

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

公开转让说明书



推荐主办券商



二〇一六年十一月

声明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任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

本公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

（一）财政政策变动及政府采购风险

公司的城市管理业务的主要客户为各地政府城市管理局、环卫部门、街道办以及居委会等相关部门，尽管市容环境、市政环卫等业务是城市发展运营中不可或缺的一环，受经济周期波动影响较小，政策“简政放权”的力度逐步加大，本行业的市场化进程亦在快速推进，若未来宏观财政政策趋于紧缩，各级政府削减或延缓非刚性的财政支出项目，将对公司的城市管理业务的顺利开展和服务款项的回收造成不利的影响。

（二）劳动用工风险

城市管理及物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此公司人员管理难度较大。公司已建立《基层人事操作管理程序》、《外派人员管理制度》、《员工自主参训持证补贴管理办法》、《劳动关系管理手册》、《劳资纠纷处理导则》及《薪酬管理制度（试行）》等人事管理内控制度并正在执行，但仍存在因劳动用工问题与员工发生纠纷的风险。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的管理服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。

（三）项目收益波动风险

目前，公司在深圳市的物业管理在管项目中多为城中村、村改居等社区，在这些社区居住的居民具有流动性大、对物业管理费用认知程度低等特性，容易造成管理费用较难收取的风险，从而导致公司在项目的收益存在波动的风险。

（四）公司实际控制人控制不当风险

公司实际控制人为王珊、李中强，直接控制公司 17,024,000 股股份，比例为

85.12%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

（五）公司治理风险

有限公司阶段，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司未制定关联交易管理制度，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。但由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，公司股份进入全国中小企业股份转让系统及公司经营规模不断扩大，对公司治理提出了更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（六）补缴社会保险金及住房公积金的风险

报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，公司未为部分员工缴纳社保和住房公积金，存在补缴及被相关部门处罚的风险。虽然实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。但由于公司该等不规范行为仍在持续状态，若公司因此被相关部门进行处罚，则会对公司经营造成一定不利影响。

（七）控股子公司、分公司管理风险

根据公司业务模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展业务。公司现有分支机构较多，截至本

公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计25家、控股子公司3家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。可能会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（八）存在未决诉讼的风险

报告期内，公司存在1起涉案金额较大的未决诉讼：2015年10月22日，原告陈金水、夏起诉公司等四被告，原告诉称其子陈泽宇（非公司管理的小区居民）进入公司管理的小区顶楼玩耍，不慎坠楼身亡；原告认为鑫梓润作为物业管理公司，未尽到安全防护义务，并要求判令各被告连带承担死亡赔偿金、精神损害抚慰金等各项损失902,030.4元，判令各被告承担诉讼费；**该案已于2016年7月19日经深圳市宝安区人民法院一审判决，判决鑫梓润赔偿原告共计人民币49,775.80元。被告深圳市燃气集团股份有限公司不服一审判决，于2016年8月11日上诉于深圳市中级人民法院，该案现由深圳市中级人民法院审理中。**公司管理层认为鑫梓润在本案中已尽相关法律和合同规定的管理义务，法院判决公司承担全部诉讼责任的风险较小。但由于该案尚在审理中，诉讼结果具有一定不确定性，若法院认定公司未尽管理义务，仍有可能判决公司败诉并承担相应赔偿责任，公司存在因未决诉讼导致的赔偿风险。

释义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、鑫梓润、鑫梓润股份	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司
有限公司、鑫梓润有限	指	公司前身“深圳市鑫梓润物业管理有限公司”
鑫梓润公司	指	包括公司及公司前身“深圳市鑫梓润物业管理有限公司”的统称
智慧城市管家	指	深圳市智慧城市管家信息科技有限公司
鑫梓润养老	指	深圳市鑫梓润养老服务有限公司
鑫梓润市场经营公司	指	深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司
红庄园	指	深圳红庄园葡萄酒有限公司
金润德建筑	指	深圳市金润德建筑工程有限公司
金点子劳务派遣	指	深圳市金点子劳务派遣有限责任公司
鑫梓润清洁公司	指	深圳市鑫梓润清洁服务有限公司
零辰超市	指	广州市零辰超市有限公司
鑫梓润信息科技	指	深圳市鑫梓润信息科技有限公司
金润德投资	指	深圳市金润德投资集团有限公司
蓝领之家	指	深圳市蓝领之家人力资源有限公司
金果实贸易	指	深圳市金果实贸易有限公司
金泽润泰信息咨询	指	深圳市金泽润泰信息咨询有限公司
菲利特投资	指	深圳市菲利特投资有限公司
物泰信息	指	深圳市物泰信息科技有限公司
联合物泰	指	广东联合物泰信息科技有限公司
顶尖时尚	指	深圳市顶尖时尚美容美发有限公司
香港金润德	指	香港金润德投资发展有限公司
恭喜发财物业	指	深圳市恭喜发财物业管理有限公司
鑫梓润文化传播	指	深圳市鑫梓润文化传播有限公司
一米信息科技	指	深圳市一米信息科技有限公司
花满园物业	指	深圳市花满园物业服务服务有限公司

春满园农业科技	指	深圳市春满园农业科技有限公司
金福物业	指	深圳市金福物业服务有限公司
卓诚招标代理	指	深圳市卓诚招标代理有限公司
兆伟业餐饮	指	深圳市兆伟业餐饮管理有限公司
沁源贸易商行	指	深圳市沁源贸易商行
湖南金润德物业	指	湖南省金润德物业服务有限公司
江门金润德物业	指	江门市金润德物业服务有限公司
金点子物业	指	新余金点子物业投资管理中心（有限合伙）
来深建设者服务中心	指	深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心
受困人才援助中心	指	深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心
鑫梓润养老服务中心	指	深圳市宝安区鑫梓润养老公司服务中心
股东会	指	深圳市鑫梓润物业管理有限公司股东会
股东大会	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司监事会
广州证券、主办券商	指	广州证券股份有限公司
律师事务所	指	北京市君泽君（广州）律师事务所
大华会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
国众评估	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
挂牌	指	公司在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
-------	---	--------------

特别说明：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存在差异，系小数点四舍五入所致。无特别说明的情况下，币种默认为人民币。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
释义.....	5
第一章基本情况.....	11
一、公司基本情况	11
二、股票挂牌情况	12
三、公司股权结构图	14
四、控股股东和实际控制人	14
五、股东情况	15
六、公司股本形成及变化	16
七、子公司、分公司及民办非企业单位基本情况.....	27
八、公司重大资产重组情况	38
九、董事、监事、高级管理人员情况	38
十、主要会计数据和财务数据	41
十一、公司本次挂牌相关机构	43
第二章公司业务.....	45
一、主营业务、主要产品及用途	45
二、公司内部组织结构	52
三、公司的商业模式及业务流程	55
四、与公司业务相关的关键资源要素	58
五、业务情况	68
六、公司所处行业的基本情况	79
第三章公司治理.....	100
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	100
二、公司治理机制的建立和执行情况	101
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年的违法违规及受处罚情况.....	109
四、公司独立性	119
五、同业竞争情况	121

六、公司资金占用、对外担保、委托理财、关联交易与重大投资等情况以及公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排	125
七、公司董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	127
八、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况及原因.....	133
第四章公司财务.....	134
一、最近两年及一期的审计意见及主要的财务报表.....	134
二、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况.....	161
三、公司主要会计政策和会计估计	163
四、会计政策、会计估计变更及前期差错变更.....	188
五、最近两年及一期主要财务指标及分析	188
六、报告期利润形成的有关情况	200
七、公司报告期主要资产情况	209
八、公司报告期主要负债情况	225
九、公司报告期股东权益情况	235
十、关联方及关联方交易	236
十一、重大担保、诉讼、其他或有事项或重大期后事项.....	244
十二、公司资产评估情况（整体变更评估）	246
十三、股利分配政策和报告期内的分配情况.....	246
十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	247
十五、对可能影响公司持续经营的风险因素进行自我评估.....	247
第五章有关声明.....	251
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明.....	251
二、主办券商声明	252
三、律师事务所声明	253
四、会计师声明	254
五、评估师声明	255
第六章附件.....	256
一、主办券商推荐报告	256
二、财务报表及审计报告	256

三、法律意见书	256
四、公司章程	256
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	256
六、其他与公开转让有关的重要文件	256

第一章基本情况

一、公司基本情况

公司名称：深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

注册资本：20,000,000.00 元

法定代表人：王珊

有限公司设立日期：2006 年 7 月 12 日

股份公司设立日期：2016 年 1 月 5 日

统一社会信用代码：9144030079048204X5

住所：深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地四楼

所属行业：参照中国证监会《上市公司行业分类指引》，根据《国民经济行业分类》与全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所从事行业归属为“公共设施管理业中的环境卫生管理（行业代码：N7820）以及房地产业中的物业管理（行业代码：K7020）”。

经营范围：物业管理，清洁服务，垃圾清运（涉及运输项目的须取得交通部门的相关证书后方可从事经营），市政道路清扫保洁，家政服务，绿化养护；房地产经纪，企业形象策划，企业管理咨询；市政工程施工（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；机电设备、市政设施的上门维修（涉及电力设施承装修须取得相关部门许可后方可经营）；酒店管理（不含具体经营酒店）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；为医院提供后勤管理服务（不含医院经营）；四害消杀服务；垃圾分类咨询服务。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）；普通货运、住宿；餐饮服务；园林绿化工程施工；劳务派遣（不含人才中介）；垃圾清扫、收集、运输；再生资源回收；游泳池管理。

主营业务：主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构，如城管局、园林局、环卫局等，物业管理业务的服务主体主要

有住宅、商业物业、政府办公楼等。同时，公司向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理平台的软件开发业务。

公司主要服务类型：城市及物业管理服务，软件开发服务。

公司私募资金备案情况：公司不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。

电话：0755-27799050

传真：0755-27911939

公司网址：<http://www.xzrwy.com/>

信息披露负责人：丘振球

二、股票挂牌情况

（一）股票代码、股票简称、挂牌日期

股票代码：

股票简称：

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：20,000,000 股

挂牌日期：[]年[]月[]日

股票挂牌转让方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股本总额为 20,000,000 股。

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自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。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第 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。”

《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票公开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。”

第二十七条规定：“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。”

第二十八条规定：“公司股票在获得在全国中小企业股份转让系统公开转让批准前，不得采取公开方式对外转让。公司股票在获得在全国中小企业股份转让系统公开转让批准后，可以依照相关法律规定采取公开方式向合格投资者转让股份，同时在登记存管机构办理登记过户。《公司法》等相关法律、法规及中国证监会、全国股份转让系统公司对股份转让有其他限制性规定的，应遵守其规定。”

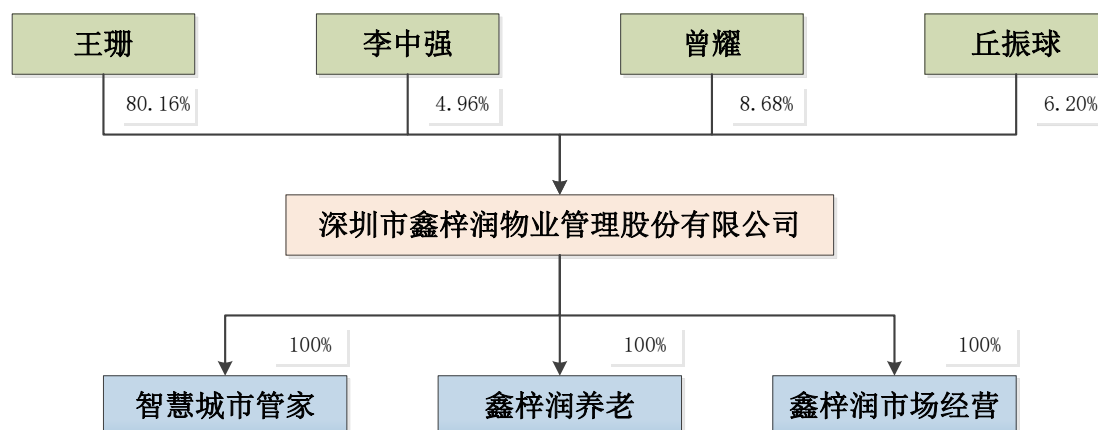
截至本说明书签署日，股东王珊、李中强、曾耀、丘振球是公司发起人，股份公司成立尚未满一年，因此，4 名发起人持有的股票不可公开转让，其所持有的股票尚在限售期内。公司全体股东所持股份均无冻结、质押或其他转让限制情况。

挂牌日，公司股东所持股份限售情况如下表所示：

单位：股

序号	股东名称	挂牌前持股数量	限售股份数量	可转让股份数量	限售原因
1	王珊	16,032,000	16,032,000	-	股份公司成立未满一年
2	曾耀	1,736,000	1,736,000	-	股份公司成立未满一年
3	丘振球	1,240,000	1,240,000	-	股份公司成立未满一年
4	李中强	992,000	992,000	-	股份公司成立未满一年
合计		20,000,000	20,000,000	-	——

三、公司股权结构图



四、控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

公司控股股东为王珊，实际控制人为王珊、李中强二人。

王珊与李中强为夫妻关系。王珊为公司的控股股东，直接持有公司 80.16% 的股份，担任公司董事长、总经理。李中强直接持有公司 4.96% 的股份，担任公司董事。二人合计直接持有公司的 85.12% 股份。王珊、李中强二人对公司具有控制地位。

王珊，女，中国籍，无境外永久居留权，1971 年生，硕士学历。1992 年 7 月至 2005 年 7 月于深圳市邮电局，任职员；2005 年 8 月至 2006 年 6 月自谋职

业；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任总经理兼执行董事；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事长兼总经理。

李中强，男，中国籍，无境外永久居留权，1975年生，专科学历。1996年7月至2006年10月于深圳市康达溢投资有限公司，任职员；2006年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任董事；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事。

（二）控股股东和实际控制人最近两年内的变动情况

最近两年内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

五、股东情况

（一）股东持股情况

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	股东性质	股份质押情况
1	王珊	16,032,000	80.16	自然人	无
2	曾耀	1,736,000	8.68	自然人	无
3	丘振球	1,240,000	6.20	自然人	无
4	李中强	992,000	4.96	自然人	无
合计		20,000,000	100.00		

截至本说明书签署日，公司股东持有的股份不存在质押或其他权利争议的情况。

（二）前十名股东及持有5%以上股份股东的基本情况

王珊，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第四节“控股股东和实际控制人”之“（一）控股股东和实际控制人基本情况”。

李中强，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第四节“控股股东和实际控制人”之“（一）控股股东和实际控制人基本情况”。

曾耀，男，中国籍，无境外永久居留权，1977年生，大专学历。1998年7月至2002年7月于中山市五桂山长命水学校，任教师；2002年8月至2008年11月于佛山市大利金喜广告有限公司，任总经理；2008年12月至2016年1月5日于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任总经办副总经理；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事兼副总经理。

丘振球，男，中国籍，无境外永久居留权，1973年生，本科学历。1994年7月至2008年2月于广州市邮政局计划财务部，任管理人员；2008年3月至2010年9月于广州市邮政局行政服务中心，任副主任兼综合部经理；2010年10月至2014年1月于广州市邮政局会展支局，任局长；2014年2月至2015年9月于广州市邮政局西区局金融业务及中邮保险局任局长，金融业务部主任；2015年10月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任总经办副总经理；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事兼副总经理；2016年3月于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任财务负责人兼董事会秘书。

（三）股东主体资格

公司股东王珊、李中强、曾耀、丘振球均具备股东主体资格，不存在或曾经存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题。

（四）股东之间关联关系

王珊与李中强是夫妻关系，除此之外，股东之间没有关联关系。

（五）股东私募基金备案的说明

截至本公转书签署之日，公司股东不属于私募投资基金管理人或私募投资基金。

六、公司股本形成及变化

公司前身是深圳市鑫梓润物业管理有限公司，2016年1月以整体变更方式发起设立深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司。

（一）有限公司设立

2006 年 1 月 5 日，深圳德正会计师事务所有限公司出具“深德正验字[2006]第 404 号”《验资报告》，经审验，截至 2006 年 7 月 5 日止，鑫梓润已经收到股东王珊、肖红缴纳的注册资本合计人民币 20.00 万元。

2006 年 7 月 4 日，股东会决议，选举王珊为执行董事、法定代表人；委任肖红为监事。

2006 年 7 月 12 日，深圳市工商局核发企业法人营业执照（注册号：4403061234309），公司设立时的基本信息如下：

企业类型	有限责任公司		
公司名称	深圳市鑫梓润物业管理有限公司		
地址	深圳市宝安区西乡共乐村龙腾花园龙富楼 201（办公场所）		
法定代表人	王珊		
注册资本	20 万		
经营范围	物业管理，清洁服务，绿化养护。（以上均不含国家规定需前置审批项目及禁止项目）		
经营期限	2006 年 7 月 12 日至 2016 年 7 月 12 日		
股东	股东	出资额（人民币：万元）	股权比例
	王珊	18.00	90.00%
	肖红	2.00	10.00%

（二）2006 年 10 月 16 日，有限公司增资

2006 年 10 月 9 日，公司召开股东会决议：公司原来的注册资本人民币 20.00 万元增加至 100.00 万元，增加的注册资本由股东王珊、肖红出资，出资方式为货币资金。

2006 年 10 月 10 日，深圳德正会计师事务所有限公司出具“深德正验字[2006]第 610 号”《验资报告》，经审验，截至 2006 年 10 月 10 日止，鑫梓润已经收到股东王珊、肖红缴纳的注册资本合计人民币 80.00 万元，其中，王珊缴纳人民币 72.00 万元、肖红缴纳人民币 8.00 万元。

2006 年 10 月 13 日，深圳市工商局核准本次变更，并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	90.00	90.00	90.00	货币
肖红	10.00	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	100.00	——

（三）2007 年 7 月 18 日，股权转让

2007 年 7 月 9 日，公司股东会决议，同意股东王珊将其占公司 40.00%股权以人民币 40.00 万元整的价格转让给李中强。原股东放弃优先认购权。

2007 年 7 月 9 日，王珊与李中强签署了《股权转让协议书》，约定王珊将占公司 40.00%的股权以 40.00 万元的价格转让给李中强。同日，深圳国际高新技术产权交易所对上述《股权转让协议》进行见证，并出具“深高交所见（2007）字第 04318 号”《股权转让见证书》。

2007 年 7 月 18 日，深圳市工商局核准本次变更。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	50.00	50.00	50.00	货币
李中强	40.00	40.00	40.00	货币
肖红	10.00	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	100.00	

（四）2008 年 7 月 4 日，增加注册资本

2008 年 6 月 16 日，公司股东会决议，同意将公司原来的注册资本人民币 100.00 万元增加到人民币 300.00 万元。增加的公司注册资本人民币 200.00 万元由股东王珊、李中强出资，出资方式为货币资金。

2008 年 6 月 19 日，深圳德源会计师事务所出具“深德源所验字[2008]第 206 号”《验资报告》，经审验，截至 2008 年 6 月 17 日止，鑫梓润已经收到股东王珊、李中强共计货币出资 200.00 万元。

2008 年 7 月 4 日，深圳市工商局核准本次变更，并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	150.00	150.00	50.00	货币
李中强	140.00	140.00	46.66	货币
肖红	10.00	10.00	3.34	货币
合计	300.00	300.00	100.00	——

（五）2009 年 2 月 5 日，增加注册资本

2009 年 2 月 5 日，公司股东会决议，公司的注册资本由人民币 300.00 万元增加至 500.00 万元。增加的注册资本人民币 200.00 万元由股东王珊、李中强出资，出资方式为货币资金。

2009 年 2 月 17 日，深圳中兴信会计师事务所出具“中兴信验字[2009]第 139 号”《验资报告》，经审验，截至 2009 年 2 月 17 日止，鑫梓润已经收到股东王珊、李中强缴纳的新增注册资本合计人民币 200.00 万元。

2009 年 2 月 24 日，深圳市工商局核准本次变更，并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	250.00	250.00	50.00	货币
李中强	240.00	240.00	48.00	货币
肖红	10.00	10.00	2.00	货币
合计	500.00	500.00	100.00	——

（六）2010 年 1 月 11 日，增加注册资本

2009 年 12 月 30 日，公司股东会决议，公司注册资本由人民币 500.00 万元增加至人民币 1,000.00 万元。公司新增的注册资本人民币 500.00 万元由股东王珊、李中强出资，出资方式为货币资金。

2010 年 1 月 5 日，深圳鹏信会计师事务所出具“深鹏信验字[2010]3 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 1 月 5 日止，鑫梓润已经收到股东王珊、李中强缴纳的新增注册资本合计人民币 500.00 万元。

2010年1月11日,深圳市工商局核准本次变更,并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下:

股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
王珊	500.00	500.00	50.00	货币
李中强	490.00	490.00	49.00	货币
肖红	10.00	10.00	1.00	货币
合计	1,000.00	1,000.00	100.00	——

(七) 2012年8月22日,增加注册资本

2012年8月21日,公司股东会决议,公司注册资本由人民币1,000.00万元增加至人民币1,500.00万元。公司新增的注册资本人民币500.00万元由股东王珊出资,出资方式为货币资金。

2012年8月21日,中国建设银行深圳市创业支行出具《银行询证函回函》证明,截至2012年8月21日止,鑫梓润已收到王珊缴纳的新增注册资本人民币500.00万元,均为货币资金。2012年8月22日,深圳市工商局核准本次变更,并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下:

股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
王珊	1,000.00	1,000.00	66.67	货币
李中强	490.00	490.00	32.67	货币
肖红	10.00	10.00	0.66	货币
合计	1,500.00	1,500.00	100.00	——

(八) 2012年8月24日,增加注册资本

2012年8月23日,公司股东会决议,公司注册资本由人民币1,500.00万元增加至人民币2,000.00万元。公司新增的注册资本人民币500.00万元由股东王珊出资,出资方式为货币资金。

2012年8月23日，深圳邦德会计师事务所出具“邦德信验字[2012]132号”《验资报告》，经审验，截至2012年8月23日止，鑫梓润已经收到股东王珊缴纳的新增注册资本合计人民币500.00万元。

2012年8月24日，深圳市工商局核准本次变更，并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	1,500.00	1500.00	75.00	货币
李中强	490.00	490.00	24.50	货币
肖红	10.00	10.00	0.50	货币
合计	2,000.00	2,000.00	100.00	——

（九）2014年6月3日，股权转让

2014年5月26日，王珊与肖红签署了《股权转让协议书》，约定肖红将其占公司0.50%股权共计10.00万元出资以人民币10.00万元整的价格转让给王珊。

2014年5月26日，深圳联合产权交易所对上述《股权转让协议书》进行了见证，并出具编号为JZ20140526065的《股权转让见证书》。

2014年6月3日，公司股东会决议，同意股东肖红将其占公司0.50%股权以人民币10.00万元的价格转让给王珊。原股东放弃优先认购权。

2014年6月3日，深圳市工商局核准本次变更。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	1,510.00	1,510.00	75.50	货币
李中强	490.00	490.00	24.50	货币
合计	2,000.00	2,000.00	100.00	——

（十）2015年7月13日，增加注册资本

2015年7月12日，公司股东会决议，公司注册资本由人民币2,000.00万元增加至人民币5,000.00万元。其中王珊认缴的出资额由1,510.00万元增加至

3,010.00 万元，出资比例为 60.20%，股东李中强的认缴出资额由 490.00 万元增加到 1,990.00 万元，出资比例为 39.8%，并对公司章程进行修改。

2015 年 7 月 13 日，深圳市工商局核准本次变更，并核发变更后的营业执照。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	3,010.00	1,510.00	60.20	货币
李中强	1,990.00	490.00	39.80	货币
合计	5,000.00	2,000.00	100.00	

（十一）2015 年 12 月 21 日，减少注册资本

2015 年 11 月 3 日，公司股东会决议，公司认缴注册资本由原来的人民币 5,000.00 万元减至人民币 2,000.00 万元。其中王珊认缴的出资额由 3,010.00 万元减至 1,510.00 万元，出资比例为 75.50%，股东李中强的认缴出资额由 1,990.00 万元减至 490.00 万元，出资比例为 24.50%，并对公司章程进行修改。

2015 年 11 月 5 日，公司在《深圳特区报》上刊登了减资公告。

2015 年 12 月 20 日，鑫梓润出具《深圳市鑫梓润物业管理有限公司债务清偿及债务担保情况说明》，公司已将截至 2015 年 10 月 31 日的债务状况通知了所有债权人，没有债权人要求清偿债务或者提供债务担保，股东承诺对减资前的债权债务继续承担责任。

2015 年 12 月 21 日，深圳市工商局核准本次变更。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	1,510.00	1,510.00	75.50	货币
李中强	490.00	490.00	24.50	货币
合计	2,000.00	2,000.00	100.00	——

（十二）2015 年 12 月 28 日，股权转让

2015 年 12 月 24 日，王珊、曾耀、丘振球签署了《股权转让协议书》，约定王珊将其占公司 8.68% 股权以人民币 416.64 万元的价格转让给曾耀；王珊将其

占公司 6.20%股权以人民币 297.60 万元的价格转让给丘振球。同日，深圳联合产权交易所对上述《股权转让协议书》进行了见证，并出具编号为 JZ20151224217 的《股权转让见证书》。

2015 年 12 月 24 日，王珊、李中强签署了《股权转让协议书》，约定李中强将其占公司 19.50%股权以人民币 390.80 万元的价格转让给王珊。同日，深圳联合产权交易所对上述《股权转让协议书》进行了见证，并出具编号为 JZ20151224215 的《股权转让见证书》。

2015 年 12 月 24 日，公司股东会决议，同意股东李中强将其占公司 19.50%股权以人民币 390.80 万元的价格转让给王珊；同意股东王珊将其占公司 8.68%股权以人民币 416.64 万元的价格转让给曾耀；同意股东王珊将其占公司 6.20%股权以人民币 297.60 万元的价格转让给丘振球；原股东放弃优先认购权。

2015 年 12 月 28 日，深圳市工商局核准本次变更。

变更后的公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
王珊	1,603.20	1,603.20	80.16	货币
曾耀	173.60	173.60	8.68	货币
丘振球	124.00	124.00	6.20	货币
李中强	99.20	99.20	4.96	货币
合计	2,000.00	2,000.00	100.00	——

（十三）2016 年 1 月 5 日，整体变更为股份公司

2015 年 12 月 31 日，公司向深圳市市场监督管理局申请整体变更名称预核准时，由于公司经办人员对相关法律法规缺乏认识及工作疏忽，申请为公司类型变更，并按照深圳市市场监督管理局的要求提交了公司类型变更的申请。根据公司向该局提交的变更申请文件《深圳市鑫梓润物业管理有限公司变更决定》，公司决定：公司企业类型由“有限公司”变更为“股份有限公司”；公司名称由“深圳市鑫梓润物业管理有限公司”变更为“深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司”；选举“王珊、曾耀、丘振球、李中强、钟文”为股份有限公司董事成员，其中“王珊”为股份公司董事长，免去原有限公司“王珊”执行董事职务；选举“刘艳、

张金吉、何小平”为股份有限公司监事成员，其中“何小平”为股份公司监事会主席，“刘艳”为股份有限公司职工代表监事，免去原有限公司“肖红”监事职务；任命“王珊”为股份有限公司法定代表人，免去原有限公司“王珊”法定代表人职务；修改公司章程。2016年1月5日，深圳市市场监督管理局核准了上述变更（备案）申请，同时核发了统一社会信用代码 9144030079048204X5 的股份公司《营业执照》。

由于有限公司整体变更为股份公司时未依照《公司法》规定经有限公司股东会决议，未签署《发起人协议》，未对发起人股东的出资情况进行验资，存在程序瑕疵；未对鑫梓润有限整体变更时的净资产进行审计、评估，无法确认整体变更事项是否符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的规定。为对整体变更存在的程序瑕疵及净资产折股问题进行规范，经与深圳市企业注册局沟通，公司采取了如下规范措施：

1、委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）对有限公司截至审计基准日 2015 年 12 月 31 日的净资产进行审计，并由其于 2016 年 1 月 31 日出具[2016]003738 号《审计报告》。经审计，鑫梓润有限 2015 年 12 月 31 日为基准日的账面净资产值为人民币 26,417,853.73 元。

2、委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司对有限公司截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日的净资产进行评估，并由其于 2016 年 2 月 1 日出具“国众联评报字[2016]第 2-161 号”《评估报告》。经评估，有限公司截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日的净资产评估值为人民币 2,891.86 万元。

3、全体发起人股东王珊、曾耀、丘振球、李中强于 2016 年 2 月 25 日补充签署了《发起人协议》，对有限公司整体变更发起设立股份公司的情况进行确认。

4、2016 年 3 月 17 日，股份公司补充召开创立大会，对公司整体变更有关事项进行确认及表决同意：确认上述审计、评估结果；确认鑫梓润有限于 2016 年 1 月 5 日由有限公司整体变更为股份有限公司，以 2015 年 12 月 31 日作为审计基准日，以经大华审计的有限公司账面净资产值 26,417,853.73 元，折合为股份公司的股本总额 20,000,000.00 元，净资产余额部分计入股份公司的资本公积金，折合的股份公司实收股本总额不超过有限公司的账面净资产值；确认股份公司全体发起人（股东）对鑫梓润的股权归属、股权结构不存在争议；确认有限责任公司整体变更为股份公司后，股份公司董事为王珊、李中强、曾耀、丘振球、

钟文；确认监事为何小平、刘艳、张金吉，其中刘艳为职工代表监事；通过了一系列重大公司制度，包括《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》与《投资者关系管理制度》等，建立健全了股份公司法人治理机制。

同日，公司委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）对有限公司整体变更为股份公司的注册资本实收情况进行了验资核查，并出具了“大华验字[2016]000195号”《验资报告》，经审验，截至2016年3月17日，股份公司已收到全体股东缴纳的股本合计2,000.00万元，各股东以有限公司经审计后截至2015年12月31日止的净资产26,417,853.73元作为出资折合股本2,000.00万元，净资产超过折股部分6,417,853.73元计入公司资本公积。

5、2016年3月17日，股份公司召开2016年第一次临时股东大会，通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司章程》，章程规定发起人以大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的截至2015年12月31日的《审计报告》（大华审字[2016]003738号）列示的有限公司账面净资产26,417,853.73元为依据进行折股，折股后公司总股本为20,000,000股，其余净资产计入公司资本公积，各发起人以其在有限公司的持股比例所对应的净资产认购公司股本；增选曾锋、张金吉为股份有限公司第一届董事会董事；同意原有限公司整体变更为股份公司的监事何小平、张金吉辞去监事职务，改选曾春雅、傅利兰为股份有限公司第一届监事会监事。2016年3月31日，深圳市市场监督管理局核准了上述董事、监事及章程的变更（备案）登记。

6、2016年4月15日，深圳市企业注册局出具《深圳市鑫梓润物业管理有限公司转股份公司等变更登记情况说明》对整体变更登记进行了专项说明，根据该说明，该局于2016年1月5日依法核准了鑫梓润有限的变更登记，此次登记要件齐全，内容符合法定形式；深圳市于2013年3月1日实施商事登记制度改革，简化了办照材料，公司提交的申请材料中关于整体变更的公司决定与有限公司股东会决议具有同等法律效力。

综上，公司已补充履行了评估、审计、验资等必要程序，发起人签署的《发起人协议》不存在争议和潜在纠纷，公司创立大会召开的程序及决议事项符合法律法规的规定，公司已对整体变更存在的程序瑕疵进行了必要的规范；依据深圳市企业注册局出具的说明，有限公司整体变更为股份公司是经深圳市企业注册局

于 2016 年 1 月 5 日依法核准；股份公司是有限公司按原账面净资产值折股整体变更而来，折合的实收股本总额不高于公司净资产额，整体变更并未改变历史成本计价原则，符合《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》第一条第三项的规定，公司存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算。因此，整体变更存在的程序瑕疵不会对公司挂牌构成实质性障碍。

整体变更为股份公司后的股权结构如下：

股东	股份数（股）	股权比例（%）	出资方式
王珊	16,032,000	80.16	净资产折股
曾耀	1,736,000	8.68	净资产折股
丘振球	1,240,000	6.20	净资产折股
李中强	992,000	4.96	净资产折股
合计	20,000,000	100.00	——

（十四）有关股改时自然人发起人股东缴纳个人所得税问题的说明

公司整体变更时，有限公司全体股东作为股份公司的发起人，以其各自按现有出资比例应拥有的相应净资产认购了股份公司股份。税务主管部门没有要求自然人股东在有限公司净资产折股变更为股份公司时缴纳个人所得税，如按照国家现有的或将来出台的法律规定或相关政策要求自然人股东就整体改制时的净资产折股行为缴纳个人所得税，公司整体变更时的全体自然人股东分别向公司出具了《承诺函》，承诺如其本人或公司接到税务部门扣缴上述个人所得税的通知，将立即无条件地履行一切纳税义务并承担由此产生的任何费用（包括但不限于税款、滞纳金、罚款等），若公司因此收到任何处罚，则由其本人承担赔偿责任，以保证不使鑫梓润因此遭受任何经济损失。

七、子公司、分公司及民办非企业单位基本情况

（一）子公司

截至本说明书签署日，尚存的子公司有 3 家；报告期是公司子公司，但现已转让的有 1 家；报告期是公司子公司，但现已注销的公司有 3 家；报告期是公司子公司，正在办理注销的公司有 1 家。

1、深圳市智慧城市管家信息科技有限公司

（1）智慧城市是鑫梓润的全资子公司，根据全国企业信用信息公示系统信息，智慧城市管家的基本资料如下：

公司名称	深圳市智慧城市管家信息科技有限公司
注册号	440306112320270
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地大厦六楼
法定代表人	王珊
注册资本	1,000 万元人民币
经营范围	计算机信息技术、网络技术、软件技术的开发、销售及相关技术咨询，国内贸易，货物及技术进出口（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）
经营期限	永续经营

（2）智慧城市的设立及股本变动情况

2015 年 3 月 5 日，股东王珊、曾耀向深圳市市场监督管理局申请，拟设立深圳市智慧城市管家信息科技有限公司，出资总额 1,000.00 万元，其中王珊认缴 550.00 万元，曾耀认缴 450.00 万元。同日，股东王珊、曾耀就公司登记设立事宜作出决定：决定王珊担任公司执行董事，兼任法定代表人；决定曾耀担任公司监事；聘任王珊担任公司总经理，任期三年；通过公司章程。

2015 年 5 月 14 日，智慧城市全体股东同意：王珊将其占公司 10%股权以人民币 10.00 元的价格转让给丘振，原股东放弃优先认购权。同意丘振为公司新股东。2015 年 5 月 14 日，王珊、曾耀、丘振、鑫梓润签署《股权转让协议书》，王珊将其占公司 10%股权以人民币 10.00 元的价格转让给丘振。2015 年 5 月 14 日，深圳联合产权交易所出具“JZ20150514039”《股权转让见证书》，见证上

述《股权转让协议书》的意思表示真实。2015年5月22日，深圳市市场监督管理局核准本次变更。

2015年12月14日，智慧城市股东会作出决定：王珊将其占公司45%股权以人民币400.00元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司；曾耀将其占公司45%股权以人民币400.00元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司；丘振将其占公司10%股权以人民币80.91元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司。原股东放弃优先认购权。同意深圳市鑫梓润物业管理有限公司为公司新股东。2015年12月14日，王珊、曾耀、丘振、鑫梓润签署《股权转让协议书》，截至2015年11月30日，智慧城市管家账面净资产880.91元；王珊将其占公司45%股权以人民币400.00元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司；曾耀将其占公司45%股权以人民币400.00元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司；丘振将其占公司10%股权以人民币80.91元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司。2015年12月21日，深圳市市场监督管理局核准了本次股权变更。

截至本说明书出具之日，智慧城市的股权结构如下：

股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司	1,000.00	-	100.00	货币
合计	1,000.00	-	100.00	——

2、深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司

(1) 根据全国企业信用信息公示系统所示信息，市场经营管理公司的基本资料如下：

公司名称	深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司
注册号	440306111152442
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地大厦四楼 404#
法定代表人	王珊
注册资本	50 万元人民币
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；开办市场（市场营业执照另行申办）；自有物业租赁；米、面制品及食用油的销售；果品、蔬菜的销售；初级农产品、生肉、蛋及水产品的销售；

	服装、鞋帽、纺织面料、纺织品、日杂品、生活日用品的销售；厨房、卫生间用具及日用杂货的销售；化妆品及卫生用品的销售；家具、玩具的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）预包装食品的销售。
经营期限	永续经营

（2）市场经营管理公司的设立及股本变动情况

2014年8月25日，股东鑫梓润向深圳市市场监督管理局申请，拟设立深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司，出资总额100.00万元，全部由鑫梓润认缴。2014年8月22日，股东鑫梓润委任王珊担任公司执行董事兼任法定代表人，委任李中强为公司监事；聘任王珊为市场经营公司总经理；任期均为三年。

2014年8月25日，深圳市市场监督管理局核准市场经营公司设立。

设立时市场经营管理公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司	100.00	-	100.00	货币
合计	100.00	-	100.00	——

市场经营管理公司自设立以来股权未发生变动。

3、深圳市鑫梓润养老服务有限公司

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，鑫梓润养老的基本资料如下：

公司名称	深圳市鑫梓润养老服务有限公司
注册号	440306112528184
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦四楼408#
法定代表人	王珊
注册资本	200万元人民币
经营范围	机构养老、社区日间照料、居家养老服务；家政服务。（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准）
经营期限	永续经营

（2）鑫梓润养老的设立及股本变动情况

2015年4月1日，鑫梓润向深圳市市场监督管理局申请，拟设立深圳市鑫梓润养老服务有限公司，认缴出资总额200.00万元。同日，股东鑫梓润就公司

登记设立事宜作出决定：决定选举王珊担任公司执行董事兼任法定代表人；委任王晚英为公司监事；通过公司章程；聘任王珊担任公司总经理，任期三年。

设立时鑫梓润养老的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司	200.00	0	100.00	货币
合计	200.00	0	100.00	——

鑫梓润养老自设立以来股权未发生变动。

4、深圳红庄园葡萄酒有限公司（已转让）

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，红庄园的基本资料如下：

公司名称	深圳红庄园葡萄酒有限公司
注册号	440306501143553
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地大厦四楼 406#
法定代表人	王珊
注册资本	100 万元人民币
经营范围	葡萄酒及果酒的批发（食品流通许可证有效期至 2015 年 6 月 12 日）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）
经营期限	2042 年 07 月 17 日

（2）红庄园的设立及股本变动情况

2012 年 6 月 21 日，深圳市宝安区经纪促进局出具“深外资宝复[2012]745 号”《关于设立合资企业深圳红庄园葡萄酒有限公司的批复》，批准深圳市鑫梓润物业管理有限公司与香港居民罗立超合资经营深圳红庄园葡萄酒有限公司，经营期限为 30 年。2012 年 6 月 26 日，深圳市人民政府颁发“粤深宝合资[2012]0012 号”《台港澳侨投资企业批准证书》，批准设立深圳红庄园葡萄酒有限公司。

2012 年 7 月 17 日，股东深圳市鑫梓润物业管理有限公司、罗立超向深圳市市场监督管理局提交设立深圳红庄园葡萄酒有限公司的申请，认缴出资总额 100.00 万元，其中鑫梓润认缴 90.00 万元，罗立超认缴 10.00 万元。2012 年 7 月 17 日，股东鑫梓润委派王珊、李中强为红庄园董事，股东罗立超委派自己为董

事，其中王珊为董事长、法定代表人；两名股东共同委任钟文为监事；董事会聘任王珊为总经理，任期均为三年。2012年7月17日，深圳市市场监督管理局核准红庄园设立。

2013年1月25日，公司向深圳市市场监督管理局申请实收注册资本变更，并由深圳思杰会计师事务所（普通合伙人）对实收资本进行审验，经审验，截至2013年1月16日鑫梓润已缴存以人民币90.00万元，罗立超已缴存港币12.45万元折人民币10.08万元。2013年1月28日，深圳市市场监督管理局核准了本次实收资本变更。

2015年12月24日，经董事会决定同意股东深圳市鑫梓润物业管理有限公司将其所占公司90%的股权以人民币868,237.53元价格转让给深圳市金润德投资集团有限公司。（注：公司注册资本为人民币100万元）。2015年12月24日，广东省深圳市宝安区公证处出具《公证书》，证明鑫梓润和金润德签署的《股权转让协议》系真实意思表示，双方约定的条款具体、明确。2016年4月6日，深圳市市场监督管理局核准了本次股权转让。

转让后红庄园的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
深圳市金润德投资集团有限公司	90.00	90.00	90.00	货币
罗立超	10.00	10.00	10.00	
合计	100.00	100.00	100.00	——

本次股权转让后，鑫梓润剥离了与公司主营业务无关的业务，优化了资源配置，有利于公司的长远发展。

5、深圳市金点子劳务派遣有限公司（已注销）

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，金点子劳务派遣的基本资料如下：

公司名称	深圳市金点子劳务派遣有限公司
注册号	440306104060909
地址	深圳市宝安区西乡街道固戍社区石街新村五巷十八号一楼（办公场所）
法定代表人	成敏

注册资本	200 万元人民币
经营范围	劳务派遣
经营期限	2029 年 6 月 5 日

(2) 金点子劳务派遣的设立及股本变动情况

2009 年 6 月 1 日, 股东成敏、肖红、胥登平、王珊向深圳市工商行政管理局申请, 拟设立深圳市金点子劳务派遣有限公司, 出资总额 100.00 万元, 其中王珊认缴 80.00 万元, 肖红认缴 10.00 万元, 胥登平认缴 5.00 万元, 成敏认缴 5.00 万元。同日, 股东成敏、肖红、胥登平、王珊就公司登记设立事宜作出决定: 决定选举成敏担任公司执行董事兼任法定代表人; 委任肖红为公司监事; 通过公司章程; 聘任成敏担任公司总经理, 任期三年。同日, 深圳市中兴信会计师事务所出具“中兴信验字[2009]834 号”《验资报告》, 审验, 截至 2009 年 6 月 1 日止, 公司已收到股东缴纳的投资款 100 万元。2009 年 6 月 5 日, 深圳市工商行政管理局核发企业法人营业执照。

2014 年 3 月 22 日, 金点子劳务派遣股东会作出决定: 同意股东胥登平将其占公司 5.00% 的股权以人民币 5.00 万元的价格转让给深圳市鑫梓润物业管理有限公司, 原股东放弃优先认购权。2014 年 4 月 3 日, 深圳市市场监督管理局核准了本次股权变更。

2014 年 4 月 18 日, 金点子劳务派遣股东会作出决定, 同意将公司的注册资本增加至 200 万元, 公司新增加的注册资本人民币 100 万元全部由股东深圳市鑫梓润物业管理有限公司出资, 出资方式为货币资金。其他股东放弃优先认购权。2014 年 4 月 18 日, 中国建设银行深圳市创业支行出具银行询证函回函, 回复截至 2014 年 4 月 18 日止, 深圳市金点子劳务派遣有限公司投资者深圳市鑫梓润物业管理有限公司已缴入出资额 100 万元于验资存款账户(44201587700052527568)。2014 年 4 月 21 日, 深圳市市场监督管理局核准本次变更。

2015 年 12 月 14 日, 金点子劳务派遣股东会作出决议, 同意解散公司; 同意公司向商事登记机关申请简易注销。2016 年 2 月 19 日, 深圳市市场监督管理局核发《企业注销通知书》, 核准金点子劳务派遣注销。

6、深圳市鑫梓润清洁服务有限公司（已注销）

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，鑫梓润清洁服务的基本资料如下：

公司名称	深圳市鑫梓润清洁服务有限公司
注册号	440306105753576
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地大厦六楼 601#（办公场所）
法定代表人	王珊
注册资本	200 万元人民币
经营范围	清洁服务；家政服务；城市生活垃圾清运（涉及道路运输的，须取得相关主管部门的审批后方可经营）。
经营期限	2021 年 10 月 12 日

（2）鑫梓润清洁服务的设立及股本变动情况

2011 年 10 月 11 日，股东王珊、李中强向深圳市市场监督管理局申请，拟设立深圳市鑫梓润清洁服务有限公司，出资总额 100.00 万元，其中王珊认缴 45.00 万元，李中强认缴 55.00 万元。同日，股东王珊、李中强就公司登记设立事宜作出决定：决定选举王珊担任公司执行董事兼任法定代表人；委任李中强为公司监事；通过公司章程；聘任王珊担任公司总经理，任期三年。同日，深圳邦德会计师事务所出具“邦德信验字[2011]316 号”《验资报告》，审验，截至 2011 年 10 月 11 日止，公司已收到股东缴纳的投资款 100 万元。2011 年 10 月 13 日，深圳市市场监督管理局核发企业法人营业执照。

2014 年 4 月 18 日，鑫梓润清洁服务股东会作出决定，同意将公司的注册资本增加至 200 万元，公司新增加的注册资本人民币 100 万元全部由股东深圳市鑫梓润物业管理有限公司出资，出资方式为货币资金。其他股东放弃优先认购权。2014 年 4 月 18 日，中国建设银行深圳市创业支行出具银行询证函回函，回复截至 2014 年 4 月 18 日止，深圳市鑫梓润清洁服务有限公司投资者深圳市鑫梓润物业管理有限公司已缴入出资额 100 万元于验资存款账户（44201587700052527575）。2014 年 4 月 21 日，深圳市市场监督管理局核准本次变更。

2015 年 12 月 14 日，鑫梓润清洁服务股东会作出决议，同意解散公司；同意公司向商事登记机关申请简易注销。2016 年 2 月 19 日，深圳市市场监督管理局核发《企业注销通知书》，核准鑫梓润清洁服务注销。

7、深圳市鑫梓润信息科技有限公司（已注销）

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，信息科技有限公司的基本资料如下：

公司名称	深圳市鑫梓润信息科技有限公司
统一社会信用代码	914403003564223789
地址	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区 11 号友情基地大厦四楼 404#
法定代表人	王珊
注册资本	500 万元人民币
经营范围	计算机信息技术、网络技术、软件技术的开发、销售及相关技术咨询；国内贸易，货物及技术进出口。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的项目）
经营期限	永续经营

（2）信息科技有限公司的设立及股本变动情况

2015 年 8 月 27 日，股东鑫梓润向深圳市市场监督管理局申请，拟设立深圳市鑫梓润信息科技有限公司，出资总额 500.00 万元，全部由鑫梓润认缴。2015 年 8 月 27 日，股东鑫梓润委任王珊担任公司执行董事兼任法定代表人，委任王晚英担任公司监事；聘任王珊为总经理；任期均为三年。2015 年 8 月 31 日，深圳市市场监督管理局核准市场经营公司设立。

2015 年 12 月 14 日，鑫梓润信息科技股东会作出决议，同意解散公司。鑫梓润信息科技已于 2016 年 4 月 27 日经深圳市市场监督管理局核准注销。

8、广州市零辰超市有限公司（正在办理注销手续）

（1）根据全国企业信用信息公示系统所示信息，零辰超市的基本资料如下：

公司名称	广州市零辰超市有限公司
注册号	440111000700933
地址	广州市白云区广从二路雅汇街 208 号
法定代表人	王珊
注册资本	50 万元人民币

经营范围	超级市场零售（食品零售除外）；预包装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；烟草制品零售；酒类零售；散装食品零售；粮油零售；调味品零售；糕点、面包零售；豆制品零售；乳制品零售；肉制品零售；熟食零售；水果零售；箱、包零售；日用灯具零售；婴儿用品零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；充值卡销售；日用杂品综合零售；百货零售（食品零售除外）；海味干货零售；食品添加剂零售；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；蔬菜零售；水产品零售；干果、坚果零售；零售鲜肉（仅限猪、牛、羊肉）；零售冷却肉（仅限猪、牛、羊肉）；蛋类零售；蛇零售（国家保护动物除外）；生鲜家禽零售；其他肉类零售（猪、牛、羊肉除外）。
经营期限	永续经营

（2）零辰超市的设立及股本变动情况

2014年9月15日，股东鑫梓润向广州市工商行政管理局白云分局申请，拟设立广州市零辰超市有限公司，出资总额50.00万元，全部由鑫梓润认缴。2014年9月17日股东鑫梓润决定：决定选举王珊担任公司执行董事，兼任法定代表人；选举曾红为公司监事；通过公司章程；聘任王珊担任公司总经理，任期三年。2014年9月24日，广州市工商行政管理局白云分局核发《准予设立（开业）登记通知书》，核准公司设立。

2015年12月14日，零辰超市股东会作出决议，同意解散公司；截至本说明书签署之日，零辰超市正在办理税务注销手续。

9、关于注销子公司的目的、存在的风险及对公司的影响

公司已注销金点子劳务派遣、鑫梓润清洁服务、鑫梓润信息科技，零辰超市正在办理注销手续，上述四家子公司自设立以来没有开展实质经营业务。为优化公司治理结构，公司根据业务调整及发展需要，决定注销四家子公司。注销四家子公司不会对公司整体业务发展水平和盈利水平产生不利影响。

（二）分公司

截至本说明书签署日，公司分公司共计**25家**，分公司基本情况如下：

序号	机构名称	负责人	成立时间	注册号/统一社会信用代码	经营状态
1	兴宁分公司	曾新怀	2014年5月5日	91441481303937810E	存续
2	长沙天心分公司	彭燕良	2012年10月15日	430121000062138	存续

3	中山市分公司	李伟平	2012 年 4 月 9 日	442000000601848	存续
4	江门分公司	曾春雅	2009 年 11 月 18 日	440703000034906	存续
5	娄底分公司	王连银	2010 年 1 月 13 日	431302000004318	存续
6	东莞分公司	毛文茂	2009 年 5 月 5 日	441900000536447	存续
7	长沙分公司	彭燕良	2012 年 1 月 11 日	430192000046807	存续
8	涟源分公司	王连银	2014 年 12 月 8 日	431382000025712	存续
9	成都分公司	曾耀	2013 年 4 月 1 日	510109000366154	存续
10	广州分公司	李中坚	2012 年 3 月 28 日	440104000295699	存续
11	怀化分公司	王连银	2012 年 10 月 16 日	431200000047657	存续
12	佛山分公司	曾耀	2013 年 10 月 18 日	440602000317021	存续
13	花都分公司	卢恺昕	2013 年 8 月 22 日	440121000152118	存续
14	吉安分公司	丘振	2015 年 6 月 11 日	360802220011640	存续
15	湛江分公司	李伟均	2015 年 5 月 7 日	440802000039449	存续
16	惠州分公司	李伟平	2013 年 7 月 29 日	441300000231063	存续
17	辰溪县分公司	黄民启	2014 年 3 月 27 日	431223000009482	存续
18	固戍花园停车场	伍燕	2012 年 11 月 5 日	440306106660345	存续
19	共乐华庭停车场	王连银	2013 年 2 月 21 日	440306106889660	存续
20	南山分公司	王珊	2014 年 3 月 14 日	440301108975175	存续
21	龙岗分公司	王珊	2015 年 1 月 15 日	440307112069546	存续
22	龙华新区分公司	王珊	2015 年 5 月 18 日	440306106248107	存续
23	福建分公司	钟文	2016 年 6 月 16 日	91350100MA34941X2X	存续
24	霍山县分公司	何小平	2016 年 8 月 1 日	91341525MA2MYE741P	存续
25	浦城县分公司	彭燕良	2016 年 10 月 8 日	91350722MA2XP70D2Y	存续

（三）民办非企业单位

公司为履行社会责任，提升公众形象，出资举办了民办非企业单位 3 家。由于相关法规规定及《章程》约定经费必须用于《章程》规定的业务范围和事业的发展，盈余不得分红，不符合《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》第二章第四条有关控制的规定，公司未将上述主体纳入合并范围。各单位基本情况如下：

1、深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心

根据深圳市宝安区民政局于 2013 年 4 月 16 日核发的《民办非企业单位登记证书》，深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心的基本情况如下：

登记证号	深宝民证字第 100020 号
单位名称	深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心
地址	深圳市宝安区西乡街道凤凰岗路 38 号花园街区巡查基地（信立泰药业东侧）
法定代表人	王珊
业务范围	辅助政府部门工作，促进解决西乡街道范围内来深建设者就业困难的问题；为西乡街道内的来深建设者提供多元化、深层次的全方位服务
开办资金	2 万元
业务主管单位	深圳市宝安区西乡街道办事处
发证日期	2013 年 4 月 16 日
有效期限	自 2013 年 4 月 16 日至 2017 年 4 月 16 日

2、深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心

根据深圳市宝安区民政局于 2014 年 6 月 14 日核发的《民办非企业单位登记证书》，深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心基本情况如下：

登记证号	深宝民证字第 100009 号
单位名称	深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心
地址	深圳市宝安区西乡街道友情基地大厦 6 楼 601 室
法定代表人	王珊
业务范围	辅助政府社会救助部门和城市管理部门的管理工作，为西乡街道内受困人士提供无偿援助；帮助受困人员寻找工作或创业
开办资金	2 万元
业务主管单位	深圳市宝安区西乡街道办事处
发证日期	2014 年 6 月 14 日
有效期限	2014 年 6 月 14 日至 2016 年 6 月 14 日

3、深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心

根据深圳市宝安区民政局于 2014 年 6 月 12 日核发的《民办非企业单位登记证书》，深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心基本情况如下：

登记证号	粤深宝民证字第 070023 号
单位名称	深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心
地址	深圳市宝安区西乡大道友情基地大厦六楼 602 室
法定代表人	王珊
业务范围	日间照料服务、居家养老服务
开办资金	3 万元
业务主管单位	深圳市宝安区西乡街道办事处
发证日期	2014 年 6 月 12 日
有效期限	2014 年 6 月 12 日至 2018 年 6 月 12 日

八、公司重大资产重组情况

截至本说明书签署日，公司未发生重大资产重组。

九、董事、监事、高级管理人员情况

截至本说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵。现任董事、监事和高级管理人员最近 24 个月内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。现任董事、监事、高级管理人员不存在违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高级管理人员义务的情形。公司的董事、监事、高管最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。公司董事、监事、高级管理人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷。公司董事、监事、高级管理人员不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

公司董事、监事、高级管理人员情况如下：

（一）董事

王珊，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”之“第四节控股股东和实际控制人”之“（一）控股股东和实际控制人基本情况”。

李中强，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”之“第四节控股股东和实际控制人”之“（一）控股股东和实际控制人基本情况”。

曾耀，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”之“第五节股东情况”之“（二）公司前十名股东及持股 5%以上股份股东的基本情况”。

丘振球，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”之“第五节股东情况”之“（二）公司前十名股东及持股 5%以上股份股东的基本情况”。

曾锋，男，中国国籍，无永久境外居住权，1979 年生，本科学历。2003 年 3 月至 2006 年 5 月于中国联通佛山市分公司，任市场部营业管理、售后管理岗；2006 年 6 月至 2007 年 6 月于中国联通佛山市分公司，任网经营部营销策划、渠道管理岗；2007 年 7 月至 2010 年 3 月于中国联通佛山市分公司，任网络建设部项目经理、区域主管；2010 年 3 月至 2014 年 10 月于中国联通佛山市分公司，任计划物资部室经理、三级技术主管；2014 年 10 月至 2015 年 1 月于中国联通佛山市分公司，任网络公司综合部副总经理；2015 年 10 月至 2016 年 1 月于中国联通佛山市分公司，任网络运行维护部副总经理。2016 年 1 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任技术部门负责人；2016 年 3 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事。

钟文，男，中国籍，无境外永久居留权，1975 年生，本科学历。1996 年 7 月至 2002 年 12 月于深圳国际技术合作有限公司，任管理人员；2002 年 12 月至 2010 年 1 月于深圳市第二劳教所，任干警；2010 年 2 月至 2016 年 1 月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任副总裁；2016 年 1 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任副总裁；2016 年 1 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事。

张金吉，男，中国国籍，无永久境外居住权，1970 年生，本科学历。1993 年 7 月至 1998 年 4 月于深圳华宝集团食品工业有限公司，任业务经理；1998 年 5 月至 2000 年 10 月于深圳金威啤酒有限公司，任营销中心区域经理；2000 年 11 月至 2003 年 3 月于深圳卡泊尼酒业有限公司，任营销总监；2003 年 4 月至 2009 年 4 月于深圳深水海纳水务有限公司，任市场二部总监；2009 年 4 月至 2016 年 1 月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任副总裁；2016 年 1 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任副总裁；2016 年 3 月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事。

（二）监事

刘艳，女，中国国籍，无永久境外居留权，1974年生，大专学历。1995年10月至1997年12月于深圳市江山宏达工贸公司，任行政助理；1998年3月至2003年3月于广州乔伊家庭用品有限公司，任总务部经理；2003年5月至2010年8月于深圳市中航格兰云天大酒店管理有限公司，任行政总监；2011年3月至2013年8月于中航物业管理有限公司，任总经理助理；2013年8月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任董事长助理；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任董事长助理；2016年3月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任监事会主席兼职工代表监事。

曾春雅，女，中国国籍，无永久境外居住权，1978年生，大专学历。1997年7月至2005年5月于江门市外海镇外海中心幼儿园，任教研组长；2005年6月至2008年8月于江门市蓬江区荷塘镇汇海饲料厂，任办公室主任；2008年9月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任部门负责人；2016年1月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任副总裁；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任副总裁；2016年3月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任监事。

傅利兰，女，中国国籍，无永久境外居住权，1986年生，大专学历。2009年2月至2009年6月于广东学而优图书发展有限公司，任会计员；2009年7月至2016年1月于深圳市鑫梓润物业管理有限公司，任财务主管；2016年1月至今于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任财务主管；2016年3月于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司，任监事。

（三）高级管理人员

王珊，总经理，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第四节“控股股东和实际控制人”之“（一）控股股东和实际控制人基本情况”。

曾耀，副总经理，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第五节“股东情况”之股东持股情况。

丘振球，副总经理兼财务负责人，详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第五节“股东情况”之股东持股情况。

十、主要会计数据和财务数据

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	5,337.94	6,097.88	6,188.92
股东权益合计（万元）	2,702.19	2,763.32	2,503.13
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,702.19	2,571.06	2,310.54
每股净资产（元）	1.35	1.38	1.25
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.35	1.29	1.16
资产负债率（母公司）（%）	49.51	55.31	61.06
流动比率（倍）	1.53	1.49	1.53
速动比率（倍）	1.52	1.49	1.53
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	7,330.51	13,532.10	9,109.21
净利润（万元）	133.05	260.19	32.88
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	131.13	260.51	36.42
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	128.90	240.02	34.86
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）	126.98	240.34	38.40
毛利率（%）	28.19	29.33	30.47
净资产收益率（%）	4.97	10.67	1.59
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.82	9.85	1.68
基本每股收益（元/股）	0.07	0.13	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.13	0.02
应收账款周转率（次）	3.73	8.11	6.95
存货周转率（次）	815.31	1,094.63	643.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	702.94	811.02	826.41
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.35	0.41	0.41

注：计算过程说明如下：

每股净资产=净资产/期末股本总额

资产负债率（母公司）（%）=母公司负债总额/母公司资产总额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货）/流动负债

毛利率=（营业收入－营业成本）/营业收入

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款账面价值

存货周转率=营业成本/平均存货账面价值

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/期末股本

加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

基本每股收益= $P0 \div S$ $S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$

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

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

*公司申报财务报表期间的 2014 年度和 2015 年度为有限公司阶段，上述简表中模拟计算的有限公司阶段的每股指标，包括每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标，其中模拟股本数为有限公司阶段的实收资本数；每股收益指标按照中国证监会的相关要求计

算；每股经营活动现金流计算公式中分母的计算方法参考每股收益计算公式中分母计算方法；每股净资产分母为期末模拟股本数。

十一、公司本次挂牌相关机构

（一）主办券商：广州证券股份有限公司

法定代表人：邱三发

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心西塔19、20楼

电话：020-88836999

传真：020-88836624

项目负责人：卢穗冈

项目经办人：蒋琳、陈宇航、程雅、洪璐

（二）律师事务所：北京市君泽君（广州）律师事务所

负责人：颜俊

地址：广州市天河区天河北路中信广场5402-5405A单元

经办律师：刘方誉，李文敏

电话：（8620）28016788

传真：（8620）28016799

（三）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

联系电话：010-58350011

传真：010-58350006

经办注册会计师：杨劼、张洪富

（四）资产评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：广东省深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦10层1008号

经办注册资产评估师：邢贵祥、陈军

电话：0755-25132939

传真：0755-25132275

（五）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：戴文华

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

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

第二章公司业务

一、主营业务、主要产品及用途

（一）主营业务

公司经工商管理部门核准的经营范围是：物业管理，清洁服务，垃圾清运（涉及运输项目的须取得交通部门的相关证书后方可从事经营），市政道路清扫保洁，家政服务，绿化养护；房地产经纪，企业形象策划，企业管理咨询；市政工程施工（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；机电设备、市政设施的上门维修（涉及电力设施承装修须取得相关部门许可后方可经营）；酒店管理（不含具体经营酒店）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；为医院提供后勤管理服务（不含医院经营）；四害消杀服务；垃圾分类咨询服务。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）普通货运、住宿；餐饮服务；园林绿化工程施工；劳务派遣（不含人才中介）；垃圾清扫、收集、运输；再生资源回收；游泳池管理。

公司成立于 2006 年 7 月，主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构，如市县区政府、街道、城管局、园林局、环卫局等，物业管理业务的服务主体主要有住宅、商业物业、政府办公楼等。

鑫梓润是深圳市最早一批承接城市综合管理服务市场化项目的公司。目前已取得国家清洁清洗行业壹级资质、深圳市清洁行业甲级资质、城市园林绿化叁级资质、城市生活垃圾清扫、收集、运输许可证等认证。十年来，公司一直致力于城市综合管理服务的探索和实践，实现模式创新、管理创新和服务创新。目前，公司能对如市县区、街道提出的城市综合管理或专项管理服务需求，如道路清扫保洁、市政生活垃圾清运、市政设施看护、市容巡查、园林绿化等，提供一体化或单项解决方案，提供优质的管理服务。

公司具备国家物业管理壹级资质认可，为业主提供包括房屋共用部位的维护

和管理、房屋共用设施设备的维护和管理、环境卫生、安保防范、交通秩序、车辆停放和房屋装修管理等服务。

此外，公司凭借着多年积累的城市管理、物业管理经验，结合地图信息技术、移动互联网技术等高新技术，通过子公司深圳市智慧城市管家信息科技有限公司向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理平台的软件开发业务。

（二）主要产品及服务

1、公司的主要服务类型及内容如下：

服务类型	服务内容
城市管理服务	
市政道路清扫保洁	主要是对城市道路和其他公共场所进行保洁，包括城市建成区内的车行道、人行道、街巷、桥梁、地下通道、广场等，作业方式主要是道路清扫、道路保洁、道路机械冲洗、道路机械洒水与降尘等
市政垃圾清运	主要指将城市生活垃圾进行收集，并输送到处理场所的城市环境卫生管理活动
市政园林绿化管养	市政绿化、公园绿地管护（修建、除草、浇灌、打药、补种等）等
市容综合巡查管理	街区市容巡查、纠正和管理；协助进行街区内专项整治活动、救灾抢险及处理群体事件等应急工作；组织街区宣传活动及向商户、市民提供便民服务
城市立面保洁	清除市政环卫设施、道路路面、建筑物立面的乱张贴、乱涂写、乱刻画“三乱牛皮癣”
市政设施看护	对市政设备，如路灯、下水道盖等设施进行管理、维修的保养看护服务
物业管理	
公共区域环境卫生的维护	小区清扫、楼层清洁
消防安全管理服务	消防喷淋系统、消防监控系统、消防栓、灭火器、水枪水带、应急药品设备等
共用设施设备维修养护	高压变配电设施设备、低压配电设施设备、二次供水设施设备、公共照明设施设备、供暖系统设施设备以及电梯的周期性检修与养护
公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务	智能楼宇对讲系统、监控系统安装与维护、安保警用器械的配备，小区、楼层定时巡查
公共绿化养护	园艺、植被杀虫、修剪灌溉、施肥养护
软件开发	
综合治理信息平台	指挥中心系统、社区地图子系统、基础数据子系统、APP平台管理子系统等

2、公司管理理念

从管理服务的类别来看，住宅小区、商住楼等封闭空间作为地图上的每一个“点”，则市政路、街道为“点”与“点”之间相连的“线”，由“线”与“线”交错划分而成的“面”则为相对开放的社区、街区。一般地，对“点”的管理服务为传统的物业管理服务，而对“线”、“面”的管理服务则为城市管理服务。过去，城市管理服务为政府职能，一般由政府单位、事业单位承担管理服务工作，而物业管理服务的承担者则多为房地产商的分支机构或其他个体民营单位。而随着我国经济的迅速发展，一方面是城市化进程的不断推进，城市管理服务的管理范围越来越大、服务种类越来越多，另一方面是政府“简政放权”的国策进一步深化，同步促使城市管理服务市场化的进度加速，越来越多民营企业成为政府采购服务的提供商。而鑫梓润作为深圳市最早一批政府采购服务的提供商，创新地将“点”、“线”、“面”的服务融合到一起，为区域内少数兼顾城市管理服务及物业管理服务的服务型企业。尤其是在“面”的服务领域中，公司主推的“城市综合管理”服务，通过“花园街区”、“智慧城市管家”的管理方法和手段，不断提升所承接城市管理服务外包的水平，为政府、为区域内市民提供综合的、多样的城市管理服务，协助政府解决城市管理难题。

花园街区模式

以公司首个开展“花园街区”综合管理服务的高树围小区为例，该小区为深圳市西乡区首批政府采购管理服务的试点区域之一，公司的综合管理服务内容共有 13 项：市政设施巡查管理（24 小时巡查）；市政道路养护；园林绿化的养护（修剪、除草、喷水、施肥、打药等）；路灯维护管理；清理乱张贴及涂鸦；清理卫生死角；清理园林及绿化带内的垃圾杂物；“四害”消杀；协助执法队综合执法；协助城管部门进行城市管理；协助街道开展街区内市政市容专项整治工作；组织社区文化娱乐活动；向商户及市民提供便民服务。

公司提供的服务主要为两大类公共服务：一是市政管理；二是社会秩序管理。市政管理主要为通常的清洁卫生、公共设施维护管养等服务内容，由公司对应的环卫、设施管养岗位员工负责；社会秩序管理则是协助相关执法部门维持管理区域内的治安秩序、生活秩序，由公司的街区巡查员负责。与政府的城管人员对比，街区巡查员严格遵循“告知、提醒、劝导”的工作方针，对乱摆乱卖、乱停乱放等现象只能进行“磨嘴皮”的劝说和反复的“骚扰”，不能没收东西、不进行处

罚，不享有行政处罚权。换句话说，公司的角色就是城管部门的“眼睛”和“口舌”，只参与行政处罚前的管理工作。当“磨嘴皮”和“骚扰”等手段失效、在工作中发生管理难题需要执法部门处理时，可通知城市管理部门前往跟进。通过引进企业参与城市管理的前置环节，实行柔性管理，在城管人员和行政相对人之间构筑了一道缓冲层。城管执法者也可以从以往的冲突中“解放”出来，执法者可以更多地扮演“裁判”的角色，进行调停和处理，矛盾和冲突激化的可能性大大降低。管理和处罚的剥离，缓解了社会矛盾，维护了政府的威信，提高了政府的公信力，最终实现政府、市场、社会的三方协作共赢。

通过“花园街区”的管理模式，将物业管理的经验运用到城市管理服务中，为政府破解“城中村”长期存在的“脏乱差”难题进行大胆实践，大大优化了城市管理的效率。在公司的管理下，高树围小区屡获殊荣：2008年7月获深圳市国土资源和房产管理局颁发的“2008年度深圳物业管理优秀项目”；2010年8月获中共深圳市委、深圳市人民政府联合颁发的“深圳市安全文明达标小区”；2010年12月成为广东省“村改居”物业管理试点项目。公司运用在高树围小区的成功管理经验进行推广普及，获得业界内的一致好评。

智慧城市管家模式

随着公司管理的项目越来越多，参与城市综合管理服务内容的不断增加，公司自2012年开始着手进行“智慧·城市管家”综合管理系统的开发研究，并于2014年应用到部分管理区域较大、管理内容较多的城市综合管理项目中。“智慧城市管家”综合管理系统主要围绕市容管理服务、物业服务等业务，应用地理信息、移动互联网、物联网、云计算等先进技术，搭建了“智慧城市管家”云平台；通过构建一套科学、高效、闭环运营管控体系，实现在城市综合管理中“第一时间发现问题”、“第一时间处理问题”、“第一时间解决问题。”对内实现内部提升企业管理效益，对外政府及服务单位提供更丰富、更直接的城市综合管理和物业管理数据，丰富了智慧城市的内涵。



佛山张槎“智慧城市管家”运作示意图



(1) 采集：实时采集需要解决的问题，并通过收集、手持 PDA、装有系统 APP 的移动终端等设备上传至管理平台；

(2) 管理平台派单：指挥中心通过浏览采集所得问题，通过管理平台将任务分派至该网格内对应作业人员的移动终端；

(3) 处理：作业人员获取任务单到达定位区域处理问题；

(4) 反馈：问题处理完毕后通过移动终端对处理现场、处理结果拍照作为结案资料上传至管理平台；

(5) 复核：通过派任务单至巡查员，通知其对问题发生地点进行复核，核查处理结果；

(6) 结案：巡查员在核实处理结果属实后，通知指挥中心完成复核，指挥中心对该事件进行结案处理。

通过第一时间发现问题、第一时间处理问题、第一时间解决问题的方式，大大节约了公司处理一般问题所需要的时间，从而提升管理效率。



3、公司获得的荣誉

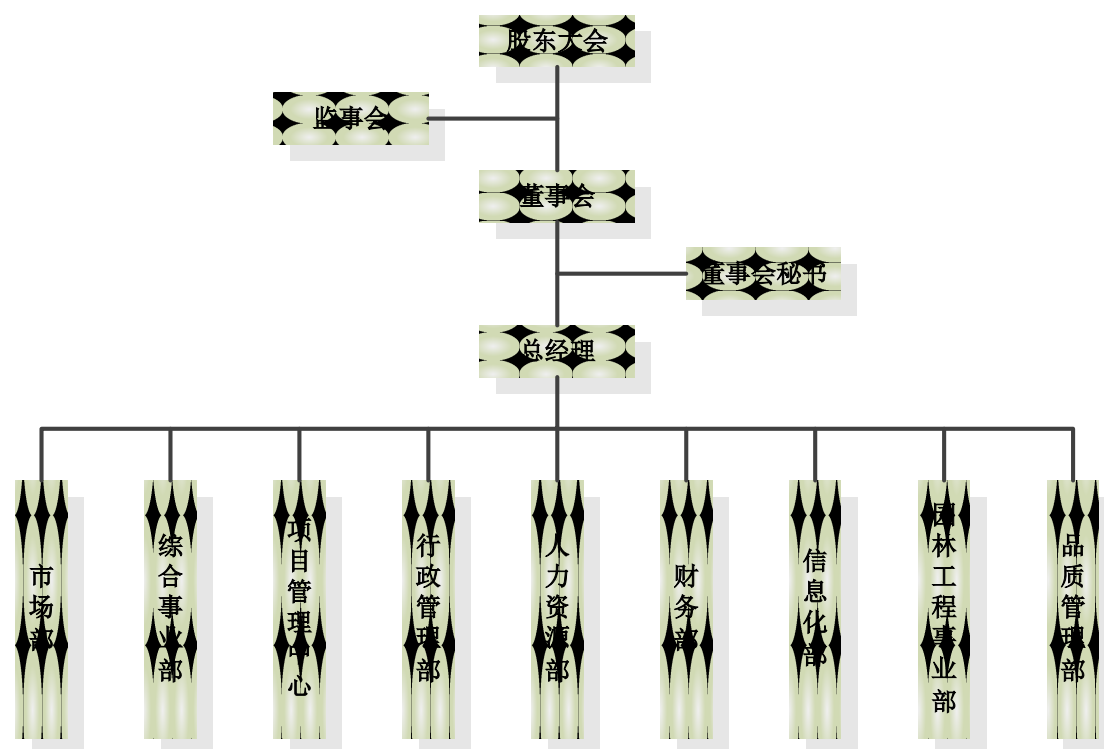
时间	颁发单位	荣誉	备注
2007 年 6 月	深圳市宝安区住宅局	2005 年~2006 年度宝安区物业管理行业先进单位	
2008 年 7 月	深圳市国土资源和房产管理局	2008 年度深圳市物业管理优秀项目	高树围小区
2008 年 8 月	深圳市宝安区住宅局	2008 年度宝安区物业管理示范住宅区	高树围小区
2008 年 11 月	深圳市国土资源和房产管理局	2008 年度深圳市物业管理先进单位	

2008年12月	深圳市宝安区住宅局	2008年度宝安区物业管理先进单位	
2009年5月	深圳市宝安区住宅局	2009年宝安区物业管理示范住宅区	上围园新村
2009年6月	深圳市国土资源和房产管理局	2009年深圳市物业管理优秀项目	上围园新村
2009年10月	中共西乡街道工作委员会、西乡街道办事处	2009年西乡街道花园街区管理工作创新企业	
2010年4月	深圳市物业管理委员会	深圳市推进物业管理进社区先进单位	
2010年8月	深圳市宝安区住宅局	宝安区2010年物业服务优秀项目	下围园
2010年12月	广东省物业管理协会	广东省“村改居”物业管理试点项目	高树围
2010年8月	中共深圳市委、深圳市人民政府	深圳市安全文明达标小区	高树围
2011年3月	深圳市房屋和物业管理委员会办公室	深圳物业管理三十周年行业贡献奖	
2011年8月	中共深圳市委、深圳市人民政府	深圳市安全文明达标小区	翠景花园
2011年8月	中共深圳市委、深圳市人民政府	深圳市安全文明达标小区	下围园
2012年1月	深圳市宝安区住宅局	2011年度宝安区物业管理先进单位	
2012年3月	深圳清洁卫生协会	2011年度清洁行业先进单位	
2013年1月	深圳清洁卫生协会	2012年度清洁行业先进单位	
2013年3月	深圳物业管理协会	优秀会员	
2013年6月	广东省工商局	2012年度“守合同重信用”企业	
2013年12月	深圳市宝安区诚信商家联盟	“诚信商家”	
2014年1月	深圳市宝安区工商业联合会（总商会）	“双爱企业示范点”	
2014年3月	深圳清洁卫生协会	2013年度清洁行业先进单位	
2014年6月	广东省工商局	2012-2013年度“守合同重信用”企业	
2014年6月	中国清洁清洗行业协会	第六届中国清洁清洗行业年度评选“十佳企业”	
2014年6月	中国清洁清洗行业协会	第六届中国清洁清洗行业年度评选“杰出企业家”	
2015年1月	深圳清洁卫生协会	2014年度清洁行业先进单位	
2015年6月	广东省工商局	2012-2014年度“守合同重信用”企业	
2016年1月	深圳物业管理协会	优秀会员	

二、公司内部组织结构

公司本着资产、人员、财务、业务、机构等独立、完整的原则，建立了规范的法人治理机制，并根据公司业务发展的需要建立了分工明确的内部组织结构。

公司组织结构如下图所示：



市场部：负责制定公司市场拓展计划，研究收集行业发展信息，建立行业发展信息库，为公司进行市场开拓提供相关市场信息；负责品牌建设，创造品牌个性，建立品牌管理宣传体系；负责项目落实前的识别、方案编写及与合作方谈判工作；制订实施市场营销策略，定期评价和修订公司各类产品推介材料。

综合事业部：负责按照公司整体发展目标，按业务类型及业务拓展范围，分片区设立事业分部；负责各事业分部的业务拓展管理和指导；负责各事业分部目标制定和绩效考评工作；负责对各事业分部资源的整合和调配工作；各事业分部的人力资源、财务、行政、品质、信息化等管理职能，由各事业分部设置相关岗位承接，综合事业部承担管理责任。

项目管理中心：负责建立市场拓展项目信息渠道，做好项目前期洽谈、跟踪、勘测测算、建立测算资料库；负责根据不同项目制定报价策略进行投标；建立在管项目数据信息库，及时掌握在管项目运营质量、回款情况、合同起止时间等信

息，对公司在管项目进行经营质量分析；建立项目档案资料，并进行分类管理、存档。建立公司项目合同评审要点，适时修订公司各类经济合同及其他类合同。

行政管理部：负责组织公司各类文件、通知、来函等公文的拟定和收发、催办等公文管理；负责组织物资采购、车辆、饭堂后勤等管理工作；负责公司营业执照，各类资质，机构代码，项目停车场营业执照等有关证件的年审，延期，升级，项目新增，变更注册，年审，注销等管理工作；负责企业分支机构设立协调工作；负责商标、著作权管理工作；负责行政档案资料保管及印章、证照、合同保管工作；负责公司法律事务管理，负责企业外联与企业文化建设工作。

人力资源部：负责制定公司人力资源战略规划；制定员工的薪资福利政策；负责设计、推行、改进、监督人事管理制度及其作业流程，使其科学化、规范化；负责建立广泛、畅通的人才输入渠道，储备人才；负责员工招聘、定岗定编、调整工作岗位、员工异动、劳动用工合同、员工人事档案等员工关系管理工作；负责员工人事任免及奖惩工作；组织实施教育培训计划；负责制定人事考核制度，定期组织开展员工的考评，重点是员工的绩效考评；负责公司与外部组织或机构的人事协调工作。

财务部：负责组织编制、实施公司年度预算工作；负责建立执行公司财务核算、资金资产管理等管理制度；负责公司财务核算、财务管理、税务管理工作；负责编制月、季、年度相关财务报表；负责公司全年的会计报表、账簿装订及会计资料保存；负责根据公司经营情况，编写财务情况说明分析；负责公司财务检查、审计工作规章制度建立完善，组织月度、季度、年度财务检查、审计工作；负责建立公司财务风险等级、风险处理权限和财务风险的评价预警机制。

信息化部：负责信息化板块的业务拓展和管理工作。负责制订公司信息化中长期战略规划、当年滚动实施计划、分阶段实施计划；负责制定信息化标准规范；负责构建企业信息化战略实施，负责公司集成信息系统总体构架编制和实施工作；负责公司信息网络规划、建设组织、制定 IT 基础资源（硬软件）运行流程、制定网络安全、信息安全措施并组织实施，实现 IT 资源集约管理；负责公司各类业务管理及办公自动化系统的运行管理；建立公司信息化评价体系。

园林工程事业部：负责园林绿化工程及市政工程建设板块的业务拓展；负责参与公司各类工程建设项目的勘测、预算和决算工作，编制相关预决算报告；负责绿林养护、工程技术作业指导书的建立，为各项目提供技术支援；负责园林绿

化项目进驻前期接管和介入；负责公司安全生产各类规章制度建立完善工作，组织实施对各项目安全隐患排查和整改，确保安全生产。

品质管理部：负责组织推动公司运营体系的建立和维护，对公司级运营体系文件进行日常管理；负责组织实施公司运营管理体系内审、外审工作；负责制定并组织实施品质管理计划，组织编制月度、半年、年度品质管理报告对项目服务品质现场检验；负责应用公司新的品质管理技术、方法对项目实施现场监控；负责根据项目客户满意指数测评分析报告制定改进措施并组织实施。

三、公司的商业模式及业务流程

公司主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能外包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。城市管理业务的服务主体主要为政府相关监管机构，如城管局、园林局、环卫局等，物业管理业务的服务主体主要有住宅、商业物业、政府办公楼等。以城市管理业务为例，公司需预先取得相关的行业市场准入资质如物业服务企业资质证书、环卫作业清洁服务资格证书、城市园林绿化企业资质证书、中国清洁清洗行业资质等资质证书、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证等，方可参加政府及相关机构服务外包项目，即城市道路清扫保洁、市政垃圾清运等的公开招标获得业务合同，然后通过专业化的管理团队以及信息化管理系统，按照标准化及可复制化的流程投入实际的项目运营。以上管理业务的服务主体主要是行政部门，资信良好，通过长期合作建立了稳定的往来关系，结合公司最近两年的应收账款回款情况来看，公司收款情况良好。

2016年，公司通过子公司深圳市智慧城市管家信息科技有限公司向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理平台的软件开发业务。公司的软件开发业务主要是对城市管理、物业管理流程的信息化改造，使管理流程、作业流程可视化、具象化，实现管理效率的进一步提升。

（一）销售模式

公司作为一家服务型企业，销售模式属于直销模式，公司通过参加行业会议、与监管部门沟通、浏览政府招标网或第三方推荐等方式获取招投标信息或商业合作机会拓展业务。城市管理业务及部分物业管理业务需要通过投标方式获得业务合同，其余物业管理业务以及软件开发业务则通过与房地产开发商、业主或其他委托方（如业委会等）签订物业管理合同确定服务关系，直接向服务主体提供管理服务。

（二）采购模式

公司的采购主要分为以下几类：

1、生产作业物资：专业作业车辆；车辆备品、备件；作业工具、清洗、清洁耗材；水；油料；工作服装；劳保用品等。

2、办公用品类：电脑、办公用品、耗材等。

公司制订了严格的采购流程和供应商筛选标准，进行比价采购，选择质优价廉的产品。对于环卫设备等生产作业物资的采购，公司与多家主要供应商保持长期供货关系，公司在采购环卫设备时，各付款阶段的具体付款比例视具体中标情况而定。对于其他物品的采购，在具体采购过程中，一般先由计划员编制采购计划，报经审核批准后编制供货通知单，计划员根据已审批的供货通知单向供应商下发通知，并由物流员跟踪物料质量、数量和进库情况。供应商在收到供货通知后给予确认回执，到期未回执的视为自动放弃供货，计划员及时向第二供应商下发供货通知单。货到后由收料人员核单点收，确认无误后交由库房管理员进行质量检验，检验合格后入库，付款方式以银行转账付款为主，存在部分零星现金采购；对于低值易耗品，公司采取各部门提交采购申请，行政部通过电商比价采购，节约成本。

（三）盈利模式

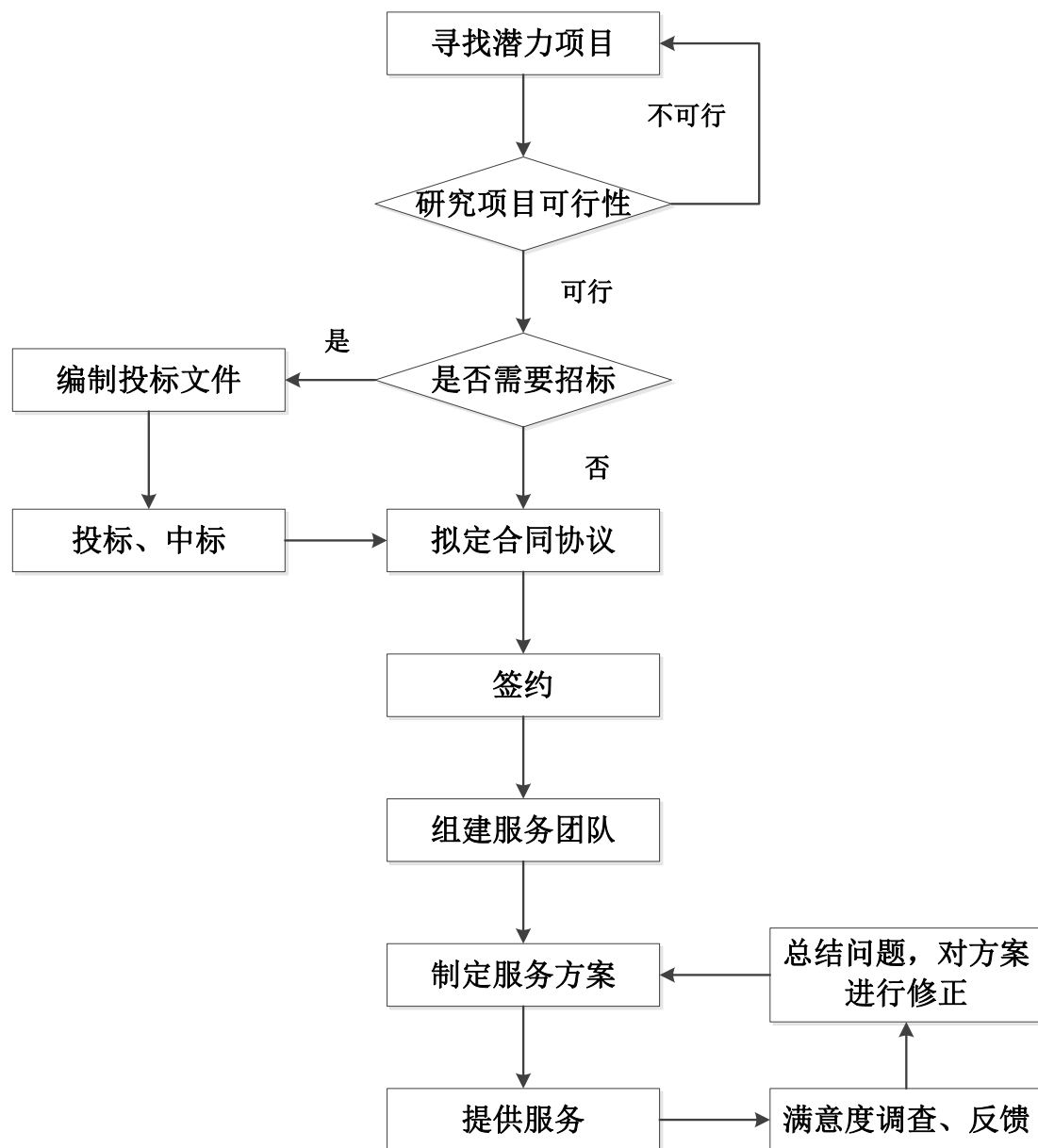
作为一家主要提供城市管理及物业管理服务公司，根据与服务主体签订的管理合同，收取各项相关管理费用，超出公司各项支出的部分形成公司的盈利。公司的盈利模式为包干模式，是指由业主向公司支付固定管理服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或者承担的管理服务计费方式。

在包干模式下，不论管理的好坏、经营的亏盈，均由提供管理服务的企业承担，而与业主无关。实行包干模式的前提是对服务费标准双方事先要有约定和承诺，即包干的具体额度。

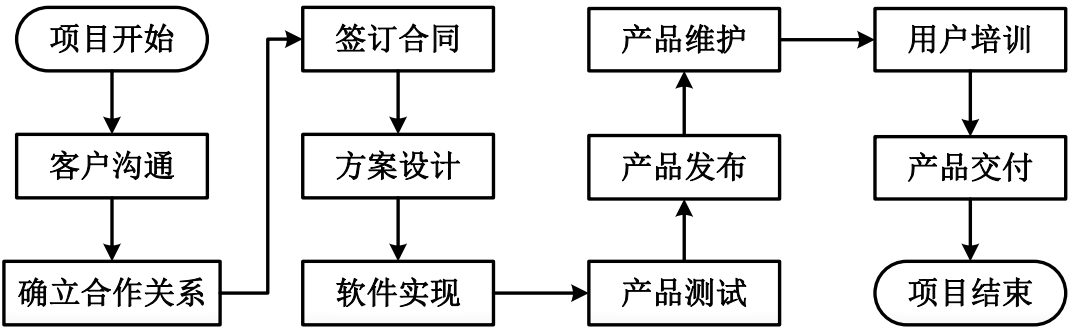
软件开发业务则是向客户销售公司自主知识产权的软件系统获取利润。

（四）业务流程

1、城市管理、物业管理业务流程



2、软件开发业务流程



四、与公司业务相关的关键资源要素

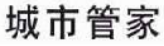
（一）主要无形资产情况

1、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司已取得 26 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标图像	商标权人	注册类别	注册号	有效期限
1		鑫梓润有限	35	10228410	2013 年 1 月 28 日 至 2023 年 1 月 27 日
2		鑫梓润有限	36	10156995	2013 年 1 月 7 日 至 2023 年 1 月 6 日
3		鑫梓润有限	36	10228426	2013 年 1 月 28 日 至 2023 年 1 月 27 日
4		鑫梓润有限	37	12901121	2014 年 12 月 14 日 至 2024 年 12 月 13 日
5		鑫梓润有限	36	6532115	2010 年 3 月 28 日 至 2020 年 3 月 27 日
6		鑫梓润有限	37	10157030	2012 年 12 月 28 日 至 2022 年 12 月 27 日

7	城市保姆	鑫梓润有限	37	10213023	2013年1月21日至 2023年1月20日
8	铁三角	鑫梓润有限	37	12901121	2014年12月14日至 2024年12月13日
9	街区·开放之享 OPEN Garden Block	鑫梓润有限	37	6532114	2010年3月28日至 2020年3月27日
10	 鑫梓润 XINZIRUN	鑫梓润有限	39	10157050	2013年1月28日至 2023年1月27日
11	 鑫梓润 XINZIRUN	鑫梓润有限	40	10157071	2012年12月28日至 2022年12月27日
12	城市保姆	鑫梓润有限	40	10213039	2013年1月21日至 2023年1月20日
13	城市管家	鑫梓润有限	40	10715385	2013年7月7日至 2023年7月6日
14	 人生驿站	鑫梓润有限	41	10228485	2013年1月28日至 2023年1月27日
15	城市保姆	鑫梓润有限	42	10222849	2013年3月7日至 2023年3月6日
16	街区·开放之享 OPEN Garden Block	鑫梓润有限	42	6532113	2010年8月28日至 2020年8月27日
17	 人生驿站	鑫梓润有限	43	10228511	2013年8月28日至 2023年8月27日
18	一碗汤距离	鑫梓润有限	43	13955643	2015年4月21日至 2025年4月20日
19	 鑫梓润 XINZIRUN	鑫梓润有限	44	10161509	2014年1月7日至 2024年1月6日

20		鑫梓润有限	44	10222872	2013 年 1 月 28 日 至 2023 年 1 月 27 日
21		鑫梓润有限	44	10715386	2013 年 7 月 7 日 至 2023 年 7 月 6 日
22		鑫梓润有限	44	12901142	2014 年 12 月 28 日 至 2024 年 12 月 27 日
23		鑫梓润有限	44	6532112	2010 年 6 月 28 日 至 2020 年 6 月 27 日
24		鑫梓润有限	45	10161561	2012 年 12 月 28 日 至 2022 年 12 月 27 日
25		鑫梓润有限	45	10233670	2013 年 5 月 14 日 至 2023 年 5 月 13 日
26		鑫梓润有限	45	12901180	2014 年 12 月 21 日 至 2024 年 12 月 20 日

注：公司于 2016 年 1 月股改，截至本公开转让说明书签署日该商标变更登记至股份公司名下的手续尚未完成。

2、域名

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 3 个域名，具体情况如下：

序号	注册机构	权利人	网站域名	到期时间
1	国际域名注册证书	鑫梓润有限	xzrwy.com	2017-5-3
2	国际域名注册证书	鑫梓润有限	xzrpm.com	2017-5-3
3	中国国家顶级域名注册证书	鑫梓润有限	xinzirun.com.cn	2017-5-3

注：公司于 2016 年 1 月股改，截至本公开转让说明书签署日该域名变更登记至股份公司名下的手续尚未完成。

3、软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，子公司智慧城市已取得 2 项软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	名称	登记号	取得方式	发证日期
1	智慧城市	社会网格化综合治理软件 V1.0	2016SR066448	原始取得	2016 年 3 月 31 日
2	智慧城市	智慧城市管家综合管理软件 V1.0	2016SR064666	原始取得	2016 年 3 月 31 日

（二）公司业务许可资格或资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有以下企业资质：

1、中国清洁清洗行业等级资质

证书编号	评级	持证单位	许可内容	发证单位	有效期至
NO.WY-00151111A	国家一级	鑫梓润	物业清洁（托管），石材清洗养护、高空外墙清洗，集中空调系统清洗维保，有害生物防治，管道疏通清洗，室内环境净化，市政环境清洁维护服务	全国清洁清洗行业资质评定委员会	2018 年 11 月 27 日

2、城市园林绿化企业资质证书

证书编号	评级	持证单位	许可内容	发证单位	有效期至
CYLZ·粤B·0380·叁	叁级企业	鑫梓润	1、可承揽工程造价在 500 万元以下园林绿化工程，包括：综合公园、社区公园、专类公园、带状公园等各类公园，生产绿地、防护绿地、附属绿地等各类绿地； 2、可承揽园林绿化工程中的整地、栽植及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、单跨 10 米以下的园林景观人行桥梁、码头以及园林设施、设备安装项目等； 3、可承揽各种规模以及类型的园林绿化养护管理工程； 4、可从事园林绿化苗木、花卉、草坪的培育、生产和经营。	深圳市城市管理局	2018 年 6 月

3、环卫作业清洁服务资格等级证书

证书编号	评级	持证单位	发证单位	有效期
8257	甲级	鑫梓润	深圳市环卫清洁行业协会	于 2015 年 7 月 30 日发证，有效期两年

4、物业服务企业资质证书

证书编号	评级	持证单位	许可内容	发证单位	有效期至
(建) 109070	壹级	鑫梓润	可以承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	2012 年 10 月发证，长期有效

5、质量管理体系认证

认证名称	证书号	持证单位	认证范围	发证单位	有效期至
ISO9001:2008 质量管理体系认证	02414Q 2011410 R2M	鑫梓润	物业管理服务；市政道路综合管理服务（含清扫保洁、垃圾清运、绿化管养、市容巡查）及相关管理活动	深圳市环通认证中心有限公司	2017 年 9 月 3 日
ISO14001：2004 环境管理体系认证	02414E2 010527R 1M	鑫梓润	物业管理服务；市政道路综合管理服务（含清扫保洁、垃圾清运、绿化管养、市容巡查）及相关管理活动	深圳市环通认证中心有限公司	2017 年 9 月 3 日
OHSAS18001：2007 职业健康安全管理体系认证	02414S2 010378R 1M	鑫梓润	物业管理服务；市政道路综合管理服务（含清扫保洁、垃圾清运、绿化管养、市容巡查）及相关管理活动	深圳市环通认证中心有限公司	2017 年 9 月 3 日

6、城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证

根据中华人民共和国建设部（现名为“住房和城乡建设部”）发布的《城市生活垃圾管理办法》规定，从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输业务施行许可制，未取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的企业，不得从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输活动。直辖市、市、县建设（环境卫生）主管部门应当通过招投标的公平竞争方式作出城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输许可的决定，向中标人颁发城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证。

2011 年 7 月，国务院出具“国函[2011]90 号”《国务院关于深圳市停止实施部分行政许可事项的批复》，同意深圳市停止实施“从事城市生活垃圾经营性

清扫、收集、运输、处理服务审批”，要求深圳市要采取有效措施，加大监管力度，确保城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务质量。因此，深圳地区已经取消“从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批”。

依据深圳市清洁卫生协会发布的《深圳市清洁服务企业资质认证管理办法》，深圳市人民政府城市管理办公室负责全市清洁服务企业资质认证的领导和监督工作。具体组织实施委托深圳市清洁卫生协会负责。在深圳市从事道路清扫保洁、城市垃圾收集、运输和室内外清洁等清洁服务经营活动的企业应当向深圳市清洁卫生协会申领《深圳市清洁服务资质证书》。鑫梓润已经取得“深圳市清洁服务企业资格等级证书甲级”，因此鑫梓润具备在深圳从事生活垃圾经营性收集、清运业务的资质。

2011年9月，住房和城乡建设部发布“关于废止《城市燃气安全管理规定》、《城市燃气管理办法》和修改《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件规定》的决定”，删除“从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批条件”，取消住房和城乡建设部对城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证行政审批的具体条件。据此，根据城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的相关规定，该许可不要求相关企业具备《城市生活垃圾管理办法》所规定的定量条件，按照招投标等公平竞争方式成为供应商之后即可由当地业务主管部门颁发该等服务许可证书。

根据上述规定，公司已通过招投标的公平竞争方式取得广州市、佛山市、江门市、长沙市、涟源市、娄底市、霍山县的清扫保洁业务，并取得《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输许可证》，具体情况如下：

证件号	发证机构	有效期
IA08004	广州市花都区城市管理局	2015年4月22日至2018年4月21日
IJ0004	江门市江湾区城市综合管理局	2012年1月1日至2017年12月31日
IE0051	佛山市住房和城乡建设管理局	2014年4月1日至2017年4月1日
2016-004-01	长沙市城市管理和行政执法局	2016年8月30日至2017年12月31日
娄城管 (2015)字第 (001)号	娄底市城市管理行政执法局	2015年8月20日至2016年10月30日
涟城管 (2014)字第	涟源市城市管理行政执法局	2014年8月1日至2017年7月31日

(001) 号		
3415250001	霍山县城市管理行政执法局	2016 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日

注：娄底市城市管理行政执法局根据公司与娄底市环境卫生管理处签订的服务合同起始时间签署了上述许可证颁发日期为“2015 年 8 月 20 日”，公司实际于 2016 年 8 月 26 日取得上述许可证；涟源市城市管理行政执法局根据公司与涟源市市容环境卫生管理局签订的服务合同起始时间签署了上述许可证颁发日期为“2014 年 8 月 25 日”，公司实际于 2016 年 8 月 26 日取得上述许可证。

为进一步拓展公司业务，公司于福建省南平市浦城县新设分公司，并于 2016 年 10 月 14 日取得浦城县城区主干道、背街小巷等清扫保洁及生活垃圾收运等服务项目（第三轮）和浦城县城区河道、污水管网及公厕清扫保洁项目的中标通知书。2016 年 11 月 11 日，公司与招标单位浦城县环境卫生管理所就该中标项目签订了服务合同。合同签订后，公司已按照法律法规要求申领《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输许可证》，相关手续仍在办理中。同时，公司与招标单位浦城县环境卫生管理所正在办理业务的交接手续。

7、排污许可

公司属于提供管理服务企业，不存在生产环节，不排放污染物，不需要获取排污许可证。

（三）特许经营权

公司不存在特许经营权。

（四）主要固定资产情况

1、固定资产

公司提供产品或服务时所使用的主要设备包括清洁、巡查作业专用设备、运输设备、电子及其他设备。截至 2016 年 6 月 30 日，公司固定资产账面价值为 12,498,439.73 元。

公司固定资产截至 2016 年 6 月 30 日的情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
专用设备	11,481,333.79	4,342,160.71	7,139,173.08	62.18%
运输设备	5,465,417.00	2,235,577.81	3,229,839.19	59.10%
电子及其他设备	2,882,165.62	1,582,100.29	1,300,065.33	45.11%
合计	19,828,916.41	8,159,838.81	11,669,077.60	-

2、房屋租赁情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无自有房产，公司办公住所均来自租赁。

报告期内，公司签订的租赁合同情况如下：

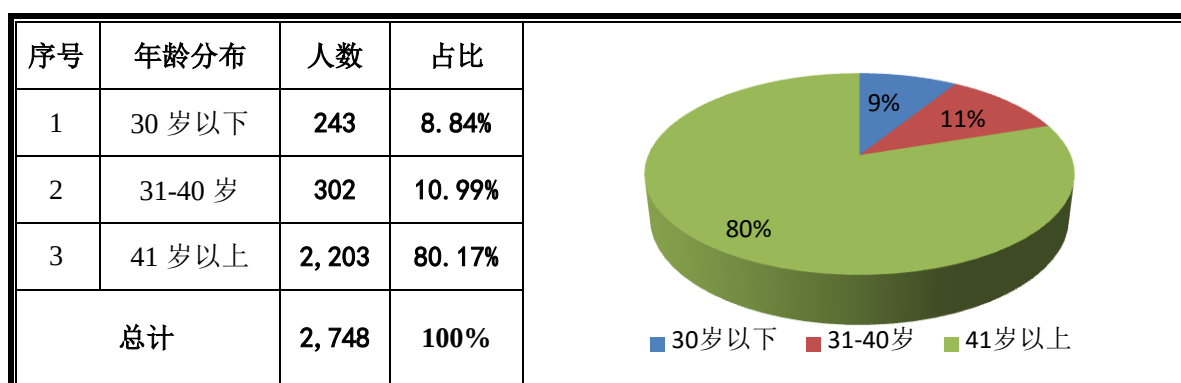
出租方	承租方	用途	坐落地址	面积 (M ²)	备案号	期限
江永开	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	办公	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦四楼	600	深房租宝安 2016066358	2016年1月1日至 2018年12月31日
钟林峰	深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	办公	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦六楼	——	——	2016年4月1日至 2018年3月31日
深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司	深圳市鑫梓润养老服务有限公司	办公	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦四楼408#	30	——	2016年1月10日至 2017年1月9日
深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司	深圳市鑫梓润市场经营管理有限公司	办公	深圳市宝安区西乡街道劳动社区宝源综合区11号友情基地大厦四楼404#	30	——	2016年4月1日至 2018年3月31日

（五）人员情况

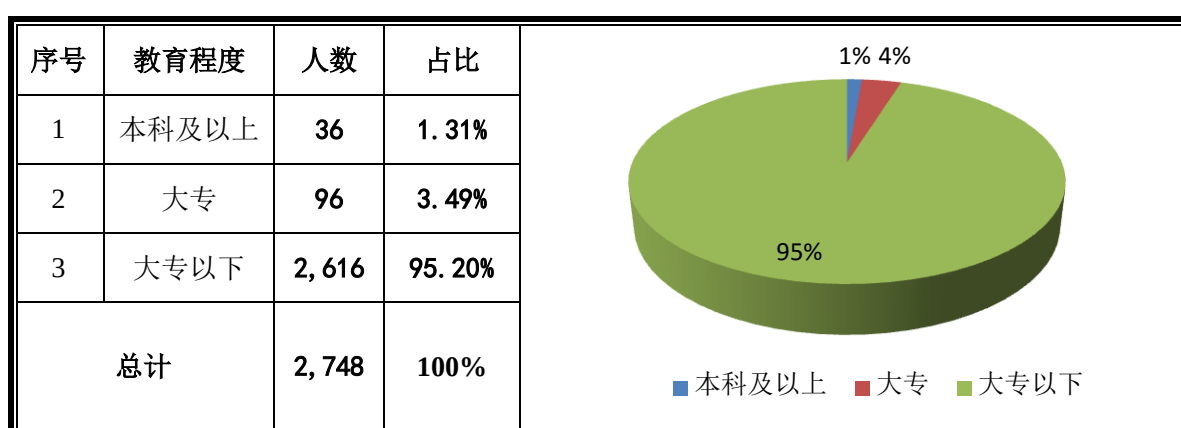
1、员工人数及结构

截至2016年6月30日，公司共有员工2,748人，其年龄结构、任职分布、学历结构分布情况如下。

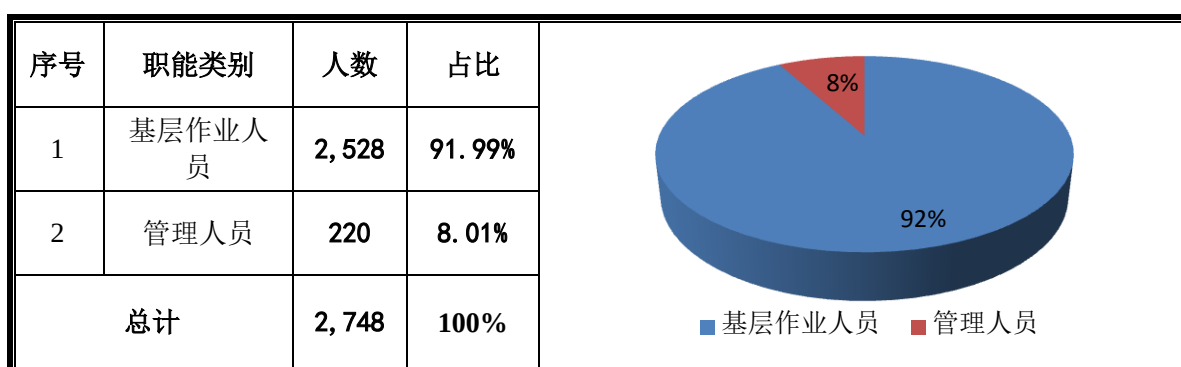
(1) 年龄结构



(2) 受教育程度



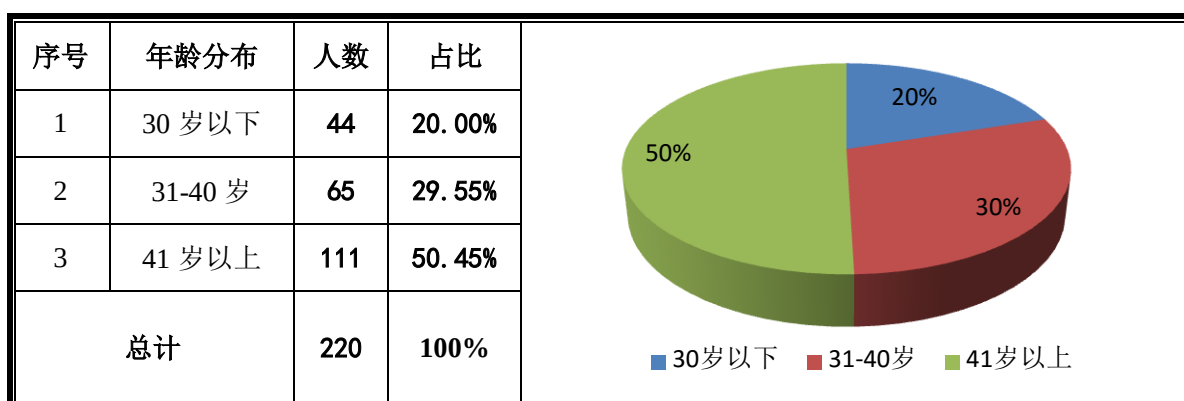
(3) 职能分布



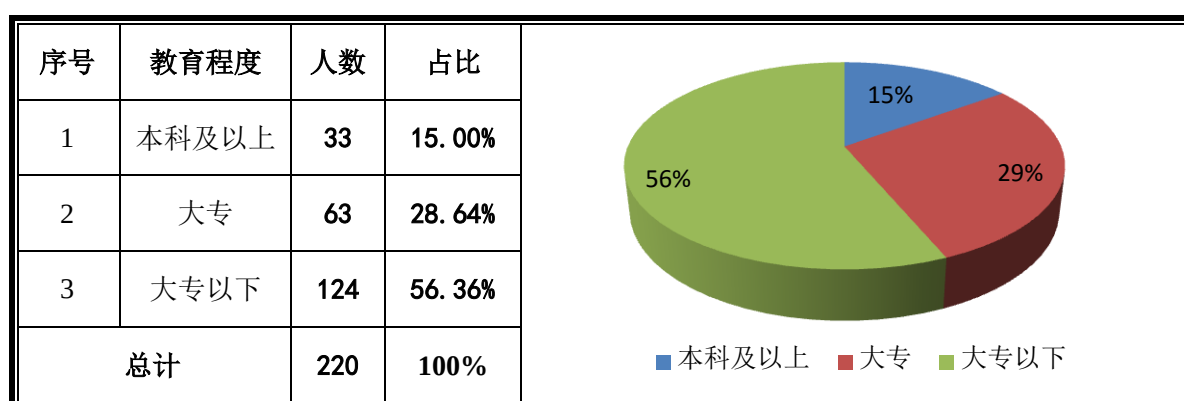
2、管理人员情况

截至 2016 年 6 月 30 日,公司管理人员共有 220 人,其年龄结构、任职分布、学历结构分布情况如下。

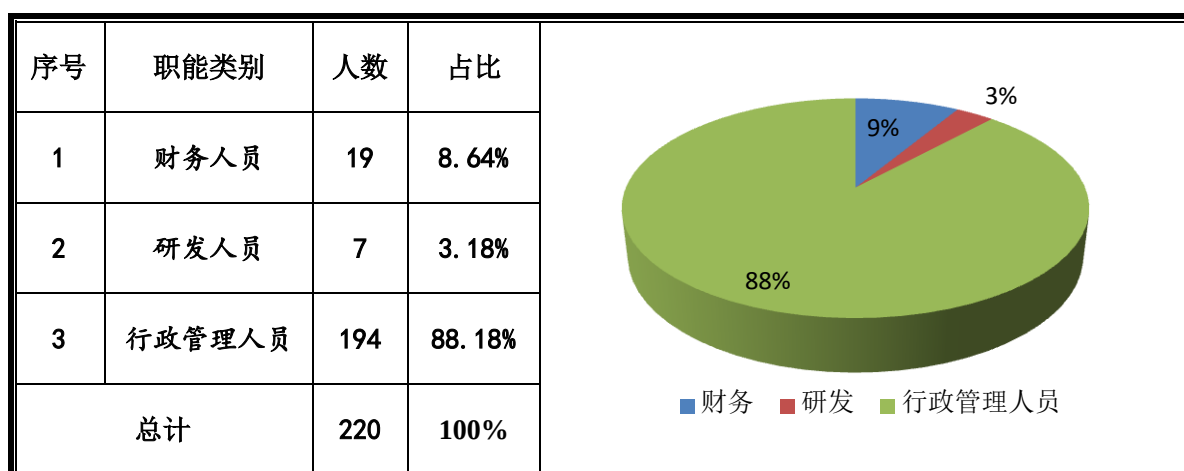
(1) 年龄结构



(2) 受教育程度



(3) 职能分布



3、公司劳动用工情况

截至 2016 年 6 月 30 日,鑫梓润以及子公司、分公司员工人数合计 2748 人,公司与全部正式员工均签订了劳动合同或劳务合同,公司的劳务合同均是与退休返聘员工签署;根据深圳市人力资源和社会保障局于 2016 年 8 月 17 日出具的证明,公司自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日期间,无因违反劳动法律

法规而被行政处罚的记录。报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，未缴纳社会保险员工中部分属退休返聘人员，公司为该等人员购买了商业保险；部分属农村户籍，已购买了新型农村合作医疗和新型农村社会养老保险，公司依据其购买凭证提供报销；部分不愿意购买社会保险的员工，已出具放弃购买的声明，且公司向其提供了定额补贴；公司大部分员工属农村户籍，因有宅基地，不愿缴纳住房公积金，已向公司出具放弃缴纳的书面声明。但根据深圳市社会保险基金管理局出具 2016 年 8 月 19 日出具的证明，公司在 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被该局行政处罚的记录。同时，实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。

主办券商和律师认为，公司与其员工签订劳动或劳务合同的行为合法合规，但公司未为全体员工缴纳社会保险和住房公积金不符合法律、法规的规定。鉴于，公司实际控制人已承诺承担未为全体员工缴纳社会保险和住房公积金导致的经济责任，且社保局已出具证明，证实公司未因违反社会保险相关规定而受到行政处罚。因此，公司未为全体员工缴纳社会保险和住房公积金的瑕疵不会对本次挂牌构成实质障碍。

五、业务情况

（一）主营业务收入的构成

报告期内，公司收入构成如下：

表一、营业收入结构表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务	73,252,684.73	99.93	135,061,395.92	99.81	90,891,881.09	99.78

其他业务	52,403.58	0.07	259,632.00	0.19	200,187.00	0.22
合计	73,305,088.31	100.00	135,321,027.92	100.00	91,092,068.09	100.00

表二、主营业务收入结构表

单位：元

项目	2016年1-6月		2015年		2014年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
城市管理服务	45,645,531.36	62.31	90,894,393.08	67.30	63,098,729.03	69.42
物业管理服务	26,395,114.59	36.03	44,167,002.84	32.70	27,793,152.06	30.58
软件开发	1,212,038.78	1.66	-	-	-	-
合计	73,252,684.73	100.00	135,061,395.92	100.00	90,891,881.09	100.00

从表一可以看出，公司专注于经营主营业务，报告期内超过 99%的营业收入来自主营业务收入。

从主营业务结构方面分析，公司的主营业务主要包括城市管理服务业务以及物业管理服务业务，报告期内两项业务均呈现稳定增长的态势。此外，子公司智慧城市管家于 2016 年开始向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理系统的软件开发业务。

综上，公司主营业务明确。

（二）产品或服务的主要消费群体

1、主要服务对象

公司主要的服务对象为城市管理业务的相关监管机构，如城管局、环卫局、园林局、居委等，其次是物业管理业务的业主，如政府机构、住宅区、商业物业等。

2、公司对前五名客户的销售情况

（1）2016 年 1-6 月

序号	客户名称	金额（元）	占当期营业收入总额比例（%）
1	佛山市禅城区环境保护和城乡管理局张槎分局	9,025,604.84	12.31
2	长沙市天心区南托街道办事处	5,931,276.72	8.09
3	深圳市宝安区西乡街道市政服务中心	3,735,231.20	5.10

4	广州市花都区城市管理局	3,120,893.13	4.26
5	广州市花都区人民政府新雅街道办事处	2,457,721.96	3.35
合计		24,270,727.85	33.11

(2) 2015 年

序号	客户名称	金额（元）	占当期营业收入总额比例（%）
1	佛山市禅城区环境保护和城市管理局张槎分局	19,567,985.08	14.46
2	湖南长沙县南托街道办事处	6,805,273.60	5.03
3	广州市花都区城市管理局	6,484,647.81	4.79
4	深圳市龙华新区龙华办事处市政服务中心	6,475,154.39	4.79
5	广州市花都区人民政府新雅街道办事处	6,298,284.76	4.65
合计		45,631,345.64	33.72

(3) 2014 年

序号	客户名称	金额（元）	占当期营业收入总额比例（%）
1	佛山市禅城区环境保护和城市管理局张槎分局	10,292,958.62	11.30
2	深圳市宝安区西乡街道市政服务中心	7,811,579.30	8.58
3	广州市花都区城市管理局	5,866,382.76	6.44
4	深圳市龙华新区龙华办事处市政服务中心	5,130,070.96	5.63
5	娄底市环境卫生管理处	4,031,300.03	4.43
合计		33,132,291.67	36.37

公司报告期内前五大客户占比较低,但存在同一客户连续成为公司前五大客户的情形,这主要是由于管理服务类行业的业务是持续性的特性造成,一般情况下,客户会跟公司签订多年的服务协议,在存续期间视公司的服务质量增加或减少管理服务的类型、管理区域等条件。因此公司虽然存在同一客户连续成为前五大客户的情形,但实质上未形成对单一客户的依赖,市场渠道健全,有利于降低经营风险。

公司董事、监事、高级管理人员以及持有公司 5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及供应情况

1、原材料、能源及供应情况

公司作为一家提供城市管理和物业管理的服务型企业，营业成本主要为项目人员薪酬以及管理、经营所需材料，公司采购内容主要分为机械装备（主要有环卫机械，如洒水车、扫路车、垃圾收运车、巡逻用电瓶车等）、作业材料（如扫帚、手推车、杀虫药剂、绿化肥料等）、工作服装、劳保用品、外包服务、环卫作业经营所需水电和燃油等几大类。

2、公司对前五名供应商的采购情况

（1）2016 年 1-6 月

序号	供应商名称	金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	湖南三兴清洁服务有限公司	879,320.00	42.49%
2	长沙云美保洁服务有限公司	570,000.00	27.54%
3	深圳市福田区青青世界园艺经营部	182,709.20	8.83%
4	长沙昱阳保洁服务有限公司	121,200.00	5.86%
5	深圳市陆地方舟电动车销售管理有限公司	54,000.00	2.61%
合计		1,807,229.24	87.33%

（2）2015 年

序号	供应商名称	金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	中联重科股份有限公司	3,796,000.00	38.98
2	长沙云美保洁服务有限公司	1,140,000.00	11.71
3	广州市龙星行汽车销售服务有限公司	912,400.00	9.37
4	湖南三兴清洁服务有限公司	607,870.00	6.24
5	深圳市宝安区松岗兴联发五金店	364,266.49	3.74
合计		6,820,536.49	70.04

(3) 2014 年

序号	供应商名称	金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	天津汽车工业销售深圳南方有限公司	1,425,680.00	20.67
2	长沙云美保洁服务有限公司	932,580.00	13.52
3	深圳市福田区青青世界园艺经营部	739,649.48	10.73
4	深圳市华峰汽车有限公司	557,600.00	8.09
5	深圳市欣鸿昌汽车贸易有限公司	516,000.00	7.48
合计		4,171,509.48	60.49

公司董事、监事、高级管理人员以及持有公司 5%以上股份的股东均未在上述供应商中占有权益。

(四) 分包服务情况

1、分包服务金额、成本的占比情况

报告期内，公司对外采购服务的情况如下：

2016 年 1-6 月

分包服务提供商	服务内容	发生额（元）	占当期成本总额比重
湖南三兴清洁服务有限公司	垃圾清运	879,320.00	1.67%
长沙云美保洁服务有限公司	垃圾清运	570,000.00	1.08%
深圳市福田区青青世界园艺经营部	垃圾清运	182,709.20	0.23%
上海永大电梯安装维修有限公司	电梯保养、配件费	18,081.00	0.03%
合计		1,588,601.00	3.02%

2015 年

分包服务提供商	服务内容	发生额（元）	占当期成本总额比重
上海永大电梯安装维修有限公司	电梯保养配件	146,197.00	0.15%
深圳市百利清洁服务部	垃圾清洁	30,000.00	0.03%
冠海电梯工程公司	电梯保养	3,600.00	0.00%
佛山市南海区和顺都灵除四害消杀服务部	四害消杀	76,800.00	0.08%

长沙云美保洁服务有限公司	垃圾运输	1,140,000.00	1.19%
长沙昱阳保洁服务有限公司	道路清扫	242,400.00	0.25%
湖南三兴清洁服务有限公司	垃圾清运	607,870.00	0.64%
中山市小榄镇环境卫生管理处	垃圾清运	10,500.00	0.01%
合计		2,257,367.00	2.36%

2014 年

分包服务提供商	服务内容	发生额（元）	占当期成本总额比重
上海永大电梯安装维修有限公司	电梯保养配件	77,556.00	0.12%
长沙云美保洁服务有限公司	垃圾运输	932,580.00	1.47%
合计		1,010,136.00	1.59%

公司董事、监事、高级管理人员以及持有公司 5%以上股份的股东均未在上述分包服务商中占有权益。

2、公司与分包服务商的定价机制

公司与分包服务商主要通过市场询价、议价等方式确定合同价格。

3、公司对分包服务商的质量控制措施

公司签署的所有分包服务合同中均书面约定了质量标准、检查措施、作业方式、违约责任等，公司会不定期对分包服务商提供的服务进行检查，通过合同条款、突击考查手段对分包服务商的服务质量进行有效控制。

4、分包服务商在整个业务中所处环节的重要性

在公司整个业务环节中，业务分包处于项目的实施阶段，服务内容主要以垃圾运输、垃圾清运为主，技术含量低，附加值不高，非核心工作且可替代性强，同时分包服务采购额占当期成本比重相对较低（不高于 3%），不存在影响公司业务开展的情形。

（五）报告期内重大业务合同及履行情况

对公司持续经营有重大影响的业务合同（服务合同为合同金额每年累计 100 万元以上；采购合同为合同金额 100 万元以上）情况如下：

1、服务合同

序号	合同编号	合同对象	合同名称	合同期限	合同金额（元）	履行状态
1	鑫发字合同 （2015）001	湖南长沙县南 托街道办事处	长沙县南托街道智慧城市 科技公司管理综合服务分 包	2015/1/1-201 7/12/31	20,415,849.09	履行中
2	鑫发字合同 （2015）005	江门海关机关 服务中心	江门海关大院和江门海关 综合训练基地物业管理服 务合同	2015/2/1-201 6/1/31	2,216,170.21	履行完毕
3	鑫发字合同 （2015）015	深圳市宝安区 西乡街道办事 处	西乡街道道路和公共区域 （A包）清扫保洁服务合 同	2015/1/1-201 5/12/31	7,998,210.70	履行完毕
4	鑫发字合同 （2015）024	佛山市禅城区 环境保护和城 市管理局石湾 镇分局	石湾镇街道塘头村清扫保 洁服务项目	2014/8/1-201 6/7/31	106,415.81/月	履行完毕
5	鑫发字合同 （2015）026	佛山市禅城区 张槎街道大沙 村民委员会	2015-2016 大沙村委会保 洁服务项目	2015/5/1-201 6/4/31	1,282,656.00	履行完毕
6	鑫发字合同 （2015）第 028	深圳市宝安区 石岩街道办事 处	石岩街道绿化养护分包服 务承包合同书	2015/3/16-20 16/3/15	2,517,240.86	履行完毕
7	鑫发字合同 （2015）第 037	深圳市龙华中 学	物业服务合同	2015/8/1-201 6/7/31	1,348,840.00	履行完毕
8	鑫发字合同 （2015）第 038	深圳市光明新 区公明市政服 务中心	光明新区公明办事处西田 社区清扫保洁服务项目清 扫保洁服务	2015/7/16-20 16/7/15	1,358,913.97	履行完毕
9	鑫发字合同 （2015）第 043	江门海事局后 勤管理中心	物业管理服务合同	2015/8/1-201 6/7/31	1,112,342.00	履行完毕
10	/	娄底市环境卫 生管理处	中心城区环卫作业市场化 承包合同	2015/8/20-20 16/7/31	3,696,600.00	履行完毕
11	鑫发字合同 （2015）第 047	江门市江海区 连海北路建设 投资公司	江门市江海区连海北路连 海苑小区前期物业管理服 务采购项目合同	合同签订于 2015 年 11 月 6 日，合同约 定服务期自 进场通知书 载明日期起 5 年	5,500,000.20	履行中
12	鑫发字合同 （2014）002	深圳市宝安区 西乡街道办事 处	西乡街道道路和公共区域 （A包）清扫保洁服务合 同	2014/1/1-201 4/12/31	7,998,210.70	履行完毕
13	鑫发字合同	佛山市禅城区	智慧城市科技公司管家张	2014/4/21-20	53,969,717.70	履行中

	(2014) 014	环境保护和城市管理 局张槎分局	槎街道城市管理综合服务 项目合同	17/4/20		
14	鑫发字合同 (2014) 016	深圳市固戍股份 合作公司	固戍花园物业服务合同	2014/10/1-20 17/9/30	占地面积: 34579.65 平方 米、建筑面积: 167491.34 平方 米; 住宅 1 元/平 方米/月, 商业 3 元/平方米/月	履行中
15	鑫发字合同 (2014) 019	兴宁市城市投 资有限公司	兴宁市南部新城棚户区改 造项目宁新安置区 A、B 区、福兴安置区物业管理 服务合同	合同签订于 2014年9月3 日, 约定服务 期限为 10 年	住宅面积: 1108372 平方米, 商业面积: 154538 平方米; 住宅 0.8 元/平方 米、月, 商业 1.5 元/平方米/月	履行中
16	鑫发字合同 (2014) 020	深圳市宝安区 西乡街道办事 处	西乡街道“街道办周边片 区”市容环境辅助管理合 同书	2014/6/14-20 15/6/13	3,339,971.00	履行完毕
17	鑫发字合同 (2014) 022	中山九州光谷 商业发展有限 公司	中山 LED 九州城项目物 业管理服务合同	2014/7/1-201 6/6/30	166,969.00/月	履行完毕
18	鑫发字合同 (2014) 024	深圳市龙华中 学	物业服务合同	2014/8/1-201 5/7/30	1,348,840.00	履行完毕
19	鑫发字合同 (2014) 025	深圳市龙华新 区龙华办事处	和平站(含地铁 4 号线龙 华站、清湖站)和国鸿大 厦周边购买市容综合巡查 服务合同	2014/10/16-2 015/10/15	1,360,903.80	履行完毕
20	鑫发字合同 (2014) 026	深圳市龙华新 区龙华办事处 市政服务中心	深圳市龙华新区龙华办事 处清扫保洁服务合同	2014/8/1-201 5/7/31	5,120,160.57	履行完毕
21	鑫发字合同 (2014) 029	江门市蓬江区 怡兴苑小区业 主委员会	江门市蓬江区怡兴苑小区 物业服务合同	2014/12/1-20 16/11/30	占地面积 61649 平方米、建筑面 积 109048 平方 米; 住宅 1 元/月/ 平方米、电梯 1.2 元/月/平方米、停 车费 180 元/月/ 车位	履行中
22	鑫发字合同 (2014) 第 035	佛山市禅城区 环境保护和城 市管理局石湾	石湾镇街道河宕村清扫保 洁服务项目	2014/8/1-201 6/7/31	1,364,023.47/年	履行完毕

		镇分局				
23	鑫发字合同 (2014)第 037	深圳市宝安区 石岩街道办事处	石岩街道绿化养护分包服 务承包合同书	2014/3/16-20 15/3/15	2,559,956.86	履行完毕
24	鑫发字合同 (2014)第 039	广州花都汽车 城发展有限公 司	广州花都汽车城绿化养护 及道路保洁、垃圾清运项 目	2014/8/1-201 6/2/29	124,325.75/月	履行完毕
25	鑫发字合同 (2014)第 044	涟源市市容环 境卫生管理局	涟源市中心城区街道清扫 保洁作业承包合同书	2014/8/1-201 7/7/31	157,762.00/月	履行中
26	鑫发字合同 (2014)第 045	娄底市公安局	政府采购合同	2014/8/15-20 18/12/15	1,688,500.00/年	履行中
27	鑫发字合同 (2014)第 046	娄底市环境卫 生管理处	中心城区环卫作业市场化 承包合同	2014/8/20-20 15/8/19	3,696,600.00	履行完毕
28	/	佛山市禅城区 环境保护和城 市管理局石湾 镇分局	石湾街道里水村村居综合 服务一体化项目	2014/12/1-20 16/11/20	1,846,198.49	履行中
29	鑫发字合同 (2013)第 012 号	广州市花都区 城市管理局	花都区环卫清扫保洁项目 合同书	2013/4/15/-2 016/4/14	401,583.23/月	履行完毕
30	鑫发字合同 (2013)第 016	中山九州光谷 商业发展有限 公司	中山 LED 九州城项目物 业管理服务合同	2013/6/8-201 5/12/31	514,194.00/月	履行完毕
31	鑫发字合同 (2013)第 018	广州市花都区 人民政府新雅 街道办事处	花都区新华街十三条村清 扫保洁服务合同	2013/7/1-201 6/6/30	417,497.64/月	履行完毕
32	鑫发字合同 (2013)第 026	深圳市共乐股 份合作公司、共 乐居委会	高树围小区内设施设备等 的日常养护和管理	2013/8/19-20 18/8/18	102,750.00/月	履行中
33	鑫发字合同 (2013)第 039	深圳市龙华新 区龙华办事处 市政服务中心	深圳市龙华新区龙华办事 处清扫保洁服务合同	2013/8/1-201 4/7/31	5,176,735.95	履行完毕
34	鑫发字合同 (2012)第 009 号	深圳市共乐股 份合作公司、共 乐居委会	西乡街道共乐社区共乐旧 村	2012/11/16-2 017/11/15	占地面积 75000 平方米, 建筑面 积 264604.74 平 方米; 住宅 0.7 元/月/平方米, 商 铺 1 元/月平方 米, 100 元/月/车 位	履行中

35	鑫发字合同 (2010)第006号	深圳市共乐股份合作公司、共乐居委会	共乐统建楼(共乐华庭)商住小区物业服务合同	2010/7/1-2016/6/30	161,025.63/月	履行完毕
36	鑫发字合同 (2016)第012	深圳市第二职业技术学校	深圳市第二职业技术学校物业服务及非教育教学服务合同	2016/1/1-2016/12/31	3,636,249.00	履行中
37	鑫发字合同 (2016)第015	江门市博物馆	江门华博馆物业服务项目政府采购合同	2016/2/1-2017/1/31	1,729,000.00	履行中
38	鑫发字合同 (2016)第023	深圳市宝安区石岩街道办事处	石岩街道市政道路和公园绿化(东片区)养护服务合同	2016/3/16-2017/3/15	3,378,599.00	履行中
39	鑫发字合同 (2016)第021	东莞市洪梅镇人民政府办公室	洪梅镇行政办公室区域及社区卫生服务中心物业服务合同	2016/4/1-2019/3/31	3,628,800.00	履行中
40	鑫发字合同 (2016)第026	深圳市龙华新区龙华办事处	龙华新区龙华办事处市容秩序巡查服务合同	2016/5/1-2017/4/30	4,363,783.74	履行中
41	鑫发字合同 (2016)第018	江门海关机关服务中心	江门海关大院和江门海关综合训练基地物业管理服务合同	2016/2/1-2017/1/31	2,396,981.65	履行中
42	/	广州杰赛科技股份有限公司	技术服务合同	/	1,248,400.00	履行完毕

2、采购合同

序号	合同编号	合同对象	合同名称	合同签订日	合同金额(元)	履行状态
1	15008636	中联重科股份有限公司	产品买卖合同	2015年5月21日	1,520,000.00	履行完毕
2	-	长沙云美保洁服务有限公司	南托街道智慧城市管理综合服务项目垃圾清运及冲洗洒水车租赁合同	2014年12月31日	1,140,000.00	正在履行

3、借款合同

序号	合同编号	合同对象	合同名称	合同期限	合同签订日	合同金额(元)	履行状态
1	44008995100214065001	中国邮政储蓄银行深圳宝安支行	小企业流动资金借款合同	24个月	2014年6月11日	4,500,000.00	履行完毕
2	2016年小鑫一字第001641188号	招商银行深圳分行	授信协议	1年	2016年9月	10,000,000.00	履行中

2014年6月11日,鑫梓润有限与中国邮政储蓄银行深圳宝安支行签订编号为“44008995100214065001”的《小企业流动资金借款合同》,合同约定借款本

金金额为人民币 450 万元，公司一次性提取贷款，借款期限为单笔借款不超过 24 个月，具体期限以《小企业贷款（手工）借据》的约定为准。为此，鑫梓润有限与中小企业担保公司签订《委托保证合同》（深担（2014）年委保字 0549 号），合同约定中小企业担保公司为上述贷款提供保证担保。

2014 年 6 月 11 日，王珊、李中强与中小企业担保公司签订《保证反担保合同》（编号：深担（2014）年反担字（0549-1）号）约定，合同约定王珊、李中强就该借款向中小企业担保公司提供反担保，并承担反担保责任。同时，鑫梓润有限为取得中小企业担保公司的保证担保，于 2014 年 6 月 11 日与中小企业担保公司签订《质押反担保合同》（深担（2014）年反担字 0549-3 号），合同约定鑫梓润有限以其自签订本合同之日起未来 36 个月内产生的所有应收账款进行质押反担保。该合同签订后，公司并未办理相关质押资产备案手续，担保权人也未对标的资产施加限制性措施。2016 年 4 月 20 日，取得深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司《关于与深圳市鑫梓润物业管理有限公司<委托保证合同>情况的说明》证明“没有对《质押反担保合同》项下的质押标的的使用进行过实质性限制”。

2016 年 9 月，公司与招商银行深圳分行签订了编号为 2016 年小金一字第 001641188 号《授信协议》循环授信额度为 1000 万元，授信期为一年。同时，公司实际控制人李中强与招商银行深圳分行签订了《最高额抵押合同》，以其持有的座落于碧海富通城 15 栋 A 座 1203、1204 的房产为公司提供抵押担保；实际控制人王珊、李中强分别与招商银行深圳分行签订了《最高额不可撤销担保书》，为公司借款提供保证担保。截止本反馈回复日，公司实际使用上述授信额度 600 万元。

六、公司所处行业的基本情况

公司主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养（包括：城市街道绿化管护、补种等），社区治安巡查等政府职能分包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务，提供的产品是通过技术管理手段优化的城市管理、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 年修订）》标准，公司属于公共设施管理业（行业代码：N78）以及房地产业（行业代码：K70）；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）标准，公司属于公共设施管理业中的环境卫生管理（行业代码：N7820）以及房地产业中的物业管理（行业代码：K7020）；根据全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015 年），公司属于公共设施管理业中的环境卫生管理（行业代码：N7820）以及房地产业中的物业管理（行业代码：K7020）；根据全国中小企业股份转让系统《挂牌公司投资型行业分类指引》（2015 年），公司属于环境与设施服务（行业代码：12111011）以及多样化房地产活动（行业代码：20101010）。

（一）公司所处行业概况

1、行业主管部门和行业监管体制

（1）环境卫生管理行业

我国市容环境卫生行业的主管部门是国家及各级地方政府的城乡建设与管理部門。

中华人民共和国住房和城乡建设部为市容环境卫生行业的国家行业主管部门，其职能包括：主要负责拟订和制定环境卫生行业及市场的相关法规、规章制度、相关行业标准及资质资格标准并监督执行，指导地方城乡建设与管理行政主管部门的相关工作。住建部城市建设司为负责管理市容环境卫生行业的机构，其具体职能包括：拟订城市建设、市容环境治理和市政公用事业的发展战略、规划及改革措施等。

各省（自治区）城乡建设行政主管部门负责省（自治区）辖区的市容环境卫生行业管理工作；各大中城市的市容环境卫生管理事务由城市管理或市容市政管

理主管部门负责。如深圳市设立城市管理局，为市政府主管园林绿化、林业、环境卫生、城市市容综合管理和城市管理行政执法的工作部门。

我国环境卫生行业全国性的行业自律组织为中国城市环境卫生管理协会（简称中环协），其主管单位为国家住建部城市建设司。各省市均有政府主导的环境卫生管理协会，这些行业协会在规范市场、规范企业管理、学术研究等方面起了积极的作用。

（2）物业管理行业

物业管理行业的主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门及县级以上人民政府价格主管部门，其中住建部注重行业宏观管理，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。行业协会侧重于行业内部自律性管理，包括中国物业管理协会、中国物业服务行业协会、中国物业行业管理协会及各地区物业管理协会等。

2、行业相关主要法律法规及产业政策

（1）环境卫生管理行业

环境卫生管理行业主要法律、法规及有关规定如下：

序号	发布单位	颁布时间	法律法规名称	相关内容
1	全国人大	1989 年	《中华人民共和国环境保护法》	该法对环境监督管理、保护和改善环境、防治环境污染和其他公害法律责任等进行了规定
2	国务院	1992 年	《城市市容和环境卫生管理条例》	条例规定环境卫生管理应当逐步实行社会化服务，有条件的城市，可以成立环境卫生服务公司
3	住建部	2008 年	《城市道路清扫保洁质量与评价标准》	该标准对城市道路清扫保洁的质量要求和检查评价方法做了明确规定及详细说明
4	全国人大	2015 年	《环境保护法》	大幅度提高了排污企业的违法成本，有助于改变“违法成本低，守法成本高”的顽疾，为环卫行业长期快速发展奠定了坚实的基础

环境卫生管理行业的产业政策如下：

序号	发布单位	颁布时间	政策名称	相关内容
1	国务院	2011 年	《国民经济和社会发 展第十二个五年规划 纲要》	纲要对推进清洁生产、废物资源化利用、 完善再生资源回收体系、建立健全垃圾 分类回收制度等方面提出了明确要求
2	国务院	2012 年	《国家环境保护“第 十二五”规划》	推进生态文明建设试点，鼓励开展环境 保护模范城市、生态示范区等创建活动
3	环境保护 部	2012 年	《环境服务业“十二 五”发展规划》	规划提出要大力发展提供环保系统解决 方案的综合环境服务，培育集开发、投 融资、设计、设备制造或采购、工程总 承包、运营于一体大型专业环保公司
4	国务院	2012 年	《“十二五”节能环 保产业发展规划》	规划明确提出积极培育具有系统设计、 设备成套、工程施工、调试运行和维护 管理一条龙服务能力的总承包环保服务 公司，大力推进环保设施专业化、社会 化运营，扶持环境咨询服务企业。到2015 年，环保服务业产值超过5000 亿元

(2) 物业管理行业

物业管理行业主要法律、国家法规及有关规定如下：

序号	发布单位	颁布时间	法律法规名称	相关内容
1	建设部人 事教育劳 动司、建 设部房地 地产司	1996 年	《建设部关于实行物 业管理企业经理、部 门经理、管理员岗位 培训持证上岗制度的 通知》	对物业管理企业经理、部门经理智管理 员实行岗位制度，规定相关从业人员应 学习的课程
2	财政部	1998 年	《物业管理企业财务 管理规定》	规范物业管理企业财务行为，促进企业 公平竞争，加强财务管理和经济核算
3	建设部	2000 年	《建设部关于修订全 国物业管理示范住宅 小区（大厦、工业区） 标准及有关考评验收 工作的通知》	各地对物业管理项目考评验收设立“示 范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了 修改
4	建设部	2003 年	《前期物业管招标投 标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护 招标投标当事人的合法权益
5	建设部	2003 年	《建设部关于印发< 业主大会规程>的通 知》	规范业主大会的活动，保障民主决策， 维护业主的合法权益

6	国家发改 委、建设 部	2003 年	《关于印发物业服务 收费管理办法的通 知》	对物业经营管理服务的成本和支出以及 收费进行了相关规范
7	建设部	2004 年	《物业服务企业资质 管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理，规范 物业管理市场秩序，提高物业管理服务 水平
8	国家税务 局	2004 年	《国家税务总局关于 住房专项维修基金征 免营业税问题的通 知》	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使 用的特殊性，对房地产主管部门或其指 定机构、公积金管理中心、开发企业以 及物业管理单位代收的住房专项维修基 金，不计征营业税
9	国家发改 委、建设 部	2004 年	《物业服务收费明码 标价规定》	物业管理企业向业主提供服务，应当按 照本规定实行明码标价，标明服务项目、 收费标准等有关情况
10	建设部	2004 年	《建设部关于印发< 业主临时公约（示范 文本）>的通知》	推动建立业主自我管理自我约束的机 制，维护全体业主的共同利益
11	人事部、 建设部	2005 年	《物业管理师制度暂 行规定》、《物业管 理师资格考试实施办 法》和《物业管理师 资格认定考试办法》	国家对从事物业管理工作的专业管理人 员，实行职业准入制度，纳入全国专业 技术人员职业资格证书制度统一规划
12	国家发改 委、建设 部	2007 年	《物业服务定价成本 监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政 府指导价的物业服务收费标准，对相关 物业服务企业实施定价成本监审
13	建设部、 财政部	2007 年	《住宅专项维修资金 管理办法》	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修 资金的交存、使用、管理和监督的管理 办法
14	建设部	2007 年	《建设部关于修改< 物业管理企业资质管 理办法>的决定 （2007）》	对原管理办法进行了修改
15	国务院	2007 年	《物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服 务企业的合法权益，改善人民群众的 生活和工作环境
16	全国人大	2007 年	《中华人民共和国物 权法》	为维护国家基本经济制度，维护社会主 义市场经济秩序，明确物的归属，发挥 物的效用，保护权利人的物权而制定
17	最高人民 法院	2009 年	《最高人民法院关于 审理物业服务纠纷案 件具体应用法律若干 问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关 情况及适用法律进行了说明
18	住建部	2009 年	《业主大会业主委员	规范业主大会和业主委员会的活动

			会指导规则》	
19	住建部	2010 年	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督

物业管理行业属于新兴服务业，具有环保、增加就业、直接提高居民生活品质等特点，国家持鼓励态度。

根据中共中央关于十五计划纲要的建议和九届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》中关于规范发展物业管理行业的重要精神，国家进一步明确了物业管理的行业地位，并指明了发展方向。这同时也明确了房地产开发的规划、设计、销售、物业管理的分业经营，明确了以往计划经济下的房屋管理彻底走向社会化、市场化与专业化的改革道路。

2012 年国务院《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”

根据发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》，物业服务属于“第一类鼓励类”之“三十七、其他服务业”。

物业管理行业其他相关产业政策如下：

序号	发布单位	颁布时间	政策名称	相关内容
1	国家发改委	2014 年	《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）	对已具备竞争条件的以下7项服务价格，请各级部门抓紧履行程序、放开价格：会计师事务所服务；资产评估服务；税务师事务所服务；律师服务；房地产经纪服务；非保障性住房物业服务；住宅小区停车服务等
2	全国人大	2011 年	《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》	大力发展生活性服务业，面向城乡居民生活，丰富服务产品类型，扩大服务供给，提高服务质量，满足多样化需求。以节能减排为重点，健全激励与约束机制，加快构建资源节约、环境友好的生产方式和消费模式，增强可持续发展能力，提高生态文明水平

（二）行业发展现状

1、环境卫生管理行业

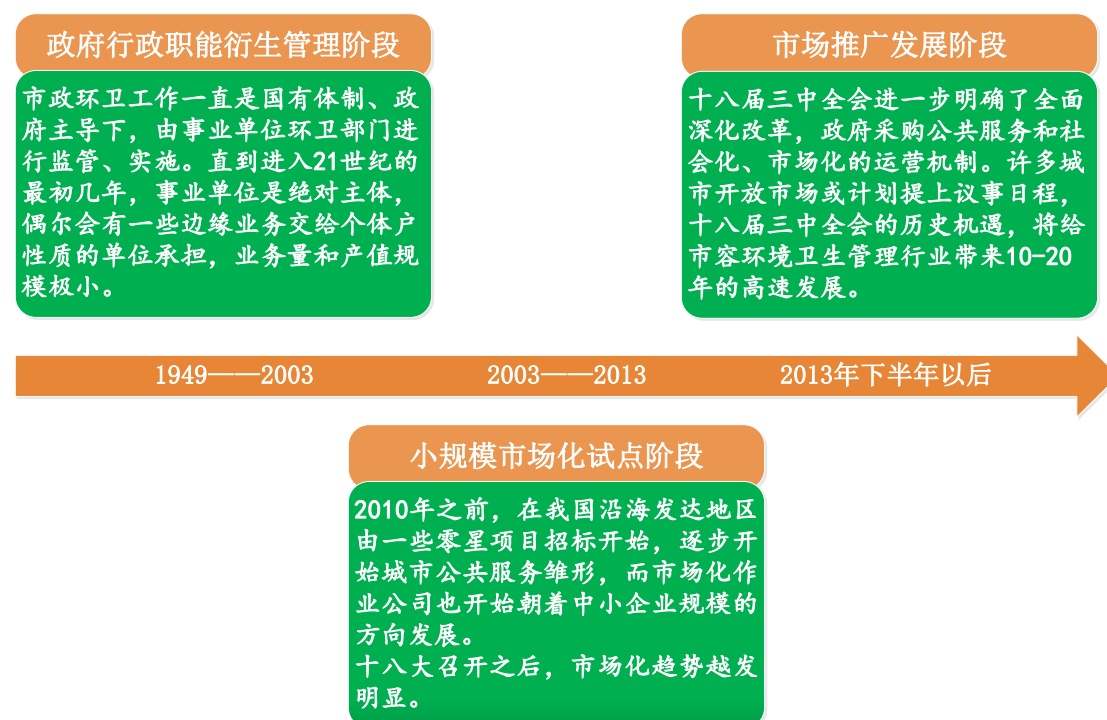
（1）行业概述

总体上说，公司主营业务囊括了城市环境卫生、道路景观绿化养护、社区治安巡查等多项城市管理公共服务重要组成部分，其中环境卫生是城市功能运转的重要保障，也是政府实施城市管理的重要内容。

由于城市管理行业具有典型的公益性和公共性特点，长期以来，市容环境卫生、城市景观绿化养护、治安管理巡查（执法）项目全部在国有体制内单位实施，是由环卫所、园林绿化所、城管部门统一承担，以国家财政为该行业提供资金支持。近年来，随着市场经济体制改革的深入、人民对居住环境要求的不断提高，单靠政府财政投资和管理来进行城乡市容环境卫生、绿化养护等治理工作存在很大的局限性，因此政府逐步采取国退民进的方式，由原来对市政环境卫生项目大包大揽的模式转为政府购买服务并强化监督，引入各种市场主体参与环境卫生管理工作，提高环卫工作效率，市场化运营的投资主体进入城市卫生管理行业逐渐成为一种趋势。

过去，环境卫生管理行业由国有体制内的事业单位负责监督和作业，不能称之为行业或产业。随着 2013 年“十八大”明确政府职能的转变，打造公共服务型政府，三中全会明确了全面深化改革，公共服务项目的市场化趋势越发明朗，尤其随着市场化的深入、专业化公司的加入等一系列因素，本行业才真正形成。

我国环境卫生管理行业市场化进程至今大致经历了三个阶段：



目前，城市环境管理项目，如环境卫生、市容设施、道路绿化养护等主要来自于政府及相关监管部门公开招标采购（如城管局、环卫局、街道、居委等）。服务项目的特点是：属于城市公共管理服务的一部分，服务提供商的项目以公开投标的形式获取，公开、透明。此类项目受宏观经济调控因素影响较小，属于刚性需求，资金也属刚性支出，且随着国内外日益高涨的环保呼声和市民对居住环境卫生要求，这种刚性支出会逐年上升，而且由于业主为政府部门，服务经费的坏账风险较低、无三角债，相对有保障。

（2）市场规模

根据《中国城市统计年鉴 2014》统计，我国现有城市、直辖市 662 个（不含港澳台地区），另有 2468 个市辖区、县（旗）。以深圳市为例，深圳市城市管理局 2015 年部门预算为 15.64 亿元，其中用于城市环境卫生、绿化养护等城市综合管理预算大约为 8 亿元。通过以上数据，假设每个城市每年平均在城市管理项目投入 5 亿元、区县旗年平均投入 1 亿元计算，保守估计有近 6,000 亿元的政府财务支出，加之一些园区、厂区、校园等机构投入的专项资金，全国市场产业规模就逾万亿元。

（3）影响行业发展的因素

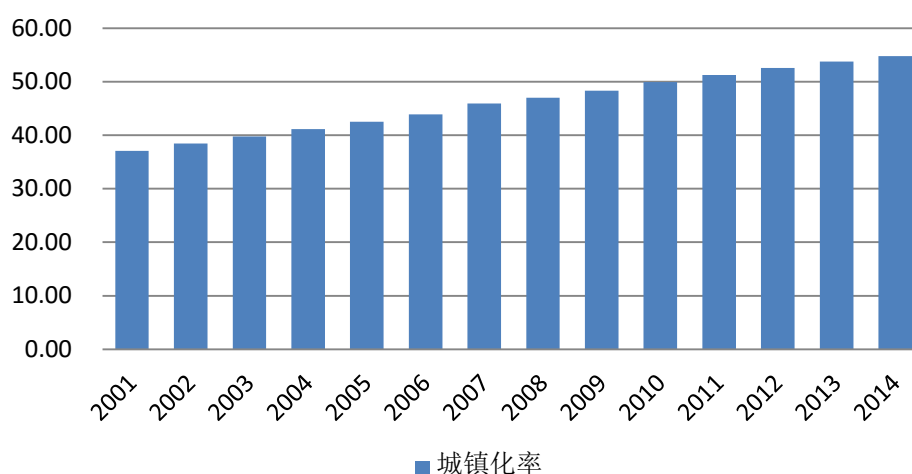
近年来，随着我国城镇化进程的加快、城镇基础设施建设的不断完善和城镇人口规模的增加，政府在市政环卫、园林绿化等城市公共服务的投入力度越来越大，国民环保、环卫意识增强等多方面因素的影响和带动，城市环境卫生管理和服务在环保行业细分领域已经成为具有广阔发展前景的新兴产业。

影响本行业发展的因素主要有以下几点：

①新型城镇进程带来城市环境管理和服务的持续需求

根据国家统计局发布的年度经济数据，我国 2014 年城镇化率为 54.77%，比上年提高 1.04 个百分点，与发达国家已接近或高于 80%相比，仍有一定差距。从城乡结构看，城镇常住人口 74,916 万人，比上年末增加 1,805 万人，乡村常住人口 61,866 万人，比上年末减少 1,095 万人，正因如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间，预计在未来二十年我国城镇化率仍将以每年一个百分点左右的速度稳步增长。

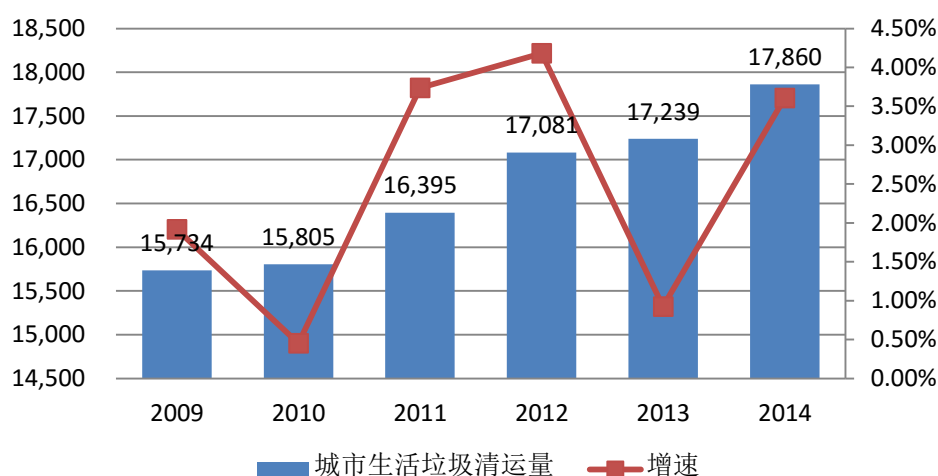
我国历年城镇化率（%）



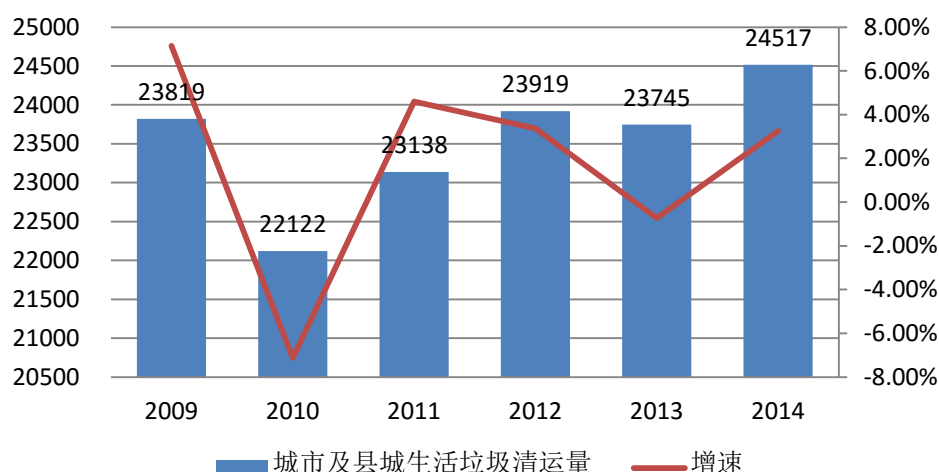
资料来源：国家统计局

通常地，城镇人口人均产生的固体废弃物远大于农村人口，因此随着城市化进程的推进，待清洁、处理的垃圾等固体废弃物总量将不断上升，根据 2015 年《中国统计年鉴》统计，我国城市及县城的生活垃圾清运量已经从 2009 年的 23,819 万吨增加到 2014 年的 24,517 万吨，其中城市生活垃圾清运量从 15,734 万吨增加到 17,860 万吨。

城市生活垃圾清运量及增速（万吨，%）



城市及县城生活垃圾清运量及增速（万吨，%）



资料来源：国家统计局，wind 资讯

另外，城镇对环境卫生和人居条件的要求也远高于农村，因此环卫清洁和垃圾收运、处理将日益成为人们关注的焦点，并大幅提高城市环境卫生管理、绿化管养的市场化需求。

②城市基础设施建设直接带动市容环卫和绿化管养服务市场扩容

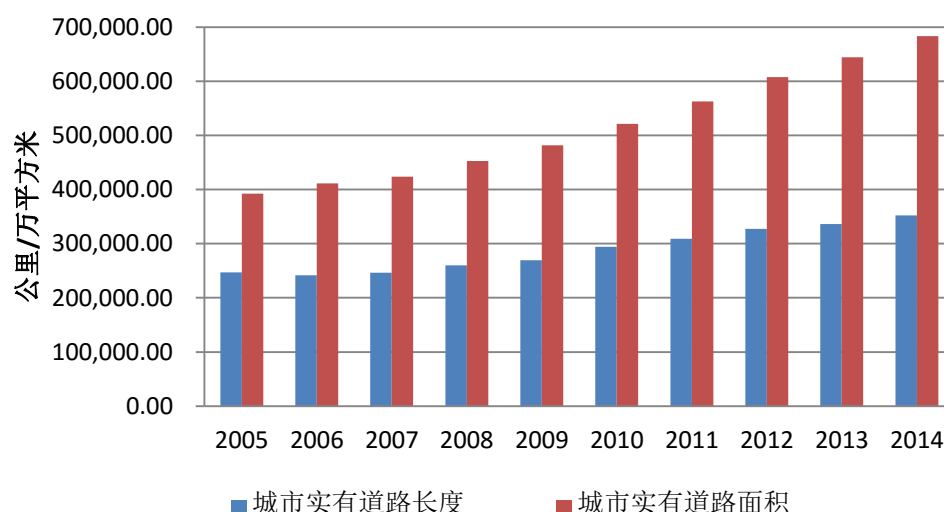
环境卫生管理行业作为整个城市管理服务行业的重要组成部分，其发展状况与城市的发展息息相关。随着中国经济持续快速发展，城市化和工业化进程不断推进，环境污染日益严重，国家对环境卫生治理的重视程度越来越高。“十二五”期间，中央及地方各级政府不断加大对环境保护基础设施的投资力度，2014 年和 2013 年城市环境保护基础设施投资额分别达 5,463.90 亿元和 5,222.99 亿元。

指标	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年	2010 年	2009 年
城市环境基础设施建设投资额	5,463.90	5,222.99	5,062.65	4,557.23	5,182.21	3,245.06
城市园林绿化建设投资额	2,338.50	2,234.86	2,380.04	1,991.94	2,670.60	1,137.64
城市市容环境卫生建设投资额	592.20	505.75	398.64	556.23	423.52	411.15

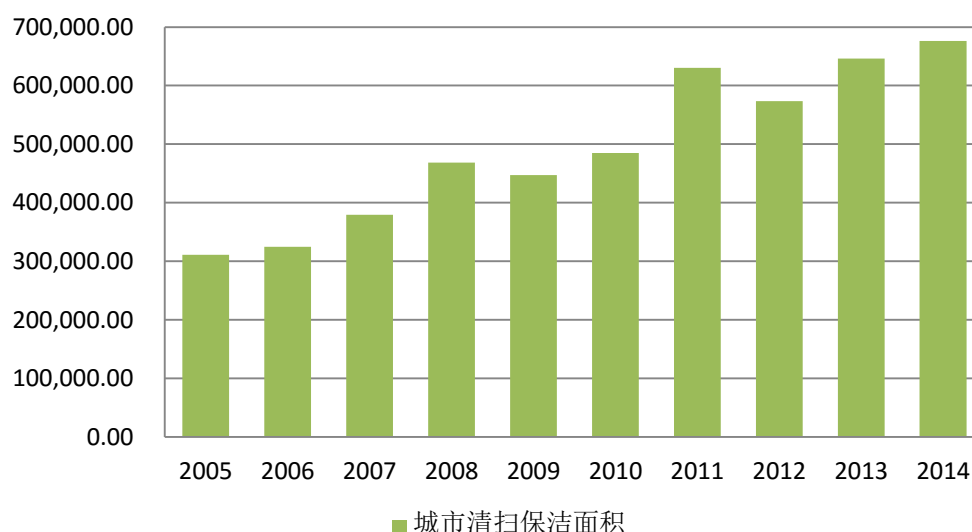
数据来源：国家统计局、wind 资讯

除此以外，伴随着城市迅速扩张，城市面积、道路长度和面积等清扫保洁范围亦在稳步提升。根据国家统计局历年统计年鉴，2005 年至 2014 年，我国城市实有道路长度由 24.70 万公里增加到 35.23 万公里，城市实有道路面积由 39.22 亿平方米增加到 68.30 亿平方米，城市清扫保洁面积由 31.08 亿平方米增加到 67.61 亿平方米。

我国历年实有道路长度、面积规模



我国历年城市清扫保洁面积



资料来源：国家统计局、wind 资讯

随着新城镇化进程不断推进以及城市规模的扩大，将进一步推动城市道路长度、面积以及城市清扫保洁面积的增长。为保持城镇路面、街道等地方的清洁卫生和绿化率，城市必须配备一定数量的环卫力量和绿化力量，这将是我国城市市容环境卫生管理和绿化管养服务市场增长的另一动力。

③政府大力推动市场化改革，引导社会力量进入环境卫生行业

近年来，随着我国经济的快速发展，人民生活水平和环境历年不断提高，政府积极推动环境卫生行业改革，促进了环卫市场化进程。

以公司注册地深圳为例，深圳市主城区的环境卫生作业市场化势头明显。根据深圳市城市管理局统计的环卫基础数据显示，道路清扫保洁面积从 2013 年的 17,816 万平方米增长到 2014 年的 21,740 平方米，生活垃圾清运量从 2013 年的 521.69 万吨增加到 2014 年的 541.14 万吨，其中市政道路清扫保洁作业市场化率达 90%，垃圾清运市场化率达 75%，均位于我国领先水平。

而从全国范围看，2013 年 11 月 12 日，党的十八届三中全会《决定》中明确指出：“加强地方政府公共服务、市场监管、社会管理、环境保护等职责。推广政府购买服务，凡属事务性管理服务，原则上都要引入竞争机制，通过合同、委托等方式向社会购买”。2014 年，国内多个省市自治区出台了政府购买服务有关实施意见，有的地方政府还进一步明确了向社会力量购买服务指导目录。

2、物业管理行业

（1）行业概述

物业管理是指受业主委托，依据物业管理委托合同，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务。

最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国，一位名叫奥克维娅·希尔（Octavia·Hill）的女士为自己的出租物业制定了一套管理办法，以防止大量从农村涌入城市的住户对自己房屋的损坏，并改善居住环境。

至上世纪末，随着建筑水平的快速提升，高层住宅及写字楼大量出现，专业物业管理机构的需求随之快速增长。此后，随着物业管理机构的大量成立，物业管理组织、协会陆续在美国、加拿大、英国、澳大利亚等国成立，物业管理概念逐步深入社会、深入人心，业主对物业管理的需求也日益旺盛，物业管理行业得到全面、健康的发展空间。

我国的物业管理始于上世纪八十年代的经济特区——深圳，早期的物业管理服务主要以房地产开发为依托，只是单纯提供房地产的后续服务，主要集中于清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务。如今经历了三十多年的发展，物业管理行业已经形成公司化运作，品牌化管理，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖业主居家养老服务、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求服务，不断挖掘出物业服务产品的附加值和拓宽边际效益，从而体现出物业管理行业丰富的商业价值，成为房产消费的重要组成部分。

（2）市场规模

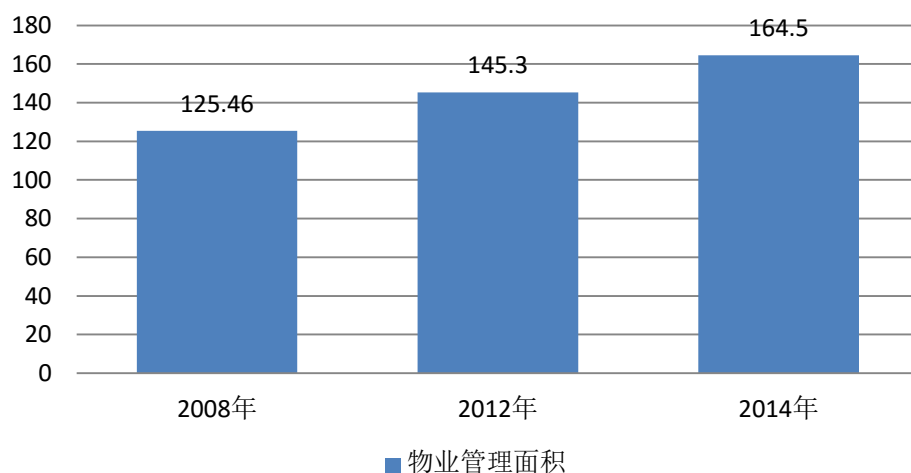
根据中国物业管理协会的统计，截至 2014 年底，我国物业服务企业 10.5 万家、管理规模 164.5 亿平方米、从业人员 711 万人、年营业收入 3,500 亿元。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳行业”，物业管理行业目前正处于“成长期”的快速发展阶段。

①行业规模不断扩大

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，截至 2012 年底，我国物业管理面积达到 145.3 亿平方米，较 2008 年增长 16.3%；根据中国

物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，2014 年底我国物业管理面积为 164.5 亿平方米，较 2012 年增长约 13%。

我国物业管理面积增长情况（亿平方米）

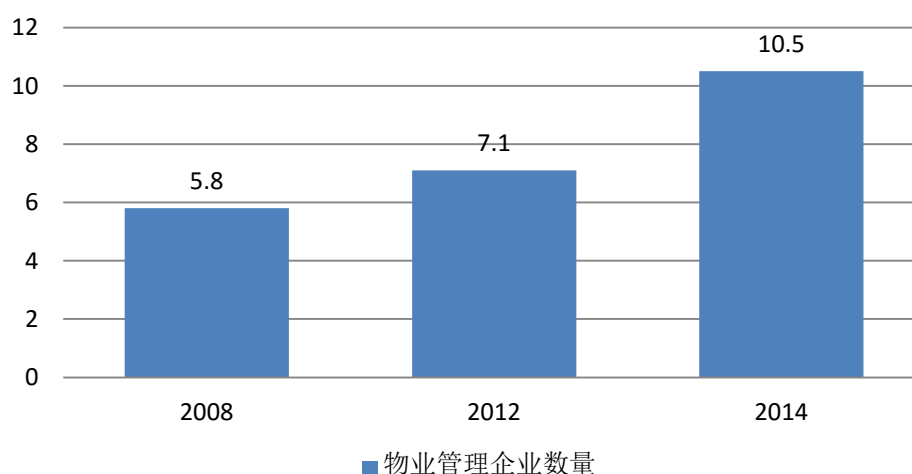


数据来源：《2013 年物业管理行业发展报告》、《2015 年物业管理行业发展报告》

②物业管理企业数量不断增加

物业服务企业数量从 2008 年的约 5.8 万家发展到 2012 年底的 7.1 万家，增长约 21.5%，至 2014 年底已有 10.5 万家，较 2012 年增长约 4.8%，其中广东、江苏、山东省的物业服务企业数量位居全国前三。

我国物业管理服务企业数量增长情况（万家）



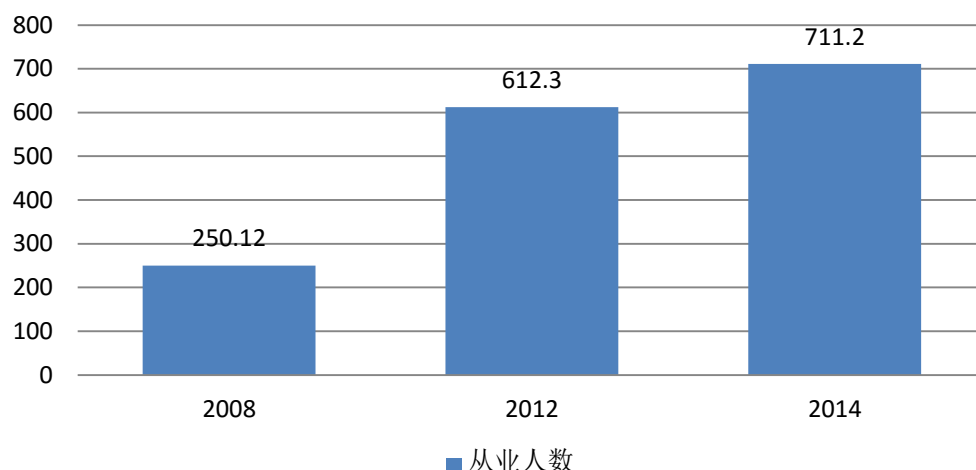
数据来源：《2013 年物业管理行业发展报告》、《2015 年物业管理行业发展报告》

③行业从业人员数量持续增长

物业管理行业从业人员从 2008 年的 250.12 万人发展到 2012 年底的 612.3 万人，增长约 145%，至 2014 年底已有 711.2 万人，较 2012 年增长约 18%。在

从业人员的数量当中位居全国前十位的是广东、江苏、河南、山东、四川、上海、北京、云南、湖南和浙江。在物业管理行业中，全国每年有 20-30 万人新增就业。

我国物业管理行业从业人数数量增长情况（万人）



数据来源：《2013 年物业管理行业发展报告》、《2015 年物业管理行业发展报告》

（3）影响行业发展因素

①国民经济的持续增长，将为物业行业的发展提供广阔的空间

经济发达国家的经验表明：当人均 GDP 超过 800 美元之后，人们对住房面积的需求将持续增加，居住质量将快速提高。国家统计局数据显示，2015 年末，中国大陆总人口为 137,462 万人，人均 GDP 约为 7,814 美元（约合人民币 49,229 元），高于 2014 年的 7,485 美元。目前，我国城镇居民住房严重短缺的问题基本解决，居民住房需求进入面积增加与质量提高并重，从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的阶段，在今后很长的一段时期内提高居民住房质量将是人民消费的热点，将强有力的刺激以住宅为主的房地产业的发展。房地产业的蓬勃发展和现有城市中近 60%物业管理尚未覆盖的面积将为未来物业行业的发展提供广阔的空间。

②政策法规日趋完善

法律层面上有全国人民代表大会通过的《物权法》，最高人民法院发布的两部司法解释。在行政法规层面上，有国务院发布的《物业管理条例》。在行政规章层面上，有《物业管理收费管理办法》、《住宅专项维修资金管理办法》、《物业管理师制度暂行规定》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业管理企业资质管理办法》、《业主大会和业主管理委员会指导规则》等。截至 2014

年底，全国 31 个省自治区直辖市有 20 个颁布了条例，4 个颁布了管理办法和规定，27 个省会城市有 16 个颁布了条例，4 个制定了办法，3 个制定了规定。物业管理的法规体系目前已基本建立。

③企业服务行位不规范

虽然目前我国有众多的物业管理服务企业，但其中 85%是开发商的子公司，10%是由房管站转制，独立的专业物业服务公司只有 5%左右。由于众多的物业公司不能做到“自负盈亏、自主经营”，还停留在为销售服务、转移发展商责任的阶段，缺乏激励机制，物业企业和员工服务行为不规范，影响管理服务质量进而引起业主对物业服务的不满和对抗，导致“不缴纳物业服务费现象”普遍存在。目前我国物业管理服务费欠缴率在 15%-20%左右，有的小区甚至在 50%以上，严重影响物业企业的正常经营。

（三）行业壁垒

1、环境卫生管理行业

（1）地域壁垒

城市环境卫生行业具有较强的地域性，一方面是作业范围的区域性，另一方面不同的城市，同一城市不同的辖区以及不同的街道，都分属不同的政府部门管辖，因此具有较强的区域壁垒。

（2）资质壁垒

由于环境卫生管理行业是我国市政公用行业之一，政府对服务提供商拥有的资质是否齐全相当重视。从事城市道路清扫保洁、生活垃圾经营性收集、清运业务，必须取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务许可证。

（3）品牌壁垒

目前各级政府是城市环境卫生管理服务的主要采购方，一般通过市场公开招标的形式选择服务提供方。城市环境卫生服务队实践经验的要求很强，经验丰富、操作规范、品牌美誉度高的企业具有较强的竞争优势。行业具有较强的品牌壁垒。

2、物业管理行业

（1）资质壁垒

物业管理企业资质等级实行分级评定制度，其中最高的一级资质由建设部审批，二级资质由市国土房管局审批，三级资质由企业注册所在地区县国土房管局

审批。物业管理企业的资质等级每两年复核一次，不符合条件的将注销其资质等级证书。一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目。二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。《物业服务企业资质管理办法》对物业服务企业的注册资本、专业人员数量及证书都做了相关规定，因此规定中的任何一个要素未达标，都将成为行业新进入者的障碍。

（2）品牌壁垒

随着物业管理行业市场化程度及业主对物业服务质量要求的不断提高，优秀的物业服务品牌供应商能够赢得业主的青睐，从而抢占更多的市场份额。品牌是物业管理行业服务质量、管理水平、营销能力的综合体现，需要经过长期的积淀和持续的市场推广。新进入者短期内难以形成富有影响力的品牌，面临较高的品牌壁垒。

（3）管理壁垒

物业管理行业属于劳动密集的服务行业，涵盖众多的设施设备维护、高频的人员调度、复杂的客户关系维护和高标准的安全管理等一系列事务，在物业统筹管理、信息系统管理、财务系统管理、员工组织管理、制度标准实施等方面的要求较高，新进入者短期内很难形成一套行之有效的管理系统。

（四）行业基本风险特征

1、成本急剧上涨的风险

根据 2012 年度、2013 年度、2014 年度人力资源和社会保障事业发展统计公报数据显示，2012 年全国共有 25 个省份调整了最低工资标准，平均调增幅度为 20.2%；2013 年全国共有 27 个省份调整了最低工资标准，平均调增幅度为 17%；2014 年全国共有 19 个地区调整了最低工资标准，平均调增幅度为 14.1%。随着用工成本的持续刚性上涨，同属于劳动密集型的环境卫生管理行业和物业管理行业企业的经营风险日益加剧。

2、环境卫生管理行业从业人员后继乏人，存在劳动力短缺风险

从市政环卫行业发展现状来看，无论是国有体制内的环卫部门还是市场化的民营企业都存在一线环卫作业工人年龄偏大的问题。未来这批人员到了退休年龄，可能造成从业人员后继乏人，劳动力短缺的风险。

3、环境卫生管理行业存在不当竞争风险

由于城市环境卫生清扫保洁服务作为传统意义上的公共服务业，主要由政府作为服务提供者，以国家财政为该行业提供资金支持，在国有体制内是由事业单位负责监管和作业。市场化运营的投资主体进入城市卫生管理行业虽是发展趋势，但目前仍处于市场化发展的初期。随着市场的逐步开放，大批企业涌入，专业化公司的崛起、优秀企业的加入、资本的进入推动了行业的发展，行业需要企业自律与规范、良性竞争与健康发展。但行业鱼龙混杂、良莠不齐，有可能在一定区域内或一定程度上存在缺乏自律的不良企业，行业企业无序竞争、缺乏自律，影响整个行业的健康发展。

4、物业管理行业受托责任风险

物业管理服务本质上属于受托管理关系，物业管理企业依约需要承担受托管理责任。受托责任风险主要体现在以下方面：（1）物业使用人违规装饰装修，乱搭乱建，引发相邻权或共有权纠纷，物业管理企业又无相应的强制执行权，易引发业主的不满；（2）物业使用人占用公共区域、堵塞消防通道、损坏共用设施设备造成业主人身伤害或财产损失，业主可能要求物业管理企业承担赔偿责任；（3）高空抛物、电梯运行事故、路面湿滑、业主安全防范意识薄弱等多种因素引发的意外事故，可能导致物业管理企业承担额外的安全责任；（4）受物业管理企业员工综合素质与专业技能的限制，物业管理服务人员提供服务不到位或违规操作易招致业主投诉或索赔。

（五）行业竞争格局

1、公司在行业中的竞争地位

我国对环境卫生管理设施的建设和运营，目前以政府投入为主，竞争者数量有限，市场份额集中在各地政府直属的城市环卫集团手中。这些企业借助于资金和地域优势，在大型项目上占据一定的主导地位。近年来，迫于环境污染的压力，国家意识到单靠政府投资建设环卫设施并进行运营存在很大局限性，因此政府逐

步采取开放性政策，引入民间资本参与环卫设施建设和运营，尤其是对已建成的环卫设施进行管理、运营服务。但是，由于环境卫生管理行业市场化改革尚处于初级阶段，国家政策体系尚未完全建立，各地政府根据当地情况，市场化改革力度各异，导致各个地区之间环境卫生管理行业的发展情况千差万别，地区之间行业竞争程度存在差异。总体而言，目前市场尚未形成充分竞争，行业集中程度较低。

公司于 2006 年在深圳成立，立足于环境卫生管理行业已逾 10 年，是深圳市最早一批承接政府环卫作业的民营企业，在区域市场内具备较为稳定的市场地位，业务也逐渐从城市道路清扫保洁、生活垃圾收集运输等单项运作逐步转为独立承担区域范围内市政、市容综合管理服务，对多个单项服务进行打包购买，实现区域内管理一体化的服务模式。未来，公司将进一步强化管理，不断提高服务能力和水平，引入信息化、智能化的管理平台，进一步提高公司综合竞争力。

2、主要竞争对手情况

目前，公司横跨了环境卫生管理（城市管理）及物业管理两大行业，行业内的同比公司主要有：

（1）广西升禾环保股份有限公司（股票代码：430761）

升禾环保成立于 2009 年，注册资本 2,334 万元，是广西首家市场化运营的环卫企业。主营业务包括城市道路保洁，垃圾收集、清运和环卫设备销售等业务。目前，该公司业务主要集中在广西壮族自治区内，具有较大的竞争优势和品牌影响力。

（2）重庆新安洁景观园林环保股份有限公司（股票代码：831370）

新安洁成立于 2011 年，注册资本 10,620 万元，主要从事城市道路清扫保洁、城市立面保洁（小广告治理）和城市景观绿化管护，为城市环境管理、治理和改善提供专业解决方案，并提供专业作业服务。该公司在重庆市区域市场优势明显。

2012 年以来，该公司在全国市场的业务有了大的突破，在武汉、长沙、海口、台州陆续承接了较大规模的环卫清扫保洁和绿化管护业务，在同行业的影响力随之增加。

（3）盛全物业服务股份有限公司（股票代码：834070）

盛全物业成立于 2004 年，注册资本 5,080 万元，主要业务系为住宅、商业物业及其他机构，如学校、医院等提供专业的物业经营管理服务。公司提供的物业服务主要包括为住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务等。

（4）河南索克物业发展股份有限公司（股份代码：832816）

索克物业成立于 2002 年，注册资本 900 万元，致力于写字楼、住宅小区等提供物业管理服务工作。公司自成立以来一直以物业管理服务为主营业务，服务范围包括维修、保洁、保安、绿化、生活等方面。公司拥有物业服务企业国家一级资质，是中国物业管理协会会员单位、河南省物业管理协会常务理事单位，郑州市物业与房地产协会副会长单位。

3、公司竞争优势

（1）先发优势

公司立足于中国改革开放的“桥头堡”深圳市，是深圳市的环境卫生管理行业市场化的先行者，通过近十年的潜心经营，目前已成为区域内环卫管理行业的主要服务提供商。同时通过对成功项目的推广，吸引了全国各地多个地方主管部门的调研小组前来参观学习，令公司的业务逐步走出深圳市，开始在娄底、长沙、成都等地布点，初步形成全国性公司的布局，在同行中树立了良好的商誉及口碑，具有一定的先发优势。

（2）一体化服务优势

目前，环境卫生管理行业内的企业业务模式单一，主要专注于道路清扫保洁以及垃圾清运等单项业务的运营；而传统的物业管理行业企业则甚少跨界到城市管理领域进行业务的拓展。而公司在这其中抓紧的发展的机遇，通过在物业管理行业的丰富经验，运用至城市管理服务当中，率先推出城市管理“一体化”的服务模式，将多项政府采购服务单项服务统一打包承担，一方面大幅减低了政府单位重复采购服务的困惑，另一方面利用业务性质的协同性可减少公司业务成本，实现双赢。

此外，公司更取得城市管理服务区域内部分住宅小区、商住物业的物业管理业务，将进一步完善公司在区域内管理服务的整体性，完成“点”、“线”、“面”的全面管理，最终实现政府、社会、企业的三方共赢。

（3）技术设备及经验优势

公司拥有高压清洗车、大型扫路车、洗涤车等大批专用车辆和装备，实现作业的机械化、装备化、信息化。通过长期与政府部门合作，公司与政府达成长期稳定的合作关系，近年来，公司通过投标陆续获得宝安区内主要路段的环卫保洁作业任务。同时，正积极向外拓展业务。经过逾十年的业务实践，公司已具备资深的行业经验，具有诸多成功案例。

（4）内部治理优势

公司架构与治理公司已经领先于业内大部分同业公司完成了股份制改造，完善了一系列的内部控制的规章文件，并进一步优化了公司的治理结构，将公司的中坚力量与管理层通过利益分配机制的改革，进行紧密的捆绑，从而大大加强了公司经营团队和业务团队的稳定性以及公司治理结构上的完整性。

（5）资质优势

公司作业资质齐全，具备国家物业服务企业壹级资质证书、国家清洁清洗行业壹级资质、城市园林绿化叁级企业资质、深圳市环卫作业、清洁服务甲级资格等资质，可为城市环境卫生、绿化管护、物业管理提供专业化服务。

（6）管理优势

公司在逾十年的成长中积累了各类管理服务的经验，通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHSAS18001 职业健康安全管理体系三标认证并经过多年实际运作，确保在环境卫生管理行业和物业管理行业的规范运作。

4、公司竞争劣势

（1）人才缺乏

随着城市环境卫生服务行业的不断市场化和政府购买公共服务的不断深入，行业发展前景良好，市场容量巨大，将吸引越来越多的优秀企业进入，资本也将强势进入，行业规模将快速扩张，竞争加剧，将形成一批规模较大的企业。行业即将进入快速发展期，对人才尤其是管理人才、技术人才、营销人才和整合人才的需求将不断增加。公司目前已将业务拓展至全国范围，同时正在进行管理系统智能化、信息化的改造升级，高端人才的缺乏成为制约公司发展的重要瓶颈之一。

应对措施：

一方面从内部培养更多的公司发展急需的、对企业忠诚、对行业熟悉的人才；另一方面加大人才引进和储备力度，引进公司发展需要的高端人才。而且需要完

善公司的薪酬福利体系，健全激励约束机制（包括不限于股权激励等方式），提高对人才的吸引力，满足公司发展需要。

（2）公司融资渠道单一，财务资源有限

公司自成立至今，公司的资金来源主要通过股东投资、公司内部积累的方式取得。近年来随着公司经营规模的快速扩大以及新市场的不断开拓，资金已成为公司发展的瓶颈。从长远看，公司完全依靠股东投资、内部积累的方式如不能得以改善，将制约公司对承接大额项目的能力，最终制约公司发展。

应对措施：公司在现有条件情况下，选择新三板挂牌，借助新三板股票发行、股权质押等融资手段，吸引机构投资者及个人投资者资金，加快公司发展。

第三章公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全

2015年12月28日，经公司职工代表大会选举刘艳为职工代表监事。

2015年12月31日，公司向深圳市市场监督管理局申请整体变更名称预核准时，由于公司经办人员对相关法律法规缺乏认识及工作疏忽，申请为公司类型变更，并向该局提交《深圳市鑫梓润物业管理有限公司变更决定》，选举“王珊、曾耀、丘振球、李中强、钟文”为股份有限公司董事成员，其中“王珊”为股份公司董事长，免去原有限公司“王珊”执行董事职务；选举“刘艳、张金吉、何小平”为股份有限公司监事成员，其中“何小平”为股份公司监事会主席，“刘艳”为股份有限公司职工代表监事，免去原有限公司“肖红”监事职务；任命“王珊”为股份有限公司法定代表人，免去原有限公司“王珊”法定代表人职务；2016年1月5日，深圳市市场监督管理局核准了上述变更（备案）申请。

2016年3月15日，公司补充召开创立大会，确认有限责任公司整体变更为股份公司后，股份公司董事为王珊、李中强、曾耀、丘振球、钟文，其中王珊为董事长；股份公司监事为何小平、刘艳、张金吉，其中何小平为监事会主席，刘艳为职工代表监事；王珊为股份公司总经理。

2016年3月17日，公司召开2016年第一次临时股东大会，选举增加曾锋、张金吉为股份有限公司第一届董事会董事；同意原有限公司整体变更为股份公司的监事何小平、张金吉辞去监事职务，改选曾春雅、傅利兰为股份有限公司第一届监事会监事，与职工民主选举产生的职工代表监事刘艳共同组成公司第一届监事会。

2016年3月17日，公司召开第一届监事会第三次会议，选举刘艳为第一届监事会主席。

（二）股东大会、董事会、监事会的运行

股份公司成立后，公司股东大会、董事会、监事会能够依照法律和《公司章程》的规定规范运作、履行职责，公司重大生产经营管理决策、投资决策和财务决策都能按照《公司章程》的规定履行决策程序。截至本说明书签署日，“三会”的召开程序能够遵守《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则的规定，没有发生损害股东、债权人或第三人合法权益的情况。

（三）公司管理层关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

公司在股改后能够依据《公司法》和《公司章程》的规定召开股东大会、董事会和监事会，对公司的重大事项作出决议。上述机构的相关人员均符合《公司法》和《公司章程》的任职要求，能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来，公司管理层逐步增强“三会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性。依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

二、公司治理机制的建立和执行情况

（一）股东权利的保障机制

根据《公司章程》，股东享有包括知情权、参与权、质询权、表决权和利益分配权等股东权利。

《公司章程》第三十一条规定了股东的知情权、参与权、质询权、表决权和利益分配权：“公司股东享有下列权利：（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股

东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。”

（二）内部管理制度建设情况

1、投资者关系管理

《公司章程》第八章对投资者关系管理的基本原则、工作内容等作出了明确规定。具体条款如下：

“第一百五十六条公司董事会秘书负责公司投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。

第一百五十七条公司开展投资者关系管理工作应体现公平、公正、公开原则，平等对待全体投资者，保障所有投资者享有知情权及其他合法权益。

第一百五十八条在遵循公开信息披露原则的前提下，公司应及时向投资者披露影响其决策的相关信息，投资者关系管理中公司与投资者沟通的主要内容包括：

（一）公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略、市场战略和经营方针等；

（二）法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；

（三）公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配、管理模式及变化等；

（四）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；

（五）中国证监会及全国股份转让系统公司规定的其他事项。

第一百五十九条在遵守信息披露规则的前提下，公司将以多渠道、多层次的形式加强与投资者之间的沟通。

公司与投资者的沟通方式主要包括但不限于：

（一）公告，包括定期报告和临时公告；

（二）年度报告说明会；

（三）股东大会；

- (四) 公司网站;
- (五) 分析师会议和说明会;
- (六) 一对一沟通;
- (七) 邮寄资料;
- (八) 电话咨询;
- (九) 广告、宣传单或者其他宣传材料;
- (十) 媒体采访和报道;
- (十一) 现场参观;
- (十二) 路演;
- (十三) 其他符合中国证监会、全国中小企业股份转让系统相关规定的方式。

第一百六十条公司董事长是投资者关系管理事务的第一负责人,公司董事会是公司投资者关系管理的决策机构,负责制定投资者关系管理的制度,并负责检查核查投资者关系管理事务的落实、运行情况。

2、纠纷解决机制

《公司章程》第九条第二款规定了纠纷解决机制:“依据本章程,公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷,应当先行通过协商解决;协商不成的,股东可以起诉股东,股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员,股东可以起诉公司,公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。”

第三十五条规定:“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定,损害股东利益的,股东可以向人民法院提起诉讼。”

3、累积投票制

《公司章程》第五十六条规定:“股东大会拟讨论董事、监事选举事项的,股东大会通知中应当充分披露董事、监事候选人的详细资料,至少包括以下内容:

- (一) 教育背景、工作经历、兼职等个人情况;
- (二) 与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系;
- (三) 披露持有本公司股份数量;

(四) 是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和全国中小企业股份转让系统监督管理机构惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。”

《股东大会议事规则》第六十条规定：“如果公司存在持股比例 30%或 30%以上的控股股东时，股东大会在董事选举中可以实行累积投票制。具体操作细则如下：

股东大会选举两名以上（含两名）董事时，可采取累积投票制；

（一）与会每个股东在选举董事时可以行使的有效投票权总数，等于其所持有的有表决权的股份数乘以待选董事的人数；

（二）每个股东可以将所持股份的全部投票权集中投给一位候选董事，也可分散投给任意的数位候选董事；

（三）每个股东对单个候选董事所投的票数可以高于或低于其持有的有表决权的股份数，并且不必是该股份数的整倍数，但其对所有候选董事所投的票数累计不得超过其持有的有效投票权总数；

（四）投票结束后，根据全部候选人各自得票的数量并以拟选举的董事人数为限，在得票数为到会有表决权股份数半数以上（含本数）的候选人中从高到低依次产生当选的董事。

4、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第七十九条规定关联股东回避：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议有关关联交易事项，关联关系股东的回避和表决程序：

（一）股东大会审议的某项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

（三）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，必须由非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过；

（五）关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避，有关该关联事项的一切决议无效，重新表决。”

《公司章程》第一百一十八条规定关联董事回避：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、财政部《内部控制基本规范》等法律法规，制定了一系列内部管理制度，对公司重要业务循环进行规范。

公司针对销售与收款、采购与付款、研发投入核算、员工绩效考核等分别制定了相应流程，并制定了《销售与收款内部控制制度》、《企业研发投入核算规章制度》、《公司会计核算内部控制制度》等具体业务管理制度，并在日常经营过程中有效执行。

公司设有独立的财务会计机构负责进行会计核算、财务管理、财务监控等相关事项，财务人员共 24 名，能满足公司日常核算的需要。

（三）董事会对公司治理机制执行情况的评估

截止本说明书签署之日股份公司历次三会召开情况如下：

股东大会召开情况			
序号	时间	名称	主要内容
1	2016 年 3 月 15 日	创立大会 决议	一、通过《关于确认深圳市鑫梓润物业管理有限公司整体变更为深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司的议案》； 二、通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司股东大会议事规则》； 三、通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司董事会议事规则》； 四、通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司监事会议事规则》； 五、通过《关于聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为财务审计机构的议案》； 六、通过《关于授权办理深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司工商登记手续等一切有关事宜的议案》；

			七、通过深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司一系列重大制度,包括《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》与《投资者关系管理制度》等。
2	2016年3月17日	2016年第一次临时股东大会会议决议	一、通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司章程》; 二、通过《关于增选深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司第一届董事会董事的议案》选举增加曾锋、张金吉为股份有限公司第一届董事会董事,任期为股份公司获得深圳市市场监督管理局核准设立登记起三年; 三、通过《关于改选深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司第一届监事会监事的议案》
3	2016年4月15日	2016年第二次临时股东大会会议决议	一、通过《关于申请公司股票在全国股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公司监管的议案》; 二、通过《关于股票进入全国股份转让系统挂牌转让时选择协议转让方式的议案》; 三、审议通过《关于聘请公司股票申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让项目有关中介机构的议案》; 四、审议通过《关于确认公司报告期内关联交易的议案》
4	2016年6月3日	2015年年度股东大会	一、审议通过《关于公司2015年度董事会工作报告的议案》; 二、审议通过《关于公司2015年度监事会工作报告的议案》; 三、审议通过《关于公司2015年度财务决算报告的议案》。
5	2016年8月22日	2016年第三次临时股东大会会议决议	一、审议通过了《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》; 二、审议通过《关于提请股东大会授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》; 三、审议通过《关于聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管提供审计、验资服务的议案》; 四、审议通过《关于拟向招商银行深圳分行申请综合授信的议案》; 五、审议通过《关于公司股东为公司银行授信提供担保的议案》。
董事会召开情况			
1	2016年2月25日	第一届董事会第一次临时会议决议	一、审议通过《关于确认深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司整体变更为深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司的议案》; 二、审议通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司股东大会议事规则》(草案); 三、审议通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司

			董事会议事规则》（草案）； 四、审议通过《关于聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为财务审计机构的议案》； 五、审议通过《关于授权办理深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司工商登记手续等一切有关事宜的议案》； 六、审议通过《关于通过深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司一系列重大制度，包括关联交易管理制度、对外投资管理制度、对外担保管理制度、信息披露管理制度与投资者关系管理制度的议案》； 七、审议通过《关于提请召开公司创立大会的议案》。
2	2016年3月1日	第一届董事会第二次临时会议决议	一、审议通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司章程》（草案）； 二、审议通过《关于增选深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司第一届董事会董事的议案》； 三、审议通过《关于提请召开公司2016年第一次临时股东大会的议案》。
3	2016年3月17日	第一届董事会第三次临时会议决议	一、审议通过《关于聘任深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司董事会秘书的议案》，聘任丘振球为股份公司第一届董事会秘书，任期与本届董事会任期相同（三年）； 二、审议通过《关于聘任深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司副总经理的议案》，聘任丘振球、曾耀为股份公司副总经理，任期与本届董事会任期相同（三年）； 三、审议通过《关于聘任深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司财务负责人的议案》，聘任丘振球为股份公司财务负责人，任期与本届董事会任期相同（三年）； 四、审议通过《关于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司内部组织机构设置的议案》，同意股份公司内部组织机构的设置方案； 五、审议通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司总经理工作细则》，同意制定并实施该总经理工作细则； 六、审议通过《关于深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司董事会秘书管理制度的议案》。
4	2016年3月30日	第一届董事会第四次临时会议决议	一、审议通过《关于申请公司股票在全国股份转让系统挂牌并公开转让、纳入非上市公司监管的议案》； 二、审议通过《关于股票进入全国股份转让系统挂牌转让时选择协议转让方式的议案》； 三、审议通过《关于聘请公司本次在全国中小企业股份转让系统挂牌的中介机构的议案》； 四、审议通过《关于确认公司报告期内关联交易的议案》； 五、审议通过《关于评估现有公司治理机制及其执行情况的议案》； 六、审议通过《关于提请召开公司2016年第二次临时股东大会的议案》。
5	2016年5月10日	第一届董事会第一	一、审议通过《关于公司2015年度董事会工作报告的议案》；

	日	次会议	二、审议通过《关于公司 2015 年度财务决算报告的议案》； 三、审议通过《关于提请召开公司 2015 年年度股东大会的议案》。
6	2016 年 8 月 5 日	第一届董事会第五次临时会议决议	一、审议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》； 二、审议通过《关于提请股东大会授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》； 三、审议通过《关于聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采取协议转让方式公开转让、纳入非上市公众公司监管提供审计、验资服务的议案》； 四、审议通过《关于拟向招商银行深圳分行申请综合授信的议案》； 五、审议通过《关于公司股东为公司银行授信提供担保的议案》； 六、审议通过《关于召开 2016 年第三次临时股东大会的议案》。
监事会召开情况			
1	2016 年 2 月 25 日	第一届监事会第一次临时会议决议	审议通过《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司董事会议事规则》（草案）
2	2016 年 3 月 1 日	第一届监事会第二次临时会议决议	审议通过《关于改选深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司第一届监事会监事的议案》的议案，同意股份公司原监事何小平、张金吉辞去监事职务，选举曾春雅、傅利兰为公司监事
3	2016 年 3 月 17 日	第一届监事会第三次临时会议决议	审议通过《关于选举深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司监事会主席的议案》，选举刘艳为股份公司第一届监事会主席，任期与本届监事会任期相同（三年）。
4	2016 年 5 月 10 日	第一届董事会第一次会议	一、审议通过《关于公司 2015 年度监事会工作报告的议案》； 二、审议通过《关于公司 2015 年度财务决算报告的议案》。

“三会”制度建立后，公司进一步增强和提高了规范治理的意识和能力，改善了公司治理环境及内部控制体系。公司的治理机制及相关制度是依据《公司法》、《公司章程》和有关法律法规的规定，并结合公司自身的实际情况制定的。虽然仍存在一些不足，但整体而言，公司目前的治理环境有利于治理机制的建立和执行，公司的治理机制健全。公司建立的治理机制有效并得到了执行，保障了公司

经营管理的正常进行，对经营风险可以起到有效的控制作用，也能保证财务报告的可靠性。

随着经营环境的变化、公司的发展，公司的治理机制难免会出现一些制度缺陷和管理漏洞，现有治理机制的有效性可能发生变化。因此，公司仍需不断完善治理结构，健全内部管理和控制体系，同时加强人员培训和思想品德教育，强化制度的执行和监督检查，杜绝因为管理不到位等原因造成损失，防范风险，促进公司更快更好的发展。

在今后的工作中，公司将会根据业务发展需要逐步完善公司治理机制，进一步提高公司治理水平，全面落实公司治理机制的建立健全、贯彻实施及有效监督。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年的违法违规及受处罚情况

公司及其控股股东、实际控制人最近两年内均不存在重大违法违规行为，没有因违反国家法律法规等而承担行政或刑事法律责任的情形，也不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中而尚无定论的情形。

截至本说明书签署之日，公司已决的仲裁情况如下：

序号	仲裁裁决书文号	申请人	被申请人	仲裁请求	仲裁结果	结案方式
1	深宝劳人仲（西乡）案[2014]2893号	陈宗元	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	2012年11月至2014年11月加班费24121元	驳回申请人全部仲裁请求	仲裁裁决
2	深宝劳人仲（西乡）案[2014]471号	袁勇新	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	请求支付2014年1月工资6285元及25%的经济补偿金1571.25元；支付2013年年休假工资报酬4250元；支付违约解除劳动合同赔偿金30812.9元；律师代理费5000元；	被申请人一次性支付2014年1月工资4864.13元；支付2013年年休假工资报酬2681.77元；支付违约解除劳动合同赔偿金15406.45元；律师代理费2673.91元；	仲裁裁决（已执行）

3	蓬江劳人仲字[2015]2411号	梁健军	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	确认 2015 年 2 月至 2015 年 6 月 26 日存在劳动关系；2015 年 6 月份高温津贴费 150 元；违法解雇支付经济补偿金 1025 元	双方的劳动关系于 2015 年 9 月 15 日解除；被申请人支付申请人 1175 元（包括任职期间所有劳动报酬、经济补偿及赔偿金等）	仲裁裁决（已执行）
4	深宝劳人仲（西乡）案[2014]589号	李明友	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	2012 年 2 月 21 日至 2014 年 3 月 31 日期间加班费差额 39500 元；2012 年至 2013 年高温补贴差额 1200 元；被迫解除劳动合同经济补偿金 6000 元；经济补偿金及加班费差额 25%经济补偿金 11375 元；	驳回申请人的仲裁请求	仲裁裁决
5	深宝劳人仲（西乡）案[2015]58号	岳念	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	请求支付 2014 年 10 月至 2014 年 12 月 29 日期间的工资 10500 元；支付 2008 年 10 月 20 日至今六年违法解除劳动合同经济补偿金 42000 元。	驳回申请人的全部仲裁请求	仲裁裁决
6	深宝劳人仲（西乡）案[2015]1421号	王茂森	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	医疗补助金 15600 元；解除劳动合同补助金 15600 元	一次性支付申请人 3000 元	仲裁调解（已执行）
7	穗云劳人仲案字[2015]2715号	温贤忠	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	终止劳动关系赔偿金 3000 元；停工留薪期工资 30000 元；一次性伤残补助金 27000 元；一次性工伤医疗补助金 6000 元；一次性伤残就业补助金 24000 元；医疗费 29998.7 元；工伤鉴定费 390 元	停工留薪期工资 8800 元；一次性伤残补助金 27000 元；一次性工伤医疗补助金 6000 元；一次性伤残就业补助金 24000 元；医疗费 24998.7 元；工伤鉴定费 390 元	仲裁裁决（已执行）
8	深宝劳人仲（西乡）案[2015]2639号	陈晚爱	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	补缴 2014 年 11 月 23 日至 2015 年 11 月 13 日期间社会养老保险；解除劳动关系经济补偿金 2408 元；2014 年 12 月 2 日至 2015 年 11	一次性支付申请人 300 元	仲裁调解（已执行）

				月 13 日期间加班工资 10000 元		
9	深宝劳 人仲（西 乡）案 [2015]26 36 号	方丽 玲	深圳市 鑫梓润 物业管 理有限 公司	补缴 2014 年 11 月 23 日至 2015 年 11 月 13 日期间社会养老保险； 解除劳动关系经济补 偿金 2030 元	一次性支付申请人 300 元	仲裁调 解（已执 行）
10	深宝劳 人仲（西 乡）案 [2015]26 38 号	涂生 归	深圳市 鑫梓润 物业管 理有限 公司	补缴 2015 年 3 月 14 日 至 2015 年 11 月 14 日 期间社会养老保险；解 除劳动关系经济补偿 金 2408 元；2015 年 3 月 14 日至 2015 年 11 月 14 日期间加班工资 5210 元	一次性支付申请人 300 元	仲裁调 解（已执 行）
11	深宝劳 人仲（西 乡）案 [2014]26 36 号	何礼 娇	深圳市 鑫梓润 物业管 理有限 公司	违约解除劳动关系赔 偿金 18900 元；2014 年 7 月工资 2700 元，8 月工资 1000 元；年休 假工资 3720 元；高温 补贴 1200 元	支付申请人离职前 两年的年休假工资 1662 元；在职期间 的高温补贴 1200 元；驳回其他诉讼 请求	仲裁裁 决（已执 行）
12	佛禅劳 人仲案 字 [2014]12 80 号	廖辉 龙	深圳市 鑫梓润 物业管 理有限 公司佛 山分公 司	确认当事人劳动关系 已解除；被申请人支付 解除劳动关系经济补 偿 2300 元，未签订书 面合同的双倍公司 4600 元，非法解除劳 动关系经济补偿 575 元及 2014 年 8 月 24 日至 26 日工资 230 元	一次性支付申请人 200 元	仲裁调 解（已执 行）
13	深宝劳 人仲） （西乡） 案 （2016） 163 号	曾华 权	深圳市 鑫梓润 物业管 理股份 有限公 司	支付解除劳动关系经 济补偿金 55250 元	申请人撤回仲裁申 请	仲裁裁 决（已执 行）

截至本公转书签署之日，公司已决的诉讼情况如下：

序号	案号	原告/上 诉人/再 审申请 人	被告/被 上 诉人/ 被申	诉讼请 求	案由	结案 方式	处理结果	案件经过
----	----	--------------------------	------------------------	----------	----	----------	------	------

			请人					
1	(2014)深中法劳终字第1776号	蒋德仁	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	支付违法解除劳动合同赔偿金22000元	劳动争议纠纷	二审判决	驳回上诉,维持原判	该案于2013年9月13日经深圳市宝安区劳动人事争议仲裁委员会“深宝劳人仲(西乡)案[2013]1155”裁决书裁决驳回申请人蒋德仁的仲裁请求;蒋德仁不服裁决结果,诉至深圳市宝安区人民法院,2013年11月20日深圳市宝安安全人民法院判决驳回原告蒋德仁全部诉讼请求;蒋德仁不服一审判决结果提起上诉,2014年5月8日经广州市中级人民法院“(2014)深中法劳终字第1776号”判决书判决驳回上诉,维持原判。
2	(2014)深中法劳终字第1775号	李秀琼	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	支付工资4000元;支付违法解除劳动合同赔偿金22000元	劳动争议纠纷	二审判决	驳回上诉,维持原判	该案于2013年9月13日经深圳市宝安区劳动人事争议仲裁委员会“深宝劳人仲(西乡)案[2013]1154”裁决书裁决驳回申请人李秀琼的仲裁请求;李秀琼不服裁决结果,诉至深圳市宝安区人民法院,2013年11月20日深圳市宝安安全人民法院判决驳回原告蒋德仁全部诉讼请求;蒋德仁不服一审判决结果提起上诉,2014年5月8日经深圳市中级人民法院“(2014)深中法劳终字第1775号”判决

								书判决驳回上诉，维持原判。
3	(2013)深中法劳初字第357-363号	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	彭云龙、李明、熊辉、陈长辉、许超、钟庭均、唐桂平	请求撤销深圳市龙华新区劳动人事争议仲裁委员会于2014年6月16日作出的深华劳人仲(大浪)案(2014)458-464号仲裁裁决	劳动争议纠纷	一审裁定	撤销深圳市龙华新区劳动人事争议仲裁委员会作出的深华劳人仲(大浪)案(2014)458-464号仲裁裁决。	该案于2014年6月1日经深圳市龙华新区劳动人事争议仲裁委员会“深华劳人仲(大浪)案(2014)458-464号”裁决书裁决被申请人鑫梓润支付解除劳动关系补偿金差额；鑫梓润不服裁决结果，于2014年7月2日诉至深圳市中级人民法院，2014年9月15日经深圳市中级人民法院“(2013)深中法劳初字第357-363号”判决书判决撤销深圳市龙华新区劳动人事争议仲裁委员会作出的深华劳人仲(大浪)案(2014)458-464号仲裁裁决。
4	(2015)深宝法西劳初字第164号	陈光勇	深圳市鑫梓润物业管理有限公司	2014年11月至2014年12月29日期间的工资7,000元；2007年11月23日至2014年12月29日期间违法解除劳动合同经济补偿金49,000	劳动纠纷	一审判决(已执行)	被告于判决书生效之日起三日内支付解除劳动关系赔偿金47,796元	该案于2015年3月3日经深圳市宝安区人事劳动争议仲裁委员会“深宝劳人仲(西乡)案[2015]57号”裁决书裁决驳回申请人陈光勇的全部诉讼请求；陈光勇不服裁决结果，诉至深圳市宝安区人民法院，2015年5月14日经深圳市中级人民法院“(2015)深宝法西劳初字第164号”判决书判决被告于判决书生效之日起三日内支付解除劳动关系赔偿金47,796元。

				元				
5	穗检民监[2016]201号、穗检民监[2016]202号	张正荣、任碧华	深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司花都分公司	申请监督	劳动合同纠纷	不支持监督申请决定书	不支持张正荣、任碧华的监督申请	该案于2014年12月11日经广州市花都区劳动人事争议仲裁委员会“穗花劳人仲案[2014]10441号”裁决书裁决：张正荣与鑫梓润在2013年8月28日至2014年2月3日期间存在劳动关系，被告鑫梓润支付原告张正荣2013年8月28日至2014年2月3日期间未签订劳动合同的二倍工资的另一倍工资12414元。2015年5月11日经广州市花都区人民法院“(2015)穗花法民一初字第194、472号”民事判决书判决：张正荣与鑫梓润在2013年8月28日至2014年2月3日期间存在劳动关系；因任碧华已达到退休年龄，其与鑫梓润属于劳务合同关系，其主张鑫梓润支付双倍工资、加班费、医疗费，法院不予支持；被告鑫梓润支付原告张正荣2013年8月28日至2014年2月3日期间未签订劳动合同的二倍工资的另一倍工资11500元，驳回原告的其他诉讼请求；张正荣、任碧华不服一审判决结果，诉至广州市中级人民法院，广

							州市人民法院审理后经“(2015)穗中法民一终字第4346号”判决书判决对上诉人上诉请求不予支持，维持原判；张正荣、任碧华不服二审判决结果，向广东省高级人民法院申请再审，2015年12月17日经广东省高级人民法院“(2015)粤高法民申字第2299、2300号”裁定书裁定驳回张正荣、任碧华的再审申请；张正荣、任碧华不服广州市人民法院“(2015)穗中法民一终字第4346号”判决，向广东省广州市人民检察院申请监督，2016年7月26日广东省广州市人民检察院决定不支持监督申请。
6	(2015)穗云法太民初字第757号	闵建中	深圳市鑫梓润物业管理公司、张峰	连带赔偿残疾赔偿金651974元、医疗费344728元、误工费71670元、护理费625000元(住院期间及出院后20年)等合计2308881元	机动车交通事故责任纠纷	一审判决	被告张峰向原告闵建中赔偿1196890元，驳回闵建中其他诉讼请求 张峰、闵建中系鑫梓润广州分公司员工，因张峰骑摩托车搭载闵建中上班的途中发生交通事故，2015年3月31日，广州市白云区人民检察院向广州市白云区人民法院提起公诉，指控被告人张峰犯交通肇事罪。广州市白云区人民法院审理后经“(2015)穗云法刑初字第991号”判决书判决，被告人张峰犯交通肇事罪，判处有期徒刑一年。被告人张峰不服一审判决，向广州市中级人民法院

								提出上诉，因上诉人对本案事实无异议，广州市中级人民法院经“2015）穗中法刑一终第 691 号”裁定书裁定驳回上诉，维持原判。深圳市人力资源和社会保障局于 2015 年 9 月 6 日作出“深人社认字（宝）【2015】第 530619001 号”《深圳市工伤认定书》，闽建中因交通事故受伤不属于或不视同工伤。闽建中因对上述认定有异议，遂向深圳市福田区人民法院起诉深圳市人力资源和社会保障局，请求撤销被告作出的《深圳市工伤认定书》。深圳市福田区人民法院经审理后经“（2015）深福法行初字第 1322 号”行政判决书判决驳回原告闽建中的诉讼请求。闽建中又因上诉交通事故造成的人身损害向广州市白云区人民法院提起民事诉讼起诉张峰和鑫梓润，2015 年 11 月 18 日，经广州市白云区人民法院“（2015）穗云法太民初字第 757 号”判决书判决被告张峰向原告闽建中赔偿 1196890 元，驳回闽建中其他诉讼请求。
7	（2015）佛城法庙	何玉凤	王伟、深圳市鑫	被告王伟、鑫梓润公司连带向	机动车交通事故责任责	一审判决	被告人寿保险公司赔偿原告交通事故	被告王伟系鑫梓润佛山分公司员工，在履行职务时驾驶作业车于原告何玉凤行驶的

	民初字第510号		梓润物业管理股份有限公司、中国人寿保险股份有限公司深圳分公司	原告赔偿因交通事故的损失合计136579.84元；被告中国人寿保险公司在保险限额内承担赔偿责任；本案诉讼费由被告承担	任纠纷		损失55556.19元；超出交强险部分2939.5元未超出商业险范围，被告鑫梓润公司无需赔偿	人力三轮车发生碰撞，造成原告何玉凤受伤。何玉凤遂将鑫梓润公司及其他被告起诉至佛山市禅城区人民法院。佛山市禅城区人民法院审理后经“(2015)佛城法庙民初字第510号”判决书判决：被告中国人寿保险公司赔偿原告交通事故损失55556.19元；超出交强险部分2939.5元未超出商业险范围，被告鑫梓润公司无需赔偿。
8	(2015)佛城法湾民初字第658号	腾纯友	深圳市鑫梓润物业管理有限公司佛山分公司	被辞退的经济补偿一个月工资2500元	经济补偿金纠纷	一审裁定	原告撤诉	该案于2015年12月3日经佛山市禅城区人事劳动争议仲裁委员会“佛禅劳人仲案终字[2015]1493号”裁决书裁决驳回申请人的仲裁请求；腾纯友不服裁决结果，诉至佛山市禅城区人民法院，2016年1月13日经佛山市禅城区“(2015)佛城法湾民初字第658号”判决书裁定准许腾纯友撤回起诉。
9	(2016)粤1481民初字第965号	邓汉威	深圳市鑫梓润物业管理有限公司兴宁分公司	支付经济补偿金900元，未签订劳动合同期间的双倍工资3159.76元以及补交4个月社	经济补偿金纠纷	一审判决	驳回邓汉威的诉讼请求	2016年4月14日，兴宁市劳动人事争议调解仲裁院出具《仲裁裁决书》(兴劳人仲案终字(2016)7号)，驳回了公司兴宁分公司员工邓汉威要求公司支付经济补偿金900元，未签订劳动合同期间的双倍工资3159.76元以及补交4个月社保的全部仲裁

				保				请求。邓汉威不服上述仲裁裁决向兴宁市人民法院提起诉讼，兴宁市人民法院 2016 年 6 月 29 日判决驳回邓汉威的诉讼请求。
--	--	--	--	---	--	--	--	---

因公司属于劳动密集型行业，员工人数较多，人员年龄结构、学历背景等差异较大，人员管理难度较大，容易产生因劳动用工产生纠纷。但截至本说明书签署之日，公司有支付义务或其他执行义务的已决诉讼和仲裁案件均已执行完毕；公司已建立《基层人事操作管理程序》、《外派人员管理制度》、《员工自主参训持证补贴管理办法》、《劳动关系管理手册》、《劳资纠纷处理导则》及《薪酬管理制度（试行）》等人事管理内控制度并正在执行。根据深圳市人力资源和社会保障局于 2016 年 4 月 20 日出具的《守法情况的复函》，公司自 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日期间无违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

截至本说明书签署之日，公司有 1 起未决诉讼和 3 起未决仲裁案件，具体情况为：

（一）未决诉讼

2015 年 10 月 22 日，原告陈金水、夏桂连向深圳市宝安区人民法院递交《民事起诉状》，起诉被告深圳市固戍股份合作公司、深圳市鑫梓润物业管理有限公司、深圳市燃气集团股份有限公司以及深圳市海湾中学，原告诉称 2015 年 5 月 23 日其子陈泽宇（非公司管理的小区居民）进入深圳市固戍股份合作公司所有的物业固戍花园顶楼玩耍，不慎坠楼身亡；原告认为鑫梓润有限作为固戍花园的物业管理公司，未尽到安全防护义务；并要求判令各被告连带承担其子陈泽宇死亡赔偿金、精神损害抚慰金、丧葬费等各项损失 1,002,256 元，扣除原告及受害人自身过错 10%，即 902,030.4 元，判令各被告承担诉讼费。本案已经深圳市公安局宝安分局共乐派出所调查并排除刑事案件可能性。

2015 年 11 月 10 日，深圳市宝安区人民法院签发《传票》、《应诉通知书》（（2015）深宝法少民初字第 470 号），传唤鑫梓润有限在内的四名被告参加 2015 年 12 月 2 日的庭审。根据公司于 2015 年 12 月 26 日提交至深圳市宝安区人民法院的《答辩状》，公司请求驳回原告提出的所有诉讼请求，理由是公司在日常管理业务中每天都安排保安人员在每栋楼宇的楼道、楼顶天台巡查并进行相

关记录，在通往楼顶的每个消防门上都有张贴相关危险警示的温馨提示，公司已尽全面的法定安全防范义务；该意外事件的发生与公司的安全防范义务不存在法律上的因果关系，公司不存在任何过错，不应承担此次事件的民事赔偿责任。该案已于 2016 年 7 月 19 日经深圳市宝安区人民法院一审判决，判决鑫梓润赔偿原告共计人民币 49,775.80 元。深圳市燃气集团股份有限公司不服一审判决，于 2016 年 8 月 11 日上诉于深圳市中级人民法院，该案现由深圳市中级人民法院审理中。

公司管理层认为：鑫梓润在本案中已尽相关法律和合同规定的管理义务，法院判决公司承担全部诉讼责任的风险较小，但由于该案尚在审理中，诉讼结果具有一定不确定性，若法院认定公司未尽管理义务，仍有可能判决公司败诉并承担相应赔偿责任。考虑到本案涉诉金额与公司经营规模相比较小，即使最终判决公司败诉，也不会对公司经营造成重大不利影响，主办券商及律师认为本诉讼不构成公司挂牌的实质障碍。

（二）未决仲裁

序号	案号	申请人	被申请人	案由	仲裁请求	仲裁进程
1	穗云劳人仲案字【2016】1566 号	蒋定国	深圳市鑫梓润物业管理 有限公司广州分公司	劳动争议 仲裁	解除劳动关系经济补偿金 1200 元 或赔偿金 2400 元	该案已于 2016 年 9 月 5 日开庭审理，尚未裁决
2	深宝劳人仲（西乡）案【2016】1294-1295 号	曾建逸、李艳梅	深圳市鑫梓润物业管理 股份有限公司	劳动争议 仲裁 劳动争议仲裁	要求被申请人分别支付申请人未签劳动合同二倍工资差额人民币 13800 元	该案将于 2016 年 9 月 29 日开庭审理

除上述诉讼仲裁外，公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

四、公司独立性

（一）业务独立

公司是最早一批承接政务管理服务市场化项目的公司。目前主要从事城市道路清扫、清洁，生活垃圾收集、清扫，市政园林绿化管养，社区治安巡查等政府职能分包城市管理服务以及常规物业管理、经营服务。

公司有专门的市场拓展、市场投标部门，以及人力资源、财务等部门，具有完整的业务流程。公司拥有完整的业务体系，具有独立的市场开拓、运营以及公司管理能力。公司具有自主经营能力，具备独立核算和决策的能力，独立承担风险与责任。

因此，公司业务独立。

（二）资产独立

公司具有开展生产经营所需的办公设备，拥有与生产经营有关的商标等无形资产。公司与控股股东、实际控制人的资产产权界定清晰，公司对资产具有完整的控制支配权，不存在被控股股东占用而损害公司利益的情形。

因此，公司资产独立。

（三）人员独立

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司董事会作出人事任免决定的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均与公司签订劳动合同并在公司领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开。公司员工没有在公司以外兼职。

因此，公司人员独立。

（四）财务独立

公司设立独立的财务会计部门，并已按《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立健全了相应的内部管理制度，独立作出财务决策。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

因此，公司财务独立。

（五）机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会，各项规章制度完善，相关机构及人员能够依法行使经营管理职权。公司已建立了适应自身发展需要的职能机构，各部门具有独立的管理制度，治理结构完善。公司拥有机构设置自主权，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在合署办公、机构混同的情形。

因此，公司机构独立。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的同业竞争情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人王珊、李中强控制的除鑫梓润及其子公司外的其它企业基本情况如下：

序号	公司名称	主营业务/经营范围	状态
1	深圳市鑫梓润文化传播有限公司	从事广告业务，文化体育活动策划，庆典礼仪策划，图书的设计与策划。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）	存续
2	深圳市沁源贸易商行	国内商业（不含专营、专控、专卖商品）。	已注销
4	深圳市蓝领之家人力资源有限公司	劳务派遣（不含人才中介及职业介绍）；家政服务；物业管理，企业管理咨询（不含人才中介服务），市政工程（工程项目取得建设部门颁发的资质证书后方可经营）。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）	存续
5	深圳市兆伟业餐饮管理有限公司	为餐饮企业提供管理服务（不含具体经营餐饮业）；国内贸易。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）	存续
6	深圳市春满园农业科技有限公司	农业科技开发，农产品种植技术、培育技术的开发。（不含法律、行政法规、国务院规定禁止及决定需前置审批的项目）	存续
7	深圳市菲利特投资有限公司	投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）；企业管理咨询（不含人才中介服务）；房地产经纪。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的	存续

		项目除外)	
8	深圳市物泰信息科技有限公司	信息系统设计、集成、运行维护；网上贸易（不含专营、专卖、专控商品）	存续
9	深圳市一米信息科技有限公司	计算机信息技术开发及相关技术咨询；网络技术开发及相关技术咨询（不含提供互联网上网服务）；计算机软件的技术开发、销售及相关技术咨询；国内贸易，货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）	已注销
10	深圳市顶尖时尚美容美发有限公司	美容、美发	存续
11	深圳市卓诚招标代理有限公司	从事国内招标业务；工程招标代理；采购招标代理（以上须取得行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息工程监理、信息工程咨询；国内贸易。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定禁止及其它须经批准方可经营的项目。）	已注销
12	香港金润德投资发展有限公司	投资咨询	存续
13	深圳市金润德建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工；消防设施工程、公路工程、土石方工程、地基与基础工程、建筑防水工程、钢结构工程、室内外装饰工程、道路交通安全设施工程的施工	存续
14	深圳市金润德投资集团有限公司	投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）；投资兴办旅游产业（具体项目另行申报）；工艺品的销售；文化活动策划（不含经营卡拉OK，歌舞厅），展览展示策划；摄影摄像服务。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）	存续
15	深圳市金果实贸易有限公司	国内贸易，货物及技术进出口。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需前置审批项目）	存续
16	深圳市金泽润泰信息咨询有限公司	商务信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外；涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）	存续
17	湖南省金润德物业服务有限公司	物业管理服务；清洁服务；园林绿化工程的设计、施工；投资咨询。（涉及行政许可的凭许可证经营）	已注销
18	江门市金润德物业服务有限公司	物业管理、清洁服务、绿化养护	已注销
19	深圳市金福物业服务有限公司	物业管理；清洁服务；从事城市生活垃圾经营性清扫；房地产经纪；企业形象策划，企业管理咨询。（不含法律、行政法规、国务院规定禁止及决定需前置审批的项目）园林绿化工程	已转让给第三方
20	深圳市花满园物业服务有限公司	物业管理，房地产经纪，企业形象策划，企业管理咨询（不含人才中介服务），清洁服务，绿化养护。（不含法律、行政法规、国务院规定禁止及决定需前置审批的项目）	已转让给第三方

在报告期内，实际控制人控制的上述企业中，湖南省金润德物业服务有限公司、江门市金润德物业服务有限公司、深圳市金福物业服务有限公司、深圳市花满园物业服务有限公司在经营范围上与公司相同或相似。

为避免同业竞争，湖南省金润德物业服务有限公司、江门市金润德物业服务有限公司股东王珊、李中强已于 2016 年 2 月 3 日决议注销湖南金润德物业和江门金润德物业。同时，王珊和李中强承诺：“将尽快办理完湖南金润德物业和江门金润德物业的注销手续。在湖南金润德物业和江门金润德物业注销之前，将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何与鑫梓润构成竞争的业务及活动。” **截至本说明书出具之日，湖南金润德物业、江门金润德物业已取得注销核准通知书。**

公司控股股东、实际控制人王珊将其持有的金福物业的全部股权转让给自然人李伟均、罗笑，王珊书面声明，李俊伟、罗笑、刘俊俊与其均不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，与其不存在协议关系或其他安排其成为金福物业股东的约定或协议；李伟均、罗笑分别书面声明，其与王珊、曾耀不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，不存在协议关系或其他安排王珊、曾耀成为金福物业股东的约定或协议。根据王珊于 2016 年 4 月 26 日出具的声明及银行转账凭证，截至 2016 年 4 月 26 日，其已收到受让方李均伟、罗笑支付的第一期转让款合计 250.00 万元，根据王珊、李均伟的声明，剩余转让款将于第一期转让款支付之日起半年内分两期支付完毕，上述分期支付安排不影响本次股权转让的真实性及有效性，本次股权转让经深圳市市场监督管理局核准后生效。公司股东曾耀将其持有的金福物业的全部股权转让给自然人刘俊俊，曾耀书面声明，李俊伟、罗笑、刘俊俊与其均不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，与其不存在协议关系或其他安排其成为金福物业股东的约定或协议；刘俊俊书面声明，其与王珊、曾耀不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，不存在协议关系或其他安排王珊、曾耀成为金福物业股东的约定或协议。根据曾耀于 2016 年 4 月 26 日出具的说明及银行转账凭证，截至 2016 年 4 月 26 日，其已收到受让方刘俊俊支付的第一期转让款 85.00 万元，根据曾耀、刘俊俊的声明，剩余转让款

将于第一期转让款支付之日起半年内分两期支付完毕，上述分期支付安排不影响本次股权转让的真实性及有效性，本次股权转让经深圳市市场监督管理局核准后生效。转让各方于 2015 年 11 月 12 日签订了股权转让协议，同时金福物业股东会就股权转让事项作出决议同意转让，其他股东放弃优先购买权，并相应修改公司章程。2015 年 11 月 17 日深圳市市场监督管理局核准了金福物业的股权变更备案。至此，金福物业与公司不存在同业竞争关系。

公司实际控制人李中强将其持有的花满园物业的全部股权转让给自然人韩泽、孙海涛，李中强书面声明，韩泽、孙海涛与其及鑫梓润不存在任何关联关系；韩泽、孙海涛分别书面声明，其与李中强及鑫梓润不存在任何关联关系。根据李中强于 2016 年 4 月 23 日出具的声明及银行转账凭证，截至 2016 年 4 月 23 日，其已收到受让方韩泽支付的第一期转让款 10.00 万元，根据李中强、韩泽的声明，剩余转让款将于第一期转让款支付之日起半年内分两期支付完毕，上述分期支付安排不影响本次股权转让的真实性及有效性，本次股权转让经深圳市市场监督管理局核准后生效。根据李中强于 2016 年 4 月 23 日出具的声明及银行转账凭证，截至 2016 年 4 月 23 日，其已收到受让方孙海涛支付的全部转让款 5.00 万元，本次股权转让经深圳市市场监督管理局核准后生效。转让各方于 2016 年 3 月 12 日签订了股权转让协议，同时花满园物业股东会就股权转让事项作出决议同意转让，其他股东放弃优先购买权，并相应修改公司章程。2016 年 3 月 17 日深圳市市场监督管理局核准了花满园物业的股权变更备案。至此，花满园物业与公司不存在同业竞争关系。

（二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争采取的措施及做出的承诺

为避免未来产生同业竞争，控股股东、实际控制人王珊、李中强作出《避免同业竞争承诺函》：“本人目前未直接或间接从事或参与与鑫梓润公司存在同业竞争的行为；未来也不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对鑫梓润公司构成竞争的业务或活动，不直接或间接开展对鑫梓润公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；

或在经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。如违反上述承诺，将承担由此给公司造成的全部损失。”

六、公司资金占用、对外担保、委托理财、关联交易与重大投资等情况以及公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

（一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

报告期内，存在实际控制人王珊、李中强占用公司资金的情形，详见本说明书第四章“公司财务”之第十节“关联方及关联方交易”。

截至本公开转让说明书签署之日实际控制人王珊、李中强已偿还所占用的公司资金。

2016年3月25日，王珊、李中强书面承诺不再占用鑫梓润公司资产。

（二）公司对外担保、委托理财、关联方交易情况

1、报告期内，公司存在为实际控制人提供担保的情形（详见本说明书第四章“公司财务”之第十节“关联方及关联方交易”）。

2、报告期内，公司不存委托理财的情形。

3、报告期内，公司存在关联交易（详见本说明书第四章“公司财务”之第十节“关联方及关联方交易”）。

（三）重大投资情况

报告期内，公司存在重大投资情况，公司有八家子公司，具体情况详见“第一章基本情况”之“七、子公司、分公司及民办非企业单位基本情况”。

（四）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

《公司章程》第七十九条规定关联股东回避：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议有关关联交易事项，关联关系股东的回避和表决程序：

（一）股东大会审议的某项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

（三）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，必须由非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过；

（五）关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避，有关该关联事项的一切决议无效，重新表决。”

《公司章程》第一百一十八条规定关联董事回避：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

同时公司制定了《关联交易管理制度》进一步加强公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。

七、公司董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员持股情况

公司董事 7 人、监事 3 人、高级管理人员 3 人，直接持股情况如下：

姓名	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
王珊	董事长、总经理	16,032,000	80.16
曾耀	董事、副总经理	1,736,000	8.68
丘振球	董事、副总经理、财务负责人、董事会秘书	1,240,000	6.20
李中强	董事	992,000	4.96
曾锋	董事	无	无
张金吉	董事	无	无
钟文	董事	无	无
傅利兰	监事	无	无
刘艳	职工代表监事、监事会主席	无	无
曾春雅	监事	无	无

（二）董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

王珊、李中强是夫妻关系。

其他董事、监事、高级管理人员之间不存在近亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

鑫梓润公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《避免同业竞争承诺函》：“本人将不在中国境内外直接或间接从事任何在生产经营上对公司构成竞争的业务及活动；或在生产经营上对公司构成竞争业务的任何经济组织担任总经理、副总经理、财务负责人及其他高级管理人员或核心技术人员；或拥有与公司

存在竞争关系的任何经济组织的权益,或以其他任何形式取得该经济组织的控制权。如公司将来扩展业务范围,导致本人及本人控制的其他企业所生产的产品或所从事的业务与公司构成或可能构成同业竞争,本人及本人控制的其他企业承诺按照如下方式消除与公司的同业竞争:本人承诺不为自己或者他人谋取属于公司的商业机会,自营或者为他人经营与公司同类的业务;本人保证不利用自身特殊地位损害公司及其他股东的合法权益,也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。本人及本人拥有实际控制权的除公司及其控股子公司外的其他方(如有)目前没有从事、将来也不会从事任何直接或间接与公司及其控股子公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务;不会利用从公司及其控股子公司获取的信息从事、直接或间接参与公司及其控股子公司相竞争的业务,并不会进行任何损害或可能损害公司及其控股子公司利益的其他竞争行为;本人将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与公司及其控股子公司产生同业竞争。如本人或本人拥有实际控制权的除公司及其控股子公司外的其他方(如有)获得与公司及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会,本人将尽最大努力,使该等业务机会具备转移给公司或其控股子公司的条件(包括但不限于征得第三方同意),并优先提供给公司或其控股子公司。若公司及其控股子公司未获得该等业务机会,则本人承诺采取法律、法规及相关主管部门许可的方式加以解决,且给予公司选择权,由其选择公平、合理的解决方式。”

鑫梓润公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《关于避免及规范关联交易的承诺函》:“本人将不利用本人的地位影响本公司的独立性,并将保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。截至本承诺函出具之日,除深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司(以下简称“鑫梓润公司”)及已披露的外,本人不存在其他对外投资。若本人日后存在其他对外投资,本人将避免所投资的其他公司与鑫梓润公司发生关联交易。若关联交易不可避免,则在不与法律、法规相抵触的前提下,在权利所及范围内,本人将促使本人投资或控制的企业与鑫梓润公司进行关联交易时将按公平、公开的市场原则进行,并履行法律、法规、规范性文件和公司章程规定的程序。本人将促使本人所投资或控制的企业不通过与鑫梓润公司之间的关联交易谋求特殊的利益,不会进行有损鑫梓润公司利益的关联交易。”

鑫梓润公司全体董事、监事与高级管理人员向公司作出《管理层关于诚信状况的书面声明》：“本人最近二年内没有违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受刑事、民事、行政处罚或纪律处分；本人并不存在因涉嫌违法违规行为正处于调查中尚无定论的情况；本人最近二年内未对现任职和曾任职的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情况；本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况。”

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

公司董事 7 人、监事 3 人、高级管理人员 3 人，兼职如下：

姓名	在鑫梓润的职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与鑫梓润关系
王珊	董事长、总经理	深圳市金润德投资集团有限公司	执行董事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市金润德建筑工程有限公司	执行董事	受同一控制人控制的其他企业
		湖南省金润德物业服务（已注销）	监事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市菲利特投资有限公司	执行董事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市物泰信息科技有限公司	执行董事	受同一控制人控制的其他企业
		香港金润德投资发展有限公司	董事	受同一控制人控制的其他企业
曾耀	董事、副总经理	深圳市蓝领之家人力资源有限公司	监事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市鑫梓润文化传播有限公司	董事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市金泽润泰信息咨询有限公司	执行董事	受同一控制人控制的其他企业
丘振球	董事、副总经理、财务负责人、董事会秘书	无		
李中强	董事	深圳市金润德投资集团有限公司	监事	受同一控制人控制的其他企业
		深圳市春满园农业科技有限公司	监事	受同一控制人控制的其他企业
曾锋	董事	无		
张金吉	董事	无		
钟文	董事	湖南省金润德物业服务（已注销）	执行董事、总经理	受同一控制人控制的其他企业

傅利兰	监事	无		
刘艳	监事	无		
曾春雅	监事	无		

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司利益冲突情况

除鑫梓润公司及其子公司外，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	在鑫梓润的职务	被投资公司名称	所投资公司与鑫梓润关系	持股期间	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
王珊	董事长 总经理	深圳市兆伟业餐饮管理有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2009年8月31日至今	50.00	50.00
		深圳市菲利特投资有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2011年3月29日至今	600.00	40.00
		广东联合物泰信息科技有限公司	董事、高管参股公司	2014年9月25日至今	435.00	29.00
		深圳市一米信息科技有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2015年3月30日至 2015年11月27日	55.00	55.00
		深圳市顶尖时尚美容美发有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2015年5月5日至 2015年11月13日	61.00	61.00
				2015年11月13日至今	51.00	51.00
		江门市金润德物业服务有 限 公 司 (已注销)	受同一控制人控制的其他企业	2012年4月24日至今	35.00	35.00
		湖南省金润德物业服务有 限 公 司 (已注销)	受同一控制人控制的其他企业	2012年3月14日至今	120.00	40.00
		深圳市金润德投资集团有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2009年1月13日至 2015年2月11日	475.00	47.50
				2015年2月11日至今	975.00	48.75
曾耀	董事	深圳市金福物业服务有 限 公 司	现无关联关系	2008年6月18日至 2015年11月17日	750.00	75.00
		深圳市鑫梓	受同一控制	2008年3月26日	60.00	30.00

	副总经理	润文化传播 有限公司	人控制的其 他企业	至今		
		广东联合物 泰信息科技 有限公司	董事、高管参 股公司	2014年9月25日 至今	375.00	25.00
		深圳市金泽 润泰信息咨 询有限公司	受同一控制 人控制的其 他企业	2009年9月2日 至 2015年3月10日	15.00	15.00
				2015年3月10日 至今	15.00	3.00
		深圳市金福 物业服务有 限公司	曾持股的其 他企业	2014年10月10日 至 2015年11月17日	250.00	25.00
丘振球	董事 副总经理 财务负责 人 董事会秘 书	无	无	无	无	无
李中强	董事	深圳市鑫梓 润文化传播 有限公司	受同一控制 人控制的其 他企业	2008年3月26日 至今	120.00	60.00
		深圳市菲利 特投资有限 公司	受同一控制 人控制的其 他企业	2011年3月29日 至今	450.00	30.00
		湖南省金润 德物业服务 有限公司 (已注销)	受同一控制 人控制的其 他企业	2012年3月14日 至今	150.00	50.00
		江门市金润 德物业服务 有限公司 (已注销)	受同一控制 人控制的其 他企业	2012年4月24日 至今	35.00	35.00
		深圳市金润 德投资集团 有限公司	受同一控制 人控制的其 他企业	2009年1月13日 至 2015年2月11日	500.00	50.00
				2015年2月11日 至今	1000.00	50.00
曾锋	副总经理 董事	广东联合物 泰信息科技 有限公司	董事、高管参 股公司	2014年9月25日 至 2015年12月31日	75.00	5.00
张金吉	董事	深圳市恭喜 发财物业管 理有限公司	董事曾参股 公司	2008年12月3日 至 2016年3月30日	10.00	10.00
钟文	董事	广东联合物 泰信息科技 有限公司	董事、高管持 股公司	2015年12月31日 至今	75.00	5.00
		湖南省金润 德物业服务 有限公司	受同一控制 人控制的其 他企业	2012年3月14日 至今	30.00	10.00

		(已注销)				
傅利兰	监事	深圳市顶尖时尚美容美发有限公司	受同一控制人控制的其他企业	2015年5月5日至今	3.00	3.00
刘艳	监事	无	无	无	无	无
曾春雅	监事	无	无	无	无	无

湖南省金润德物业服务有限公司、江门市金润德物业服务有限公司现处于清算中，具体情况详见本说明书第三章“公司治理”之第五节“同业竞争情况”。

公司董事张金吉原持有深圳市恭喜发财物业管理有限公司 10%的股权，2016年3月24日，张金吉已与自然人黄芳签署了股权转让协议，并经恭喜发财物业股东会同意，将股权转让给新股东黄芳。根据张金吉出具的书面声明，黄芳与其均不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，与其不存在协议关系或其他安排其成为金福物业股东的约定或协议；根据黄芳出具的书面声明，其与张金吉不存在诸如配偶、父母、配偶的父母、成年子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹等亲属关系，张金吉与其不存在协议关系或其他安排张金吉成为金福物业股东的约定或协议。根据张金吉出具的书面声明及银行转账凭证，截至2016年4月25日，其已收到黄芳支付的转让款10万元。2016年3月30日，深圳市市场监督管理局已核准本次股权转让。

截至本说明书签署日，董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资与公司利益冲突的情况。

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

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

(七)其他对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况及原因

2014年1月1日至2016年1月5日期间，王珊为公司执行董事、总经理兼法定代表人，肖红为监事。

2015年12月28日，经公司职工代表大会选举刘艳为职工代表监事。

2015年12月31日，公司向深圳市市场监督管理局申请变更为股份公司，并向该局提交《深圳市鑫梓润物业管理有限公司变更决定》，选举“王珊、曾耀、丘振球、李中强、钟文”为股份有限公司董事成员，其中“王珊”为股份有限公司董事长，免去原有限公司“王珊”执行董事职务；选举“刘艳、张金吉、何小平”为股份有限公司监事成员，其中“何小平”为股份有限公司监事会主席，“刘艳”为股份有限公司职工代表监事，免去原有限公司“肖红”监事职务；任命“王珊”为股份有限公司法定代表人，免去原有限公司“王珊”法定代表人职务；2016年1月5日，深圳市市场监督管理局核准了上述变更（备案）申请。

2016年3月15日，公司补充召开创立大会，确认有限责任公司整体变更为股份公司后，股份公司董事为王珊、李中强、曾耀、丘振球、钟文，其中王珊为董事长；股份公司监事为何小平、刘艳、张金吉，其中何小平为监事会主席，刘艳为职工代表监事；王珊为股份公司总经理。

2016年3月17日，公司召开2016年第一次临时股东大会，选举增加曾锋、张金吉为股份有限公司第一届董事会董事；同意原有限公司整体变更为股份公司的监事何小平、张金吉辞去监事职务，改选曾春雅、傅利兰为股份有限公司第一届监事会监事，与职工民主选举产生的职工代表监事刘艳共同组成公司第一届监事会。

2016年3月17日，公司召开第一届监事会第三次会议，选举刘艳为第一届监事会主席。

第四章公司财务

一、最近两年及一期的审计意见及主要的财务报表

（一）审计意见

公司已聘请具有证券期货业务资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司最近两年一期的财务报表进行了审计。大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为大华审字[2016]007465 号标准无保留意见《审计报告》。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）认为：“鑫梓润物业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫梓润物业公司 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。”

以下引用的财务数据，非经特别说明，均引自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表或据此计算而得。

（二）最近两年主要财务报表

合并资产负债表

单位：元

资产	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	8,207,031.91	9,028,898.88	6,087,083.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	21,388,858.49	17,890,513.00	15,462,738.46
预付款项	125,817.07	108,602.00	68,648.72
应收利息	-	-	-

应收股利	-	-	-
其他应收款	10,084,137.18	19,892,444.68	29,719,174.83
存货	41,642.49	87,493.40	87,228.90
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	308,550.58	-	-
流动资产合计	40,156,037.72	47,007,951.96	51,424,874.50
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	11,669,077.60	12,498,439.73	8,349,382.33
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	691,003.85	299,855.56	451,597.22
递延所得税资产	863,308.23	606,568.81	419,640.99
其他非流动资产	-	565,988.00	1,243,709.00
非流动资产合计	13,223,389.68	13,970,852.10	10,464,329.54
资产总计	53,379,427.40	60,978,804.06	61,889,204.04

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,509,970.81	4,176,502.89	2,222,700.05
预收款项	257,675.11	1,129,717.09	82,789.13
应付职工薪酬	9,468,673.48	7,453,728.45	6,675,213.12
应交税费	1,347,004.71	2,020,974.07	2,159,835.75
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	12,724,468.51	15,263,677.57	20,800,059.72
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,513,560.00	1,616,348.90
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	26,307,792.62	31,558,160.07	33,556,946.67
非流动负债：			
长期借款	-	1,500,000.00	2,700,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
长期应付款	-	287,430.00	600,990.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	49,775.80	-	-
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	49,775.80	1,787,430.00	3,300,990.00

负债合计	26,357,568.42	33,345,590.07	36,857,936.67
股东权益：			
股本	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	6,417,853.73	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	357,293.51	51,031.46
未分配利润	604,005.25	5,353,265.15	3,054,415.87
归属于母公司股东权益合计	27,021,858.98	25,710,558.66	23,105,447.33
少数股东权益	-	1,922,655.33	1,925,820.04
股东权益合计	27,021,858.98	27,633,213.99	25,031,267.37
负债和所有者权益总计	53,379,427.40	60,978,804.06	61,889,204.04

合并利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	73,305,088.31	135,321,027.92	91,092,068.09
二、营业总成本	71,700,592.41	132,198,997.53	90,544,521.58
其中：营业成本	52,643,165.58	95,628,028.88	63,334,352.94
营业税金及附加	2,551,496.75	7,757,880.00	5,046,410.07
销售费用	433,699.00	1,181,829.10	1,391,907.10
管理费用	14,909,130.97	26,546,473.25	19,961,100.42
财务费用	127,691.77	337,075.02	457,744.51
资产减值损失	1,035,408.34	747,711.28	353,006.54
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-

三、营业利润	1,604,495.90	3,122,030.39	547,546.51
加：营业外收入	125,567.82	303,712.00	101,746.57
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	70,299.72	28,184.03	121,500.40
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额	1,659,764.00	3,397,558.36	527,792.68
减：所得税费用	329,269.67	795,611.74	198,960.69
五、净利润	1,330,494.33	2,601,946.62	328,831.99
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	1,311,300.32	2,605,111.33	364,242.74
少数股东损益	19,194.01	-3,164.71	-35,410.75
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	1,330,494.33	2,601,946.62	328,831.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,311,300.32	2,605,111.33	364,242.74
归属于少数股东的综合收益总额	19,194.01	-3,164.71	-35,410.75

合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014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	70,264,302.76	133,734,602.71	85,242,442.72
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,304,153.95	9,503,732.20	9,337,350.50
经营活动现金流入小计	79,568,456.71	143,238,334.91	94,579,793.22
购买商品、接受劳务支付的现金	9,040,202.14	15,098,946.05	9,524,354.59
支付给职工以及为职工支付的现金	49,498,761.38	95,593,954.05	64,190,866.19
支付的各项税费	6,066,725.82	9,449,652.20	4,800,227.67
支付其他与经营活动有关的现金	7,933,404.44	14,985,550.33	7,800,280.29
经营活动现金流出小计	72,539,093.78	135,128,102.63	86,315,728.74

经营活动产生的现金流量净额	7,029,362.93	8,110,232.28	8,264,064.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	-
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	-	632,106.75	-
投资活动现金流入小计	-	632,106.75	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,588,798.69	3,906,203.53	4,341,749.13
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	958,785.89
支付其他与投资活动有关的现金	70,090.60	-	-
投资活动现金流出小计	2,658,889.29	3,906,203.53	5,300,535.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,658,889.29	-3,274,096.78	-5,300,535.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	4,500,000.00
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	-	-	4,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,700,000.00	1,200,000.00	3,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,442.88	263,860.21	384,467.18
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	2,415,897.73	430,460.00	435,330.00
筹资活动现金流出小计	5,192,340.61	1,894,320.21	4,719,797.18
筹资活动产生的现金流量净额	-5,192,340.61	-1,894,320.21	-219,797.18

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	-821,866.97	2,941,815.29	2,743,732.28
加：年初现金及现金等价物余额	9,028,898.88	6,087,083.59	3,343,351.31
六、期末现金及现金等价物余额	8,207,031.91	9,028,898.88	6,087,083.59

合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月									
	归属于母公司所有者权益								少数所有者权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权 益工具	资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	357,293.51	5,353,265.15	1,922,655.33	27,633,213.99
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、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	357,293.51	5,353,265.15	1,922,655.33	27,633,213.99
三、本年增减变动金额		-	6,417,853.73	-	-	-	-357,293.51	-4,749,259.90	-1,922,655.33	-611,355.01
（一）综合收益			-				-	1,311,300.32	19,194.01	1,330,494.33
（二）股东投入和减少		-	6,417,853.73	-	-	-	-357,293.51	-6,060,560.22	-	-
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			6,417,853.73				-357,293.51	-6,060,560.22	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积			-				-	-	-	-
2. 对股东的分配			-				-	-	-	-
3. 其他			-				-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转			-				-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本			-				-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损			-				-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动			-				-	-	-	-
5. 其他			-				-	-	-	-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取			-				-	-	-	-

2. 本期使用			-				-	-	-	-
(六) 其他			-				-	-	-1,941,849.34	-1,941,849.34
四、本年期末余额	20,000,000.00	-	6,417,853.73	-	-	-	-	604,005.25	-	27,021,858.98

合并所有者权益变动表（续1）

单位：元

项目	2015 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数所有者权 益	所有者权益合 计
	股本	其他权 益工具	资本公积	减：库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000.00						51,031.46	3,054,415.87	1,925,820.04	25,031,267.37
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、本年年初余额	20,000,000.00						51,031.46	3,054,415.87	1,925,820.04	25,031,267.37
三、本年增减变动金额		-		-	-	-	306,262.05	2,298,849.28	-3,164.71	2,601,946.62

(一) 综合收益	-	-	-	-	-	-	-	2,605,111.33	-3,164.71	2,601,946.62
(二) 股东投入和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	306,262.05	-306,262.05	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	306,262.05	-306,262.05	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

产所产生的变动										
5. 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						357,293.51	5,353,265.15	1,922,655.33	27,633,213.99

合并所有者权益变动表（续2）

单位：元

项目	2014 年度									
	归属于母公司所有者权益								少数所有者权 益	所有者权益合计
	股本	其他权 益工具	资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000.00						-	2,741,204.59	1,961,230.79	24,702,435.38
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、本年年初余额	20,000,000.00						-	2,741,204.59	1,961,230.79	24,702,435.38
三、本年增减变动金额		-	-	-	-	-	51,031.46	313,211.28	-35,410.75	328,831.99
（一）综合收益	-	-	-	-	-	-	-	364,242.74	-35,410.75	328,831.99
（二）股东投入和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	51,031.46	-51,031.46	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	51,031.46	-51,031.46	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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						51,031.46	3,054,415.87	1,925,820.04	25,031,267.37

母公司资产负债表

单位：元

资产	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	7,949,536.63	8,892,991.28	5,862,715.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	21,388,858.49	17,890,513.00	15,462,738.46
预付款项	125,817.07	86,602.00	68,648.72
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	10,458,209.62	15,330,250.11	25,123,628.64
存货	41,642.49	53,674.55	53,410.05
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	308,233.40	-	-
流动资产合计	40,272,297.70	42,254,030.94	46,571,141.86
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	880.91	2,950,880.91	2,950,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	11,555,054.37	12,441,147.33	8,343,950.33
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-

商誉	-	-	-
长期待摊费用	691,003.85	299,855.56	451,597.22
递延所得税资产	851,624.70	603,400.34	418,798.49
其他非流动资产	-	565,988.00	1,243,709.00
非流动资产合计	13,098,563.83	16,861,272.14	13,408,055.04
资产总计	53,370,861.53	59,115,303.08	59,979,196.90

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,509,970.81	4,138,975.59	2,222,404.75
预收款项	257,675.11	1,129,717.09	82,789.13
应付职工薪酬	9,404,210.75	7,365,265.72	6,661,160.26
应交税费	1,347,004.71	2,021,170.30	2,159,870.71
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	12,854,439.74	14,741,330.65	20,580,399.96
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,513,560.00	1,616,348.90
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	26,373,301.12	30,910,019.35	33,322,973.71
非流动负债：			
长期借款	-	1,500,000.00	2,700,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-

长期应付款	-	287,430.00	600,990.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	49,775.80	-	-
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	49,775.80	1,787,430.00	3,300,990.00
负债合计	26,423,076.92	32,697,449.35	36,623,963.71
股东权益：			
股本	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	6,417,853.73	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	357,293.51	51,031.46
未分配利润	529,930.88	6,060,560.22	3,304,201.73
股东权益合计	26,947,784.61	26,417,853.73	23,355,233.19
负债和所有者权益总计	53,370,861.53	59,115,303.08	59,979,196.90

母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
一、营业收入	72,091,049.53	135,321,027.92	91,092,068.09
减：营业成本	52,643,165.58	95,628,028.88	63,306,094.94
营业税金及附加	2,547,133.39	7,757,880.00	5,046,410.07
销售费用	433,699.00	1,181,829.10	1,391,907.10
管理费用	14,141,706.19	26,094,613.22	19,810,185.56
财务费用	126,272.02	336,439.03	456,776.10

资产减值损失	992,897.43	738,407.41	351,326.54
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-391,640.39	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	814,535.53	3,583,830.28	729,367.78
加：营业外收入	125,566.79	303,712.00	101,746.57
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	70,274.04	26,984.03	121,470.40
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	869,828.28	3,860,558.25	709,643.95
减：所得税费用	339,897.40	797,937.71	199,329.35
四、净利润	529,930.88	3,062,620.54	510,314.60
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	529,930.88	3,062,620.54	510,314.60

母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014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	69,013,902.76	133,734,602.71	85,242,442.72
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,401,426.90	9,479,159.44	10,143,741.94
经营活动现金流入小计	73,415,329.66	143,213,762.15	95,386,184.66
购买商品、接受劳务支付的现金	9,024,674.84	15,497,041.64	9,948,224.71
支付给职工以及为职工支付的现金	49,103,406.66	95,020,980.16	64,180,663.68
支付的各项税费	6,038,346.33	9,432,317.46	4,800,227.67
支付其他与经营活动有关的现金	7,091,841.29	14,561,186.95	7,206,004.30
经营活动现金流出小计	71,258,269.12	134,511,526.21	86,135,120.36
经营活动产生的现金流量净额	2,157,060.54	8,702,235.94	9,251,064.30

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	2,818,236.38	-	-
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	2,818,236.38	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,573,918.69	3,776,759.53	4,336,149.13
投资支付的现金	-	880.91	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,573,918.69	3,777,640.44	6,336,149.13
投资活动产生的现金流量净额	244,317.69	-3,777,640.44	-6,336,149.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	4,500,000.00
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	-	-	4,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,700,000.00	1,200,000.00	3,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,442.88	263,860.21	384,467.18
支付其他与筹资活动有关的现金	568,390.00	430,460.00	435,330.00
筹资活动现金流出小计	3,344,832.88	1,894,320.21	4,719,797.18
筹资活动产生的现金流量净额	-3,344,832.88	-1,894,320.21	-219,797.18
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	-943,454.65	3,030,275.29	2,695,117.99
加：年初现金及现金等价物余额	8,892,991.28	5,862,715.99	3,167,598.00

六、期末现金及现金等价物余额	7,949,536.63	8,892,991.28	5,862,715.99
----------------	--------------	--------------	--------------

母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2016年1-6月								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	357,293.51	6,060,560.22	26,417,853.73
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	357,293.51	6,060,560.22	26,417,853.73
三、本年增减变动金额	-	-	6,417,853.73	-	-	-	-357,293.51	-5,530,629.34	529,930.88
（一）综合收益	-	-	-	-	-	-	-	529,930.88	529,930.88
（二）股东投入和减少	-	-	6,417,853.73	-	-	-	-357,293.51	-6,060,560.22	-
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	-		6,417,853.73				-357,293.51	-6,060,560.22	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-		-				-	-	-
2. 对股东的分配	-		-				-	-	-
3. 其他	-		-				-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-		-				-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-		-				-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-		-				-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-		-				-	-	-
5. 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	-	6,417,853.73	-	-	-	-	529,930.88	26,947,784.61

母公司股东权益变动表（续1）

单位：元

项目	2015 年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00						51,031.46	3,304,201.73	23,355,233.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	20,000,000.00						51,031.46	3,304,201.73	23,355,233.19
三、本年增减变动金额	-						306,262.05	2,756,358.49	3,062,620.54
（一）综合收益		-		-	-	-	-	3,062,620.54	3,062,620.54
（二）股东投入和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	306,262.05	-306,262.05	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	306,262.05	-306,262.05	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	-	-	-	-	-	357,293.51	6,060,560.22	26,417,853.73

母公司股东权益变动表（续2）

单位：元

项目	2014 年								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,844,918.59	22,844,918.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,844,918.59	22,844,918.59
三、本年增减变动金额	-						51,031.46	459,283.14	510,314.60
(一) 综合收益		-		-	-	-	-	510,314.60	510,314.60
(二) 股东投入和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	51,031.46	-51,031.46	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	51,031.46	-51,031.46	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	-	-	-	-	-	51,031.46	3,304,201.73	23,355,233.19

二、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础和方法

1、财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（二）合并报表范围及变化情况

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至购买日 期末被购买方的收入	购买日至购买日 期末被购买方的净利润
深圳市智慧城市管家信息科技有限公司	2015年11月30日	880.91	100.00	购买	2015年11月30日	取得对深圳市智慧城市管家信息科技有限公司净资产和财务、经营决策权的控制权	-	-549,119.09

(2) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	金额
货币资金	632,987.66
预付账款	22,000.00
其他应收款	430,299.91
固定资产	119,897.12
应付款项	37,232.00
应付职工薪酬	-28,226.03
其他应付款	1,195,297.81
净资产	880.91

(3) 被购买方报告期内主要财务数据

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
流动资产	1,244,701.51	258,200.04
非流动资产	125,706.76	117,256.13
流动负债	1,278,466.94	631,924.39
非流动负债	-	
净资产	91,941.33	-256,468.22
项目	2016年1-6月	2015年度
营业收入	1,212,038.78	-
营业税金及附加	4,363.36	-
管理费用	826,645.21	253,991.16
财务费用	712.83	190.57
资产减值损失	42,510.91	4,223.20
营业利润	337,806.47	-258,404.93
利润总额	337,781.82	-258,404.93
所得税费用	-10,627.73	-1,055.80
净利润	348,409.55	-257,349.13

2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳红庄园葡萄酒有限公司	849,074.41	90.00	转让	2016年4月	丧失了对其净资产和财务、经营决策权的控制权	-
深圳市金点子劳务派遣有限公司	970,127.89	52.50	注销	2016年3月	已完成了注销	-
深圳市鑫梓润清洁服务有限公司	969,772.98	50.00	注销	2016年5月	已完成了注销	-
广州市零辰超市有限公司	-229,855.66	100.00	注销	2016年6月	正在办理注销	-
深圳市鑫梓润信息科技有限公司	-760.00	100.00	注销	2016年6月	已完成了注销	-
合计	2,558,359.62					-

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳红庄园葡萄酒有限公司	-	-	-	-	-	-
深圳市金点子劳务派遣有限公司	-	-	-	-	-	-
深圳市鑫梓润清洁服务有限公司	-	-	-	-	-	-
广州市零辰超市有限公司	-	-	-	-	-	-
深圳市鑫梓润信息科技有限公司	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-

(2) 处置日被处置方主要财务数据

单位：元

项目	深圳红庄园葡萄酒有限公司	深圳市金点子劳务派遣有限公司	深圳市鑫梓润清洁服务有限公司	广州市零辰超市有限公司	深圳市鑫梓润信息科技有限公司
流动资产	952,851.36	2,006,379.49	1,960,069.56	19,155.11	-
非流动资产	-	-	-	5,432.00	-
流动负债	9,435.35	158,516.85	20,523.60	254,442.77	760.00
非流动负债	-	-	-	-	-

净资产	943,416.01	1,847,862.64	1,939,545.96	-229,855.66	-760.00
营业收入	2,000.00	-	-	-	-
管理费用	4,030.20	166.10	611.60	-	-
财务费用	59.60	-96.69	45.74	-	-
营业利润	-2,089.80	-69.41	-657.34	-	-
利润总额	-2,089.80	-69.41	-657.34	-	-
净利润	-2,089.80	-69.41	-657.34	-	-

三、公司主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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2016年6月30日、2015年12月31日、2014年12月31日的财务状况、2016年1-6月、2015年度、2014年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

（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

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2、同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3、非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项

投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、

利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）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（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（七）外币业务

1、外币业务

外币业务采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

（八）应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：应收款项余额大于500万元。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	不计提坏账准备	特定对象组合：特定对象包括股东借款及关联方借款 纳入合并范围的关联方组合

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法（账龄分析法计提）

①账龄组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80

5 年以上	100	100
-------	-----	-----

②采用余额百分比法计提坏账准备的

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
特定对象组合	0.00	0.00
纳入合并范围的关联方组合	0.00	0.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

有确凿证据表明可收回性存在明显差异。

单项金额虽不重大的应收款项坏账准备的计提方法：

按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4. 坏账准备的转回

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

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（九）存货**1、存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料等。

2、存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后

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

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法;

包装物采用一次转销法。

其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十) 长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资,具体会计政策详见本附注四/(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;发行或取得自身权益工具时发生的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。

（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十一）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，

固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产后续计量及处置

①固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
专用设备	年限平均法	5 年	5.00	19.00
运输设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
办公及其他设备	年限平均法	5 年	5.00	19.00

②固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

③固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十二) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十三）无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1、无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2、无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

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。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本报告期内各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。

（2）使用寿命不确定的无形资产

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。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（十四）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十五）长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2、摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

（十六）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的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。

1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

（十七）预计负债

1、预计负债的确认标准

与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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

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。

（十八）收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 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。

(2) 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。

3、提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计, 是指同时满足下列条件:

- (1) 收入的金额能够可靠地计量;
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业;
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

(1) 已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。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的, 将销售商品的部分作为销售商品处理, 将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4、收入确认的具体方法：

城市管理服务收入：公司的城市管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的城市管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的城市管理服务费，并确认为收入。

物业管理服务收入：公司的物业管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

软件服务收入：公司在提供劳务的结果能够可靠估计，与交易相关的价款能够流入企业时，根据合同规定的技术服务内容，按已经调试或检验工作完成后验收合格进行确认收入。

（十九）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。

2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

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

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，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。

1、确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、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。

（二十一）经营租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

（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、融资租赁会计处理

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

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。

（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。

四、会计政策、会计估计变更及前期差错变更

（一）主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计未变更。

（二）前期差错更正

1、追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2、未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

五、最近两年及一期主要财务指标及分析

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计（万元）	5,337.94	6,097.88	6,188.92
股东权益合计（万元）	2,702.19	2,763.32	2,503.13
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,702.19	2,571.06	2,310.54
每股净资产（元）	1.35	1.38	1.25
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.35	1.29	1.16
资产负债率（母公司）（%）	49.51	55.31	61.06
流动比率（倍）	1.53	1.49	1.53
速动比率（倍）	1.52	1.49	1.53
项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	7,330.51	13,532.10	9,109.21
净利润（万元）	133.05	260.19	32.88
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	131.13	260.51	36.42
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	128.90	240.02	34.86

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)	126.98	240.34	38.40
毛利率(%)	28.19	29.33	30.47
净资产收益率(%)	4.97	10.67	1.59
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	4.82	9.85	1.68
基本每股收益(元/股)	0.07	0.13	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.13	0.02
应收账款周转率(次)	3.73	8.11	6.95
存货周转率(次)	815.31	1,094.63	643.81
经营活动产生的现金流量净额(万元)	702.94	811.02	826.41
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.35	0.41	0.41

注：计算过程说明如下：

每股净资产=净资产/期末股本总额

资产负债率(母公司)(%)=母公司负债总额/母公司资产总额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款账面价值

存货周转率=营业成本/平均存货账面价值

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/期末股本

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

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

基本每股收益= $P_0 \div S$ $S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0 - Sj \times Mj \div M_0 - Sk$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；

S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

*公司申报财务报表期间的 2014 年度和 2015 年度为有限公司阶段，上述简表中模拟计算的有限公司阶段的每股指标，包括每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标，其中模拟股本数为有限公司阶段的实收资本数；每股收益指标按照中国证监会的相关要求计算；每股经营活动现金流计算公式中分母的计算方法参考每股收益计算公式中分母计算方法；每股净资产分母为期末模拟股本数。

（一）盈利能力分析

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
毛利率 (%)	28.19	29.33	30.47
净资产收益率 (%)	4.97	10.67	1.59
扣除非经常性损益后净资产收益率 (%)	4.82	9.85	1.68
基本每股收益 (元/股)	0.07	0.13	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.06	0.12	0.02

1、毛利率分析

公司 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度毛利率分别为 28.19%、29.33%、30.47%，略有下降。公司所处行业为劳动密集型产业，毛利变动主要受的人工成本影响，2015 年公司员工工资提高，人工成本增加，2016 年 1-6 月深圳龙华等项目到期安置项目员工导致工薪费用增加，毛利率有所下降。毛利率变动的具体分析，详见“第四章公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（二）主营业务毛利率分析”。

2、净资产收益率、每股收益分析

公司 2016 年 1-6 月、2015 年、2014 年净资产收益率分别为 4.97%、10.67%、1.59%，每股收益分别为 0.07 元/股、0.13 元/股、0.02 元/股。2015 年净资产收益率、每股收益指标出现大幅上升，主要原因为：①公司业务拓展力度加大，2014 年中下旬及 2015 年度公司签订多个包括湖南长沙县南托街道办事处、佛山市禅城区环境保护和城乡管理局张槎分局张槎街道城市综合管理服务在内的金额较大期限较长的服务合同并开始取得收入，2015 年收入较 2014 年增长 48.55%；②2014 年公司大部分项目完成招投标，招投标费用的减少及人工利用率提供导致期间费用率降低 3.20%；③2015 年公司取得较多的政府财政贴息及其他补助，非经常性损益较上年增加 221,501.45 元。

3、扣除非经常性损益后净资产收益率、扣除非经常性损益后每股收益分析

公司 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度扣除非经常性损益后净资产收益率分别为 4.82%、9.85%、1.68%，扣除非经常性损益后每股收益分别为 0.06 元/股、0.12 元/股、0.02 元/股。报告期内公司非经常性损益净额分别为 41,451.07 元、201,747.62 元、-19,823.83 元，非常经常性损益较对净利润的影响较小。非经常性损益具体情况详见“第四章公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（五）非经常性损益情况”。

（二）偿债能力分析

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）（%）	49.51	55.31	61.06
流动比率（倍）	1.53	1.49	1.53
速动比率（倍）	1.52	1.49	1.53

1、资产负债率分析

2016 年 6 月 30 日、2015 年末、2014 年末，公司资产负债率分别为 49.51%、55.31%、61.06%。报告期内，公司资产负债率较高，但呈下降趋势。公司主要业务包括城市管理服务、物业管理服务及相关软件开发服务，受行业特性的影响存在较大比例的代收代付款项，应付款项规模较大，同时为满足资金需要存在借款融资，因此资产负债率水平较高。2016 年 1-6 月、2015 年公司清理往来款、逐步清偿部分银行借款，负债规模下降，同时因公司经营积累导致净资产

增长，资产负债率下降。

2、流动比率、速动比率分析

2016年6月30日、2015年末、2014年末流动比率分别为1.53、1.49、1.53，速动比率分别为1.52、1.49、1.53。公司流动比率、速动比率变动不大。公司为服务行企业，结算周期较短，应收账款及存货规模较小，同时公司融资渠道有限，仅有少量长期借款，因业务往来产出的流动负债居多，流动比率、速动比率均较低。

2016年6月30日、2015年末、2014年末速动比率与当期流动比率基本一致主要原因系公司存货占流动资产的比例较小。

从资产负债率、流动比率和速动比率可以看出，公司的负债水平较高。流动比率、速动比率较低，偿债能力相对较弱。但是从交易对手来看，公司客户主要为街道办事处、政府单位，信誉较好，账款结算较为及时，回款基本能够保证公司运营，短期不对公司偿债能力构成重大影响。

（三）营运能力分析

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款周转率（次）	3.73	8.11	6.95
存货周转率（次）	815.31	1,094.63	643.81

1、应收账款周转率分析

2016年6月30日、2015年末、2014年末，公司应收账款周转率分别为3.73、8.11、6.95，公司整体应收账款周转率较大，反映了公司应收账款管理能力较强。公司主要业务对象为政府单位，回款受客户付款审批进度影响较大，回款周期一般在30-60天。2015年应收账款周转率与2014年相比有所上升，主要因为公司加强回款考核制度，回款加快。公司应收账款周转率较高与公司按月结算收款的实际经营情况相符。2016年年化的应收账款周转率有所下降，主要是娄底等项目政府付款周期延长，以及新增佛山部分项目导致应收账款期末余额增加所致。

2、存货周转率分析

2016年6月30日、2015年末、2014年末，公司存货周转率分别为815.31、1,094.63、643.81，公司属于服务行业，存货大部分属于服务过程使用的一些低值易耗品，存货周转率较高，不具有参考价值。

（四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量项目情况如下：

单位：元

财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	7,029,362.93	8,110,232.28	8,264,064.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,658,889.29	-3,274,096.78	-5,300,535.02
筹资活动产生的现金流量净额	-5,192,340.61	-1,894,320.21	-219,797.18
现金及现金等价物净增加额	-821,866.97	2,941,815.29	2,743,732.28

公司2016年1-6月、2015年度、2014年度现金及现金等价物净增加额分别为-821,866.97、2,941,815.29元、2,743,732.28元。各项目的构成及变化情况分析具体如下：

1、公司2016年1-6月、2015年度、2014年度经营活动产生的现金流量净额分别为7,029,362.93元、8,110,232.28元、8,264,064.48元。

（1）公司2016年1-6月、2015年度、2014年度销售商品、提供劳务收到的现金为70,264,302.76元、133,734,602.71元、85,242,442.72元。公司提供服务后按月结算收款，销售回款较好。

（2）收到其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
往来款增减变动	9,168,581.28	9,284,597.50	9,228,876.77
利息收入	10,004.85	8,574.70	6,727.16
政府补助	50,000.00	140,000.00	44,946.57
其他	75,567.82	70,560.00	56,800.00
合计	9,304,153.95	9,503,732.20	9,337,350.50

(3) 公司 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度购买商品、接受劳务支付的现金为 9,040,202.14 元、15,098,946.05 元、9,524,354.59 元，公司为服务型企业，属于劳动密集型行业，成本支出以人工为主，存在部分零星采购。

(4) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
往来款增减变动	2,556,413.69	6,168,488.90	472,035.44
费用性支出	5,295,213.09	8,707,087.89	7,126,739.96
银行手续费	61,253.74	81,789.51	80,004.49
其他	20,523.92	28,184.03	121,500.40
合计	7,933,404.44	14,985,550.33	7,800,280.29

(5) 将净利润调节为经营活动现金流量的过程如下：

补充资料	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,330,494.33	2,601,946.62	328,831.99
加：资产减值准备	1,035,408.34	747,711.28	353,006.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,746,915.82	1,738,135.96	1,059,265.45
无形资产摊销	-	-	-
长期待摊费用摊销	174,839.71	168,745.83	12,902.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	76,442.88	263,860.21	384,467.18
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）	-258,852.09	-186,927.82	-88,200.30
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）	45,850.91	-264.50	3,210.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”	5,265,789.27	6,611,291.05	-331,159.65

号填列)			
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-2,387,526.24	-3,834,266.35	6,541,740.44
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,029,362.93	8,110,232.28	8,264,064.48

2016年1-6月、2015年度、2014年度公司净利润分别为1,330,494.33元、2,601,946.62元、328,831.99元，经营活动产生的现金流量净额分别为7,029,362.93元、8,110,232.28元、8,264,064.48元。报告期内，公司经营活动现金流量净额与公司净利润不完全匹配，主要是受公司资产减值准备及折旧、摊销计提，财务费用及递延所得税资产的变动，存货采购规模的变动，经营性应收、应付增减变动等因素的影响。

2、公司2016年1-6月、2015年度、2014年度投资活动产生的现金流量净额分别为-2,658,889.29元、-3,274,096.78元、-5,300,535.02元，主要为公司构建固定资产、办公室装修发生的支出。

(1) 收到其他与投资活动有关的现金为取得子公司及其他营业单位收到的现金净额，具体情况如下：

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额(负数)	-	632,106.75	-
合计	-	632,106.75	-

(2) 支付其他与投资活动有关的现金为处置子公司及其他营业单位支付的现金净额，具体情况如下

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额(负数)	70,090.60	-	-
合计	70,090.60	-	-

3、公司2016年1-6月、2015年度、2014年度筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,192,340.61元、-1,894,320.21元、-219,797.18元，为取得及偿还借款。

(1) 公司2014年取得借款收到的现金4,500,000.00元。

(2) 公司2016年1-6月、2015年度、2014年度偿还债务支付的现金分别

为 2,700,000.00 元、1,200,000.00 元、3,900,000.00 元。

(3) 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度公司偿付利息支付的现金分别为 76,442.88 元、263,860.21 元、384,467.18 元。

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
固定资产融资支付的现金	568,390.00	430,460.00	435,330.00
注销子公司支付给少数股东的现金	1,847,507.73		
合计	2,415,897.73	430,460.00	435,330.00

4、现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一、现金	8,207,031.91	9,028,898.88	6,087,083.59
其中：库存现金	455,799.40	251,279.26	640,672.74
可随时用于支付的银行存款	7,751,232.51	8,777,619.62	5,446,410.85
可随时用于支付的其他货币资金		——	——
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资		——	——
三、期末现金及现金等价物余额	8,207,031.91	9,028,898.88	6,087,083.59

（五）主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析

选取新安洁（新三板挂牌公司，831370）、索克物业（新三板挂牌公司，832816）等同行挂牌公司比较分析主要财务指标，可比公司相关财务指标均来自于东方财富 Choice 数据。

项目	本公司			新安洁			索克物业			可比公司平均水平		
	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
资产负债率(%)	49.51	55.31	61.06	24.31	20.21	28.33	17.66	16.91	39.77	20.99	18.56	34.05
流动比率(倍)	1.53	1.49	1.53	3.00	3.19	2.16	3.57	3.18	1.54	3.29	3.19	1.85
速动比率(倍)	1.52	1.49	1.53	2.86	3.05	2.15	3.57	3.18	1.54	3.22	3.12	1.85
营业收入(万元)	7,330.51	13,532.10	9,109.21	14,291.81	22,920.53	16,776.52	2,167.46	4,072.41	3,088.61	8,229.63	13,496.47	9,932.56
毛利率(%)	28.19	29.33	30.47	28.57	34.44	31.73	29.69	27.67	27.47	29.13	31.06	29.60
净资产收益率(%)	4.97	10.67	1.59	8.87	29.33	33.49	20.35	12.41	26.33	14.61	20.87	29.91
基本每股收益(元/股)	0.07	0.13	0.02	0.16	0.80	0.57	0.31	0.16	0.29	0.24	0.48	0.43
应收账款周转率(次)	3.73	8.11	6.95	2.21	5.90	7.08	20.76	63.76	50.94	11.49	34.83	29.01
存货周转率(次)	815.31	1,094.63	643.81	16.05	45.76	1,143.18	-	-	-	8.03	22.88	571.59

每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.35	0.41	0.41	-0.12	0.50	0.44	0.55	0.15	1.52	0.22	0.32	0.98
销售费用/营业总收入（%）	0.59	0.87	1.53	0.45	0.06	0.25	0.61	0.61	0.47	0.53	0.34	0.36
管理费用/营业总收入（%）	20.34	19.62	21.91	8.66	10.11	8.70	12.14	13.01	9.76	10.40	11.56	9.23
财务费用/营业总收入（%）	0.17	0.25	0.50	0.17	0.33	0.46	-0.02	0.54	1.68	0.08	0.44	1.07
期间费用/营业收入（%）	21.10	20.74	23.94	9.28	10.50	9.41	12.73	14.16	11.91	11.01	12.33	10.66

盈利能力来看，鑫梓润收入规模小于新安洁，大于索克物业。2016年1-6月、2015年、2014年公司毛利率与同行业可比公司平均水平基本持平，业务产出能力与行业基本一致。但是由于公司为拓展业务管理人员储备较多，人员利用率较低，期间费用率较高，导致公司净利润较低。2016年1-6月、2015年、2014年公司期间费用率均在20%以上，管理成本大大高于同行业其他公司，拉低了公司净利润，造成公司净资产收益率、基本每股收益远低于同行业可比公司。公司应不断提高自己的管理水平，加强费用控制。

从偿债能力来看，公司的资产负债率高于行业可比公司，流动比率、速动比率均低于行业可比公司。整体来看公司的偿债能力劣于同行业对比公司。与新安洁相比，二者业务规模基本接近，新安洁6,400万元左右的负债规模大于鑫梓润负债规模，但是由于新安洁股东投入较大，股份数到达10,620.00万元，大大高于鑫梓润2,000万的股本规模，负债率较低。与索克物业相比，公司业务规模较大，相应负债规模较大，资产负债率较高。

从营运能力来看，公司应收账款周转率与新安洁基本持平，但是大大低于索克物业，主要是因为索克物业以提供写字楼、住宅小区物业管理服务为主，主要采用月初或季度初收款方式为客户提供物业服务，周转率相对较高。而公司与新安洁主要面对政府单位，采用月末结算收款的方式并给予一定的账期，周转率较低。

整体而言，参照同行业内的对比公司，公司偿债能力及盈利能力较弱。公司的营运能力与行业情况基本一致，公司有待于加强管理降低相关管理成本，增强自身盈利能力及偿债能力。

六、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入概况

1、收入确认原则

城市管理服务收入：公司的城市管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的城市管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的城市管理服务费，并确认为收入。

物业管理服务收入：公司的物业管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

软件服务收入：公司在提供劳务的结果能够可靠估计，与交易相关的价款能够流入企业时，根据合同规定的技术服务内容，按已经调试或检验工作完成后验收合格进行确认收入。

2、报告期内，公司营业收入构成分析如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	73,252,684.73	99.93%	135,061,395.92	99.81%	90,891,881.09	99.78%
其他业务收入	52,403.58	0.07%	259,632.00	0.19%	200,187.00	0.22%
合计	73,305,088.31	100.00%	135,321,027.92	100.00%	91,092,068.09	100.00%

公司为服务型企业，提供的服务主要包括城市管理服务、物业管理服务、养老服务及相关软件开发服务。报告期内，公司的主营业务收入占营业收入的比重达到 99%以上，主营业务突出。

3、报告期内，公司主营业务收入按类别分析如下：

单位：元

服务类别	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市管理服务	45,645,531.36	62.31%	90,894,393.08	67.30%	63,098,729.03	69.42%
物业管理服务	26,395,114.59	36.03%	44,167,002.84	32.70%	27,793,152.06	30.58%
软件服务收入	1,212,038.78	1.66%	-	-	-	-
合计	73,252,684.73	100.00%	135,061,395.92	100.00%	90,891,881.09	100.00%

公司业务以城市管理服务为主，该项业务占公司主营业务的 60%以上，是公司的核心业务及主要利润来源。物业管理服务为公司在城市管理服务的基础上，利用自身业务及资质优势拓宽业务规模及增加利润的重要业务，占公司主营业务的 30%以上。软件开发服务是公司未来业务发展方向，公司凭借着多年积累的城市管理、物业管理经验，结合地图信息技术、移动互联网技术等高新技术，通过子公司深圳市智慧城市管家信息科技有限公司向客户提供城市管理、物业管理方面相关管理平台的软件开发业务。

4、报告期内，公司主营业务收入按地区分析如下：

单位：元

地区	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	54,645,578.83	74.60%	104,407,625.74	77.30%	73,013,350.63	80.33%
湖南	18,607,105.90	25.40%	30,653,770.18	22.70%	17,878,530.46	19.67%
合计	73,252,684.73	100.00%	135,061,395.92	100.00%	90,891,881.09	100.00%

公司业务区域主要以广东省内为主，省内业务占业务总额的比例达到 74%以上。近几年公司业务逐步向周边省市扩张，目前已成功拓展湖南省多个县市的业务。2016 年 1-6 月、2015 年、2014 年公司在湖南省的业务分别达到公司业务总额的 25.40%、22.70%、19.67%，且在湖南区域的收入总额呈稳步上升的趋势，特别是 2015 年较 2014 年增长 71.00%。

5、收入与利润的变动分析如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度		2014 年度
	金额	金额	增长	金额
营业收入	73,305,088.31	135,321,027.92	48.55%	91,092,068.09
营业成本	52,643,165.58	95,628,028.88	50.99%	63,334,352.94
毛利率	28.19%	29.33%	-	30.47%
营业利润	1,604,495.90	3,122,030.39	470.19%	547,546.51
利润总额	1,659,764.00	3,397,558.36	543.73%	527,792.68
净利润	1,330,494.33	2,601,946.62	691.27%	328,831.99

公司 2015 年营业收入增长率达到 48.55%，增长较快，主要原因为：公司业务推广效果显著，公司将其业务模式逐步向周边地区推开，不再局限于某一区域，业务区域扩大，2014 年以来公司业务立足深圳，逐步延伸到佛山、长沙、娄底等地区，先后取得深圳市宝安区西乡街道市政服务中心、佛山市禅城区环境保护和城市管理局张槎分局、广州市花都区人民政府新雅街道办事处等多个大型项目。2016 年 1-6 月公司营业收入年化增长率为 8.34%，增长速度有所放缓，主要是因为公司受资金限制，业务扩展速度放缓，同时，2016 年上半年龙华等部分项目到期客户重新招标引进服务企业。

公司 2015 年营业利润增长率达到 470.19%，增长较快，主要是因为：①公司为服务性企业属于劳动密集型产业，成本支出较为稳定，毛利率波动不大，收入规模扩大导致营业利润等大幅上升，2015 年收入增长 48.55%；②2014 年公司大部分项目完成招投标，招投标费用的减少及人工利用率提高导致期间费用率降低 3.20%；③2015 年公司取得较多的政府财政贴息及其他补助，非经常性损益较上年增加 221,501.45 元。2016 年 1-6 月公司营业利润年化增长率为 2.79%，较上年增长有所放缓，主要是因为公司受资金限制，业务扩展速度放缓，同时，2016 年上半年龙华等部分项目到期客户重新招标引进服务企业，导致业务规模增长减缓。

2015 年公司营业成本较 2014 年增长 50.99%，主要是受基层员工增加及人工工资上涨影响。公司所处行业为劳动密集型行业，2015 年业务规模扩大，增加基层员工 95%左右，同时公司为提高员工待遇，工资上涨接近 10%。

（二）营业成本概况

公司营业成本主要包括项目员工工薪费用、服务过程中耗用的材料、设备折旧及其他经营费用，公司各服务项目配备专门的服务人员，城市管理服务、物业管理服务按项目核算相关成本，随收入确认结转相关营业成本。软件开发服务目前正处于业务拓展期，所开发软件均为通用型软件，作为公司业务拓展的前期研发支出计入研发费用，按研发项目归集后直接结转计入管理费用。报告期内公司成本结构如下：

单位：元

成本项目	2016 年 1-6 月		2015 年			2014 年	
	金额	占比	金额	占比	增长率	金额	占比
人工成本	43,098,007.20	81.86%	79,487,529.70	83.12%	62.51%	48,913,267.68	77.23%
其他经营性成本	9,547,558.38	18.14%	16,140,499.18	16.88%	11.92%	14,421,085.26	22.77%
合计	52,645,565.58	100.00%	95,628,028.88	100.00%	50.99%	63,334,352.94	100.00%

公司的营业成本主要包括项目人员薪酬和其他经营性成本，其中其他经营性成本主要包括临时性外购劳务及维修、保洁、安报等日常维护费用，成本构相对简单。公司属于劳动密集型行业，以人工成本为主，报告期内人工成本占比达到 77%以上，成本结构相对稳定，未发生重大变化。

（三）主营业务毛利率分析

1、报告期内，公司毛利率按产品分类明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月		
	毛利	毛利占比 (%)	毛利率 (%)
城市管理服务	12,555,526.01	60.92	27.51
物业管理服务	6,841,954.36	33.20	25.92

软件服务收入	1,212,038.78	5.88	100.00
合计	20,609,519.15	100.00	28.13
项目	2015 年度		
	毛利	毛利占比 (%)	毛利率 (%)
城市管理服务	27,700,706.39	70.25	30.48
物业管理服务	11,732,660.65	29.75	26.56
软件服务收入	-	-	-
合计	39,433,367.04	100.00	29.14
项目	2014 年度		
	毛利	毛利占比 (%)	毛利率 (%)
城市管理服务	20,475,655.09	74.30	32.45
物业管理服务	7,081,873.06	25.70	25.48
软件服务收入	-	-	-
合计	27,557,528.15	100.00	30.25

公司2016年1-6月、2015年、2014年度主营业务收入综合毛利率分别为28.13%、29.14%、30.25%，毛利率较为稳定，但呈下降趋势。公司所处行业为劳动密集型产业，服务项目所需人力、工资耗费相对稳定，服务价格相对固定，毛利变动主要受人工成本影响。2015年公司员工工资提高，人工成本增加，2016年1-6月深圳龙华等项目到期安置项目员工导致工薪费用增加，毛利率略有下降。公司各主要业务毛利率变动情况如下：

(1) 城市管理服务

城市管理服务主要包括城市专项管理服务、市政清扫保洁服务，是一种以政府宏观调控、提供政策支持，让市场和社会齐参与的全新城市管理服务。2016年1-6月、2015年度、2014年度公司城市管理服务毛利率分别为27.51%、30.48%、32.45%，毛利率相对较高，主要原因在于城市管理服务作业面积相对较大，机械化程度较高，成本相对较低。2016年1-6月城市管理服务毛利率较2015年降低，主要是因为公司股改后规范社保缴纳以及龙华等项目到期与员工解约补偿员工

导致人工成本增加934,429.52元。2015年较2014年毛利率略有下降，主要原因是公司提高员工工薪水平，基层员工平均工薪上涨约10%左右。

（2）物业管理服务

物业管理服务为公司又一主要利润来源。物业管理作为公司的一大主营业务板块，业务范围主要涉及的住宅物业、商业物业、政府物业、机构物业等，如学校、医院、写字楼等，作业区域相对较小，主要依靠人工进行作业，机械利用率较低，毛利相对较低。2016年1-6月、2015年、2014年物业管理服务的毛利率分别为25.92%、26.56%、25.48%，毛利率变动不大。

（3）软件服务

软件服务是公司未来业务发展方向。公司凭借着多年积累的城市管理、物业管理经验，结合地图信息技术、移动互联网技术等高新技术，将相关管理手段集成于计算机软件。目前公司该业务正处于起步阶段，相关软件开发成本计入研发费用，软件服务毛利较高。

（四）主要费用及变动情况

期间费用对主营业务收入占比如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长率	金额
营业收入	73,305,088.31	135,321,027.92	48.55%	91,092,068.09
销售费用	433,699.00	1,181,829.10	-15.09%	1,391,907.10
管理费用	14,909,130.97	26,546,473.25	32.99%	19,961,100.42
财务费用	127,691.77	337,075.02	-26.36%	457,744.51
期间费用合计	15,470,521.74	28,065,377.37	28.68%	21,810,752.03
销售费用/营业收入	0.59%	0.87%	-	1.53%
管理费用/营业收入	20.34%	19.62%	-	21.91%
财务费用/营业收入	0.17%	0.25%	-	0.50%
期间费用/营业收入	21.10%	20.74%	-	23.94%

公司2016年1-6月、2015年、2014年期间费用占收入的比重分别为21.10%、20.74%、23.94%。2016年1-6月较2015年期间费用率略有上升，主要是因为公司规范社保缴纳，在于员工充分沟通的基础上为员工缴纳社保，工薪费用上升。2015年度较2014年度费用率下降3.20%，主要原因为：（1）公司业务通过招投标形式获取，70%以上项目以3年为周期进行招标，70%以上的项目以三年为周期进行招标，2014年公司大力扩张业务，主要项目均在2014年下半年完成招标，2015年招投标费用下降导致销售费用率下降0.66%；（2）公司属于服务性行业，成本费用以人工成本为主。公司业务以深圳为基础逐步向周边省市辐射，为扩张业务公司管理人员储备较多。2015年公司业务拓展取得较大成果，业务收入增长达到48.55%，人工利用率大大提高导致管理费用率下降2.29%。

1、销售费用分析

销售费用明细如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
人工费用	175,294.47	725,012.99	541,806.22
招投费用	202,740.14	207,821.36	828,124.68
差旅费	16,277.70	77,334.68	7,276.30
其他	39,386.69	171,660.07	14,699.90
合计	433,699.00	1,181,829.10	1,391,907.10

公司通过公开网站等手段获取项目信息，投标取得项目，无广告宣传支出，销售费用主要为招投标人员工薪费用，及招投标支出。2016年1-6月、2015年、2014年工薪费用占销售费用的比重分别为40.42%、61.35%、38.93%，招投标费用占销售费用的比重分别为46.75%、17.58%、59.50%。

2015年销售费用中工薪费用较上年增加33.81%，主要是业务规模扩大，公司相关人员增加以及工薪水平提高所致。2015年招投标费用大幅下降，降幅到达74.90%，主要原因是公司70%以上的项目以三年为周期进行招标，2014年公司大力扩张业务，主要项目均在2014年下半年完成招标。2016年1-6月招投标费用回升，主要是因为公司积极开拓业务，相关费用增加。

2、管理费用分析

管理费用明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
人工费用	8,330,083.89	17,246,279.24	13,351,431.77
管理税金	17,047.21	29,242.02	27,883.20
折旧摊销费	768,747.60	938,617.75	305,146.37
专业咨询服务费	1,394,068.97	736,897.76	820,426.10
办公费用	2,074,210.71	3,791,999.16	3,613,329.76
业务费用	132,191.28	603,643.96	500,684.45
车辆费用	695,223.18	1,369,715.63	490,477.76
研究开发费用	428,784.72	441,567.16	0
差旅费	483,975.41	573,742.38	366,929.55
其他	584,798.00	814,768.19	484,791.46
合计	14,909,130.97	26,546,473.25	19,961,100.42

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费等，达到管理费的55%以上。工薪费用占比较大的原因是因为公司分子公司较多，管理跨度较小，分公司管理人员较多。2015年管理费用较2014上升32.99%，主要是因为2015年业务规模扩大，管理人员人数增加56人，增幅30.94%，致使工薪费用增长29.17%。

业务规模扩大导致办公费用增长4.94%。另外公司着手综合治理平台及智慧城市管理平台开发，发生研发费用40万元左右。

2016年1-6月专业咨询服务费大幅增加主要是公司申请在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，支付相关辅导团队费用增加。

车辆费用包括车辆使用油费、过路费、维护保养费及保险费、车辆补贴等。2015年公司车辆费用大幅上涨，主要是公司业务区域延伸至佛山、长沙、娄底、花都等地，公务用车增加；同时2015年开始向公司管理人员提供车辆补贴。

3、财务费用分析

公司的财务费用主要为银行借款及按揭车款的利息支出、日常结算的银行手续费及银行存款利息。

项目	2016 年 1 -6 月	2015 年度	2014 年度
----	---------------	---------	---------

利息支出	76,442.88	263,860.21	384,467.18
减：利息收入	10,004.85	8,574.70	6,727.16
手续费及其他	61,253.74	81,789.51	80,004.49
合计	127,691.77	337,075.02	457,744.51

（五）非经常性损益情况

公司非经常性损益主要为主要包括取得的财政贴息。报告期间公司非经常性损益发生情况如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	50,000.00	140,000.00	44,946.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,268.10	135,527.97	-64,700.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
所得税影响额	13,817.03	73,780.35	-
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
合计	41,451.07	201,747.62	-19,753.83

2016年1-6月，公司取得西乡街道办小区创建补助50,000.00元，2015年、2014年公司收到深圳市宝安区财政局拨付贷款贴息分别为140,000.00元、35,000.00元。2014年收到宝安区劳动就业管理中心招用奖励及社保补贴6,096.57元，收到西乡街道“两新”组织党委党建经费补助3,850.00元。2016年1-6月、2015年、2014年收到赔偿及其他补偿款分别为75,567.82元、163,712.00元、56,800.00元。

2015年、2014年公司爱心捐款等捐赠支出分别为17,400.00元、3,000.00元；2016年1-6月、2015年、2014年罚款及赔偿款分别为63,455.80元、0.00元、106,750.00元，其他支出分别为6,843.92元、10,784.03元、11,750.40元。

（六）适用税率及主要财政税收优惠政策

1、主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	3%、6%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、主要财政税收优惠政策

报告期内，鑫梓润及其所属子公司未享受税收优惠。

七、公司报告期主要资产情况

（一）货币资金

公司货币资金以银行存款为主，期末余额中无抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项。

报告期内，公司的货币资金构成情况如下：

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	455,799.40	251,279.26	640,672.74
银行存款	7,751,232.51	8,777,619.62	5,446,410.85
合计	8,207,031.91	9,028,898.88	6,087,083.59

公司2016年6月30日、2015年12月31日、2014年12月31日货币资金余额分别为8,207,031.91元、9,028,898.88元、6,087,083.59元，占公司资产总额的比重分别为15.37%、14.81%、9.84%，无重大异常变动。

（二）应收账款

1、应收账款按种类披露

报告期各期末，公司应收账款及计提的坏账准备按照单项金额重大计提坏账准备的应收账款、按组合计提坏账准备的应收账款及单项金额不重大计提坏账准备的应收账款分类，具体如表所示：

单位：元

种类	2016年6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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：	22,706,692.57	99.07	1,380,534.08	6.08	21,326,158.49
组合1：按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	22,706,692.57	99.07	1,380,534.08	6.08	21,326,158.49
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	214,154.92	0.93	151,454.92	70.72	62,700.00
合计	22,920,847.49	100.00	1,531,989.00	6.68	21,388,858.49
种类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：	18,428,813.63	96.81	1,034,796.63	5.62	17,394,017.00
组合1：按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	18,428,813.63	96.81	1,034,796.63	5.62	17,394,017.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	606,456.92	3.19	109,960.92	18.13	496,496.00
合计	19,035,270.55	100.00	1,144,757.55	6.01	17,890,513.00
种类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备:	16,291,956.46	99.33	829,218.00	5.09	15,462,738.46
组合1:按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款	16,291,956.46	99.33	829,218.00	5.09	15,462,738.46
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	109,960.92	0.67	109,960.92	100.00	-
合计	16,401,917.38	100.00	939,178.92	5.73	15,462,738.46

2016年6月30日、2015年末、2014年末公司应收账款账面净值分别21,388,858.49元、17,890,513.00元、15,462,738.46元,占各期末资产总额的比重分别为40.07%、29.34%、24.98%,未发生重大变化。公司应收账款各期末余额占总资产比例较高,与公司客户群体及信用政策等实际经营情况相符。

2、应收账款账龄情况

报告期各期末,按账龄组合分析法计提坏账准备的应收账款余额、坏账准备计提金额如下:

单位:元

账龄	2016年6月30日			
	应收账款	占比(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	19,986,996.66	87.20	1,035,634.13	5.18
1-2年	1,893,801.29	8.26	288,344.96	15.23
2-3年	1,040,049.54	4.54	208,009.91	20.00
合计	22,920,847.49	100.00	1,531,989.00	6.68
账龄	2015年12月31日			
	应收账款	占比(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	17,242,997.77	90.58	837,325.09	4.86
1-2年	1,499,869.22	7.88	248,951.75	16.60
2-3年	292,403.56	1.54	58,480.71	20.00
合计	19,035,270.55	100.00	1,144,757.55	6.01
账龄	2014年12月31日			
	应收账款	占比(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	16,109,513.82	98.22	909,938.56	5.65

1-2 年	292,403.56	1.78	29,240.36	10.00
2-3 年	-	-	-	-
合计	16,401,917.38	100.00	939,178.92	5.73

公司多数客户都与公司持续进行交易，且自公司成立至今，未出现客户拖欠款项不偿还的情形。报告期各期末，87%以上的应收账款账龄在一年以内，应收账款的回收风险极低，公司目前按照账龄计提坏账准备，在一定程度上体现了应有的谨慎性。

本公司与同行业的挂牌公司新安洁（新三板挂牌公司，831370）、索克物业（新三板挂牌公司，832816）的应收账款账龄分析法计提坏账的比例比较如下：

账龄	鑫梓润	新安洁	索克物业
1 年以内	5.00	0.00	3.00
1 至 2 年	10.00	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00	20.00
3 至 4 年	50.00	50.00	50.00
4 至 5 年	80.00	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

从上表可以看出，本公司应收款项坏账的计提政策与同行业挂牌公司平均水相比，除 1 年以内计提比例高于其他同行业公司外，其他均跟可比公司一致。公司应收账款大多在 1 年以内，占比达到 90%以上，且与大多数客户保持长期稳定的合作关系，以往交易也未出现拖欠不还的情况。综上所述公司的坏账政策符合公司的实际经营情况。报告期内未出现因计提比例不同而对利润产生影响的情形。随着业务的发展，公司将根据业务的实际情况并结合同行业上市公司的情况修正应收款项坏账计提比例。

3、报告期各期末，公司应收账款中的前五名客户名单如下：

单位：元

单位名称	2016 年 6 月 30 日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款余额比重
佛山市禅城区环境保护和城市管	非关联方	3,296,589.17	1 年以内	14.37%

理局张槎分局				
深圳市宝安区西乡街道市政服务中心	非关联方	1,916,178.36	1年以内	8.36%
广州市花都区城市管理局	非关联方	1,684,366.41	1年以内	7.35%
深圳市宝安区石岩街道办事处	非关联方	902,508.74	1年以内	3.94%
江门市博物馆	非关联方	841,671.67	1年以内	3.67%
合计		8,641,314.35		37.69%
单位名称	2015年12月31日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款余额比重
佛山市禅城区环境保护和城市管理局张槎分局	非关联方	1,468,036.01	1年以内	7.71%
深圳市宝安区西乡街道市政服务中心	非关联方	1,400,731.36	1年以内	7.36%
中山九州光谷商业发展有限公司	非关联方	1,155,132.98	1年以内	6.07%
深圳市龙华新区龙华办事处市政服务中心	非关联方	1,059,117.08	1年以内	5.56%
广州市花都区城市管理局	非关联方	803,166.45	1年以内	4.22%
合计		5,886,183.88		30.92%
单位名称	2014年12月31日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款余额比重
湖南长沙县南托街道办事处	非关联方	2,225,372.90	1年以内	13.57%
深圳市宝安区西乡街道市政服务中心	非关联方	1,959,560.10	1年以内	11.95%
中山九州光谷商业有限公司	非关联方	1,521,915.80	1年以内	9.28%
佛山市禅城区环境保护和城市管理局张槎分局	非关联方	1,442,074.97	1年以内	8.79%
辰溪县园林管理所	非关联方	525,000.00	1年以内	3.20%
合计		7,673,923.77		46.79%

报告期内各期末，应收账款余额前五名欠款单位的欠款金额，占应收账款账面余额的比列分别为 37.69%、30.92%、46.79%。公司提供服务后按月结算款项，应收账款余额前五名单位欠款均在一年以内，且客户信誉较好，不存在坏账风险。

截至 2016 年 6 月 30 日，应收账款期末余额未含有持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

（三）预付账款

1、预付账款账龄情况

单位：元

账龄	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	125,817.07	100.00	92,437.80	85.12	68,531.52	99.83
1 至 2 年	-	-	16,164.20	14.88	117.20	0.17
合计	125,817.07	100.00	108,602.00	100.00	68,648.72	100.00

报告期内各期末，公司预付款项占公司资产总额的比例分别为 0.24%、0.18%、0.11%。公司预付款项占公司资产总额的比重很小，主要为预付货款。

2、报告期各期末，公司预付前五名单位款项

单位：元

单位名称	2016 年 6 月 30 日	占预付账款期末余额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中国石化销售有限公司 广东佛山石油分公司	50,471.09	40.11	一年以内	未结货款
深圳市福田区青青世界 园艺经营部	37,161.42	29.54	一年以内	未结清材料费
深圳市昌友顺玻璃工程 安装有限公司	20,000.00	15.90	一年以内	未结清维修费
深圳市佳安安防器材设 备有限公司	8,984.00	7.14	一年以内	未结清维修费
佛山市正印数码图文制 作有限公司	6,200.56	4.93	一年以内	未结清标书费
合计	122,817.07	97.62		
单位名称	2015 年 12 月 31 日	占预付账款期末余额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
深圳绿友园林机械设备 有限公司	20,000.00	18.42	一年以内	未结清维修费
深圳市陆地方舟电动车 有限公司	20,000.00	18.42	一年以内	未结清维修费
殷浩	11,000.00	10.13	一年以内	未结清技术服务费

荣亚明	11,000.00	10.13	一年以内	未结清技术服务费
深圳市明星艺苑文化产业有限公司	10,000.00	9.21	一年以内	未结清服务款
合计	72,000.00	66.31		
单位名称	2014年12月31日	占预付账款期末余额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
深圳市企培企业管理顾问有限公司	30,000.00	43.70	一年以内	未结清技术服务费
深圳市南山区新润兴商店	16,000.00	23.31	一年以内	未结清维修款
佛山市平谦精品酒店有限公司	10,000.00	14.57	一年以内	未结清服务费
深圳市御景国际酒店有限公司	5,000.00	7.28	一年以内	未结清服务费
佛山市正印数码图文制作有限公司	4,440.60	6.47	一年以内	未结清服务费
合计	65,440.60	95.33		

2016年6月30日、2015年末、2014年末预付前五名单位款项占预付账款总额的比重分别为97.62%、66.31%、95.33%，占比较大，主要是因为公司预付款规模较小，集中在少数几家单位。

截至2015年12月31日，预付款项中无持有公司5%（含5%）以上表决权的股份的股东单位款项。

（四）其他应收款

1、其他应收款按种类披露

单位：元

种类	2016年6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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备：	11,835,381.07	98.58	1,751,243.89	14.85	10,084,137.18
组合1：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,835,381.07	98.58	1,751,243.89	14.85	10,084,137.18

组合 2: 按特定对象组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	170,000.00	1.42	170,000.00	100.00	-
合计	12,005,381.07	100.00	1,921,243.89	16.00	10,084,137.18
种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备:	21,173,962.35	100.00	1,281,517.67	6.05	19,892,444.68
组合 1: 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,553,208.39	49.84	1,281,517.67	12.14	9,271,690.72
组合 2: 按特定对象组合计提坏账准备的其他应收款	10,620,753.96	50.16	-	-	10,620,753.96
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	21,173,962.35	100.00	1,281,517.67	6.05	19,892,444.68
种类	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备:	30,458,559.85	100.00	739,385.02	2.43	29,719,174.83
组合 1: 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,838,278.88	32.30	739,385.02	7.52	9,098,893.86
组合 2: 按特定对象组合计提坏账准备的其他应收款	20,620,280.97	67.70	-	-	20,620,280.97
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	30,458,559.85	100.00	739,385.02	2.43	29,719,174.83

按特定对象组合计提坏账准备的其他应收款主要包括应收王珊、深圳市菲利特投资有限公司、深圳市鑫梓润文华传播有限公司等关联方的款项，详细情况见公开转让说明书“第四章十、关联方及关联方交易（二）关联交易及余额”。

(2) 其他应收款账龄情况

单位：元

账龄	2016年6月30日			
	其他应收款	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,374,353.12	44.77	268,717.66	5.00
1—2年	2,698,999.72	22.48	422,899.98	15.67
2—3年	2,454,626.19	20.45	490,925.24	20.00
3—4年	1,477,402.04	12.31	738,701.01	50.00
合计	12,005,381.07	100.00	1,921,243.89	16.00
账龄	2015年12月31日			
	其他应收款	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	8,302,101.67	39.21%	181,982.72	2.19
1—2年	2,890,267.57	13.65%	288,230.87	9.97
2—3年	4,014,395.41	18.96%	802,879.08	20.00
3—4年	4,866,770.00	22.98%	8,425.00	0.17
4—5年	1,100,427.70	5.20%	—	—
合计	21,173,962.35	100	1,281,517.67	6.05
账龄	2014年12月31日			
	其他应收款	占比 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,336,919.04	17.52	246,127.87	4.61
1—2年	6,374,388.11	20.93	489,887.15	7.69
2—3年	16,683,647.53	54.77	3,370.00	0.02
3—4年	2,063,605.17	6.78	—	—
合计	30,458,559.85	100.00	739,385.02	2.43

(3) 其他应收款按款项性质明细

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
保证金	6,340,214.85	5,808,962.33	5,834,056.69
备用金	2,873,928.64	2,432,401.73	1,567,336.79

代扣代缴社会保险费	693,554.63	540,203.23	436,548.08
往来款	-	10,620,753.96	20,620,280.97
其他	2,097,682.95	1,771,641.10	2,000,337.32
合计	12,005,381.07	21,173,962.35	30,458,559.85

(4) 应收前五名单位其他应收款明细

单位：元

单位名称	2016年6月30日					
	款项性质	是否关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中山市公共资源交易中心	保证金	否	800,000.00	1年以内	6.66	40,000.00
安徽合肥公共资源交易中心	保证金	否	600,000.00	1年以内	5.00	30,000.00
深圳市宝安区西乡街道财政办公室	保证金	否	500,000.00	1年以内	4.16	25,000.00
深圳市龙华新区龙华办事处市政服务中心	保证金	否	500,000.00	1年以内	4.16	25,000.00
广东腾晟信息科技有限公司	保证金	否	450,000.00	1年以内	3.75	22,500.00
合计			2,850,000.00		23.74	142,500.00
单位名称	2015年12月31日					
	款项性质	是否关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
王珊	往来款	是	4,849,920.00	3至4年	22.91	-
深圳市菲利特投资有限公司	往来款	是	2,917,723.91	1年以内	13.78	-
江苏马上游科技股份有限公司	保证金	否	2,000,000.00	1至2年	9.45	200,000.00
深圳市鑫梓润文化传播有限公司	往来款	是	1,100,427.70	4至5年	5.2	-
深圳市宝安区西乡街道办事处	保证金	否	500,000.00	2至3年	2.36	100,000.00
合计			11,368,071.61		53.7	300,000.00
单位名称	2014年12月31日					

	款项性质	是否关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
王珊	往来款	是	16,549,267.80	2至3年	54.33	-
江苏马上游科技股份有限公司	保证金	否	2,000,000.00	1年以内	6.57	100,000.00
深圳市鑫梓润文化传播有限公司	往来款	是	1,100,427.70	3至4年	3.61	-
李中强	往来款	是	871,278.54	1至2年	2.86	-
李中坚	往来款	是	501,363.00	1至2年	1.65	-
合计			21,022,337.04		69.02	100,000.00

报告期内，公司其他应收款主要为保证金、关联方往来及备用金。2015 年其他应收减少较多主要是公司清理与关联方之间的往来款，收回相关款项所致。

截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款期末余额含有持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款详见公开转让说明书“第四章十、关联方及关联交易（二）关联交易及余额”。

（五）存货

公司结存的库存商品余额如下所示：

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	41,642.49	-	41,642.49
合计	41,642.49	-	41,642.49
项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	87,493.40	-	87,493.40
合计	87,493.40	-	87,493.40
项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

周转材料	87,228.90	-	87,228.90
合计	87,228.90	-	87,228.90

公司为服务型企业，存货较少，主要为周转用材料。

（六）其他流动资产

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	308,550.58	-	-
合计	308,550.58	-	-

其他流动资产为预缴的企业所得税。

（七）固定资产

公司固定资产情况如下所示：

单位：元

项目	专用设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值				
1. 2016年1月1日	10,988,646.36	5,274,107.00	2,651,477.36	18,914,230.72
2. 本期增加金额	492,687.43	191,310.00	241,288.26	925,285.69
购置	492,687.43	191,310.00	241,288.26	925,285.69
3. 本期减少金额	-	-	10,600.00	10,600.00
4. 2016年6月30日	11,481,333.79	5,465,417.00	2,882,165.62	19,828,916.41
二、累计折旧				
1. 2016年1月1日	3,107,837.61	1,893,144.34	1,414,809.04	6,415,790.99
2. 本期增加金额	1,234,323.10	342,433.47	170,159.25	1,746,915.82
计提	1,234,323.10	342,433.47	170,159.25	1,746,915.82
3. 本期减少金额	-	-	2,868.00	2,868.00
4. 2016年6月30日	4,342,160.71	2,235,577.81	1,582,100.29	8,159,838.81
三、减值准备				
1. 2016年1月1日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2016年6月30日	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2016年6月30日	7,139,173.08	3,229,839.19	1,300,065.33	11,669,077.60
2. 2016年1月1日	7,880,808.75	3,380,962.66	1,236,668.32	12,498,439.73
项目	专用设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值				
1. 2015年1月1日	6,862,752.00	4,361,707.00	1,802,578.36	13,027,037.36
2. 本期增加金额	4,125,894.36	912,400.00	848,899.00	5,887,193.36
购置	4,125,894.36	912,400.00	848,899.00	5,887,193.36
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2015年12月31日	10,988,646.36	5,274,107.00	2,651,477.36	18,914,230.72
二、累计折旧				
1. 2015年1月1日	2,162,460.87	1,468,364.18	1,046,829.98	4,677,655.03
2. 本期增加金额	945,376.74	424,780.16	367,979.06	1,738,135.96
计提	945,376.74	424,780.16	367,979.06	1,738,135.96
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2015年12月31日	3,107,837.61	1,893,144.34	1,414,809.04	6,415,790.99
三、减值准备				
1. 2015年1月1日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2015年12月31日	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2015年12月31日	7,880,808.75	3,380,962.66	1,236,668.32	12,498,439.73
2. 2015年1月1日	4,700,291.13	2,893,342.82	755,748.38	8,349,382.33
项目	专用设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值				

1. 2014 年 1 月 1 日	5,416,045.00	2,784,407.00	1,360,825.36	9,561,277.36
2. 本期增加金额	1,446,707.00	1,577,300.00	441,753.00	3,465,760.00
购置	1,446,707.00	1,577,300.00	441,753.00	3,465,760.00
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2014 年 12 月 31 日	6,862,752.00	4,361,707.00	1,802,578.36	13,027,037.36
二、累计折旧				
1. 2014 年 1 月 1 日	1,483,608.32	1,252,143.88	882,637.38	3,618,389.58
2. 本期增加金额	678,852.55	216,220.30	164,192.60	1,059,265.45
计提	678,852.55	216,220.30	164,192.60	1,059,265.45
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2014 年 12 月 31 日	2,162,460.87	1,468,364.18	1,046,829.98	4,677,655.03
三、减值准备				
1. 2014 年 1 月 1 日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2014 年 12 月 31 日	4,700,291.13	2,893,342.82	755,748.38	8,349,382.33
2. 2014 年 1 月 1 日	3,932,436.68	1,532,263.12	478,187.98	5,942,887.78

截至 2016 年 6 月 30 日，公司固定资产原值为 19,828,916.41 元，累计折旧为 8,159,838.81 元，累计折旧占原值比例为 41.15%。公司属于轻资产型企业，固定资产主要为专用设备及运输工具，整体状况良好，不存在资产闲置或需要计提减值准备的情况。

2015 年末较 2014 年末固定资产增加 4,149,057.40 元，涨幅 49.69%，主要是因为公司业务规模扩大，2015 年度购入专用车辆增加固定资产 3,689,119.66 元。

(八) 长期待摊费用

单位：元

项目	2016年1月1日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2016年6月30日
装修费	299,855.56	565,988.00	174,839.71	-	691,003.85
合计	299,855.56	565,988.00	174,839.71	-	691,003.85
项目	2015年1月1日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2015年12月31日
装修费	451,597.22	17,004.17	168,745.83	-	299,855.56
合计	451,597.22	17,004.17	168,745.83	-	299,855.56
项目	2014年1月1日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2014年12月31日
装修费	-	464,500.00	12,902.78	-	451,597.22
合计	-	464,500.00	12,902.78	-	451,597.22

2016年1月广州分公司办公装修完工转入长期待摊费用，原值565,988.00元，按36个月进行摊销，2014年12月佛山分公司指挥中心装修工程完工转入长期待摊费用，原值464,500.00元，按36个月进行摊销，2015年1月结算增加金额17,004.17元。

(九) 递延所得税资产

单位：元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,453,232.89	863,308.23	2,426,275.22	606,568.81	1,678,563.94	419,640.99
合计	3,453,232.89	863,308.23	2,426,275.22	606,568.81	1,678,563.94	419,640.99

递延所得税资产主要为坏账准备的暂时性差异。

(十) 其他非流动资产

类别及内容	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预付装修款	-	565,988.00	377,388.00
预付设备款	-	-	866,321.00

类别及内容	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
合计	-	565,988.00	1,243,709.00

广州分公司办公室装修 2014 支付装修款 377,388.00 元, 2015 年支付装修款 188,600.00 元, 因未完工结算, 计入其他非流动资产, 2016 年 1 月完工装入长期待摊费用开始摊销; 2014 年为购买运输工具, 预付购买价款 866,321.00 元, 计入其他非流动资产。

(十一) 资产减值准备

公司资产减值准备情况如下所示:

单位: 元

项目	2016年1月1日	本期计提	本期减少		2016年6月30日
			本期转回	其他减少	
应收账款坏账准备	1,144,757.55	387,231.45	-	-	1,545,402.34
其他应收款坏账准备	1,281,517.67	648,176.89	-	8,450.67	1,921,243.89
合计	2,426,275.22	1,035,408.34	-	8,450.67	3,466,646.23
项目	2015年1月1日	本期计提	本期减少		2015年12月31日
			本期转回	其他减少	
应收账款坏账准备	939,178.92	205,578.63	-	-	1,144,757.55
其他应收款坏账准备	739,385.02	542,132.65	-	-	1,281,517.67
合计	1,678,563.94	747,711.28	-	-	2,426,275.22
项目	2014年1月1日	本期计提	本期减少		2014年12月31日
			本期转回	其他减少	
应收账款坏账准备	538,130.51	401,048.41	-	-	939,178.92
其他应收款坏账准备	787,426.89	-	48,041.87	-	739,385.02
合计	1,325,557.40	401,048.41	48,041.87	-	1,678,563.94

其他减少主要为处置子公司引起。根据坏账计提政策重新计算资产减值准备, 未发现异常。

八、公司报告期主要负债情况

（一）应付账款

1、公司报告期内应付账款情况如下：

单位：元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占应付账款余额的比重	金额	占应付账款余额的比重	金额	占应付账款余额的比重
1年以内	995,956.84	39.68%	3,043,686.62	72.88%	969,133.88	43.60%
1-2年	982,028.00	39.13%	725,402.30	17.37%	776,287.40	34.93%
2-3年	146,867.30	5.85%	271,724.60	6.51%	393,618.10	17.71%
3年以上	385,118.67	15.34%	135,689.37	3.25%	83,660.67	3.76%
合计	2,509,970.81	100.00%	4,176,502.89	100.00%	2,222,700.05	100.00%

公司应付账款主要为采购设备及易耗品尚未支付的款项。

2、公司应付账款余额前五名名单如下：

单位：元

单位名称	2016年6月30日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
中联重科股份有限公司	非关联方	753,400.00	1-2年	30.02%
长沙云美保洁服务有限公司	非关联方	380,000.00	1年以内	15.14%
湖南三兴清洁服务有限公司	非关联方	376,025.00	1年以内	14.98%
长沙昱阳保洁服务有限公司	非关联方	101,000.00	1年以内	4.02%
深圳市鸿昌汽车贸易有限公司	非关联方	100,000.00	1-2年	3.98%
合计		1,710,425.00		68.15%
单位名称	2015年12月31日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
中联重科股份有限公司	非关联方	2,393,200.00	1年以内	57.30%

长沙云美保洁服务有限公司	非关联方	285,000.00	1-2 年	6.82%
深圳市欣鸿昌汽车贸易有限公司	非关联方	170,000.00	1-2 年	4.07%
深圳市联合劲力科技有限公司	非关联方	139,850.00	1 年以内	3.35%
常卫真	非关联方	75,000.00	3 年以上	1.80%
合计		3,063,050.00		73.34%
单位名称	2014 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
长沙云美保洁服务有限公司	非关联方	433,200.00	1-2 年	19.49%
深圳市福田区青青世界园艺经营部	非关联方	223,048.78	1 年以内	10.04%
深圳市欣鸿昌汽车贸易有限公司	非关联方	220,000.00	1-2 年	9.90%
中联重科股份有限公司	非关联方	189,000.00	1 年以内	8.50%
佛山市迈广建材有限公司	非关联方	100,920.00	1 年以内	4.54%
合计		1,166,168.78		52.47%

公司所处行业属于劳动密集型产业，主要依靠自有员工提供服务，采购较少，采购内容主要包括机械设备、临时性劳务等。2016 年 6 月 30 日、2015 年末、2014 年末公司应付前五名单位金额占应付账款余额的比重分别到达 68.15%、73.34%、52.47%，比重较高。应付中联重科股份有限公司、深圳欣鸿昌汽车贸易有限公司采购、深圳市联合劲力科技有限公司的款项主要是采购工程车辆及智能道闸等设备应付的款项。应付深圳市福田区青青世界园艺经营部的款为公司采购苗木花卉应付的货款。应付长沙云美保洁服务有限公司的款项为公司租赁清扫车、洗地车的款项。应付佛山市迈广建材有限公司的款项为佛山办公室及指挥中心的装修工程款。公司以前年度存在向个人采购服务的情况，应付常卫真的款项为以前年度获取个人辅助服务的款项。

应付账款期末余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东以及关联方的款项。

（二）预收账款

1、公司各期末预收账款账龄情况如下

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	257,675.11	1,129,717.09	82,789.13
合计	257,675.11	1,129,717.09	82,789.13

公司预收账款主要为预收客户的物业管理费。报告期各期末，公司不存在账龄超过一年的大额预收款。

2、报告期内预收账款余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2016年6月30日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
娄底市惠民公租房小区物业管理费	非关联方	71,281.14	1年以内	27.66%
固戍花园各业主停车费	非关联方	70,740.00	1年以内	27.45%
娄底市城西小区公租房物业管理费	非关联方	58,410.00	1年以内	22.67%
娄底市罗家小区公租房物业管理费	非关联方	34,629.52	1年以内	13.44%
娄底市房产局	非关联方	18,252.45	1年以内	7.08%
合计		253,313.11		98.31%
单位名称	2015年12月31日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
娄底市惠民公租房小区物业管理费	非关联方	289,144.50	1年以内	25.59%
广州公租房物业管理费	非关联方	211,424.19	1年以内	18.71%
江门海关机关服务中心	非关联方	145,192.74	1年以内	12.85%
娄底市城西小区公租房物业管理费	非关联方	116,820.00	1年以内	10.34%
怀化市财政国库管理局	非关联方	92,494.40	1年以内	8.19%
合计		855,075.83		75.68%

单位名称	2014 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
湖南怀化工业园管理委员会	非关联方	57,279.13	1 年以内	69.19%
涟源红十字会医院	非关联方	16,000.00	1 年以内	19.33%
江门市城启物业经营管理有限公司	非关联方	6,300.00	1 年以内	7.61%
江门市江海区中环广场物业管理有限公司	非关联方	2,800.00	1 年以内	3.38%
中油碧辟石油有限公司江门分公司	非关联方	400.00	1 年以内	0.48%
合计		82,779.13		99.99%

2016 年 6 月 30 日、2015 年末、2014 年末公司预收前五名单位的款项余额占预收账款余额的比重分别为 98.31%、75.68%、99.99%，比重较高，主要是因为公司提供服务后按月结算收款，预收款较小。预收账款期末余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权的股东以及关联方的款项。

（三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

单位：元

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 6 月 30 日
短期薪酬	7,453,728.45	49,428,005.61	47,413,060.58	9,468,673.48
离职后福利-设定提存计划	-	1,259,450.80	1,259,450.80	-
辞退福利	-	826,250.00	826,250.00	-
合计	7,453,728.45	50,687,456.41	48,672,511.38	9,468,673.48
项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬	6,675,213.12	93,955,689.75	93,177,174.42	7,453,728.45
离职后福利-设定提存计划	-	2,416,779.64	2,416,779.64	-
合计	6,675,213.12	96,372,469.39	95,593,954.06	7,453,728.45
项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
短期薪酬	3,255,480.85	65,695,293.11	62,275,560.84	6,675,213.12
离职后福利-设定提存计划	-	1,915,305.35	1,915,305.35	-

定提存计划				
合计	3,255,480.85	67,610,598.46	64,190,866.19	6,675,213.12

2、短期职工薪酬情况

单位：元

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	7,453,728.45	47,123,628.53	45,108,683.50	9,468,673.48
职工福利费	-	1,553,927.34	1,553,927.34	-
社会保险费	-	641,631.36	641,631.36	-
其中：基本医疗保险费	-	515,967.50	515,967.50	-
工伤保险费	-	43,374.65	43,374.65	-
生育保险费	-	82,289.21	82,289.21	-
住房公积金	-	85,516.60	85,516.60	-
工会经费和职工教育经费	-	21,978.40	21,978.40	-
其他短期薪酬	-	1,323.38	1,323.38	-
合计	7,453,728.45	49,428,005.61	47,413,060.58	9,468,673.48
项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	6,675,213.12	90,034,677.19	89,256,161.86	7,453,728.45
职工福利费	-	2,357,674.57	2,357,674.57	-
社会保险费	-	1,406,863.56	1,406,863.56	-
其中：基本医疗保险费	-	948,796.36	948,796.36	-
工伤保险费	-	210,821.94	210,821.94	-
生育保险费	-	247,245.26	247,245.26	-
住房公积金	-	105,746.40	105,746.40	-
工会经费和职工教育经费	-	32,899.78	32,899.78	-
其他短期薪酬	-	17,828.25	17,828.25	-
合计	6,675,213.12	93,955,689.75	93,177,174.42	7,453,728.45
项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	3,255,480.85	62,449,893.35	59,030,161.08	6,675,213.12

职工福利费	-	2,267,122.89	2,267,122.89	-
社会保险费	-	867,403.64	867,403.64	-
其中：基本医疗保险费	-	574,289.75	574,289.75	-
工伤保险费	-	226,270.92	226,270.92	-
生育保险费	-	66,842.97	66,842.97	-
住房公积金	-	62,380.00	62,380.00	-
工会经费和职工教育经费	-	43,194.90	43,194.90	-
其他短期薪酬	-	5,298.33	5,298.33	-
合计	3,255,480.85	65,695,293.11	62,275,560.84	6,675,213.12

3、设定提存计划情况

单位：元

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年6月30日
基本养老保险	-	1,121,151.69	1,121,151.69	-
失业保险费	-	138,725.41	138,725.41	-
合计	-	1,259,450.80	1,259,450.80	-
项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	-	1,887,655.00	1,887,655.00	-
失业保险费	-	529,124.64	529,124.64	-
合计	-	2,416,779.64	2,416,779.64	-
项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险	-	1,424,571.14	1,424,571.14	-
失业保险费	-	490,734.21	490,734.21	-
合计	-	1,915,305.35	1,915,305.35	-

2015年较2014年工薪费用大幅上涨到达48.92%，主要原因是公司业务规模扩大，扩充员工数量导致人员增加1,184人，增幅87.57%。

(四) 应交税费

单位：元

税费项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
增值税	1,117,239.64	-	-
营业税	94,123.79	998,934.81	1,542,379.89
企业所得税	-	814,750.37	301,565.47
个人所得税	48,842.16	80,753.38	128,298.25
城市维护建设税	37,690.96	66,508.28	100,654.54
教育费附加	19,437.92	29,784.33	44,923.03
地方教育费附加	20,558.45	26,547.08	38,845.14
堤围费	9,111.79	3,695.82	3,169.43
合计	1,347,004.71	2,020,974.07	2,159,835.75

应交税费余额为已计提暂未申报缴纳税费。

(五) 其他应付款

1、其他应付款按性质列示

单位：元

款项性质	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
押金及保证金	4,080,994.60	3,161,998.00	1,197,699.00
代收水电费款	2,904,947.00	4,660,809.29	4,464,037.66
代扣维修基金	652,723.93	683,605.78	682,079.98
往来款	3,806,741.48	5,781,468.25	12,994,722.08
其他	1,279,061.50	975,796.25	1,461,521.00
合计	12,724,468.51	15,263,677.57	20,800,059.72

2016 年 6 月 30 日、2015 年末、2014 年末公司其他应付款余额分别为 12,724,468.51 元、15,263,677.57 元、20,800,059.72 元，占公司负债总额的比重分别达到 48.28%、45.77%、56.43%，余额较大，占比较高。公司提供物业管理服务，存在交大金额代收代付款及押金保证金。2016 年 6 月 30 日、2015 年、2014 年公司代收水电费余额分别为 2,904,947.00 元、4,660,809.29 元、

4,464,037.66 元, 占其他应付款的比重分别为 22.87%、30.54%、21.46%。2016 年 6 月 30 日、2015 年、2014 年公司押金保证金余额分别为 4,080,994.60、3,161,998.00 元、1,197,699.00 元, 占其他应付款的比重分别为 32.12%、20.72%、5.76%。公司因业务资金需要存在较大金额的往来款主要为临时性周转借款及关联单位往来, 2016 年 6 月 30 日、2015 年、2014 年上述往来款余额分别为 3,806,741.48 元、5,781,468.25 元、12,994,722.08 元, 占其他应付款的比重分别为 29.92%、37.88%、62.47%。

2、其他应付款按账龄列示

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	6,361,177.81	11,344,827.16	18,778,204.20
1-2 年	3,838,657.36	3,237,900.52	1,953,010.27
2-3 年	2,172,398.32	612,104.64	68,845.25
3 年以上	352,235.02	68,845.25	-
合计	12,724,468.51	15,263,677.57	20,800,059.72

公司其他应付款主要包括押金及保证金、代收水电费及临时性资金周转产生的往来款, 账龄相对较短。2016 年 6 月 30 日、2015 年、2014 年公司一年以内的其他应付款在占比分别为 49.99%、74.33%、90.28%。

3、公司其他应付款余额前五名名单如下:

单位：元

单位名称	2016 年 6 月 30 日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
安徽青和物业服务有限公司	非关联方	600,000.00	1 年以内	4.72%
卢跃峰	非关联方	534,455.97	1-2 年	4.21%
王珊	非关联方	516,456.02	1 年以内	4.06%
曾新怀	非关联方	300,000.00	1-2 年	2.36%
深圳市新维度投资有限公司	非关联方	284,184.39	1 年以内 2-3 年	2.24%
合计		2,235,096.38		17.57%
单位名称	2015 年 12 月 31 日			

	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
王连银	关联方	1,067,895.52	1年以内、1-2年	7.00%
深圳市金福物业服务有限公司	关联方	747,500.00	1年以内、2-3年	4.90%
广州奇岭物业管理有限公司	非关联方	575,000.00	1年以内	3.77%
卢跃峰	非关联方	540,000.00	1年以内	3.54%
广州市开物物业管理有限公司	非关联方	475,000.00	1年以内	3.11%
合计		3,405,395.52		22.31%
单位名称	2014年12月31日			
	与本公司关系	期末余额	年限	占余额比重
深圳市菲利特投资有限公司	关联方	4,600,000.00	1年以内	22.12%
王珊	关联方	1,853,742.46	1年以内 2-3年	8.91%
王连银	关联方	1,235,256.47	1年以内	5.94%
曾新怀	非关联方	768,500.00	1年以内	3.69%
朱雄平	非关联方	500,000.00	1年以内	2.40%
合计		8,957,498.93		43.06%

2016年6月30日、2015年、2014年公司应付余额前五名单位占其他应付款余额的比例分别为17.57%、22.31%、43.06%，主要为临时性周转借款及关联单位往来。关联方往来情况详见“十、关联方关系及其交易”之“（二）关联方交易及余额”。

（六）一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
一年内到期的长期借款	-	1,200,000.00	1,200,000.00
一年内到期的长期应付款	-	313,560.00	416,348.90
合计	-	1,513,560.00	1,616,348.90

一年内到期的非流动负债主要包括将于下一会计年度到期偿还的长期应付款及长期借款，详细说明见公开转让说明书“八公司报告期主要负债情况”之“（七）长期借款”及“（八）长期应付款”。

(七) 长期借款

单位：元

借款类别	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
保证借款	-	1,500,000.00	2,700,000.00
合计	-	1,500,000.00	2,700,000.00

2014 年 6 月 9 日，鑫梓润与中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳宝安区支行签订编号为 44008995100214065001 的《小企业流动资金借款合同》取得总额为 4,500,000.00 元的流动资金贷款。合同约定还款方式为“按月还息，到期一次性还本”，实际还款方式为“按月等额本息还款法”。2014 年度偿还借款本金 600,000.00 元，2015 年需归还借款本金 1,200,000.00 元，在一年类到期的非流动负债列示。2015 年度偿还借款本金 1,200,000.00 元，2016 年归还借款本金 1,200,000.00 元，在一年类到期的非流动负债列示。与该笔借款相关的保证担保情况详见公开转让说明“十、关联方及关联方交易”之“（二）关联交易及余额”。

(八) 长期应付款

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
按揭车款	-	287,430.00	600,990.00
合计	-	287,430.00	600,990.00

2012 年 5 月鑫梓润分期付款购买车牌号为粤 BP5023、粤 BP4962 的工程车辆，分期金额 82 万元，按月等额还款，分 36 期偿还。截至 2014 年 12 月 31 日，上述按揭款余额 102,788.90 元将于 2015 年到期。截至 2015 年 12 月 31 日，上述按揭款本息已清偿完毕。

2014 年 11 月鑫梓润分期购买车牌号为粤 B8E8M3 的揽胜运动版乘用车，分期金额 94.068 万元，按月等额还款，分 36 期偿还。截至 2014 年 12 月 31 日，上述按揭款余额为 914,550.00 元，其中 313,560.00 元将于 2015 年到期。截至 2015 年 12 月 31 日，上述按揭款余额 600,990.00 元，其中 313,560.00 元将于 2016 年到期，2016 年公司提前偿还上述款项。

(九) 预计负债

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
未决诉讼	49,775.80	-	-
合计	49,775.80	-	-

2015 年 10 月 22 日，原告陈金水、夏桂连起诉本公司等四被告，原告诉称其子陈泽宇（非本公司管理的小区居民）进入本公司管理的小区顶楼玩耍，不慎坠楼身亡；原告认为本公司作为物业管理公司，未尽到安全防护义务，并要求判令各被告连带承担死亡赔偿金、精神损害抚慰金等各项损失 902,030.4 元，判令各被告承担诉讼费。2016 年 7 月 19 日广东省深圳市宝安区人民法院以《民事判决书》((2015)身宝法少民初字第 470 号)判决本公司向原告赔偿 49,775.80 元，公司依据一审判决应负担的赔偿金额确认预计负债。

九、公司报告期股东权益情况

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	6,417,853.73	-	-
盈余公积	-	357,293.51	51,031.46
未分配利润	604,005.25	5,353,265.15	3,054,415.87
少数所有者权益	-	1,922,655.33	1,925,820.04
所有者权益合计	27,021,858.98	27,633,213.99	25,031,267.37

股本具体变化情况详见本公开转让说明书“第一章基本情况”之“五、公司股本形成及变化”。

十、关联方及关联方交易

（一）关联方

根据《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引(试行)》(第 34 条)与《企业会计准则第 36 号-关联方披露》(第二章“关联方”),参考《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则(试行)》第三章第三节“关联交易”的规定,依实质重于形式的原则认定,鑫梓润公司存在以下关联方:公司控股股东、实际控制人;持有公司股份 5%以上的其他股东(主要投资者个人);公司的董事、监事、高级管理人员;与主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员;主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业;其他视同为关联方的人。

关联方关系是指在财务和经营决策中,有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径,主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

1、本公司的控股股东、实际控制人

实际控制人	对本公司的持股比例(%)	对本公司的持表决权比例(%)
王珊、李中强	85.12%	85.12%

2、公司的董事、监事和高级管理人员

详见本公开转让说明书第一章“基本情况”第九节“董事、监事、高级管理人员情况”。

3、与主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员

4、主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业

公司主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员中,控制、共同控制或施加重大影响的其它企业如下表:

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	关联方目前状态
1	深圳市金润德建筑工程有限公司	深圳市金润德投资集团有限公司持股 100%	存续
2	深圳市金润德投资集团有限公司	李中强持股 50%；王珊持股 48.75%；丘振持股 1.25%	存续
3	深圳市金果实贸易有限公司	深圳市金润德投资集团有限公司持股 100%	存续
4	深圳市金泽润泰物业管理有限公司	深圳市金润德投资集团有限公司持股 80%；王珊妹妹王晚英 13%；曾耀持股 3%；李中强姐夫何小平持股 2%；林朝阳持股 2%	存续
5	深圳市卓诚招标代理有限公司	深圳市金润德投资集团有限公司持股 66.67%；李中强姐夫何小平持股 23.33%；梁文贞持股 10%	已注销
6	深圳市鑫梓润文化传播有限公司	李中强持股 60%；曾耀持股 30%；王珊弟弟王连银持股 10%	存续
7	深圳市花满园物业服务有限公司	李中强持股 60%；韩泽持股 30%；罗利萍持股 10%；	已转让
8	深圳市金福物业服务有限公司	王珊持股 75%；曾耀持股 25%	已转让
9	深圳市沁源贸易商行	王珊持股 100%	注销
10	深圳市蓝领之家人力资源有限公司	深圳市金润德投资集团有限公司持股 100.0000%	存续
11	深圳市兆伟业餐饮管理有限公司	王珊持股 50%；张洪斌持股 45%；李伟平持股 5%	已注销
12	深圳市春满园农业科技有限公司	李中强持股 68%；蔡常光持股 32%	存续
13	深圳市菲利特投资有限公司	王珊持股 40%；李中强持股 30%；李春燕持股 30%	存续
14	深圳市物泰信息科技有限公司	深圳市菲利特投资有限公司持股 70%；曾耀持股 5%；曾新怀持股 5%；陈勇持股 20%	存续
15	深圳市一米信息科技有限公司	王珊持股 55%；王珊妹妹王晚英持股 45%	已注销
16	深圳市顶尖时尚美容美发有限公司	王珊持股 51%；其他自然人持股 49%	存续
17	湖南省金润德物业服务有限公司	李中强持股 50%；王珊持股 40%；钟文持股 10%	已注销
18	江门市金润德物业服务有限公司	王珊持股 35%；李中强持股 35%；苏建强持股 20%；李伟平持股 10%	已注销
19	香港金润德投资发展有限公司	李中强持股 50%；王珊持股 40%；王珊妹妹王晚英持股 10%	存续
20	深圳市恭喜发财物业管理有限公司	李伟平持股 30%；王珊弟弟王连银持	已转让

		股 30%；张金吉持股 10.00%；王晚英持股 10.00%；廖颂扬持股 10.00%；刘婷持股 10.00%	
21	深圳市兆伟业贸易有限公司	卢清持股 70%；李中强哥哥配偶陈红梅持股 30%	已注销
22	广东联合物泰信息科技有限公司	江苏马上游科技股份有限公司持股 30%；曾耀持股 25%；丘振持股 5%；王晚英持股 6%；王珊持股 29%；曾锋持股 5%	存续
23	深圳市宝安区西乡街道来深建设者服务中心	鑫梓润出资设立的民间非盈利组织	存续
24	深圳市宝安区西乡街道受困人才援助中心	鑫梓润出资设立的民间非盈利组织	存续
25	深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心	鑫梓润出资设立的民间非盈利组织	存续

（二）关联交易及余额

1、经常性关联交易

公司无经常性关联交易

2、偶发性关联交易

（1）关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王珊	820,000.00	2012/5/20	2015/5/19	是
王珊	378,000.00	2012/6/20	2014/6/19	是
王珊	810,000.00	2014/11/5	2016/11/4	否
合计	2,008,000.00			

2011 年 12 月 3 日鑫梓润与的中联重科股份有限公司签订编号为 11050897 号的《产品购买合同》，购买车牌号为粤 BP5023、粤 BP4962 的工程车辆。因为上述交易提供融资安排，公司实际控制王珊以个人名义向银行借款，并于 2012 年 5 月与中国光大银行深圳八卦岭支行签订编号为 38981216000415 的《个人借款合同》。借款金额 82 万元，按月等额还本付息，分 36 期偿还。鑫梓润以上述工程车辆提供为借款提供抵押担保，截至 2015 年 12 月 31 日，上述借款本息已清偿完毕，抵押担保自动解除。

2011年3月22日鑫梓润与的中联重科股份有限公司签订编号为0900791号的《产品购买合同》，购买车牌号为粤BM0390的工程车辆。因为上述交易提供融资安排，公司实际控制人王珊以个人名义向银行借款，并于2012年6月与中国光大银行深圳八卦岭支行签订编号为38981216000575的《个人贷款合同》。借款金额37.8万元，按月等额还本付息，分24期偿还。鑫梓润以上述工程车辆为借款提供抵押担保，截至2015年12月31日，上述借款本息已清偿完毕，抵押担保自动解除。

为满足公司日常接待需要，2014年2月25日鑫梓润通过王珊个人与天津汽车工业销售深圳南方有限公司签订编号为0328329号的《乘用车买卖合同》，购买车牌号为粤B8E8M3的揽胜运动版乘用车。因为上述交易提供融资安排，公司实际控制人王珊以个人名义向银行借款，并于2014年11月与中信银行深圳分行支签订编号为个汽借字【2014】深第0089号的《个人汽车消费借款及抵押合同》。借款金额81万元，按月等额还本付息，分36期偿还。鑫梓润以上述车辆为借款提供抵押担保，截至2015年12月31日，上述借款余额为600,990.00元。为解除上述担保鑫梓润于2016年4月5日提前还款，相关抵押担保自动解除。

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王珊、李中强、深圳市中小企业信用融资担保集团	本公司	2,700,0000.00	2014/6/24	2016/6/23	是
王珊、李中强	本公司	6,000,000.00	2016/8/30	2017/8/29	否

2014年6月9日，鑫梓润与中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳宝安区支行签订编号为的44008995100214065001的《小企业流动资金借款合同》取得总额为4,500,000.00元的流动资金贷款。

2014年6月10日，深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司与中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳宝安区支行签订编号为44008995100214065001号的《保证合同》为上述借款提供保证担保。

2014年6月11日鑫梓润与深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司签订编号为深担（2014）年委保字（0549）号《委托保证合同》，约定由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司为鑫梓润获取上述借款提供保证担保。

2014年6月11日公司实际控制人王珊、李中强与深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司签订的编号为深担（2014）年反担字（0549-1）号《保证反担保合同》，为鑫梓润获取上述担保提供保证反担保。

2014年6月11日鑫梓润与深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司签订的编号为深担（2014）年反担字（0549-3）号《质押反担保合同》以鑫梓润自合同签订之日起未来36个月内产生的所有应收账款提供质押反担保。该合同签订后，公司并未办理相关质押资产备案手续，担保权人也未对标的资产施加限制性措施。2016年4月20日，取得深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司《关于与深圳市鑫梓润物业管理有限公司<委托保证合同>情况的说明》证明“没有对《质押反担保合同》项下的质押标的的使用进行过实质性限制”。

2016年9月，公司与招商银行深圳分行签订了编号为2016年小金一字第001641188号《授信协议》循环授信额度为1000万元，授信期为一年。同时，公司实际控制人李中强与招商银行深圳分行签订了《最高额抵押合同》，以其持有的座落于碧海富通城15栋A座1203、1204的房产为公司提供抵押担保；实际控制人王珊、李中强分别与招商银行深圳分行签订了《最高额不可撤销担保书》，为公司借款提供保证担保。截止本反馈回复日，公司实际使用上述授信额度600万元，实际担保额度为600.00万元。

（2）关联往来余额情况

单位：元

项目	关联方名称	款项性质	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	深圳市鑫梓润文化传播有限公司	往来借款	-	1,100,427.70	1,100,427.70
其他应收款	深圳市金润德建筑工程有限公司	往来借款	-	48,372.11	31,378.05
其他应收款	深圳市金润德投资集团有限公司	往来借款	-	79,626.20	79,626.20
其他应收款	李中坚	往来借款	-	-	501,363.00
其他应收款	李中强	往来借款	-	-	871,278.54
其他应收款	湖南省金润德物业服务服务有限公司	往来借款	-	26,013.00	23,300.00
其他应收款	江门市金润德物业服务服务有限公司	往来借款	-	46,928.82	33,217.32
其他应收款	深圳市春满园农业科技有限公司	往来借款	-	268,700.00	268,700.00

其他应收款	深圳市花满园物业服务有限公司	往来借款	-	335,529.22	335,529.22
其他应收款	深圳市恭喜发财物业管理有限公司	往来借款	-	170,517.00	148,872.77
其他应收款	深圳市物泰信息科技有限公司	往来借款	-	5,606.00	2,606.00
其他应收款	香港金润德投资发展有限公司	往来借款	-	3,500.00	-
其他应收款	深圳市一米信息科技有限公司	往来借款	-	820.00	-
其他应收款	深圳市菲利特投资有限公司	往来借款	-	2,917,723.91	-
其他应收款	钟文	往来借款	-	297,070.00	269,070.00
其他应收款	王珊	往来借款	-	4,849,920.00	16,549,267.80
其他应收款	曾耀	往来借款	-	470,000.00	-
其他应收款	深圳市宝安区鑫梓润养老服务中心	往来借款	-	-	405,644.37
其他应付款	深圳市金福物业服务有限公司	往来借款	-	747,500.00	455,358.13
其他应付款	深圳市菲利特投资有限公司	往来借款	-	-	4,600,000.00
其他应付款	深圳市蓝领之家人力资源有限公司	往来借款	-	5,000.00	5,000.00
其他应付款	王连银	往来借款	112,040.50	1,067,895.52	1,235,256.47
其他应付款	王珊	往来借款	516,456.02	375,948.13	1,853,742.46

公司实际控制人下属公司众多，因资金需要，存在较大的资金往来，最终形成资金占用。有限公司阶段公司治理不完善，公司管理层规范意识不强，上述关联方之间的资金往来未履行内部程序，未签署借款协议，未约定利息、未支付利息。股份公司成立后，公司依法制定了《关联交易管理制度》，对经常性关联交易与偶发性关联交易规定严格的决策程序并遵照执行。

因公司与关联方资金往来未约定具体还款期限，公司按照 1 年期同期银行贷款基准利率进行测算，公司资金往来对公司净利润影响如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
利息	59,077.57	593,975.64	622,635.75
对净利润的影响	44,308.17	445,481.73	466,976.81

公司未考虑关联方往来资金占用费,使得 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度净利润减少金额分别为 44,308.17 元、445,481.73 元、466,976.81 元,对公司报告期利润有一定的影响。至 2016 年 4 月 8 日公司已全部清理完毕关联方往来资金,对公司期后财务状况无重大不利影响。具体归还情况如下表:

单位:元

关联方名称	应收余额	还款时间	还款金额	欠款余额	还款方式
深圳市鑫梓润文化传播有限公司	1,100,427.70	2016-2-24	1,100,427.70	-	银行转账
深圳市金润德建筑工程有限公司	48,372.11	2016-3-10	48,372.11	-	现金、银行转账
深圳市金润德投资集团有限公司	79,626.20	2016-3-9	79,626.20	-	银行转账
湖南省金润德物业服务有限公司	26,013.00	2016-3-10	26,013.00	-	现金、银行转账
江门市金润德物业服务有限公司	46,928.82	2016-3-10	46,928.82	-	现金、银行转账
深圳市春满园农业科技有限公司	268,700.00	2016-3-9	268,700.00	-	银行转账
深圳市花满园物业服务有限公司	335,529.22	2016-3-10	335,529.22	-	银行转账
深圳市恭喜发财物业管理有限公司	170,517.00	2016-3-10	170,517.00	-	银行转账
深圳市物泰信息科技有限公司	5,606.00	2016-3-1	5,606.00	-	现金、银行转账
香港金润德投资发展有限公司	3,500.00	2016-3-1	3,500.00	-	现金、银行转账
深圳市一米信息科技有限公司	820	2016-3-1	820.00	-	现金、银行转账
深圳市菲利特投资有限公司	2,917,723.91	2016-3-11	2,917,723.91	-	银行转账
钟文	297,070.00	2016-4-8	297,070.00	-	银行转账
王珊	4,849,920.00	2016-3-10	4,849,920.00	-	银行转账
曾耀	470,000.00	2016-4-8	470,000.00	-	银行转账
合计	10,620,753.96		10,620,753.96	-	

（三）关联交易决策程序执行情况

股份公司成立后，公司依法制定了《关联交易管理制度》，有关经常性关联交易与偶发性关联交易的决策程序执行情况详见本说明书“第三章公司治理”之“六、公司资金占用、对外担保、委托理财、关联交易与重大投资等情况以及公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排”。

根据《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司关联交易管理制度》中所规定的关联交易审议程序如下：

（1）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。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表执行披露情况。如果在实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项提交董事会审议并披露，但交易金额超过100万元以上的关联交易，应提交股东大会审议。

（2）除日常性关联交易之外的其他关联交易，公司应当经过股东大会审议并以临时公告的形式披露。

（3）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定履行相应审议程序：

（一）对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议，根据协议涉及的交易金额按规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易的金额的，应当提交股东大会审议。

（二）已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额按规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

（三）对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司

可以对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计,根据预计金额分别按照规定提交董事会或者股东大会审议。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的,公司应当根据超出金额按照规定重新提交董事会或者股东大会审议。

（四）减少和规范关联交易的安排

《公司章程》及《关联交易管理制度》对关联交易决策程序做出了明确规定,同时,公司董事、监事、高级管理人员签订了《关于规范和减少关联交易承诺函》,内容如下:“本人将不利用本人的地位影响本公司的独立性,并将保持公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。截至本承诺函出具之日,除深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司(以下简称“鑫梓润公司”)及已披露的外,本人不存在其他对外投资。若本人日后存在其他对外投资,本人将避免所投资的其他公司与鑫梓润公司发生关联交易。若关联交易不可避免,则在不与法律、法规相抵触的前提下,在权利所及范围内,本人将促使本人投资或控制的企业与鑫梓润公司进行关联交易时将按公平、公开的市场原则进行,并履行法律、法规、规范性文件 and 公司章程规定的程序。本人将促使本人所投资或控制的企业不通过与鑫梓润公司之间的关联交易谋求特殊的利益,不会进行有损鑫梓润公司利益的关联交易。”

十一、重大担保、诉讼、其他或有事项或重大期后事项

（一）资产负债表日后事项

报告期至本说明书签署日,本公司不存在需说明的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

报告期至本说明书签署日,本公司不存在需说明的重大或有事项。

（三）诉讼或仲裁

报告期至本说明书签署日，本公司存在的诉讼或仲裁情况详见本说明书“第三章公司治理”的“三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年的违法违规及受处罚情况”。

报告期公司存在未决诉讼。2015年10月22日，原告陈金水、夏桂连向深圳市宝安区人民法院递交《民事起诉状》，起诉被告深圳市固戍股份合作公司、深圳市鑫梓润物业管理有限公司、深圳市燃气集团股份有限公司以及深圳市海湾中学，原告诉称2015年5月23日其子陈泽宇（非公司管理的小区居民）进入深圳市固戍股份合作公司所有的物业固戍花园顶楼玩耍，不慎坠楼身亡；原告认为鑫梓润有限作为固戍花园的物业管理公司，未尽到安全防护义务；并要求判令各被告连带承担其子陈泽宇死亡赔偿金、精神损害抚慰金、丧葬费等各项损失1,002,256元，扣除原告及受害人自身过错10%，即902,030.4元，判令各被告承担诉讼费。本案已经深圳市公安局宝安分局共乐派出所调查并排除刑事案件可能性。2015年11月10日，深圳市宝安区人民法院签发《传票》、《应诉通知书》（（2015）深宝法少民初字第470号），传唤鑫梓润有限在内的四名被告参加2015年12月2日的庭审。该案已于2016年7月19日经深圳市宝安区人民法院一审判决，判决鑫梓润赔偿原告共计人民币49,775.80元。被告深圳市燃气集团股份有限公司不服一审判决，于2016年8月11日上诉于深圳市中级人民法院，该案现由深圳市中级人民法院审理中。公司根据《企业会计准则13号-或有事项》有关预计负债的规定，确认预计负债49,775.80元，计入营业外支出。

（四）对外担保

报告期至本说明书签署日，本公司不存在对外担保。

（五）其他重大事项

报告期至本说明书签署日，本公司不存在需说明的其他重大事项。

十二、公司资产评估情况（整体变更评估）

2016年1月5日，公司整体变更为股份有限公司时未依照《公司法》规定经有限公司股东会决议，未进行审计、评估，并未以净资产折合为股份公司实收股本。经深圳市企业注册局同意，公司就变更为股份公司时存在的瑕疵在进行了必要的规范，国众联资产评估土地房地产估价有限公司对公司整体资产及相关负债进行了评估，并出具了“国众联评报字（2016）第2-161号”《资产评估报告》，本次评估的基准日为2015年12月31日，评估方法采用资产基础法。评估结果为：资产总额账面价值5,911.53万元，评估价值6,161.61万元，增值额250.07万元，增值率4.23%；负债总额账面价值3,269.74万元，评估价值3,269.74万元，评估值与账面值无差异；净资产账面价值2,641.79万元，评估价值2,891.86万元，增值额250.07万元，增值率9.47%。公司以经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计截至2015年12月31日的净资产账面价值折合股本2,000万元，其余计入资本公积。

十三、股利分配政策和报告期内的分配情况

（一）股利分配的一般政策

根据国家有关法律、法规的要求及本公司《章程》的规定，各年度的税后利润按照下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取 10%法定盈余公积；
- 3、提取任意盈余公积金，具体比例由股东大会决定；
- 4、分配普通股股利。由董事会提出预分方案，经股东大会决定，分配股利。

（二）公开转让后的股利分配政策

根据《公司章程》，公司公开转让后的股利分配政策如下：

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，但公司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。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

（三）最近两年一期的实际股利分配情况

报告期内，公司未进行股利分配。

十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

具体内容参见公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“七、子公司基本情况”。

十五、对可能影响公司持续经营的风险因素进行自我评估

（一）财政政策变动及政府采购风险

公司的城市管理业务的主要客户为各地政府城市管理局、环卫部门、街道办事处以及居委会等相关部门，尽管市容环境、市政环卫等业务是城市发展运营中不可或缺的一环，受经济周期波动影响较小，政策“简政放权”的力度逐步加大，本行业的市场化进程亦在快速推进，若未来宏观财政政策趋于紧缩，各级政府削减或延缓非刚性的财政支出项目，将对公司的城市管理业务的顺利开展和服务款项的回收造成不利的影响。

（二）劳动用工风险

城市管理及物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此公司人员管理难度较大。公司已建立《基层人事操作管理程序》、《外派人员管理制度》、《员工自主参训持证补贴管理办法》、《劳动关系管理手册》、《劳资纠纷处理导则》及《薪酬管理制度（试行）》等人事管理内控制度并正在执行，但仍存在因劳动用工问题与员工发生纠纷的风险。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的管理服务，但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到客户要求，造成公司与客户的纠纷。

（三）项目收益波动风险

目前，公司在深圳市的物业管理在管项目中多为城中村、村改居等社区，在这些社区居住的居民具有流动性大、对物业管理费用认知程度低等特性，容易造成管理费用较难收取的风险，从而导致公司在项目的收益存在波动的风险。

（四）公司实际控制人控制不当风险

公司实际控制人为王珊、李中强，直接控制公司 17,024,000 股股份，比例为 85.12%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

（五）公司治理风险

有限公司阶段，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司未制定关联交易管理制度，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律

法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。但由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，公司股份进入全国中小企业股份转让系统及公司经营规模不断扩大，对公司治理提出了更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（六）补缴社会保险金及住房公积金的风险

报告期内，公司在社会保险和住房公积金缴纳方面存在不规范行为，公司未为部分员工缴纳社保和住房公积金，存在补缴及被相关部门处罚的风险。虽然实际控制人王珊、李中强已就关于为公司员工缴纳社保及公积金的有关事项出具承诺其将无条件支付所有需补缴的社会保险金和住房公积金及应缴纳的滞纳金和罚款款项，并将配合并保证公司尽快为符合缴纳条件的员工缴纳社保及公积金，尽快采用合法合规的方式解决该问题。但由于公司该等不规范行为仍在持续状态，若公司因此被相关部门进行处罚，则会对公司经营造成一定不利影响。

（七）控股子公司、分公司管理风险

根据公司业务模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展业务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计25家、控股子公司3家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。可能会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（八）存在未决诉讼的风险

报告期内，公司存在1起涉案金额较大的未决诉讼：2015年10月22日，原告陈金水、夏起诉公司等四被告，原告诉称其子陈泽宇（非公司管理的小区居民）进入公司管理的小区顶楼玩耍，不慎坠楼身亡；原告认为鑫梓润作为物业管理公

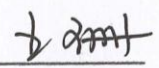
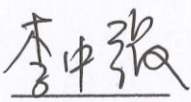
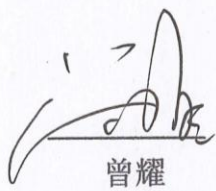
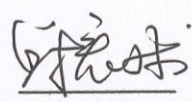
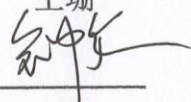
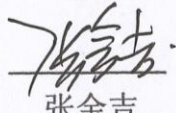
司，未尽到安全防护义务，并要求判令各被告连带承担死亡赔偿金、精神损害抚慰金等各项损失902,030.4元，判令各被告承担诉讼费；**该案已于2016年7月19日经深圳市宝安区人民法院一审判决，判决鑫梓润赔偿原告共计人民币49,775.80元。被告深圳市燃气集团股份有限公司不服一审判决，于2016年8月11日上诉于深圳市中级人民法院，该案现由深圳市中级人民法院审理中。**公司管理层认为鑫梓润在本案中已尽相关法律和合同规定的管理义务，法院判决公司承担全部诉讼责任的风险较小。但由于该案尚在审理中，诉讼结果具有一定不确定性，若法院认定公司未尽管理义务，仍有可能判决公司败诉并承担相应赔偿责任，公司存在因未决诉讼导致的赔偿风险。

第五章 有关声明

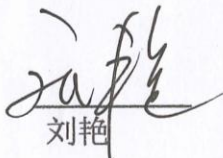
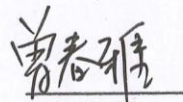
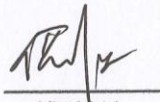
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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

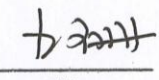
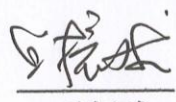
全体董事签字：

 王珊	 李中强	 曾耀	 丘振球
 钟文	 曾锋	 张金吉	

全体监事签字：

 刘艳	 曾春雅	 傅利兰
---	--	---

全体高级管理人员签字：

 王珊	 丘振球	 曾耀
---	--	---

深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司



2016年11月18日

二、主办券商声明

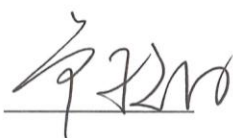
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



卢穗冈

项目小组成员：



卢穗冈



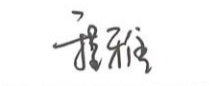
洪璐



蒋琳



陈宇航

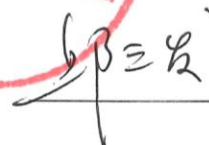


程雅



广州证券股份有限公司

法定代表人：



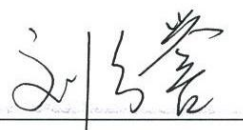
邱三发

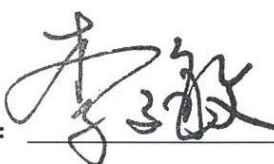
2016 年 11 月 18 日

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

经办律师（签名）：

刘方誉律师： 

李文敏律师： 

机构负责人（签名）：

颜俊律师： 

北京市君泽君（广州）律师事务所（盖章）

2016年十一月十八日



四、会计师声明

大华特字[2016]005255 号

本所及签字注册会计师已阅读深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司的公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的大华审字[2016]007465 号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


梁 春

签字注册会计师：


杨 劼


张洪富

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 11 月 18 日



五、评估师声明

本机构及经办注册资产评估师已阅读《深圳市鑫梓润物业管理股份有限公司公开转让说明书》（以下简称“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（签名及盖章）：

邢贵祥



陈军



机构负责人（签名及盖章）：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司（盖章）



2016年11月18日

第六章附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的重要文件