



赤水好生活智慧物业股份有限公司

Chishui Good Life Intelligent Property Co.,Ltd.

公开转让说明书

(申报稿)

主办券商



二〇一七年六月

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。

中国证监会、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

公司在生产经营过程中，由于自身及所处行业的特点，特别提示投资者关注公司可能出现的以下风险及重大事项：

一、重大风险提示

（一）业务区域集中的风险

报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务主要集中于赤水市，公司物业管理业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定相关业务在赤水市周边及贵州省内的拓展计划，且已通过物业相关的信息技术服务与周边城市开展一定业务。但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在赤水市外的资源无法与赤水市内相比，如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。

（二）人力资源风险

物业服务行业属于劳动密集型行业，主要服务都由物业从业人员提供，这也是主要风险来源之一。随着各地最低工资标准的制定和我国经济的不断发展，物业服务企业正面临着劳动力价格上涨的压力，劳动力作为企业的最主要采购项目，劳动力价格的提高会压缩物业服务企业的利润率和盈利能力。在市场完全竞争情况下，专业技术人员和管理人员的流动性较大，结构性人才短缺仍然存在，企业正面临着用工成本增加和高端人才流失的风险。

（三）行业竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对于物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

（四）互联网对传统物业的冲击风险

随着互联网技术的广泛运用，对高密度、低效能的传统物业必行形成巨大冲击，存在很大的被颠覆的风险。而公司的智慧物业提前转型升级，采用“互联网+物业”打造流量入口，差异化的战略定位于县域经济的“人+生活”的新模式，有别于阿里巴巴“人+商品”、百度“人+信息”、腾讯“人+人”的战略定位。

（五）公司治理风险

公司系于 2016 年 12 月 26 日改制设立的股份公司，建立了完善的公司治理和内控控制体系。但股份公司设立时间不长，诸多制度尚需实际经营运作的检验。同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求，公司治理和内部控制体系也需要在日常经营过程中逐渐完善。因此，公司未来经营中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）实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为李小波先生，其直接控制公司 92.73% 的股份。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，但若李小波先生利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能影响公司的正常经营，给公司持续健康发展带来风险。

（七）现金收款风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并准备未来在各住宅小区大力推广诸如刷卡、APP 应用缴费等非现金方式收取物业费用，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

二、重大事项提示

报告期内实际控制人发生变更

报告期初至 2016 年 11 月 01 日，李小兰、刘卓兵为公司的共同实际控制人。2016 年 11 月 01 日至本公开转让说明书出具日，公司控股股东、实际控制人为李小波。报告期内，虽然公司实际控制人发生变化，但公司的管理团队、主营业务、经营策略、公司收入及利润、客户情况等均未发生重大变化。因此，上述实际控制人变更未对好生活的持续经营、管理团队的稳定性产生重大影响。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、重大风险提示	3
二、重大事项提示	4
目录	6
释义	8
第一节 基本情况	11
一、公司基本情况	11
二、公司股份挂牌情况	12
三、公司股东情况	13
四、公司股本的形成及其变化	18
五、公司子公司、分公司情况	24
六、公司重大资产重组情况	26
七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	26
八、最近两年主要会计数据和财务指标简表	32
九、本次挂牌的有关机构	34
第二节 公司业务	36
一、主营业务及主要产品和服务	36
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式	47
三、公司的关键资源要素	53
四、公司员工情况	63
五、公司业务情况	65
六、公司商业模式	77
七、公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司竞争地位	82
第三节 公司治理	101
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	101
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果	105
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况	107
四、公司独立情况	107
五、同业竞争	109
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况	118
七、公司董事、监事、高级管理人员情况	121
第四节 公司财务	128
一、财务报表	128
二、审计意见	148
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	148

四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	149
五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析	172
六、报告期内主要会计数据和财务指标分析	182
七、关联方、关联方关系及关联交易	203
八、期后事项、或有事项及其他重要事项	215
九、报告期内的资产评估情况	215
十、股利分配情况	216
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	217
十二、公司风险因素及应对措施	218
十三、发展战略及计划	220
第五节 有关声明	223
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	223
二、主办券商声明	224
三、律师事务所声明	225
四、会计师事务所声明	226
五、资产评估机构声明	227
第六节 附件	228

释义

在本转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

股份公司、公司、好生活股份	指	赤水好生活智慧物业股份有限公司
有限公司、好生活有限	指	股份公司前身赤水好生活智慧物业有限责任公司
蓝天物业	指	赤水好生活智慧物业有限责任公司前身赤水市蓝天物业有限责任公司
股东大会	指	赤水好生活智慧物业股份有限公司股东大会
股东会	指	赤水好生活智慧物业有限责任公司股东会
好生活投资	指	赤水好生活集团投资有限责任公司
子公司、全资子公司、好生活超市、好生活	指	赤水好生活智慧超市有限公司
仁岸集团	指	赤水仁岸集团创意有限公司
崇信商贸	指	赤水市崇信商贸有限责任公司
和润房地产	指	赤水市和润房地产经纪有限公司
玉兔小额贷款	指	赤水市玉兔小额贷款有限公司
百居易建材	指	赤水百居易建材有限公司
深圳联县	指	深圳联县好生活网络科技有限公司
深圳梦巢创客	指	深圳市梦巢创客服务有限公司
赤水梦巢创客	指	赤水市梦巢创客服务有限公司
建筑安装工程	指	赤水市建筑安装工程有限责任公司
建强劳务	指	赤水市建强劳务有限责任公司
木波旅游酒店	指	赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司
撒脱哥物流	指	赤水市撒脱哥物流有限责任公司

黑马汽车	指	赤水黑马汽车租赁有限公司
光大建材	指	赤水市光大建材商贸有限公司
纵横网络	指	赤水纵横网络科技有限公司
甲渡旅游	指	赤水甲渡旅游发展有限公司
栖霞山酒店	指	赤水栖霞山酒店管理有限公司
字古农业	指	赤水市字古农业科技发展有限公司
生命谷酒店	指	赤水生命谷酒店管理有限公司
全盘房产	指	赤水市全盘房地产经纪有限公司
习水百居易	指	习水百居易商场管理有限公司
坚果装饰	指	赤水市坚果装饰工程有限责任公司
贵州天地美	指	贵州天地美房地产开发有限公司
本次挂牌并公开转让	指	股份公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、开源证券	指	开源证券股份有限公司
会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京中投律师事务所
评估师事务所	指	开元资产评估有限公司
《公司章程》	指	《赤水好生活智慧物业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
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》
《业务规则(试行)》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
工作指引	指	《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引(试行)》
推荐报告	指	开源证券股份有限公司关于赤水好生活智慧物业股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告
尽职调查报告	指	开源证券股份有限公司关于赤水好生活智慧物业股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的尽职调查报告
证监会	指	中国证券监督管理委员会
两年、报告期	指	2015 年度、2016 年度
元、万元	指	如无特别说明，均指人民币元、人民币万元

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称:	赤水好生活智慧物业股份有限公司
英文名称:	Chishui Good Life Intelligent Property Co.,Ltd.
法定代表人:	李小波
有限公司成立日期:	2007年11月13日
股份公司成立日期:	2016年12月26日
注册资本:	550万元
住所:	贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城二楼
主要经营地址:	贵州省遵义市赤水市金斛路幸福里小区
邮编:	564700
电话:	0852-22866888
电子邮箱:	admin@haoshenghuo.info
董事会秘书:	黄羚
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理，智慧软件设计与开发，企业信息化、网络化设计与开发，智能、智慧系统软硬件设计与开发，技术支持，技术服务，技术培训与技术维护；家政服务，水电维修，土特产出售、日常百货销售，代订报刊，电子商务，广告制作与发布）
所属行业:	根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为一般物业管理（代码为 K-7020）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为物业管理（代码为 K-7020）；根据《挂牌公司管理型行

业分类指引》，公司所属行业为物业管理(代码为 K-7020)；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为房地产服务（代码为 20101013）。

主营业务： 物业管理服务、软件开发、网络平台运营及品牌推广。

统一社会信用代码： 915203816669754886

二、公司股份挂牌情况

（一）挂牌股份基本情况

股票代码：【】

股票简称：好生活

股票种类：人民币普通股

每股面值：人民币 1.00 元

股票总量：5,500,000 股

挂牌日期：【】

挂牌后转让方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、股东所持股份的限售安排

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

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

“挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。”

“因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十五条规定：“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。公司成立一年后发起人转让股份的，应遵守相关法律法规的规定。”

《公司章程》第二十六条规定：“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。上述人员在离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

除上述情况外，公司股东对其所持股份未作出其他自愿锁定的承诺。

公司于2016年12月26日整体变更为股份公司。截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立未满一年。

公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	持有限售股数量（股）	本次可进入股转系统转让的股份（股）
1	李小波	5,100,000	92.73	5,100,000	0
2	刘卓兵	100,000	1.82	100,000	0
3	赤水好生活集团投资有限责任公司	300,000	5.45	300,000	0
合计		5,500,000	100.00	5,500,000	0

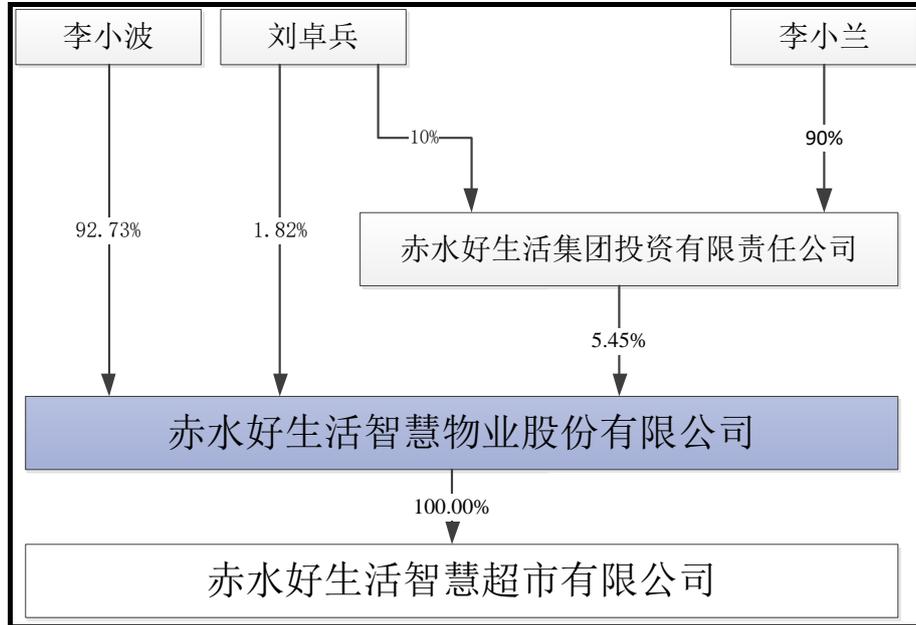
2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

无。

三、公司股东情况

（一）公司股东情况

1、股东结构图



2、公司股东的持股情况

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	股份是否存在质押或争议
1	李小波	5,100,000	92.73	境内自然人	否
2	刘卓兵	100,000	1.82	境内自然人	否
3	赤水好生活集团投资有限责任公司	300,000	5.45	境内法人	否
合计		5,500,000	100.00	—	—

（二）公司控股股东、实际控制人基本情况及实际控制人变化情况

1、公司控股股东的认定理由和依据

报告期初，李小兰持有好生活有限股权比例为 60%，为公司的控股股东；2015 年 02 月 11 日，好生活投资受让李小兰持有好生活有限全部股权后，好生活投资持有好生活有限股权比例为 60%，为公司的控股股东；2016 年 11 月 01 日，好生活有限增资后，李小波持有好生活有限的股权比例为 92.73%，为好生活股份的控

股股东。截至本公开转让说明书签署日，李小波持有公司股票 5,100,000 股，其持有公司股份比例为 92.73%，为公司的控股股东。

2、实际控制人的认定理由和依据

报告期初，李小兰持有好生活有限 60%的股权，刘卓兵持有好生活有限 40%的股权，而且李小兰与刘卓兵为夫妻关系，对有限公司的经营、治理等产生重大影响，因此李小兰与刘卓兵为公司的共同实际控制人。

2015 年 02 月，好生活投资受让李小兰股份持有好生活有限全部股权后，李小兰作为好生活投资的实际控制人，间接控制好生活有限 60%的投票权；刘卓兵持有好生活有限 20%的股权，而李小兰与刘卓兵为夫妻关系，因此李小兰与刘卓兵共同控制好生活有限 80%的投票权，对好生活有限的经营及治理能产生重大影响，李小兰与刘卓兵为公司的共同实际控制人。

2016 年 11 月 01 日，好生活有限增资后，李小波持有好生活有限的股份比例为 92.73%，成为好生活第一大股东，其享有的表决权足以对股东大会的决议产生重大影响；且李小波先生自 2016 年 5 月起至 2016 年 12 月在股份公司前身好生活有限担任执行董事、经理职务，股份公司成立后担任董事长职务，对好生活的股东大会及董事会表决、董事及高管的任免以及公司的经营管理、组织运作及公司发展战略具有实质性影响，为好生活股份的实际控制人；李小波是原控股股东、实际控制人李小兰的哥哥，因此公司的实际控制人、控股股东的变更不会对公司的持续经营产生重大影响。

报告期内公司主营业务发展明确，公司目前的董事会、高级管理人员大部分均在公司长期任职参与经营管理，控股股东的变更未改变公司的经营管理团队，控股股东变更之后，公司经营模式、发展战略未发生重大改变。

截至本公开转让说明书签署日，李小波持有公司股票 5,100,000 股，持股比例为 92.73%，能对公司的经营、治理等产生重大影响，为好生活股份的控股股东及实际控制人。

3、控股股东、实际控制人基本情况

李小波先生，董事长，1983 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2015 年 07 月毕业于中央广播电视大学行政管理专业，大专学历；2002 年 09 月至

2015年03月，任贵州天地美房地产开发有限公司施工员、项目经理、执行董事、总经理；2006年03月至2011年03月，任赤水市人民政治协商会议委员会委员；2011年10月至今，任赤水市人大常务委员会委员；2014年05月至今，任赤水市和润房地产经纪有限公司监事；2014年06月至今，任赤水市玉兔小额贷款有限公司董事长兼经理；2014年12月至今，任赤水市崇信商贸有限责任公司执行董事；2015年03月至今，任赤水百居易建材有限公司执行董事兼总经理；2015年08月至今，任赤水仁岸集团创意有限公司执行董事；2015年09月至今，任深圳联县好生活网络科技有限公司监事；2015年09月至今，任深圳市梦巢创客服务有限公司监事；2015年12月至今，任赤水市梦巢创客服务有限公司董事长；2016年05月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司执行董事兼经理，2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司的董事长，任期三年。

公司控股股东、实际控制人最近24个月内不存在重大违法违规行为，持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

4、实际控制人最近两年一期内变化情况

报告期初至2016年11月01日，李小兰、刘卓兵为公司的共同实际控制人。2016年11月01日至本公开转让说明书出具日，公司实际控制人为李小波。报告期内，虽然公司实际控制人发生变化，但公司的主营业务、主要管理人员和经营模式并未发生重大变化。因此，上述实际控制人变更对公司的生产经营、法人治理等方面未形成重大影响。

(三) 公司其他持股5%以上股东基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司除股东李小波外，持股5%以上的股东还有1名法人股东，为赤水好生活集团投资有限责任公司，持股比例为5.45%。

赤水好生活集团投资有限责任公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司，未从事私募投资业务，系非私募投资机构。根据好生活投资现行有效的《营业执照》资料，好生活投资的基本情况如下：

公司名称：	赤水好生活集团投资有限责任公司
公司曾用名：	赤水好生活投资有限责任公司
法定代表人：	李小兰

公司设立日期:	2014年11月13日
注册资本:	人民币28,880,000元
公司住所:	赤水市河滨西路御水蓝天城二楼
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业期限:	2014年11月13日至长期
经营范围:	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(五金交电、机械配件、建材销售;汽车销售;建设工程施工;房地产开发;信息咨询。)
统一社会信用代码:	91520381322483359R
登记机关:	赤水市市场监督管理局

好生活投资的出资情况如下:

序号	股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资	持股比例
1	李小兰	2,599.20	0	90%
2	刘卓兵	288.80	0	10%
	合计	2,888.00	0	100%

(四) 股东适格性

截至本公开转让说明书签署日,公司共有股东3名,2名自然人股东,1名法人股东。公司现有股东不存在法律、法规、规章及规范性文件规定的不适合担任股东的情形,不存在无法满足法律法规规定的股东资格条件等主体瑕疵问题,上述股东均具备担任公司股东的适当资格。

(五) 股东之间的关联关系

截至本公开转让说明书签署日,公司股东之间的关联关系情况如下:

公司控股股东、实际控制人李小波,在好生活股份持股92.73%,李小波与李小兰为兄妹关系;

公司自然人股东刘卓兵在好生活股份直接持股1.82%,刘卓兵与李小兰为夫妻关系;

公司法人股东赤水好生活集团投资有限责任公司在好生活股份持股 5.45%，好生活投资的股东为李小兰和刘卓兵，在好生活投资分别持股 90%和 10%，李小兰和刘卓兵为好生活投资共同实际控制人。

除此之外，本公司其他股东之间不存在关联关系。

（六）股份权利受限情况

截至本公开转让说明书签署日，公司股东持有的股份不存在质押或其他争议事项。

四、公司股本的形成及其变化

公司于 2016 年 12 月 26 日由有限整体变更设立，注册资本 550 万元。公司自成立以来股本演变情况说明如下：

（一）有限责任公司阶段

1、公司的设立

赤水好生活智慧物业有限责任公司的前身赤水市蓝天物业有限责任公司，于 2007 年 11 月 13 日在赤水市工商行政管理局依法登记设立，设立时的法定代表人为李小兰，设立时的名称为“赤水市蓝天物业有限责任公司”。

设立时申请的注册资本为 50 万元整，由李小兰出资 30 万元，刘卓兵出资 10 万元，梁学会出资 10 万元。以上出资，均为各股东以个人自有资金实缴出资，不存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。

2007 年 10 月 31 日，赤水市工商行政管理局核发“（国）名预核内字[2007]第 221 号”《企业名称预先核准通知书》，预先核准的企业名称为“赤水市蓝天物业有限责任公司”。

2007 年 11 月 12 日，赤水正信会计师事务所出具“赤正师验字（2007）61 号”《验资报告》确认：截至 2007 年 11 月 07 日，赤水市蓝天物业有限责任公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本人民币 50 万元，全体股东均以货币出资 50 万元。

2007年11月13日，赤水市市场监督管理局核准公司设立，并核发了《营业执照》。

蓝天物业设立时各股东的出资额、出资方式及出资情况如下：

序号	股东姓名	出资额	实缴出资	实收持股比例	出资方式
1	李小兰	30万元	30万元	60%	货币出资
2	刘卓兵	10万元	10万元	20%	货币出资
3	梁学会	10万元	10万元	20%	货币出资
合计		50万元	50万元	100%	—

2、2016年05月，好生活有限公司名称的变更

2016年05月05日，好生活有限召开股东会，全体股东一致表决通过决议：

(1) 同意变更本公司的名称为赤水好生活智慧物业有限责任公司；

(2) 同意变更本公司的经营范围为：物业管理、智慧软件设计与开发、企业信息化、网络化设计与开发、智能、智慧系统软硬件设计与开发、技术支持、技术服务、技术培训与技术维护，建筑建材销售、家政服务、水电维修、土特产出售、日常百货销售、代订报刊、电子商务、广告制作与发布；

(3) 同意变更本公司的经营期限为：永久存续；

(4) 审议通过并沿革遵守本公司的新章程；

(5) 免去赵江涛的法定代表人、执行董事和经理职务；

(6) 聘任李小波为本公司的法定代表人、执行董事兼经理；

(7) 指定孔令大到工商管理部门办理相关变更手续。

2016年05月11日，好生活有限据此修改了章程并办理了相关工商变更登记手续。

3、好生活有限的股权演变

(1) 2015年02月，第一次股权变更

2015年01月08日，蓝天物业召开股东会并作出决议，全体股东一致同意新增好生活投资为股东；同意李小兰将其持有赤水市蓝天物业有限责任公司出资额30万元，占出资比例60%，以人民币30万元的价格转让给赤水好生活投资有限责任公司，本次股权转让价格为1元/股，高于2014年年末每股净资产0.78元。

2015年01月28日，李小兰与好生活投资签有《股份转让协议》，约定转让价格为1元/股。好生活投资以自有资金向李小兰支付了转让价款，李小兰已对本次股权转让出具《收款收据》，同时，双方就股权转让不存在争议，不存在股权代持情况作出承诺。因此，本次股权转让，好生活投资以自有资金支付转让款，双方确认价款支付完毕双方就股权转让不存在争议，不存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。另外，本协议不存在蓝天物业与好生活投资约定对赌协议或对挂牌、业绩及净利润等进行承诺的行为。

本次股权转让后，李小兰通过控制好生活投资间接持有好生活有限60%的投票权，刘卓兵直接持有好生活有限20%股份，李小兰与其丈夫刘卓兵为公司共同实际控制人。

2015年2月11日，好生活有限据此修改了章程并办理了增加注册资本的工商变更登记手续。

本次股权变更后，好生活有限的股权结构为：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	实收出资比例	出资方式
1	赤水好生活投资有限责任公司	30万元	30万元	60%	货币出资
2	刘卓兵	10万元	10万元	20%	货币出资
3	梁学会	10万元	10万元	20%	货币出资
合计		50万元	50万元	100%	—

（2）2016年09月，第二次股权变更

2016年08月28日，好生活有限召开股东会并作出决议，同意新增李小波为公司自然人股东；同意自然人股东梁学会将其持有公司10万元出资额，占持股比例20%，以人民币10万元的价格转让给李小波。本次转让价格低于2015年末的每股净资产2.65元，主要原因系梁学会与李小波为母子关系。

本次股权转让，梁学会与李小波签有《股份转让协议》，转让价格为平价转让 1 元/股，李小波以自有资金向梁学会支付了转让价款，梁学会已出具本次股权转让的《收款收据》，同时，双方就股权转让不存在争议，不存在股权代持情况作出承诺。因此，本次股权转让，李小波以自有资金支付转让款，双方确认价款支付完毕，不存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。

2016 年 9 月 12 日，好生活有限办理了工商变更登记。

股权转让后好生活有限股权情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	持股比例	出资方式
1	赤水好生活投资有限责任公司	30 万元	30 万元	60%	货币出资
2	刘卓兵	10 万元	10 万元	20%	货币出资
3	李小波	10 万元	10 万元	20%	货币出资
合计		50 万元	50 万元	100%	—

本次股权转让后，赤水好生活投资有限责任公司持有好生活有限 60% 股权，李小兰通过控制好生活投资间接持有好生活有限 60% 的投票权，刘卓兵直接持有好生活有限 20% 股权，李小兰与其丈夫刘卓兵仍为好生活有限的实际控制人。

（3）2016 年 11 月，好生活有限第一次增资

2016 年 09 月 30 日，好生活有限召开股东会并作出决议，全体股东一致同意公司注册资本由 50 万元增加至 550 万元，实收资本由 50 万元增加至 550 万元。新增的注册资本及实收资本由股东李小波以货币形式增资 500 万元。增资后，公司注册资本 550 万元、实收资本 550 万元。

本次增资价格为 1 元/股，低于 2015 年末的每股净资产 2.65 元/股。本次定价主要考虑因素为：公司自 2015 年逐步开展信息技术开发服务以及物业管理的增值服务，在各项业务快速发展中，亟需增加资金支持，以保障公司正常运营及快速发展。而原实际控制人李小兰无出资意愿，李小波作为公司股东之一，各股东均认可其对公司发展定位及战略部署。因此，公司股东一致同意李小波此次增资，以有利于公司进一步的发展。

虽然本次增资价格低于 2015 年末的每股净资产 2.65 元/股，但是由于李小波非公司职工，不在公司领取薪酬，同时，本次增资目的为进一步增加公司发展的资本金实力，并非以获取职工或其他方服务为目的，或者以激励为目的，因此，

按照《企业会计准则第 11 号——股份支付》的相关规定，本次增资不构成股份支付。

本次增资款系李小波个人自有资金，出资已经足额到位，不存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。

2016 年 10 月 18 日，赤水正信会计师事务所有限公司出具“黔正信验字[2016]第 25 号”《验资报告》确认：公司申请增加注册资本为人民币 500 万元，由原股东李小波于 2016 年 10 月 17 日之前缴足，出资方式为货币出资。

2016 年 11 月 01 日，好生活有限据此修改了章程并办理了股权的工商变更登记手续。

本次增资后，好生活有限的股权结构为：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	实收出资比例	出资方式
1	赤水好生活集团投资有限责任公司	30 万元	30 万元	5.45%	货币出资
2	刘卓兵	10 万元	10 万元	1.82%	货币出资
3	李小波	510 万元	510 万元	92.73%	货币出资
合计		550 万元	550 万元	100%	——

好生活有限通过本次增资，李小波持有好生活有限 92.73% 的股权，是好生活有限的控股股东、实际控制人。李小波是公司原实际控制人李小兰的哥哥，且实控人变更后，公司主要管理团队未发生重大变化，公司主营业务未发生变化，本次公司的实际控制人、控股股东的变更不会对公司的持续经营产生重大影响。

（二）股份公司阶段

1、股份公司的发起设立

2016 年 12 月 10 日，好生活有限召开股东会，经股东表决权的 100% 通过决议以 2016 年 11 月 30 日为审计、评估基准日，以好生活有限经审计的账面净资产 9,606,847.22 元（不高于审计值且不高于评估值）折合股份 5,500,000 股，每股面值一元，剩余人民币 410.68 万元计入股份公司的资本公积，好生活有限整体变更为股份有限公司。

2016年12月10日，中审亚太出具“中审亚太审字（2016）021063号”《审计报告》，对好生活有限截至2016年11月30日的财务报表进行了审计。经审计，截至2016年11月30日，好生活有限的股东权益为960.68万元。

2016年12月10日，开元资产出具“开元评报字（2016）672号”《资产评估报告》，对好生活有限截至2016年11月30日经审计后报表载明的全部资产及相应负债进行了评估。经评估，截至2016年11月30日，好生活有限的净资产评估值为960.89万元。

2016年12月10日，好生活有限3名股东签订《发起人协议》，约定：好生活有限截至2016年11月30日经审计的账面净资产960.68万元，折为面值1元的人民币普通股550万股，溢价部分410.68万元计入资本公积。

2016年12月25日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，出席会议的股东及股东代表共3名，代表股份550万股，占股份公司股份总额的100%。大会审议并通过《赤水好生活智慧物业股份有限公司筹建工作报告》、《关于审议赤水好生活智慧有限责任公司整体变更为赤水好生活智慧物业股份有限公司的议案》、《赤水好生活智慧物业股份有限公司章程》、《关于股东大会事规则的议案》、《关于股份公司董事会议事规则的议案》、《关于股份公司监事会议事规则的议案》、《关于信息披露管理制度的议案》、《关于对外担保管理办法的议案》、《关于投资者关系管理制度的议案》、《关于防范控股股东及关联方资金占用管理制度的议案》、《关于关联交易管理制度的议案》、《关于对外投资管理制度的议案》、《关于选举股份公司第一届董事会董事的议案》、《关于选举股份公司第一届监事会监事的议案》、《关于授权董事会办理股份公司工商设立登记的议案》、《关于聘请会计师事务所的议案》等议案，选举产生由李小波、刘卓兵、刘瑛昱、刘伟、艾晓红组成的股份公司第一届董事会；选举产生股东代表监事文霞、熊国海，与职工监事代表游文鸿共同组成股份公司第一届监事会。

2016年12月26日，好生活有限进行了企业名称变更预先核准登记，取得遵义市工商行政管理局核发的zy登记内名预核字[2016]第0507号《企业名称预先核准通知书》，核准股份公司名称为“赤水好生活智慧物业股份有限公司”。

2016年12月26日，股份公司在遵义市工商行政管理局登记注册，领取了统一社会信用代码为915203816669754886的《营业执照》。

中审亚太于2017年1月9日出具“中审亚太验字[2017]第020547号”《验资报告》，对好生活截至2016年11月30日注册资本进行了审验。经审验，好生活已收到各发起人缴纳的注册资本(股本)合计人民币5,500,000.00元，均系以有限公司截至2016年11月30日止的净资产折股投入，共计5,500,000.00股，每股面值1元，净资产折合股本后的余额转为资本公积。

好生活股份股权情况如下：

序号	发起人姓名	认购股份数 (股)	认股比例 (%)	出资方式	出资时间
1	李小波	5,100,000	92.73	净资产折股	2016.11.30
2	赤水好生活集团投资 有限责任公司	300,000	5.45	净资产折股	2016.11.30
3	刘卓兵	100,000	1.82	净资产折股	2016.11.30
合 计		5,500,000	100.00	—	—

五、公司子公司、分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有1家全资子公司为赤水好生活智慧超市有限公司，具体情况如下所示：

1、好生活超市基本情况

名称：	赤水好生活智慧超市有限公司
法定代表人：	肖虹
成立日期：	2016年11月21日
营业期限：	2016年11月21日至长期
营业场所：	贵州省遵义市赤水市市府路6号
注册资本：	50万元
公司类型：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码：	91520381MA6DP16H6G

<p>经营范围：</p>	<p>法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：粮食；植物油（毛油）、水产品、百货（不含农膜）、日用化学品、化妆品、日用杂品（不含烟花爆竹）、鞋帽、服装、针织制品、文教用品、办公用品、工艺美术品、五金、洁具、皮具、餐具、纸制品、家用电器、照相器材、通讯设备（不含无线电发射和卫星地面接收装置）、花卉、玩具、电子产品（不含电子出版物）、橡胶制品、仪器类；商务信息咨询（国家有专项规定的除外）；代理报刊、飞机票；房屋租赁（不含住宿）；柜台租赁；家政服务；货运代理；农副产品收购和销售（不含食粮及棉花）；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；餐饮服务以及超市加盟经营。）</p>
<p>登记机关：</p>	<p>赤水市市场监督管理局</p>

2、好生活超市历史沿革

2016年08月01日，好生活有限召开股东会并作出决议，决定：“就拟设立设立全资子公司赤水好生活智慧超市有限公司（筹）的相关事宜进行调研和筹备，指定肖虹负责相关调研及筹备事宜；子公司筹备设立阶段资金可由公司垫付，在子公司设立后计入借款。”

2016年11月01日，好生活有限召开股东会，决议通过：“决定全资设立子公司：赤水好生活智慧超市有限公司；审核通过并承诺严格遵守子公司章程；委派肖虹为子公司法定代表人、执行董事、经理，负责子公司日常管理；委派艾晓红为子公司监事；委派肖远负责子公司财务管理；委派袁龙负责子公司法务相关事务。”

名称预核准：2016年11月08日，赤水市市场监督管理局核发“zy11 登记内名预核字[2016]第 4017 号”《企业名称预先核准通知书》，预先核准的企业名称为“赤水好生活智慧超市有限公司”。

2016年11月21日，赤水好生活智慧超市有限公司在赤水市市场监督管理局办理了工商登记。

中审亚太于2017年3月10日出具“中审亚太验字[2017]第020546号”《验资报告》，对好生活超市截至2016年12月21日止，注册资本进行了审验。经审验，好生活超市已收到赤水好生活智慧物业股份有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹拾万元（大写）。股东以货币出资10.00万元。

中审亚太于2017年3月10日出具“中审亚太验字[2017]第020546-1号”《验资报告》，对好生活超市截至2016年12月22日止，注册资本进行了审验。经审验，好生活超市已收到赤水好生活智慧物业股份有限公司第二次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币叁拾万元（大写）。股东以货币出资30.00万元。

中审亚太于2017年3月10日出具“中审亚太验字[2017]第020546-2号”《验资报告》，对好生活超市截至2017年03月06日止，注册资本进行了审验。经审验，好生活超市已收到赤水好生活智慧物业股份有限公司第三次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹拾万元（大写）。赤水好生活智慧物业股份有限公司以货币出资10.00万元。

好生活超市的出资情况及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资	实缴出资	实收出资比例	出资方式
1	赤水好生活智慧物业有限责任公司	50万元	50万元	100%	货币出资
	合计	50万元	50万元	100%	——

好生活超市的人员情况详见本《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“四、公司员工情况”；重大合同情况详见本《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“五、公司业务情况”之“（三）4、好生活超市重大合同”。

六、公司重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组的情况。

七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事基本情况

1、本届董事会基本情况

董事姓名	公司任职	产生办法	董事任职时间
李小波	董事长	股东大会、董事会选举	2016年12月25日
刘卓兵	董事	股东大会选举	2016年12月25日
刘伟	董事	股东大会选举	2016年12月25日
艾晓红	董事	股东大会选举	2016年12月25日
刘瑛昱	董事	股东大会选举	2016年12月25日

本届董事会任期三年。

2、本届董事会成员基本情况

李小波，董事长，其简历请参见本节“三、公司股东情况”之“（二）公司控股股东、实际控制人基本情况及实际控制人变化情况”之“2、控股股东、实际控制人基本情况”。

刘卓兵先生，董事，1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。2004年12月至2007年12月，任中国人民武装警察部队陕西省总队西安支队武警；2007年12月至今，任赤水市建筑安装工程有限责任公司项目施工员；2014年11月至今，任赤水好生活集团投资有限责任公司总经理；2014年12月至今，任赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司监事；2015年02月至2015年05月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司执行董事兼经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司董事，任期三年；2017年01月至今任泸州市盛欣祥物流有限公司执行董事兼经理。

刘瑛昱女士，董事兼常务副总经理，1990年02月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2011年06月毕业于桂林旅游学院，旅行社经营管理专业，大专学历；2011年03月至2011年06月，任赤水市职业教育培训中心旅游专业教师；2011年07月至2012年07月，任湖北强生园油脂有限责任公司办公室主任；2012年08月至2014年06月，任赤水百居易商场管理有限公司采购人员；2013年11月至今，任赤水市光大建材商贸有限公司监事；2014年06月至今，任赤水纵横

网络科技有限公司执行董事；2015年01月至今，任赤水甲渡旅游发展有限公司监事；2015年03月至2017年03月，任赤水百居易建材有限公司监事；2015年01月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司运营人员；2017年03月至今，任赤水市字古农业科技发展有限公司执行董事；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司董事兼常务副总经理，任期三年。

刘伟先生，董事，1973年09月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2014年01月毕业于重庆大学土木工程专业，大专学历。1990年03月至1997年02月，务农；1997年03月至1999年11月，任赤水市市政建筑工程有限公司施工员；1999年11月至2002年05月，任赤水市建筑工程有限公司项目经理；2002年05月至今，任赤水市建筑安装工程有限责任公司项目经理；2005年11月至2017年03月，任赤水市建强劳务有限责任公司经理、执行董事；2014年06月至今，任赤水市玉兔小额贷款有限公司董事；2016年03月至今，任赤水创新创客服务有限公司执行董事兼经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司董事，任期三年。

艾晓红女士，董事兼副总经理，1995年01月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2015年07月，毕业于昆明财经商贸学院市场营销专业，中专学历；2015年09月至今，就读于中南财经政法大学，工商管理专业，函授在读；2014年02月至2014年12月，任赤水百居易商场管理有限公司行政专员；2015年01月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司行政专员；2015年07月至2017年03月，任赤水市字古农业科技发展有限公司执行董事；2015年08月至2017年03月，任赤水仁岸集团创意有限公司总经理；2015年11月至今，任赤水栖霞山酒店管理有限公司执行董事；2016年11月至今，任赤水好生活智慧超市有限公司监事；2017年03月至今，任赤水市坚果装饰工程有限责任公司执行董事；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司董事兼副总经理，任期三年。

（二）监事基本情况

1、本届监事会基本情况

监事姓名	公司任职	产生办法	监事任职时间
------	------	------	--------

监事姓名	公司任职	产生办法	监事任职时间
文霞	监事会主席	股东大会选举、监事会选举	2016年12月25日
熊国海	监事	股东大会选举	2016年12月25日
游文鸿	职工监事	职工代表大会选举	2016年12月25日

本届监事会任期三年。

2、本届监事会成员基本情况

文霞女士，监事会主席，1972年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1995年06月，毕业于成都电子科技大学机电一体化专业，大专学历；1995年06月至1998年12月，任泸州鼎力碱业股份有限公司科员；1995年09月至1998年12月，任泸州鼎力碱业股份有限公司科员；1998年12月至2004年03月，任泸州晚报社总编室责编；2004年03月至2006年06月，任苏宁电器泸州分公司成都区客服部长；2006年06月至2010年09月，待业；2010年10月至2011年10月，任叙永永安矿山救护有限公司总经理；2011年10月至2013年08月，任泸州正力房地产开发有限公司办公室主任；2013年09月至今，任赤水市全盘房产经纪有限公司执行董事兼经理；2015年01月至今，任赤水甲渡旅游发展有限公司执行董事；2015年10月至今，任赤水生命谷酒店管理有限公司总经理；2016年09月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司监事，任期三年。

熊国海先生，监事，1983年04月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2008年07月毕业于贵州商业高等专科学校，工商管理专业，大专学历；2008年07月至2010年07月，任赤水市两河乡党政办秘书；2010年07月至2013年07月，任赤水物业管理服务有限公司项目经理；2013年07月至2017年02月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司物业总监；2014年12月至今，任赤水市撒脱哥物流有限责任公司执行董事兼经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司监事，任期三年。

游文鸿先生，监事，1987年07月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2005年07月，毕业于厦门集美轻工业学院计算机应用专业，中专学历；2005年07月至2008年08月，任厦门红凤凰工贸总经理；2008年08月至2010年12月，任厦门莱特威科技有限公司总经理；2011年01月至2014年05月，任深圳鼎灿

科技发展有限责任公司执行总经理；2014年06月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司工程部经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司监事、工程部经理，任期三年。

（三）高级管理人员基本情况

1、本届高管团队基本情况

高管姓名	公司任职	产生办法	任职时间
王可加	总经理	董事会聘任	2016年12月25日
艾晓红	副总经理	董事会聘任	2016年12月25日
肖虹	副总经理	董事会聘任	2016年12月25日
刘璜昱	常务副总经理	董事会聘任	2016年12月25日
袁敬红	财务负责人	董事会聘任	2016年12月25日
黄羚	董事会秘书	董事会聘任	2016年12月25日

本届高管团队任期三年。

2、本届高管人员基本情况

王可加先生，总经理，1968年05月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1993年07月，毕业于四川省化工职工大学，化工机械专业，大专学历；1986年07月至1995年03月，任重庆川庆化工厂生产技术员；1995年03月至2000年07月，任重庆王氏动力机械有限公司生产副总经理；2000年10月至2006年09月，任中国经济网商务总监；2004年07月至2006年12月，任矩阵互联（北京）科技发展有限公司执行董事兼经理；2006年10月至2010年07月，任北京嘉寓幕墙装饰有限公司重庆分公司总经理；2010年08月至2015年01月，任易生支付有限公司贵阳分公司总经理；2014年11月至2017年03月，任重庆嗅觉电子商务有限公司执行董事兼经理；2015年11月至2017年03月，任贵州中科旅科技有限公司监事；2015年02月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司副总经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司总经理。

艾晓红，副总经理，其简历请参见本节“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”之“2、本届董事会成员基本情况”。

刘瑛昱，常务副总经理，其简历请参见本节“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”之“2、本届董事会成员基本情况”。

肖虹女士，副总经理，1981年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1997年10月毕业于四川合江县先市镇先市职高，高中学历；1997年11月至2003年04月，任深圳市凯利莱酒店管理有限责任公司文娱部职员；2003年05月至2005年04月，任深圳市戴丝玉内衣服饰有限公司销售经理；2005年05月至2014年12月，任深圳奥菲曼服饰有限公司西安办事处主管；2016年03月至今，任赤水黑马汽车租赁有限公司监事；2016年11月至今，任赤水好生活智慧超市有限公司执行董事兼总经理；2015年01月至2016年12月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司市场经理；2016年12月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司副总经理。

袁敬红女士，财务负责人，1956年09月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1973年07月，赤水一中，高中毕业；1973年08月至1977年10月，任赤水县复兴区复兴公社大寨大队二队妇女队长；1977年10月至1992年08月，任贵州赤天化厂（现赤天化集团股份有限公司）出纳/会计/分组长；1994年07月，毕业于北京化工管理干部学院，财务会计专业，大专学历；1994年08月至2002年05月，任贵州省赤天化集团有限公司财务、财务处长；2002年06月至2007年05月，任贵州赤天化纸业股份有限公司副总会计师兼财务部长；2007年06月至2011年10月，任赤天化桐梓化工有限公司财务总监；2011年11月至2013年10月，贵州桐梓彩阳电热毯厂财务总监；2013年11月至2015年01月，任贵州天地美房地产开发有限公司财务总监；2014年06月至2015年12月，任赤水玉兔小额贷款有限公司财务部经理；2014年05月至今，任习水百居易商场管理有限公司监事；2015年02月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司财务负责人。

黄羚先生，董事会秘书，1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2008年07月，毕业于贵阳学院，室内设计技术专业，大专学历；2008年07月至2010年02月，任北京龙发装饰工程有限公司主任设计师；2010年02月至2011

年 12 月，任贵州大美天成空间设计机构首席设计师；2012 年 01 月至 2016 年 06 月，任赤水百居易建材商贸管理有限公司副总经理；2016 年 06 月至 2016 年 12 月，任赤水好生活智慧物业有限责任公司设计师；2014 年 12 月至 2017 年 03 月，任赤水市坚果装饰工程有限公司执行董事兼经理；2016 年 12 月至今，任赤水好生活智慧物业股份有限公司董事会秘书，任期三年。

（四）董监高任职资格情况

公司全部董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形，亦不存在最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。公司现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守法律法规规定的任职资格。

八、最近两年主要会计数据和财务指标简表

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产合计（万元）	1,413.05	307.77
股东权益合计（万元）	930.39	132.42
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	930.39	132.42
每股净资产（元）	1.69	2.65
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.69	2.65
资产负债率（母公司）	23.53%	56.97%
流动比率（倍）	1.92	1.62
速动比率（倍）	1.88	1.62
项目	2016 年度	2015 年度
营业收入（万元）	1,608.33	839.31
净利润（万元）	297.97	93.22
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	297.97	93.22
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	297.97	93.22

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）	297.97	93.22
毛利率（%）	47.36	44.34
净资产收益率（%）	92.23	108.63
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	92.23	108.63
基本每股收益（元/股）	3.25	1.86
稀释每股收益（元/股）	3.25	1.86
应收帐款周转率（次）	15.02	9.53
存货周转率（次）	106.07	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	148.79	28.57
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.27	0.57

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、每股净资产=当期净资产/期末注册资本
- 7、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- 8、净资产收益率的计算公式及计算过程如下：

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

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

- 9、每股收益的计算公式及计算过程如下：

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

其中： $P0$ 为归属于公司普通股股东的净利润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； Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； Sj 为报告期因回购等减少股份数； Sk 为报告期缩股数； $M0$ 报告期月份数； Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

九、本次挂牌的有关机构

（一）主办券商

名称：开源证券股份有限公司

法定代表人：李刚

联系地址：西安市锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365802

传真：029-88365835

项目负责人：刘新鹏

项目组成员：刘新鹏、李成龙、董明

（二）律师事务所

名称：北京中投律师事务所

负责人：秦丽萍

住所：北京市东城区东方广场东方经贸楼东一办公楼七层 11，12 室

联系电话：010-85215555-6688

传真：010-85215555

经办律师：芮洁华、高圆

（三）会计师事务所

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郝树平

住所：北京市海淀区青云里满庭芳园小区 9 号楼青云当代大厦 22 层

联系电话：010-51716789

传真：010-51716790

经办注册会计师：李艳生、吴贺民

（四）资产评估机构

名称：开元资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

住所：北京市海淀区中关村南大家甲 18 号院 1-4 号楼 B 座 15 层-15B

联系电话：010-62143639

传真：010-62197312

经办评估师：王腾飞、颜世涛

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

联系地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-58598980

传 真：010-58598977

（六）申请挂牌证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：谢庚

联系地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦

业务咨询电话：010-63889512

业务受理咨询电话：010-63889513

传 真：010-63889514

第二节 公司业务

一、主营业务及主要产品和服务

（一）主营业务概述

1、公司主营业务概述

赤水好生活智慧物业股份有限公司的主营业务是物业管理服务、软件开发、网络平台运营及品牌推广。经过近十年的发展，公司的服务项目已经全面覆盖赤水十几个社区及商业广场，凭借专业化、科学化的经营管理，公司已经发展成为赤水地区物业管理行业的品牌企业。目前，公司在结合多年物业管理经验的基础上，以打造智慧物业为宗旨，通过信息技术开发团队的组建，不但对企业本身提升了物业服务、居民服务智能化水平，而且逐步开展了智慧应用类软件系统开发服务业务。

公司经营范围包括：物业管理，智慧软件设计与开发，企业信息化，网络设计与开发，智能、智慧系统软硬件设计和开发，技术支持，技术服务，技术培训与技术维护，建筑建材销售，家政服务，水电维修，土特产出售、日常百货销售，代订报刊，电子商务，广告制作与发布。（以上经营范围涉及行政许可的凭有效许可证从事经营）。

2、子公司好生活超市主营业务概述

全资子公司好生活超市的主要产品/服务为食品、生鲜、洗化、日用百货类商品为主的零售业务。

子公司好生活超市的经营范围为：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：粮食；植物油（毛油）、水产品、百货（不含农膜）、日用化学品、化妆品、日用杂品（不含烟花爆竹）、鞋帽、服装、针织制品、文教用品、办公用品、工艺美术品、五金、洁具、皮具、餐具、纸制品、家用电器、照相器材、通讯设备（不含无线电发射和卫星地面接收装置）、花卉、

玩具、电子产品（不含电子出版物）、橡胶制品、仪器类；商务信息咨询（国家有专项规定的除外）；代理报刊、飞机票；房屋租赁（不含住宿）；柜台租赁；家政服务；货运代理；农副产品收购和销售（不含食粮及棉花）；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；餐饮服务以及超市加盟经营。）。

（二）主要产品服务的用途及技术

1、物业服务

公司主要为住宅小区、商住综合楼、停车场等物业提供管理服务，包括安保、清洁、绿化、维修等常规性物业服务及其他衍生服务。报告期内，一般物业管理服务与公司签订合同的相对方主要是房地产开发商、业主委员会及政府机构，而物业管理服务主要客户群体，则主要为社区业主、停车场使用业主。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司正在管理和服务的项目合计 13 个，在管合同建筑面积达 62.38 万平方米。公司目前管理的物业主要为赤水的住宅小区，在管小区的相关情况具体如下表所示：

序号	项目	物业类型	物业建筑面积（万平方米）
1	人和广场	商业广场、停车场	0.17
2	御水蓝天	商住楼	6.64
3	瀑都名苑	商住楼	7.02
4	幸福里	高层商住小区	5.49
5	富城花园	多层商住小区	4.69
6	凤凰山	商住楼	7.30
7	凯晟国际	商住楼	6.54
8	八佰里	高层商住小区	6.35
9	生命谷	高层商住小区	5.27
10	嘉壕国际	商住楼	3.60
11	麻柳沱（盐业小区）	商住楼	1.92
12	日盛启典	商住楼	2.51
13	丹霞金邸	商住楼	4.88

序号	项目	物业类型	物业建筑面积（万平方米）
合计			62.38

部分项目案例图示：

	
<p>人和广场</p>	<p>御水蓝天</p>
	
<p>丹霞金邸</p>	<p>幸福里</p>
	
<p>富城花园</p>	<p>凤凰山</p>

	
<p>凯晟国际</p>	<p>八佰里</p>
	
<p>生命谷</p>	<p>嘉壕国际</p>
	
<p>麻柳沱（盐业小区）</p>	<p>日盛启典</p>

2、软件设计与开发服务

为逐步实现物业服务智能化，并在物业服务信息技术领域实现技术自主化，公司专门组建了信息技术团队。一方面，通过技术与实践的结合，不断提升自身物业服务、居民服务的智能技术水平；另外，对外承接政府及企事业单位各类信

息化工程、软件设计与开发项目。目前对外开发的软件系统的客户主要为旅游景区、酒店、餐饮及超市等各类企业，对应开发的软件系统主要包括智慧旅游服务平台、酒店智控系统、电商平台、智慧点餐系统。

(1) 主要产品类型及功能

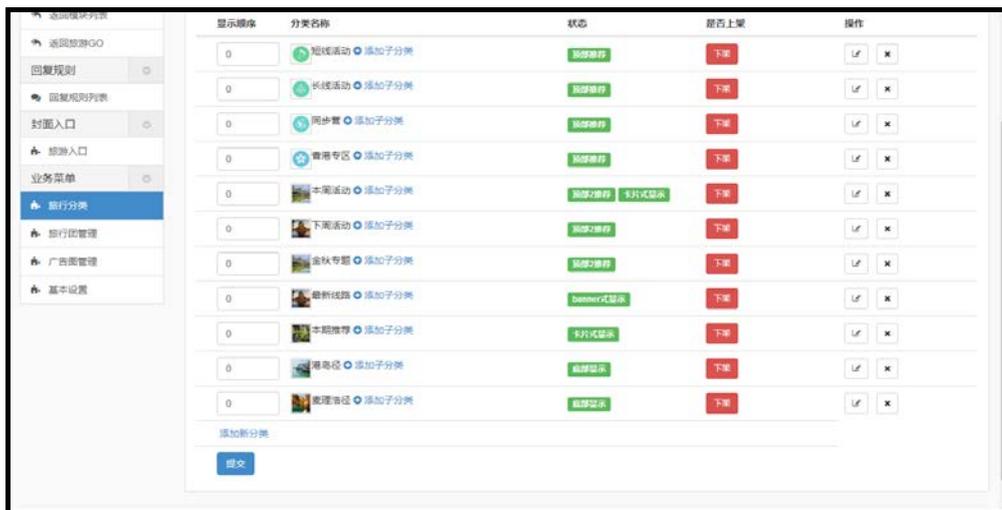
序号	产品（软件/系统）类型	主要功能
1	智慧旅游服务平台I	1) 旅游资源数据中心：旅游资源信息库；信息资源目录交换系统；数据共享交换平台；旅游信息资源管理维护平台；云服务平台。 2) 旅游资源评价和规划平台：旅游规划管理系统。 3) 旅游资源管理综合应用服务平台：旅游管理公共服务平台；景区旅游信息服务平台；旅行社/酒店服务平台；游客服务平台；旅游集散运营平台。 4) 旅游资源管理与服务系统集成。 5) 系统维护与技术支持。
2	智慧旅游服务平台II	1) 公司及行业管理系统：公司系统；招商系统行业管理；文化宣传；品牌宣传系统；系统分析模块。 2) 游客电子服务系统：游客公共服务系统；游客电子商务系统。 3) 企业综合应用系统：企业会员管理系统；营销管理系统；旅游信息发布系统；电子商务管理平台；业务渠道管理系统；电子门票销售平台。 4) STP 监管中心：景区视频监控系统；呼叫接警中心系统；智能集成管理系统；门票门禁系统；户外大屏幕显示系统；公共语音广播系统；停车场管理系统。
3	酒店智控系统	1) 监控系统； 2) 后台管理系统； 3) 客控 RCU 自动控制。

序号	产品（软件/系统）类型	主要功能
4	电商平台	1) 商品管理系统； 2) 订单管理系统； 3) 进销存管系统； 4) 客户关系管理系统； 5) 客服服务管理系统； 6) 人才招聘管理系统； 7) 内容管理系统； 8) 问答系统； 9) 博客系统； 10) 推广系统广告管理系统； 11) 问卷调查系统； 12) 访问统计系统； 13) 会员管理系统； 14) WAP 管理系统。
5	智慧点餐系统	1) 前台端系统（客户端）：点菜功能；预定功能；退换或补选菜品功能；自动计价功能；广告展示功能。 2) 服务器后台端系统（服务端）：基础数据设置功能；前端展示菜品及促销活动的管理功能；数据采集并分析的功能；广告推送功能；会员管理功能。
6	品牌推广	1) 营销顾问； 2) 互联网营销托管； 3) 营销软文、产品图片或广告活动展示。

(2) 主要产品图示

1) 旅游智慧控制系统

①后台控制界面

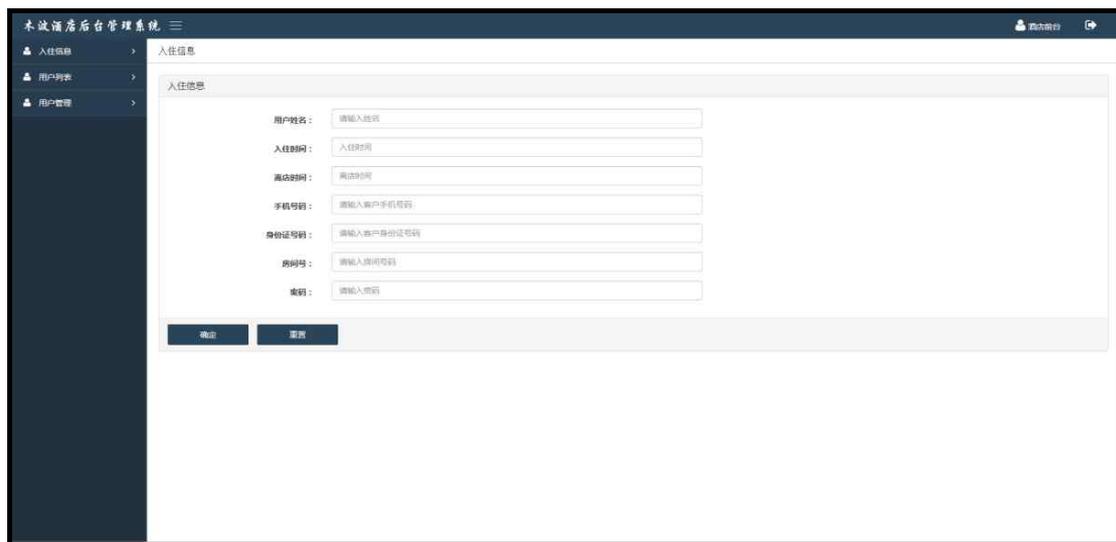


②消费者使用终端



2) 酒店质控系统

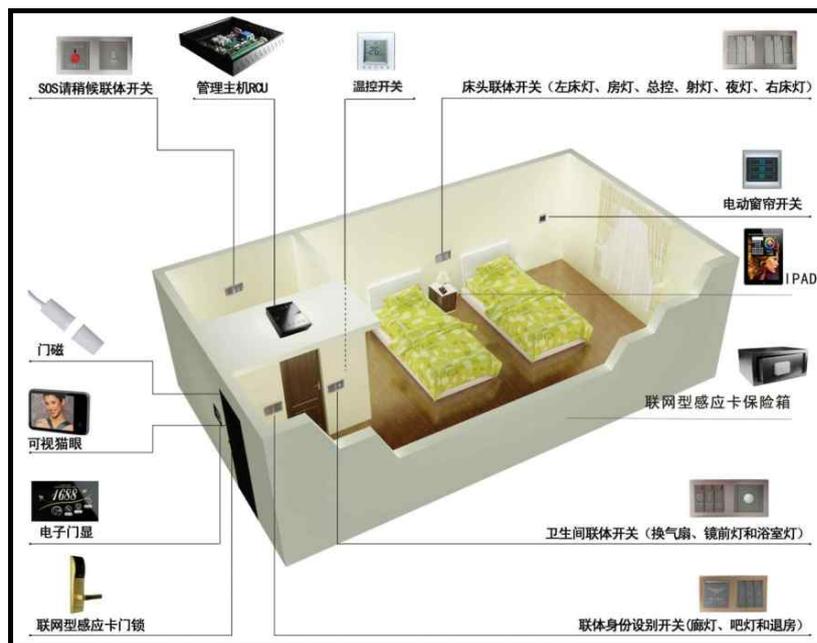
①酒店客户管理后台



②酒店监控系统



③房间 RCU 系统



④消费者控制端



3) 餐饮点餐系统

①管理操作后台



②菜品分类、点餐终端

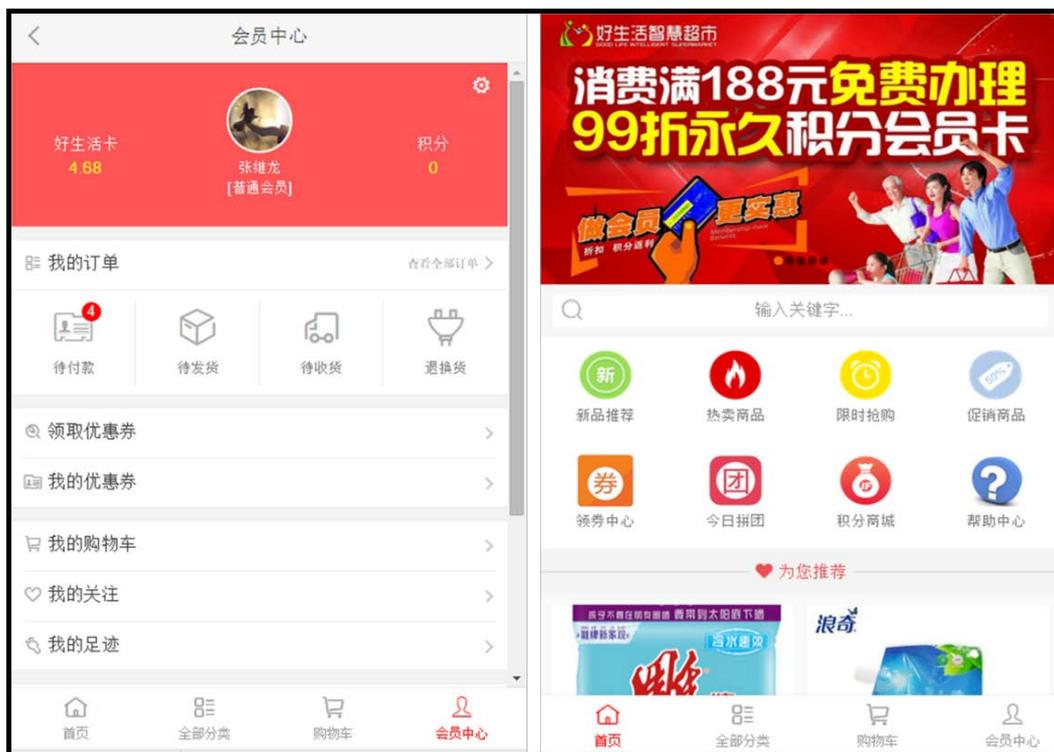


4) 智慧超市、电商系统

①超市管理系统终端



②消费者使用终端



3、网络平台运营

公司利用物业服务群体为入口，围绕社区服务自主开发了移动互联网平台。报告期内，公司主要通过微信经营店与自主超市及各物业项目周边商家签约，并在平台上展示商品及服务，以促进消费者到签约商家消费，实现业主与商家对接的便捷性。目前，该平台以超市销售产品展示为主，根据公司业务规划，公司将

围绕物业管理，进一步开发，实现业务线上查询、缴费功能，并向业主提供家政、看护、配送、咨询、保险、法律等自营或中介服务。

4、品牌推广服务

好生活的网络平台运营属于经营范围中的电子商务，通过使用微信公众平台发布信息，并使用微信支付进行资金收付，属于依托微信平台，在微信平台框架内展开得网络平台运营业务。

好生活通过为社区周边的房地产公司、餐饮、超市等企业及个体户制定营销方案、推广策略后，进一步通过在微信平台或物业小区协助宣传。线上推广，主要通过将相关商家、企业的优惠活动、产品信息、服务内容以图片及文字形式在微信平台进行周期性推送，以促进消费者关注或消费；线下宣传，主要通过协助海报设计展示或发放传单等形式，获得社区业主关注，实现商家、企业的宣传推广。

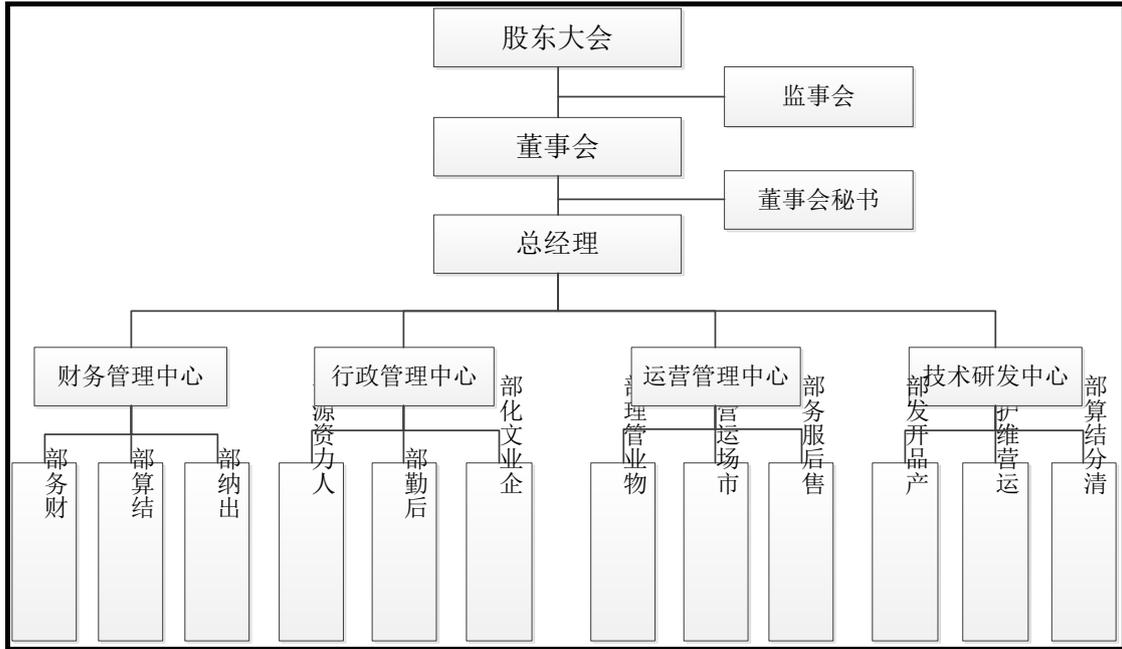
5、子公司好生活超市服务

全资子公司好生活超市的主要产品/服务为食品、生鲜、洗化、日用百货类商品为主的零售业务。

二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

（一）公司内部组织结构

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构。公司建立了股东大会、董事会、监事会，并由董事会聘任总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员，并设立了行政中心、财务管理中心、技术研发中心、运营管理中心。公司现行组织结构图如下：



公司各部门职责如下：

部门	部门职责
财务管理中心	1) 严格遵守《会计法》、《税收征管法》依法办事，积极完成公司的财务工作； 2) 负责本公司财务预算、资金筹集运转、成本核算、固定资产核算及财务分析、预测工作； 3) 制定财务规章制度，按会计制度设置帐表，及时上报和整理各种帐表及凭证； 4) 规范财务工作程序，严格把关，为公司业务发展服务； 5) 制定措施，完善票据管理，做到防盗、防火、防水、防潮、防虫蛀、防鼠咬。发现问题及时上报； 6) 做好税务申报和公司证照的年检工作； 7) 组织定期和不定期的财务检查，防止漏洞，确保公司财务工作顺利健康发展。

部门	部门职责
行政管理中心	1) 公司人事、行政文件、技术人员以及技术资料的档案管理工作； 2) 公司办公用品的采购及车辆管理； 3) 公司内务（卫生、考勤、食宿）管理； 4) 公司质量文件和技术文件的存档； 5) 负责公司管理体系文件的发放； 6) 做好公共服务，负责来客接待，建立外部支持和供应质量及信誉记录； 7) 负责公司对外宣传及企业诚信文化建设、网页维护管理工作，维护公司形象； 8) 保管所有物业原始档案、业主信息资料的归档管理工作； 9) 完成公司领导交办的临时性工作。
运营管理中心	1) 及时掌握业主信息，广泛收集信息，为拓展市场做准备； 2) 物业市场调研、谈判、合同签订； 3) 做好物业各小区日常维护和管理，小区安全巡查及清洁维护； 4) 协助负责人受理业主申诉和投诉，落实与业主的协调与沟通，收集业主意见反馈； 5) 负责对接外部资源，为业主提供增值服务； 6) 负责公司员工培训及检查； 7) 负责项目信息收集、分析及参与招投标工作。
技术研发中心	1) 制订公司年度科研项目开发计划； 2) 申报科研项目； 3) 负责研发项目的外协委托、协调与成果验收工作； 4) 负责承接各种软件开发、外包服务； 5) 负责商标、专利的申报与管理工作； 6) 负责全公司软、硬件的维护、运营和管理，保障系统安全和稳定。 7) 负责公司互联网平台日常维护和运营管理。

(二) 公司与子公司、分公司业务合作情况

1、业务分工及合作模式

母公司，赤水好生活智慧物业股份有限公司定位为物业管理服务、软件开发服务及平台运营主体，也是子公司好生活超市面向社区居民消费者进行品牌及产品营销的主要平台之一。

子公司，赤水好生活智慧超市有限公司定位为食品、生鲜、洗化、日用百货类商品为主的零售业务，也是在母公司物业管理服务基础上的增值服务之一。

母公司与子公司之间既有分工也有协作，好生活超市的设立，一方面属于母公司品牌影响力向零售业务进行转化的方式，另外，还提升了公司面向社区居民的综合服务能力及影响力。

在好生活公司整体战略规划逐步实施过程中，未来随着公司在赤水及周边地区品牌影响力的逐步扩大，以及凭借公司自身信息化技术的支持，公司将进一步推动智慧物业、智慧超市的概念的实现，并扩大赤水及周边地区的物业服务、软件开发及超市零售的整体业务规模及盈利水平。

2、对子公司的控制情况

从股权状况方面，公司持有好生活超市 100%的股权，通过股权投资关系决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更管理人员，制定管理制度，设置业务部门（包括人事、财务等）等方式实现对子公司的有效控制。

从决策机制方面，子公司好生活超市的《公司章程》规定，公司设执行董事、经理，由股东会选举或解聘（更换）；设监事一名，由股东会选举（更换）或由公司职工代表大会民主选举产生。公司作为好生活超市的全资股东，行使股东权利，可以决策子公司执行董事及经理的人选；子公司执行董事可以行使职权主要包括：决定公司的经营计划和投资方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；制定公司的基本管理制度等。

从利润分配方式方面，子公司《公司章程》规定，子公司利润分配方式为将弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东的实缴出资比例分配红利。

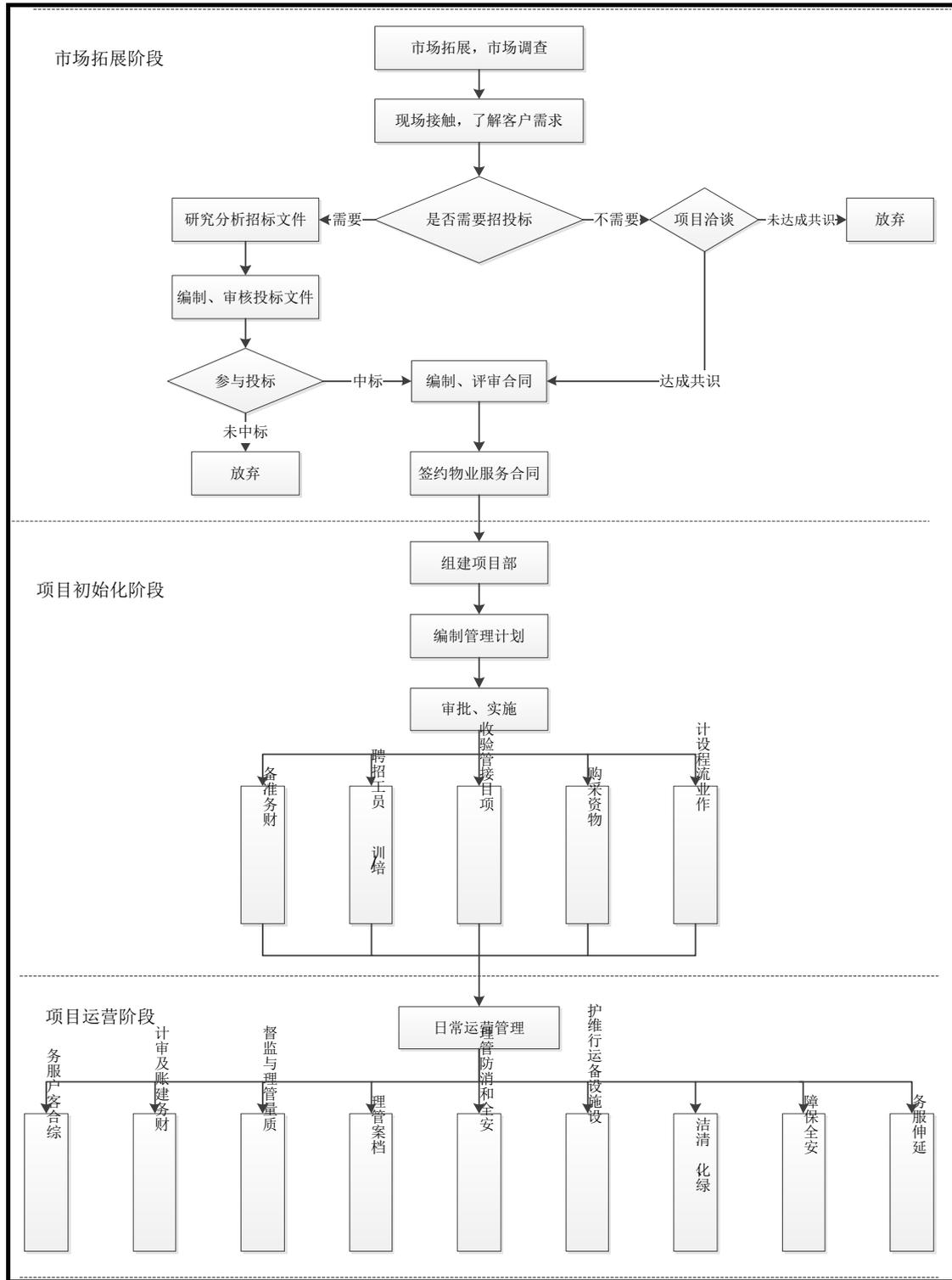
截至公开转让说明书签署日，好生活超市未设董事会，设执行董事 1 人，设执行董事 1 人，由好生活委派肖虹担任；未监事会，设监事 1 人，由好生活委派艾晓红担任；经理 1 人，由好生活决定聘任肖虹担任，负责子公司日常管理工作；子公司现任财务负责人为肖远，为根据好生活设立子公司之股东会决议所聘任，子公司设立后，财务负责人的更换（解聘）将根据子公司《公司章程》由执行董事决定。

（三）公司主要业务流程

1、物业管理业务流程

物业经营管理服务是公司的核心业务。公司在开展物业管理服务的过程中逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管，公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务类型中积累了针对住宅、商业的系统性管理经验。

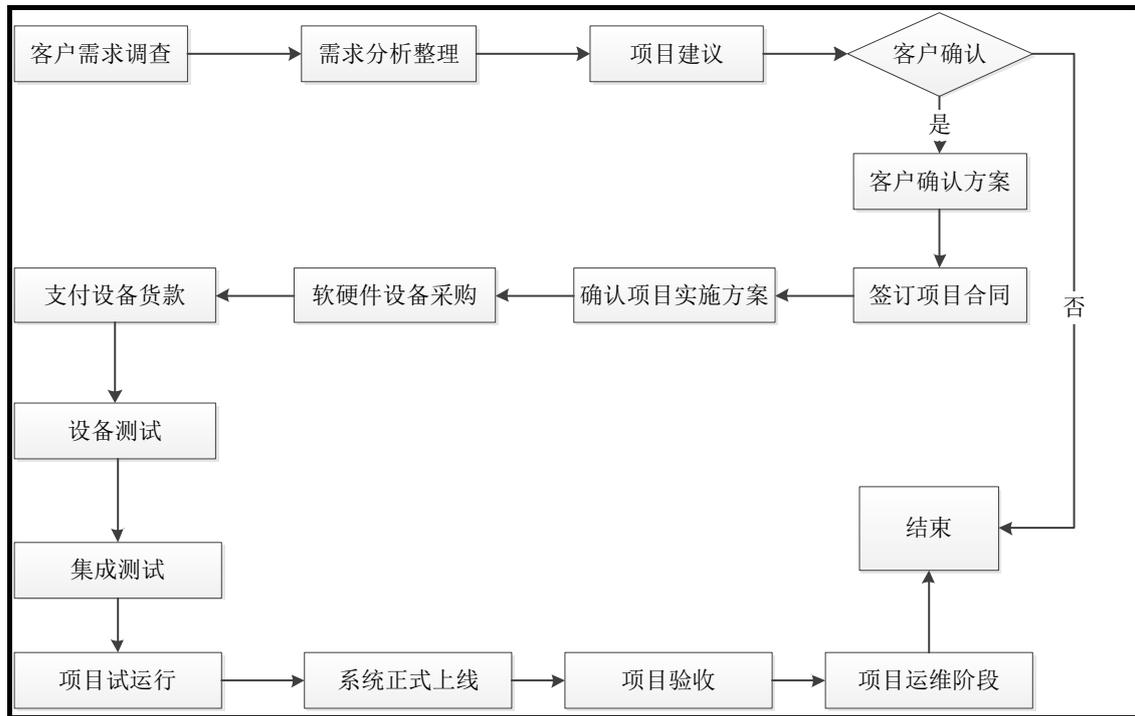
公司物业管理服务工作流程，通常包括项目初步考察及研究、项目投标、前期物业合同签署、服务团队组建、物业管理合同签订及进驻项目管理等阶段，根据项目的客户需求和特点，为客户提供及时、周到的服务。



2、软件开发业务流程

软件开发业务是公司目前快速提升的主营业务之一，根据报告期内业务合同显示，公司所开发软件系统多属于系统集成服务，信息系统集成服务的关键是信

息系统的总体设计与信息系统各部分的综合集成工作。软件信息系统集成执行的流程如下：



三、公司的关键资源要素

（一）公司产品和服务的核心竞争力

1、公司产品和服务的核心竞争力

（1）物业管理服务的核心竞争力

公司凭借近十年的物业管理服务经验，积极探索多元化物业服务模式，包括但不限于多种类物业项目的运营管理能力，专业的物业服务能力，高效的沟通反馈机制，严格的服务监控模式，运用互联网技术提升内部管理和用户体验等。

公司注重业主对物业服务的体验和感受。公司提供多种有效的服务沟通渠道，与业主信息的沟通顺畅，及时获得业主对服务的反馈信息，同时缩短了对服务需求的反应时间，从而减少了业主的等待时间；项目服务团队配置及人员结构合理，节约宝贵人力资源的同时产生最大的服务价值；公司配备了便捷有效的服务设备，提高了服务的效率；员工均受过严格培训，举止文明，给予业主更优质的服务体验。

公司建立了有效的服务监控评价机制。公司通过现代化的手段对服务的过程进行有效的监管，确保服务的质量和客户的服务体验。公司重视对评价信息的收集，通过科学的分析研究，在服务的过程中发现问题，解决问题，精进服务模式，提升服务质量。

公司物业管理服务人员具备扎实的服务技能。公司通过现代化的物业管理理念与行业深耕多年的经验积淀，建立了完善的细分服务体系，形成了公司核心竞争力。根据服务业主的社会职能的不同，制定有针对性的物业服务方案，分派具有专业技术的物业服务人员，以确保满足业主的不同物业需求。

公司建立了标准化的管理体系。公司高度重视标准化的体系建设，已通过物业服务质量管理体系认证现场审查、并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。质量管理体系使得各项服务符合管理要求并持续改进，保证客户满意；客户投诉管理体系，使投诉管理过程更加高效，确保实现客户全面满意。通过专业的服务规范确保物业的综合社会效益和经济效益，公司可以根据物业特点和市场需求，为客户和业主不断拓宽服务范围。

(2) 软件开发服务的核心竞争力

公司目前软件开发服务业务的客户主要以赤水市及周边区域为主，而赤水本地的软件开发服务市场发展缓慢；而且公司软件开发业务团队自成立初期，便已明确软件技术开发将以社区服务、消费服务的软件系统开发为核心业务，因此，引进的团队均在相关领域具有一定技术基础、项目经验，也受到了赤水及周边区域的软件开发服务市场的认可。基于目前公司开发项目主要涉及技术及特点内容如下：

序号	项目类型	主要技术/功能	技术特点描述
1	智慧旅游服务平台	数据仓库、地理信息系统、二维码信息、服务系统	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建立旅游数据中心,用于存储整个系统中的各项数据,为大数据沉淀及数据分析提供强有力依据。 2. 结合 GPS、WIFI、二维码等技术实现用户定位,精准识别用户在景区内的位置,可为粉丝提供准确信息及服务 3. 使用二维码可以与消费者互动,并提供用户所需信息

序号	项目类型	主要技术/功能	技术特点描述
2	智控系统软件、点餐系统	网络通信、远程控制模块、手机点餐、后厨订单小票通知	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基于 C#.net 的 TCP 网络通信 2. 自定义的网络通信包格式，定义包含控制器编号，中继器编号，以及开关信号。 3. 基于串口/Wifi 的多路开关控制单元，可编程开发电路板 4. 基于 PHP 的餐饮信息管理，包括产品、操作员、会员、桌位、订单等信息 5. 基于 GPRS/WIFI 的小票打印，可实现实时订单后厨通知，自动打印小票。
3	电商平台搭建合同	电子会员卡在线交易	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基于 PHP 实现的电子会员卡，可进行余额充值消费，积分累计消耗，以及会员身份识别等功能 2. 基于 PHP 实现的移动在线商城，可实现用户通过手机下单，订单付款通知等一系列线上购物操作

(3) 微信平台经营的核心竞争力

为实现内部管理与外部服务的信息化，公司近几年组建的信息技术开发团队，致力于社区服务的智能化、信息化。报告期内，公司探索开发的微信平台，主要促进了社区周边餐饮、小超市、理发店以及桶装水等商铺向社区居民的提供消费服务，通过赚取商铺消费佣金的模式获得盈利；报告期末，公司微信平台正处于业务调整阶段，期后初期该平台将主要用于子公司超市商品的零售服务，按照公司规划，未来随着物业服务智能化的探索，该平台将逐渐增加代缴代扣水电费、保洁及维修等社区服务的预定服务。

2、子公司好生活超市的产品和服务的核心竞争力

(1) 采购渠道的动态管理机制

子公司对超市经营的供应商渠道资源进行了一定得市场调查，并积聚了一定的供应商资源，增强了公司的采购能力。另外，公司通过招聘及自主培养，公司建立了严格的品质管理体系，确保了消费者在子公司购买商品的品质保证，杜绝了假冒伪劣产品对子公司及供应商品牌的损害，加强了公司与供应商的共赢合作关系。同时子公司一方面在商品进货上，还将进一步探索拓展进货渠道，努力提升商品毛利差，通过渠道改变逐步提升商品的竞争力和毛利率。

(2) 特色周到的服务项目

好生活超市由于开展经营时间较短，在开业初期，为快速提升子公司的影响力，推出了一系列宣传促销活动，将价格促销、情感促销、文化促销等有效方式

有机结合，针对不同商品的特点开展连续性、有节奏的促销活动。宣传促销活动在提升销售业绩的同时，塑造了子公司整体对外形象。

（二）无形资产

1、公司商标

截至本公开转让说明书签署日，公司尚未取得注册的商标。

2、软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，公司已获得 1 项软件著作权，具体情况如下：

序号	证书号	登记号	软件名称	著作权人	开发完成日期	登记日期	首次发表日期	权利取得方式
1	软著登字第 1492304 号	2016SR313687	智慧城市一卡通软件 V1.0	有限公司	2015-06-16	2016-11-01	2015-06-16	受让

3、专利权

截至本公开转让说明书签署日，公司尚未取得和申请专利权。

4、域名

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 3 项域名。具体情况如下表：

序号	备案号（颁发机构）	网址	审核时间
1	黔 ICP 备 16004606 号-1	www.haosenho.com	2016.08.31
		www.haoshenghuo.info	
2	黔 ICP 备 16004606 号-2	www.shengzhang.net.cn	2016.08.31

（三）公司业务许可资格或资质情况

1、《中华人民共和国物业服务企业资质证书》

根据《物业服务企业资质管理办法》规定，设立物业服务业务，需要取得中华人民共和国住房和城乡建设部或市级住房与城乡建设局的批准。目前好生活所

取得的资质证书如下：

证书名称	证书编号	发证机关	资质等级	有效期	备注
《中华人民共和国物业服务企业资质证书》	ZSWG148	遵义市住房和城乡建设局	叁级	2016年6月6日 -2017年6月5日	可承接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服务业

好生活可承接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服务业务。

根据贵州省住房和城乡建设厅于2017年2月22日发布的《贵州省住房和城乡建设厅关于停止受理物业服务企业资质认定的通知》，为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7）、住房城乡建设部的要求及《省政府法制办关于开展涉及国务院第三批取消中央指定地方实施行政许可事项清理工作的通知》（黔府法发〔2017〕6号）精神，现贵州省停止受理物业服务企业二级及以下资质认定工作，二级升一级资质申报材料不再受理。取消审批后，贵州省住房和城乡建设厅将按照物业服务企业资质行政审批改革要求，通过建立“黑名单”制度、信息公开、推动行业自律等方式，建立以信用为核心的新型的监管机制，加强事中事后监管。综上，好生活物业服务企业资质到2017年6月5日到期后无需续展，可在物业服务企业一级资质以外的范围内从事物业管理业务。

2、《单用途商业预付卡》备案

根据《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，从事居民服务业在中国境内开展单用途商业预付卡业务需要到县级以上地方人民政府商务主管部门办理备案。目前公司就相关业务在贵州省遵义市商务局办理了企业备案，信息如下：

备案企业名称	备案编码	企业类别	所属行业	备案机关名称
赤水好生活智慧物业股份有限公司	520300ACF0021	规模发卡	居民服务业	遵义市商务局

好生活的品牌推广业务属于经营范围内广告制作与发布，根据相关规定，对于广播电台、电视台、报刊出版单位以外的其他广告发布者，法律未规定资格许

可，所有依法进行工商登记，且其营业范围内有广告发布内容的，可以从事广告发布业务，属于法律规定的具有合法经营资格的广告发布者。综上，好生活品牌推广业务无需办理业务资质。

另外，好生活的网络平台运营业务，系通过使用员工个人设立的“赤水市好生活网络服务经营店”（个体工商户）在微信平台登记认证的微信公众号“赤水好生活”（微信号：cshsh_admin）所开展，好生活就此与相关员工签订书面协议，根据协议内容好生活对该微信公众号及其绑定银行账户具有完全控制权。该业务属于经营范围内电子商务业务，合法使用微信公众平台发布信息，并合法使用微信支付进行资金收付，属于依托微信平台，在微信平台框架内合法展开网络平台运营业务。因此，好生活网络平台运营业务无需办理业务资质。

3、好生活超市《食品经营许可证》

根据法律法规相关规定，报告期内好生活超市开展经营范围中业务需要办理《食品经营许可证》，好生活超市已于2016年12月09日在赤水市市场监督管理局办理了《食品经营许可证》，具体信息如下：

企业名称	许可证编码	主体业态	经营项目	发证机关	有效期
赤水好生活智慧超市有限公司	JY15203810016360	食品销售经营者	预包装食品（含冷藏冷冻食品、含酒类）销售，散装食品（含冷藏冷冻食品）销售，婴幼儿配方乳粉销售	赤水市市场监督管理局	2016.12.09 至 2021.12.08

子公司好生活超市成立于2016年11月21日，报告期内，未发生对客户的销售行为；2017年3月28日，赤水市市场监督管理局出具了好生活超市自成立以来未受过该局行政处罚的证明。因此，好生活超市办理的《食品经营许可证》不存在业务资质续期的风险。

综上，好生活公司及子公司目前所从事的业务与营业执照载明的经营范围一致，具有适当的业务资质，符合国家产业政策。好生活及子公司的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

4、好生活超市《消防安全备案证》

根据法律法规相关规定，报告期内好生活超市开展营业之前对租赁房屋进行了装修，并依法取得相关《消防安全备案证》，具体信息如下：

企业名称	备案名称	备案证号	备案项目	备案时间	发证机关
赤水好生活智慧超市有限公司	消防安全备案证	赤公消备字[2017]第0001号	赤水好生活智慧超市有限公司消防涉及备案	2017.01.03	赤水市公安消防大队
赤水好生活智慧超市有限公司	消防安全备案证	赤公消备字[2017]第0001号	赤水好生活智慧超市有限公司消防竣工验收备案	2017.01.10	赤水市公安消防大队

（四）特许经营权

截至本公开转让说明书签署日，公司未获得任何特许经营权。

（五）重要固定资产情况

截至2016年12月31日，公司固定资产具体如下：

单位：元

固定资产类别	原值	累计折旧	净值	成新率(%)
办公设备	810,092.31	-	810,092.31	100%
电子设备	397,629.97	184,529.62	213,100.35	53.59%
合计	1,207,722.28	184,529.62	1,023,192.66	84.72%

重要固定资产明细如下：

（1）好生活物业主要固定资产

单位：元

固定资产名称/类别	资产编号	单位	单价	数量	金额
-----------	------	----	----	----	----

固定资产名称/类别	资产编号	单位	单价	数量	金额
安置房监控设备	003001	台	42,200.00	1.00	42,200.00
凤凰山监控设备	003002	件	37,500.00	1.00	37,500.00
服务器	003003	台	14,999.00	2.00	29,998.00
设计开发用一体机	003004	台	13,488.00	4.00	53,952.00
开发用电脑	003005	台	3,249.50	20.00	64,990.00
笔记本电脑	003006	台	14,288.00	1.00	14,288.00
研发中心办公用电脑	003007	台	3,399.00	10.00	33,990.00
合计					276,918.00

(2) 好生活超市主要固定资产

单位：元

固定资产名称/类别	资产编号	单位	单价	数量	金额
保险柜	001	台	2,400.00	1	2,400.00
货架	002	台	666,666.67	1	666,666.67
收银系统	003	台	141,025.64	1	141,025.64
音响设备	004	台	13,592.23	1	13,592.23
监控设备	005	台	73,786.41	1	73,786.41
制冰机	006	台	33,333.33	1	33,333.33
合计					930,804.28

目前公司在用的固定资产主要为公司运营及物业服务所需的办公设备、电子设备。公司现有的固定资产均为采购获得，市场供应充足。公司固定资产均使用状态良好，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备，目前公司的固定资产能够满足业务经营所需。公司固定资产权属清晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

(六) 办公用房情况

由于物业服务行业的经营特点，好生活无须生产或经营性用房，一般只须办公用房。好生活具体租赁房产情况如下：

序号	出租方	承租方	产权证号	坐落	租赁面积	租金	租赁期限
1	贵州天地美房地产开发有限公司	好生活	赤水市字第201003523号	赤水市河滨西路御水蓝天城二楼	办公室一间, 约12平方米	2000元/年	2010年11月01日至2020年11月01日
2	赤水市梦巢创客服务有限公司	好生活	黔(2016)赤水市不动产权第0005405号	贵州省赤水市贵福金街幸福里小区	合计16个工位	按照实际使用工位计算, 46000元/年	2016年01月05日至2017年01月04日
3	深圳市梦巢创客服务有限公司	好生活	深房地字第5000601186号	深圳市龙华新区龙华街道清祥路宝能科技园6栋A座5楼D单元	合计14个工位	无偿使用	2016年11月01日至2017年12月31日
4	黄星德	好生活	详见超市租赁房屋产权具体信息列表	市府路6号嘉壕国际一、二、三层楼	约5500平方米	220万元/年, 首年免租	2016年08月01日至2022年09月31日

以上房屋租赁协议真实、有效且均在实际履行中, 履行过程中未发生纠纷。

表【4】项, 该租赁场所系好生活子公司超市经营场地。2016年10月22日, 公司为承租市府路6号嘉壕国际一、二、三层楼用于全资子公司赤水好生活智慧超市有限公司运营使用, 与黄星德、黄博军、赤水市嘉壕国际房地产开发有限公司、赤水市卓信物业有限公司先后签订《房屋租赁合同》、《房屋租赁装修折旧补偿合同》(以下简称嘉壕租赁原合同), 分别约定年租金为18万元、年度房屋折旧补偿为202万元, 合计总额为220万元/年。

为便于统一房屋租赁合同内容, 经各方协商就上述房屋租赁事宜, 公司与黄星德重新签订了《房屋租赁合同》, 为使合同自履行时有效, 将合同签订日期设定为2016年7月28日, 约定房屋租赁期为6年, 自2016年8月1日起至2022年9月31日, 免除首年租金, 2017年10月1日至2019年9月31日租金费用为

220 万元/年。另外，黄星德、黄博军、赤水市嘉壕国际房地产开发有限公司、赤水市卓信物业有限公司作为租赁房屋产权人于 2017 年 3 月 28 日，出具了《关于市府路 6 号嘉壕国际一、二、三层楼租赁房屋情况说明》，各方均认可黄星德与公司签订的认定时间为 2016 年 7 月 28 日《房屋租赁合同》，系对 2016 年 10 月 22 日签订两份佳壕国际租赁合同的确认和补充，可以取代嘉壕租赁原合同，具有合同效力，内容合法有效。

超市租赁房屋产权具体信息列表如下：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积m ²	产权情况
1	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 1 层 1 号	236.41	赤水市字第 201303293 号
2	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 1 层 1-2 号	370.12	赤水市字第 201301894 号
3	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 1 层 1-4 号	238.6	赤水市字第 201301895 号
4	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-1 号	370.84	赤水市字第 201301897 号
5	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-2 号	474.17	赤水市字第 201301898 号
6	黄博军	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-4 号	357.98	赤水市字第 201301898 号
7	赤水市卓信物业有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-1 号	141.31	赤水市字第 201401996 号
8	赤水市卓信物业有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-2 号	204.68	赤水市字第 201401994 号
9	赤水市卓信物业有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-3 号	225.22	赤水市字第 201401993 号
10	赤水市卓信物业有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 1 号楼 2 层 2-4 号	225.22	赤水市字第 201401990 号
11	赤水嘉壕国际房地产开发有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 2 号楼 2 层 3-1 号	485.43	未办产权
12	赤水嘉壕国际房地产开发有限公司	赤水市市府路嘉壕国际 2 号楼 2 层 3-2 号	454.48	未办产权

13	赤水嘉壕国际房地产开发有限公司	赤水市市府路嘉壕国际2号楼2层3-3号	426.19	未办产权
14	黄星德	赤水市市府路嘉壕国际1号楼3层1号	254.21	赤水市字第201303294号
15	黄星德	赤水市市府路嘉壕国际1号楼3层2号	517.34	赤水市字第201303295号
16	黄星德	赤水市市府路嘉壕国际2号楼1层1-6号	371.84	赤水市字第201301908号
17	黄星德	赤水市市府路嘉壕国际2号楼1层1-7号	250.01	赤水市字第201301904号

赤水嘉壕国际房地产开发有限公司于2017年3月28日，就位于赤水市市府路嘉壕国际2号楼2层3-1号、赤水市市府路嘉壕国际2号楼2层3-2号、赤水市市府路嘉壕国际2号楼2层3-3号暂无法办理房屋产权证明出具承诺：赤水嘉壕国际房地产开发有限公司将继续争取尽快为上述房屋办理产权证明，办理完成后将第一时间通知公司并提供产权证；如因上述房屋未能办理产权证明，由此导致公司及公司指定使用人在使用过程中产生相关损失（直接或间接损失），将全部由赤水嘉壕国际房地产开发有限公司承担。

四、公司员工情况

（一）好生活及子公司员工结构

根据好生活及子公司提供的员工名册、《劳动合同》等文件核查，截至2017年2月28日，好生活及子公司共有188名员工，其中178名员工签署了劳动合同，为全日制劳动关系；10名员工签署了聘用合同，为劳务关系。好生活及子公司无派遣和非全日制劳动关系，好生活及子公司独立向全部员工发放薪酬。

1、岗位结构

岗位结构	人数（人）	占比
管理人员	5	2.66%
行政、财务人员	9	4.79%
技术人员	22	11.70%

岗位结构	人数（人）	占比
项目服务人员	91	48.40%
项目管理人员	16	8.51%
超市服务人员	45	23.94%
总计	188	100.00%

2、学历结构

学历	人数（人）	占比
本科	12	6.38%
大专	34	18.09%
大专以下	142	75.53%
总计	188	100.00%

3、年龄结构

年龄	人数（人）	比例（%）
20岁以下	1	0.53%
20-30岁	67	35.64%
31-40岁	28	14.89%
41-50岁	54	28.72%
51岁以上	38	20.21%
合计	188	0.53%

（二）社保和公积金缴纳情况

截至2017年2月28日，好生活股份139名员工中，44名员工缴纳全部社会保险；24名员工缴纳部分社会保险；71名员工未缴纳社会保险，其中5名员工系已到退休年龄不再缴纳社会保险，剩余66名员工系农村、乡镇区域的进城务工人员，流动性较大，如缴纳社保将降低其个人实际收入，因此已出具声明自愿放弃缴纳社保。好生活139名册员工中，60名员工缴纳公积金，79名员工未缴纳公积金，其中7名员工系退休返聘人员，无需缴纳。

截至 2017 年 2 月 28 日，好生活超市 49 名员工中，因好生活超市未开立社保账户，其中 43 名员工由好生活超市统一缴纳意外伤害、意外费用补偿团体医疗、住院定额给付团体医疗、住院定额给付团体医疗商业保险，6 名员工正在办理商业保险过程中。好生活超市未开立公积金账户，故 49 名员工未缴纳公积金。

报告期内，好生活及子公司存在未为员工足额缴纳社会保险和住房公积金的情况，好生活实际控制人李小波做出书面《关于社保及住房公积金缴纳的承诺函》：好生活公司已按相关法律、法规及规章规定的社会保险制度为员工缴纳社会保险，但尚未实现全员缴纳，如因社会保险或住房公积金管理部门要求或决定，公司及子公司需要为员工补缴社会保险或住房公积金，或公司及子公司因未按规定缴纳社会保险或住房公积金而承担任何罚款或损失，承诺人愿无条件代公司及子公司承担所有相关补缴或赔付责任。

赤水市住房基金管理部 2017 年 03 月 17 日出具相关证明，公司严格遵守国家和地方缴纳住房公积金法律、行政法规及规范性文件的规定，不存在严重违反住房公积金法律、法规和规范性文件的情况，未受过处罚。

赤水社会保险事业局 2017 年 03 月 20 日出具相关证明，公司严格遵守《社会保险法》等法律法规，无欠缴社会保险费等违规违法行为。

五、公司业务情况

（一）销售情况

1、收入结构

报告期内，公司营业收入 100% 来源于主营业务收入，公司主营业务明确，报告期内未发生重大变化。报告期内，公司营业收入及其构成情况如下表所示：

单位：元

业务性质	2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
主营业务收入	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00
其他业务收入	-	-	-	-
合计	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00

2、主营业务收入产品或服务构成情况

报告期内，公司主营业务收入细分构成情况如下：

单位：元

产品或服务类别	2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
物业收入	6,476,762.25	40.27	4,029,489.00	48.01
软件开发收入	5,936,359.77	36.91	3,403,446.06	40.55
网络平台运营收入	2,598,300.04	16.16	507,763.25	6.05
品牌推广收入	52,423.81	0.33	452,430.56	5.39
其他	1,019,417.48	6.34	-	-
合计	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00

各项收入的性质和变动分析详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“六、（一）报告期利润形成的有关情况”之“3、公司最近两年营业收入构成及变动情况”。

3、报告期内前五名客户情况

报告期内，一般与公司签订物业管理服务合同的相对方主要是房地产开发商、业主委员会及政府机构，而物业管理服务的主要客户群体，则主要为社区业主、停车场使用业主，

报告期内，公司对外开发的软件系统的客户主要为旅游景区、酒店、餐饮及超市等各类企业，对应开发的软件系统主要包括智慧旅游服务平台、酒店智控系统、电商平台、智慧点餐系统。

报告期内，公司前五名客户销售情况如下表所示：

（1）2016 年度

序号	客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
1	泸州市文化旅游发展投资有限责任公司	2,330,097.09	14.49
2	贵州布拉格酒店有限公司	1,553,398.06	9.66
3	泸州云溪温泉酒店管理有限责任公司	1,165,048.54	7.24

序号	客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
4	八佰里小区	1,097,748.44	6.83
5	凤凰山小区	989,733.63	6.15
合计		7,136,025.76	44.37

(2) 2015 年度

序号	客户名称	金额（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
1	赤水旅游发展股份有限公司	2,718,446.60	32.39
2	凤凰山小区	1,010,336.00	12.04
3	御水蓝天小区	747,762.00	8.91
4	凯晟国际小区	719,770.00	8.58
5	湖南佳惠百货有限责任公司	485,436.89	5.78
合计		5,681,751.49	67.70

2015 年度和 2016 年度，公司对前五大客户销售收入占当期营业收入总额的比例分别为 67.70%和 44.37%，该比例相对偏高，主要由于软件开发业务技术要求较高，单笔额度较大所致。目前，随着公司物业服务越来越受到业主认可，软件开发业务成功案例逐渐增多，公司将来新增客户将逐渐增多。

公司与前五大客户之间不存在一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的情况。公司的股东、实际控制人及其关系密切的家庭成员与公司前五大客户之间不构成关联关系。

公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东均未在上述客户中享有权益。

（二）采购情况

1、主要原材料的供应情况

公司属于物业服务企业，报告期内采购金额较小，主要包括日常办公用品和公司业务所需的清洁用品。公司的采购商较为分散，不存在对某单一供应商的依赖性。

2、报告期内，公司前五名供应商采购金额及占比情况

（1）2016 年度

序号	供应商	采购金额（元）	占采购总额的比例（%）
1	李志强	1,941,747.57	24.91
2	重庆晨敬红商贸有限公司	776,699.01	9.96
3	上海早慧实业有限公司	679,611.66	8.72
4	苏州金桥商业设备有限公司	666,666.67	8.55
5	赤水供电局	258,236.15	3.31
总计		4,322,961.06	55.45

（2）2015年度

序号	供应商	采购金额（元）	占采购总额的比例（%）
1	贵州天地美房地产开发有限公司	800,000.00	47.32
2	赤水供电局	273,544.94	16.18
3	赤水萤火虫计算机服务中心	197,218.00	11.67
4	赤水市自来水公司	52,126.27	3.08
5	贵州奥格机电设备有限公司	16,500.00	0.98
总计		1,339,389.21	79.23

报告期内，前五大供应商中对自然人李志强的采购内容为子公司好生活超市向其采购的装修服务。前五大供应商之所以存在供电局、自来水公司系由于出于对小区公共区域（譬如电梯、绿化带）等的管理需要，自行向当地供电局、自来

水公司采购的水电，非向小区住户代收代付水电费。对于前述水电费，公司将其计入相应的物业管理成本。

截至本公开转让说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司 5% 以上股份的股东不存在在上述供应商中占有权益的情况。

（三）重大业务合同及履行情况

报告期内公司重大业务合同执行情况良好，未出现纠纷或其它无法执行情况。

1、销售合同

报告期内，对公司经营活动以及资产、负债和权益具有重要影响的重大合同情况如下。

(1) 物业服务合同

报告期初至本公开转让说明书签署日，公司签订或履行的所有物业管理合同如下：

序号	合同甲方	物业项目	合同期限	物业类型	收费标准	履行情况	报告期确认收入 (万元)	
							2015 年度	2016 年度
1	贵州天地美房地产开发有限公司	人和广场	2014.01.01-2016.12.31	商业广场、停车场	与使用人另行约定。	履行完毕	27.00	28.20
2			2017.01.01-2018.12.31	商业广场、停车场	与使用人另行约定。	正在履行	-	-
3	赤水蓝天业主委员会	御水蓝天	2014.01.01-2017.01.31	商住楼	住宅：0.8元/月·平方米。	履行完毕	74.78	73.68
4			2017.02.01-2019.12.31	商住楼	住宅：0.8元/月·平方米。	正在履行	-	-
5	瀑都名苑业主委员会	瀑都名苑	2014.01.01-2017.01.31	商住楼	住宅：0.5元/月·平方米。	履行完毕	45.93	48.13
6			2017.02.1-2019.12.31	商住楼	住宅：0.5元/月·平方米。	正在履行	-	-
7	贵州天地美房地产开发有限公司	幸福里	2014.05.01-2017.04.30	商住小区	多层：0.6元/月·平方米；高层：1.0元/月·平方米；商业：1.5元/月·平方米。	正在履行	43.48	51.35
8	贵州天地美房地产开发有限公司	富城花园	2014.06.30-2017.06.30	商住小区	多层：0.5元/月·平方米；高层：1.0元/月·平方米。	正在履行	37.56	36.18

序号	合同甲方	物业项目	合同期限	物业类型	收费标准	履行情况	报告期确认收入 (万元)	
							2015 年度	2016 年度
9	赤水市国有资产投资发展有限公司	凤凰山	2014.08.08-2016.08.07	安置房小区	第一年补助费用：12万元。第二年起第二年起无补助。	履行完毕	101.03	98.97
10			2016.08.08-2018.08.07	安置房小区	第一年补助费用：12万元。第二年起第二年起无补助。	正在履行	-	
11	贵州来溢果房地产开发有限公司	凯晟国际	2015.03.26-2016.03.25	商住小区	多层：0.5元/月·平方米；高层：0.8元/月·平方米	履行完毕	71.98	46.37
12			2016.03.26-2018.03.25	商住小区	多层：0.5元/月·平方米；高层：0.8元/月·平方米	正在履行	-	
13	贵州天地美房地产开发有限公司	八佰里	2015.06.01-2018.05.30	商住小区	住宅：1.0元/月·平方米；商业：1.5元/月·平方米。	正在履行	-	109.77
14	贵州天地美房地产开发有限公司	生命谷	2015.07.01-2018.06.30	商住小区	住宅：1.0元/月·平方米；商业：1.5元/月·平方米。	正在履行	-	91.28
15	嘉壕国际业主委员会	嘉壕国际	2016.01.01-2016.12.31	商住楼	住宅：0.8元/月·平方米。	履行完毕	-	33.94
16			2017.01.01-2019.12.31	商住楼	住宅：0.8元/月·平方米。	正在履行	-	-

序号	合同甲方	物业项目	合同期限	物业类型	收费标准	履行情况	报告期确认收入 (万元)	
							2015 年度	2016 年度
17	麻柳沱小区业主委员会	麻柳沱	2016.10.01-2018.09.30	商住楼	住宅：1.0 元/月·平方米；非住宅用房：1.5 元/月·平方米。	正在履行	-	11.08
18	日盛启典业主委员会	日盛启典	2016.10.01-2018.09.30	商住楼	住宅：1.0 元/月·平方米；商业：1.5 元/月·平方米。	正在履行	-	7.72
19	丹霞金邸小区业主委员会	丹霞金邸	2016.11.01-2018.11.01	商住楼	住宅：1.0 元/月；非住宅用房另行约定。	正在履行	-	12.20

公司日常经营中，在订立物业管理服务合同后均已及时在其主管部门履行备案手续，接受行业监管部门监管；遵义市住房和城乡建设局于2017年3月31日出具《证明函》，好生活严格遵守国家和地方有关物业服务的法律、行政法规及规范性文件的规定，取得《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，自成立以来至证明出具之日，不存在物业服务或其他违反物业服务法律、法规和规范性文件的情况，未受监管部门处罚。

(2) 软件销售及品牌推广合同

报告期内好生活金额在 20 万元以上的重大软件销售及品牌推广合同及履行情况如下：

序号	合同相对方	合同内容	合同金额(万)	合同期限	履行情况	报告期确认收入(万元)	
						2015 年度	2016 年度
1	赤水市旅游发展股份有限公司	智慧旅游服务平台及旅游智能位置服务系统开发	280.00	2015.03.05-2015.09.30	履行完毕	271.84	-
2	泸州市文化旅游发展投资有限责任公司	智慧旅游服务平台及旅游智能位置服务系统开发	240.00	2016.10.01-2017.06.30	履行完毕	-	233.01
3	贵州布拉格酒店有限公司	酒店智控系统软件开发	160.00	2016.06.25-2016.10.01	履行完毕	-	155.34
4	泸州云溪温泉酒店管理有限责任公司	酒店智控系统、点餐系统开发	120.00	2016.10.25-2016.12.24	履行完毕	-	116.50
5	湖南佳惠百货有限责任公司	佳惠百货电商销售平台开发	50.00	2015.07.12-2015.12.31	履行完毕	48.54	-
6	贵州天地美房地产开发有限公司	营销推广服务	30.00	2015.03.18-2015.11.18	履行完毕	29.13	-
7	赤水同盛浙旅大酒店	智慧点餐系统开发	30.00	2016.01.15-2016.05.15	履行完毕	-	29.13
8	赤水市福乐多商贸有限公司	微信平台营销系统开发	25.00	2016.02.17-2017.02.16	履行完毕	-	24.27

遵义市工商行政管理局于 2017 年 2 月 23 日已出具相关《证明》，好生活在该局集成系统中未列入异常名录。

2、采购合同

报告期内好生活采购金额在 20 万元以上的重大合同及履行情况如下：

序号	供应商	合同内容	合同金额（万）	合同签订日期	履行情况
1	上海早慧实业有限公司	酒店智控设备销售	70.00	2016.08.17	履行完毕
2	重庆晨敬红商贸有限公司	酒店智控设备销售	80.00	2016.12.10	履行完毕
3	贵州天地美房地产开发有限公司	车库购买	500.00	2015.12.01	合同解除 终止履行

表【3】项，公司向贵州天地美房地产开发有限公司采购的事项系公司 2015 年为了增加物业管理的增值服务，遂决定向天地美购买车库，根据合同约定，公司于 2015 年 12 月 31 日向天地美支付了 80 万元车库预付款（合同约定全额为 500 万），后因公司认为该车库价格相对偏高，且目前公司不适宜购置重资产，遂与对方协商，中止了该车库的购买事宜，该 80 万元车库预付款已在 2016 年 12 月 01 日返还公司。

3、其他合同

报告期内好生活金额在 20 万元以上的重大其他合同及履行情况如下：

序号	合同相对方	合同名称	合同金额（万）	合同期限	履行情况
1	合江县宏宇物业管理有限公司	物业管理优化合同	29.00	2016.08.20-2016.09.19	履行完毕
2	贵州省习水县永诚物业管理有限公司	物业管理优化合同	20.00	2016.07.04-2016.08.03	履行完毕
3	泸州盛大物业管理有限公司	物业管理优化合同	38.00	2016.04.12-2016.05.11	履行完毕

4、好生活超市重大合同

报告期内，好生活超市金额在 20 万元以上的重大合同及履行情况如下：

序号	合同相对方	合同名称	合同金额（万）	合同签订日期	履行情况
1	李志强	超市装修合同	200.00	2016.10.15	履行完毕

2	苏州金桥商业设备有限公司	产品购销合同	78.00	2016.11.24	履行完毕
---	--------------	--------	-------	------------	------

根据好生活及好生活超市提供的资料并经核查，上述重大合同的内容和形式无影响效力的重大瑕疵，目前履行正常且不存在法律纠纷。

5、好生活债务、债权合同

(1) 好生活债务

经核查，报告期内公司向股东李小波借款 300 万元人民币，于 2016 年 8 月 10 日双方签订《借款协议》，用于公司日常运营费用支出，借款期限从 2016 年 8 月 10 日至 2017 年 1 月 9 日。该借款好生活于 2016 年 10 月 19 日及 2016 年 11 月 25 日分两笔归还。

报告期内赤水市建筑安装工程有限责任公司于 2016 年 12 月 27 日向赤水好生活智慧物业股份有限公司银行账号汇款人民币 400 万元，该资金已由赤水好生活智慧物业股份有限公司于 2016 年 12 月 31 日之前分五笔全额归还，本款项是赤水好生活智慧物业股份有限公司为增加对公账户的存款额而汇入。赤水好生活智慧物业股份有限公司未对该资金进行使用，并短期内立即归还，该关联交易虽未履行必要的决策程序，但不涉及侵害公司及股利益的情形，因此该借款不存在重大法律风险。

(2) 好生活债权

1) 2016 年 11 月 21 日好生活向好生活超市提供借款用于好生活超市日常经营，借款随借随还，在该合同有效期内任意时间点未偿还借款总额最高不超过人民币 600 万元整，无利息。好生活超市截至 2016 年 12 月 31 日在该《借款合同》项下的应付余额为 3,751,499.62 元，未超过借款最高限额，根据该合同约定好生活超市应在 2018 年 12 月 31 日前归还《借款合同》项下全部借款。好生活超市为好生活全资子公司在设立初期向母公司借用运营资金具有一定的必要性，该合同真实有效及正常履行，目前未见可导致借款无法归还的重大风险，未侵害好生活及股东利益。

2) 2015年3月4日好生活物业向蔡大友提供借款人民币20万元整用于其资金周转，借款无利息，还款日期为2016年3月31日前。2016年3月31日蔡大友向好生活物业结清还款。综上，本次借款虽为无利息借款的，但未侵害好生活物业及股东利益。

报告期内，公司无其他借款、质押、担保等对公司日常经营、资产状况等有重大影响的合同。

（四）公司环保情况

根据国家环境保护总局于2003年6月16日发布的《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101号）第一条第二款，“重污染行业暂定为：冶金、化工、石化、煤炭、火电、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业。”

环境保护部、发展改革委、人民银行、银监会于2013年12月18日联合发布的《企业环境信用评价办法（试行）》（环发[2013]150号），第三条第（三）款，“重污染行业内的企业，重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业16类行业，以及国家确定的其他污染严重的行业”。公司所属行业不属于上述列举的行业，所属行业不属于重污染行业。

公司业务对环境不造成污染，符合国家有关环境保护的要求，公司在经营过程中能够遵守国家有关环保政策、环保法律法规、规章和各级政府相关规定，没有受到过环保部门的行政处罚。

（五）公司安全生产情况

根据《中华人民共和国安全生产法》第二条：“在中华人民共和国领域内从事生产经营活动的单位（以下统称生产经营单位）的安全生产，适用本法。根据《安全生产许可证条例》第二条：国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业（以下统称企业）实行安全生产许可制度。企业未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动。”

公司所属行业不属于《安全生产许可证条例》中所列举的行业，不需要办理安全生产许可证。

报告期内，公司未发生安全生产方面的事故、纠纷、处罚。

六、公司商业模式

（一）商业模式

报告期内，公司立足于物业管理服务行业，主要从事传统物业管理服务及软件开发、网络平台运营等增值服务，公司在多年管理服务经营过程中，积极探索多元化物业服务模式，公司在多种类物业项目的运营管理能力、专业的物业服务能力、高效的沟通反馈机制、严格的服务监控模式、运用互联网技术提升内部管理和用户体验等方面体现了公司业务经营的核心竞争力。

物业管理服务方面，公司通过与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，向业主提供社区安防、保洁、设备维修以及绿化养护等管理服务。报告期内公司的物业合同均为通过商业谈判获得。

软件开发业务方面，主要为公司向旅游景区、酒店、超市及餐饮等企业/机构提供相应的软件系统开发服务，即通过软件系统的开发及维护获得收入。其中，智慧旅游、酒店智控系统开发过程中涉及的硬件设备，需要向外部采购；其他软件开发相关技术性工作，则均由公司信息技术团队实施开展。报告期内公司此类业务合同均为通过商业谈判获得。

网络平台运营业务方面，主要系公司以赤水市好生活网络服务经营店为平台，为超市、理发店、桶装水、餐饮等生活消费服务型企业提供相关商品及服务的展示，并以商家实际销售金额为基础，收取一定比例的佣金，获得盈利。该网络平台，为公司利用物业服务群体为入口，围绕社区服务自主开发的移动互联网平台。报告期内，在该平台展示商品主要系公司已服务物业项目周边商家为主；报告期后，根据公司该平台经过业务调整，公司与周边商家合作协议到期后，未进行续签，即陆续停止了对周边商家商品的展示服务，另外，为了进一步促进子公司好生活超市产品的营销，截至公开转让说明书申报日，该平台展示商品均为子公司超市经营的商品。

公司作为传统物业管理企业，通过自主组建信息技术开发团队，积极探索多元化物业服务模式，逐步实现向新兴物业管理企业的转型。软件开发及网络平台运营均属于公司在新兴的物业服务信息化领域探索过程中，开发的增值服务；另外，公司通过软件系统开发的技术服务，已逐步将公司业务成功拓展到赤水周边的泸州市以及遵义市其他地区，打开相应地区市场的同时，将有助于公司进一步开发物业管理等相关其他业务。

未来随着公司在物业服务及生活服务智能化领域的探索，公司将不断提升自身物业服务、生活服务的智能技术水平及业主体验，获得增值收入；也将通过自身物业服务品质以及技术市场的拓展，进一步拓展物业服务市场。

（二）物业运营模式

公司根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向业主提供维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，如消防、电梯维护等业务。

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业管理费、车位管理费等费用，这些费用形成公司的收入，扣除采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出及支付给业主（业主委员会）或委托方的承包费后的部分形成公司的盈利。

（三）采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司日常经营所需用品涵盖物资和服务，部分由业务委员会统一提供，另外，需要自主采购的部分，主要分为直接采购（针对物资）和协议采购（针对服务）。

针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品等常规性物资，运营中心一般会不定期进行市场调研，而由于日常采购需求较小，一般由各项目需求部门拟定需求，制定采购计划并按月提交需求，经过审批后，由各项目部独自采购；而针对公司整体性采购，经营管理部需汇总收集各项目部需求，并统一进行采购，待收到采购物品，清点数量无误，不存在质量问题

后签收，支付采购款并取得相应采购发票。

涉及电梯维护维修和消防的服务，公司主要从具备资质的服务提供商处进行采购，主要通过邀标及洽谈的方式进行采购，其流程为：公司向具备资质的服务提供商发出招标邀请，审查潜在服务提供商提供的资料及资质，公司针对服务提供商进行预审，预审完成后安排潜在服务提供商进行现场考察并缴纳保证金，公司评定并确定提供商，随后与提供商签订合同，提供商提供服务。目前，好生活所负责项目中，消防服务都由业主委员会或房地产开发商统一采购。

（四）销售模式

1、物业管理服务的销售模式

根据《物业管理条例》第二十四条的相关规定：“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”

报告期内，公司主要采取直销模式获取物业服务合同，未通过招投标获取业务合同。

作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主或其他委托方订立物业管理服务合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。公司通过与房地产开发商、业主（或业主委员会）或其他委托方的座谈，了解业主物业管理的需求。在确定业主有意向委托公司进行物业管理服务后，公司与业主选定项目对接人。随后，公司根据项目体量、项目位置、项目业态、项目品质、开发进度、产品类型、城市等级、项目所在地等方面进行评估。公司项目对接人形成方案并报公司批准。方案中包括具体的物业管理服务方式和流程等。方案获得通过后，公司与业主就合同细节展开洽谈，约定合同细节并签约。双方签约后，公司派员进场开展物业服务工作。

2、软件开发服务的销售模式

对于软件开发服务及品牌推广服务，报告期内相关业务主要系单项技术服务项目，由于相关客户未有招投标程序性要求，因此公司与上述业务的客户的服务合同同样均为商务谈判获得。而客户的来源渠道，主要系公司管理层在赤水本地及其他地区的人脉关系，客户选择好生活作为软件技术开发服务商，主要原因系公司在报告期初战略转型初期，引进了一批信息技术开发人才；另外，在赤水地区，由于缺乏软件开发竞争对手，且相关客户出于对好生活公司管理层团队的信任，基于上述原因，该类客户选择了好生活作为软件开发服务商。

3、反商业贿赂措施

公司凭借专业化、科学化的经营管理，已经发展成为赤水地区物业管理行业的品牌企业，住宅及商业物业管理合同均是通过业主委员会及建设单位引荐并经商务谈判的方式获得；同时公司为开展软件开发、品牌推广等业务聘请了具有丰富经验的专业从业人员，公司通过市场拓展、商业谈判等合法方式获得销售订单。公司不存在任何以商业贿赂等非法方式获得销售订单的情形。

公司采取的反商业贿赂措施主要有：（1）加强对各部门负责人和业务人员的法律培训，了解国家治理商业贿赂的法律法规，通过培训教育，使员工自觉抵制各种形式的商业贿赂；（2）加强监督。在日常工作中，由部门负责人或财务部门负责人作为避免商业贿赂的监督人，杜绝商业贿赂行为。（3）加强内部控制，通过《内部控制制度》及《财务管理制度》的制定及实施，约束员工相关行为。

4、现金管理模式

公司销售中，向个人客户的现金销售收入及占比情况如下：

单位：元

期间	现金收入	营业收入	占比（%）
2015年度	4,029,489.00	8,393,128.87	48.01
2016年度	6,476,762.25	16,083,263.35	40.27

公司现金收款：公司报告期内主要收取的是业主的物业服务费，收到后全部存入公司账户中，不存在坐支现象。

报告期内公司现金的收款占比较大，主要系公司是物业服务企业，面对的客户是大量小区业主，数量规模庞大，是行业特征决定的。自2016年开始，公司加强了对业主的引导、增加了支付方式，刷卡、转账方式已被部分业主认可。

因此，报告期内存在一定的现金收款有其必要性。

针对个人客户即相关小区业主，物业费结算方式通常为按月结算。

针对发票开具与取得、款项结算方式，公司在销售环节制定了相应的制度。

销售循环相关的内部控制：公司制定了《销售与收款管理制度》、《货币资金管理制度》，对销售合同管理规定，对销售业务和销售人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、销售业务过程、收款控制、监督核查等作出了详细规定。

针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督。其次，公司要求各服务中心收银员与服务中心负责人必须核实当日所收现金，根据现金余额大小，一般三至五天缴存公司银行账号，并与收费系统核对一致。同时，公司已经注意到了现金收款带来的风险，所以公司正大力推广POS机刷卡或银行划扣等形式，同时，推广支付宝、微信支付等支付平台在收缴费用时的使用，以减少现金收款的比例、降低现金收款比例。

另外，由于中国农业银行股份有限公司赤水市支行收取的手续费等费用较高，为了进一步降低和控制公司成本，因此，公司于2016年8月末启动将基本户的开户银行由中国农业银行股份有限公司赤水市支行转到赤水市农村信用合作联社的工作。从中国农业银行赤水市支行销户至在赤水市农村信用合作联社完成开户，历时将近1个月左右的时间。期间，为了保证公司业务的正常开展，公司使用个人卡进行收支，具体收支明细如下表所示：

单位：元

期间	账户期初余额	收入金额	支出金额	账户期末余额
2016.8.30-2016.10.1	697,986.22	2,654,150.43	2,189,212.78	1,162,923.87

注：①上表中的账户期初余额697,986.22元系2016年8月29日公司销户时，从农行基本账户转存而来。

②针对上表中的账户期末余额1,162,923.87元，公司于2016年10月1日将其中的

1,143,000.00元转入新开立的账户,剩余的19,923.87元取现交由公司出纳作为公司日常零星开支。

在使用个人卡的1个月时间里,个人卡由公司出纳负责保管,存放在公司保险柜里,负责保管银行卡的出纳不掌管银行卡密码,银行卡密码由公司指定资金管理员专人掌管。2016年9月末,公司到个人卡开户行打印资金流水,出纳负责银行卡流水与现金账的对账工作,同时财务人员将所有的流水纳入到公司财务核算。

为了进一步收付款管理,在新的基本账户开立后,公司已将该个人卡注销,不再使用个人卡。因此,报告期内,公司存在短暂使用个人卡的不规范情形,但期间个人卡中的所有收支均已如实反映在公司财务中,不存在未记、少记、多记收入或成本费用的情形。

七、公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司竞争地位

(一) 行业概况

1、行业简介

公司主要从事物业管理服务业务。物业管理是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术,按照物业管理委托合同,对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理;为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务,创造良好的居住、工作环境,提高物业的使用价值和经济价值。

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订),公司所属行业为“房地产业(K70)”;根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011),公司所属细分行业为“房地产业(K70)”中的“物业管理(K7020)”;根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》,公司所属行业为“房地产业(K70)”中的“物业管理(K7020)”;根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司投资型行业分类指引》,公司所属行业为“房地产(20)”中的“房地产管理和开发(201010)”。

2、行业管理体制及相关法律法规

(1) 行业主管部门

我国现行物业管理的立法体制是以一个国家立法权为核心，多级（中央、省、地方）并重、多类结合的立法体制。根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部；县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。

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

(2) 行业法律法规及政策

国务院及各地方政府先后颁布了一系列鼓励物业管理行业的重要政策文件。具体的法律法规及政策如下：

时间	法律法规及政策名称	颁布部门	主要内容
2017.02	《关于停止受理物业服务企业资质认定的通知》	贵州省住建厅	贵州省停止受理物业服务企业二级以下资质认定工程，二级升一级资质申报材料不再受理，取消审批后，将通过“黑名单”制度，推动行业自律，建立新型的监管机制。
2017.01	《国务院关于第三批取消中央指定的地方实施行政许可事项的决定》	国务院	取消目录共计39项，其中第12项，取消事项为“物业服务企业二级及以下资质认定”。

时间	法律法规及政策名称	颁布部门	主要内容
2016.02	《物业管理条例》	国务院	为进一步规范物业管理活动，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而制定的法律条例。
2016.01	《遵义市物业管理“十三五”工作思路》	遵义市住建局	明确了“十三五”期间对于遵义市物业管理工作的重点、目标及政策要求。
2015.01	《遵义市机动车停放服务收费管理办法》	遵义市发改委	收费管理办法对制定停车服务收费的主要原则、主要目的等作了明确。
2015.12	《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院	创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。
2015.04	《中华人民共和国广告法》	全国人大常委会	通过广告内容准则、广告行为规范、监督管理、法律责任等方面内容的规定，以规范广告行业的运行。
2014.12	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	对非保障性住房、保障性住房、住宅小区停车等物业服务价格放开情况作出了要求。物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。
2014.05	《智慧社区建设指南（试行）》	住房和城乡建设部	主要内容包括智慧社区的指导思想和发展目标、评价指标体系、总体架构与支撑平台、基础设施与建筑环境、社区治理与公共服务、小区管理服务、便民服务、主题社区、建设运营模式、保障体系建设等。
2011.01	《互联网信息服务管理办法》	国务院	为了规范互联网信息服务活动，促进互联网信息服务健康有序发展，在中华人民共和国境内从事互联网信息服务活动，必须遵守本办法。
2010.09	《贵州省物业管理条例》	贵州省人大常委会	在国家关于物业管理相关政策法规基础上，进一步明确了相关事项。

时间	法律法规及政策名称	颁布部门	主要内容
2010.05	《中国广告业企业资质认定办法》	中国广告协会	为推动广告产业向专业化、规模化方向发展，加快培育大型专业企业，提高中小企业市场竞争力，提高广告制作发布技术水平和经营水平，加强广告行业自律，规范经营秩序，开展中国广告业企业资质认定工作。
2010.01	《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益。
2009.12	《业主大会和业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
2009.05	《关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益。
2007.12	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
2007.11	《物业服务企业资质管理办法》修订版	建设部	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。
2007.09	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发展和改革委员会建设部	提高政府制定物业服务收费的科学性，合理核定物业服务定价成本。
2007.08	《物业管理条例》修订版	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
2007.03	《关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	围绕城镇化和人口老龄化的要求，大力发展市政公用事业、房地产和物业服务、社区服务、家政服务和社会化养老等服务业。
2007.03	《物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的无权。
2005.11	《物业管理师制度暂行规定》	人事部、建设部	规范物业管理行为，提高物业管理专业管理人员素质，维护房屋所有权人及使用人的利益。

时间	法律法规及政策名称	颁布部门	主要内容
2004.09	《业主临时公约(示范文本)》	建设部	对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。
2004.07	《物业服务收费明码标价规定》	发改委	规范物业收费行为,提高物业服务收费透明度,维护业主喝物业服务企业的合法权益,促进物业管理行为的健康发展,对物业收费项目、收费标准喝计价方式等进行规定。
2004.06	《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》	税务总局	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。
2004.07	《物业服务收费明码标价规定》	国家发展和改革委员会建设部	规范物业服务收费行为,提高物业服务收费透明度,维护业主和物业管理企业的合法权益,促进物业管理行业的健康发展。
2004.01	《普通住宅小区物业服务等级标注》	中国物业管理协会	对普通住宅小区物业服务等级、预定物业服务项目、内容与标准以及测算物业服务价格等作出指引。
2003.06	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动,保护招标投标当事人的合法权益,促进物业管理市场的公平竞争。
2003.06	《业主大会规程》	建设部	规范业主大会活动,维护业主的核发权益的规程。
2003.11	《物业服务收费管理办法》	国家发展和改革委员会(含原国家发展计划委员会、原国家计划委员会)	物业服务收费管理办法是为了规范物业服务收费行为,保障业主和物业管理企业的合法权益。国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业;鼓励物业管理企业开展正当的价格竞争,禁止价格欺诈,促进物业服务收费通过市场竞争形成。

时间	法律法规及政策名称	颁布部门	主要内容
2000.05	《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》	建设部	推动建立物业管理体制，提高全国物业管理水平。对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准进行了修订。

（二）行业发展概况

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。不过，近年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程城镇化战略的实施。

1、行业规模情况

（1）物业管理规模

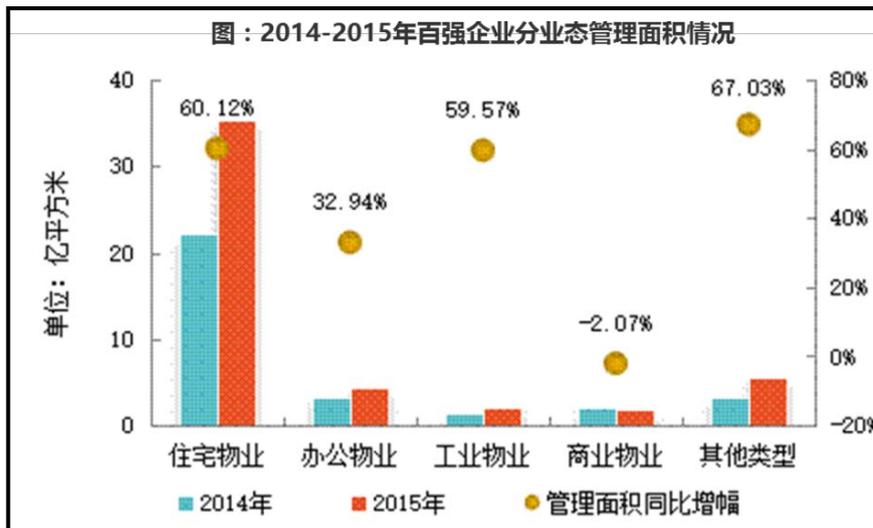
截至 2015 年底，全国物业管理行业百强企业管理面积总值达 49.59 亿平方米，占全国物业管理面积（174.50 亿平方米）的 28.42%，较 2014 年提升 8.92 个百分点，管理面积均值为 2361.48 万平方米，同比增长 46.76%，2012 年至 2015 年复合增长率达 33.90%，管理规模扩张明显。



数据来源：《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

(2) 住宅增长最快达 60.12%，是最重要的管理业态

分业态来看，百强企业 2015 年住宅物业管理面积总量达到 35.45 亿平方米，同比大幅增长 60.12%，增长十分迅速；办公物业管理面积总计 4.41 亿平方米，同比增长 32.94%；工业物业管理面积总计 2.21 亿平方米，同比增长 59.57%；商业物业管理面积总计 1.98 亿平方米，同比小幅下滑 2.07%。百强企业 2015 年住宅物业管理面积占比 71.49%，同比提升 2.69 个百分点。



数据来源：《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

(3) 管理项目数量大幅增长 31.94%，城市分布更为广泛

百强企业 2015 年管理项目总计 32401 个，较 2014 年增加 7843 个，增速达 31.94%；百强企业进入城市数量均值为 27 个，较 2014 年增加 3 个，其中进入城市超过 30 个的企业占比达 19.05%，全国性综合布局态势尽显。2015 年，百强企业注重对进驻城市的深耕，在单个城市的管理项目总量达到 1200 个，同比增加 177 个。按省份分析，百强企业在广东省的管理项目达到 6462 个，同比增加 1475 个；百强企业在浙江省与江苏省管理项目数量均在 3000 个以上，分别为 3234 个和 3215 个；百强企业在湖北省、广西省和海南省的管理项目数量分别为 1214、628 和 300 个，同比增幅均超过 50%。

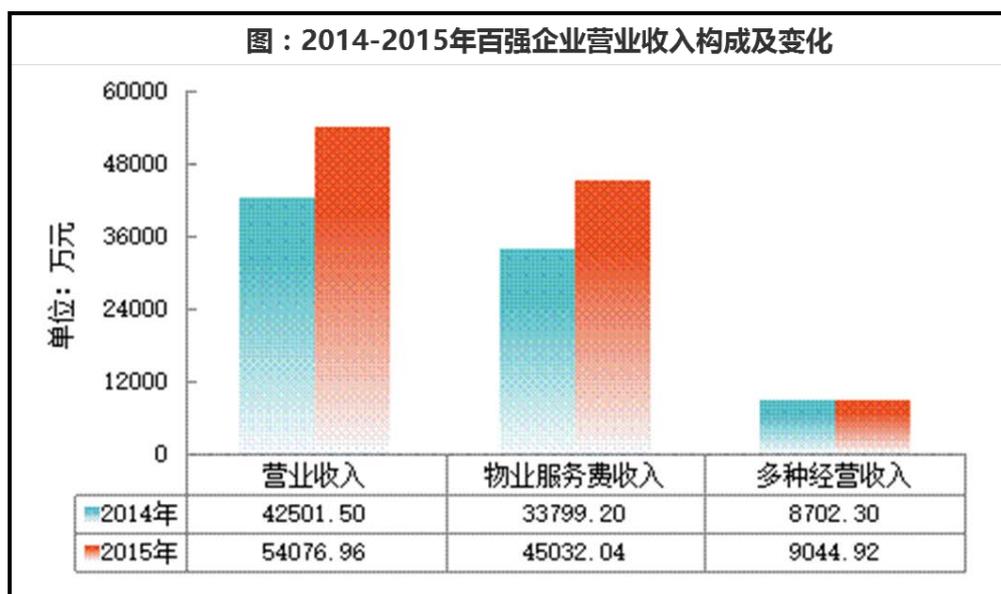
(4) 经营绩效情况

2015 年，百强企业实现营业收入总值 1135.61 亿元，均值达 54076.96 万元，同比增幅达 27.24%，实现快速增长。首先，传统物业服务领域，物业服务收入增长明显，2015 全年物业服务收入总值 945.67 亿元，均值为 45032.04 万元，同比

增加 11232.84 万元，增长率为 33.23%，业绩贡献达到 83.27%，是百强企业营业收入的主要来源；其次，百强企业大力创新、拓展多种经营服务，2015 年多种经营收入总值 189.94 亿元，均值为 9044.92 万元，增长率为 3.94%，占营业收入的 16.73%。

2015 年，百强企业净利润总值 82.26 亿元，盈利规模持续扩大；均值为 3916.93 万元，同比增长 48.99%，2012 年至 2015 年复合增长率达到 37.61%。百强企业 2015 年平均净利润率为 7.43%，同比增长 1.24 个百分点，盈利能力持续处于上升通道。从盈利结构来看，百强企业 2015 年物业服务净利润均值为 2699.67 万元，占企业平均净利润的 68.92%，是净利润的主要贡献力量；多种经营净利润均值达 1217.26 万元，占比 31.08%。对比来看，多种经营在为百强企业创造利润方面发挥了关键作用。

百强企业 2015 年经营成本总值为 908.04 亿元，均值为 43239.94 万元，同比增长 16.56%，经营成本虽有所上涨，但由于营业收入的增长更为显著，因此营业成本率整体呈下降趋势：2015 年营业成本率为 79.96%，较 2014 年（87.28%）下降 7.32 个百分点。从成本构成来看，人力成本占比依然过半，是百强企业营业成本的主要构成部分。2015 年百强企业人员费用占比 56.79%，较 2014 年小幅增加 0.32%。百强企业 2015 年人均产值为 10.39 万元，同比增长 20.22%；人均管理面积 4538.77 平方米，同比增长 38.67%，企业人均绩效实现稳步提升。（以上数据来源于中国物业管理协会，《2016 中国物业服务百强企业研究报告》）



数据来源：《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

2、行业发展趋势

（1）管理模式信息化、互联网化

随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式的创新对改善物业行业生存状况产生深远影响。为顺应社会经济的发展 and 居民生活消费需求结构的升级，物业服务企业借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，积极渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；此外，通过手机APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，物业服务企业积极探索“物业+互联网”模式，从而提供便捷、周到的高品质物业服务。

物业与互联网的融合催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为行业发展带来新的突破点。以互联网+模式为依托，物业管理行业逐步改变了传统的对劳动力成本的绝对依赖，逐渐向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理的方向变革，也逐渐出现规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业服务商。

（2）服务的多元化发展

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

（3）管理的专业化能力提升

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

（4）物业管理行业价值逐步实现

伴随居民生活对多元化、高品质需求的不断增长，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，行业主动谋求变革，通过技术变革和产业融合，改造管控体系和运行流程，推进商业和服务模式的创新，现代服务业转型升级趋势愈发明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资本市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码，物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

（5）区域市场、城乡市场规模、成熟度差异持续扩大

物业管理行业的起步起源于城市化进程的加快和中高档商用、住宅用楼盘的产生。因此我国的一线城市物业行业起步较早，成熟度较高，物业管理企业内容更加完备、质量更优，竞争优势也较明显。而其他地区的物业竞争对手相对市场地位较低，竞争力较弱。另一方面，城乡差异比区域化差异更加鲜明，在我国东部、东南沿海的大城市聚集地，物业行业差异不大，而中部和西部相对较好的物业管理公司仅针对相对较大的城市提供特色服务，而乡镇物业服务内容较少。

（6）物业公司数量不断增加，行业规模持续扩张

首先是潜在市场需求的不断增加。在物业行业发展初期，物业管理服务主要是以住宅小区为主的客户群，但随着市场经济的蓬勃发展，物业管理对象也趋向于多元化，从住宅小区向商用写字楼、商业步行街、商场等向扩张。

其次，随着近年来政府政策的放开，更多大型企业事业单位也需要物业公司提供管理服务。不断增加的市场需求使得更多的行业竞争对手涌入物业市场、原有物业公司继续扩大规模，我国的物业管理行业规模呈持续扩张趋势。

（三）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家政策的大力支持

国家政策推动行业的持续发展目前我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，市场运行环境已初步形成。①2012年国务院《服务业发展“十二五”规划》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”。②2014年《关于公布国家智慧城市2014年度试点名单的通知》、《智慧社区建设指南》以及《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》等一系列国家政策的出台后，智慧社区就已成为我国城镇化、信息化建设的重要内容。智慧社区已经成为安防行业的重要发展方向，与出入口控制相关的人脸识别、声纹识别等先进生物识别技术通过与楼宇对讲系统的融合，可以有效的提高社区出入口的出入效率，给业主带来更多的生活便利。

由此，随着我国经济体制制度改革的不断推进，国家一系列政策的扶持为物业管理行业的发展创造了良好的环境，物业管理行业迎来快速发展期。

（2）物业管理行业监管愈为完善

当前我国物业管理行业的市场环境已初步形成，随着国家主管部门陆续出台及修改相关法律法规，行业监管也愈为完善。物业管理企业的设立与资质审查方面，有《物业管理企业资质管理办法》；房地产及物业管理行业的法规和政策方面，有《物业管理条例》等；业主委员会的组建及其运作方面，有《业主大会规程》等；各类物业管理契约方面，有《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等；物业管理市场的运行法则，有《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等。由此，行业整体的市场规范化，促使物业管理企业的优势将进一步转化为市场竞争力，物业管理企业的服务运营也将更加规范。

（3）物业管理行业价值逐步兑现

物业管理行业是传统的劳动密集型服务行业，应对劳动力成本的日益增加的现状，在做好物业管理基础服务的前提下，以充分利用物业管理巨大的客户资源挖掘边际效应为思路，通过技术变革和产业融合、改造管控体系和运行流程、创新商业和服务模式，产业链逐渐延伸，业务范围逐渐拓展，整体服务质量逐渐提升，传统物业服务业逐步向现代服务业转型升级，使得物业管理服务企业获得更多的经纪效益，物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

（4）物业管理行业集中度稳步提升

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

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

2、不利因素

（1）经营管理人才匮乏

目前，国内大部分物业往往从房地产开发前期就为项目提供前期物业服务，因此在没有业主入住的情况下，物业服务也均由均由房地产开发商旗下的物业公司管理，由于缺乏有效的公平竞争机制，其它物业公司很难介入上述物业，导致这些物业项目的物业管理服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量难以得到保证和改善，企业管理缺少提升的动力，人才的培养也相应缺少培养的机制；而随着物业管理行业整体规模扩大、居民生活水平的提高及业主对物业服务的要求不断提升，善于经营管理、熟悉法律法规并具备创新思维的高端经营管理人才将成为物业管理公司的核心竞争力。因此，当前相关人才匮乏已经成为制约行业发展和运营模式转变的突出问题。

（2）企业经营成本上升

作为劳动密集型行业的物业管理行业，企业控制人工成本的能力在很大程度上决定了其维持及提高盈利水平的能力。随着近年来我国社保福利的政策与职工工资标准的调整与上升，行业的劳动用工成本也持续上涨，物业服务企业的经营成本也随之上升。

（3）行业责任权责界定不清

物业管理涉及政府部门、建设单位、业主、物业服务企业等多方主体，权利义务关系十分复杂，责任交织，边界模糊，成为矛盾和纠纷的多发地。建设单位遗留的质量缺陷、市政公用设施设备运营管理出现问题、业主私搭乱建等产生的矛盾，致使物业服务企业代人受过的现象较为普遍存在。

（4）行业集中度较低

我国物业管理行业起步于较晚，即使是市场占有率领先的龙头企业，与欧美同行业企业相比，规模仍然偏小。企业普遍服务集约化程度低，传统运营模式及经营区域集中的特征明显。

当前我国物业管理行业在传统业务上竞争较为激烈，行业集中度偏低，不利于我国物业管理行业可持续发展。随着市场竞争愈发激烈，品牌企业需要不断优化其物业服务输出能力，利用规模效益进一步提升物业管理行业集中度，从而实现产业结构优化与融合。

（四）行业上下游产业链结构

物业管理行业属于服务型行业，上游是人力资源、保洁用品、安防用品等行业；下游直接客户是房地产开发企业、市政机关、医疗机构、企业办公、公共设施、学校、住宅小区等。

行业与上、下游行业之间的关联性强。上游的人力资源（安保、保洁、绿化等）在行业成本中占比最大，其人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的房地产销售面积、市政机关、公共场所等对物业管理的需求将会影响物业管理行业的市场需求。

在物业管理行业中，涉及房地产开发企业、市政机关、医疗机构、企业办公、公共设施、学校、住宅小区等场所物业，物业管理行业与上下游行业关系如下：



（五）行业壁垒

1、资质壁垒

企业从事物业管理服务，按照规定需要获得物业服务企业资质，物业服务企业资质等级分为一级、二级、三级，新设立的物业服务企业资质以最低等级核定，并设一年的暂定期，不同级别的资质对公司专业人员数量、物业管理面积、服务质量及业绩等作了要求。此外，对不同级别的资质可以承接项目的规模也作了规

定。随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，业主在选择物业服务企业时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业。通过招投标选择物业服务企业的业主，一般要求具有物业服务相应资质级别的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入这些物业管理项目市场的资质壁垒。

2、管理及服务壁垒

物业管理服务面向大众，存在大量规模较大、情况复杂的项目，由于人员流动性大、业务量大、人数众多等原因，项目管理难度较大，对项目管理能力要求较高，尤其对于正逐步开发信息化、互联网+模式的物业管理服务的企业，科学的管理方法和持续的技术创新必不可少，这也相应的要求物业管理企业大量引进管理和技术人才。因此，业主通常选择具有较多如综合商业项目、政府单位项目等规模较大的项目管理经验的物业公司，这类物业管理公司在企业规模、管理水平、服务质量、技术人才、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的业主项目，这就对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

3、市场品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量，更需要大量的资源投入和长期积累的对业主需求的了解，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。同时，随着物业服务行业整体水平的提升，物业服务需求较大的机构，如医院、政府机构等的招标项目条件设置较高，需要多年良好的品牌形象和服务质量，新进入者难以在较短时间内建立完善的市场渠道和顺利进入招标市场。

4、区域性客户粘性壁垒

物业管理行业用户的稳定性较高，客户更倾向于和已经有过良好服务体验的物业公司达成持续性物业服务合同；另一方面，房地产商也倾向于在楼盘开发前期即与本地物业服务公司进行接洽，便于将来的及时沟通与反馈，本地的物业服务公司也会更有效利用其地缘性优势，维护本地客户资源。这也给其他地区的同行业竞争者带来市场进入方面的难度。

（六）行业风险特征

1、市场竞争风险

随着来自社会和资本市场的关注度逐步提高和我国相关产业政策的出台、实施，物业管理行业的行业规模迅速发展扩大，现阶段我国物业管理企业数量众多，据中国物业管理协会统计，截至 2014 年底，我国约有物业管理企业 10.5 万家，市场呈现出完全竞争的状态。

目前我国物业管理行业集中度较低，行业企业规模普遍偏小，国内物管企业在传统业务上竞争激烈，拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。日益加剧的市场竞争将给物业管理企业带来严峻的挑战，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。

公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，进而培育出健康、稳健的盈利模式以实现可持续发展，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

2、物业管理的项目风险

物业管理的项目风险主要是物业服务企业接管的物业项目本身存在问题，给物业服务企业经营带来的风险，主要包括：接管的物业项目缺合法手续，或属违章建筑，物业接管后造成“违法管理”；开发商与业主之间的纠纷，造成物业管理工作难以开展；装修管理中的安全隐患及装修监控难以到位；业主大会、业主委员会未按法定程序成立，使物业服务企业无法与其合作。此外，物业管理行业存在业主拖欠管理费时间过长、数量较大的风险，且追收业主管理费用成本过高，效果不理想。

3、专业人员短缺、人才流失风险

管理服务开展的基础，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。伴随着市场竞争的加剧，物业管理服务将朝着更加专业化的方向发展，具备良好的专业能力和丰富的实际经验的员工将是公司提供优质服务的保证，但由于行业特点所致，行业内人才流动比较频繁，尤其是基层一线人员，如秩序维护员、保洁员、维修工等的变动尤其突出。

目前国内高端物业管理行业人才稀缺，熟悉行业特点、善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业管理企业经营模式的转变和经营规模的扩大

4、开发商依赖风险

由于我国房地产与物业管理行业的自身特点，当前相当一部分物业管理公司隶属于房地产集团，并不是完全独立的。由此，房地产集团的开发项目多由其关联物业管理公司进行管理。

随着物业管理业务的成熟，业务面积的扩大，开发商对于物业管理的继续投入和开发商成本控制之间产生了冲突。且开发商与业主间的纠纷，也将影响物业管理工作的正常开展。

因此，未来地产开发商与物业管理之间的分离将成为大概率事件，对于绝大多数依靠开发商才能保证经营的物业管理公司，若物业公司不能尽早推行市场化战略，公司未来发展将面临巨大考验。

（七）公司在行业中的竞争地位

1、物业管理行业竞争格局

我国物业管理行业的发展由沿海地区向内陆扩散，广东、上海、北京、浙江、江苏等地物业管理企业数量众多，占据较大的市场份额。同时，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的区域性特征。

赤水好生活智慧物业股份有限公司位于赤水市，属于县级城市，由遵义市代管。基于物业服务行业的区域性特征，以及好生活公司将来物业服务的市场拓展规划，目前来看，公司的竞争对手除了赤水本地企业外，主要包括遵义地区、四川地区、重庆地区以及贵州省内。

根据遵义市住房和城乡建设局于 2016 年 1 月 19 日发布的《遵义市物业管理“十三五”工作思路》，截至 2015 年 12 月 31 日，遵义市物业服务企业 359 家，其中：外地入遵企业备案 21 家（具备一级资质 9 家，二级资质 7 家，三级资质 5

家)。遵义市本地物业服务企业中，具备二级资质 6 家，三级及暂定级 332 余家，物业从业人员 5 万余人。全市实施物业管理的项目约 550 个，4000 万平方米，新建住宅小区物业服务覆盖率达 100%。物业服务企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。

2、公司的竞争优势

(1) 创新型经营优势

在全国物业管理服务行业的转型升级过程中，公司已率先引入“互联网+”的创新模式，借助提供传统物业服务基础，搭建并整合客户资源平台，实施多元化经营，持续延伸挖掘产业链价值。公司在创新经营的探索过程中，不但在区域市场赢得一定的品牌影响力，且获得可观的增值收益，这对于公司在遵义市内以及周边市场的拓展中，也更具有竞争优势。

(2) 技术优势

公司在智慧物业的业务探索过程中，通过自身组建的技术研发团队，技术研发实力也逐步获得旅游、酒店、餐饮及超市等市场的认可，近几年，公司不但获得信息技术开发的订单规模逐步增加，其在社区服务、居民服务领域的信息技术经验也获得大幅提升。以此，对于实现公司物业管理的智慧化、信息化，获得了更加有利的保障。

(3) 管理经验优势

在物业服务领域近 10 年的经营过程中，公司逐步制订了一套标准化的物业服务流程，并将其严格实施到管理的十几个物业项目上，使客户能够获得较高的客户体验，以增加公司的客户粘度，并为公司智慧社区业务的迅速发展奠定了坚实的基础。

(4) 机制优势

公司作为劳动密集型企业，管理层始终坚持对服务创新的推动，坚持以人为本，通过报酬、福利、分配、晋升、员工考核、员工培训、自我约束等人力考核和激励机制，让员工对个人未来发展可期、共享企业利益，充分调动了员工的积极性，降低了一线员工的流失率。在物业项目运行中，建立了一套比较完善的项目运作监督、信息反馈及处理机制。公司通过不断优化管理、简化流程，确保机制灵活、可操作性强，确保服务的优质、高效、及时。

3、公司的竞争劣势

(1) 业务区域集中度过高

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在赤水市地区，2015年度和2016年度，公司的全部物业收入均来自于省内客户群。因此一旦出现遵义地区竞争加剧、业务规模饱和，或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司目前正处于快速成长期，且已通过智慧技术服务打开赤水周边市场，由于业务量的迅速扩充和储备数量丰厚等优势，公司的总体规划将在稳定原有客户量的基础上，逐步将营销重心投向赤水以外的遵义、泸州、重庆等周边地区。

(2) 增值服务能力仍然偏低

公司目前的物业管理服务仍偏向于基础的服务项目，虽然公司正处于由传统服务向创新型服务转型的过程中，也获得了一定的增值收益，但公司利润增长也主要靠业务量的扩大，物业管理的智能化水平、增值服务的转化率仍明显不足，但与市场领先的物业管理公司仍然存在较大差距。

应对措施：目前公司已经自行组建了专业的信息技术研发团队以及全资设立子公司好生活超市，公司计划将以社区服务、居民服务为核心，逐步提升物业管理的智能化；另外，再根据公司发展需要，通过自营或合作等形式，逐步展开其他居民服务业，打造民生服务品牌。

(3) 缺乏通畅的资本市场融资渠道

公司在面向智慧物业领域的不断探索，以及市场开发的不断拓展中，特别是公司随着业务量的增加，将投入大量的人才聘请成本；而公司尽管经过多年时间的发展，已具备了一定的规模和实力，但在发展初期传统物业经营过程中，经济效益一般；而且公司尚未进入资本市场，缺少有效的融资渠道；因此公司在技术创新以及市场拓展中面临着一定的资金压力，从而一定程度上制约了公司规模的扩张以及技术的创新。

应对措施：由于物业公司的盈利模式都是围绕已有资源进行改变，导致增值空间有限，加之人力成本上升，管理成本提高，所以通过规模扩大的运作才是公司发展的可持续路线。因此公司将谋求资本运作，规避市场扩张风险；在不断地

兼并收购小公司后，更注重资源整合且植入新的管理理念与运行方式，实行资源互补、风险共担、利益共享、共同发展的原则下，进而使合作企业有共同的存在感、价值感与使命感。

（4）公司规模较小

公司规模与国内甚至贵州省内行业中的中大型物业服务企业存在较大差距，导致公司在业务创新及市场开发过程中，抗风险能力相对较弱。

应对措施：在物业管理市场需求快速增长的形势下，公司需要抓住发展机遇，实行规模化经营，增强抗风险能力与竞争力。与此同时，公司可以通过规模化经营为物业增值服务的发展积累资本和客户资源。

第三节 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）最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

1、有限公司阶段

有限公司期间，由于公司股东人数较少、规模较小等原因，未设董事会、监事会，仅设一名执行董事和一名监事，公司治理结构上较为简单，内部治理制度的执行方面也不尽完善。

2、股份公司阶段

2016年12月25日，股份公司全体发起人依法召开股份公司创立大会暨第一次股东大会：（1）依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》。（2）选举产生了股份公司第一届董事会成员5名；选举产生2名监事，与职工大会选举产生的1名职工代表监事共同组成第一届监事会。

2016年12月25日，股份公司召开第一届董事会第一次会议：（1）选举产生了股份公司董事长。（2）根据董事长提名，聘任了公司总经理、财务负责人和董事会秘书。

2016年12月25日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了股份公司监事会主席。

公司整体变更为股份公司后，已根据《公司法》和《公司章程》的规定，依法建立健全了股东大会、董事会和监事会等公司法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理办法》、《重大投资决策管理办法》、《关联交易管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等管理制度。

至此，公司依据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等法律法规，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会等公司治理机构及相关治理制度。公司严格遵守《公司章程》和各项其他规章制度，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书各司其职，

认真履行各自的权利和义务。公司股东大会、董事会、监事会会议召开符合法定程序，各项经营决策也都按《公司章程》和各项其他规章制度履行了法定程序，合法有效，保证了公司的生产、经营健康发展。

（二）运行情况

1、有限公司阶段

有限公司自设立以来，重大事项均已召开股东会，对有限公司的设立、选举管理层、历次增资、出资转让、有限公司整体变更以及其他经营活动均做出决议。公司股东会决议文件保存完整，为当地工商局制式格式，有限公司阶段股东会决议文件能够正常签署。有限公司阶段公司有效地执行了所有重大事项的决议。

2、股份公司阶段

股份公司成立以来，公司能够依据《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；其中职工代表监事的选举依法履行了职工代表大会的审批程序。三会文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议及会议记录均能够正常签署，三会文件保存完整；三会决议能够得到顺利执行。

截至本公开转让说明书签署日，有限公司整体变更为股份公司后公司召开了1次股东大会会议、1次董事会会议和1次监事会会议。三会的召开程序、表决方式和会议内容均符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》和三会议事规则的规定，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益，会议决议和会议记录规范完整，公司三会运行情况良好。

截至本公开转让说明书签署日，公司历次股东大会召开情况如下：

序号	召开时间	会议名称	主要议案
1	2016.12.25	创立大会暨第一次股东大会	审议通过议案如下： 1、《关于审议赤水好生活智慧物业有限责任公司整体变更为股份有限公司的议案》 2、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司筹建工作报告的议案》 3、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司章程的议案》 4、《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司董

序号	召开时间	会议名称	主要议案
			<p>事的议案》</p> <p>5、《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司监事的议案》</p> <p>6、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司聘请会计师事务所的议案》</p> <p>7、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司股东大会会议事规则的议案》</p> <p>8、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司董事会议事规则的议案》</p> <p>9、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司监事会议事规则的议案》</p> <p>10、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司信息披露管理制度的议案》</p> <p>11、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司关联交易管理制度的议案》</p> <p>12、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司对外投资管理制度的议案》</p> <p>13、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司对外担保管理办法的议案》</p> <p>14、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司投资者关系管理制度的议案》</p> <p>15、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度的议案》</p> <p>16、《关于授权董事会办理股份有限公司工商设立登记的议案》</p> <p>17、《关于审议赤水好生活智慧物业股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让及采取协议转让方式的议案》</p> <p>18、《关于授权董事会办理公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》</p>

截至本公开转让说明书签署日，公司历次董事会召开情况如下：

序号	召开时间	会议名称	主要议案
----	------	------	------

序号	召开时间	会议名称	主要议案
1	2016.12.25	第一届董事会第一次会议	审议通过了以下议案： 1、《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司董事长及法定代表人的议案》 2、《关于聘请赤水好生活智慧物业股份有限公司总经理的议案》 3、《关于聘请赤水好生活智慧物业股份有限公司副总经理的议案》 4、《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司董事会秘书的议案》 5、《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司财务负责人的议案》 6、《关于赤水好生活智慧物业股份有限公司总经理工作细则的议案》 7、《关于赤水好生活智慧物业股份有限公司董事会秘书工作制度的议案》 8、《关于指定艾晓红办理股份有限公司工商设立登记的议案》 9、《关于指定艾晓红办理公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的相关事宜的议案》 10、通过《赤水好生活智慧物业股份有限公司董事会关于公司治理机制的讨论及评估报告的议案》

截至本公开转让说明书签署日，公司历次监事会召开情况如下：

序号	召开时间	会议名称	主要议案
1	2016.12.25	第一届监事会第一次会议	审议通过了《关于选举赤水好生活智慧物业股份有限公司第一届监事会主席的议案》

（三）职工代表监事履行责任的实际情况

公司重视并充分调动职工监事的积极作用，发挥其应有作用，职工代表监事履行责任的实际情况主要表现在：（1）在董事会决定企业发展重大问题等方面发挥参与维护作用；（2）在企业实施董事会决议方面发挥桥梁纽带作用；（3）在形成企业自我约束机制等方面发挥监督协调作用；（4）在合同的履约、协调劳动关系、调解劳动争议等方面发挥监督协调作用。

（四）纠纷解决机制的建立情况

2016年12月25日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议通过了《公司章程》，对股东享有的纠纷解决方式进行了规定，明确股东享有的纠纷解决方法及措施。

（五）上述人员履行职责的情况

1、有限公司阶段

有限公司阶段，有限公司按照《公司法》及公司章程的规定，设有执行董事一名、监事一名。公司股权转让、增资、修改公司章程等重大事项都履行了股东会决议程序，相关决议均得到全体股东的同意，且履行了工商登记程序，符合法律法规和有限公司章程的规定。但有限公司治理仍存在一定的瑕疵，如三会会议记录不健全，有限公司阶段未建立对外担保、对外投资及关联交易等相关制度，对于部分无需在工商行政管理部门备案的事项股东会未履行决议程序等，但以上瑕疵不足以影响公司的正常合法经营。

2、股份公司阶段

公司日常运作能够根据《公司法》和《公司章程》等制度的要求按期召开股东大会、董事会和监事会，审议相关报告及议案，对公司经营战略、经营计划、重大交易等进行审查，会议文件完整、会议记录规范，并有专人归档保存。公司现已建立了关联表决权回避制度，在实际执行中，关联股东、关联董事回避表决。公司监事会能够正常发挥作用，切实履行监督职能。公司管理层能够在董事会的领导下，执行董事会批准的战略和政策，履行公司章程规定的各项职责，高级管理人员和董事会间的责任、授权和报告关系明确。

自公司职工代表大会选举职工代表监事以来，职工监事能够履行章程赋予的权利和义务，出席公司监事会的会议，依法行使表决权，并列席了公司的董事会会议，并对董事会决议事项提出合理化建议。

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会于 2016 年 12 月 25 日召开董事会，会议上全体董事充分讨论现有公司治理机制能否给所有股东提供合适的保护以及能否保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，并形成了相关管理制度。主要内容如下：

“根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司及《公司章程》的规定，董事会对现有公司治理机制及其执行情况进行了认真讨论与评估。

经公司董事会的讨论及评估，公司董事会认为，公司按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》制订了新的《公司章程》，设立了股东大会、董事会、监事会等治理机构，同时制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度。根据前述《公司章程》及相关制度，公司所有股东享有的知情权、参与权、质询权、表决权、剩余财产分配权等权利；公司建立了公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷的解决机制，并建立了关联股东和董事回避机制。公司能够按照法律、行政法规及上述相关制度规定保证股东能够依法行使权利。

《公司章程》对投资者关系管理进行专章规定，同时公司制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》，保证公司维护投资者合法权益，建立公司与投资者之间及时、互信的良好沟通关系。

此外，为保障全体股东尤其是中小股东的权益，《公司章程（草案）》对对外投资、对外担保、关联交易等重大事项的审批权限作出安排，并制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理办法》等制度，规范公司重大关联交易、对外投资、对外担保等重大事项的决策程序、流程，促进公司治理的规范发展。

综上，公司董事会认为，公司已按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及中国证监会、全国股份转让系统公司的相关规定，建立了规范的公司治理机制，现有治理机制能够给所有股东提供合适的保护。但是，由于股份公司刚刚设立，规范的公司治理机制运作也处于起步阶段，各项公司治理机制还需要在实践中认真贯彻执行。公司管理层应进一步加强法律法规和公司治理理念的

学习，公司也将根据发展情况适时修订公司各项规章制度，进一步完善公司治理机制。”

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

（一）公司违法违规情况

报告期内，公司及子公司、公司的控股股东、实际控制人，以及其董事、监事、高级管理人员均不存在被列入失信执行人名单的情形，不存在违法违规及受处罚的情况。

（二）控股股东、实际控制人最近两年内是否存违法违规及受处罚情况

公司控股股东、实际控制人最近两年内未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；未存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年内不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；个人不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为。

四、公司独立情况

公司产权明晰、权责明确、运作规范，与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务和机构等方面完全分开，拥有独立的业务体系，并具有面向市场的自主经营能力，具备了必要的独立性。

（一）公司业务独立性

好生活的经营范围为法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理，智慧软件设计与开发，企业信息化、网络化设计与开发，智能、智慧系统软硬件设计与开发，技术支持，技术服务，技术培训与技术维护；

家政服务，水电维修，土特产出售、日常百货销售，代订报刊，电子商务，广告制作与发布。）

公司独立从事《营业执照》所核定的经营范围中的业务，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易的情形。

据上，公司具有独立的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，业务独立。

（二）公司资产独立性

公司系由好生活有限整体变更而来，各发起人以其各自拥有的好生活有限的股权对应的净资产作为出资投入股份公司，各发起人认购好生活股份的出资已足额缴纳到位，好生活股份承继好生活有限的各项资产权利和全部生产经营业务，合法拥有与日常生产经营有关的各项资产。

据上，公司现有资产独立、完整。

（三）公司人员独立性

好生活董事、监事、总经理及其他高级管理人员均系严格按照《公司法》、《公司章程》规定的程序选举或聘任产生。好生活现任董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》规定的禁止任职情形，不存在违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制，不存在受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形，不存在最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形，其任职资格符合有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定。好生活现任董事、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问题，最近 24 个月内不存在重大违法违规行为，合法合规。好生活现任董事、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。

另外，好生活高级管理人员已出具相关声明与承诺，好生活的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均系专职，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领薪。

好生活已与员工签订书面劳动合同及聘用合同，并已建立健全了独立的工资管理等制度。

综上，公司的人员独立。

（四）公司财务独立情况

好生活设有独立的财务会计部门，公司建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。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，依法纳税，独立核算。

据上，公司财务独立。

（五）机构独立性

公司已设立股东大会、董事会、监事会及总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等法人治理结构，并已根据生产经营实际需要，建立了健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他公司之间不存在机构混同的情形。

综上，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均具独立性，具备独立面向市场自主经营及独立承担风险的能力。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同业竞争或显失公平的关联交易，好生活不存在对关联方的依赖，关联方未影响好生活的持续经营能力。

五、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其投资的其他企业的同业竞争情况

李小波为本公司控股股东、实际控制人，截至本公开转让说明书签署日，除本公司外，李小波控股、控制或重大影响的其他企业情况如下：

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	兼职 职务	持股情况	是否存在 同业 竞争
1	赤水仁岸集团 创意有限公司	赛事活动策划，旅游 项目策划，理财咨询。	1,000.00	执行 董事	直接持股：90%	否

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	兼职 职务	持股情况	是否存 在同业 竞争
2	赤水市崇信商贸有限公司	销售：煤炭，电石，建材，日化，电梯，电缆。	500.00	执行董事	通过仁岸集团间接持股：45.90% 直接持股：44%	否
3	赤水市和润房地产经纪有限公司	房地产营销策划，销售代理。	100.00	监事	直接持股：55%	否
4	赤水市玉兔小额贷款有限公司	小额贷款、票据贴现。	4,000.00	董事长兼经理	直接持股：25%	否
5	赤水百居易建材有限公司	建筑材料批发、零售，五金建材。	100.00	执行董事兼经理	直接持股：100%	否
6	深圳联县好生活网络科技有限公司	国内贸易。	1,000.00	监事	直接持股：51%	否
7	深圳市梦巢创客服务有限公司	投资咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；市场营销策划；平面设计；文化活动策划；创业投资咨询业务；企业管理咨询；国内贸易。	100.00	监事	直接持股：49%	否
8	赤水市梦巢创客服务有限公司	创客咨询业务；受托管理创业企业等机构或个人的创业业务；管理创客产业园；市场营销策划；平面设计、文化活动策划；企业管理咨询；国内贸易；餐饮，酒类、预包装食品销售	550.00	董事长	通过仁岸集团接持股：9% 通过深圳联县好生活间接持股：23.46%	否

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	兼职 职务	持股情况	是否存 在同业 竞争
9	赤水市全盘房地产经纪有限公司	一手房楼盘代理、尾盘销售；二手房转让；房屋及商铺租赁；集中组织团购房、网上购房；房地产投资咨询；代办产权及贷款业务；房屋装饰装修咨询服务；其他建筑相关的咨询服务；房地产业高端人才培训服务。	100.00	-	通过仁岸集团间接持股： 45.9%	否

上述关联公司的基本情况如下：

1、赤水仁岸集团创意有限公司

赤水仁岸集团创意有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381356398769R；住所：贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城；法定代表人：李小波；注册资本：壹仟万元整；类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2015年08月27日；营业期限：2015年08月27日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（赛事活动策划，旅游项目策划，理财咨询。）

仁岸集团公司持股情况：

股东姓名	认缴出资额	出资比例
李小波	900.00 万元	90%
艾晓红	100.00 万元	10%

2、赤水市崇信商贸有限责任公司

赤水市崇信商贸有限责任公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：915203813220055764；住所：贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城二楼；法定代表人：李小波；注册资本：伍佰万元整；类型：

有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2014年12月25日；营业期限：2014年12月25日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：煤炭，电石，建材，日化，电梯，电缆。）

崇信商贸公司持股情况：

股东姓名	认缴出资额	出资比例
赤水仁岸集团创意有限公司	51.00 万元	51.00%
李小波	44.00 万元	44.00%
赵江涛	5.00 万元	5.00%

3、赤水市和润房地产经纪有限公司

赤水市和润房地产经纪有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381308833922P；住所：贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城二楼；法定代表人：李琳；注册资本：壹佰万元整；类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2014年05月21日；营业期限：2014年05月21日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产营销策划，销售代理。）

和润房地产公司持股情况：

股东姓名	认缴出资额	出资比例
李小波	55.00 万元	55%
艾晓红	45.00 万元	45%

4、赤水市玉兔小额贷款有限公司

赤水市玉兔小额贷款有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：915203813087471191；住所：贵州省遵义市赤水市赤水市河滨西路御水蓝天城一楼；法定代表人：李小波；注册资本：肆仟万元整；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2014年06月11日；营业期限：2014年06月11日至2034年06月10日；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（小额贷款、票据贴现。（经营范围涉及行政许可的凭有效许可从事经营））

赤水市玉兔小额贷款有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
李小波	250.00 万元	25%
洪永秀	125.00 万元	12.5%
李永德	125.00 万元	12.5%
李小兰	125.00 万元	12.5%
李勇强	125.00 万元	12.5%
刘伟	125.00 万元	12.5%
王志霞	125.00 万元	12.5%

5、赤水百居易建材有限公司

赤水百居易建材有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381337278622A；住所：贵州省遵义市赤水市赤水市河滨西路御水蓝天城一楼；法定代表人：李小波；注册资本：壹佰万元整；类型：有限责任公司（自然人独资）；成立时间：2015年03月31日；营业期限：2015年03月31日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（建筑材料批发、零售，五金建材。）

赤水百居易小额贷款有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
李小波	100.00 万元	100%

6、深圳联县好生活网络科技有限公司

深圳联县好生活网络科技有限公司系深圳市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91440300357909866L；住所：深圳市龙华新区龙华街道清祥路宝能科技园 6 栋 A 座 5 单元 D 户；法定代表人：文婷；注册资本：1000 万元；类型：有限责任公司；成立时间：2015 年 09 月 16 日；经营期限：2015 年 09 月 16 日至无固定期限；经营范围：国内贸易。（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）

深圳联县好生活网络科技有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
李小波	510.00 万元	51%
朱理源	490.00 万元	49%

7、深圳市梦巢创客服务有限公司

深圳市梦巢创客服务有限公司系深圳市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91440300358228026F；住所：深圳市龙华新区龙华街道清祥路宝能科技园 6 栋 A 座 5 楼 D 单元；法定代表人：文婷；注册资本：100 万元；类型：有限责任公司；成立时间：2015 年 09 月 25 日；经营期限：2015 年 09 月 25 日至无固定期限；经营范围：投资咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；市场营销策划；平面设计；文化活动策划；创业投资咨询业务；企业管理咨询；国内贸易。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）。

深圳市梦巢创客服务有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
朱理源	51 万元	51%
李小波	49 万元	49%

8、赤水市梦巢创客服务有限公司

赤水市梦巢创客服务有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381MA6DJYGK1N；住所：贵州省遵义市赤水市文华办赤金大道幸福里小区一楼；法定代表人：陶佳；注册资本：伍佰伍拾万

元整；类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2015年12月17日；营业期限：2015年12月17日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（创客咨询业务；受托管理创业企业等机构或个人的创业业务；管理创客产业园；市场营销策划；平面设计、文化活动策划；企业管理咨询；国内贸易；餐饮，酒类、预包装食品销售。）

赤水市梦巢创客服务有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
赤水市望城电子商务有限责任公司	242.00 万元	44%
深圳市联县好生活网络科技有限公司	253.00 万元	46%
赤水仁岸创意策划有限公司	55.00 万元	10%

9、赤水市全盘房地产经纪有限公司

赤水市全盘房地产经纪有限公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381078482062A；住所：贵州省遵义市赤水市中太平街（1-2 号楼 15 号门市）；法定代表人：文霞；注册资本：壹佰万元整；类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；成立时间：2013 年 09 月 26 日；营业期限：2013 年 09 月 26 日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（一手房楼盘代理、尾盘销售；二手房转让；房屋及商铺租赁；集中组织团购房、网上购房；房地产投资咨询；代办产权及贷款业务；房屋装饰装修咨询服务；其他建筑相关的咨询服务；房地产业高端人才培养服务。）

赤水市全盘房地产经纪有限公司持股情况：

股东姓名	出资额	出资比例
赤水仁岸创意策划有限公司	51.00 万元	51%
文霞	49.00 万元	49%

综上，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相类似业务的情形。

（二）公司与控股股东、实际控制人的近亲属控制的其他企业的同业竞争情况

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人李小波的父亲李运文、母亲梁学会、妹妹李小兰，除上述披露的企业外，其控股或参股其他企业情况：

1、赤水市建筑安装工程有限责任公司

赤水市建筑安装工程有限责任公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381722187081M；住所：贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城二楼；法定代表人：李运文；注册资本：10,000 万元；类型：有限责任公司（自然人投资或控股自然人独资）；成立时间：2001 年 03 月 27 日；营业期限：2001 年 03 月 27 日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（二十八层及以下、单跨跨度三十六米及以下的房屋建筑工程；高度七十米及以下的构筑物；建筑面积十二万平方米及以下的住宅小区或建筑群体；市政公用工程施工总承包贰级；建筑装饰装修工程专业承包贰级；混凝土预制构件专业承包叁级；土地开发、整治、复垦。（以上项目以资质证核定的经营范围从事经营）；技防工程（安全技术防范）。）

赤水市建筑安装工程有限责任公司的出资情况如下：

股东姓名	出资额	出资比例
李运文	7,600 万元	76%
梁学会	2,400 万元	24%

赤水市建筑安装工程主要从事建筑工程、建筑装饰业务，与好生活股份不存在同业竞争的情形。

2、赤水市建强劳务有限责任公司

赤水市建强劳务有限责任公司系赤水市市场监督管理局登记注册的有限责任公司。统一社会信用代码：91520381780170608T；住所：贵州省遵义市赤水市河滨西路御水蓝天城二楼；法定代表人：刘伟；注册资本：50万元；类型：有限责任公司（自然人投资或控股自然人独资）；成立时间：2005年11月15日；营业期限：2005年11月15日至长期；经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（砌筑作业，抹灰作业，钢筋作业，混凝土作业，脚手架作业，模板作业，土石方作业，油漆作业（以有效许可证从事经营）。）

赤水市建强劳务有限责任公司的出资情况如下：

股东姓名	出资额	出资比例
刘伟	42万元	84%
梁学会	8万元	16%

赤水市建强劳务有限责任公司主要从事建筑、装修业务，与好生活股份不存在同业竞争的情形。

（三）避免同业竞争措施与承诺

为了避免今后出现同业竞争情形，公司控股股东、实际控制人李小波出具了《避免同业竞争承诺函》，主要内容如下：

“本人承诺在本人作为赤水好生活智慧物业股份有限公司实际控制人/股东期间，本人及本人控制的其他企业，将不以任何形式从事与赤水好生活智慧物业股份有限公司现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、认购、兼并中国境内或境外与赤水好生活智慧物业股份有限公司现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与赤水好生活智慧物业股份有限公司发生任何形式的同业竞争。

本人承诺不向其他业务与赤水好生活智慧物业股份有限公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

本人承诺不利用本人对赤水好生活智慧物业股份有限公司的控制关系或其他关系，进行损害赤水好生活智慧物业股份有限公司及其他股东利益的活动。

本人保证严格履行上述承诺，如出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺而导致赤水好生活智慧物业股份有限公司的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况的说明

1、报告期内本公司资金占用事项

报告期内，公司存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司资金的情形。详情见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“七、（二）1、（3）代收、代垫款项”和“第四节公司财务”之“七、（二）7、（1）报告期内公司控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资源（资金）的情形”相关内容。

报告期后至本公开转让说明书签署之日，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

2、报告期内本公司的对外担保事项

报告期内，公司不存在对外提供担保的情形。本公司的公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

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

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源，维护公司股东特别是中小股东及债券人的合法权益，保证公司与关联交易符合公开、公平、公正的原则，根据法律法规及其他规范性文件，股份公司制定了《公司章程》、三会议事规则、《赤水好生活智慧物业股份有限公司对外担保管理办法》、《赤水好生活智慧物业股份有限公司关联交易制度》、《赤水好生活智慧物业股份有限公司防范控股股东及关联方公司占用管理制度》及其他公司制度，上述制度详

细规定了关联方和关联交易的界定方法、关联交易的审议、关联交易回避制度、关联交易的披露等事宜。上述制度安排保证公司和非关联方股东的合法权益不受非法侵害。

其中，股份公司《公司章程》作出如下规定：

“第三十五条（四）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。（五）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务；

第三十七条 公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

第三十八条 公司控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。公司与控股股东、实际控制人及关联方之间发生的资金、商品、服务或者其他交易，应严格按照公司关联交易制度规定的审议程序，严禁公司控股股东、实际控制人及关联方占用公司资产的情形发生。公司财务部门应定期检查公司与控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金往来情况，在审议公司年度报告、半年度报告的董事会会议上，财务负责人应向董事会报告控股股东、实际控制人及其关联方当期占用资产情况。发生公司控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资产的情况，公司董事会应立即以公司的名义向人民法院申请对其所侵占的公司资产及所持有的公司股份进行司法冻结。凡不能对所侵占公司资产恢复原状或现金清偿的，公司有权按照有关法律、法规、规章的规定及程序，通过变现控股股东所持公司股份偿还所侵占公司资产。

第九十五条 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：（一）不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；

（二）不得挪用公司资金；（三）不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；（四）不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；（五）不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；（六）未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；（七）不得接受与公司交易的佣金归为己有；（八）不得擅自披露公司秘密；（九）不得利用其关联关系损害公司利益；（十）法律、行政法规部门规章和本章程规定的其他忠实义务。董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第一百三十八条 监事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产。

第一百四十七条 监事会行使下列职权：（一）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（二）检查公司财务；（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（六）向股东大会提出提案；（七）依照《公司法》的相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（八）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。”

《赤水好生活智慧物业股份有限公司对外担保管理办法》作出如下规定：

“第三条 公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会批准、授权，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。

第四条 公司对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。”

同时，《赤水好生活智慧物业股份有限公司关联交易管理制度》对关联交易的原则、价格、审批权限、审批程序和信息披露等进行了详细的规定，能够规范公司与控股股东、实际控制人及其关联方通过购买、销售等生产经营环节产生的关联交易行为，防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金，有利于建立资金的长效机制，杜绝控股股东、实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，保障公司和非关联方股东利益。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持股情况如下：

序号	姓名	任职情况/身份	直接持股数量 (股)	直接持股比例 (%)	间接持股 数量(股)	间接持股比 例(%)
1	李小波	董事长	5,100,000	92.7273	-	-
2	刘卓兵	董事	100,000	1.8182	30,000	0.5455
3	李小兰	董事刘 卓兵配 偶	-	-	270,000	4.9091
合计			5,200,000	94.5455	300,000	5.4545

除上述持股情况外，不存在公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事长李小波与董事李小兰为兄妹关系，公司董事李小兰与公司刘卓兵为夫妻关系，除此除外公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）公司与董事、监事、高级管理人员所签订的协议及重要承诺

1、签订的协议及其履行情况

在公司任职的公司高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》，对双方的权利义务进行了约定。截至本说明书签署之日，上述有关合同履行正常。

2、重要承诺及其履行情况

（1）避免同业竞争的承诺

公司所有董事、监事及高级管理人员在《避免同业竞争的承诺函》和《减少和规范关联交易的承诺函》中对避免与股份公司进行同业竞争和减少及规范关联交易做出了相关承诺。

（2）关于诚信状况的说明

公司董事、监事及高级管理人员均出具了关于诚信状况的说明，具体内容如下：

“1、最近两年内本人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；

2、本人并不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；

3、最近两年内本人没有对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；

4、本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；

5、本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况。”

（3）公司最近两年不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项的书面声明。

公司所有董事、监事及高级管理人员出具了《赤水好生活智慧物业股份有限公司管理层对于公司重大诉讼、仲裁与其他重大或有事项情况及其影响的书面声明》，主要内容为：赤水好生活智慧物业股份有限公司目前不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁的情况，不存在对公司产生重大影响的其他重大或有事项情况。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员的任职及兼职情况如下：

序号	姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职职务
1	李小波	董事长	赤水仁岸集团创意有限公司	执行董事
			赤水市崇信商贸有限责任公司	执行董事
			赤水市和润房地产经纪有限公司	监事
			赤水市玉兔小额贷款有限公司	董事长、经理
			赤水百居易建材有限公司	执行董事、经理
			深圳联县好生活网络科技有限公司	监事
			深圳市梦巢创客服务有限公司	监事
			赤水市梦巢创客服务有限公司	董事长
			贵州天地美房地产开发有限公司	执行董事兼经理 (报告期内, 2015年01月-03月)
2	刘瑛昱	董事、常务副总经理	赤水市光大建材商贸有限公司	监事
			赤水纵横网络科技有限公司	执行董事
			赤水甲渡旅游发展有限公司	监事
			赤水市字古农业科技发展有限公司	执行董事
3	刘卓兵	董事	赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司	监事
			赤水好生活集团投资有限责任公司	经理
			泸州市盛欣祥物流有限公司	执行董事兼经理
4	刘伟	董事	赤水市玉兔小额贷款有限公司	董事
			赤水市建筑安装工程有限责任公司	项目经理
5	艾晓红	董事、副总经理	赤水栖霞山酒店管理有限公司	执行董事
			赤水市坚果装饰工程有限责任公司	执行董事
			赤水好生活智慧超市有限公司	监事

序号	姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职职务
6	文霞	监事会主席	赤水甲渡旅游发展有限公司	执行董事
			赤水生命谷酒店管理有限公司	经理
			赤水市全盘房地产经纪有限公司	执行董事、 经理
7	熊国海	监事	赤水市撒脱哥物流有限责任公司	执行董事、 经理
9	肖虹	副总经理	赤水黑马汽车租赁有限公司	监事
			赤水好生活智慧超市有限公司	执行董事、 总经理
10	袁敬红	财务负责人	习水百居易商场管理有限公司	监事

(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，现任公司董事、监事、高级管理人员除直接持有本公司股份外的其他对外投资持股5%以上的情况如下：

序号	姓名	本公司职务	其他对外投资公司名称	持股情况
1	李小波	董事长	赤水仁岸集团创意有限公司	直接持股：90%
			赤水市崇信商贸有限责任公司	通过仁岸集团间接 持股：45.90% 直接持股：44%
			赤水市和润房地产经纪有限公司	直接持股：55%
			赤水市玉兔小额贷款有限公司	直接持股：25%
			赤水百居易建材有限公司	直接持股：100%
			深圳联县好生活网络科技有限公司	直接持股：51%
			深圳市梦巢创客服务有限公司	直接持股：49%
			赤水市梦巢创客服务有限公司	通过仁岸集团间接 持股：9% 通过深圳联县间接 持股：23.46%
			赤水市全盘房地产经纪有限公司	通过仁岸集团间接 持股：45.9%
2	刘卓兵	董事	赤水好生活集团投资有限责任公司	直接持股：10%

序号	姓名	本公司职务	其他对外投资公司名称	持股情况
			赤水撇脱哥物流有限责任公司	通过好生活投资间接持股：5.1%
			赤水黑马汽车租赁有限公司	通过好生活投资间接持股：6%
			赤水市广大建材商贸有限公司	通过好生活投资间接持股：5.1%
			泸州市盛欣祥物流有限公司	直接持股：55%
3	刘伟	董事	赤水市玉兔小额贷款有限公司	直接持股：12.5%
			赤水创新创客服务有限公司	直接持股：60%
4	刘瑛昱	董事、常务副总经理	赤水纵横网络科技有限公司	直接持股：100%
5	艾晓红	董事、副总经理	赤水仁岸集团创意有限公司	直接持股：10%
			赤水栖霞山酒店管理有限公司	直接持股：100%
			赤水市字古农业科技发展有限公司	直接持股：95%
			赤水市崇信商贸有限责任公司	通过仁岸集团间接持股：5.1%
			赤水市全盘房地产经纪有限公司	通过赤水仁岸集团创意有限公司间接持股：5.1%
6	文霞	监事会主席	赤水甲渡旅游发展有限公司	直接持股：100%
			赤水市全盘房地产经纪有限公司	直接持股：49%
7	熊国海	监事	赤水市撇脱哥物流有限责任公司	直接持股：49%
8	黄羚	董事会秘书	赤水市坚果装饰工程有限责任公司	直接持股：100%

除上述对外投资外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资。

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司不存在利益冲突。

（六）董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

报告期内，公司不存在董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

公司董事、监事、高级管理人员声明：

“1、报告期内，本人没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；

2、本人并不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；

3、报告期内，本人没有对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规而被处罚负有责任的情形；

4、本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；

5、本人没有欺诈或其他不诚实行为等情况。”

（七）董事、监事、高级管理人员的竞业禁止情况

公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术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，亦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。

（八）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、报告期内董事的变动情况

有限公司阶段，公司未设董事会，设执行董事一名。2016年12月25日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举李小波、刘卓兵、刘瑛昱、刘伟、艾晓红五名董事组成好生活股份第一届董事会。同日，公司第一届董事会第一次会议选举李小波为公司董事长。

上述董事变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，不会对公司生产经营产生重大不利影响；截至本公开转让说明书签署日，公司董事会成员未发生变化。

2、报告期内监事的变动情况

有限公司阶段，公司未设监事会，仅设监事一名。2016年12月25日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举文霞、熊国海为公司监事，与公司职工大会选举的职工代表监事游文鸿共同组成好生活股份第一届监事会。同日，公司第一届监事会第一次会议选举文霞为监事会主席。

上述监事的变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，不会对公司生产经营产生重大不利影响。截至本公开转让说明书签署日，公司监事会成员未发生变化。

3、报告期内高级管理人员的变动情况

有限公司阶段，公司设总经理一名，财务负责人一名。2016年12月25日，公司第一届董事会第一次会议决议聘任王可加为总经理；聘任刘瑛昱为常务副总经理；聘任艾晓红、肖虹为副总经理；聘任袁敬红为财务负责人袁敬红；聘任黄羚为董事会秘书。

上述高级管理人员的变化符合《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，不会对公司生产经营产生重大不利影响。截至本公开转让说明书签署日，公司高级管理人员未发生变化。

公司董事、监事、高级管理人员因股份公司设立、为完善公司治理结构等原因引起的变化没有给公司的经营管理造成实质性不利影响，将有助于公司治理结构的完善，提升公司决策、管理水平。

第四节 公司财务

一、财务报表

(一) 最近两年合并财务报表

合并资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,369,076.09	87,407.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	382,519.40	1,759,047.03
预付款项	94,140.00	800,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,016,197.40	190,000.00
存货	159,622.08	
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	229,089.87	5,500.90
流动资产合计	9,250,644.84	2,841,955.81
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	1,023,192.66	166,715.44
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,824,419.38	43,424.27
递延所得税资产	32,289.48	25,645.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,879,901.52	235,785.07
资产总计	14,130,546.36	3,077,740.88
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,836,703.50	97,218.00
预收款项	75,200.00	89,996.53
应付职工薪酬	2,062,457.22	200,806.12
应交税费	459,857.15	43,754.71
应付利息		
应付股利		
其他应付款	392,416.91	1,321,735.37
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,826,634.78	1,753,510.73
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	4,826,634.78	1,753,510.73
股东权益（或所有者权益）：		
实收资本	5,500,000.00	500,000.00
其他权益工具		
资本公积	4,106,847.22	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		82,423.02
一般风险准备		
未分配利润	-302,935.64	741,807.13
归属于母公司股东权益合计	9,303,911.58	1,324,230.15
少数股东权益		
股东权益合计	9,303,911.58	1,324,230.15
负债和股东权益总计	14,130,546.36	3,077,740.88

合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	16,083,263.35	8,393,128.87
其中：营业收入	16,083,263.35	8,393,128.87
二、营业总成本	12,110,125.29	7,181,567.47
其中：营业成本	8,465,760.69	4,671,795.79
营业税金及附加	238,409.82	267,967.30
销售费用	903,364.93	840,382.48
管理费用	2,576,388.41	1,319,214.69
财务费用	8,650.26	-1,871.61
资产减值损失	-82,448.82	84,078.82
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
投资收益(损失以“-”号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润(损失以“-”号填列)	3,973,138.06	1,211,561.40
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额(损失以“-”号填列)	3,973,138.06	1,211,561.40
减：所得税费用	993,456.63	279,369.03
五、净利润(损失以“-”号填列)	2,979,681.43	932,192.37
归属于母公司所有者的净利润	2,979,681.43	932,192.37
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,979,681.43	932,192.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,979,681.43	932,192.37
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	3.25	1.86
(二) 稀释每股收益	3.25	1.86

合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,895,990.88	6,735,253.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	495,129.21	1,702,606.40
经营活动现金流入小计	18,391,120.09	8,437,860.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,728,733.82	1,060,408.36
支付给职工以及为职工支付的现金	5,957,874.42	5,522,767.74
支付的各项税费	1,425,923.00	663,871.48
支付其他与经营活动有关的现金	7,790,639.17	905,064.04
经营活动现金流出小计	16,903,170.41	8,152,111.62
经营活动产生的现金流量净额	1,487,949.68	285,748.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,206,281.47	251,124.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,206,281.47	251,124.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,206,281.47	-251,124.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的现金股利		
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	
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	5,281,668.21	34,624.59
加：期初现金及现金等价物余额	87,407.88	52,783.29
六、期末现金及现金等价物余额	5,369,076.09	87,407.88

合并股东权益变动表

单位：元

项目	2016年度					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13		1,324,230.15
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13		1,324,230.15
三、本年增减变动金额（减少以“—”列示）	5,000,000.00	4,106,847.22	-82,423.02	-1,044,742.77		7,979,681.43
（一）综合收益总额				2,979,681.43		2,979,681.43
（二）股东投入和减少资本	5,000,000.00					5,000,000.00
1. 股东投入的普通股	5,000,000.00					5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						

(四) 股东权益内部结转		4,106,847.22	-82,423.02	-4,024,424.20		
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他		4,106,847.22	-82,423.02	-4,024,424.20		
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
四、本期期末余额	5,500,000.00	4,106,847.22	-	-302,935.64		9,303,911.58

合并股东权益变动表（续表）

项目	2015年度					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-107,962.22		392,037.78
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	500,000.00			-107,962.22		392,037.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）			82,423.02	849,769.35		932,192.37
（一）综合收益总额				932,192.37		932,192.37
（二）股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配			82,423.02	-82,423.02		
1. 提取盈余公积			82,423.02	-82,423.02		
2. 对股东的分配						
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						

2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
(五)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
四、本期期末余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13		1,324,230.15

(二) 最近两年母公司财务报表

资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,982,055.22	87,407.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	382,519.40	1,759,047.03
预付款项	50,000.00	800,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,559,977.02	190,000.00
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		5,500.90
流动资产合计	9,974,551.64	2,841,955.81
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	400,000.00	
投资性房地产		
固定资产	92,388.38	166,715.44
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,802,378.69	43,424.27
递延所得税资产	5,033.15	25,645.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,299,800.22	235,785.07
资产总计	12,274,351.86	3,077,740.88
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	46,000.00	97,218.00
预收款项	20,000.00	89,996.53
应付职工薪酬	2,062,457.22	200,806.12
应交税费	459,857.15	43,754.71
应付利息		
应付股利		
其他应付款	300,356.91	1,321,735.37
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,888,671.28	1,753,510.73
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计		
 负债合计	2,888,671.28	1,753,510.73
股东权益（或所有者权益）：		
实收资本	5,500,000.00	500,000.00
其他权益工具		
资本公积	4,106,847.22	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		82,423.02
一般风险准备		
未分配利润	-221,166.64	741,807.13
 股东权益合计	9,385,680.58	1,324,230.15
 负债和股东权益总计	12,274,351.86	3,077,740.88

利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	16,083,263.35	8,393,128.87
其中：营业收入	16,083,263.35	8,393,128.87
二、营业总成本		
其中：营业成本	8,465,760.69	4,671,795.79
营业税金及附加	238,409.82	267,967.30
销售费用	903,364.93	840,382.48
管理费用	2,467,428.91	1,319,214.69
财务费用	8,584.43	-1,871.61
资产减值损失	-82,448.82	84,078.82
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
投资收益(损失以“-”号填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润(损失以“-”号填列)	4,082,163.39	1,211,561.40
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额(损失以“-”号填列)	4,082,163.39	1,211,561.40
减：所得税费用	1,020,712.96	279,369.03
五、净利润(损失以“-”号填列)	3,061,450.43	932,192.37
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,061,450.43	932,192.37
八、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,840,790.88	6,735,253.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	380,785.04	1,702,606.40
经营活动现金流入小计	18,221,575.92	8,437,860.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,569,111.74	1,060,408.36
支付给职工以及为职工支付的现金	5,957,874.42	5,522,767.74
支付的各项税费	1,196,833.13	663,871.48
支付其他与经营活动有关的现金	9,203,109.29	905,064.04
经营活动现金流出小计	17,926,928.58	8,152,111.62
经营活动产生的现金流量净额	294,647.34	285,748.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		251,124.00
投资支付的现金	400,000.00	
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	400,000.00	251,124.00
投资活动产生的现金流量净额	-400,000.00	-251,124.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的现金股利		
支付其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,894,647.34	34,624.59
加：期初现金及现金等价物余额	87,407.88	52,783.29
六、期末现金及现金等价物余额	4,982,055.22	87,407.88

股东权益变动表

单位：元

项 目	2016年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13	1,324,230.15
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13	1,324,230.15
三、本年增减变动金额 (减少以“-”列示)		4,106,847.22	-82,423.02	-962,973.77	8,061,450.43
(一) 综合收益总额				3,061,450.43	3,061,450.43
(二) 股东投入和减少资本	5,000,000.00				5,000,000.00
1. 股东投入的普通股	5,000,000.00				5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入股东权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对股东的分配					
3. 其他					
(四) 股东权益内部结转		4,106,847.22	-82,423.02	-4,024,424.20	
1. 资本公积转增资本					
2. 盈余公积转增资本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他		4,106,847.22	-82,423.02	-4,024,424.20	
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
四、本期期末余额	5,500,000.00	4,106,847.22	-	-221,166.64	9,385,680.58

股东权益变动表（续表）

项 目	2015年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-107,962.22	392,037.78
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	500,000.00			-107,962.22	392,037.78
三、本年增减变动金额 （减少以“-”列示）			82,423.02	849,769.35	932,192.37
（一）综合收益总额				932,192.37	932,192.37
（二）股东投入和减少资本					
1.股东投入的普通股					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入股东权益的金额					
4.其他					
（三）利润分配			82,423.02	-82,423.02	
1.提取盈余公积			82,423.02	-82,423.02	
2.对股东的分配					
3.其他					
（四）股东权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（五）专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
四、本期期末余额	500,000.00		82,423.02	741,807.13	1,324,230.15

二、 审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度、2016 年度财务会计报告（包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度、2016 年度合并及母公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注）实施审计，并出具了“中审亚太审字（2017）020130 号”审计报告，审计意见为标准无保留意见。审计意见如下：我们认为，贵公司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，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，2015 年度、2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）合并财务报表范围及变化情况

报告期内，纳入合并财务报表合并范围的主体有 1 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
赤水好生活智慧超市有限公司	全资子公司	100	100

四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

（一）主要会计政策、会计估计

1、收入确认方法

（1）收入确认原则

①销售商品

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

②提供劳务

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

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

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

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该合同全部作为销售商品处理。

③建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：a.合同总收入能够可靠地计量；b.与合同相关的经济利益很可能流入企业；c.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；d.合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

④使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑤利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 公司收入确认的具体方法：

物业收入：按照本公司与客户签订的合同约定按月确认收入；

软件开发收入：本公司与客户签订合同约定，本公司将软件交付给客户，收到客户验收单时确认收入；

网络平台运营收入：按照顾客进行实际消费后确认收入。

品牌推广收入：按照与客户签订的合同约定，按月确认收入。

2、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

3、外币业务

①外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

②对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额；③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

③外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配

利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

4、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用

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

②金融资产的分类、确认和计量

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

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

b.持有至到期投资

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

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

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

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

c.贷款和应收款项

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

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

d.可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

③金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

a.持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有

关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

b.可供出售金融资产减值

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

④金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

⑤金融负债的分类和计量

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

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

b.其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

c.财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

⑥金融负债的终止确认

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

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

⑦衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

⑧金融资产和金融负债的抵销

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

⑨权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

①坏账准备的确认标准

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

②坏账准备的计提方法

a. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将金额为 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项大于 100 万元及以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

b. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

1)信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

2)根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
无信用风险组合	合并范围内各公司之间的应收款项、员工备用金及押金、保证金、员工借款、个人承担社保等，不计提坏账。
账龄组合	除单项计提坏账及无信用风险组合项目外的其他项目，按账龄分析法计提。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	50	50
5年以上	100	100

c. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

③坏账准备的转回

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

6、存货

①存货的分类

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

②存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用定期盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价。

③存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

④低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销

7、长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见“（4）金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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

①投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

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

②后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

a. 成本法核算的长期股权投资

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

b. 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，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；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对

被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

c. 收购少数股权

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

d. 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按合并财务报表编制方法的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

8、固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

②各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20.00	5.00	4.75
机器设备	10.00	5.00	9.50
运输设备	10.00	5.00	9.50
电子设备	3.00	5.00	31.67

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

③固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见“（10）长期资产减值”。

④融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

⑤其他说明

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

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

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

9、无形资产

①无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

②研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

③无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见“（10）长期资产减值”

10、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，摊销年限为 3-5 年。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

11、长期资产减值

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

其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

13、预计负债

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

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

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

14、递延所得税资产和递延所得税负债

①当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税

费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

②递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

③所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

④所得税的抵销

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

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

15、租赁

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

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金

收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

③本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

④本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

（二）主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响

1、会计政策变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计政策未发生变更，对公司利润无影响。

2、会计估计变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计估计未发生变更，对公司利润无影响。

五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析

（一）盈利能力分析

类别	2016 年度	2015 年度
----	---------	---------

净利润（元）	2,979,681.43	932,192.37
毛利率（%）	47.36	44.34
净资产收益率（%）	92.23	108.63
每股收益（元/股）	3.25	1.86

1、净利润分析

公司 2016 年度的净利润较 2015 年度增长 2,047,489.06 元，增长比例达到 219.64%。主要原因系：a)收入方面。2016 年度公司保证物业收入增长的前提下，扩大了毛利率较高的软件开发和网络平台运营等业务的收入。具体情况见本节“六、（一）3、公司最近两年营业收入构成及变动情况”；b)成本方面。在收入增长的前提下，公司加强成本控制，使营业总成本的增长比例（68.63%）小于营业总收入增长比例（91.62%）。

2、毛利率分析

公司 2016 年、2015 年综合毛利率分别为 47.36%、44.34%。2016 年毛利率较 2015 年有小幅上升，基本持平。主要原因系在物业服务以及软件开发毛利率下降的同时，随着互联网技术的发展以及普及，公司网络平台运营的毛利率得到大幅度提高所致。

a.物业服务毛利率小幅度下降原因分析

随着人工成本及小区修理等费用的上升，导致报告期物业收入毛利率由 2015 年度的 45.72%微降至 2016 年度的 44.98%。报告期内，按项目列示的物业收入毛利率情况如下表所示：

单位：元

项目	2016 年度			2015 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
八佰里	1,097,748.44	524,815.76	52.19%	-	-	-
丹霞金邸	121,966.99	55,815.01	54.24%	-	-	-
凤凰山	989,733.63	362,131.37	63.41%	1,010,336.00	317,002.14	68.62%
富城花园	361,765.22	318,932.90	11.84%	375,575.00	302,700.23	19.40%

项目	2016 年度			2015 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
嘉壕国际	339,357.88	297,822.02	12.24%	-	-	-
凯晟国际	463,675.02	248,505.06	46.41%	719,770.00	257,393.05	64.24%
瀑都小区	481,322.23	345,669.98	28.18%	459,290.00	316,157.25	31.16%
人和广场	270,000.00	126,501.66	53.15%	282,000.00	104,224.81	63.04%
日盛启典	77,240.77	64,990.21	15.86%	-	-	-
生命谷	912,818.36	225,679.58	75.28%	-	-	-
幸福里	513,514.31	298,464.46	41.88%	434,756.00	319,793.61	26.44%
盐业小区	110,814.54	73,053.19	34.08%	-	-	-
御水蓝天	736,804.86	621,315.48	15.67%	747,762.00	569,866.93	23.79%
合计	6,476,762.25	3,563,696.68	44.98%	4,029,489.00	2,187,138.01	45.72%

从上表可以看出，由于人工成本及小区修理等费用的上升，导致 2015 年度的老项目毛利率在 2016 年度基本上出现了下滑，同时，得益于 2016 年度的新开发物业项目，在一定程度上抵消了公司物业收入毛利率下滑的趋势，最终使物业收入 2016 年度总体的毛利率较 2015 年基本持平，仅出现小幅度下滑。

b. 软件开发收入毛利率下降原因分析

由于软件研发人员的工资待遇及奖金等在 2016 年得到了提高，使软件开发成本上升，从而导致公司软件开发收入毛利率由 2015 年度的 48.39% 下滑到 2016 年度的 31.66%。报告期内，软件研发人员的人均年收入如下表所示：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
软件研发人员人均年收入水平	106,296.00	85,705.42

c. 网络平台运营收入毛利率大幅度提高原因分析

网络平台运营收入指公司与各商家约定的以商家实际销售金额为基础，按照一定比例收取的佣金，并且不同商家的佣金收取比例不尽相同。报告期内，按照佣金比例分类的主要网络平台运营收入如下表所示：

单位：元

佣金比率档次	对应的网络平台运营收入		
	2016 年度	2015 年度	增加金额
30.00%	70,221.30	15,487.80	54,733.50
25.00%	8,555.75	2,040.25	6,515.50
22.00%	69,354.56	14,200.56	55,154.00
20.00%	1,194,991.86	213,293.42	981,698.44
15.00%	564,112.20	112,775.73	451,336.47
12.00%	194,184.54	30,075.52	164,109.02
11.00%	8,772.50	1,800.15	6,972.35
10.00%	272,553.40	37,158.98	235,394.42
5.00%	89,323.25	24,212.26	65,110.99
合计	2,472,069.36	451,044.67	2,021,024.69
占当期网络平台运营总收入比例	95.14%	88.83%	-

从上表可以看出，2016 年度各主要佣金比例的网络平台运营收入都较 2015 年度增加，尤其是 20% 和 15% 档次佣金比率所对应的收入，导致 2016 年度网络平台运营收入较 2015 年度增长 411.71%。但是，该类收入的主要成本为人工工资，得益于互联网技术的便捷性与轻资产等特征，2016 年度网络平台运营收入所对应的成本较 2015 年度仅增加 29.25%。在前述收入和成本因素的综合影响下，网络平台运营收入的毛利率由 2015 年度的 2.24% 大幅度增长至 2016 年度的 75.31%。

3、净资产收益率、每股收益分析

2016 年度、2015 年度公司净资产收益率分别为 92.23%、108.63%，2016 年度净资产收益率较 2015 年度略有下降，主要原因系公司 2016 年公司增资 500 万元导致 2016 年净利润增长幅度小于净资产的增长幅度所致；每股收益分别为 3.25 元、1.86 元，2016 年度较 2015 年度上升幅度较大，主要原因系公司 2016 年度较 2015 年度的净利润上升所致。

总体来看，公司主营业务盈利能力呈现不断增强的趋势。

（二）偿债能力分析

类别	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（母公司）（%）	23.53	56.97
流动比率（倍）	1.92	1.62
速动比率（倍）	1.88	1.62

截至2016年12月31日、2015年12月31日，母公司的资产负债率分别为23.53%、56.97%，2016年12月31日资产负债率下降幅度较大主要原因系2016年公司增资导致流动资产增加较大以及子公司装修导致的长期待摊费用增加较大所致。

截至2016年12月31日、2015年12月31日，公司流动比率分别为1.92、1.62；速动比率分别为1.88、1.62。2016年12月31日的流动比率较2015年12月31日有所上升，主要原因系2016年公司增资导致流动资产增加较大所致。

总体来看，公司资产负债率、流动比率及速动比率在比较合理的范围内，如未发生不可预期严重影响公司现金流的事件时，公司偿债风险较小。

（三）营运能力分析

类别	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	15.02	9.53
存货周转率（次）	106.07	-
总资产周转率（次）	1.87	4.74

公司2016年度、2015年度应收账款周转率分别为15.02次、9.53次，应收账款周转率呈上升趋势，主要原因系公司报告期内收入上升，且应收账款回款情况较好所致。

公司2015年度、2016年度存货周转率分别为0、106.07次，2016年度存货周转率大幅提高的主要原因系子公司好生活超市设立之前，公司无存货，而2016年末好生活超市准备营业而购买了少量的商品（包括食用油、家居用品等）以及购物袋等物资所致。

公司 2016 年度、2015 年度总资产周转率分别为 1.87 次、4.74 次，总资产周转率呈下降趋势，主要原因系 2016 年公司增资以及子公司装修导致总资产金额增加较大所致。

(四) 获取现金能力分析

单位：元

类别	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	18,391,120.09	8,437,860.21
经营活动现金流出	16,903,170.41	8,152,111.62
经营活动产生的现金流量净额	1,487,949.68	285,748.59
投资活动现金流入	-	-
投资活动现金流出	1,206,281.47	251,124.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,206,281.47	-251,124.00
筹资活动现金流入	5,000,000.00	-
筹资活动现金流出	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	-
现金及现金等价物净增加净额	5,281,668.21	34,624.59

1、经营活动现金流量分析

(1) 净利润与经营活动产生的现金流量净额差异分析

单位：元

类别	2016 年度	2015 年度
1、经营活动产生的现金流量净额	1,487,949.68	285,748.59
2、净利润	2,979,681.43	932,192.37
3、差额 (=1-2)	-1,491,731.75	-646,443.78
4、盈利现金比率 (=1/2)	0.50	0.31

(2) 公司“销售商品、提供劳务收到的现金”与收入对比表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
=主营业务收入	16,083,263.35	8,393,128.87

+增值税销项税	378,547.61	116,504.86
+应收账款减少	1,448,976.45	-1,849,576.45
+预收账款增加	-14,796.53	75,196.53
销售商品、提供劳务收到的现金	17,895,990.88	6,735,253.81

(3) 公司“购买商品、接受劳务支付的现金”与成本对比表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
=当期销售成本	8,465,760.69	4,671,795.79
+其他业务成本	-	-
+增值税进项税	-	-
+存货增加	159,622.08	-
+预付账款增加	-705,860.00	800,000.00
-应付账款增加	1,739,485.50	95,218.00
-成本中的薪酬、社保、住房公积金、福利费等	6,120,859.28	4,237,215.40
-成本中的折旧、摊销等	77,007.67	78,954.03
+购买固定资产应付款项增加额	1,790,703.50	-
-购买固定资产预付账款增加额	44,140.00	-
购买商品、接受劳务支付的现金	1,728,733.82	1,060,408.36

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

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
收到其他与经营活动有关的现金		
利息收入	39,428.21	13,360.93
收回往来款	363,641.00	1,689,245.47
收到保证金	92,060.00	
合计	495,129.21	1,702,606.40
支付其他与经营活动有关的现金		

现付费用	1,454,505.89	705,064.04
支付往来款	1,136,133.28	200,000.00
支付经营租赁租金	2,200,000.00	
支付押金	3,000,000.00	
合计	7,790,639.17	905,064.04

2、投资活动现金流量分析

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
=固定资产借方	930,804.28	197,218.00
+长期待摊费用增加	4,256,312.57	53,906.00
+购买固定资产预付账款增加额	44,140.00	-
-支付经营租赁租金	2,200,000.00	-
-非付现款项	1,839,376.56	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,206,281.47	251,124.00

3、筹资活动现金流量分析

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
吸收投资收到的现金		
=所有者投入资金	5,000,000.00	

（五）报告期改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为

报告期内公司不存在改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为。

（六）与同行业类似公司平均水平的比较分析

①2015 年同行业公司财务指标对比分析：

项目	创识科技	威尔数据	晶奇网络	算数平均值	赤水好生活
软件开发收入毛利率(%)	48.25	48.35	48.43	48.34	48.39

项目	东光股份	新鸿运	东方物业	算数平均值	赤水好生活
物业收入毛利率 (%)	17.35	18.36	31.51	22.41	45.72
净资产收益率 (%)	1.00	25.54	24.86	17.13	108.63
资产负债率 (母公司) (%)	19.24	43.18	52.23	38.22	56.97
流动比率	4.79	2.14	1.86	2.93	1.62
速动比率	4.79	2.14	1.86	2.93	1.62
应收账款周转率 (次)	3.99	13.15	3.35	6.83	9.53
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	0.05	2.40	2.07	1.51	0.57

2016年同行业公司财务指标对比分析:

项目	创识科技	威尔数据	晶奇网络	算数平均值	赤水好生活
软件开发收入毛利率 (%)	47.00	45.32	52.83	48.38	31.66
项目	东光股份	新鸿运	东方物业	算数平均值	赤水好生活
物业收入毛利率 (%)	10.71	13.40	31.00	18.37	44.98
净资产收益率 (%)	-9.52	25.58	8.21	8.09	92.23
资产负债率 (母公司) (%)	20.34	30.86	34.52	28.57	23.53
流动比率	4.55	3.03	2.82	3.47	1.92
速动比率	4.55	3.02	2.82	3.46	1.88
应收账款周转率 (次)	5.08	10.13	3.98	6.40	15.02
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	-0.05	0.49	0.17	0.20	0.27

注:上述数据来源于创识科技(832953)、威尔数据(833552)、晶奇网络(837606)、东光股份(831840)、新鸿运(833440)以及东方物业(870564)对外公告披露的2015年、2016年年度报告或公开转让说明书。

②同行业公司情况

a. 物业板块

东光股份,新三板挂牌公司,股票代码(831840),挂牌日期:2015年1月22日,全名为“北京东光物业管理股份有限公司”。2015年年末股本为40,000,000.00元。公司主营业务为:为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小

区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务。

新鸿运，新三板挂牌公司，股票代码(833440)，挂牌日期：2015年9月1日，全名为“南京新鸿运物业管理股份有限公司”。2015年年末股本为10,000,000.00元。公司主营业务为：物业管理。

东方物业，新三板挂牌公司，股票代码(870564)，挂牌日期：2017年1月26日，全名为“贵州东方科技物业服务股份有限公司”。2015年年末股本为10,100,000.00元。公司主营业务为：物业管理服务、停车服务、食堂餐饮服务。

b.软件开发板块

创识科技，新三板挂牌公司，股票代码（832953），挂牌日期：2015年8月6日，全名为“福建创识科技股份有限公司”。2015年年末股本为31,500,000元，公司主营业务为：软件、网络开发等。

威尔数据，新三板挂牌公司，股票代码（833552），挂牌日期：2015年9月10日，全名为“山东威尔数据股份有限公司”。2015年年末股本为20,000,000元，公司主营业务为：一卡通系统软件开发等。

晶奇网络，新三板挂牌公司，股票代码（837606），挂牌日期：2016年2月2日，全名为“安徽晶奇网络科技股份有限公司”。2015年年末股本为32,890,001元，公司主营业务为：医疗卫生、民政行业应用软件的研发、生产、销售等。

③分析比较

a.盈利能力分析。报告期内，公司的物业收入毛利率较同行业挂牌公司高，主要系公司的物业收入基本上集中于赤水市，而公司是赤水市当地实力较强的物业公司，具备较高的议价能力所致；公司**2015年度**的软件开发收入毛利率与同行业挂牌公司基本一致，**2016年度**由于提高了软件研发人员的工资待遇及奖金等导致公司软件开发收入毛利率低于同行业公司。公司净资产收益率较同行业公司偏高，主要系公司资产规模较小所致。

b.偿债能力分析。公司**2015年末**资产负债率较同行业平均水平高，主要原因系公司资产规模较小所致；**2016年末**公司增加了注册资本并且盈利提高导致净资产增加较大，从而导致**2016年末**的资产负债率低于同行业平均水平。公司流动比率、速动比率较同行业平均水平低，主要原因系公司的资产规模较小所致。

c.运营能力分析。公司应收账款周转率较同行业公司偏高，主要系公司应收账款回款及时所致。报告期各期末，公司应收账款的账龄均在1年之内。

d.获取现金能力分析。**2015年度**，公司每股经营活动产生的现金流量净额较同行业公司低，主要系**2015年度**公司营业收入较低所致。**2016年度**随着公司营业收入的增长，公司每股经营活动产生的现金流量净额呈现出较同行业公司高的状态。

六、报告期内主要会计数据和财务指标分析

（一）报告期内利润形成的有关情况

1、公司最近两年营业收入、利润及变动情况

单位：元

项目	2016年度		2015年度
	金额	增长率(%)	金额
营业收入	16,083,263.35	91.62	8,393,128.87
营业成本	8,465,760.69	81.21	4,671,795.79
营业利润	3,973,138.06	227.94	1,211,561.40
利润总额	3,973,138.06	227.94	1,211,561.40
净利润（归属于母公司股东）	2,979,681.43	219.64	932,192.37

从上表可以看出，2016年度营业收入比2015年度增加91.62%，成本增加81.21%，成本与收入变动同正向相关。

公司2016年度的净利润较2015年度增长2,250,213.42元，增长比例达到219.64%。主要原因系：a)收入方面。2016年度公司保证物业收入增长的前提下，扩大了毛利率较高的软件开发和网络平台运营等业务的收入。具体情况见本节

“六、（一）、3、公司最近两年营业收入构成及变动情况”；b)成本方面。在收入增长的前提下，公司加强成本控制，使营业总成本的增长比例（68.63%）小于营业总收入增长比例（91.62%）。

2、收入确认的具体方式

物业收入：按照本公司与客户签订的合同约定按月确认收入；

软件开发收入：本公司与客户签订合同约定，本公司将软件交付给客户，收到客户验收单时确认收入；

网络平台运营收入：按照顾客进行实际消费后确认收入；

品牌推广收入：按照与客户签订的合同约定，按月确认收入。

3、公司最近两年营业收入构成及变动情况

（1）按业务性质分类

单位：元

业务性质	2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比（%）	销售收入	占比（%）
主营业务收入	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00
其他业务收入	-	-	-	-
合计	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00

（2）按产品或服务类别分类

单位：元

产品或服务类别	2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比（%）	销售收入	占比（%）
物业收入	6,476,762.25	40.27	4,029,489.00	48.01
软件开发收入	5,936,359.77	36.91	3,403,446.06	40.55
网络平台运营收入	2,598,300.04	16.16	507,763.25	6.05
品牌推广收入	52,423.81	0.33	452,430.56	5.39
其他	1,019,417.48	6.34	-	-
合计	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00

从上表可以看出，报告期内，公司的主要收入来源为物业收入和软件开发收入，两者的合计金额占当期营业收入总额的比例均达到 85% 以上。

a)物业管理方面，2016 年度新开发了八佰里、生命谷等小区，从而使 2016 年度的物业收入较 2015 年度增长 2,447,273.25 元，增长比例达到 60.73%；b)软件开发方面，2015 年仍处于初期阶段，随着产品的不断完善以及规模化开发，获得了客户的认可，2016 年增加了新的客户，亦使公司 2016 年度的软件开发收入较 2015 年度增长 2,585,337.52 元，增长比例达到 75.96%；c)网络平台运营收入方面，随着公司宣传以及促销力度的加大，合作的商家不断增加，2016 年的网络平台运营收入较 2015 年度同样获得了较大的增加；d)其他收入系基于在物业方面多年积累的物业管理经验，公司给其他物业公司进行物业培训的培训收入。

(3) 按区域分类

单位：元

产品或服务类别	2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
西南地区	16,083,263.35	100.00	7,907,691.98	94.22
华中地区	-	-	485,436.89	5.78
合计	16,083,263.35	100.00	8,393,128.87	100.00

从上表可以看出，报告期内公司收入基本上集中在西南地区。2015 年度在华中地区的 485,436.89 元收入系公司对湖南佳惠百货有限责任公司实现的软件系统开发销售收入。

4、公司最近两年营业成本构成及变动情况

单位：元

营业成本构成	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
人工成本	7,613,427.35	89.93	4,280,449.37	91.62
水电费、修理费等	623,122.75	7.36	306,456.86	6.56
其他	229,210.59	2.71	84,889.56	1.82

合计	8,465,760.69	100.00	4,671,795.79	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------

报告期内，公司成本构成及各项成本占总营业成本比例保持稳定。公司的营业成本以人工成本为主，人工成本占比约在 90%左右。符合公司的业务特点和实际情况。

5、公司最近两年利润、毛利率构成及变动情况

(1) 按业务性质分类毛利率的变动趋势

单位：元

业务性质	2016 年度		
	收入	成本	毛利率
主营业务收入	16,083,263.35	8,465,760.69	47.36%
合计	16,083,263.35	8,465,760.69	47.36%

(续表)

业务性质	2015 年度		
	收入	成本	毛利率
主营业务收入	8,393,128.87	4,671,795.79	44.34%
合计	8,393,128.87	4,671,795.79	44.34%

公司 2016 年、2015 年综合毛利率分别为 47.36%、44.34%。2016 年毛利率较 2015 年有小幅上升，基本持平。主要原因系在物业收入以及软件开发毛利率下降的同时，随着互联网技术的发展、普及，公司网络平台运营收入的毛利率得到大幅度提高所致。

(2) 按产品分类毛利率的变动趋势

单位：元

产品种类	2016 年度			
	收入	成本	毛利率	毛利占比(%)
物业收入	6,476,762.25	3,563,696.68	44.98%	38.24
软件开发收入	5,936,359.77	4,057,064.64	31.66%	24.67
网络平台运营收入	2,598,300.04	641,599.37	75.31%	25.69

品牌推广收入	52,423.81	26,900.00	48.69%	0.34
其他	1,019,417.48	176,500.00	82.69%	11.07
合计	16,083,263.35	8,465,760.69	47.36%	100.00

(续表)

产品种类	2015 年度			
	收入	成本	毛利率	毛利占比(%)
物业收入	4,029,489.00	2,187,138.01	45.72%	49.51
软件开发收入	3,403,446.06	1,756,656.22	48.39%	44.25
网络平台运营收入	507,763.25	496,401.56	2.24%	0.31
品牌推广收入	452,430.56	231,600.00	48.81%	5.93
合计	8,393,128.87	4,671,795.79	44.34%	100.00

报告期内，各主要收入类别的毛利率变动原因分析详见本节“五、（一）盈利能力分析”之“2、毛利率分析”。

6、主要费用及变动情况

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度
	金额	增长率 (%)	金额
销售费用	903,364.93	7.49	840,382.48
管理费用（含研发）	2,576,388.41	95.30	1,319,214.69
研发费用	529,500.00	9.88	481,900.00
财务费用	8,650.26	N/A	-1,871.61
期间费用合计	3,488,403.60	61.67	2,157,725.56
销售费用占主营业务收入比重 (%)	5.62		10.01
管理费用占主营业务收入比重 (%)	16.02		15.72
研发费用占主营业务收入比重 (%)	3.29		5.74
财务费用占主营业务收入比重 (%)	0.05		-0.02
三项期间费用占比合计(%)	21.69		25.71

公司 2016 年、2015 年期间费用占主营业务收入比重分别为 21.69%、25.71%，2016 年占比较 2015 年下降的主要原因系 2016 年主营业务收入增长所致。

公司销售费用为业务宣传费，主要为微信公众平台客户充值消费赠送金额等。

公司管理费用主要包括薪酬、研发费用等。近两年公司管理费用占营业收入的比重较大，主要原因系薪酬以及研发费用较大所致；2016 年管理费用占比较 2015 年占比有所下降，主要原因系 2016 年主营业务收入增长所致。

公司财务费用主要是银行存款利息收入和银行手续费等，2016 年财务费用较 2015 年增加，主要原因是公司 2016 年的手续费较 2015 年增加所致。

(1) 销售费用明细

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
业务宣传费	903,364.93	840,382.48
合计	903,364.93	840,382.48

(2) 管理费用明细

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
工资	873,200.00	538,506.19
研发费用	529,500.00	481,900.00
社保	72,492.94	64,579.50
折旧费、摊销费	471,139.46	14,014.04
办公费	28,128.00	21,404.48
职工福利费	18,811.30	16,257.00
工会经费	85,614.00	80,442.00
职工教育经费	64,210.50	60,331.50
行业协会会费	1,500.00	3,000.00
差旅费	92,543.00	2,992.00
业务招待费	1,721.00	3,885.00

项目	2016 年度	2015 年度
价格调节基金	1,369.73	8,420.78
电话费	1,682.00	3,082.00
租赁费	46,000.00	-
服务费	200,000.00	-
开办费	74,687.62	-
其他费用	13,788.86	20,400.20
合计	2,576,388.41	1,319,214.69

(3) 财务费用明细

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	39,428.21	13,360.93
手续费支出	48,078.47	11,489.32
合计	8,650.26	-1,871.61

7、公司主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	销售商品或提供劳务的营业额	5.00%
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	3.00%、17.00%
城市维护建设税	当期应纳流转税额	7.00%
教育附加税	当期应纳流转税额	3.00%
地方教育附加税	当期应纳流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

(2) 税收优惠

无。

(二) 报告期内主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	364,796.11	1,532.47
银行存款	5,004,279.98	85,875.41
合计	5,369,076.09	87,407.88

2016年末货币资金余额较2015年末余额增长较大，主要原因系2016年公司股东李小波增资所致。

2、应收账款

(1) 报告期内公司的应收账款如下表：

单位：元

时间	账龄	金额	比例(%)	坏账准备	净值
2016年12月31日	1年以内	402,652.00	100.00	20,132.60	382,519.40
	合计	402,652.00	100.00	20,132.60	382,519.40
2015年12月31日	1年以内	1,851,628.45	100.00	92,581.42	1,759,047.03
	合计	1,851,628.45	100.00	92,581.42	1,759,047.03

(2) 应收账款变动分析：

2016年12月31日、2015年12月31日，应收账款的余额分别为402,652.00元、1,851,628.45元，占当期营业收入的比例分别为2.50%、22.06%，2016年末的应收账款余额较2015年末下降78.25%，主要原因系回款情况较及时所致。

(3) 报告期内公司应收账款欠款金额前五名客户情况如下表：

单位：元

时间	债务人	金额	账龄	占比(%)	与公司关系
2016年12月31日	泸州云溪温泉酒店管理有限责任公司	400,000.00	1年以内	99.34	非关联方
	御水蓝天小区	1,565.00	1年以内	0.39	非关联方

	瀑都小区	1,087.00	1年以内	0.27	非关联方
	合计	402,652.00	-	100.00	-
2015年12月 31日	赤水市旅游发展股份有限公司	1,600,000.00	1年以内	86.41	非关联方
	湖南佳惠百货有限责任公司	100,000.00	1年以内	5.40	非关联方
	贵州天地美房地产开发有限公司	70,000.00	1年以内	3.78	非关联方
	赤水同舟缘餐饮有限公司	54,000.00	1年以内	2.92	非关联方
	文化城风情酒店	25,549.45	1年以内	1.38	非关联方
	合计	1,849,549.45	-	99.89	-

(3) 报告期内，公司应收账款长期未收回款项
报告期内，公司不存在长期未收回的应收账款。

(4) 报告期内或期后有大量冲减的应收款项
报告期内，公司不存在大量冲减的应收账款。

(5) 应收账款坏账政策分析

公司的坏账政策详见本节“四、（一）（5）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法”。

同行业挂牌公司天利仁和(870265)应收账款坏账计提的会计政策如下：

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：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	关联方之间发生的往来款项在无收回风险的情况下，不计提坏账准备；对于无坏账风险的押金、保证金及员工借款等不计提减值准备。
组合 2	除组合 1 以外的其他应收款项
组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不予计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合中采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年之内(含 1 年)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

对于年末单项金额非重大但存在明显减值迹象的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单独测试未减值的应收款项，按类似的信用风险特征将其归入相应组合，计提坏账准备。

经分析，本公司对于账龄分析法中 3-4 年的应收款项计提坏账准备的比例为 30%，与天利仁和的 50% 存在差异，主要是由于公司的应收账款回款情况良好，报告期末的应收款项均为 1 年以内，因此公司对 3-4 年的应收款项制定了 30% 的坏账计提比例政策。除此之外，公司的坏账政策与天利仁和基本保持一致。

综上所述，公司坏账政策结合了同行业水平和自身特点，能够反映应收款项的真实情况。

3、其他应收款

(1) 按种类披露：

单位：元

种类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,016,197.40	100.00			3,016,197.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,016,197.40	100.00			3,016,197.40

续

种类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	100.00	10,000.00	5.00	190,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	200,000.00	100.00	10,000.00	5.00	190,000.00

① 合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	200,000.00	10,000.00	5.00
合计	200,000.00	10,000.00	5.00

② 合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

组合名称	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)

押金	3,000,000.00		
员工备用金	11,720.00		
个人承担社保	4,477.40		
合 计	3,016,197.40		

(2) 其他应收款变动原因分析

2016 年末，公司其他应收款余额较 2015 年末增加 2,816,197.40 元，增长比例达到 1,408.10%，主要原因系 2016 年公司付给出租方黄星德租赁押金 300 万元所致。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金	3,000,000.00	
员工备用金	11,720.00	
个人承担社保	4,477.40	
拆借款		200,000.00
合 计	3,016,197.40	200,000.00

(4) 报告期内公司其他应收款欠款前五名情况如下表：

单位：元

时间	债务人	金额	账龄	占比 (%)	与公司关系	款项性质
2016 年 12 月 31 日	黄星德	3,000,000.00	1 年以内	99.46	非关联方	押金
	肖虹	5,720.00	1 年以内	0.19	员工	备用金
	黄鑫莲	2,000.00	1 年以内	0.07	员工	备用金
	社保	4,477.40	1 年以内	0.15	非关联方	个人承担社保
	唐尚莲	4,000.00	1 年以内	0.13	员工	备用金
	合计	3,016,197.40	-	100.00	-	-
2015 年 12 月 31 日	蔡大友	200,000.00	1 年以内	100.00	非关联方	拆借款
	合计	200,000.00	-	100.00	-	-

4、预付款项

(1) 报告期内公司预付款项如下表：

单位：元

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	94,140.00	100.00	800,000.00	100.00
合计	94,140.00	100.00	800,000.00	100.00

(2) 报告期内公司预付款项前五名情况如下表：

单位：元

时间	债务人	金额	账龄	占比(%)	与公司关系	款项性质
2016年12月31日	深圳市中科为知识产权服务有限公司	50,000.00	1年以内	53.11	非关联方	专利权款项
	苏迅电梯有限公司泸州分公司	33,140.00	1年以内	35.20	非关联方	电梯维修整改费
	刘勇	11,000.00	1年以内	11.69	非关联方	消防设计款、消防安装款
	合计	94,140.00	-	100.00	-	-
2015年12月31日	贵州天地美房地产开发有限公司	800,000.00	1年以内	100.00	非关联方	预付车库款
	合计	800,000.00	-	100.00	-	-

5、存货

(1) 公司存货分类

单位：元

类别	2016年12月31日			2015年12月31日		
	金额	跌价准备	账面净额	金额	跌价准备	账面净额
库存商品	85,952.67		85,952.67			
低值易耗品	73,669.41		73,669.41			
合计	159,622.08		159,622.08			

公司的存货主要为库存商品以及低值易耗品，属全资子公司好生活超市所有。

(3) 存货余额变动分析

截至 2016 年 12 月 31 日存货的余额分别为 159,622.08 元, 主要原因系全资子公司准备营业购买商品等所致。

(4) 存货跌价准备分析

期末, 公司存货不存在减值风险。

6、固定资产

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日公司固定资产及折旧情况如下表:

单位: 元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2016 年 12 月 31 日
一、原价合计	276,918.00	930,804.28			1,207,722.28
办公设备	-	810,092.31			810,092.31
电子设备	276,918.00	120,711.97			397,629.97
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	110,202.56		74,327.06		184,529.62
办公设备	-		-		-
电子设备	110,202.56		74,327.06		184,529.62
三、固定减值准备累计金额合计					
办公设备					
电子设备					
四、固定资产账面价值合计	166,715.44				1,023,192.66
办公设备	-				810,092.31
电子设备	166,715.44				213,100.35

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

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2015 年 12 月 31 日
一、原价合计	79,700.00	197,218.00	-	276,918.00

电子设备	79,700.00	197,218.00	-	276,918.00
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计	27,716.22		82,486.34	110,202.56
电子设备	27,716.22		82,486.34	110,202.56
三、固定减值准备 累计金额合计				
电子设备				
四、固定资产账面 价值合计	51,983.78			166,715.44
电子设备	51,983.78			166,715.44

7、长期待摊费用

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日公司长期待摊费用及摊销情况如下表：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	2016 年 12 月 31 日
装修费	43,424.27	2,056,312.57	52,240.54	2,047,496.30
经营租金		2,200,000.00	423,076.92	1,776,923.08
合计	43,424.27	4,256,312.57	475,317.46	3,824,419.38

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日公司长期待摊费用及摊销情况如下表：

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	2015 年 12 月 31 日
装修费	-	53,906.00	10,481.73	43,424.27
合计	-	53,906.00	10,481.73	43,424.27

8、递延所得税资产

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 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
资产减值准备	20,132.60	5,033.15	102,581.42	25,645.36
未弥补扣亏损	109,025.33	27,256.33		

合计	129,157.93	32,289.48	102,581.42	25,645.36
----	------------	-----------	------------	-----------

9、主要资产减值准备的计提依据和计提情况

(1) 主要资产减值准备的计提依据

报告期内，公司的主要资产减值准备为应收款项的坏账准备，其计提依据为根据应收账款的账龄，并结合相应的坏账政策得出。

(2) 主要资产减值准备的计提情况

单位：元

项目	期间	期初余额	本期增加	本期转回	期末余额
应收账款坏账准备	2016 年度	92,581.42	-	72,448.82	20,132.60
	2015 年度	102.60	92,478.82	-	92,581.42
其他应收款坏账准备	2016 年度	10,000.00	-	10,000.00	-
	2015 年度	18,400.00	-	8,400	10,000.00

(三) 报告期重大债项情况

1、应付账款

(1) 报告期内公司应付账款情况如下表：

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,836,703.50	100.00	97,218.00	100.00
合计	1,836,703.50	100.00	97,218.00	100.00

(2) 应付账款变动原因分析

2016年末，公司应付账款余额较2015年末增长较大，主要原因系公司应付超市装修款所致。

(3) 报告期内公司应付账款前五名的债权人情况如下表：

单位：元

时间	债权人	金额	占比(%)	账龄	与公司关系	款项性质
2016 年	李志强	1,450,000.00	78.95	1 年以内	非关联方	装修款

12月31日	贵阳市南明新雅图科技有限公司	135,511.00	7.38	1年以内	非关联方	货款
	苏州金桥商业设备有限公司	80,000.00	4.36	1年以内	非关联方	货款
	重庆东奎科技有限公司	56,192.50	3.06	1年以内	非关联方	货款
	赤水市联睿科技有限公司	50,000.00	2.72	1年以内	非关联方	货款
	合计	1,771,703.50	96.47	-	-	-
2015年12月31日	赤水萤火虫计算机服务中心	97,218.00	100.00	1年以内	非关联方	电脑尾款
	合计	97,218.00	100.00	-	-	-

2、预收账款

(1) 报告期内公司预收账款情况如下表：

单位：元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	75,200.00	100.00	89,996.53	100.00
合计	75,200.00	100.00	89,996.53	100.00

(2) 报告期内公司预收账款期末前五名的债权人情况如下表：

单位：元

时间	债权人	金额	占比(%)	账龄	与公司关系	款项性质
2016年12月31日	谢东	34,200.00	45.48	1年以内	非关联方	超市租金
	米燕	21,000.00	27.93	1年以内	非关联方	超市租金
	富城花园小区	10,000.00	13.30	1年以内	非关联方	物业管理费
	凯晟国际小区	5,200.00	6.91	1年以内	非关联方	物业管理费
	御水蓝天小区	2,500.00	3.32	1年以内	非关联方	物业管理费
	合计	72,900.00	96.94	-	-	-
2015年12月31日	福乐多商贸	31,578.95	35.09	1年以内	非关联方	品牌推广费

时间	债权人	金额	占比 (%)	账龄	与公司关系	款项性质
	木波互联网宾馆	22,417.58	24.91	1年以内	关联方	品牌推广费
	幸福里小区	16,000.00	17.78	1年以内	非关联方	物业管理费
	富城花园小区	10,000.00	11.11	1年以内	非关联方	物业管理费
	凯晟国际小区	5,200.00	5.78	1年以内	非关联方	物业管理费
	合计	85,196.53	94.67	-	-	-

3、应交税费

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
营业税	-	24,461.91
应交增值税	204,210.16	13,734.55
城建税	14,294.71	2,673.75
教育费附加	6,126.31	1,145.89
地方教育费附加	4,084.20	763.93
价格调节基金	-	974.68
企业所得税	231,141.77	-
合计	459,857.15	43,754.71

4、其他应付款

(1) 报告期内公司其他应付款情况如下表：

单位：元

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	392,416.91	100.00	1,321,735.37	100.00
合计	392,416.91	100.00	1,321,735.37	100.00

(2) 其他应付款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
代扣个人所得税	-	34,895.61
充值款	300,356.91	1,286,839.76
押金	92,060.00	-
合计	392,416.91	1,321,735.37

(3) 报告期内公司其他应付款期末前五名的债权人情况如下表:

单位: 元

时间	债权人	金额	占比(%)	账龄	与公司关系	款项性质
2016年12月31日	用户充值款	131,693.24	33.56	1年以内	非关联方	一卡通用户充值款
	商家	168,663.67	42.98	1年以内	非关联方	一卡通消费款
	杨冬标	56,000.00	14.27	1年以内	非关联方	保证金
	周百福珠宝	24,000.00	6.12	1年以内	非关联方	保证金
	李晓琴	12,060.00	3.07	1年以内	非关联方	保证金
	合计	392,416.91	100.00	-	-	-
2015年12月31日	用户充值款	765,200.85	57.89	1年以内	非关联方	一卡通用户充值款
	商家	521,638.91	39.47	1年以内	非关联方	一卡通消费款
	赤水市地税局	34,895.61	2.64	1年以内	非关联方	税款
	合计	1,321,735.37	100.00	-	-	-

5、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位: 元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、短期薪酬	200,806.12	7,746,259.94	5,884,608.84	2,062,457.22
二、离职后福利-设定提存计划	-	73,265.58	73,265.58	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	200,806.12	7,819,525.52	5,957,874.42	2,062,457.22

续

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、短期薪酬	41,942.27	5,631,011.75	5,472,147.90	200,806.12
二、离职后福利-设定提存计划	-	50,619.84	50,619.84	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	41,942.27	5,681,631.59	5,522,767.74	200,806.12

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	7,468,963.34	5,773,263.34	1,695,700.00
职工福利费	-	21,554.30	21,554.30	-
社会保险费	-	33,796.80	33,796.80	-
其中：医疗保险费	-	30,631.30	30,631.30	-
工伤保险费	-	3,165.50	3,165.50	-
生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	200,806.12	221,945.50	55,994.40	366,757.22
合计	200,806.12	7,746,259.94	5,884,608.84	2,062,457.22

续

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	5,381,130.00	5,381,130.00	-
职工福利费	-	33,704.00	33,704.00	-
社会保险费	-	26,608.50	26,608.50	-
其中：医疗保险费	-	21,699.00	21,699.00	-
工伤保险费	-	4,909.50	4,909.50	-
生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	41,942.27	189,569.25	30,705.40	200,806.12
合计	41,942.27	5,631,011.75	5,472,147.90	200,806.12

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	-	69,829.58	69,829.58	-
失业保险费	-	3,436.00	3,436.00	-
合计	-	73,265.58	73,265.58	-

续

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	-	47,145.00	47,145.00	-
失业保险费	-	3,474.84	3,474.84	-
合计	-	50,619.84	50,619.84	-

(四) 报告期股东权益情况

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
股本	5,500,000.00	500,000.00
资本公积	4,106,847.22	-
盈余公积	-	82,423.02
未分配利润	-302,935.64	741,807.13
少数股东权益	-	-
合计	9,303,911.58	1,324,230.15

2016年末公司股东权益金额为9,303,911.58元,较2015年末的1,324,230.15元增加7,979,681.43元,增长幅度达602.59%。主要原因系:a)2016年11月,公司增资500万元,导致2016年末的股本较2015年末增加500万元;b)公司以2016年11月30日为审计、评估基准日整体变更为股份有限公司。以好生活有限2016年11月30日经审计的账面净资产9,606,847.22元折合股份5,500,000股,每股面值一元,剩余人民币410.68万元计入股份公司的资本公积,导致2016年末的资本公积较2015年末增加4,106,847.22元。

股东权益情况参见公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“四、公司股本的形成及其变化”。

七、关联方、关联方关系及关联交易

（一）主要关联方及关联方关系

（1）公司控股股东、实际控制人及持股 5% 以上的股东

关联方名称/姓名	与本公司关系
李小波	控股股东、实际控制人，持股比例 92.73%，任公司董事长
赤水好生活集团投资有限责任公司	股东，持股比例 5.45%

（2）公司控股子公司及参股公司

公司设有 1 家全资子公司，即赤水好生活智慧超市有限公司，具体情况参见本公开转让说明书第一节之“五、公司子公司、分公司情况”。

（3）董事、监事及高级管理人员

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例（%）
李小波	董事长	5,100,000	直接持股	92.73
刘卓兵	董事	100,000	直接持股	1.82
		30,000	间接持股	0.545
刘伟	董事	-	-	-
艾晓红	董事、副总经理	-	-	-
刘璞昱	董事、常务副总经理	-	-	-
文霞	监事会主席	-	-	-
熊国海	监事	-	-	-
游文鸿	监事	-	-	-
王可加	总经理	-	-	-
肖虹	副总经理	-	-	-
袁敬红	财务负责人	-	-	-
黄羚	董事会秘书	-	-	-
赵江涛	报告期内任关联公司董事兼经理	-	-	-

黄安翠	报告期内任关联公司财务负责人	-	-	-
-----	----------------	---	---	---

(4) 控股股东、实际控制人及其关联方控制或有重大影响的除本公司以外的其他企业

关联方名称	与本公司关系
赤水仁岸集团创意有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
赤水市崇信商贸有限责任公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
赤水市和润房地产经纪有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
赤水玉兔小额贷款有限公司	控股股东、实际控制人持股 25.00% 且任董事长兼经理
赤水百居易建材有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
深圳联县好生活网络科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
深圳市梦巢创客服务有限公司	控股股东、实际控制人持股 49.00% 且任监事
赤水市梦巢创客服务有限公司	控股股东、实际控制人分别通过仁岸集团、深圳联县好生活间接持股 9.00%、23.46% 且任董事长
赤水市全盘房地产经纪有限公司	控股股东、实际控制人通过仁岸集团间接持股 45.90%
贵州天地美房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业，但 2015 年 03 月已解除关联关系
赤水市撒脱哥物流有限责任公司	控股股东、实际控制人直系亲属通过好生活集团间接持股 45.90%；董事间接持股 5% 以上
赤水黑马汽车租赁有限公司	控股股东、实际控制人直系亲属通过好生活集团间接持股 54.00%；董事间接持股 5% 以上
赤水市光大建材商贸有限公司	控股股东、实际控制人直系亲属通过好生活集团间接持股 45.90%；董事间接持股 5% 以上
赤水市建强劳务有限责任公司	控股股东、实际控制人直系亲属直接持股 16.00% 且任监事
赤水市建筑安装工程有限责任公司	控股股东、实际控制人直系亲属直接持股 24.00% 且任监事
赤水市建筑安装工程有限责任公司	控股股东、实际控制人直系亲属直接持股 76.00% 且任执行董事兼经理

(5) 公司持股 5% 以上的股东及董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、监事、高级管理人员的其他企业

关联方名称	与本公司关系
赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司	董事担任监事的企业

赤水创新创客服务有限公司	董事直接持股 60%且任执行董事兼经理的企业
赤水纵横网络科技有限公司	董事直接持股 100%且任执行董事的企业
赤水甲渡旅游发展有限公司	董事、高管任监事；监事直接持股 100%，任执行董事的企业
赤水栖霞山酒店管理有限公司	董事、高级管理人员持股 100%且任执行董事的企业
赤水市字古农业科技发展有限公司	董事、高级管理人员直接持股 95%且任执行董事的企业
泸州市盛欣祥物流有限公司	董事、股东直接持股 55%且任执行董事兼经理的企业
赤水生命谷酒店管理有限公司	监事担任经理的企业
赤水市坚果装饰工程有限责任公司	高级管理人员直接持股 100%且董事、高级管理人员担任执行董事
习水百居易商场管理有限公司	高级管理人员担任监事的企业

(二) 关联交易

1、经常性关联交易

(1) 出售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2016 年度		2015 年度	
		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
贵州天地美房地产开房有限公司	品牌推广	-	-	291,262.14	4.38
赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司	品牌推广	21,764.64	41.52	7,361.57	1.63
贵州天地美房地产开房有限公司	物业收入	-	-	100,000.00	2.48

(2) 关联租赁

单位：元

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2016 年度租赁费
赤水好生活智慧物业股份有限公司	赤水市梦巢创客服务有限公司	办公室	2016-1-5	2017-1-4	市场价	46,000.00

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2016年度租赁费
赤水好生活智慧物业股份有限公司	梁学会	房屋	2010-12-10	2020-12-9	无偿（协商价）	-

(3) 代收、代垫款项

单位：元

关联方	关联交易内容	2016年度		2015年度	
		代收金额	代垫金额	代收金额	代垫金额
赤水甲渡旅游发展有限公司	代收货款	600,000.00	-	1,200,000.00	-

(4) 其他

单位：元

关联方	关联交易内容	2016年度	2015年度
深圳市梦巢创客服务有限公司	无偿提供办公场所	-	-

2、偶发性关联交易

(1) 关联方资金拆借

①借入关联方资金

单位：元

关联方	金额（元）	起始日	到期日	归还金额	未还金额
李小波	3,000,000.00	2016/8/11	2016/11/25	3,000,000.00	-
赤水市建筑安装工程有限责任公司	4,000,000.00	2016/12/27	2016/12/30	4,000,000.00	-

(2) 其他

关联方	关联交易内容	2016年度
赤水纵横网络科技有限公司	无偿转让软件著作权	-

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

2015年12月31日，公司预收关联方款项占2015年末预收账款总额的比例为24.91%，占2015年末总资产的比例为0.27%，对财务状况的影响较小。

2015年度，公司为关联方贵州天地美房地产开发有限公司以及赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司提供了品牌推广以及对未售出房屋收取物业费的事项，交易总金额为398,623.71万元，占当期收入比例为4.75%，2016年度交易金额为21,764.64万元，占当期收入比例为0.14%。对公司收入不构成重大影响。

公司分别向关联方赤水市梦巢创客服务有限公司和梁学会租赁房屋作为办公地点和注册地址，其中向赤水市梦巢创客服务有限公司支付的租金价格为每工位4,600元/年，与市场价一致。2016年总共支付租金46,000元，占当期净利润的比例为1.36%。对公司经营成果的影响较小。

公司向关联方李小波和赤水市建筑安装工程有限责任公司拆借的资金期限较短，未向相应关联方支付拆借资金利息，对公司经营成果的影响较小。

另外，有限公司阶段，由于公司治理以及相关制度等的不完善，出现了关联方代收货款的不规范现象，即公司由赤水甲渡旅游发展有限公司（关联方）暂代收公司对赤水旅游发展股份有限公司（非关联方）的应收款项。2015年度代收款项金额为120万元，2016年度代收款项金额为60万元，占当期收入比例分别为14.30%、3.73%，对公司经营成果的影响不大。但是该关联方代收款项均在当期由公司向关联方收回，报告期期末无余额。同时，公司亦意识到由关联方代收款项的不合理、不规范之处，因此，公司及控股股东、实际控制人承诺今后将严格遵守《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定，避免今后出现类似情形。

4、公司关于关联交易的决策程序执行情况

（1）关联交易管理制度的制定和执行情况

为规范本公司关联交易行为，保证本公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，本公司根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则36号—关联方披露》等有关法律、法规，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及关

关联方资金占用管理制度》等制度中，对关联交易的决策权限和决策程序作出了详细规定。

(2) 《公司章程》对关联交易决策权力和程序的规定

《公司章程》对关联交易决策权力和程序的规定如下：

“第七十七条 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；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联交易包括但不限于以下各项：

- (一) 购买或销售商品。
- (二) 购买或销售商品以外的其他资产。
- (三) 提供或接受劳务。
- (四) 担保。
- (五) 提供资金（贷款或股权投资）。
- (六) 租赁。
- (七) 代理。
- (八) 研究与开发项目的转移。
- (九) 许可协议。
- (十) 代表企业或由企业代表另一方进行债务结算。
- (十一) 关键管理人员薪酬。

公司制定《赤水好生活智慧物业股份有限公司关联交易管理制度》对关联交易事项及决策程序进行规范。”

(3) 《关联交易管理制度》对关联交易决策程序的规定

《关联交易管理制度》中对关联交易决策程序的规定如下：

“第十一条 公司与关联方签署涉及关联交易的合同、协议或作出其他安排时，应当采取必要的回避措施：

（一）任何个人只能代表一方签署协议；

（二）关联方不得以任何方式干预公司的决定；

（三）董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

（四）股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。

第十二条 关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

（一）交易对方；

（二）在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方能直接或间接控制的法人单位任职的；

（三）拥有交易对方的直接或间接控制权的；

（四）交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；

（五）交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员；

（六）中国证监会、全国股份转让系统公司、主办券商或公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

第十三条 关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东：

（一）交易对方；

（二）拥有交易对方直接或间接控制权的；

（三）被交易对方直接或间接控制的；

（四）与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；

（五）因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或影响的；

(六) 中国证监会、全国股份转让系统公司、主办券商或公司所认定的可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

第十四条 关联董事的回避和董事会决策程序如下：

(一) 总经理向董事会提出审议关联交易的专项报告；

(二) 关联董事应主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；

(三) 当出现是否为关联董事的争议时，由董事会临时会议过半数通过决议决定该董事是否属关联董事，并决定其是否回避；

(四) 董事会对有关关联交易事项表决时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

(五) 出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

第十五条 关联股东的回避和表决程序为：

(一) 董事会向股东大会提出审议关联交易的议案；

(二) 关联股东应主动提出回避申请，否则其他股东有权向股东大会提出要求关联股东回避申请；

(三) 当出现是否为关联股东的争议时，由董事会临时会议半数通过决议决定该股东是否属关联股东，并决定其是否回避；

(四) 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表决权股份总数；股东大会决议公告应当充分披露非关联股东的表决情况；

(五) 如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第十六条 关联交易决策权限：

(一) 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,由总经理负责批准实施,公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类,列表披露执行情况。

(二) 公司与关联法人发生的交易金额低于公司最近一期经审计净资产 10%或不满人民币 200 万元的关联交易,或者公司与关联自然人之间的交易金额不满人民币 50 万元的关联交易,由公司总经理办公会讨论决定。

公司与关联法人发生的交易金额在人民币 200 万元以上,不满 1000 万元,或占公司最近一期经审计净资产 30%以上、但低于公司最近一期经审计净资产 50%的关联交易,或者公司与关联自然人的单次或累计金额为人民币 50 万元以上的关联交易,由公司董事会讨论决定。

公司与关联法人发生的交易金额在人民币 1000 万元以上,或高于公司最近一期经审计净资产 50%的关联交易,由董事会审议通过后提交股东大会审议决策。

(三) 除日常性关联交易之外的偶发性关联交易,公司应当经过股东大会审议并以临时公告的形式披露。

本条所规定的关联交易中公司与关联方之间发生的购买原材料、燃料、动力,销售产品、商品,提供或者接受劳务,委托或者受托销售,投资(含共同投资、委托理财、委托贷款),财务资助(挂牌公司接受的)等的交易行为为日常性关联交易。除了日常性关联交易之外的为偶发性关联交易”。

5、关联交易的必要性及其公允性和未来可持续性,公司减少和规范关联交易的具体安排

(1) 关联交易的必要性

公司在发展的过程中,需要资金投入。公司目前的融资渠道比较单一,主要依赖于自有资金和银行贷款,自有资金的积累规模小且过程慢,银行贷款受银行授信额度的制约并可能需要一定的担保,因此关联方李小波及赤水市建筑安装工程有限责任公司向公司提供资金拆借。

公司向全资子公司好生活超市代垫款项,主要是 2016 年超市处于筹备初期以及注册资本较小,为了使其尽快营业而向其提供的装修款以及为其代垫的货款。

公司接受赤水纵横网络科技有限公司无偿转让的软件著作权，主要是公司为实现“互联网+物业”以及标准化小区智慧管理平台的信息化服务。

因此，公司的关联交易具有必要性。

(2) 关联交易的公允性

a.报告期内，公司向贵州天地美房地产开房有限公司和赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司收取的品牌推广费毛利率较向其他无关联第三方收取的品牌推广费毛利率比较如下表所示：

2015 年度：

单位：元

客户名称	是否关联方	品牌推广费收入	对应成本	毛利率
贵州天地美房地产开房有限公司	是	291,262.14	152,300.00	47.71%
赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司	是	7,361.57	3,853.73	47.65%
其他无关联第三方	否	153,806.85	75,446.27	50.95%
合计	-	452,430.56	231,600.00	48.81%

2016 年度：

单位：元

客户名称	是否关联方	品牌推广费收入	对应成本	毛利率
赤水市木波旅游酒店投资管理有限责任公司	是	21,764.64	11,393.79	47.65%
其他无关联第三方	否	30,659.17	15,506.21	49.42%
合计	-	52,423.81	26,900.00	48.69%

从上述表格可以看出，公司向关联方收取的品牌推广收入毛利率与向无关联第三方收取的品牌推广收入毛利率相差不大。

b.公司2015年收取的贵州天地美房地产开房有限公司收取的前期物业补助标准与向其他无关联第三方房地产开发公司收取的前期物业补助标准如下表所示：

序号	小区名称	房地产开发商	是否关联方	前期物业补	面积	每平方米物
----	------	--------	-------	-------	----	-------

				助标准		业补助
1	幸福里	贵州天地美房地产开房有限公司	是	10,000 元/月	54,900 m ²	1.82 元/m ²
2	凯晟国际	贵州来溢果房地产开房有限公司	否	12,000 元/月	65,400 m ²	1.83 元/m ²

从上表可以看出，公司向关联方贵州天地美房地产开房有限公司收取的每平方米前期物业补助与向其他无关联第三方收取的基本一致。

c.公司向关联方租赁的办公场所的价格为每工位 4,600.00 元/年，与关联方出租给其他非关联第三方的价格（即市场价）一致。

d.关联方向公司提供资金拆借，主要为了解决公司生产经营所需资金，未向相关股东支付利息，未损害公司及其他股东的利益。

综上，公司的关联交易公允，不存在通过关联方转移利润的情形。

（3）公司减少和规范关联交易的具体安排

截至本说明书签署之日，公司已积极采取如下措施减少关联交易：公司于 2016 年 12 月 25 日召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《赤水好生活智慧物业股份有限公司关联交易管理制度》。

同时，公司为了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的行为，公司还制定了《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》，同时还在《公司章程》制定了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的相关管理制度，建立防范控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的长效机制，杜绝控股股东、实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，保障公司和中小股东利益。

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

报告期内，董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在主要客户和供应商中没有占有权益。

7、关联方资金（资源）占用情况

(1) 报告期内公司控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资源（资金）的情形。

截至2016年12月31日，公司控股股东、实际控制人及其关联方不存在非经营性占用公司资源（资金）的情形。报告期内，关联方代收公司贷款均在短期内予以归还，不存在关联方长期占用公司资金的现象。

同时，为了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的行为，公司制定了《防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金管理制度》，规定了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的相关管理制度，建立了防范控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的长效机制，以杜绝控股股东、实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，保障公司和中小股东利益。此外，公司将严格按照已制定的《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理制度》等制度与规定，确保履行关联交易决策程序，降低对关联方依赖风险，最大程度保护公司及股东利益。

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

(2) 公司防范关联方占用资源（资金）的制度及执行情况。

公司为了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的行为，公司还制定了《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》，同时还在《公司章程》制定了防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的相关管理制度，建立防范控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的长效机制，杜绝控股股东、实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，保障公司和中小股东利益。

（三）关联方应收应付款项余额

单位：元

科目	关联方名称	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	肖虹	5,720.00	-
预收账款	赤水市木波旅游酒店投资管理 有限责任公司	-	22,417.58
应付账款	赤水市梦巢创客服务有限公司	46,000.00	-

八、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

无。

（二）或有事项

无。

（三）其他重要事项

无。

九、报告期内的资产评估情况

（一）开元资产评估有限公司接受公司的委托，对其拟设立股份公司涉及的全部资产及负债进行评估，并出具了开元评报字【2016】672号《评估报告》。评估基准日为2016年11月30日。

1、评估原则、评估程序和评估方法

开元资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，遵循独立性原则、客观性原则、科学性原则、产权利益主体变动原则、替代性原则、公开市场原则以及维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

在评估过程中，开元资产评估有限公司本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，对列入本次评估范围的有限公司的全部资产及负债进行了评估。

本次评估主要采用资产基础法。

2、评估结果

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日持续经营的前提下，所涉及的全部资产、负债评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1,154.18	1,154.18		
非流动资产	14.96	15.16	0.20	1.34
其中：固定资产	9.86	10.06	0.20	2.04
长期待摊费用	2.70	2.70		
递延所得税资产	2.40	2.40		
资产总计	1,169.14	1,169.34	0.20	0.02
流动负债	208.45	208.45		
负债合计	208.45	208.45		
净资产(所有者权益)	960.68	960.89	0.21	0.02

十、股利分配情况

（一）公司股利分配政策

《公司章程》第一百五十一条规定：公司分配当年税后利润时，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，可不再提取。

公司法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照本条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的所余利润，由股东按照持有的股份比例分配。

公司股东大会、董事会违反《公司法》和本章程的规定，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，股东必须将违法分配的利润退还公司。

如果公司持有本公司的股份，则该股份不得分配利润。

（二）最近两年股利分配情况

公司最近两年未进行利润分配。

（三）公司股票公开转让后股利分配政策

公司股票公开转让后股利分配政策不变，详细股利分配方案由公司股东大会决定。

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（1）赤水好生活智慧超市有限公司

赤水好生活智慧超市有限公司，目前持有赤水市市场监督管理局于 2016 年 11 月 21 日核发的注册号为 520381000254068 的《营业执照》；注册资本是 50 万元；法定代表人是肖虹；住所是贵州省遵义市赤水市市府路 6 号；经营范围是：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：粮食；植物油（毛油）、水产品、百货（不含农膜）、日用化学品、化妆品、日用杂品（不含烟花爆竹）、鞋帽、服装、针织制品、文教用品、办公用品、工艺美术品、五金、洁具、皮具、餐具、纸制品、家用电器、照相器材、通讯设备（不含无线电发射和卫星地面接收装置）、花卉、玩具、电子产品（不含电子出版物）、橡胶制品、仪器类；商务信息咨询（国家有专项规定的除外）；代理报刊、飞机票；房屋租赁（不含住宿）；柜台租赁；家政服务；货运代理；农副产品收购和销售（不含食粮及棉花）；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟零售；餐饮服务以及超市加盟经营。）；营业期限自 2016 年 11 月 21 日至无固定期限。

(2) 报告期内，赤水好生活智慧超市有限公司主要财务数据

单位：元

项目	2016年12月31日
总资产	8,896,207.64
净资产	206,744.52
项目	2016年度
营业收入	-
净利润	-193,255.48

十二、公司风险因素及应对措施

(一) 业务区域集中的风险

报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务主要集中于赤水市，公司物业管理业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定相关业务在赤水市周边及贵州省内的拓展计划，且已通过物业相关的信息技术服务与周边城市开展一定业务。但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在赤水市外的资源无法与赤水市内相比，如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。

应对措施：公司近年来通过综合性的服务模式在业内产生了一定的影响力，尤其通过自身“互联网+物业”商业模式，通过过硬的技术实力及优质的物业服务，已逐步获得赤水周边市场的认可，同时，公司将继续拓展赤水周边地区市场及全国其他区域的物业服务市场，以降低区域性的系统风险。

(二) 人力资源风险

物业服务行业属于劳动密集型行业，主要服务都由物业从业人员提供，这也是主要风险来源之一。随着各地最低工资标准的制定和我国经济的不断发展，物业服务企业正面临着劳动力价格上涨的压力，劳动力作为企业的最主要采购项目，劳动力价格的提高会压缩物业服务企业的利润率和盈利能力。在市场完全竞争情况下，专业技术人员和管理人员的流动性较大，结构性人才短缺仍然存在，企业正面临着用工成本增加和高端人才流失的风险。

应对措施：公司在业务经营逐渐扩大同时，将持续加强公司管理及企业文化建设，为核心员工创造成长空间提供有竞争力的薪酬待遇，增强员工的归属感、认同感。

（三）行业竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对于物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司在现有客户的基础上，围绕客户为核心，努力开发物业增值服务项目，同时加强公司的业务拓展能力，提高物业管理资质，不断挖掘和拓展新客户。

（四）互联网对传统物业的冲击风险

随着互联网技术的广泛运用，对高密度、低效能的传统物业必行形成巨大冲击，存在很大的被颠覆的风险。而公司的智慧物业提前转型升级，采用“互联网+物业”打造流量入口，差异化的战略定位于县域经济的“人+生活”的新模式，有别于阿里巴巴“人+商品”、百度“人+信息”、腾讯“人+人”的战略定位。

应对措施：公司将在既有的技术优势基础上，加强技术人才的外部引进、内部培养机制；另外，公司将持续加强与外部机构的合作和交流，实时保持物业管理领域发展的敏感度。

（五）公司治理风险

公司系于2016年12月26日改制设立的股份公司，建立了完善的公司治理和内控控制体系。但股份公司设立时间不长，诸多制度尚需实际经营运作的检验。同时，随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求，公司治理和内部控制体系也需要在日常经营过程中逐渐完善。因此，公司未来经营中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。

应对措施：公司将严格按照《公司法》《证券法》等法律法规及相关规定，进一步完善法人治理结构，增强监事会的监督功能，通过培训等方式不断加强管理层的诚信和规范意识，从决策、监督等层面加强对实际控制人的制衡，切实保护公司和其他股东的利益。

（六）实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为李小波先生，其直接控制公司 92.73% 的股份。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，但若李小波先生利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能影响公司的正常经营，给公司持续健康发展带来风险。

应对措施：公司将进一步完善法人治理结构，严格执行公司“三会”议事机制、《公司章程》等规章制度，以避免控股股东和实际控制人不当控制可能带来的不确定性。

（七）现金收款风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并准备未来在各住宅小区大力推广诸如刷卡、APP 应用缴费等非现金方式收取物业费用，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司已积极倡导用户通过银行转账缴纳物业费，加强引导用户使用 POS 机刷卡缴费的支付习惯，推广支付宝、微信支付等支付平台在收缴费用时的使用，以减少现金收款的比例。

十三、发展战略及计划

（一）公司的发展战略

根据公司目前现状，未来公司将充分发挥信息技术研发团队的技术、经验优势，以及物业管理的项目管理优势，重点围绕社区服务产业，进一步深化落实智慧物业技术的基础上，横向扩张物业服务规模，纵向创新物业增值服务。

（1）深化落实物业管理智慧化

针对智慧化社区的特点，通过自主研发，逐步完成集成物业管理的相关系统，例如：停车场管理、闭路监控管理、门禁系统、智能消费、电梯管理、保安巡逻及远程抄表等相关社区物业的智能化管理，实现社区各独立应用子系统的融合，进行集中运营管理，进而全面实现物业管理的规范化、集约化，建设智慧物业、系统管控的样板工程，并计划未来一年内，在贵州省内各县域进行规模复制。

（2）快速扩张物业服务市场

充分利用现有市场优势、资源优势和技术优势，加强业务团队和管理服务人员队伍建设，加强技术研发，不断提高服务品质及服务能力。以贵州省内三、四线城市项目为重点，进一步拓宽升级销售渠道，加大品牌推广力度，以技术进步和营销推广推动公司物业服务项目的增值增量销售，不断扩大公司销售规模，提高公司综合竞争能力。

（3）创新物业增值服务

以“互联网+社区”为核心，依托传统物业获得小区资源和流量入口，以社区周边的超市、餐饮、桶装水、保洁及维修等传统社区服务为基础，逐步接入县域吃、住、行、游、购、娱等大众消费行业，实现社区居民服务的快捷、高效，以此通过消费场景的建逐步进入社区消费领域。

（二）公司未来三年的经营计划及措施如下

1、物业拓展

公司在未来的三年内，将依托新型的（互联网+物业）商业模式，全力拓展市场。以贵州省三、四级城市市场为重点，通过物业培训及战略合作等模式，实现物业市场的快速扩张。

2、管理提升

在公司管理方面，公司将过去传统经验的积累进行规范式转化，全面推动卓越绩效管理，综合提升公司战略规划、流程优化、系统集成、业主服务的专业水平，进而提高市场竞争力。

在物业服务方面，公司将一如既往，以真诚的服务赢得业主的信赖，用积极主动的态度持续改善工作品质，通过加强和业主的沟通，帮助业主解决实际问题，成为业主商业发展的忠实伙伴和朋友。

3、人才队伍建设计划

公司将进一步健全人力资源管理体系，包括招聘、人员培训、薪资管理、绩效管理等人力资源管理制度，为员工的招聘、培训、激励与约束提供制度保障。重点引进研发人才、技术创新人才、市场拓展人才以及复合型高级管理人才；加大力度建立健全企业人才良性竞争机制、公正合理的人才使用和激励制度；提升人力资源的使用效率，确保公司发展所需的各类人才能够各尽其用、各显其能。

4、组织结构深化调整的规划

进一步完善公司法人治理结构，规范股东大会、董事会、监事会的运作，完善公司经理层的工作制度，建立科学有效的公司决策机制、市场快速反应机制和风险防范机制。进一步完善信息技术研发管理体系，在全公司范围内深化工作流程的改革，保证资源的优化利用和信息的及时传递，提升整体效率。继续开展企业管理和业务流程再造工程，实现全方位的软件开发和物业服务作业，建成具有市场竞争力的组织机构。

5、信息化管理的规划

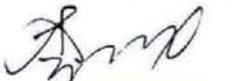
加强信息化建设，在时间与效率、资源与成本、计划与执行、控制与调整、信息反馈与快速反应等各个环节，搭建现代化企业管理和科学的组织运作平台，进行快速有效的管理。发展业主服务软件和交易平台，使业主实现网上查询、供应链管理、在线服务等功能，为业主及其供应链提供更具吸引力的服务，以提升物业管理的增值服务。

第五节 有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

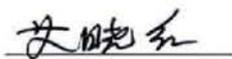
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

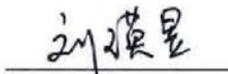
全体董事（签名）：


李小波


刘卓兵

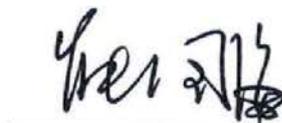

刘伟


艾晓红


刘璜昱

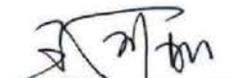
全体监事（签名）：

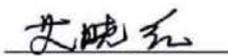

文霞


熊国海


游文鸿

全体高级管理人员（签名）：


王可加


艾晓红


肖虹


刘璜昱


袁敬红


黄羚

赤水好生活智慧物业股份有限公司



2017年6月5日

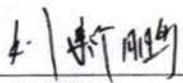
二、主办券商声明

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。

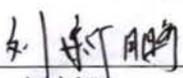
法定代表人或授权代表签字：

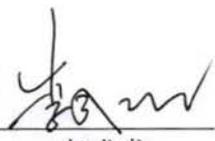


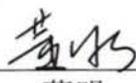
项目负责人签字：


刘新鹏

项目小组人员签字：


刘新鹏


李成龙


董明



律师声明

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

律所事务所负责人：



经办律师：



高圆



2017年6月5日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的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专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

经办注册会计师：



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2017年6月5日

资产评估机构声明

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

签字注册资产评估师：

资产评估师
颜世涛
1110060

资产评估师
王腾飞
1110060

法定代表人：

胡劲为

开元资产评估有限公司

2017年6月5日

第六节 附件

- 一、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、其他与公司转让有关的重要文件