安徽兴湃至美生活服务股份有限公司

公开转让说明书

主办券商

太平洋证券股份有限公司

太平洋证券
PACIFIC SECURITIES

二零一七年七月

重要声明

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

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

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

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

重大事项提示

一、股东关于股份自愿锁定的承诺

公司共同控制人王小中、何院芝自愿承诺：本人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不转让；自公司进入全国中小企业股份转让系统之日起本签署人直接或间接持有的公司股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为公司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。本人直接或间接持有的解除转让限制的股票在任职董事、监事或高级管理人员期间每年转让的直接或间接持有的公司股份不超过本人直接或间接持有的股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的公司股份。

二、公司重大风险提示

（一）实际控制人控制不当的风险

截至本公开转让说明书出具之日，公司共同实际控制人王小中、何院芝夫妇合计持有公司 92.5%的股份，对公司经营、决策和管理存在重要影响。若公司实际控制人利用其控制地位对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。

（二）成本变动难以转移的风险

公司签订的物业服务合同的期限一般较长，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本会由于人工成本上升等因素有所波动，相应的成本波动在合同期内无法转移给客户。

（三）业务地区集中度较高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在安徽省桐城市。虽然公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦走出桐城后，遇到竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境等不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（四）现金管理不当的风险

2015 年度、2016 年度，公司通过现金方式收取物业费的金额分别为 3,710,917.97 元、2,568,084.03 元，占同期销售收款的比例分别为 43.82%、28.25%；公司通过现金方式支付各类款项及开支的金额分别为 9,077,807.10 元、8,226,900.12 元，占同期经营付现的比例分别为 85.02%、62.78%；另外，公司报告期内还存在个人卡收付款、资金坐支、关联方资金占用等情况。

尽管公司已采取制定并落实相关规章制度、关联方占款追认审议及归还、POS 刷卡机、网银支付、银行代发工资、个人卡销户，公司董事、监事及高级管理人员做出避免资金占用承诺等各项规范措施，但以上规范措施仍有待于持续完善和落实，仍然不排除公司未来发生现金管理不当的风险。

（五）应收账款企高风险

报告期内，公司营业收入中住宅类物业费收入占比约 50%左右，公司面临着大量个人业主客户，加之公司业务基本上集中于属于四线城市的安徽省桐城市，当地居民工资及生活水平均较低，缴纳物业费的积极性及自愿性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才迟迟予以缴纳，导致物业费实际收款通常滞后于收入的实现，应收账款余额的增长速度远高于营业收入的增长幅度。另外，为规范现金收支管理，公司自 2016 年 7 月份开始，至 2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费，缴费方式的改变也使得公司物业费回款状况有所放缓。2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值分别为 5,458,376.16 元、3,309,823.52 元，占同期末资产总额比例分别为 30.09%、24.62%。尽管公司采取了更加谨慎的坏账计提政策，尤其是对账龄在 3 年以上的应收账款全额计提坏账，但应收账款企高仍然使公司面临一定的财务风险。

（六）土地、房屋不能取得产权证的风险

公司于 2015 年 7 月 28 日与安徽科兴机电科技有限公司签订土地转让协议，约定公司以 180 万元的价格受让安徽科兴机电科技有限公司通过土地挂牌方式合法取得的工业土地 6666.67 平方米（即 10 亩）。公司基于对能够过户的预期以及

经营发展的考虑，在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等证件的情况下擅自开工建设办公大楼。截至 2016 年 12 月 31 日办公大楼的主体工程已基本完工，装修和附属设施作业还未完成。

公司取得了桐城市国土资源局于 2017 年 4 月 13 日出具的书面证明，证明“该片土地的使用权证目前正在由我局办理过户登记，不存在土地使用权过户登记的法律障碍。该片土地上建设的办公大楼暂未办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。上述行为不属于重大违法违规行为，我局不会对上述行为进行处罚。待安徽兴湃至美生活服务股份有限公司取得该片土地的使用权证、办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证后，我局及下设的不动产登记中心将积极配合公司办理该办公大楼的产权证”。另外，桐城市城乡规划局、桐城市经济开发区建设局于 2017 年 4 月 13 日也相继出具证明，证明公司在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证情况下建设办公大楼的行为不属于重大违法违规行为，将不会对上述行为进行处罚，并承诺待公司取得该片土地的使用权证后，将积极配合公司办理建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。

公司共同实际控制人王小中、何院芝于 2017 年 4 月 18 日出具承诺书，“如若最终无法取得上述土地的使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工许可证、房屋产权证，本人愿意在履行相关决策程序后，与公司签订相关合同，受让该宗土地以及地上建筑物，本人将承担公司可能因此遭受的罚款、损失等费用。”

截至本公转书出具之日，公司仍未取得上述土地的土地使用权证和建设工程相关许可证件。因此，公司存在不能取得土地、房屋产权证的风险。

（七）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共有 346 名员工，其中签署劳动合同的员工人数为 207 人，退休返聘签订劳务合同的员工人数为 139 人。公司为 104 人缴纳了

城镇职工基本养老保险、城镇职工医疗保险；为 103 人缴纳了城镇职工生育保险；为 102 人缴纳了城镇职工失业保险；为 105 人缴纳了城镇职工工伤保险，其余员工未缴纳城镇职工社会保险，其中属于退休返聘的员工有 139 人，属于新型农村合作医疗、新型农村养老保险的员工 75 人，属于城镇居民基本养老保险、医疗保险的员工 12 人，属于原单位缴纳的员工 2 人，剩余 13 人未取得任何社保缴纳证明。如前所述，扣除退休返聘人员后，公司城镇职工社会保险五险覆盖率为 49.28%。

因所属的物业管理行业的特殊性，公司员工流动性较大，员工考虑实际可支配收入后缴纳城镇职工社会保险的意愿较低，所以公司未为所有员工缴纳社会保险。另外，公司业务集中于属于四线城市的桐城市，农村户籍员工较多，该部分员工大多数已参加“新农合”或“新农保”等农村保险，而未缴纳城镇职工社会保险。

公司已为未缴纳城镇职工保险的员工购买了意外商业险，公司控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝也出具《关于社保和住房公积金相关事宜的承诺函》，承诺如应社会保障主管部门或住房公积金主管部门的要求或决定，兴湃至美需要为员工补缴社会保险金、住房公积金或因此而承担任何滞纳金、罚款或损失，本人将承担兴湃至美应补缴的全部社会保险金、住房公积金和由此产生的滞纳金、罚款或损失等费用，保证兴湃至美不会因此遭受损失。另外，桐城市人力资源和社会保障局于 2017 年 3 月 17 日也出具《证明》，证明公司能够遵守国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规的规定，依法为员工缴纳各项社会保险金，自设立以来，不存在因违反国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规而受到行政处罚的情形，亦无因劳动纠纷或争议引发的劳动仲裁、诉讼程序。考虑上述因素后，仍不排除公司报告期内未为在职员工足额缴纳社会保险金、住房公积金而可能带来的补缴、罚款等风险。

（八）关联方资金占用的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，公司控股股东、共同实际控制人王小中先生欠付公司 7,986,357.23 元。此事项已经 2016 年 8 月 12 日召开第一届董事会第二次会议审议通过后，报 2016 年 8 月 28 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议批准，得以追认。王小中已于 2016 年 10 月 20 日前将全部欠款归还完毕，之后未再出现

关联方占用公司资金情形。

为防止控股股东及关联方再次占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司及公司股东权益，公司制定了《公司章程》、三会议事规则及《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《重大财务决策制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列切实有效的内部控制制度，以规范关联交易、对外担保及对外投资事项，防止控股股东及关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。同时，公司控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝已于 2017 年 4 月 7 日出具了《避免资金占用承诺函》，承诺“截至本承诺函签署日，本人不存在占用或转移安徽兴湃至美生活服务股份有限公司资金、资产及其他资源的情形，本人承诺未来也不会以任何方式占用或转移安徽兴湃至美生活服务股份有限公司资金、资产及其他资源。”

综上所述，尽管报告期内存在的控股股东、共同实际控制人王小中占用公司资金的行为履行了补充审议程序，公司相应制定了有关规章制度，控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝也出具了《避免资金占用承诺函》，所占用的资金已悉数归还、此后未继续发生此类行为，但三会治理机制及公司管理体系、相关的规章制度仍有待于持续完善和落实，仍然不排除公司未来发生关联方资金占用的风险。

目录

重大事项提示 2

一、股东关于股份自愿锁定的承诺 2

二、公司重大风险提示 2

（一）实际控制人控制不当的风险 2

（二）成本变动难以转移的风险 2

（三）业务地区集中度较高风险 2

（四）现金管理不当的风险 3

（五）应收账款企高风险 3

（六）土地、房屋不能取得产权证的风险 3

（七）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险 4

（八）关联方资金占用的风险 5

释义 16

第一节基本情况 19

一、公司基本情况 19

二、股票挂牌情况 20

（一）股票挂牌基本情况 20

（二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺 20

（三）公司股票交易方式 22

三、公司股权结构 22

（一）股权结构图 22

（二）股东主体适格性 22

（三）公司控股股东、实际控制人及主要股东情况 23

四、公司成立以来股本的形成及其变化情况 26

（一）股本形成及其变化情况 26

（二）公司历史沿革的合法合规性 30

（三）私募基金备案情况 33

五、公司重大资产重组情况 33

六、公司董事、监事、高级管理人员情况 33

（一）董事基本情况 33

（二）监事基本情况 34

（三）高级管理人员基本情况 35

七、公司分、子公司及其控制的企业情况 35

（一）公司子公司及其控制的企业情况 35

（二）分公司情况 37

八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表 38

九、相关机构的情况 41

（一）主办券商 41

（二）律师事务所 41

（三）会计师事务所 41

（四）资产评估机构 42

（五）证券登记结算机构 42

（六）证券交易场所 42

第二节公司业务 43

一、公司主营业务、主要产品或服务及其用途 43

（一）公司主营业务 43

（二）公司提供的服务 43

二、公司组织结构及主要业务流程 43

（一）公司组织结构 43

（二）公司主要业务流程 44

三、公司业务关键资源要素 45

（一）主要产品或服务所使用的技术 45

（二）主要无形资产情况 46

（三）业务许可与公司资质 47

（四）特许经营权 48

（五）公司主要固定资产情况 48

（六）员工情况 48

（七）其他体现所属行业或业态特征的资源要素 50

四、公司业务经营情况 50

（一）公司业务收入的主要构成 50

（二）公司营业成本构成情况 51

（三）最近两年公司前五大客户情况 51

（四）最近两年公司前五大供应商 53

（五）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况 53

五、公司商业模式 57

（一）采购模式 57

（二）销售模式 61

（三）服务模式 63

（四）盈利模式 64

六、公司所处行业基本情况 64

（一）公司所处行业分类情况 64

（二）行业主管部门、监管体制及主要法规 64

（三）行业概况、发展趋势与市场规模 66
（四）行业主要壁垒 73
（五）影响行业发展的有利与不利因素 74
（六）行业的风险特征 76
（七）行业竞争格局及公司所处竞争地位 77
（八）公司竞争优势与劣势 78
七、公司战略发展规划 79
八、公司环境保护、安全生产、质量标准及其他各项合规情况 80
（一）环境保护合规情况 80
（二）安全生产合规情况 81
（三）质量标准合规情况 81
（四）劳动及社会保障合规情况 82
（五）消防合规情况 83
（六）土地、在建工程合规情况 83
九、是否存在挂牌准入负面清单行为 84
十、持续经营能力自我评估及分析意见 86
（一）主营业务盈利的可持续性 86
（二）研发能力 86
（三）行业空间 87
（四）后续市场开发能力 88
（五）市场前景 88
（六）核心竞争优势 90
（七）期后合同签订情况及收入确认情况 90
（八）期后主要财务数据及主要财务指标分析 91
（九）同行业竞争对手情况 93
第三节公司治理 95

一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况 . 95

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况 95

（二）上述机构及相关人员履行职责情况 96

（三）关于投资者参与公司治理机制的相关情况 97

（四）职工代表监事履行责任的实际情况 97

二、董事会对公司现有治理机制的讨论和说明 97

（一）股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的保障 97

（二）投资者关系管理 98

（三）纠纷解决机制 98

（四）独立董事制度 99

（五）关联股东和董事回避制度 100

（六）财务管理 100

（七）风险控制机制 101

三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内及期后是否存在违法违规及诉讼、仲裁的情况 101

（一）公司报告期及期后的违法违规及诉讼、仲裁情况 101

（二）控股股东、实际控制人报告期及期后的违法违规及诉讼、仲裁情况 104

四、公司独立性情况 105

（一）业务独立 107

（二）资产独立 108

（三）人员独立 108

（四）财务独立 108

（五）机构独立 108

五、同业竞争情况 109

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况 **109**

（二）公司控股股东、实际控制人及持有公司 **5%**以上的股东为避免同业竞争的措施与承诺 **110**

六、公司资金占用、对外担保等情况以及公司所采取的措施..... 111

（一）公司最近两年资金占用情况 **111**

（二）公司对外担保情况 **111**

（三）公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排 **111**

七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况..... 111

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况..... **111**

（二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系 **112**

（三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形 **112**

（四）公司董事、监事、高级管理人员是否存在在其他单位兼职的情形 **113**

（五）公司董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形 **113**

（六）公司董事、监事、高级管理人员是否存在最近两年内受处罚的情形 **114**

（七）董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况 **115**

（八）公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形 **116**

（九）公司董事、监事、高级管理人员在主要客户或供应商中占有权益的情况 **116**

（十）失信被执行人、被执行联合惩戒情况的核查 **116**

八、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内的变动情况和原因.... 118

（一）报告期内董事变动情况 118

（二）报告期内监事变动情况 118

（三）报告期内高级管理人员变动情况 118

第四节公司财务 120

一、最近两年财务报表的审计意见及财务报表 120

（一）注册会计师意见 120

（二）财务报表 120

二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响 140

（一）财务报表的编制基础 140

（二）重要会计政策及会计估计 140

（三）税项 172

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明..... 172

（一）公司主要财务指标及分析 172

（二）报告期内公司盈利情况 183

（三）非经常性损益情况 189

（四）主要资产情况及重大变化分析 192

（五）主要负债情况及重大变化分析 203

（六）股东权益情况 209

四、关联方、关联关系及关联交易 210

（一）关联方及关联方关系 210

（二）报告期内关联交易 213

（三）关联方应收应付款项 213

（四）关联交易决策程序执行情况 213

五、提请投资者关注的会计报表附注中资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 215

（一）或有事项 215

（二）资产负债表日后事项 216

（三）其他重要事项 217

六、公司资产评估情况 217

七、最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策 217

（一）报告期内公司股利分配政策 217

（二）实际股利分配情况 218

（三）公开转让后的股利分配政策 218

八、风险因素及对策 220

（一）实际控制人控制不当的风险 220

（二）成本变动难以转移的风险 220

（三）业务地区集中度较高风险 220

（四）现金管理不当的风险 221

（五）应收账款企高风险 221

（六）土地、房屋不能取得产权证的风险 222

（七）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险 223

（八）关联方资金占用的风险 224

第五节有关声明 226

一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明 226

二、主办券商声明 227

三、申请挂牌公司律师声明 228

四、承担审计业务的会计师事务所声明 229

五、资产评估机构声明 230

第六节附件 231

一、主办券商推荐报告 231

二、财务报表及审计报告 231

三、法律意见书 231

四、公司章程 231

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件 231

六、其他与公开转让有关的主要文件 231

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

兴湃至美、公司、本公司、股份公司	指	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司
兴湃有限、有限公司	指	安徽兴湃物业管理有限公司
兴湃林业、林业公司	指	桐城市兴湃林业投资发展有限公司
易家园网络、网络公司	指	安徽易家园网络科技有限公司
开元物业	指	浙江开元物业管理股份有限公司
盛全物业	指	盛全物业服务股份有限公司
东方物业	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司
远洋亿家	**指**	**远洋亿家物业服务股份有限公司**
建投实业	**指**	**建投嘉昱实业投资发展股份有限公司**
嘉宝股份	**指**	**四川嘉宝资产管理集团股份有限公司**
至善生活	指	本公司的控股子公司，安徽至善生活服务有限公司
科兴机电	指	安徽科兴机电科技有限公司
白兔湖	**指**	**安徽白兔湖动力股份有限公司**
鑫弘晟桐城分公司	**指**	**安徽鑫弘晟楼宇设备有限公司桐城分公司**
桐城奥通	**指**	**桐城市奥通电梯安装有限公司**
安徽汇润	**指**	**安徽汇润电梯安装有限公司**
奥的斯合肥分公司	**指**	**奥的斯电梯（中国）有限公司合肥分公司**
永健物业	**指**	**安徽永健物业管理有限公司**
明辉保洁	**指**	**合肥经济技术开发区明辉保洁服务部**
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、太平洋证券	指	太平洋证券股份有限公司
北京兴华、注册会计师、兴华会计师	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
天禾律师、律师	指	安徽天禾律师事务所

中瑞国际、评估师	指	中瑞国际资产评估（北京）有限公司
内核小组、内核	指	太平洋证券股份有限公司推荐挂牌项目内核小组
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司股东大会
董事会	指	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司董事会
监事会	指	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司监事会
三会议事规则	指	公司股东大会议事规则、董事会议事规则和监事会议事规则
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
本次挂牌	指	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司之股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让
报告期、最近两年	指	2015年度、2016年度
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
挂牌条件适用基本标准指引	**指**	**《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》**
《自律监管措施和纪律处分实施办法》	**指**	**《全国中小企业股份转让系统自律监管措施和纪律处分实施办法（试行）》**
联合惩戒监管问答	**指**	**《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》**
决定	**指**	**关于对刘昌近、吴德芳采取自律监管措施的决定（股转系统发[2017]885号）**
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《安徽兴湃至美生活服务股份有限公司章程》
《公开转让说明书》	指	兴湃至美就本次挂牌编制的《安徽兴湃至美生活服务股份有限公司公开转让说明书》
《审计报告》	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2017）京会兴审字第14020371号《审计报告》
《评估报告》	指	中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的《安徽兴湃物业管理有限公司拟股份制改造项目资产评估报告》（中瑞评报字【2016】第000473号）

验资报告	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【2016】京会兴验字第14020038号《验资报告》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本公开转让说明书任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司
注册资本	800 万元
法定代表人	王小中
董事会秘书	彭正闩
有限公司成立日期	2008 年 8 月 15 日
股份公司设立日期	2016 年 8 月 9 日
住所	安徽省桐城市龙眠街道太阳城明珠广场 15#103 室
所属行业	根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》公司属于 K70 房地产业； 根据《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》公司属于 K7020 物业管理； 根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K7020）； 根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产（20）-房地产（2010）- 房地产管理和开发（201010）-房地产经营公司（20101011）。
经营范围	居家养老服务；陪护服务；餐饮服务；会议接待；家政、洗衣服务；物业管理及物业管理咨询服务；道路清扫、保洁；垃圾清运；楼宇外墙清洗；园林绿化养护；停车场管理；单位后勤保障服务；水电安装及维修；体育场馆经营管理；农贸市场经营管理；建筑材料、装饰材料、五金、交电、日用百货、文体用品、办公用品、电子产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供物业管理服务。
统一社会信用代码	913408816789134954
电话	0556-6216897
传真	0556-6216897
邮编	231400
电子邮箱	Xingpaiwuye@sohu.com

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股份代码	【】
股份简称	兴湃至美
股票种类	人民币普通股
每股面值	1.00 元
股票总量	8,000,000 股
挂牌日期	【】年【】月【】日
转让方式	协议转让

（二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺

1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

根据《公司法》第一百四十二条规定："发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。"

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 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》第二十八条规定："发起人持有的本公司股份,自公司成立之日起 1 年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况,在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%;所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。"

2、股东对所持股票自愿锁定的承诺

共同实际控制人王小中、何院芝自愿承诺：本人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不转让；自公司进入全国中小企业股份转让系统之日起本签署人直接或间接持有的公司股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为公司挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为股改满一年、挂牌期满一年和两年。

公司担任董事、监事、高级管理人员的股东王小中、刘昌近、何院芝自愿承诺：自公司成立之日起一年内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。一年锁定期满后，在任职董事、监事或高级管理人员期间每年转让的直接或间接持有的公司股份不超过本人直接或间接持有的股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的公司股份。

未在公司担任董事、监事、高级管理人员的股东王淑芳自愿承诺：自公司成立之日起一年内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。

截至本公开转让说明书出具之日，除上述规定的股份锁定之外，公司股东未就所持股份作出严于《公司法》、《业务规则》、《公司章程》的自愿锁定的承诺。

3、股东所持股份的限售安排

截至本公开转让说明书出具之日，公司限售股份数额为 8,000,000 股，公司全

体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。具体情况如下：

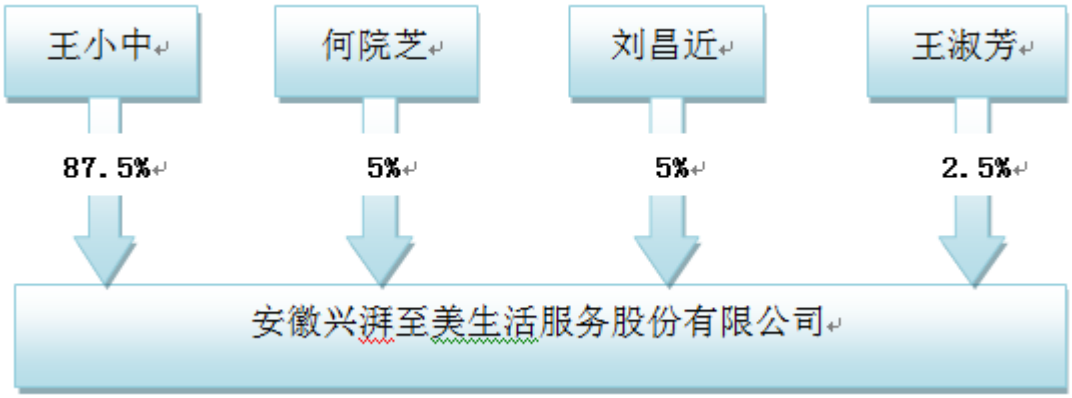
序号	股东姓名	在公司任职	持股数（股）	持股比例（%）	是否存在质押或冻结情况	可转让股票数量（股）
1	王小中	董事长、总经理	7,000,000	87.50	否	0
2	何院芝	董事	400,000	5.00	否	0
3	刘昌近	副董事长	400,000	5.00	否	0
4	王淑芳	-	200,000	2.50	否	0
合计			**8,000,000**	**100.00**	**-**	**0**

（三）公司股票交易方式

2016 年 8 月 28 日，公司召开 2016 年第一次临时股东大会，会议决议公司挂牌时采用协议转让的方式。

三、公司股权结构

（一）股权结构图



（二）股东主体适格性

公司股东为 4 名自然人股东，不存在法人股东。公司的 4 名自然人股东均具有完全民事权利能力和完全民事行为能力，其住所均在中华人民共和国境内，符合法律、法规和规范性文件规定的股东资格。截至本公开转让说明书出具之日，公司股东不存在、曾经也不存在法律法规或任职单位规定的不适合担任股东的情形，具备担任股东的资格，公司股东主体适格。

（三）公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

1、控股股东、实际控制人的基本情况

（1）控股股东

根据《公司法》第二百一十六条："（二）控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。"

截至本公开转让说明书出具之日，王小中直接持有公司股份 700 万股，占公司股份总额的 87.5%，是公司的控股股东。

（2）实际控制人

根据《公司法》第二百一十六条："（三）实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。"

王小中直接持有公司股份 700 万股，占公司股份总额的 87.5%，是公司第一大股东，王小中为兴湃有限的发起人，自 2008 年 8 月 15 日兴湃有限成立以来，其一直为公司第一大股东，历任公司执行董事兼总经理、董事长兼总经理，能够对公司经营决策产生实质性影响，可以全面控制公司的经营管理活动。同时，其妻子何院芝直接持有公司股份 40 万股，占公司股份总额的 5%。历任公司监事、董事。王小中、何院芝夫妇合计持有公司 740 万股股份，占公司股份总额的 92.5%。并且无相反证据证明两人为非一致行动人，因此，王小中、何院芝为一致行动人，认定王小中和何院芝为公司共同实际控制人。

王小中，男，1976 年 12 月出生，中国国藉，无境外永久居留权，2003 年 7 月毕业于安庆师范学院中文系，大专学历；2015 年 11 月至今，就读于清华大学卓越商道 EMBA 高级总裁班；2003 年 9 月至 2004 年 7 月就职于桐城市司法警校贵池分校，担任教师；2004 年 8 月至 2006 年 2 月就职于池州市金房物业有限公司，担任和泰星城管理处主任助理；2006 年 3 月至 2007 年 10 月就职于江苏常州

鑫盛物业，担任管理处主任；2007 年 11 月至 2008 年 7 月在江苏南京仁恒（新加坡）有限公司学习培训，担任见习主任；2013 年 5 月至今历任桐城市兴湃林业投资发展有限公司执行董事兼总经理、执行董事；2015 年 12 月至 2016 年 9 月就职于安徽易家园网络科技有限公司，任执行董事兼总经理；2008 年 8 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任执行董事、总经理；2016 年 8 月至今任兴湃至美董事长、总经理；2017 年 1 月 18 日当选中国人民政治协商会议桐城市第十三届委员会常务委员，任期五年；2017 年 2 月当选桐城市工商联（总商会）第十届执委会常委，任期五年。

何院芝，女，1981 年 6 月出生，中国国藉，无境外永久居留权，2005 年 12 月毕业于安徽师范大学，汉语言文学专业，本科学历。2003 年 8 月至 2004 年 8 月就职于桐城石南中学，担任教师；2004 年 9 月至 2006 年 7 月就职于桐城市司法警校，担任教师；2008 年 8 月至 2012 年 8 月就职于桐城中义辅导小学，担任教师；2012 年 9 月至今就职于桐城吕亭中学，担任教师；2013 年 12 月至 2016 年 8 月任兴湃有限监事；2016 年 8 月至今任兴湃至美董事。

公司控股股东、实际控制人最近两年内不存在违法违规及受行政处罚情况，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁事项或行政处罚案件,也不存在涉及刑事诉讼的情况。

2、控股股东、实际控制人最近二年内变化情况

自公司 2008 年 8 月 15 日成立之后，公司的控股股东、实际控制人为王小中先生。

2016 年 5 月 26 日，公司召开股东会，同意股东王小中将其持有的 5%的公司股权转让给何院芝、持有的 5%的公司股权转让给刘昌近、持有的 2.5%的公司股权转让给王淑芳。本次股权转让后，公司新股东为王小中、何院芝、刘昌近、王淑芳四人。同时对公司原章程做出相应修改。

2016 年 5 月 30 日，有限公司就上述事项在桐城市市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让完成后，有限公司各股东的出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	王小中	525.00	525.00	87.50	货币出资
2	何院芝	30.00	30.00	5.00	货币出资
3	刘昌近	30.00	30.00	5.00	货币出资
4	王淑芳	15.00	15.00	2.50	货币出资
合计		600.00	600.00	100.00	-

至此，兴湃有限完成股权转让，公司控股股东为王小中，实际控制人变化为王小中、何院芝夫妇。

《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》(证监法律字[2007]15 号）规定，“从立法意图看，《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条规定要求发行人最近 3 年内实际控制人没有发生变更，旨在以公司控制权的稳定为标准，判断公司是否具有持续发展、持续盈利的能力，以便投资者在对公司的持续发展和盈利能力拥有较为明确预期的情况下做出投资决策。由于公司控制权往往能够决定和实质影响公司的经营方针、决策和经营管理层的任免，一旦公司控制权发生变化，公司的经营方针和决策、组织机构运作及业务运营等都可能发生重大变化，给发行人的持续发展和持续盈利能力带来重大不确定性”;“公司控制权是能够对股东大会的决议产生重大影响或者能够实际支配公司行为的权力，其渊源是对公司的直接或者间接的股权投资关系。因此，认定公司控制权的归属，既需要审查相应的股权投资关系，也需要根据个案的实际情况，综合对发行人股东大会、董事会决议的实质影响、对董事和高级管理人员的提名及任免所起的作用等因素进行分析判断”;“发行人及其保荐人和律师主张多人共同拥有公司控制权的，如果发行人最近 3 年内持有、实际支配公司股份表决权比例最高的人发生变化，且变化前后的股东不属于同一实际控制人，视为公司控制权发生变更”。

如上述规定所述，实际控制人变更与否取决于控制权发生是否发生变化。

王小中作为兴湃至美的控股股东和共同实际控制人之一，报告期内没有发生

变更；婚姻存续期间，何院芝于 2016 年 5 月受让配偶王小中部分股权后成为公司共同实际控制人之一，此系实际控制人的增加，属于家族内部的变化，并未导致公司控制权发生变动，公司管理团队、经营方针、业务发展方向、业务具体内容、客户等均未发生变化，且此次股权变动为成立股份公司，继而建立股东大会、董事会、监事会三会治理机制创造了条件，有利于公司业务稳定、持续经营、规范发展，因而不构成实际控制人变更。

3、前十名股东及持有 5%以上股份股东持股情况

序号	股东姓名	持股数量（股）	比例（%）	股东性质	股份质押、冻结或其他争议事项
1	王小中	7,000,000	87.50	自然人股东	无
2	何院芝	400,000	5.00	自然人股东	无
3	刘昌近	400,000	5.00	自然人股东	无
4	王淑芳	200,000	2.50	自然人股东	无
合计		**8,000,000**	**100.00**	-	-

4、其他争议事项的具体情况

公司无其他争议事项。

（四）股东之间关联关系

股东王小中与股东何院芝系夫妻关系，股东王小中与股东王淑芳系同胞姐弟关系。

除上述关系之外，公司股东间不存在其他关联关系。

四、公司成立以来股本的形成及其变化情况

（一）股本形成及其变化情况

1、有限公司设立

兴湃至美系由兴湃有限整体变更设立，兴湃有限成立于 2008 年 8 月 15 日，由自然人股东王光安和自然人股东王小中共同出资设立。有限公司设立时注册资

本为 80 万元，实收资本 16 万元。股东认缴比例分别为 20%和 80%。

2008 年 8 月 5 日，桐城中星会计师事务所出具桐中星验字（2008）046 号《验资报告》验证：截至 2008 年 8 月 5 日止，公司已收到其股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 16 万元，实收资本占注册资本的 20%。股东均以货币出资。

2008 年 8 月 15 日，桐城市工商行政管理局核发了 340881000026290 企业法人营业执照。有限公司设立时，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	王小中	64.00	11.00	80.00	货币出资
2	王光安	16.00	5.00	20.00	货币出资
合计		**80.00**	**16.00**	**100.00**	-

2、2010 年 2 月公司缴足注册资本并第一次增加注册资本

2010 年 1 月 22 日，公司召开股东会，同意缴足分期缴付的注册资本 64 万，其中王小中货币出资 53 万元，王光安货币出资 11 万；并同意兴湃有限注册资本由 80 万元增加为 300 万元以及修改公司章程。本次新增的 220 万元注册资本，全部由原股东王小中以货币方式实缴出资。

2010 年 1 月 22 日，桐城中星会计师事务所出具桐中星验字（2010）008 号《验资报告》验证：截至 2010 年 1 月 22 日止，贵公司已收到全体股东投入的货币资金 284 万元（其中货币出资 53 万元为原股东王小中分期缴付的注册资本；货币出资 11 万元为原股东王光安分期缴付的注册资本，货币出资 220 万元为原股东王小中缴付的新增注册资本）。

2010 年 2 月 1 日，有限公司完成了工商变更登记手续。本次增资完成后，有限公司各股东的出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	王小中	284.00	284.00	94.67	货币出资
2	王光安	16.00	16.00	5.33	货币出资

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
合计		**300.00**	**300.00**	**100.00**	**-**

3、2013 年 12 月第一次股权转让并第二次增加注册资本

2013 年 12 月 11 日，公司召开股东会，同意原股东王光安将其持有的公司 5.33%股权（出资额 16 万元）转让给原股东王小中，原股东王光安同时退出公司股东会，原公司章程废止，公司变更为由王小中一人投资的有限公司；同意公司注册资本由 300 万元增加为 600 万元，并制定公司章程，此次新增注册资本 300 万人民币由原股东王小中以货币方式缴足。同日转让双方签订了股权转让协议书。

2013 年 12 月 12 日，桐城中星会计师事务所出具桐中星验字（2013）148 号《验资报告》验证：截至 2013 年 12 月 12 日止，公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 300 万元。原股东王小中以货币出资 300 万元，占新增注册资本的 100%。

2013 年 12 月 13 日，有限公司就上述事项在桐城市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让并增资完成后，有限公司各股东的出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	王小中	600.00	600.00	100.00	货币出资
合计		**600.00**	**600.00**	**100.00**	**-**

4、2016 年 5 月第二次股权转让

2016 年 5 月 26 日，公司召开股东会，同意股东王小中将其持有的 5%的公司股权转让给何院芝、持有的 5%的公司股权转让给刘昌近、持有的 2.5%的公司股权转让给王淑芳。本次股权转让后，公司新股东为王小中、何院芝、刘昌近、王淑芳四人。同时对公司原章程做出相应修改。

2016 年 5 月 30 日，有限公司就上述事项在桐城市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让完成后，有限公司各股东的出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	认缴出资比例（%）	出资方式
1	王小中	525.00	525.00	87.50	货币出资
2	何院芝	30.00	30.00	5.00	货币出资
3	刘昌近	30.00	30.00	5.00	货币出资
4	王淑芳	15.00	15.00	2.50	货币出资
合计		**600.00**	**600.00**	**100.00**	**-**

5、有限公司整体变更设立股份公司

2016 年 6 月 29 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意公司依法整体变更为股份有限公司，基准日为 2016 年 6 月 30 日，截至基准日的全体股东作为股份有限公司的发起人。

根据北京兴华于 2016 年 7 月 11 日出具的（2016）京会兴审字第 14020392 号《审计报告》，有限公司截至 2016 年 6 月 30 日止经审计账面净资产为 8,441,932.20 元；根据中瑞国际于 2016 年 7 月 12 日出具的中瑞评报字【2016】000473 号《资产评估报告》，有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的净资产评估值为 845.42 万元。

2016 年 7 月 15 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意将公司截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 8,441,932.20 元，按 1：0.9477 的比例折成 800 万股作为股份有限公司的总股本，每股面值为 1 元人民币，股份有限公司的注册资本为 800 万元，净资产余额部分 441,932.20 元转为股份有限公司的资本公积。

2016 年 8 月 9 日，北京兴华出具了（2016）京会兴验字第 14020038 号《验资报告》，验证：截止 2016 年 8 月 9 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本人民币 800.00 万元。

2016 年 8 月 9 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体股东审议通过了股份公司章程；选举了股份公司第一届董事会、第一届监事会成员。

2016 年 8 月 9 日，公司取得了安庆市工商行政和质量技术监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913408816789134954 的《营业执照》，股份公司正式成立。公司注册资本为 800 万元，法定代表人为王小中，住所为安徽省桐城市龙眠街道太阳城明珠广场 15#103 室，经营范围为：居家养老服务；陪护服务；餐饮服务；会议接待；家政、洗衣服务；物业管理及物业管理咨询服务；道路清扫、保洁；垃圾清运；楼宇外墙清洗；园林绿化养护；停车场管理；单位后勤保障服务；水电安装及维修；体育场馆经营管理；农贸市场经营管理；建筑材料、装饰材料、五金、交电、日用百货、文体用品、办公用品、电子产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股份公司设立时股东及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	比例（%）	出资方式
1	王小中	7,000,000	87.50	净资产折股
2	何院芝	400,000	5.00	净资产折股
3	刘昌近	400,000	5.00	净资产折股
4	王淑芳	200,000	2.50	净资产折股
合计		**8,000,000**	**100.00**	-

（二）公司历史沿革的合法合规性

1、关于公司股东历次出资、增减资等股本变化的合法合规性说明

公司设立至今，历经有限公司设立、两次增资及一次整体变更。有限公司设立及两次增资均为现金出资，均经公司股东会审议通过。公司股东历次出资及增资形式、比例符合当时有效的《公司法》及《公司章程》的规定，依法履行了必要程序，并经工商行政管理部门核准登记。

公司由有限公司整体变更为股份公司时，原股东以净资产折股出资，符合《公司法》第九十五条“有限责任公司变更为股份有限公司时，折合的实收股本总额不得高于公司净资产额”的规定，出资形式合法合规，并履行了必要程序，并经工商行政管理部门核准登记。公司整体变更时，注册资本由 600.00 万元增至 800.00 万元，其中以盈余公积、未分配利润合计 200.00 万元转增股本，公司股东已根据

《国家税务总局关于股权奖励和转增股本个人所得税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 80 号）的规定，于 2016 年 9 月 29 日缴纳了相应的个人所得税。

2、关于历次验资情况的说明

公司设立至今，历经有限公司设立、两次增资和一次整体变更，均经会计师事务所出具了验资报告，出资真实且足额缴纳，不存在出资不实、虚假出资等出资瑕疵。

3、公司股票发行及股权转让合法合规性

截至本公开转让说明书出具之日，兴湃至美历史上发生过两次股权转让：

其一，2013 年 12 月 11 日，原股东王光安将其持有的公司 5.33%股权（出资额 16 万元）转让给原股东王小中，此次股权转让业经股东会审议通过，转让双方签订了股权转让协议书，并及时办理了工商变更登记手续。

但经核实，2013 年 3 月 15 日王光安已因交通事故在桐城市死亡。关于王光安生前在兴湃有限的 16 万元股权的权属问题分析如下：

首先，王光安的配偶黄秀云、儿子王庆龙、王庆礼和女儿王佳凤、王淑芳等其他合法继承人于 2016 年 7 月 13 日出具声明，表示均自愿放弃王光安生前在兴湃有限持有的 8 万元股权的继承权。安徽省桐城市公证处于 2016 年 7 月 14 日出具了《（2016）皖桐公证字第 1900 号》公证书，确认：上述夫妻共有财产（即 16 万元股权）的一半为王光安的遗产；因王光安的父母均分别先于王光安死亡，王光安的配偶黄秀云、儿子王庆龙、王庆礼和女儿王佳凤、王淑芳等其他合法继承人均表示放弃被继承人王光安的上述遗产继承权，因此，兹证明被继承人王光安死亡时遗有的上述股权全部由其儿子王小中继承。

其次，依据《继承法》的相关规定，王光安生前在兴湃有限的 16 万元股权作为夫妻共有财产，其另外一半（即 8 万元股权）归属于王光安的配偶黄秀云。根据黄秀云于 2016 年 7 月 27 日出具的情况说明，以及同日天禾律师、太平洋证券

项目组成员对其的访谈笔录，黄秀云在王光安死后，随即将其应持有的 8 万元兴湃有限的股权无偿赠与其儿子王小中，并同意王小中在 2013 年 12 月以死者王光安名义办理本次股权转让的工商变更手续。

综上所述，本次股权转让是基于 2013 年 12 月 11 日召开的股东会决议而进行的，但在本次股东会召开及签订股权转让协议之时，自然人股东王光安已经死亡，即实际上由王光安之子王小中履行决策程序并签订了相关协议，在程序上存在一定的瑕疵。但是，经获取相关当事人声明、情况说明及访谈笔录、公证书，天禾律师、太平洋证券认为上述 16 万元兴湃有限股权归属于王小中的事实不存在任何争议，公司股权明晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

其二，2016 年 5 月 26 日，股东王小中将其持有的 5%的公司股权转让给何院芝、持有的 5%的公司股权转让给刘昌近、持有的 2.5%的公司股权转让给王淑芳，此次股权转让已经股东会审议通过，各方共同签署了《股权转让协议》，刘昌近于同日向王小中支付了 30 万元股权受让款，公司及时办理了工商变更登记手续。

2016 年 7 月 1 日，王小中、何院芝、刘昌近、王淑芳 4 人签订《安徽兴湃物业管理有限公司股权转让补充协议》，增加了对股权转让价款的约定：王小中将其持有的 5%的股份（出资额 30 万元）赠与妻子何院芝，将其持有的 2.5%的股份（出资额 15 万元）赠与同胞姐姐王淑芳，将其持有的 5%的股份（出资额 30 万元）以 30 万元的价格平价转让给多年好友刘昌近。

关于股权转让之价款支付情况：股权转让中需支付相应价款的，均已实际支付且为当事人自有资金，资金来源、价款支付合法合规。

关于股权转让之个人所得税扣缴情况：根据《个人所得税法》，以上两次股权转让中涉及继承、赠与的部分，无须缴纳个人所得税；第二次股权转让中因转让价格偏低且无正当理由，王小中已按照 2015 年 12 月 31 日账面每股净资产调整股权转让价格，据以计算股权转让应缴纳的个人所得税，并于 2016 年 6 月 14 日缴纳了相应税款。

4、公司股权代持情况

经访谈公司股东，公司不存在股权代持情况。

另外，各股东于 2017 年 4 月 5 日出具了《关于股份权属的声明》，表示其持有的公司股权现在和历史上都不存在代他人持股、让其他股东代本人持股的情形，亦不存在纠纷或潜在纠纷。

综上所述，公司符合“股权明晰、股票发行和转让合法合规”的挂牌条件。

（三）私募基金备案情况

目前公司股东由 4 名自然人组成，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金和私募基金管理人，无须履行私募投资基金和私募基金管理人登记备案程序。

五、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事项。

六、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事基本情况

1、**王小中**，董事长，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（三）公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

2、**何院芝**，董事，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（三）公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

3、**刘昌近**，副董事长，男，1979 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2001 年 7 月毕业于中南财经政法大学会计学专业，本科学历，管理学、法学双学士学位，注册会计师、注册内部审计师，具备证券人员从业资格。2001 年 10 月至 2004 年 8 月就职于沃尔玛（中国）有限公司，担任稽核高等专员；2004 年 9

月至 2010 年 4 月就职于群光实业（武汉）有限公司，担任稽核经理；2010 年 7 月至 2012 年 5 月就职于湖北金汉江精制棉股份有限公司，担任财务总监兼上市办主任；2013 年 4 月至 2016 年 8 月就职于安徽白兔湖动力股份有限公司，历任财务总监、董事、副总经理；2014 年 8 月至 2016 年 8 月任安徽白兔湖粉末冶金有限公司董事；2016 年 8 月至今任兴湃至美副董事长；2016 年 9 月至今任中创伯乐（北京）投资有限公司副总裁。

4、**孙虎**，董事，男，1975 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1994 年毕业于桐城市孔城高级中学，高中学历。1995 年 7 月至 2003 年 12 月就职于桐城市练潭化肥厂，担任车间主管；2004 年 1 月至 2009 年 4 月就职于南京中脉科技集团安庆分公司，担任销售部经理；2009 年 5 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，历任维修部主管、鸿润都市华庭管理处主任、副总经理；2016 年 8 月至今任兴湃至美董事、副总经理。

5、**彭正闩**，董事，女，1980 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2000 年 7 月毕业于合肥求实职业技术学院，中专学历。2000 年 8 月至 2006 年 7 月就职于长青林电子（东莞）有限公司，历任生产部主管、财务部主任；2009 年 1 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任财务主管；2016 年 8 月至今任兴湃至美财务总监、董事、董事会秘书。

（二）监事基本情况

1、**刘决凤**，监事会主席，女，1980 年 2 月出生，中国国籍，无境外居留权，1998 年 7 月毕业于桐城技工学校办公自动化专业，中专学历。1998 年 7 月至 2003 年 6 月就职于桐城百货大楼，担任营业员；2003 年 6 月至 2014 年 9 月就职于桐城乐家百货，历任收银员、收银主管；2014 年 9 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任桐城市公安局物业管理处主任；2016 年 8 月至今任兴湃至美桐城市公安局物业管理处主任、监事会主席。

2、**杨长生**，职工代表监事，男，1989 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，2011 年 7 月毕业于安徽中澳科技学院，大专学历。2011 年 8 月至 2013

年 12 月就职于合肥市蜀王酒店，担任大堂经理；2014 年 1 月至 2015 年 9 月就职于北京市瑞新祥和建筑装饰有限公司，担任仓库主管；2015 年 10 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任鸿润甲弟管理处主任；2016 年 8 月至今任兴湃至美鸿润甲弟管理处主任、职工代表监事。

3、**黄丽**，监事，女，1980 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1998 年 7 月毕业于桐城技工学校办公自动化专业，中专学历。1998 年 7 月至 2002 年 7 月个体经营稻草人服装店；2002 年 7 月至 2009 年 6 月就职于桐城国际大酒店，担任文员；2009 年 6 月至 2010 年 9 月就职于山东省寿光市万泰装饰有限公司，担任室内设计师；2010 年 9 月至 2013 年 9 月就职于桐城荣记酒店，担任收银员；2013 年 9 月至 2015 年 7 月就职于安徽中亿房地产开发有限公司，但任办公室主任；2015 年 10 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任出纳；2016 年 8 月至今就职于兴湃至美，历任公司出纳、办公室主任、监事。

（三）高级管理人员基本情况

1、**王小中**，总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（三）公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

2、**孙虎**，副总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“六、（一）董事基本情况”。

3、**彭正闩**，财务总监、董事会秘书，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“六、（一）董事基本情况”。

七、公司分、子公司及其控制的企业情况

（一）公司子公司及其控制的企业情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司拥有 1 家控股子公司安徽至善生活服务有限公司，具体情况如下所示：

1、基本情况

名称	安徽至善生活服务有限公司
统一社会信用代码	91340881MA2N26TA5C
住所	桐城经济技术开发区纬二路北侧
法定代表人姓名	王小中
注册资本	500 万元
经营范围	生活服务业管理咨询服务、房屋租赁服务。（依法须经批准的项经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2016 年 11 月 03 日
股权结构	兴湃至美持股 64%；科兴机电持股 36%
经营情况	自成立以来，未开展任何实际经营业务

2、历史沿革

至善生活成立于 2016 年 11 月 3 日，由兴湃至美、科兴机电共同出资设立，注册资本为 500 万元，股东认缴比例分别为 64%和 36%，其中兴湃至美以货币出资，科兴机电以土地出资。

2017 月 2 月 7 日兴湃至美通过银行转账的方式向至善生活实际出资 320 万元。

2017 年 3 月 20 日至善生活召开股东会决议解散公司，并于同日成立清算组，目前尚在办理清算、注销程序。

3、设立的必要性

公司于 2015 年 7 月 28 日与安徽科兴机电科技有限公司签订土地转让协议，约定公司以 180 万元的价格受让安徽科兴机电科技有限公司通过土地挂牌方式合法取得的工业土地 6666.67 平方米（即 10 亩）。2015 年 8 月公司已向安徽科兴机电科技有限公司全额支付了 180 万土地购置款。

但公司迟迟未能取得土地使用证。公司基于对土地能够过户的预期以及经营发展的考虑，在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等证件的情况下擅自开工建设办公大楼。此种擅自修建房屋的行为存在不规范的情形。

为规范土地、在建工程瑕疵，保证房地权属一致，在咨询国土资源局、规划局等主管部门后，公司于 2016 年 10 月 10 日召开第一届董事会第三次会议，决议与安徽科兴机电科技有限公司共同出资设立子公司安徽至善生活服务有限公司，其中公司以 320 万元货币出资，安徽科兴机电科技有限公司以前述土地作价 180 万元出资。

4、与公司的业务衔接情况

子公司成立的直接目的即为“规范土地、在建工程瑕疵，保证房地权属一致”，其成立后至今一直未开展任何经营业务，未形成任何营业收入和客户，在公司业务流程中未参与任何环节、发挥任何作用，双方在业务上的不存在分工与合作的问题，不存在任何内部交易。2017 年 3 月 3 日桐城市国土资源局出具《国有土地使用权变更登记办事指南》，进一步明确了办理土地使用权转让、过户登记的程序，另外借助新三板挂牌的契机，公司在积极与国土资源部门、规划局等主管部门沟通后，认为受让过户上述土地更为妥当。遂于 2017 年 3 月 20 日召开第一届董事会第四次会议决议注销子公司安徽至善生活服务有限公司。

（二）分公司情况

报告期内，兴湃公司共有 4 家分公司，其中 3 家仍存续，1 家已注销，具体情况如下：

1、昆山分公司

统一社会信用代码	91320583MA1MMHYJ7G
成立日期	2016-06-08
负责人	王庆礼
营业场所	昆山市玉山镇城北中路 1288 号正泰隆国际装备采购中心 1 号馆 2010 号
经营范围	物业管理；保洁服务；家具装饰、绿化园林的养护；建筑材料、装饰材料、五金交电、日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	存续

2、上海第一分公司

注册号	310113001342432
成立日期	2015-06-04
负责人	王庆礼
营业场所	上海市宝山区梅林路 358 号
经营范围	物业管理；道路清扫、保洁；家居装饰；绿化园林的养护；建筑材料、装饰材料、五金、交电、百货销售【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
登记状态	存续

3、合肥分公司

统一社会信用代码	913401000691072870
成立日期	2013-05-13
负责人	齐和生
营业场所	合肥市庐阳区濉溪路 212 号 3 幢 604 室
经营范围	在总公司授权范围内经营（涉及资质证凭资质证经营）
登记状态	存续

4、铜陵分公司（已注销）

注册号	340793000006179
成立日期	2014-10-11
负责人	丁亚进
营业场所	安徽省铜陵市新城花园 27 栋 604 室
经营范围	代理所属公司联系相关业务。道路清扫、卫生保洁、绿化园林养护。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可开展经营活动）
登记状态	注销（于 2016 年 3 月 2 日注销）

八、最近两年的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
资产总计（万元）	1,793.63	1,344.32
股东权益合计（万元）	873.49	769.66
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	873.49	769.66
每股净资产（元）	1.09	0.96
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.09	0.96
资产负债率（%）	51.30	42.75
流动比率（倍）	1.46	2.30

项　目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
速动比率（倍）	1.25	1.98
项　目	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入（万元）	1071.06	972.92
净利润（万元）	103.84	136.22
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	103.84	136.22
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	56.00	121.55
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）	56.00	121.55
毛利率（%）	30.08	37.17
净资产收益率（%）	12.64	19.42
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	6.82	17.33
基本每股收益（元/股）	0.13	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.17
应收账款周转率（次）	2.03	3.10
存货周转率（次）	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	699.92	100.32
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.87	0.13

备注：

1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算。

2、净资产收益率按照“P0/（E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0–Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）”计算。

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；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

3、每股收益按照“P0÷S”计算。

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷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 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

4、稀释每股收益按照"P1/（S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）"计算。

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

5、每股净资产按照"期末净资产/期末注册资本"计算。

6、每股经营活动产生的现金流量净额按照"当期经营活动产生的现金流量净额/期末注册资本"计算。

7、应收账款周转率按照"当期营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)"计算。

8、存货周转率按照"当期营业成本/（期初存货+期末存货）/2)"计算。

9、资产负债率按照"期末负债总额/期末资产总额"计算。

10、流动比率按照"期末流动资产/期末流动负债"计算。

11、速动比率按照"（期末流动资产-期末存货-期末预付账款）/期末流动负债"计算。

公司系由有限公司整体变更为股份公司，有限公司阶段，公司注册资本为 600.00 万元，股份公司成立后，公司注册资本变更为 800.00 万元，公司在计算每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等财务指标时按照股改后的注册资本计算。

现以有限公司阶段实收资本数为股本数，模拟计算每股财务指标如下：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
每股净资产（元）	1.09	1.28
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.09	1.28
项目	2016年度	2015年度
基本每股收益（元/股）	0.13	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.23
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.87	0.17

九、相关机构的情况

（一）主办券商

名称	太平洋证券股份有限公司
法定代表人	李长伟
住所	云南省昆明市北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼
联系电话	010-88321818
传真	010-88321567
项目小组负责人	刘东
项目小组成员	郭子午、李跃辉、李雨航

（二）律师事务所

名称	安徽天禾律师事务所
负责人	张晓健
住所	中国合肥濉溪路 278 号财富广场 B 座东楼十六层
联系电话	0551-62642792
传真	0551-62620450
经办律师	肖郑东、陈明

（三）会计师事务所

名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	陈胜华
住所	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
联系电话	010-82250666

传真	010-82250851
经办注册会计师	宜军民、孙剑英

（四）资产评估机构

名称	中瑞国际资产评估（北京）有限公司
法定代表人	杨文化
住所	北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心写字楼 A 座 1608 室
联系电话	010-66553366
传真	010-66553380
经办资产评估师	王霞、李成贤

（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
法定代表人	周明
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
传真	010-58598977

（六）证券交易场所

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

第二节公司业务

一、公司主营业务、主要产品或服务及其用途

（一）公司主营业务

公司的主营业务是为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供物业管理服务。自设立以来，公司主营业务未发生过重大变化。

（二）公司提供的服务

公司物业管理服务涉及包括住宅小区、政府机关、企事业单位、写字楼、产业园区、商铺、校园等多种类物业。公司为各类客户提供的服务范围包括环境管理服务、安全管理服务、工程维修管理服务及其他客户服务，主要服务内容如下：

1、环境管理服务：楼宇大厦、住宅小区等各种建筑物和公共区域的清洁和保持；绿化植物及园林景观的养护、更新、修缮，为客户提供一个干净、整洁、舒适、绿色的生活与办公环境；

2、安全管理服务：公共秩序维护、消防管理、车辆及交通管理，保障客户人身、财产安全；

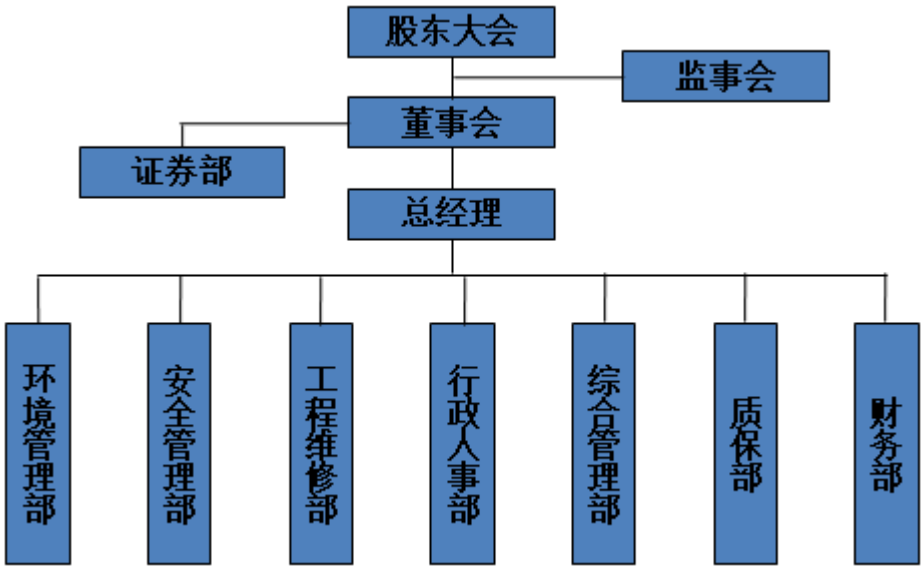
3、工程维修管理服务：对小区物业共用部位和专有部位的设施设备（如房屋、电梯、照明、监控、楼宇对讲、管道、水电等）进行保养、维护、升级，以及装修管理，保障小区设施设备的长期高效、稳定运行；

4、其他客户服务：为提高服务质量、满足业务共性和个性化需求而提供的服务，如：报事报修、社区活动等。

二、公司组织结构及主要业务流程

（一）公司组织结构

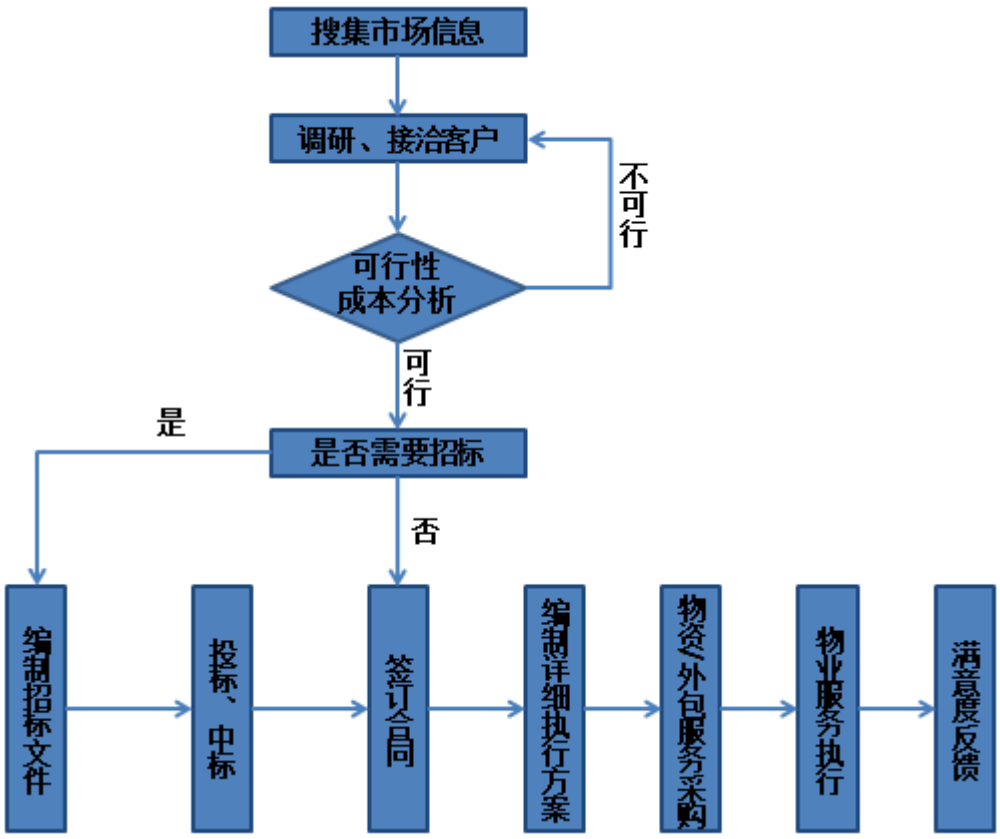
1、公司组织结构图



2、公司主要部门职责介绍

部门名称	主要职责
环境管理部	负责设置垃圾桶及其清运；道路、绿地、停车场等清扫；定期消毒和灭虫除害；绿化植物及园林景观的养护、灌溉、修缮等
安全管理部	负责维护小区的公共秩序并对外来人员进行临时出入管理；对消防设施进行巡视检查、记录、反馈；机动车辆出入停放管理等
工程维修部	负责维护设施、设备正常运行和提供公共区域及业主室内、公司办公区域内的维修服务；装修管理等
行政人事部	负责公司日常行政、后勤事务；负责公司人员招聘、人事管理；负责供应商选择、物资采购和供应
综合管理部	负责协调其他部门进行物业服务；负责市场调研和开发
质保部	负责建立公司物业服务、质量监督方面的管理体系；负责对公司的服务质量进行监督、检查和评价；负责接待客户来访，并解决客户提出的问题，并对出现问题的地方进行督促整改
财务部	负责建立公司内控管理体系、财务会计体系；负责公司成本核算、资金资产管理、税务申报等
证券部	负责公司与资本市场对接工作

（二）公司主要业务流程



三、公司业务关键资源要素

（一）主要产品或服务所使用的技术

1、标准化的物业管理技术

公司形成了标准化的物业服务模式和完善的物业服务体系，对环境管理、安全管理、工程维修管理等服务项目都制定了系统化、专业化的管理制度及执行程序，使客户能够获得较好的服务体验。同时，在拓展市场过程中，标准化的物业管理技术能增强公司各项服务的可复制性，为公司业务规模的快速扩张提供了有力支持。

2、丰富的物业管理经验

经过多年诸多物业项目的运营管理，公司积累了丰富的物业管理经验，培养了一批具有物业管理实际操作经验的专业型人士和管理型人才，形成了阶梯式人才储备队伍。公司核心业务人员均拥有丰富的物业管理从业经验，其专业知识和

实践经验是公司发展壮大的核心力量。

公司在 2016 年 1 月取得谦和名都住宅小区项目的物业管理权后，依靠多年实践积累的物业项目运营管理经验，在已形成的标准化物业服务模式的基础上，制定了具有针对性的物业管理方案，派遣了环境管理人员、安全管理人员、工程维修人员等物业管理人员进驻小区，制定了明确的年、月、周计划，为小区业主提供全方位物业服务，同时公司对该住宅小区的物业管理工作进行定期品质检查、监督和考核。另外，公司与该住宅小区建立了高效沟通渠道，及时了解和解决业主反映的各类问题，赢得业主的高度认可和广泛好评。目前，公司正在为谦和名都小区申报安庆市物业服务优秀小区，为业主营造安全舒适、文明和谐的生活环境而不断努力。

（二）主要无形资产情况

1、商标

截至本公开转让说明书出具之日，公司共取得 1 项注册商标，具体如下表：

序号	商标图样	注册号	分类号	注册有效期	注册人
1	兴湃	11874650	37	2014.05.21 至 2024.05.20	兴湃有限

注：上述所示注册商标注册人为有限公司，截至本公开转让说明书出具之日，注册人的名称变更正在办理当中。

2、软件使用权

截至报告期末，公司取得的软件使用权情况如下：

序号	软件使用权	取得方式	取得时间	入账金额（元）	已摊销金额	摊销期限（月）	净值（元）
1	财务软件	购买	2016.07.21	94,081.59	6,554.86	60	87,526.73

3、土地使用权

截至本公开转让说明书出具之日，公司未取得土地使用权。

（三）业务许可与公司资质

1、公司的经营资质

截至本公开转让说明书出具之日，公司取得的经营资质情况如下：

序号	证书名称	证书编号	认证机关	初次获证	发证日期	有效期至
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书（二级）	AHJSWYH1620011	安徽省住房和城乡建设部	2012.10.29	2016.9.19	2019.1.13
2	质量管理体系认证证书	05316Q21023R0M	北京恩格威认证中心有限公司	2013.05.06	2016.05.31	2019.05.30
3	环境管理体系认证证书	05316E20386R0M	北京恩格威认证中心有限公司	2013.05.06	2016.05.31	2019.05.30
4	职业健康安全管理体系认证证书	05316S20365R0M	北京恩格威认证中心有限公司	2013.05.06	2016.05.31	2019.05.30
5	劳务派遣经营许可证	34080020170003	安庆市人力资源和社会保障局	2017.01.12	2017.01.12	2020.01.11

公司具有经营业务所需的全部资质、许可、认证，公司业务资质齐备，相关业务合法合规；公司不存在超越资质、经营范围、使用过期资质的情况，也不存在相关资质即将到期的情况。

2、公司获得的主要荣誉奖项

截至本公开转让说明书出具之日，公司获得的主要荣誉奖项如下：

序号	荣誉名称	评选单位	颁发时间
1	守合同重信用单位	桐城市市场监督管理局	2016.12
2	守合同重信用单位	桐城市市场监督管理局	2014.11
3	全国质量、服务、信誉 AAA 级企业	中国品牌质量管理评价中	2013.06

序号	荣誉名称	评选单位	颁发时间
		心、中国中小企业名牌培育工作委员会	
4	诚信单位	桐城市消费者协会	2013.03
5	诚信单位	桐城市消费者协会	2012.03
6	守合同重信用单位	桐城市工商行政管理局	2012.12
7	安庆市物业管理优秀住宅小区	安庆市房地产管理局	2011.03

（四）特许经营权

截至本公开转让说明书出具之日，公司尚未取得特许经营权及开展需要特许经营权的业务。

（五）公司主要固定资产情况

报告期内，公司的固定资产主要为机器设备、电子设备、办公设备。

截至2016年12月31日，公司主要固定资产（资产账面原值5,000.00元以上）明细如下：

序号	资产类别	资产名称	账面原值（元）	账面净值（元）	成新率（%）
1	机器设备	监控设备	35,000.00	16,712.50	47.75
2	机器设备	监控系统	30,000.00	26,200.00	87.33
3	机器设备	监控设备	23,500.00	22,755.83	96.83
4	电子设备	服务器	15,700.00	14,457.08	92.08
5	电子设备	格力柜式空调	8,000.00	400.00	5.00
6	电子设备	格力柜式空调	8,000.00	400.00	5.00
7	机器设备	电动垃圾车	5,800.00	4,973.5	85.75
8	机器设备	电垃圾车	5,800.00	749.17	12.92

基于公司所属的物业管理行业的特性，公司开展物业管理服务无需持有大额固定资产，公司现有固定资产权属清晰、证件齐备，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或其他权属不明的情形，亦不存在固定资产产权共有、对他方重大依赖的情形。

（六）员工情况

1、员工基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共有在职员工 346 名。按照员工岗位、教育程度及年龄结构统计情况如下：

（1）按岗位结构划分

岗位	人数（人）	比例（%）
管理人员	20	5.78
销售及采购人员	2	0.58
财务人员	2	0.58
物业服务人员	322	93.06
合计	**346**	**100.00**

（2）按受教育程度划分

学历	人数（人）	比例（%）
大专	8	2.31
高中	35	10.12
中专及以下	303	87.57
合计	**346**	**100.00**

（3）按年龄结构划分

年龄	人数（人）	比例（%）
20 岁-29 岁	11	3.18
30 岁-39 岁	40	11.56
40 岁-49 岁	79	22.83
50 岁以上	216	62.43
合计	**346**	**100.00**

2、核心业务人员情况

（1）核心业务人员构成

截至 2016 年 12 月 31 日，公司核心业务人员共计 3 名，为孙虎、刘决凤、张静。

孙虎，参见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”相关内容。

刘决凤，参见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“六、公司董事、监事、

高级管理人员情况”之“（二）监事基本情况”相关内容。

张静，女，1974 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权，1998 年 7 月毕业于中共安徽省委党校经管专业，大专学历。1993 年 7 月至 2003 年 9 月就职于桐城市科技局，担任职员；2003 年 9 月至 2012 年 10 月就职于安庆惠园餐饮管理有限公司，担任餐饮部主管；2012 年 10 月至 2016 年 8 月就职于兴湃有限，担任桐城市人民政府政务服务中心管理处主任；2016 年 8 月至今任兴湃至美桐城市人民政府政务服务中心管理处主任。

（2）核心业务人员持股情况

截至本公开转让说明书出具之日，核心业务人员不存在持有公司股份的情况。

（3）核心业务人员变动情况

报告期内，公司核心业务团队稳定，未发生重大变化。

3、公司员工情况分析

公司的高级管理人员和核心业务人员均具备较为丰富的从业经验，包括基层从业经验和中高层管理从业经验，且均与现负责的业务具有较强的相关性。公司高级管理人员和核心业务人员在专业知识领域形成了良好的互补关系，并充分发挥各自的专业能力，对公司的人力资源、财务资源、客户资源等进行全面管控，具有较好的互补性。公司主要资产与业务、人员的匹配性较高，关联性较强。

公司财务部共 2 人，包括一名财务总监和一名出纳。公司的财务人员独立，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。公司的财务人员具有丰富的从业经验和专业技能，能够满足公司财务核算、财务管理的需要。

（七）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

四、公司业务经营情况

（一）公司业务收入的主要构成

1、公司营业收入

单位：元、%

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	10,710,619.13	100.00	9,729,225.50	100.00
其他业务收入	-	-	-	-
合计	**10,710,619.13**	**100.00**	**9,729,225.50**	**100.00**

2、公司主营业务收入构成（按服务分类）

单位：元、%

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比
物业管理收入	10,488,041.98	97.92	9,543,293.67	98.09
租赁等其他收入	222,577.15	2.08	185,931.83	1.91
合计	**10,710,619.13**	**100.00**	**9,729,225.50**	**100.00**

（二）公司营业成本构成情况

单位：元、%

业务类别名称	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
人工费	6,972,019.95	93.09	5,761,147.13	94.24
维保费	141,310.45	1.89	209,466.00	3.43
清洁费	112,645.48	1.50	30,659.00	0.50
绿化费	13,340.00	0.18	44,255.50	0.72
物料费	132,550.41	1.77	29,484.00	0.48
水电费	56,597.20	0.76	-	-
其他费用	60,919.56	0.81	37,990.68	0.62
合计	7,489,383.05	**100.00**	**6,113,002.31**	**100.00**

（三）最近两年公司前五大客户情况

1、2016 年度公司前五大客户

单位：元、%

序号	客户名称	营业收入总额	占总营业收入比
1	宝供物流企业集团有限公司	1,158,746.96	10.82
2	桐城市机关事务管理局	588,056.76	5.49
3	桐城市公安局	448,030.17	4.18

序号	客户名称	营业收入总额	占总营业收入比
4	桐城市人民政府政务服务中心	428,099.77	4.00
5	桐城中学	329,015.72	3.07
合计		**2,951,949.38**	**27.56**

2、2015 年度公司前五大客户

单位：元、%

序号	客户名称	营业收入总额	占总营业收入比
1	宝供物流企业集团有限公司	1,212,706.00	12.46
2	桐城市机关事务管理局	706,600.00	7.26
3	桐城市公安局	451,100.00	4.64
4	桐城市人民政府政务服务中心	532,478.00	5.47
5	桐城中学	468,852.00	4.82
合计		**3,377,996.00**	**34.66**

自成立以来，公司一直致力于打造高品质的物业管理品牌。近几年，公司通过优质的物业管理服务，持续提高客户体验和满意度，增强客户信任度和粘性，通过公司的品牌、口碑优势与客户建立长期的合作关系，签署有效期较长的物业服务合同，因此前五大客户存在重合情形。

经核查，报告期内公司前五大客户订单获取方式如下：

序号	客户名称	订单获取方式
1	宝供物流企业集团有限公司	商务谈判
2	桐城市机关事务管理局	招投标
3	桐城市公安局	招投标
4	桐城市人民政府政务服务中心	招投标
5	桐城中学	招投标

公司针对前五大客户重合所采取的措施包括：一方面，公司将继续提高物业服务质量，巩固既有客户及市场；另一方面，公司将加大市场开拓力度，积极拓展各种新类型的物业管理项目，开发新客户及市场。

公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在报告期内不存在持有前五名客户权益的情形，与前五名客户不存在关联关系。

根据公司近两年主要客户情况分析，公司没有对单个客户的销售比例超过 50%的情形，不存在对单一或少数客户严重依赖的情况。

（四）最近两年公司前五大供应商

1、2016 年度公司前五大供应商

单位：元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总金额比
1	安庆市迎江区同乐劳保用品店	42,620.00	4.77
2	桐城市奥通电梯安装有限公司	38,900.00	4.36
3	汪根树（垃圾清运）	29,840.00	3.34
4	安徽鑫弘晟楼宇设备有限公司桐城分公司	20,825.00	2.33
5	安徽永健物业管理有限公司	20,000.00	2.24
合计		**152,185.00**	**17.04**

2、2015 年度公司前五大供应商

单位：元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总金额比
1	安庆市特种设备监督检验中心	74,180.00	11.36
2	安徽鑫弘晟楼宇设备有限公司桐城分公司	34,250.00	5.25
3	南京一恒软件工程有限公司	20,000.00	3.06
4	桐城市久晟建筑安装工程有限公司	18,000.00	2.76
5	李友付（绿化）	15,570.00	2.38
合计		**162,000.00**	**24.81**

公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在报告期内不存在持有前五名供应商权益的情形，与前五名供应商不存在关联关系。

根据公司近两年主要供应商情况分析，公司没有对单个供应商的采购比例超过 50%的情形，不存在对单一或少数供应商严重依赖的情况。

（五）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内，对公司持续经营有重大影响的业务合同及履行情况如下：

1、重大物业管理服务合同

（1）报告期内，公司有效的重大住宅小区物业管理服务合同（物业管理面积5万平方米以上）情况如下：

序号	客户名称	物业名称	物业建筑面积（平方米）	收费标准（元/月/平方米）	签订日期	服务期限	履行情况
1	安徽鸿润房地产开发有限公司	鸿润都市华庭、鸿润龙眠春晓	270,000.00	鸿润都市华庭： 多层住宅：0.40；高层一楼住宅：0.40；高层二楼以上住宅：0.50；商铺：0.40；车库、储藏室：0.20； 鸿润龙眠春晓： 多层住宅：0.35；高层一楼住宅：0.35；高层二楼以上住宅：0.45；商铺：0.35；车库、储藏室：0.20	2014.11.19	2014.10.30-2017.10.29	正在履行
2	安徽鸿润房地产开发有限公司	鸿润龙腾首府、鸿润甲弟	195,000.00	高层住宅：0.60；多层住宅：0.50；商业物业：0.80	2014.01.12	2014.01.01-2018.12.30	正在履行
3	太阳城房地开发有限公司	太阳城·明珠广场	67,169.00	多层住宅：0.45；高层一楼住宅：0.45；高层二层以上住宅：0.60；商铺：0.45；车库、储藏室：0.25	2008.11.27	2008.11.28-2010.11.27	合同已到期，尚在履行
4	安徽好美德置业有限公司	谦和名都	66,426.00	住宅：0.50（上下浮动20%）；非住宅：0.80（上下浮动20%）	2014.05.16	2014.05.16-2017.05.15	正在履行
5	桐城市住宅建设有限公司	文都名郡	51,475.00	高层住宅：0.65；商铺：0.80	2015.04.07	2015.04.07-2018.04.07	正在履行

（2）报告期内，公司有效的重大政府机关、企事业单位物业管理服务合同（合同金额40万元以上）情况如下：

序号	客户名称	物业类型	物业建筑面积（平方米）	合同金额（元）	签订日期	服务期限	履行情况
1	桐城市人民政府政务服务中心	办公大楼	24,000.00	1,650,000.00	2012.08.27	2012.08.27-2015.08.26	履行完毕
2	桐城市机关事务管理局	办公楼	15,480.00	1,579,824.00	2016.01.01	2016.01.01-2018.12.31	正在履行

序号	客户名称	物业类型	物业建筑面积（平方米）	合同金额（元）	签订日期	服务期限	履行情况
3	桐城市人民政府政务服务中心	政务服务中心大楼物业	24,000.00	1,334,664.00	2015.11.10	2015.11.01-2018.10.31	正在履行
4	宝供物流企业集团有限公司	仓库	72,300.00	1,114,188.00	2016.11.30	2016.12.01-2017.11.30	正在履行
5	宝供物流企业集团有限公司	仓库	72,300.00	1,114,188.00	2015.12.01	2015.12.01-2016.11.30	履行完毕
6	宝供物流企业集团有限公司	仓库	72,300.00	898,689.00	2014.11.30	2014.12.01-2015.10.31	履行完毕
7	安徽中业广场商业管理有限公司	非住宅	30,000.00	528,000.00	2014.04.11	2014.04.01-2015.03.31	履行完毕
8	桐城市公安局	业务技术用房	16,973.00	465,600.00	2016.01.19	2016.01.01-2017.01.10	正在履行
9	桐城市公安局	业务技术用房	16,973.00	436,800.00	2015.01.07	2015.01.11-2016.01.10	履行完毕

2、重大采购合同

报告期内，公司有效的重大采购合同（合同金额 4 万元以上）情况如下：

序号	供应商名称	合同内容	签订日期	合同期限	合同金额（元）	履行情况
1	桐城市奥通电梯安装有限公司	电梯维保	2016.04.01	2016.04.01-2017.03.30	85,000.00	正在履行
2	桐城市奥通电梯安装有限公司	电梯维保	2015.03.30	2015.04.01-2016.03.31	85,000.00	履行完毕
3	桐城市奥通电梯安装有限公司	电梯维保	2016.04.21	2016.04.21-2017.04.20	72,500.00	正在履行
4	光求高	垃圾清运	2016.02.25	2016.02.24-2017.02.23	50,000.00	正在履行
5	桐城市奥通电梯安装有限公司	电梯维保	2015.10.12	2015.10.01-2016.09.30	45,000.00	履行完毕
6	安徽汇润电梯安装有限公司	电梯维保	2016.12.30	2017.01.01-2017.12.31	40,000.00	正在履行

3、借款合同

报告期内，公司签订的借款合同如下：

序号	贷款方	贷款金额（万元）	利率	签订日期	贷款期限	担保方式	履行情况
1	桂支信	100.00	无息	2015.08.04	2015.08.05-2017.02.05	无	履行完毕

4、担保合同

报告期内，公司未对外签订担保合同。

5、重大工程建设合同

序号	发包人	承包人	工程地点	签订日期	工程承包范围	合同价（元）	签订日期	履行情况
1	兴湃有限	安徽桐城市政建筑装饰工程有限公司	桐城市经济开发区经三路	2015.10.02	办公楼 1#厂房图纸内施工内容，包清工、水电工、木工、漆工、石工等	3,138,727.75	2015.10.02	正在履行

6、土地转让协议

序号	转让方	受让方	土地位置	土地性质	土地面积（平方米）	转让价款（元）	签订日期	履行情况
1	安徽科兴机电科技有限公司	兴湃有限	桐城经济技术开发区	工业	6666.67	1,800,000.00	2015.07.28	正在履行

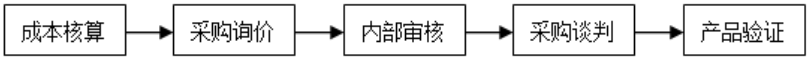
五、公司商业模式

公司作为物业管理企业，立足于住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构，通过与房地产开发商或其他委托方签订物业管理合同，提供环境管理服务、安全管理服务、工程维修管理服务及其他客户服务等一站式服务。公司采取直接销售的销售模式，销售业务主要通过参加招投标或与客户商务洽谈方式获得。公司的收入来源主要是物业管理费及其他有偿服务费，收入扣除人员工资支出、物资采购支出、外包服务支出等各项费用支出后的部分形成公司的盈利。公司 2015 年度和 2016 年度的毛利率分别为 37.17%和 30.08%，相比同行业公司较高，主要原因为公司所处行业属于劳动密集型行业，主营业务成本主要系人工成本，而公司业务基本集中在安徽省桐城市，当地人工成本较低，可以保持较好的利润空间。另外，公司在桐城市市场占有率较高，通过有效的资源整合，已形成规模效应，可以较好的控制成本。

（一）采购模式

1、物资采购模式

公司采购的物资包括维修用配件、保洁用品、绿化用品、秩序维护用品、办公用品等。该等物资的采购由各管理处按月提交采购申请，公司进行统一采购，采购流程包括成本核算、采购询价、内部审核、采购谈判、产品验证等；其中对于部分低值易耗品，由各管理处自行采购。公司与几家主要供应商建立了稳定的业务关系，有效的保证了原材料的按时按需供应。市场上可选择的相关物资供应商较多，公司有较强的议价能力，不存在对供应商依赖的情况。



图：公司物资采购流程图

2、外包服务采购模式

依据《物业管理条例》第四十三条“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他

人”的规定，为更好的为客户提供物业管理服务，公司将电梯维保服务以及部分保洁绿化服务（主要是生活垃圾清运）予以外包，由具有相应资质（如需）的第三方专业公司提供外包服务，公司对外包服务进行监督并对客户负责。

（1）报告期内，劳务外包情况

报告期内，公司存在将电梯维保服务分别外包给鑫弘晟桐城分公司、桐城奥通、安徽汇润、奥的斯合肥分公司，将垃圾清运服务外包给永健物业、明辉保洁、自然人汪根树、光求高、张良等，将园林绿化服务外包给自然人李友付、齐春友等的情况。

公司外包项目及成本金额及占比情况如下：

单位：元

外包项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）
电梯维保服务	59,725.00	0.80	48,000.00	0.79
垃圾清运服务	112,645.48	1.50	30,659.00	0.50
园林绿化服务	13,340.00	0.18	44,255.50	0.72
合计	185,710.48	2.48	122,914.50	2.01

公司所属的物业管理行业属于劳动密集型行业，人工成本为公司营业成本的核心部分，占比高达 90%以上，公司所外包的电梯维保服务、垃圾清运服务、园林绿化服务在营业成本中占比较小，可替换性较强。

①电梯维保服务外包情况

电梯维修保养为公司物业管理服务的重要内容之一，但由于公司不具备电梯安装维修资格，因而为了保证物业服务质量以及经营合法合规性，公司在当地梯维修保养服务商中挑选数家，通过商务谈判方式，以市场单价、提供服务的数量为定价基础，先后选择鑫弘晟桐城分公司、桐城奥通、安徽汇润、奥的斯合肥分公司作为公司电梯维修保养服务供应商。

②垃圾清运服务、园林绿化服务外包情况

垃圾清运服务、园林绿化服务亦为公司物业管理服务的重要内容之一，该服务

不要求提供者具备相关资质、业务许可或特许经营权。公司基于服务工作量及紧迫性、降低成本及提高效率的考虑，通过商务谈判方式，以市场单价、提供服务的数量为定价基础，分别选择永健物业、明辉保洁、自然人光求高、汪根树、张良等作为公司垃圾清运服务供应商，选择自然人李友付、齐春友等作为公司园林绿化服务供应商。

图：公司外包服务采购流程图

（2）劳务外包在公司整个业务中所处环节和所占地位重要性

电梯维修保养服务、垃圾清运服务、园林绿化服务作为公司物业管理服务的重要内容之一，其服务质量将直接影响业主对物业服务的满意度，因而公司无论在供应商选择阶段、还是合同签订阶段，抑或是合同执行阶段，都非常重视对此等服务质量的考量。上述外包劳务在营业成本中占比较小，可替换性较强。

（3）劳务外包供应商与公司的关联关系情况

报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员均未在上述劳务外包供应商处持有权益，与其不存在关联关系。

（4）劳务外包供应商的资质情况

鑫弘晟桐城分公司的经营范围为：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道安装、维修、保养；电梯、立体停车设备、中央空调、铝合金型材、不锈钢制品、建筑材料批发、零售；门窗、护栏、钢结构设计、制作、施工。（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其已取得安徽省质量技术监督局颁发的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯），编号：TS3334278-2017，类型：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道；级别：A，有效期至 2020 年 2 月 29 日。

桐城奥通的经营范围为：电梯安装（凭资质证经营），电梯及零配件销售。其已取得安徽省质量技术监督局颁发的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可

证》（电梯），编号：TS3334241-2021；类型：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动人行道、自动扶梯；施工类别：安装维修；级别：C，有效期至 2021 年 1 月 4 日。

安徽汇润的经营范围为：电梯扶梯安装、改造、维修保养工程，机械式停车设备工程，起重工程，钢结构工程，脚手架工程，消防设备工程施工。（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。其已取得安徽省质量技术监督局颁发的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯），编号：TS3334106-2020，类型：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道；级别：A，有效期至 2020 年 2 月 29 日。

奥的斯合肥分公司的经营范围为：安装、维修、保养用于各种住宅楼、商用楼、医院、购物中心、展览馆以及港口、地铁、火车站、机场、公共场所的乘客电梯、载货电梯、自动扶梯、杂物电梯、自动人行道；屏蔽门、动力门及以上产品的控制柜、门机及操纵盘等数控系统、交流伺服电机装置、永磁同步电机及用于永磁同步电机的定转子和冲片等新型机电元件、缓冲器（含液压缓冲器）以及其他相关产品及零部件。其已取得安徽省质量技术监督局颁发的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯），编号：TS3334288-2017，类型：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道；施工类别：安装、维修；级别：A，类型：乘客电梯、载货电梯、杂物电梯，施工类别：改造，级别：C，有效期至 2017 年 8 月 23 日。

提供垃圾清运服务、园林绿化服务无需具备相关资质、业务许可或特许经营权。

综上所述，鑫弘晟桐城分公司、桐城奥通、安徽汇润、奥的斯合肥分公司、永健物业、明辉保洁、汪根树、光求高、张良、李友付、齐春友等承包上述劳务不存在超越资质、范围经营的情况。

（5）劳务外包项目质量控制措施

公司的外包劳务供应商，尤其是具备相应经营资质的电梯维修保养服务供应商鑫弘晟桐城分公司、桐城奥通、安徽汇润、奥的斯合肥分公司，各自均有着一套完整的服务体系和质量控制体系，其亦作为公司选择供应商的重要参考因素。

公司与外包劳务供应商签署的外包服务采购合同中均约定了质量标准、检查措施、作业方式、违约责任等，公司会不定期对第三方公司提供的服务进行检查，以有效控制外包服务供应商的服务质量。

（6）劳务外包风险及其应对

公司将技术含量低、附加值不高的垃圾清运服务、园林绿化服务分别外包给自然人汪根树、光求高、张良以及李友付、齐春友等，虽然实际服务由后者本人提供，但其个人并不具备用工主体资格，如在履行合同的过程中，其违法招用劳动者并对劳动者造成损害，公司可能因此承担连带赔偿责任。

针对可能面临的用工风险，公司将规范业务外包行为，严格按照《物业管理条例》的规定，在如有必要时，将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业。

（二）销售模式

公司主要为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供物业管理服务，公司所获取的部分政府机关、企事业单位项目（一般是合同金额 30 万以上的）履行了公开招投标程序，其余项目通过协议方式取得；住宅小区物业项目中，都市华庭、盛世嘉园物业管理项目系通过履行公开招投标程序取得，其余项目通过协议方式取得。

公司的销售渠道主要包括：①通过政府招投标信息平台、物业公开招标信息、行业客户介绍等公开信息渠道获取项目信息，参与招投标获得项目；②通过行业客户的推荐或房地产开发商及其他物业委托方根据公司知名度及口碑向公司主动咨询洽谈获得项目。

图：公司销售流程图

招标模式:公司营销人员根据招标书内容和要求，以及现场调研情况，编制投标书，密封邮寄或者现场交与招标单位，由招标单位评定所有投标单位标书后发出中标通知书，最后与客户签订物业服务合同。

报告期内，公司物业管理合同获取方式主要是商务谈判和招投标，具体占比情况如下：

项目	2016 年度		2015 年度	
	项目数量（个）	占比（%）	项目数量（个）	占比（%）
招投标方式	7	14.29	7	16.67
商务谈判方式	42	85.71	35	83.33
合计	49	100.00	42	100.00

注：为统一数据口径，项目按照最初获取方式持续归类，但后续获取方式明显发生变化的除外。

其中通过招投标获得订单情况如下：

项目	招投标订单数量（个）	确认的营业收入合计（元）	总营业收入（元）	占比（%）
2016 年度	7	3,053,218.33	10,710,619.13	28.51
2015 年度	7	3,567,181.20	9,729,225.50	36.66

注：为统一数据口径，项目按照最初获取方式持续归类，但后续获取方式明显发生变化的除外。

公司制定了《廉政管理制度》，规定员工不得存在向客户相关人员赠送实物、现金、礼券或提供其他任何形式的财务支付等可能影响职务行为公正履行的行为，并持续加强对员工的法律知识培训，与销售、采购相关员工签署了《廉政协议书》，主要依靠核心技术、服务质量、品牌口碑开拓业务，通过公平竞争获取订单。公司在商务谈判时严格遵守《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国反

不正当竞争法》等规范性法律文件的规定，不存在给付或收受现金、红包、礼金、有价证券、实物等任何形态的贿赂行为以及围标等违法违规情况。

公司签署的相应政府机关、企事业单位项目合同履行了必要的招投标流程，住宅小区物业项目合同系双方真实意思表示。公司与客户签署的物业服务合同符合《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业服务条例》等法律法规的规定，公司获得的销售订单合法合规有效，不会对公司持续经营产生不利影响。

（三）服务模式

公司为客户提供的物业管理服务可分为调研、实施、反馈三个阶段，具体如下：

（1）调研阶段

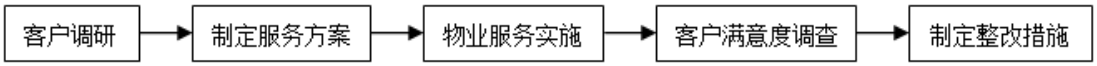
公司在了解和分析客户需求的基础上，针对不同的物业类型制定个性化的服务方案，并将任务分配到各部门，力求责任清晰，任务明确。

（2）实施阶段

公司将前期制定的服务方案转化为具体的服务行为，为客户提供包括环境管理、安全管理、工程维修管理等服务。

（3）反馈阶段

公司通过调查问卷等形式了解客户对公司各项服务的满意度以及服务改善建议和意见。对于服务未能达到预期的项目，公司通过分析客户提出的改善建议和意见，制定有针对性的整改措施。



图：公司服务流程图

（四）盈利模式

公司的物业管理费的收取方式为包干制，即由客户向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担。公司根据与房地产开发商或其他委托方签订的物业管理合同，向业主、物业使用人或委托方收取物业管理费及其他有偿服务费，该等费用形成公司的收入。收入扣除人员工资支出、物资采购支出、采购外包服务支出等各项费用支出后的部分形成公司的盈利。

六、公司所处行业基本情况

（一）公司所处行业分类情况

公司主要提供物业管理服务，根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》公司属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》公司属于 K7020 物业管理；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K7020）；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产（20）-房地产（2010）-房地产管理和开发（201010）-房地产经营公司（20101011）。

（二）行业主管部门、监管体制及主要法规

1、行业主管部门

根据国务院 2003 年公布的《物业管理条例》，国家发改委与住房和城乡建设部负责全国物业管理活动的监督管理工作，以及制定相关的法律法规和产业发展政策。县级以上地方人民政府房地产行业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协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。

2、行业协会

物业管理行业的自律性协会为中国物业管理协会，该协会成立于 2000 年 10 月，其主要职能是协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业

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

3、行业相关产业政策及主要法律法规

序号	法律法规或产业政策	发布部门	公布日期	主要内容
1	《物业管理企业财务管理规定》	财政部	1998.03.12	规范物业管理企业财务行为，促进企业公平竞争，加强财务管理和经济核算
2	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	建设部	2000.05.25	各地对物业管理项目考评验收设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改
3	《物业管理条例》	国务院	2003.06.08	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
4	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003.06.26	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
5	《建设部关于印发<业主大会规程>的通知》	建设部	2003.06.26	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
6	《关于印发物业服务收费管理办法的通知》	国家发改委、建设部	2003.11.13	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
7	《物业管理企业资质管理办法》	建设部	2004.03.17	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
8	《国家税务总局关于住	国家税务	2004.06.07	鉴于住房专项维修基金资金所有权

序号	法律法规或产业政策	发布部门	公布日期	主要内容
	房专项维修基金征免营业税问题的通知》	总局		及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
9	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004.07.19	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
10	《建设部关于印发<业主临时公约（示范文本）>的通知》	建设部	2004.09.06	推动建立业主自我管理与自我约束的机制，维护全体业主的共同利益
11	《中华人民共和国物权法》	全国人大	2007.03.16	维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权
12	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007.09.10	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
13	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2007.12.04	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法
14	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009.05.15	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
15	《业主大会业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2009.12.01	规范业主大会和业主委员会的活动
16	《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2010.10.14	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

（三）行业概况、发展趋势与市场规模

1、行业概况

（1）行业上下游

物业管理和房地产行业都属于房地产业，两者是同源服务在不同领域的应用。物业管理的上游行业主要是保洁绿化用品（或服务）、秩序维护用品（或服务）、人力资源等行业，下游直接客户主要为房地产开发企业、住宅小区业主、商户、写字楼、政府机关、企事业单位、工业园或其他物业委托方。行业与上下游之间的关联性较强。上游的人力资源（秩序维护、保洁、设备维修等）成本在行业成本中占比较大，对行业毛利率影响较大。下游的住宅房地产销售面积、商场及写字楼出租面积等因素直接影响物业管理行业的市场需求。

（2）物业管理服务分类

按服务对象分类，物业管理服务可分为住宅物业、商业物业、写字楼物业、机关物业、工业物业和其他物业。

住宅物业是指具备居住功能的场所，包括住宅小区、公寓、别墅等；商业物业是指各种商业、服务业使用的场所，包括购物广场、百货商店、超市、宾馆、饭店等；写字楼物业是指从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员办公的场所，主要包括各种写字楼；机关物业是指政府、企事业单位使用的场所，包括政府办公机构、学校、医院等；工业物业是指为生产活动提供空间的场所，包括厂房、仓库等；其他物业指除了上述物业种类以外的物业，有时也称为特殊物业。这类物业包括公园、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。

（3）行业发展历程

所谓物业管理，是指物业管理企业受业主委托，以商业经营的手段管理物业，为业主和承租人提供高效、优质和经济的服务，使物业发挥最大的经济价值和使用价值。物业管理在我国仅有 30 余年的发展历史，首先发端于沿海发达城市，逐步向内陆地区延伸。在国外，物业管理已经有一百多年的历史。从国外物业管理的起源来看，近代意义的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑管理人员组织（CBMO—ChicagoBuildingManagersOrganization）召开了第一次全国性会议，宣告

了世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。此后，自万国博览会开始，物业管理于 20 世纪 50 年代左右逐渐成为一个成型的产业。

我国的物业管理行业诞生于改革开放以后。自改革开放以来，随着我国城镇住房制度改革力度的不断深化，房屋的所有权结构发生了重大变化，公有住房逐渐转变成个人所有。原来的公房管理者与住户之间的管理与被管理关系，也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人之间的服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展过程中，物业管理由香港引入。深圳是公认的我国物业管理的发源地。1981 年 3 月 10 日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国内地物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。截至 2014 年底，我国已成立约 105,000 家物业管理公司。

虽然我国物业管理行业起步较早，但真正意义上的市场化物业管理却起步较晚。2003 年 6 月 8 日，国务院首次颁布《物业管理条例》，明文禁止自建自管，物业企业与建筑企业脱离，标志着我国物业管理行业真正走向专业化服务的道路，开始摆脱建筑企业、开发商附属服务的形象。此后，我国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要明确提出规范物业管理行为，提高市场化程度，继续推进政府机关和事业单位后勤服务社会化改革等指导要求。

（4）行业发展趋势

物业管理行业作为新兴服务业，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、信息技术的进步，将为行业发展打造更为健康的外部环境。同时市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程以及城镇化战略的实施。具体而言，我国物业管理行业存在以下几个发展趋势：

①物业管理服务类型不断扩张

物业管理对象由以住宅为主，向商业物业、写字楼物业、机关物业、工业物业和其他物业等进行渗透介入，体现出物业管理行业巨大的需求和发展潜力。

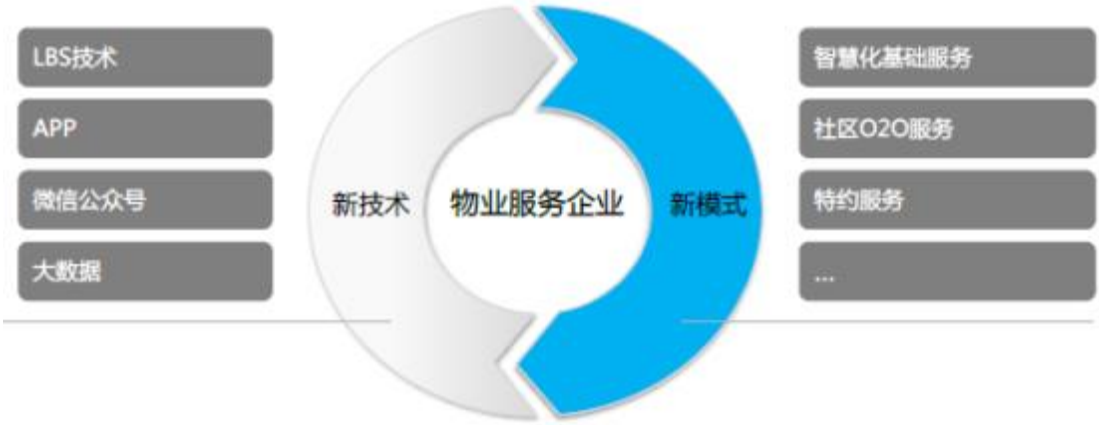
②物业管理服务内容不断延伸

随着行业体系的不断成熟，物业管理服务内容已经从传统的秩序维护、保洁、绿化、设施设备维护延伸至房地产前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划，后期的商业物业经营、房地产经纪等整个产业链，横向覆盖养老、家政、房屋租赁、电子商务等多元化个性化需求，物业管理服务的附加值被不断挖掘。

③物业服务经营模式不断转变

未来物业服务企业将逐步从传统的劳动密集型和简单服务提供模式向依托以互联网技术为代表的现代科学新技术的方向变革：首先，在传统物业服务领域，智能化硬件以及互联网化的软件系统的应用将优化保洁、秩序维护等基础服务体系，提升物业管理效率；其次，在延伸物业服务领域，随着 APP、微信公众平台等移动终端的渗透普及，传统物业对物的管理将提升为对人的服务，形成社区 O2O 模式，在常规服务基础上拓展专项服务、特约服务、代办服务等。

图：“互联网+”时代下物业服务企业的服务新模式



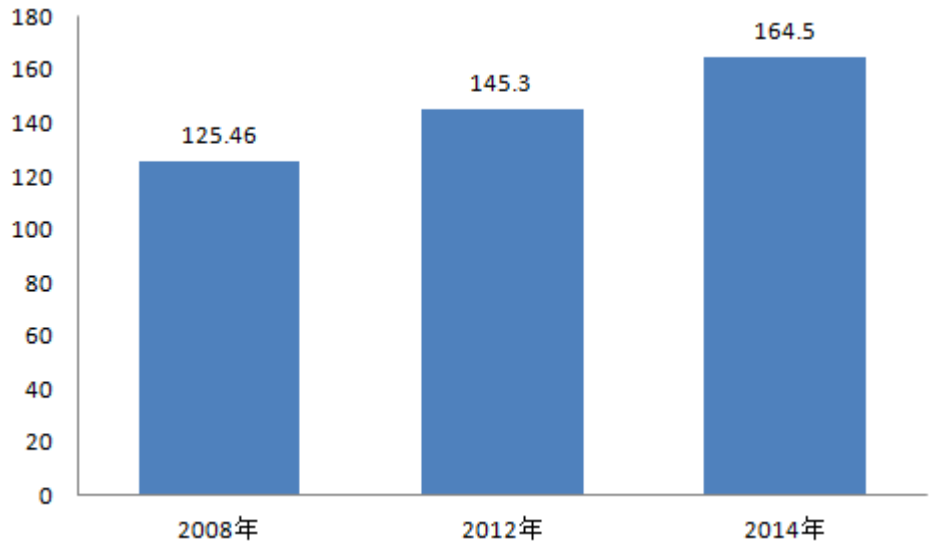
数据来源：《2015 中国物业服务百强企业研究报告》

2、市场规模分析

（1）物业管理面积不断扩大

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，截至 2012 年底，我国物业管理面积达到 145.3 亿平方米，较 2008 年经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长 15.81%；根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，我国物业管理面积达到 164.5 亿平方米，较 2012 年底增长 13.21%。其中，广东、河南、江苏三省分别以 17.4 亿平方米、15.3 亿平方米、13.8 亿平方米列居前三，较 2012 年同期均有较大幅度的增长。

图：我国物业管理面积增长情况（单位：亿平方米）

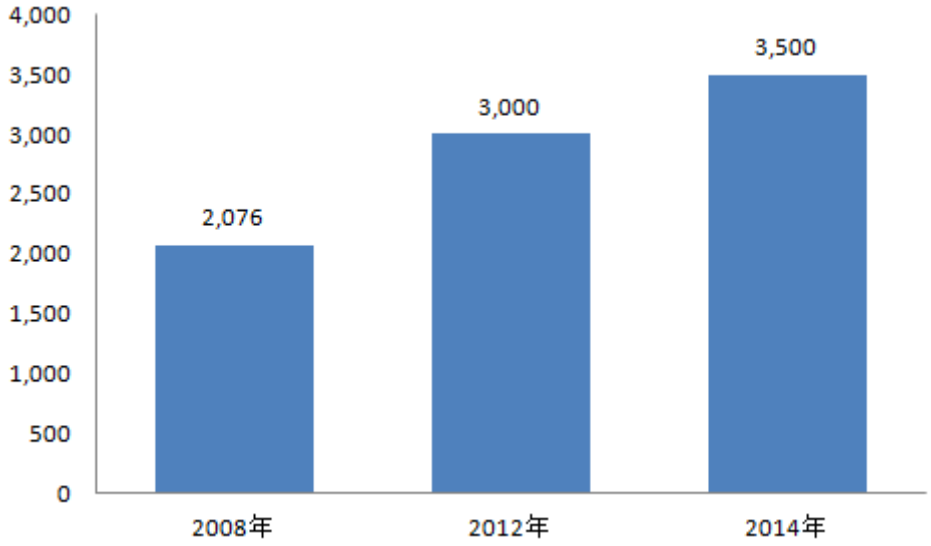


数据来源：中国物业管理协会

（2）行业营收不断增长

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》、《2015 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理行业 2014 年全年营业收入达 3,500 亿元，较 2012 年全年 3,000 亿营收增长了 16.67%，较 2008 年全年的 2,076 亿营收实现 68.59%的增幅。万亿市场空间正在逐渐释放，未来行业前景不可限量，发展空间巨大。

图：我国物业管理行业营收增长情况（单位：亿元）

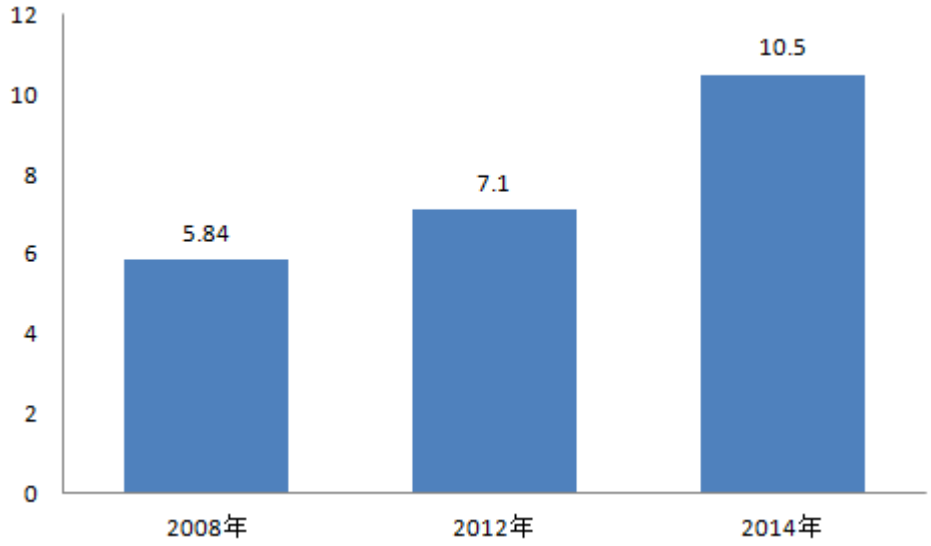


数据来源：中国物业管理协会

（3）物业管理企业数量不断增加

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理企业数量从 2008 年的 5.84 万家增长到 2012 年底的 7.1 万家，增长 21.58%；根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，至 2014 年底我国物业管理企业数量已有 10.5 万家，较 2012 年增长 47.89%，其中广东、江苏、山东三省的物业管理企业数量位居全国前三。

图：我国物业管理企业数量增长情况（单位：万家）

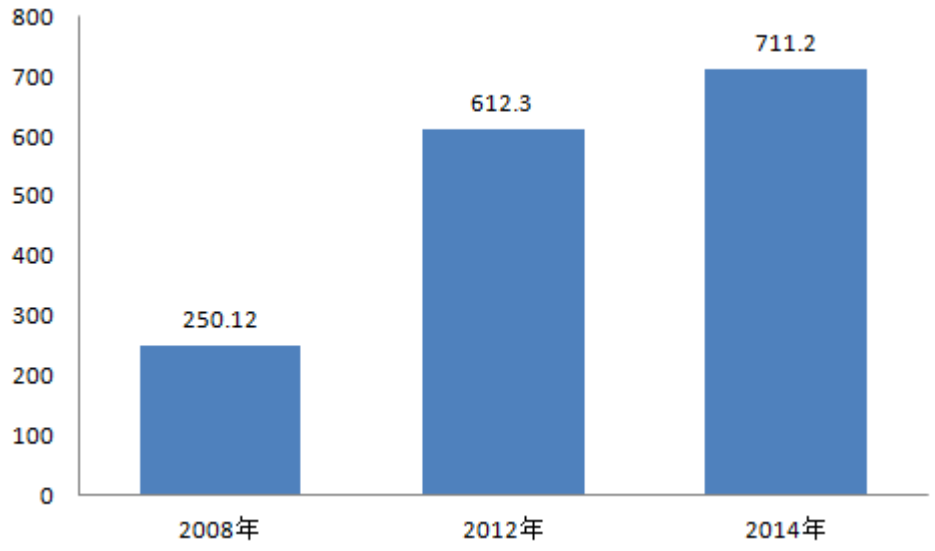


数据来源：中国物业管理协会

（4）行业从业人数持续增长

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理行业从业人员数量从 2008 年的 250.12 万人增长到 2012 年底的 612.3 万人，增长 144.8%；根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，至 2014 年底我国物业管理行业从业人员数量已有 711.2 万人，较 2012 年增长 16.15%，其中广东、江苏、河南三省的物业管理行业从业人数位居全国前三。

图：物业管理行业从业人数增长情况（单位：万人）



数据来源：中国物业管理协会

（四）行业主要壁垒

1、资质壁垒

2004 年建设部颁布的《物业管理企业资质管理办法》规定，根据注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平，物业服务企业资质分为三个等级，一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目，二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务，三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。通过资质的审查和管理，有效提高了行业的准入门槛，优化了业内企业的规模和数量，规范了行业竞争。

2、人才壁垒

物业管理行业属于人力密集型行业，员工人数往往较多，从而对管理水平要求较高。国内物业管理行业人才稀缺，目前行业缺乏有效的人才培养体系，善于经营的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。另外，业内公司也需要对物业服务行业的特点有深刻

了解，才能制定出满足客户需求的专业服务方案。因此，具备一定数量的有物业服务实践经验的经营管理人员是进入本行业的壁垒之一。

3、品牌壁垒

随着人民生活水平的提高，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求，具有良好品牌形象的物业管理服务企业往往已经在业内经营多年，有大量的标志性项目经验，从而更容易获得市场的认可。知名企业品牌需要具有较长的经营年限和良好的市场口碑，是企业获得优质业务的保障，也是新进入者短期内难以跨越的壁垒。

（五）影响行业发展的有利与不利因素

1、影响行业发展的有利因素

（1）国家政策的大力支持

物业管理行业属于新兴服务业，是国家政策支持和鼓励的行业。2012 年国务院《政府工作报告》中提出“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出“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”。

（2）城市化的水平不断提升

根据国家统计局统计数据，2015 年末中国城镇化率为 56.1%，比上年末提高了 2.43 个百分点，但仍与国际水平相差甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在 60%以上。因此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。根据《2013 中国中小城市绿皮书》得而预测，预计到 2020 年，我国城市化率将达到 60.34%，城市化进程的稳步推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较

为明显的推动作用。

（3）存量房规模的不断增加

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及房地产市场的稳步发展，存量房市场规模日益增加，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。根据国家统计局公布的统计数据，2015 年全国房屋竣工面积 10.00 亿平方米，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米。从未来行业发展趋势来看，新增商品房竣工和销售面积将保持比较稳定的状态，楼市将逐步进入存量房时代，购房者的需求将转向品质或增值服务的提升，物业管理服务在存量房市场领域将大有可为，成为行业的新“风口”。随着存量房规模的增加，我国物业管理服务将拥有更为广阔的市场空间。

（4）移动互联网技术的发展

随着互联网技术的不断提升与发展，尤其是 2015 年李克强总理强调的“互联网+”概念掀起了互联网的又一波热潮。业内企业开始结合“互联网+”创新升级服务体系，并探索社区 O2O 等增值服务领域，不断满足客户多维度、高品质服务需求。互联网技术的应用不仅能使物业管理效率大幅度提升，同时还能促使物业管理企业在商业模式上进行创新，促进物业管理的转型升级，服务范围得以拓展，进而获得产业附加值，延伸物业生态圈。

2、影响行业发展的不利因素

（1）行业集中度较低

国内物业管理行业起步于改革开放之后，与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍较小。因此，国内物业管理企业同质化问题较为突出，在传统业务上竞争较为激烈，不利于国内物业管理行业培育出健康、稳健的盈利模式，以实现可持续发展。

（2）管理人才匮乏

随着物业管理行业的不断发展，业内公司对专业能力强、有实践经验的经营管理类人才需求持续提高，但目前行业内高端物业管理人才稀缺，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。

（3）劳动力成本上升

物业管理行业目前属于劳动密集型服务行业，随着各地最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本一直在持续上涨，物业服务企业经营压力也日益增加。因此，劳动力成本上升是制约物业管理企业发展的重要因素之一。

（六）行业的风险特征

1、成本变动难以转移的风险

物业公司签订的物业服务合同服务期限一般都较长，合同期间物业服务价格是固定的，而物业公司的成本会因通货膨胀、人力成本上升等因素而有所波动，而相应的成本波动在合同期内是无法转移给客户的。

2、核心业务人员流失风险

物业管理行业属于服务业，核心业务人员是业内公司的核心竞争力之一。行业内人才流动比较频繁，如果出现核心业务人员流失的情况，将给物业公司带来不利影响。

3、营运管理的风险

随着业务规模和员工人数的不断增长，物业管理公司管理体系和组织结构将日趋复杂化，经营管理面临的压力也将日趋增大。因此，物业管理公司面临着现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

4、物业费无法收回的风险

物业管理公司提供物业管理服务时，往往面对数量众多的客户，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量客户拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

（七）行业竞争格局及公司所处竞争地位

1、行业竞争格局

国内物业管理行业起步于改革开放之后，与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍较小。因此，国内物业管理企业同质化问题较为突出，在传统业务上竞争较为激烈，不利于国内物业管理行业培育出健康、稳健的盈利模式，以实现可持续发展。

除了国际知名物业管理公司外，目前国内绝大多数物业管理公司是所属房地产开发公司的子公司，这层纽带关系为多数物业管理公司获得物业项目提供了便利的途径，也导致绝大多数的物业管理公司的规模与房地产开发母公司的规模高度相关。

2、公司的行业地位

公司成立于 2008 年 8 月 15 日，在管的住宅小区项目有明珠广场、金凯大都会、鸿润都市华庭、鸿润龙腾首府、时代广场、久阳花漾年华等，在管的政府机关和企事业单位项目有桐城市机关事务管理局、桐城市地方税务局、桐城市国家税务局、桐城市环境保护局、桐城市人民政府政务服务中心、桐城市国土资源局、桐城市公安局、桐城市人民检察院、桐城市委办公楼、桐城市交通运输局、桐城市人民法院、桐城市房地产管理局、中国移动通信集团安徽有限公司安庆分公司、中国电信股份有限公司桐城分公司、华安证券桐城龙眠西路营业部、宝供物流企业集团有限公司、安徽省桐城中学等，管理服务总面积约 350 万平方米，是安徽省桐城市规模最大的物业管理公司。

3、主要竞争对手

（1）南京青和物业管理有限公司

公司主营业务系为住宅小区、商业物业等提供物业管理服务。

（2）安徽润家物业管理有限公司

公司是一家以物业管理、物业咨询服务等为主营业务的物业管理公司。

（3）安徽省长城物业管理有限公司

公司主营物业管理、电梯机电维修和农机经营。

（4）安徽碧云物业管理有限公司

公司主营业务系为住宅小区、办公楼、医院、农贸市场提供物业管理服务。

（八）公司竞争优势与劣势

1、公司竞争优势

（1）服务质量优势

公司具有严格的质量、成本双控制机制，能够做到与委托方的密切合作，全心全意为客户服务，确保服务的优质、高效、及时。公司是桐城市唯一拥有物业服务企业国家二级资质的企业，已通过 ISO9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系认证和 OHSAS18001 职业健康安全管理体系三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系。同时，公司对各物业服务项目都制定了相应标准化服务规范和执行程序，来提高管理效率和客户体验。未来公司将继续发挥自身服务质量优势，为客户提供更高品质的服务。

（2）客户资源优势

公司以住宅小区、政府机关、企事业单位等机构的物业管理服务为核心，兼有商业物业管理服务业务。住宅小区物业管理是当代物业管理行业中重要的收入组成部分，同时公司积累有大量当地的主要政府机关、企事业单位客户。公司目前在管物业面积约为 350 万平方米，是安徽省桐城市规模最大的物业管理公司。公司积极提升为现有客户的服务水平，在保证服务质量的情况下积极拓展业务。

（3）人力资源优势

公司目前拥有员工 300 余人，在管项目近 50 个，近几年随着管理项目数量的稳定增加，也培养了一批具有物业管理实际操作经验的管理型人才，形成了阶梯式人才储备队伍，为公司业务的快速扩张做好了人力资源储备。

2、公司竞争劣势

（1）物业服务领域不够广泛

公司提供的专业物业服务主要集中在住宅小区、政府机关、企事业单位，对于医院、酒店、商场等业态所需的专业物业服务领域覆盖不足。

（2）经营区域化特征明显

公司目前主要业务区域在安徽省桐城市，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他城市和区域的竞争优势不强。目前公司已将“向省内外扩张作”作为企业的发展战略之一，将在保持现有市场的基础上扩展服务区域，进一步提高公司影响力。

七、公司战略发展规划

公司将坚持“客户至上，服务第一，缔造舒适生活”的经营宗旨，不断提升服务质量和管理水平，并巩固和开发国内市场，提升企业品牌和市场占有率，具体措施如下：

1、加强基础管理，提升物业服务水平，重视品质管理，确保服务水准

品质管理的作用和价值是为了保持项目运作的服务水准，通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。公司目前已经取得物业服务企业二级资质，正在向住房与城乡建设部申报国家物业服务企业一级资质。一级资质的取得，必将加快公司“走出安徽、迈向全国”战略布局的快速拓展，也将成为公司营业收入新的增长点。同时，公司将加强应急突发事件处理的预案管理和培训，保证安全管理的全面性、可执行性；将加强社区文化交流，为客户提供多元化文化娱乐活动，提高客户的满意度和增加品牌的附加值。

2、持续培养专业化的物业管理中坚力量，形成一支稳固的高素质人才梯队

公司将进一步建立人力资源的统筹规划，完善薪酬与绩效考核体系，适时引入职业经理人团队，实现公司管理的提档升级。同时制定合适的培训制度，做好人才梯队的建设和储备。在完善工资管理制度的基础上，根据员工能力差异及市场供应

情况，确定员工的薪酬水平，留住有价值的员工，合理保持人才流动，达到人力成本最优，为公司的业务规模扩大和持续发展提供稳定的人力资源支持。

3、推进智能化物业管理模式

公司将建立线上线下相结合的社区服务模式，加强员工的培训，推进相关流程、标准的执行，规范员工服务礼仪、效率和质量，为客户提供优质服务，提升公司物业品牌。公司将努力改变依靠劳动力数量和提供简单服务的现状，积极成为具有一定规模的现代化物业服务企业。公司将运用互联网电子商务技术推进智慧社区建设和智能化管理，升级传统管理模式，同时对管理流程进行改进，提高管理效率和服务附加值。

4、借助资本市场引进投资者，扩大公司规模

公司将通过多种渠道拓宽资金来源，为公司的规模扩张和持续发展提供有力的资金支持。公司拟通过资本市场进行股权融资，积极引进战略投资者，在北京、上海、深圳、重庆等经济发达地区，收购、设立三家以上物业管理公司，收购一家全国性的保安服务公司、一家电梯安装维保公司，并成立一家绿化公司，实现营业收入和净利润的跨越式增长。

八、公司环境保护、安全生产、质量标准及其他各项合规情况

（一）环境保护合规情况

根据《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），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。根据《上市公司环境保护核查行业分类管理名录》（环办函[2008]373 号）的规定，上市公司环境保护核查行业类别包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、建材、采矿、化工、石化、制药、轻工（酿造、造纸、发酵）、纺织、制革。公司主营业务为物业管理服务，所属行业不属于重污染行业，不涉及建设项目的环评批复、环评验收及“三同时”验收等批复文件，也无需办理排污许可证。

根据桐城市环境保护局于 2017 年 4 月 5 日出具的《证明》，自设立以来，公司严格遵守国家和地方有关环境保护法律法规的规定，不存在任何违反国家和地方有关环境保护法律法规的情形，亦无相关违规处罚记录。日常生产经营能够遵守相关环保法律法规，履行相应的环保手续，污染物排放符合标准，不属于污染物减排对象，未被列入重点排污单位名录，无需依法公开披露环境信息，亦未被下达重点污染物排放总量控制指标。

综上所述，公司日常经营不会对环境造成污染，不需要取得相应的环保资质或履行相应的环保手续，报告期内未发生因突发环境污染事件和环境违法行为而被行政处罚的情形，属合法合规经营。

（二）安全生产合规情况

国务院 2004 年颁布的《安全生产许可证条例》第二条规定："国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品生产企业（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。"公司所属行业为服务业，不在上述范围之内，不涉及安全生产、安全施工等情形，也不需要取得相关部门的安全生产许可证。

根据桐城市安全生产监督管理局 2017 年 3 月 17 日出具的《证明》，自设立以来，公司严格遵守国家和地方有关安全生产管理法律法规的规定，不存在任何违反国家和地方有关安全生产管理法律法规的情形，亦无相关违规处罚的记录。

综上所述，公司日常经营不涉及安全生产、安全施工等情形，报告期内未发生因生产方面的违法行为而受到行政处罚的情形，属合法合规经营。

（三）质量标准合规情况

目前，公司住宅小区物业管理依据的安徽省地方标准如下：

标准	标准名称
DB34/5000-2013	住宅区物业服务标准

同时，公司根据自身的服务内容制定了覆盖全部物业服务项目的服务管理制度，

包括《安全保卫管理制度》、《绿化管理制度》、《保洁管理制度》、《电梯安全运行管理制度》等。

根据安庆市工商行政和质量技术监督管理局于 2017 年 4 月 6 日出具的《证明》，公司自设立以来，严格遵守国家有关工商管理、产品质量、技术监督标准方面法律、法规和规范性文件的规定，不存在因违反上述法律、法规和规范性文件的要求而受到行政处罚的情形。

（四）劳动及社会保障合规情况

因所属的物业管理行业的特殊性，公司员工流动性较大，员工考虑实际可支配收入后缴纳城镇职工社会保险的意愿较低，所以公司未为所有员工缴纳社会保险。另外，公司业务集中于属于四线城市的桐城市，农村户籍员工较多，该部分员工大多数已参加“新农合”或“新农保”等农村保险，而未缴纳城镇职工社会保险。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共有 346 名员工，其中签署劳动合同的员工人数为 207 人，退休返聘签订劳务合同的员工人数为 139 人。公司为 104 人缴纳了城镇职工基本养老保险、城镇职工医疗保险；为 103 人缴纳了城镇职工生育保险；为 102 人缴纳了城镇职工失业保险；为 105 人缴纳了城镇职工工伤保险，其余员工未缴纳城镇职工保险，其中属于退休返聘的员工有 139 人，属于新型农村合作医疗、新型农村养老保险的员工 75 人，属于城镇居民基本养老保险、医疗保险的员工 12 人，属于原单位缴纳的员工 2 人，剩余 13 人未取得任何社保缴纳证明。如前所述，扣除退休返聘人员后，公司城镇职工社会保险五险覆盖率为 49.28%。

公司控股股东、实际控制人王小中、何院芝对此作出承诺：“如应社会保障主管部门或住房公积金主管部门的要求或决定，兴湃至美需要为员工补缴社会保险金、住房公积金或因此而承担任何滞纳金、罚款或损失，本人将承担兴湃至美应补缴的全部社会保险金、住房公积金和由此产生的滞纳金、罚款或损失等费用，保证兴湃至美不会因此遭受损失。”

根据桐城市人力资源和社会保障局于 2017 年 3 月 17 日出具的《证明》，公司能够遵守国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规的规定，依法为员工缴纳各项

社会保险金，自设立以来，不存在因违反国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规而受到行政处罚的情形，亦无因劳动纠纷或争议引发的劳动仲裁、诉讼程序。

（五）消防合规情况

公司非常重视消防安全工作，安全管理部相关工作人员均持有建（构）筑物消防员职业证书。

根据桐城市公安消防大队于2017年3月21日出具的《证明》,公司自设立以来，严格遵守国家和地方有关《中华人民共和国消防法》及有关消防监督管理等法律法规的规定，不存在任何违反上述法律法规的情形，所负责的住宅小区未发生火灾。

（六）土地、在建工程合规情况

公司于 2015 年 7 月 28 日与安徽科兴机电科技有限公司签订土地转让协议，约定公司以 180 万元的价格受让安徽科兴机电科技有限公司通过土地挂牌方式合法取得的工业土地 6666.67 平方米（即 10 亩）。公司基于对能够过户的预期以及经营发展的考虑，在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等证件的情况下擅自开工建设办公大楼。截至 2016 年 12 月 31 日办公大楼的主体工程已基本完工，装修和附属设施作业还未完成。

公司取得了桐城市国土资源局于 2017 年 4 月 13 日出具的书面证明，证明“该片土地的使用权证目前正在由我局办理过户登记，不存在土地使用权过户登记的法律障碍。该片土地上建设的办公大楼暂未办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。上述行为不属于重大违法违规行为，我局不会对上述行为进行处罚。待安徽兴湃至美生活服务股份有限公司取得该片土地的使用权证、办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证后，我局及下设的不动产登记中心将积极配合公司办理该办公大楼的产权证”。另外，桐城市城乡规划局、桐城市经济开发区建设局于 2017 年 4 月 13 日也相继出具证明，证明公司在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证情况下建设办公大楼的行为不属于重大违法违规行为，将不会对上述行为进行处罚，并承诺待公司取得该

片土地的使用权证后，将积极配合公司办理建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。

九、是否存在挂牌准入负面清单行为

1、行业分类

根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》公司属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类代码表（GB/T4754-2011）》公司属于 K7020 物业管理；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K7020）；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》（2015），公司所属行业为房地产（20）-房地产（2010）-房地产管理和开发（201010）-房地产经营公司（20101011）。

2、公司是否属于科技创新类公司

根据国家发改委《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，公司主营业务不属于战略新兴产业，公司属于非科技创新类公司，应满足报告期两个完整会计年度营业收入不低于同期行业平均水平的要求。

3、行业平均营业收入水平测算

根据 Wind 咨询数据统计，**截至 2017 年 5 月 31 日**，全国共有 **47** 家物业管理公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，其平均营业收入情况如下：

行业	2015 年度		2016 年度		两年平均之和（万元）
	行业平均营业收入（万元）	样本数（个）	行业平均营业收入（万元）	样本数（个）	
可比细分行业：物业管理	18,602.05	47	23,127.99	47	41,730.04

根据中国物业管理协会 2013 年发布的《物业管理行业发展报告》、2015 年发布的《物业管理行业发展报告》，2012 年全国物业管理公司 71,000 余家，行业营业收入规模为 3,000 亿元左右；2014 年全国物业管理公司达到 10.5 万家，行业营业收入

达到 3,500 亿元。目前，中国物业管理协会尚未公布 2015 年、2016 年物业管理行业的营业收入统计数据。

根据以上数据计算，2012 年至 2014 年物业管理行业营业收入平均增长率为 8.01%，据此推算，预计 2015 年、2016 年物业管理行业营业收入规模分别约为 3,780.35 亿元、4,083.16 亿元，行业平均营业收入水平测算结果如下：

行业	预计 2015 年度		预计 2016 年度		两年平均之和（万元）
	行业平均营业收入（万元）	样本数（万）	行业平均营业收入（万元）	样本数（万）	
物业管理	360.03	10.50	388.87	10.50	748.90

注：基于谨慎性原则，由于物业管理公司收入及现金流较稳定，假设 2014 年至 2016 年物业管理公司数量保持不变。

公司 2015 年度、2016 年度营业收入情况如下：

项　目	2015 年（万元）	2016 年（万元）	两年营业收入之和（万元）
主营业务收入	972.92	1,071.06	2,043.98

对比已挂牌物业管理公司、物业管理行业（测算）最近 2 年营业收入平均之和，可以得知：

公司报告期两个完整会计年度（2015 年、2016 年）营业收入之和，高于全国物业管理行业数据，但是低于新三板公开市场数据。

基于下述原因，公司符合“报告期两个完整会计年度营业收入高于同期行业平均水平”的挂牌条件：

（1）已挂牌公司多为行业领先企业；

（2）收入排前三名的已挂牌物业管理公司营业收入远高于行业平均水平（见下表），导致根据新三板已挂牌的物业管理公司的营业收入计算的行业平均营业收入水平被大幅拉高：

挂牌公司	2015 年度营业收入（万元）	2016年度营业收入(万元)	两年平均值（万元）
远洋亿家	105,373.18	117,870.65	111,621.91

挂牌公司	2015年度营业收入（万元）	2016年度营业收入(万元)	两年平均值（万元）
建投实业	80,378.20	80,793.77	80,585.98
嘉宝股份	55,073.67	68,011.30	61,542.48

（3）公司 2015 年度、2016 年度营业收入分别为 972.92 万元、1,071.06 万元，最近两年营业收入合计为 2,043.98 万元，远高于经测算的全国物业管理公司同期平均营业收入水平，因而公司具备一定规模。

（4）根据安徽省物业管理协会于 2017 年 5 月 12 日出具的《情况说明》，公司物业管理服务项目类型丰富，经营和管理业绩处于前列水平，在省内具有一定知名度和影响力。

公司 2015 年度、2016 年度净利润分别为 136.22 万元、103.84 万元，最近两年不存在亏损情况。

综上所述，公司不存在挂牌准入负面清单行为情形。

十、持续经营能力自我评估及分析意见

（一）主营业务盈利的可持续性

公司主营业务是为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供物业管理服务。公司主营业务突出，营业收入持续稳定增长，并具有较强的盈利能力。

随着我国城市化的水平不断提升、存量房规模的不断增加，物业管理行业发展有着巨大的市场需求和广阔的发展空间；公司将继续通过优质的物业管理服务，持续提高客户体验和满意度，增强客户信任度和粘性，在巩固既有客户及市场的基础上，不断加大市场开拓力度，积极拓展各种新类型的物业管理项目，开发新客户及市场。另一方面，公司继续注重成本费用控制，开源节流，维持正常的毛利率水平。

综上所述，公司主营业务盈利具有可持续性。

（二）研发能力

公司为客户提供的物业管理服务可分为调研、实施、反馈三个阶段：A、调研

阶段，公司在了解和分析客户需求的基础上，针对不同的物业类型制定个性化的服务方案，并将任务分配到各部门，力求责任清晰、任务明确；B、实施阶段，公司将前期制定的服务方案转化为具体的服务行为，为客户提供包括环境管理、安全管理、工程维修管理等服务；C、反馈阶段，公司通过调查问卷等形式了解客户对公司各项服务的满意度以及服务改善建议和意见。对于服务未能达到预期的项目，公司通过分析客户提出的改善建议和意见，制定有针对性的整改措施。

通过上述服务流程在多年诸多物业项目的运营和实践，公司积累了丰富的物业管理经验，培养了一批具有物业管理实际操作经验的专业型人士和管理型人才。公司形成并不断优化标准化的物业服务模式和完善的物业服务体系，对环境管理、安全管理、工程维修管理等服务项目都制定了系统化、专业化的管理制度及执行程序，使客户能够获得更好的服务体验。

（三）行业空间

1、物业管理面积不断扩大

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，截至 2012 年底，我国物业管理面积达到 145.3 亿平方米，较 2008 年经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长 15.81%；根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，我国物业管理面积达到 164.5 亿平方米，较 2012 年底增长 13.21%。其中，广东、河南、江苏三省分别以 17.4 亿平方米、15.3 亿平方米、13.8 亿平方米列居前三，较 2012 年同期均有较大幅度的增长。

2、行业营收不断增长

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》、《2015 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理行业 2014 年全年营业收入达 3,500 亿元，较 2012 年全年 3,000 亿营收增长了 16.67%，较 2008 年全年的 2,076 亿营收实现 68.59% 的增幅。万亿市场空间正在逐渐释放，未来行业前景不可限量，发展空间巨大。

3、物业管理企业数量不断增加

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理企业数量从 2008 年的 5.84 万家增长到 2012 年底的 7.1 万家，增长 21.58%；根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，至 2014 年底我国物业管理企业数量已有 10.5 万家，较 2012 年增长 47.89%，其中广东、江苏、山东三省的物业管理企业数量位居全国前三。

4、行业从业人数持续增长

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》，我国物业管理行业从业人员数量从 2008 年的 250.12 万人增长到 2012 年底的 612.3 万人，增长 144.8%;根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》,至 2014 年底我国物业管理行业从业人员数量已有 711.2 万人，较 2012 年增长 16.15%，其中广东、江苏、河南三省的物业管理行业从业人数位居全国前三。

综上，我国物业管理行业万亿级市场需求正在逐渐释放，发展空间广阔。

（四）后续市场开发能力

公司将依靠内生式发展与外延式扩张相结合的方式，大力拓展市场。一方面，公司通过招投标、商务谈判等方式积极拓展各种类型的物业管理项目，依靠多年管理运营形成的良好品牌和口碑获取新的订单；另一方面，公司将适时通过收购其他物业管理企业增加新客户、开拓新市场，进一步提高市场占有率。

（五）市场前景

1、国家政策的大力支持

物业管理行业属于新兴服务业，是国家政策支持和鼓励的行业。2012 年国务院《政府工作报告》中提出“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出“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”。

2、城市化的水平不断提升

根据国家统计局统计数据，2015 年末中国城镇化率为 56.1%，比上年末提高了 2.43 个百分点，但仍与国际水平相差甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在 60%以上。因此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。根据《2013 中国中小城市绿皮书》得而预测，预计到 2020 年，我国城市化率将达到 60.34%，城市化进程的稳步推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

3、存量房规模的不断增加

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及房地产市场的稳步发展，存量房市场规模日益增加，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。根据国家统计局公布的统计数据，2015 年全国房屋竣工面积 10.00 亿平方米，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米。从未来行业发展趋势来看，新增商品房竣工和销售面积将保持比较稳定的状态，楼市将逐步进入存量房时代，购房者的需求将转向品质或增值服务的提升，物业管理服务在存量房市场领域将大有可为，成为行业的新“风口”。随着存量房规模的增加，我国物业管理服务将拥有更为广阔的市场空间。

4、移动互联网技术的发展

随着互联网技术的不断提升与发展，尤其是 2015 年李克强总理强调的“互联网+”概念掀起了互联网的又一波热潮。业内企业开始结合“互联网+”创新升级服务体系，并探索社区 020 等增值服务领域，不断满足客户多维度、高品质服务需求。互联网技术的应用不仅能使物业管理效率大幅度提升，同时还能促使物业管理企业在商业模式上进行创新，促进物业管理的转型升级，服务范围得以拓展，进而获得产业附加值，延伸物业生态圈。

综上，在国家政策的大力支持下，随着我国城市化的水平不断提升、存量房规模的不断增加、移动互联网技术不断发展，公司所处物业管理行业前景广阔。

（六）核心竞争优势

1、服务质量优势

公司具有严格的质量、成本双控制机制，能够做到与委托方的密切合作，全心全意为客户服务，确保服务的优质、高效、及时。公司是桐城市唯一拥有物业服务企业国家二级资质的企业，已通过 ISO9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系认证和 OHSAS18001 职业健康安全管理体系三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系。同时，公司对各物业服务项目都制定了相应标准化服务规范和执行程序，来提高管理效率和客户体验。未来公司将继续发挥自身服务质量优势，为客户提供更高品质的服务。

2、客户资源优势

公司以住宅小区、政府机关、企事业单位等机构的物业管理服务为核心，兼有商业物业管理服务业务。住宅小区物业管理是当代物业管理行业中重要的收入组成部分，同时公司积累有大量当地的主要政府机关、企事业单位客户。公司目前在管物业面积约为 350 万平方米，是安徽省桐城市规模最大的物业管理公司。公司积极提升为现有客户的服务水平，在保证服务质量的情况下积极拓展业务。

3、人力资源优势

公司目前拥有员工 300 余人，在管项目近 50 个，近几年随着管理项目数量的稳定增加，也培养了一批具有物业管理实际操作经验的管理型人才，形成了阶梯式人才储备队伍，为公司业务的快速扩张做好了人力资源储备。

综上，公司在服务质量、客户资源、人力资源方面具有较强的核心竞争优势。

（七）期后合同签订情况及收入确认情况

公司期后新签（不含续签）的主要销售合同如下：

1、报告期期后至本反馈意见回复出具之日，公司新签住宅小区物业管理服务合同情况如下：

序号	客户名称	物业名称	物业建筑面积（平方米）	收费标准（元/月/平方米）	签订日期	服务期限	履行情况
1	合肥佳乐置业有限责任公司	桐乐家园小区	180,000.00	多层住宅：0.45；商业网点：0.45	2017.01.23	2017.01.23-2022.01.22	正在履行

2、报告期期后至本反馈意见回复出具之日，公司新签政府机关、企事业单位物业管理服务合同情况如下：

序号	客户名称	物业/服务类型	物业建筑面积（平方米）	合同金额（元）	签订日期	服务期限	履行情况
1	桐城市人民防空办公室	停车场	-	18,000.00	2017.01.22	2017.01.22-2017.02.21	履行完毕
2	桐城市档案馆	档案馆业务技术用房	6,625.00	238,000.00	2017.01.12	2017.01.12-2019.01.12	正在履行
3	宝供物流企业集团有限公司	仓库	54,000.00	357,024.00	2017.04.01	2017.04.01-2018.03.31	正在履行

报告期后，公司 2017 年 1-4 月已完成并确认收入 3,697,515.73 元。随着诸多项目投入运营，公司收入规模将保持持续增长。

（八）期后主要财务数据及主要财务指标分析

特别说明：期后财务数据未经审计。

1、盈利能力

单位：元

项目	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
营业收入（元）	3,697,515.73	10,710,619.13	9,729,225.50
销售毛利（元）	913,119.05	3,221,236.08	3,616,223.19
营业利润（元）	264,524.11	619,091.30	1,788,707.49
利润总额（元）	961,494.82	1,256,825.56	1,984,286.49
净利润（元）	721,129.00	1,038,350.61	1,362,189.97
毛利率（%）	24.70	30.08	37.17
净资产收益率（%）	7.93	12.64	19.42

2017 年 1-4 月，公司实现营业收入 3,697,515.73 元，年化收入为 11,092,547.19 元，据此预计较 2016 年度增长 3.57%，营业收入保持继续稳定增长。得益于税收返

还款、新三板挂牌补贴等政府补助，2017 年 1-4 月公司实现净利润 721,129.00 元，较去年同期出现大幅提升。2017 年 1-4 月毛利率为 24.70%，较 2016 年度、2015 年度，呈持续下降趋势，并接近已挂牌物业管理公司平均水平。总之，公司期后盈利能力指标良好，盈利状况及能力较强。

2、偿债能力

项目	2017 年 4 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	48.27%	51.30%	42.75%
流动比率（倍）	1.56	1.46	2.30
速动比率（倍）	1.34	1.25	1.98

相比于 2016 年末，2017 年 4 月末公司资产负债率、流动比率、速动比率都有所好转，长短期偿债能力指标良好，偿债能力较强。

3、营运能力

项目	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次）	0.56	2.03	3.10

与 2016 年度相比，2017 年 1-4 月公司应收账款周转率基本稳定并有所好转。

4、获取现金流能力

项目	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,032,176.15	6,999,228.53	1,003,233.16
投资活动产生的现金流量净额	-1,888,865.69	-1,029,919.00	-1,017,350.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
每股经营活动产生的现金流量净额	0.25	0.87	0.13
销售获现比率（%）	105.39	84.88	87.04

扣除 2016 年度关联方占款归还因素后，公司 2017 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额持续好转，公司获现能力不断增强。

如上所述，期后公司盈利能力、偿债能力、营运能力、获取现金流能力良好，公司具备良好的持续经营能力。

（九）同行业竞争对手情况

报告期内，公司尚处于稳定成长期，与开元物业、盛全物业等规模较大的可比公司在营业收入、营业利润、净利润等方面都存在一定的差距。于 2017 年 1 月 26 日正式挂牌的可比公司东方物业与公司规模则较为接近。

可比同行业新三板挂牌公司的相关财务指标统计如下：

公司	毛利率（%）		净资产收益率（%）	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
盛全物业	23.04	29.34	16.25	16.20
开元物业	24.91	31.80	40.73	41.11
东方物业	31.00	31.51	8.21	24.86
平均值	26.32	30.88	21.73	27.39
兴湃至美	30.08	37.17	12.64	19.42

公司	资产负债率（%）		流动比率（倍）	
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
盛全物业	51.15	50.89	1.86	1.87
开元物业	70.19	65.59	1.26	1.39
东方物业	34.52	52.23	2.82	1.86
平均值	51.95	56.24	1.98	1.71
兴湃至美	51.30	42.75	1.46	2.30

公司	应收账款周转率（次）		销售获现比率（%）	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
盛全物业	3.44	4.26	97.03	90.21
开元物业	8.76	8.81	105.72	102.30
东方物业	3.98	3.35	78.44	116.93
平均值	5.39	5.47	93.73	103.15
兴湃至美	2.03	3.10	84.88	87.04

与可比公司相比，公司毛利率、资产负债率、流动比率已接近平均水平，但应收账款周转率、销售获现比率明显偏低，公司获取现金流的能力还有待于进一步增强。

公司目前正处于稳定增长的成长期，虽然营业规模较小，盈利金额有限，但公司财务状况稳健、发展潜力较大，具备较强的持续经营能力。

综上所述，公司满足《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》中关于持续经营能力的要求。

第三节公司治理

一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况

有限公司阶段，公司设立了股东会，未设置董事会和监事会，只设置了一名执行董事及一名监事。有限公司重要事项一般均通过股东会决议，虽然存在股东会会议通知不规范、会议记录不全等情况，但股东会、执行董事、监事基本能够依照公司章程行使相应的决策、执行和监督职能。

2016 年 7 月 13 日，公司召开职工代表大会，选举了职工代表监事。

2016 年 8 月 9 日，兴湃至美全体发起人召开了股份公司创立大会暨第一次股东大会，公司按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《公司章程》，设立了股东大会、董事会和监事会，选举了第一届董事会成员、第一届监事会中的股东监事，建立了三会治理结构。同时，还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度。

2016 年 8 月 9 日，兴湃至美召开第一届董事会第一次会议，选举产生了董事长、副董事长，聘任了总经理、副总经理、财务总监及董事会秘书等高级管理人员。

2016 年 8 月 9 日，兴湃至美召开第一届监事会第一次会议，选举产生了监事会主席。

2016 年 8 月 12 日，兴湃至美召开第一届董事会第二次会议，审议并通过了《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司关联交易决策制度>的议案》、《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司对外担保管理制度>的议案》、《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度>议案》、《关于公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让的议案》等共计 25 项议案。

2016 年 8 月 12 日，兴湃至美召开第一届监事会第二次会议，审议并通过《关于修订<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司监事会议事规则>的议案》。

2016 年 8 月 28 日，兴湃至美召开 2016 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司关联交易决策制度>的议案》、《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司对外担保管理制度>的议案》、《关于<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度>议案》、《关于公司申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让的议案》等共计 17 项议案。

2016 年 10 月 10 日，兴湃至美召开第一届董事会第三次会议，审议并通过了《关于与安徽科兴机电科技有限公司共同出资成立合资公司》的议案。

2017 年 2 月 26 日，兴湃至美召开第一届监事会第三次会议，审议并通过了《关于更换第一届监事》、《关于提请召开公司 2017 年第一次临时股东大会》的议案。

2017 年 3 月 14 日，兴湃至美召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于更换第一届监事》的议案。

2017 年 3 月 20 日，兴湃至美召开第一届董事会第四次会议，审议并通过了注销子公司至善生活、追认 2016 年度控股股东、实际控制人王小中代公司垫付相关款项、召开公司 2017 年第二次临时股东大会的议案。

2017 年 4 月 5 日，兴湃至美召开 2017 年第二次临时股东大会，审议并通过了追认 2016 年度控股股东、实际控制人王小中代公司垫付相关款项的议案。

股份公司成立至今，共召开了四次股东大会、四次董事会、三次监事会，三会均依据有关法律法规、公司章程以及三会议事规则的相关规定召开，会议记录均由全体股东、董事及监事正常签署，三会决议均实际获得执行。三会治理结构已初步建立并得到有效运行。

（二）上述机构及相关人员履行职责情况

股份公司成立以来，公司股东大会、董事会、监事会均按照相关规章制度审议属其职权范围内的事项，公司股东、董事、监事积极行使《公司章程》及三会议事规则赋予的权利和履行应尽的义务，目前公司股东大会、董事会、监事会履行职责情况良好。

股份公司成立以来，公司高级管理人员及其他相关人员，也能够积极行使《公

司章程》及相关公司规章制度赋予的权利和履行应尽的义务，目前履行职责情况良好。

综上，股份公司成立后，公司三会有序运行、运作规范。公司股东、董事、监事和高级管理人员能各尽其责，履行勤勉忠诚的义务，未发生损害股东、债权人和其他第三人合法权益的情形。

（三）关于投资者参与公司治理机制的相关情况

为进一步完善公司治理结构，规范公司投资者关系工作，加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，加深投资者对公司的了解和认同，促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化，公司专门制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露制度》，对投资者关系管理和信息披露进行了具体明确的规定。

（四）职工代表监事履行责任的实际情况

根据《公司法》等有关法律法规规定，公司于 2016 年 7 月 13 日组织召开了职工代表大会，经与会职工代表现场表决选举职工杨长生为兴湃至美第一届监事会职工代表监事。

2016 年 8 月 9 日兴湃至美召开第一届监事会第一次会议，选举产生监事会主席。

2016 年 8 月 12 日，兴湃至美召开第一届监事会第二次会议，审议并通过《关于修订<安徽兴湃至美生活服务股份有限公司监事会议事规则>的议案》。

任职期间，公司职工代表监事杨长生按照《公司章程》、《监事会议事规则》履行监事职责和义务，在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了应有的监督和制衡作用。

二、董事会对公司现有治理机制的讨论和说明

（一）股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的保障

公司根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管

指引第 3 号——章程必备条款》等法律法规、规则制定了《公司章程》，明确了股东有权查阅公司经营管理相关资料；有权对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；有权依法请求召开、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权，最大限度地保障股东对公司事务的知情权、参与权、表决权和质询权。

公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会三会治理结构，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》等制度，对三会的职权、召开程序、决策程序等都做了相关规定。

（二）投资者关系管理

公司制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露制度》等制度，规定了公司投资者关系管理的目的、主要内容和工作方式等事项。

《投资者关系管理制度》规定了投资者关系管理的目的和基本原则、内容与方式，明确了董事会秘书为公司投资者关系管理工作的主管负责人并规定了其工作职责，规定了投资者关系管理信息披露等内容，通过实施有效的投资者关系管理加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，加深投资者对公司的了解和认同，促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

《信息披露制度》规定了信息披露的范围、基本原则、管理和实施等，规定各类定期报告、临时报告、董事会、监事会和股东大会决议、关联交易的披露和其他重大事项均应为信息披露的范围，明确了董事会秘书为信息披露工作的直接负责人。公司应按公开、公平、公正的原则对待所有股东，严格按相关规定及时披露，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）纠纷解决机制

《公司章程》第十条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程，股

东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。”

《公司章程》第三十四条规定：“公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的,股东有权请求人民法院认定无效。股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程,或者决议内容违反本章程的,股东有权自决议作出之日起 60 日内,请求人民法院撤销。”

《公司章程》第三十五条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的,连续 180 日以上单独或合并持有公司 1%以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定,给公司造成损失的,股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼,或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼,或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的,前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。他人侵犯公司合法权益,给公司造成损失的,本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”

《公司章程》第三十六条规定：“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定,损害股东利益的,股东可以向人民法院提起诉讼。”

（四）独立董事制度

考虑到当前的业务规模、经营管理实际情况，公司目前未聘请独立董事，但公司已经在《公司章程》就独立董事的权责做了相应安排，公司日后将逐步实施独立董事制度并聘请独立董事。

《公司章程》第四十六条规定：“在公司建立独立董事制度并聘请独立董事后（本章程有关独立董事的规定均指该情形），独立董事有权向董事会提议召开临时股东大会。对独立董事要求召开临时股东大会的提议,董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定,在收到提议后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会同意召开临时股东大会的,将在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知；董事会不同意召开临时股东大会的,将说明理由并公告。”

《公司章程》第七十条规定："在年度股东大会上,董事会、监事会应当就其过去一年的工作向股东大会作出报告。每名独立董事也应作出述职报告。"

《公司章程》第七十九条规定："股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以行使股东投票权。"

《公司章程》第一百零五条规定："独立董事应按照法律、行政法规及部门规章的有关规定执行。"

《公司章程》第一百一十六条规定："代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事、1/2 以上独立董事或者监事会,可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内,召集和主持董事会会议。"

（五）关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定对于公司与股东及关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决；针对关联交易，公司还制定了《关联交易决策制度》，对公司关联交易的决策程序、定价机制和审议权限进行了规定，明确了关联股东和关联董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避表决的具体情况以及关联交易应当遵循的基本原则，对关联交易信息披露进行了明确的规定。

（六）财务管理

公司制定了《财务管理制度》、《重大财务决策制度》等一系列相关规章制度，确保财务相关各项工作都能够有章可循，形成了较为完善的财务管理制度体系。

《财务管理制度》包括了财务工作岗位职责、财务工作管理、支票管理、现金管理、应收账款管理、会计档案管理以及处罚办法等内容。《财务管理制度》在公司日常财务管理中得到了有效的贯彻和执行，加强了公司的财务管理工作，促使财务管理在公司经营管理和提高经济效益中发挥作用。

《重大财务决策制度》主要包括了公司年度财务预决算、融资方式、股利分配和弥补亏损等重大财务方案的决策原则、程序等内容。《重大财务决策制度》的制定和执行为公司规范财务管理行为、有效规避风险、提高经济效益起到了重要作用。

（七）风险控制机制

公司制定了《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等一系列相关规章制度，为公司风险控制机制提供了有效的制度支持。

《对外担保管理制度》包括了担保的审批管理、担保合同的审查与订立、担保风险管理、对外担保的信息披露、责任人责任等内容。《对外担保管理制度》的建立及贯彻执行促使公司对外担保行为的规范，有效控制公司对外担保风险，保证了公司资产安全，加强了公司银行信用与担保管理，规避和降低了公司经营风险。

《对外投资管理制度》包括了投资事项的提出及审批、投资协议的签署与实施、投资项目的监督管理、法律责任等内容。《对外投资管理制度》的建立及贯彻执行促使公司投资决策与管理的加强，有效把控了投资方向和投资规模，拓展了经营领域，保障了公司权益，规避和降低了公司经营风险。

综上所述，公司董事会认为：公司建立了较为完善的内部控制管理制度体系，包括《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露事务管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等一系列制度。

公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则等相关制度，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加会议，并履行相关权利义务。公司现有内部控制管理制度体系已在经营管理活动中得到了贯彻执行。

三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内及期后是否存在违法违规及诉讼、仲裁的情况

（一）公司报告期及期后的违法违规及诉讼、仲裁情况

1、公司违法违规情况

公司严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营活动,最近两年不存在重大违法违规行为。公司已出具《关于不存在违法违规等情况的书面声明》，公司最近两年财务会计文件无虚假记载，不存在违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚的情形；不存在违反工商、税收、土地、环保等法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或者受到刑事处罚的情形。

2、公司诉讼、仲裁情况

报告期内及期后（截至本公开转让说明书出具之日），公司共涉及诉讼 54 起，仲裁 0 起。其中公司作为原告起诉欠缴物业费的业主的诉讼案件共计 51 起，已决 46 起、未决 5 起，上述诉讼涉诉标的较小，占公司营业收入和净利润的比例较低，不会对公司财务状况造成重大影响。另外 3 起诉讼情况如下：

（1）安徽省桐城市人民法院民事裁定书（2015）桐民一初字第 01317 号

原告：安徽兴湃物业管理有限公司

被告：安徽金梦源置业有限公司

案情简介：安徽兴湃物业管理有限公司（系安徽兴湃至美生活服务股份有限前身）与安徽金梦源置业有限公司（系金梦源商厦房产项目的开发商）签订了金梦源商厦物业服务合同，服务合同到期后未续签。安徽兴湃物业管理有限公司随即提起诉讼要求安徽金梦源置业有限公司赔偿其合同期内物业服务额外投入（包括物业服务管理用房的装修费、物业服务设备购置费等），后双方达成和解协议，由安徽金梦源置业有限公司支付安徽兴湃物业管理有限公司财产赔偿费 16,000 元，原告安徽兴湃物业管理有限公司撤回起诉。2015 年 12 月 31 日，安徽兴湃物业管理有限公司收到安徽金梦源置业有限公司支付的 16,000 元财产赔偿费。

安徽省桐城市人民法院裁定：准许原告撤回起诉。案件受理费 25 元，由原告承担。

（2）安徽省桐城市人民法院民事判决书（2015）桐民一初字第 02394 号

原告：刘锐

被告：安徽兴湃物业管理有限公司

案情简介：原告刘锐于 2014 年 9 月 4 日购买了安徽万邦置业有限公司开发的位于桐城市孔城镇的紫来花园二期第 7 幢 1 单元 703 室房屋一套，该房于 2015 年 3 月 1 日竣工交付。房屋于 2015 年 8 月 15 日装修结束，原告刘锐准备于当年中秋节前入住。安徽兴湃物业管理有限公司（安徽兴湃至美生活服务股份有限公司前身）系安徽万邦置业有限公司委托的物业管理公司。由于其管理不当，2015 年 9 月 9 日，第 7 幢 1 单元 803 室房屋的水龙头被其工作人员打开，未及时关闭，致使 803 室房屋的自来水漫至 703 室，导致原告刘锐刚装修好的房屋及添置家具遭遇水浸损坏。故诉至法院，要求安徽兴湃物业管理有限公司赔偿我的经济损失。

安徽省桐城市人民法院判决：被告安徽兴湃物业管理有限公司赔偿原告刘锐各项损失 27612 元；案件受理费 1050 元，原告刘锐负担 470 元，被告安徽兴湃物业管理有限公司负担 580 元。

（3）安徽省桐城市人民法院民事判决书（2016）皖 0881 民初 3172 号、安徽省安庆市中级人民法院民事调解书（2017）皖 08 民终 253 号

一审判决：安徽省桐城市人民法院民事判决书（2016）皖 0881 民初 3172 号

原告（反诉被告）：安徽兴湃至美生活股份有限公司

被告（反诉原告）：安徽省桐玉建设投资集团有限公司

案情简介：2016 年 5 月 10 日，原告安徽兴湃至美生活股份有限公司聘用的劳务人员潘平祥工作期间，在途径被告安徽省桐玉建设投资集团有限公司施工工地时，被正在作业的吊车压伤，后因伤势严重，治疗无效死亡。原告安徽兴湃至美生活股份有限公司于 2016 年 9 月 14 日暂按 60%的赔偿比例支付受害人家属人民币 344520 元。

安徽省桐城市人民法院判决：被告安徽省桐玉建设投资集团有限公司于本判决生效后 10 日内支付原告安徽兴湃至美生活股份有限公司 214362 元；案件受理费 3234 元，原告安徽兴湃至美生活股份有限公司负担 1222 元，被告安徽省桐玉建设投资集团有限公司负担 2012 元，反诉费 3920 元由被告负担。

安徽兴湃至美生活股份有限公司不服安徽省桐城市人民法院一审判决，上诉至安徽省安庆市中级人民法院，公司取得安徽省安庆市中级人民法院于 2017 年 4 月

19 日出具的民事调解书（(2017）皖 08 民终 253 号）二审调解书。

二审裁定：安徽省安庆市中级人民法院民事调解书（2017）皖 08 民终 253 号

安徽省安庆市中级人民法院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

一、上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司于本民事调解书生效之日起三十日内给付上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司 170976 元；

二、双方当事人就本案再无争议；

三、如上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司逾期给付上述款项，上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司有权按照一审判决结果申请人民法院强制执行。

四、一审案件受理费 3234 元，原告安徽兴湃至美生活股份有限公司负担 1222 元，被告安徽省桐玉建设投资集团有限公司负担 2012 元，反诉费 3920 元由被告负担；二审案件受理费 7629 元，由上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司负担 1451.5 元，上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司负担 6177.5 元。

公司涉及的上述 3 起诉讼标的金额较小，事实清楚、责任划分明确。其中前 2 起诉讼已经执行完毕，第 3 起诉讼，根据二审调解书的调解结果，安徽兴湃至美生活股份有限公司赔偿受害人家属的赔偿金已全部支付。

因此，报告期内及期后（截至本公开转让说明书出具之日），公司涉及的 54 起诉讼不会对公司日后生产经营造成重大影响。

（二）控股股东、实际控制人报告期及期后的违法违规及诉讼、仲裁情况

公司控股股东王小中，共同实际控制人王小中、何院芝最近两年内不存在重大违法违规行为，也不存在已决或未决重大诉讼、仲裁、行政处罚的情况。王小中、何院芝出具《诚信声明》，声明内容如下：

“自 2015 年 1 月 1 日以来至本声明出具之日：

1、本人不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、行政处罚或纪律处分；

2、本人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、本人不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的企业因重大违法法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、本人不存在有欺诈或其他不诚实行为等情况；

6、本人不存在曾因违反《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》和《证券市场禁入规定》等证券市场法律、行政法规或部门规章而受到正受到中国证监会的调查、行政处罚或证券市场禁入的情形；

7、本人不存在曾违反相关业务规则受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司采取的监管措施或违规处分的情形。”

四、公司独立性情况

报告期内，公司存在关联方资金占用及垫付情形，对公司的独立性产生了一定影响。

关联方资金占用情况：

报告期内，公司存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，具体表现为“以现金方式收取小区业主缴纳的物业费或保证金后，出纳并未及时存入公司银行账户，而是存入公司控股股东、共同实际控制人王小中的个人卡，此后王小中以向业主退还保证金、支付员工工资等日常经营开支、向公司转账还款等方式予以归还”。该等资金往来频繁发生于公司日常经营管理之中，资金流向王小中主要源于其个人对公司资金直接掌控的需要，关联方资金占款的减少主要基于公司资金周转/日常经营开支的需要，上述资金往来不属于商业行为。具体情况如下：

单位：元

关联方名称	项目	2016 年度	2015 年度
王小中	期初余额	7,986,357.23	6,866,917.81
	收取物业费	2,568,084.03	3,730,917.97
	收取保证金等	978,933.34	905,313.00

关联方名称	项目	2016 年度	2015 年度
	本期新增占款小计	3,547,017.37	4,636,230.97
	退还保证金等	386,990.00	288,500.00
	支付土地款	-	800,000.00
	支付日常经营开支	2,055,177.55	2,318,291.55
	偿还资金	9,091,207.05	110,000.00
	本期归还占款小计	11,533,374.60	3,516,791.55
	净占款	-7,986,357.23	1,119,439.42
	期末余额	-	7,986,357.23

《贷款通则》中规定的贷款人系指在中国境内依法设立的经营贷款业务的中资金融机构，而公司不属于金融机构;《贷款通则》中规定的贷款系指贷款人对借款人提供的并按约定的利率和期限还本付息的货币资金，而公司并未与关联方王小中签订借款协议并约定利息。因而，以上关联资金往来不符合《贷款通则》的有关规定。

上述关联方资金占用行为发生在有限公司阶段，彼时公司未建立完善的内部控制制度，规范经营意识薄弱，而未履行有效的内部决策程序，亦未签署相关借款协议并约定利息，公司亦未收取资金占用费。

如考虑资金使用成本（暂按一年期基准利率 6%计算），2015 年度、2016 年度王小中应向公司分别支付 479,181.43 元、378,371.85 元。由于上述资金往来频繁发生于公司日常经营管理之中，王小中能基于公司资金周转/日常经营开支的需要，及时归还或代为支付部分资金，公司并未因上述资金占用而出现无法支付到期债务等违约情况。因而，公司日常经营活动及财务状况、持续经营能力并未受到重大不利影响。

股份公司成立后，上述关联方资金占用事项已经 2016 年 8 月 12 日召开第一届董事会第二次会议审议通过后，报 2016 年 8 月 28 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议批准，得以追认。

针对关联方占用公司资金行为，公司采取了以下规范措施:

①要求王小中立即归还占款，此后不得再发生侵占公司资金的行为。王小中已

于 2016 年 10 月 20 日前将全部欠款归还完毕；

②通过业务培训和例行会议，强化公司股东、董事、监事、高级管理人员的规范运营意识，坚决杜绝其本人及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。同时，公司控股股东、共同实际控制人王小中作为第一负责人，公司董事会秘书、财务总监彭正闩作为主管人员，将持续对关联方资金占用行为进行严格监督管理；

③股份公司成立后，建立了三会治理机制及公司管理体系，制定了三会议事规则及《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《重大财务决策制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列规章制度，公司将持续加强此等规章制度的执行、落实及监督；

④公司董事、监事、高级管理人员出具《避免资金占用承诺函》并将严格履行；

⑤公司将持续定期向主办券商太平洋证券、所聘任的兴华会计师及天禾律师汇报关联方资金占用情况，接受其监督。

股份公司成立后至本公开转让说明书出具之日，公司未再发生关联方占用公司资金的情形，以上规范措施得到了较好的执行。

关联方资金垫付情况：

2016 年度，公司控股股东、实际控制人王小中累计代公司垫付在建工程款 446,000 元和诉讼赔偿款 344,520 元。2016 年末公司欠付控股股东、实际控制人王小中合计 790,520 元。

此事项已经 2017 年 3 月 20 日召开第一届董事会第四次会议审议通过后，报 2017 年 4 月 5 日召开的 2017 年第二次临时股东大会审议批准，得以追认。

经过相关内部控制制度的建立并在经营管理过程中严格执行，公司已实现运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开。

（一）业务独立

公司主营业务是为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供物业管理

服务。报告期内，公司不存在关联交易，对关联方不存在依赖性。公司具有完整的业务流程、独立的经营场所以及采购、销售体系，能够以自己的名义对外签订有关合同，具备自主运营、独立核算和决策能力，能够独立开展业务，独立承担风险与责任。

（二）资产独立

公司为有限公司整体变更设立，有限公司的全部资产和负债均由股份公司承继。公司具备与经营有关的业务体系及相关资产,名下的资产均为实际所有，权属界定明确清晰，与股东资产严格分开，不存在与股东共有、共用或转移的情况。公司主要资产不存在为第三方抵押、质押或被司法机关采取查封等财产保全、执行措施或其他权利受限制的情况，也不存在权属争议的重大纠纷。

（三）人员独立

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员及核心业务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事以外的任何职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职；公司的人事及工资管理完全独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

（四）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员并进行了适当的分工授权，拥有比较完善的财务管理制度与会计核算体系，能够独立做出财务决策。公司拥有独立的银行账户，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；公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东或其控制的企业混合纳税现象。

（五）机构独立

公司拥有独立的机构设置自主权。公司依照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》并设置了相应的组织机构，

建立了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构的法人治理结构，建立了符合自身经营特点的组织机构。各机构、部门依照《公司章程》和各项规章制度行使职权并独立运作。公司的经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

公司共同实际控制人何院芝除投资本公司外，不存在投资或控制其他公司的情况。公司控股股东、共同实际控制人王小中除投资本公司外，还投资或控制的其他企业具体情况如下：

序号	公司名称	持股方	持股比例	注册资本（万元）	经营范围
1	桐城市兴湃林业投资发展有限公司	王小中	100.00%	900.00	林业投资，油茶种植；苗木、花卉种植、销售；园林绿化工程施工、养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	安徽易家园网络科技有限公司（已注销）	王小中	75.00%	500.00	智能社区 APP 系统、视频监控系统、智能家居系统开发和运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注：2016 年 9 月 20 日，桐城市市场监督管理局向安徽易家园网络科技有限公司下发了（皖安）登记企销字【2016】第 2322 号《准予注销登记通知书》，准予该公司注销登记。

关联方企业详细信息如下：

1、桐城市兴湃林业投资发展有限公司

统一社会信用代码	91340881068091594Q
企业类型	有限责任公司（自然人独资）
成立日期	2013-05-14
营业期限	长期
法定代表人	王小中
注册资本	900 万元人民币
企业地址	桐城市文昌街道建设社区旺水碧岸
经营范围	林业投资，油茶种植；苗木、花卉种植、销售；园林绿化工程施工、养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

林业公司的经营范围、实际经营业务与兴湃至美存在较大区别，与兴湃至美不存在同业竞争情况。

2、安徽易家园网络科技有限公司（已注销）

统一社会信用代码	91340881MA2MRCJA3K
组织机构代码	06809159-4
企业类型	有限责任公司
成立日期	2015-12-15
营业期限	长期
法定代表人	王小中
注册资本	500 万元人民币
企业地址	桐城市龙眠街道太阳城明珠广场
经营范围	智能社区 APP 系统、视频监控系统、智能家居系统开发和运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

网络公司的经营范围、实际经营业务与兴湃至美存在较大区别，与兴湃至美不存在同业竞争情况。

（二）公司控股股东、实际控制人及持有公司 5%以上的股东为避免同业竞争的措施与承诺

公司控股股东、实际控制人及持有公司 5%以上股份的股东分别出具了《避免同业竞争承诺函》，具体内容如下：

“一、截至本承诺函签署日，除投资兴湃至美外，本人未直接或间接从事与兴湃至美主营业务相同或相似的业务，未拥有与兴湃至美主营业务相同或相似的控股公司、参股公司及联营、合营企业。

二、自本承诺函签署之日起，在本人持有兴湃至美的股份以及担任兴湃至美董事、高级管理人员期间，本人及本人控制的其他企业（若有）不会以任何形式从事与兴湃至美主营业务相同或相似的业务，不会投资、收购、兼并与兴湃至美主营业务相同或相似的公司、企业和项目，不会以任何方式为兴湃至美的竞争企业提供帮助。

三、若违反上述承诺，则本人及本人控制的其他企业（若有）从事同业竞争所

获得的收益全部归兴湃至美所有，并赔偿由此给兴湃至美造成的一切经济损失，同时，本人及本人控制的其他企业（若有）放弃此类同业竞争。

特此承诺。”

六、公司资金占用、对外担保等情况以及公司所采取的措施

（一）公司最近两年资金占用情况

详见本公开转让说明书第三节公司治理之“四、公司独立性情况”之“关联方资金占用情况”。

（二）公司对外担保情况

报告期内，公司不存在对外提供担保的情形。

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

有限公司阶段，《公司章程》中没有就关联交易决策程序作出特别规定，也没有专门的关联交易决策制度，关联交易缺乏规范性。

股份公司成立后，为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司及其他股东权益，公司在《公司章程》、三会议事规则及《关联交易决策制度》中就关联交易的审批权限和审议程序作出明确、严格的规定；另外公司还制定了《对外担保管理制度》《对外投资管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列切实有效的制度，以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。

七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接持有公司股份情况：

序号	姓名	职务	持股数（股）	持股比例（%）	是否存在质押或冻结情况
1	王小中	董事长、总经理	7,000,000	87.50	否
2	何院芝	董事	400,000	5.00	否
3	刘昌近	副董事长	400,000	5.00	否
4	孙虎	董事、副总经理	—	—	—
5	彭正闩	董事、财务总监、董事会秘书	—	—	—
6	刘决凤	监事会主席	—	—	—
7	杨长生	职工代表监事	—	—	—
8	黄丽	监事	—	—	—
9	张鸿	原监事	—	—	—
10	王淑芳	—	200,000	2.50	否
合计			**7,800,000.00**	**100.00**	—

股东王小中与股东何院芝系夫妻关系，股东王小中与股东王淑芳系同胞姐弟关系。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属不存在以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

公司董事长、总经理王小中与董事何院芝系夫妻关系。

除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员相互之间不存在关联关系。

（三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形

除董事何院芝、副董事长刘昌近未在公司任职外，公司其他董事、监事及高级管理人员均为公司在册员工，与公司签订了劳动合同。

董事、监事、高级管理人员作出的关于股份锁定的承诺详见“第一节基本情况”之“二、股票挂牌情况”之“（二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺”。

公司董事、监事及高级管理人员做出的其他重要声明和承诺包括：

1、关于关联交易的承诺；

2、避免资金占用承诺；

3、关于符合任职条件和无重大违法、诉讼的声明；

4、关于竞业禁止的声明；

5、关于诚信状况的书面声明。

（四）公司董事、监事、高级管理人员是否存在在其他单位兼职的情形

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

序号	姓名	职务	兼职单位	兼任职务
1	王小中	董事长、总经理	桐城市兴湃林业投资发展有限公司	执行董事
2	刘昌近	副董事长	中创伯乐（北京）投资有限公司	副总裁
3	何院芝	董事	桐城吕亭中学	无
4	黄丽	监事	桐城市兴湃林业投资发展有限公司	监事
			安徽至善生活服务有限公司	监事

（五）公司董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形

截至本公开转让说明书出具之日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

序号	姓名	职务	对外投资单位	持股方式	持股/出资比例（%）
1	王小中	董事长、总经理	桐城市兴湃林业投资发展有限公司	直接	100.00
2	刘昌近	副董事长	白兔湖动力股份有限公司	直接	0.77

桐城市兴湃林业投资发展有限公司的基本情况详见本节“五、同业竞争情况”之“（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况”，其经营范围、实际经营业务与兴湃至美存在较大区别，不存在业务竞争的可能，与

兴湃至美不存在利益冲突。

白兔湖动力股份有限公司基本情况如下：

注册号	913408005532727436
企业类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2010-4-8
营业期限	长期
法定代表人	汪舵海
注册资本	16,308.50 万元
企业地址	安徽省安庆市桐城经济开发区同祥路
经营范围	内燃机及配件、发动机组、微型耕作机械制造、销售；出口本企业自产的整机及配件，进口本企业生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件（以上经营不含前置许可项目，不含国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术）。

白兔湖的经营范围、实际经营业务与兴湃至美存在较大区别，不存在业务竞争的可能，与兴湃至美不存在利益冲突。

除上述情况外，公司董事、监事和高级管理人员不存在其它对外投资情况，不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形。

（六）公司董事、监事、高级管理人员是否存在最近两年内受处罚的情形

公司董事、监事及高级管理人员最近两年内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形；公司董事、监事及高级管理人员最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章等受到刑事、行政处罚或纪律处分，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；公司董事、监事及高级管理人员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，不存在有欺诈或其他不诚信行为等情况。

2017 年 6 月 27 日，股转公司出具了“关于对刘昌近、吴德芳采取自律监管措施的决定（股转系统发[2017]885 号）”。该决定显示，白兔湖在历次股票发行中存在多次提前使用募集资金的违规行为，其现任董事长兼总经理汪舵海负有重要责任，公司股东、副董事长刘昌近作为白兔湖时任财务总监，对 2015 年的四次提前使用

募集资金负有一定责任，故而被采取出具警示函的自律监管措施。

基于以下理由，公司认为上述自律监管事项不构成本次挂牌的实质障碍：

1、刘昌近已于2016年3月28日辞去白兔湖财务总监职务，于2016年8月10日辞去白兔湖董事、副总经理职务并不在白兔湖担任任何职务，于2016年8月9日至今就任公司副董事长，上述违规事项发生在刘昌近担任公司副董事长之前，与公司生产经营活动无关，刘昌近所受的自律监管措施（警示函）也不属于挂牌条件适用基本标准指引中规定的重大违法违规行为；

2、根据《自律监管措施和纪律处分实施办法》的相关规定，刘昌近所受的自律监管措施（警示函），不同于通报批评、公开谴责等纪律处分，不会记入证券期货市场诚信档案数据库，实际上该决定亦未作出将刘昌近记入证券期货市场诚信档案数据库的惩戒规定。另外，通过查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网（http://shixin.court.gov.cn/）、全国法院被执行人信息网(http://zhixing.court.gov.cn/search/)、中国裁判文书网(http://wenshu.court.gov.cn/)、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/)、相关政府部门公示网站等，刘昌近亦不属于失信联合惩戒对象，公司符合《联合惩戒监管问答》的相关规定；

3、自2016年8月9日股份公司设立以来，公司建立了股东大会、董事会、监事会三会治理机制，制定了三会议事规则、《关联交易决策制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列规章制度，各项内控制度及措施设计合理并得到有效执行，公司符合挂牌条件适用基本标准指引中规定的“治理机制健全，合法规范经营”条件。

（七）董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况

通过查询中国人民银行征信系统、工商行政管理部门的企业信息系统等公共诚信系统，访谈桐城市人民法院，取得安徽省桐城市人民检察院出具的《检察机关行贿犯罪档案查询结果告知函》（桐城检预查[2017] 421 号）、安庆仲裁委员会关于公司董事、监事及高级管理人员报告期无未决仲裁案件的《证明》，未发现公司现任董

事、监事、高级管理人员存在以下情形：《公司法》第一百四十七条及相关法律规定的不得担任董事、监事、高级管理人员的情形；最近二年内存在因违反《公司法》第一百四十八条等相关法律、行政法规和公司章程而受到刑事、行政处罚或纪律处分的情形；因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；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；被中国证监会行政处罚或被采取市场禁入措施的情形；违反竞业禁止的法律、行政法规或所兼职单位规定的任职限制的情形。

公司全体董事、监事、高级管理人员于 2017 年 4 月 5 日出具了《关于诚信状况的书面声明》、《关于符合任职条件和无重大违法、诉讼的声明》。

综上所述，公司现任董事、监事和高级管理人员符合《公司法》及国家相关法律法规规定的相关任职资格。

（八）公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事及高级管理人员、核心业务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，以及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，以及其它对公司持续经营有不利影响的情形。

（九）公司董事、监事、高级管理人员在主要客户或供应商中占有权益的情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在在主要客户或供应商中占有权益的情况。

（十）失信被执行人、被执行联合惩戒情况的核查

1、核查方法与手段

太平洋项目组成员通过登陆全国企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网（http://shixin.court.gov.cn/）、全国法院被执行人信息网(http://zhixing.court.gov.cn/search/)、中国裁判文书网(http://wenshu.court.gov.cn/)、

信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）进行核查，另核查《企业信用报告》及董事、监事、高级管理人员的《个人信用报告》、《董事声明及承诺书》、《监事声明及承诺书》、《高级管理人员声明及承诺书》。

2、核查情况

经主办券商核查，报告期期初至本公开转让说明书出具之日，公司、控股子公司及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员有关是否存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的核查情况如下：

序号	名称或姓名	与公司关系	是否被列入失信被执行人名单	是否被执行联合惩戒
1	安徽兴湃至美生活服务股份有限公司	—	否	否
2	安徽至善生活服务有限公司	控股子公司	否	否
3	王小中	法定代表人、控股股东、实际控制人、董事长、总经理	否	否
4	刘昌近	副董事长	否	否
5	何院芝	董事	否	否
6	彭正闩	董事、财务总监、董事会秘书	否	否
7	孙虎	董事、副总经理	否	否
8	刘决凤	监事会主席	否	否
9	杨长生	职工代表监事	否	否
10	黄丽	监事	否	否
11	张鸿	前监事	否	否

3、核查结论

综上所述，主办券商认为，公司、控股子公司及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员自报告期期初至本公开转让说明书出具之日不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情况，符合《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本指引(试行)》、《挂牌审核一般问题内核参考要点(试行)》规定的挂牌条件以及《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》的要求。

八、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内的变动情况和原因

（一）报告期内董事变动情况

报告期内公司董事变动情况如下：

期间	人员	变动情况及原因
2008 年 8 月 15 日—2016 年 8 月 9 日	王小中	有限公司未设董事会，执行董事自有限公司设立以来一直由王小中担任
2016 年 8 月 9 日至今	王小中、何院芝、刘昌近、孙虎、彭正闩	2016 年 8 月 9 日公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举董事会成员

（二）报告期内监事变动情况

报告期内公司监事变动情况如下：

期间	人员	变动情况及原因
2013 年 12 月 11 日—2016 年 8 月 9 日	何院芝	有限公司未设监事会，监事在报告期内一直由何院芝担任
2016 年 8 月 9 日 2017 年 3 月 14 日	刘决凤、杨长生、张鸿	2016 年 7 月 13 日公司召开职工代表大会，选举职工代表监事，2016 年 8 月 9 日公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举监事会非职工代表监事
2017 年 3 月 14 日至今	刘决凤、杨长生、黄丽	张鸿由于工作原因辞掉公司监事会监事一职，公司 2017 年第一次临时股东大会选举黄丽为公司第一届监事会监事

（三）报告期内高级管理人员变动情况

报告期内公司高级管理人员变动情况如下：

期间	人员	变动情况及原因
2008 年 8 月 15 日—2016 年 8 月 9 日	总经理:王小中	有限公司自设立以来总经理一直由王小中担任
2016 年 8 月 9 日至今	总经理：王小中 副总经理：孙虎 财务总监、董事会秘书：彭正闩	2016 年 8 月 9 日公司召开第一届董事会第一次会议，聘任公司高级管理人员

公司董事、监事和高级管理人员的上述变动系因完善公司法人治理结构、加强公司经营管理需要等正常原因而发生，上述任职变化履行了必要的法律程序，符合相关法律法规和《公司章程》的规定，对公司经营无重大不利影响。

第四节公司财务

一、最近两年财务报表的审计意见及财务报表

（一）注册会计师意见

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，审计了本公司最近两年的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的资产负债表， 2015 年度及 2016 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注，出具了（2017）京会兴审字第 14020371 号标准无保留意见的审计报告。

（二）财务报表

公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定确定合并范围。

报告期内，公司合并范围子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控股权的经营实体情况如下：

名称	注册地	经营范围	持股比例（%）	取得方式	合并期间
安徽至善生活服务有限公司	桐城市	生活服务业管理咨询服务、房屋租赁服务等	64%	直接投资	2016.11.3-2016.12.31

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	6,018,076.49	48,766.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	5,252,903.97	3,309,823.52
预付款项	1,915,000.00	1,830,000.00
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	263,696.90	8,027,857.53

资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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	-	-
流动资产合计	**13,449,677.36**	**13,216,448.01**
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	126,340.03	62,147.85
在建工程	3,934,891.42	-
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	87,526.73	-
开发支出	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	337,883.07	164,585.45
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	**4,486,641.25**	**226,733.30**
资产总计	**17,936,318.61**	**13,443,181.31**

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：	-	-
短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应付票据	-	-

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付账款	2,674,211.38	-
预收款项	1,271,621.44	947,911.63
应付职工薪酬	964,555.00	901,551.00
应交税费	1,281,100.19	1,454,252.43
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,009,903.74	2,442,890.00
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	**9,201,391.75**	**5,746,605.06**
非流动负债：	-	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	**9,201,391.75**	**5,746,605.06**
所有者权益：	-	-
实收资本	8,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	441,932.20	-
减：库存股	-	-

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	103,835.06	169,657.63
未分配利润	189,159.60	1,526,918.62
股东权益合计	**8,734,926.86**	**7,696,576.25**
负债和股东权益合计	**17,936,318.61**	**13,443,181.31**

2、合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**10,710,619.13**	**9,729,225.50**
减：营业成本	7,489,383.05	6,113,002.31
营业税金及附加	281,715.75	544,836.63
销售费用	-	-
管理费用	1,620,485.14	1,002,128.30
财务费用	6,753.40	-20.45
资产减值损失	693,190.49	280,571.22
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	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**619,091.30**	**1,788,707.49**
加：营业外收入	816,582.56	195,579.00
其中：非流动资产处置利得	-	-
减：营业外支出	178,848.30	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**1,256,825.56**	**1,984,286.49**
减：所得税费用	218,474.95	622,096.52
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	**1,038,350.61**	**1,362,189.97**
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他	-	-

项目	2016 年度	2015 年度
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	-	-
六、综合收益总额	**1,038,350.61**	**1,362,189.97**
七、每股收益	-	-
（一）基本每股收益	0.13	0.17
（二）稀释每股收益	0.13	0.17

3、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	9,091,248.49	8,468,511.57
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,982,047.05	2,194,533.99
经营活动现金流入小计	**19,073,295.54**	**10,663,045.56**
购买商品、接受劳务支付的现金	794,143.27	384,055.18
支付给职工以及为职工支付的现金	6,732,842.75	5,899,329.40
支付的各项税费	1,276,190.78	280,049.27
支付其他与经营活动有关的现金	3,270,890.21	3,096,378.55
经营活动现金流出小计	**12,074,067.01**	**9,659,812.40**
经营活动产生的现金流量净额	**6,999,228.53**	**1,003,233.16**
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所收回的现金	-	-

项目	2016 年度	2015 年度
净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,029,919.00	1,017,350.00
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	**1,029,919.00**	**1,017,350.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,029,919.00**	**-1,017,350.00**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**5,969,309.53**	**-14,116.84**
加：期初现金及现金等价物余额	48,766.96	62,883.80
六、期末现金及现金等价物余额	**6,018,076.49**	**48,766.96**

4、合并所有者权益变动表

2016年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2016 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**	**-**	**1,526,918.62**	**7,696,576.25**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**	**-**	**1,526,918.62**	**7,696,576.25**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	**2,000,000.00**	**441,932.20**	**-**	**-**	**-65,822.57**	**-**	**-1,337,759.02**	**1,038,350.61**
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,038,350.61	1,038,350.61
（二）所有者投入和减少资本	-		-	-		-	-	-
1．股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-		-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配			-	-	103,835.06	-	-103,835.06	-

项目	2016 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
1．提取盈余公积	-	-	-	-	103,835.06	-	-103,835.06	
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-		-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	2,000,000.00	441,932.20	-	-	-169,657.63	-	-2,272,274.57	
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-		
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-169,657.63	-	-	-169,657.63
3．盈余公积弥补亏损	-		-	-	-	-	-	
4．其他	2,000,000.00	441,932.20	-	-		-	-2,272,274.57	169,657.63
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	**8,000,000.00**	**441,932.20**	**-**	**-**	**103,835.06**	**-**	**189,159.60**	**8,734,926.86**

2015年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	**6,000,000.00**		**-**	**-**	**33,438.63**	**-**	**300,947.65**	**6,334,386.28**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**33,438.63**	**-**	**300,947.65**	**6,334,386.28**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			**-**	**-**	**136,219.00**	**-**	**1,225,970.97**	**1,362,189.97**
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	1,362,189.97	1,362,189.97
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配			-	-	136,219.00	-	-136,219.00	-
1．提取盈余公积	-	-	-	-	136,219.00	-	-136,219.00	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2015 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**		**1,526,918.62**	**7,696,576.25**

5、母公司资产负债表

单位：元

资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	6,018,076.49	48,766.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	5,252,903.97	3,309,823.52
预付款项	1,915,000.00	1,830,000.00
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	263,696.90	8,027,857.53
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	-	-
流动资产合计	**13,449,677.36**	**13,216,448.01**
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	126,340.03	62,147.85
在建工程	3,934,891.42	-
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	87,526.73	-
开发支出	-	-
长期待摊费用	-	-

资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
递延所得税资产	337,883.07	164,585.45
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	**4,486,641.25**	**226,733.30**
资产总计	**17,936,318.61**	**13,443,181.31**

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：	-	-
短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	2,674,211.38	-
预收款项	1,271,621.44	947,911.63
应付职工薪酬	964,555.00	901,551.00
应交税费	1,281,100.19	1,454,252.43
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,009,903.74	2,442,890.00
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	**9,201,391.75**	**5,746,605.06**
非流动负债：	-	-
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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	**9,201,391.75**	**5,746,605.06**
所有者权益：	-	-
实收资本	8,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	441,932.20	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	103,835.06	169,657.63
未分配利润	189,159.60	1,526,918.62
股东权益合计	**8,734,926.86**	**7,696,576.25**
负债和股东权益合计	**17,936,318.61**	**13,443,181.31**

6、母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**10,710,619.13**	**9,729,225.50**
减：营业成本	7,489,383.05	6,113,002.31
营业税金及附加	281,715.75	544,836.63
销售费用	-	-
管理费用	1,620,485.14	1,002,128.30
财务费用	6,753.40	-20.45
资产减值损失	693,190.49	280,571.22
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）	-	-

项目	2016 年度	2015 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**619,091.30**	**1,788,707.49**
加：营业外收入	816,582.56	195,579.00
其中：非流动资产处置利得	-	-
减：营业外支出	178,848.30	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**1,256,825.56**	**1,984,286.49**
减：所得税费用	218,474.95	622,096.52
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**1,038,350.61**	**1,362,189.97**
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
六、综合收益总额	**1,038,350.61**	**1,362,189.97**
七、每股收益	-	-
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

7、母公司现金流量表

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	9,091,248.49	8,468,511.57

项目	2016 年度	2015 年度
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,982,047.05	2,194,533.99
经营活动现金流入小计	**19,073,295.54**	**10,663,045.56**
购买商品、接受劳务支付的现金	794,143.27	384,055.18
支付给职工以及为职工支付的现金	6,732,842.75	5,899,329.40
支付的各项税费	1,276,190.78	280,049.27
支付其他与经营活动有关的现金	3,270,890.21	3,096,378.55
经营活动现金流出小计	**12,074,067.01**	**9,659,812.40**
经营活动产生的现金流量净额	**6,999,228.53**	**1,003,233.16**
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所收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,029,919.00	1,017,350.00
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	**1,029,919.00**	**1,017,350.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,029,919.00**	**-1,017,350.00**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-

项目	2016 年度	2015 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**5,969,309.53**	**-14,116.84**
加：期初现金及现金等价物余额	48,766.96	62,883.80
六、期末现金及现金等价物余额	**6,018,076.49**	**48,766.96**

8、母公司所有者权益变动表

2016年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2016 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**	**-**	**1,526,918.62**	**7,696,576.25**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**	**-**	**1,526,918.62**	**7,696,576.25**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	**2,000,000.00**	**441,932.20**	**-**	**-**	**-65,822.57**	**-**	**-1,337,759.02**	**1,038,350.61**
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,038,350.61	1,038,350.61
（二）所有者投入和减少资本	-		-	-		-	-	-
1．股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-		-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配			-	-	103,835.06	-	-103,835.06	-

项目	2016 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
1．提取盈余公积	-	-	-	-	103,835.06	-	-103,835.06	
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-		-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	2,000,000.00	441,932.20	-	-	-169,657.63	-	-2,272,274.57	
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-		
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-169,657.63	-	-	-169,657.63
3．盈余公积弥补亏损	-		-	-	-	-	-	
4．其他	2,000,000.00	441,932.20	-	-		-	-2,272,274.57	169,657.63
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	**8,000,000.00**	**441,932.20**	**-**	**-**	**103,835.06**	**-**	**189,159.60**	**8,734,926.86**

2015年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	**6,000,000.00**		**-**	**-**	**33,438.63**	**-**	**300,947.65**	**6,334,386.28**
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**33,438.63**	**-**	**300,947.65**	**6,334,386.28**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			**-**	**-**	**136,219.00**	**-**	**1,225,970.97**	**1,362,189.97**
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	1,362,189.97	1,362,189.97
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配			-	-	136,219.00	-	-136,219.00	-
1．提取盈余公积	-	-	-	-	136,219.00	-	-136,219.00	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2015 年度							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	**6,000,000.00**	**-**	**-**	**-**	**169,657.63**		**1,526,918.62**	**7,696,576.25**

二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响

（一）财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

公司已评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力，评价结果表明对持续经营能力未产生重大怀疑。

（二）重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

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

5、企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

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

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

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

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

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

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

合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被

投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本节之“二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响”之“（二）重要会计政策及会计估计”之“6、合并财务报表的编制方法”。

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

（3）将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买

日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币

性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。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。

（1）金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计

入当期损益。

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

2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4）可供出售金融资产

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

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

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

5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金

融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

（6）金融资产（不含应收款项）减值

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

1）可供出售金融资产的减值

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

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

①债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步；

④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11、应收款项坏账准备

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

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准、计提方法

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 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方组合	以与关联方发生交易产生的应收款项组成类似信用风险特征组合
账龄组合	以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
备用金及其他组合	以款项性质是否为备用金、保证金、代缴社保等作为风险组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	不计提坏账准备
账龄组合	按账龄分析法

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 年以内（含 1 年）	5	5
1－2 年	20	20
2－3 年	50	50
3 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款项：

单项计提坏账准备的理由：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项的应收款项

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，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。

12、存货

（1）存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、库存物资等。

（2）取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。

存货发出时按先进先出法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

13、长期股权投资

（1）长期股权投资的分类及其判断依据

1）长期股权投资的分类

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

2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据：

控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

D 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资

方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见节之“二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响”之“（二）重要会计政策及会计估计”之“7、（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法”。

（2）长期股权投资初始成本的确定

1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（3）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

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

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

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

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

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

计处理。

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

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

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5	5	19
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
办公设备	年限平均法	5	5	19

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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

1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

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

15、在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确

认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2）借款费用已经发生；

3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

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

（3）借款费用暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化

金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

17、无形资产

（1）无形资产的计价方法

1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

本公司的无形资产主要为财务软件。

2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

18、长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按

照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

19、长期待摊费用

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

20、职工薪酬

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额

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

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

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

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

21、预计负债

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

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

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

22、收入

（1）销售商品收入的确认

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

（2）提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司收入主要为提供的物业管理服务收入，其收入的具体确认原则：在物业管理服务已经提供且物业管理服务收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

（3）让渡资产使用权收入的确认

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

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

23、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1）用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

24、递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很

可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

25、租赁

（1）经营租赁会计处理

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

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

2）出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期

费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

（2）融资租赁会计处理

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

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

26、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

27、关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

（1）母公司；

（2）子公司；

（3）受同一母公司控制的其他企业；

（4）实施共同控制的投资方；

（5）施加重大影响的投资方；

（6）合营企业，包括合营企业的子公司；

（7）联营企业，包括联营企业的子公司；

（8）主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

（9）本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

（10）本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

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

（11）持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；

（12）直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

（13）在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

（14）在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

（15）由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
根据财会〔2016〕22 号财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知规定："全面试行营业税改征增值税后，"营业税金及附加"科目名称调整为"税金及附加"科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船税、印花税等相关税费；利润表中的"营业税金及附加"项目调整为"税金及附加"项目。"	税金及附加	0.00
	管理费用	0.00

（2）重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）税项

1、主要税种及税率

公司本报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率	
		2016 年度	2015 年度
增值税	应纳税增值额	5%、6%、17%	-
营业税	应纳税营业额	5%	5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	7%	7%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%	3%
地方教育费附加	实缴增值税、营业税	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%

根据安徽省桐城市国家税务局税务事项通知书（桐国税税通（2016）3909 号），本公司变更为增值税一般纳税人，自 2016 年 5 月起生效。

2、税收优惠及批文

公司本报告期内未享受税收优惠。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

（一）公司主要财务指标及分析

1、公司主要财务指标

项　目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	1,793.63	1,344.32
股东权益合计（万元）	873.49	769.66
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	873.49	769.66
每股净资产（元）	1.09	0.96
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.09	0.96
资产负债率（%）	51.30	42.75
流动比率（倍）	1.46	2.30
速动比率（倍）	1.25	1.98
项　目	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入（万元）	1071.06	972.92
净利润（万元）	103.84	136.22
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	103.84	136.22
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	56.00	121.55
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）	56.00	121.55
毛利率（%）	30.08	37.17
净资产收益率（%）	12.64	19.42
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	6.82	17.33
基本每股收益（元/股）	0.13	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.17
应收账款周转率（次）	2.03	3.10
存货周转率（次）	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	699.92	100.32
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.87	0.13

相关计算公式详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“八、最近二年及一期的主要会计数据和财务指标简表”之后的备注。

公司系由有限公司整体变更为股份公司，有限公司阶段，公司注册资本为600.00 万元，股份公司成立后，公司注册资本变更为 800.00 万元，公司在计算每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等财务指标时按照股改后的注册资本计算。

现以有限公司阶段实收资本数为股本数，模拟计算每股财务指标如下：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
每股净资产（元）	1.09	1.28
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.09	1.28
项目	2016年度	2015年度
基本每股收益（元/股）	0.13	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.23
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.87	0.17

2、主要财务指标分析

截止 2017 年 5 月 31 日，共有 47 家挂牌物业管理公司。根据挂牌物业管理公司 2015 年营业收入规模，将 47 家挂牌物业管理公司分为规模较大（15 家）、规模中等（17 家）、规模偏小（15 家）3 个层次，分别从各层次里挑选一家同样以物业管理收入为主要收入来源、同样位于三四线城市或地区的标的作为可比公司。最终选定盛全物业、开元物业、东方物业作为可比公司。此三家可比公司营业收入规模大小不一，其中开元物业、盛全物业规模较大，公司在营业收入、营业利润、净利润等方面与之都存在一定的差距，东方物业与公司规模则较为接近。以上三家公司与公司存在某些共同经营特点，具有较好的代表性。

（1）盈利能力分析

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	10,710,619.13	9,729,225.50
销售毛利	3,221,236.08	3,616,223.19
营业利润	619,091.30	1,788,707.49
利润总额	1,256,825.56	1,984,286.49

项目	2016 年度	2015 年度
净利润	1,038,350.61	1,362,189.97
毛利率（%）	30.08	37.17
净资产收益率（%）	12.64	19.42

如上表所示，2016 年度公司营业收入增长 10.09%。但受毛利率下降经营费用支出相应增加的影响（其中管理费用、资产减值损失分别同比增长 61.70%、147.06%），2016 年度公司销售毛利、营业利润、利润总额、净利润分别下降了 10.92%、65.39%、36.66%、23.77%。

2015 年度和 2016 年度公司的毛利率分别为 37.17%和 30.08%，同比下降了 7.09 个百分点，主要原因为：公司规模扩大，员工数量增多，并相应增加了员工工资、为部分员工缴纳了社保，营业成本的增幅高于营业收入的增幅。

可比公司近两年的毛利率如下：

公司	2016 年度	2015 年度
盛全物业	23.04%	29.34%
开元物业	24.91%	31.80%
东方物业	31.00%	31.51%
平均值	26.32%	30.88%
本公司	30.08%	37.17%

相比于可比公司，公司毛利率稍高且已接近平均水平。主要原因为：①公司所属的物业管理行业属于劳动密集型行业，人工成本为主要成本项目。公司业务基本上集中于安徽省桐城市，桐城市属于四线城市，当地人工成本较低；②公司业务基本上集中于安徽省桐城市，并在桐城具备较高的市场占有率。通过有效的资源整合，公司已形成规模效应，例如在实施绿化植物及园林景观的养护服务时，由公司环境管理部负责满足所辖区域内所有物业项目的绿化、园林养护需求，在实施物业保洁服务时，由若干名保洁人员负责附近若干小区的保洁服务，相比于配备专员的服务模式，可以达到精简人员、降低成本的效果。

根据挂牌物业管理公司 2016 年度毛利率、2015 年度毛利率，将 47 家挂牌物业管理公司分为毛利率较高（15 家）、毛利率适中（17 家）、毛利率偏低（15

家）3 个层次，进而对比分析公司毛利率与全部挂牌物业管理公司平均毛利率的差异，以及公司所处的层次，具体对比情况如下：

项目	2016 年度平均毛利率	2015 年度平均毛利率
毛利率较高的公司	33.68%	34.02%
毛利率适中的公司	22.56%	24.38%
毛利率较低的公司	14.00%	15.15%
挂牌物业管理公司	23.38%	24.51%
本公司	30.08%	37.17%

如上表所示，公司毛利率高于挂牌物业管理公司平均水平，处于毛利率较高的层次，毛利率较高的主要原因为公司业务基本上集中于属于四线城市的安徽省桐城市，当地人工成本较低。

2016 年度和 2015 年度公司的净资产收益率分别为 12.64%和 19.42%。同比下降近 6.78 个百分点，主要原因为 2016 年度受毛利率下降、费用支出相应增加的影响，公司净利润下降 23.77%。

可比公司近两年的净资产收益率如下：

公司	2016 年度	2015 年度
盛全物业	**16.25%**	16.20%
开元物业	40.73%	41.11%
东方物业	8.21%	24.86%
平均值	**21.73%**	27.39%
本公司	12.64%	19.42%

相比于可比公司，公司净资产收益率较低，主要原因为：公司目前属于稳定发展期，与以上可比公司相比，营业收入规模较小、净利润较低。

（2）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	51.30%	42.75%
流动比率（倍）	1.46	2.30
速动比率（倍）	1.25	1.98

可比公司近两年末的偿债能力指标如下：

公司	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	资产负债率	流动比率	资产负债率	流动比率
盛全物业	**51.15%**	**1.86**	50.89%	1.87
开元物业	70.19%	1.26	65.59%	1.39
东方物业	34.52%	2.82	52.23%	1.86
平均值	**51.95%**	**1.98**	56.24%	1.71
本公司	51.30%	1.46	42.75%	2.30

报告期各期末，公司长短期偿债能力有所下降，与可比公司相比，也存在一定的差距。2016 年公司新建办公楼，期末应付工程款及与工程相关材料款净增加 2,609,640.38 元，与之相关的其他应付款（代垫款）净增加 446,000.00 元，负债总额净增加 3,454,786.69 元，同比增长 60.12%，致使公司长短期偿债能力出现一定程度地下降，但公司不存在重大长短期偿债风险。

（3）营运能力分析

项目	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次）	2.03	3.10

报告期内，公司应收账款周转率出现大幅下降。

可比公司近两年的应收账款周转率如下：

公司	2016 年度	2015 年度
盛全物业	**3.44**	4.26
开元物业	8.76	8.81
东方物业	3.98	3.35
平均值	**5.39**	5.47
本公司	2.03	3.10

相比于可比公司，公司的应收账款周转率偏低，主要原因为：公司业务基本上集中于安徽省桐城市，桐城市属于四线城市，当地居民工资及生活水平均较低，缴纳物业费的积极性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才予以缴纳。另外，为规范现金收支管理，公司自 2016 年 7 月份开始，至

2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费，缴费方式的改变也使得公司物业费回款状况有所放缓。

但截至 2016 年 12 月 31 日，公司 82.34%左右的应收账款的账龄均在 2 年以内，其中账龄在 1 年以内的部分占比 58.50%左右，公司应收账款回收可能性较大。另外，相比于可比公司，公司采取了更加谨慎的坏账计提政策，尤其是对账龄在 3 年以上的应收账款全额计提坏账，因此公司应收账款质量较高，发生坏账的可能性较小。

（4）获取现金能力分析

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	6,999,228.53	1,003,233.16
投资活动产生的现金流量净额	-1,029,919.00	-1,017,350.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
每股经营活动产生的现金流量净额	0.87	0.13
销售获现比率（%）	84.88	87.04

2015 年、2016 年公司支付土地购置款、为购建办公大楼而支付的工程款及材料款导致投资活动产生的现金流量为净流出。

2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额大幅增长，主要原因为公司控股股东、共同实际控制人王小中本年度向公司归还了所占用的公司资金。

报告期内公司的销售获现比率较为稳定。

可比公司近两年的销售获现比率如下：

公司	2016 年度	2015 年度
盛全物业	**97.03%**	**90.21%**
开元物业	105.72%	102.30%
东方物业	78.44%	116.93%
平均值	**93.73%**	**103.15%**
本公司	84.88%	87.04%

与可比公司相比，公司的销售获现比例较低，主要原因为：公司业务基本上集中于安徽省桐城市，桐城市属于四线城市，当地居民工资及生活水平均较低，

缴纳物业费的积极性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才予以缴纳。

公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的匹配性分析如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,038,350.61	1,362,189.97
加：资产减值准备	693,190.49	280,571.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,559.88	25,650.05
无形资产摊销	6,554.86	
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-
财务费用（收益以“－”号填列）		-
投资损失（收益以“－”号填列）		-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-173,297.62	-70,142.80
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-
存货的减少（增加以“－”号填列）		-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,042,889.69	-4,593,299.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	359,980.62	3,998,264.43
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	6,999,228.53	1,003,233.16
净利润-经营活动产生的现金流量净额	**-5,960,877.92**	**358,956.81**

2015 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额形成差异的主要项目为经营性应收应付项目的减少/增加，具体原因为：①随着经营规模的扩大，预收款项（预收物业费）、其他应付款（装修保证金）、应交税费（营业税）等余额随之增加，但由于应收账款回款较慢，应收账款余额增长幅度更大；②公司控股股东、共同实际控制人王小中陆续占用公司资金，其他应收款余额持续增加；③2015 年公司为购置土地而对外借款 100 万元并预付土地款 180 万元。

2016 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额形成差异的主要项目为经营性应收项目的减少，主要原因为：公司控股股东、共同实际控制人王小中本年

度向公司归还了所占用的公司资金。

其中，经营活动产生的现金流量中，收到其他与经营活动有关的现金、支付其他与经营活动有关的现金金额较大，具体情况如下：

收到其他与经营活动有关的现金：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
往来款	8,128,622.53	1,110,000.00
保证金	1,036,000.00	886,990.00
政府补助	816,582.56	195,579.00
其他	841.96	1,964.99
合计	**9,982,047.05**	**2,194,533.99**

支付其他与经营活动有关的现金：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
费用支出	1,238,782.01	651,488.83
保证金	566,090.00	328,000.00
往来款	1,414,599.00	2,017,770.28
其他	51,419.20	99,119.44
合计	**3,270,890.21**	**3,096,378.55**

另外，报告期内公司营业收入存在现金收款情况，具体如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	9,091,248.49	8,468,511.57
其中：物业管理收入中现金收款金额	2,522,156.43	3,589,412.80
租赁等其他收入中现金收款金额	45,927.60	121,505.17
现金收款金额合计	2,568,084.03	3,710,917.97
现金收款占比	28.25%	43.82%

报告期内，营业收入中涉及现金收款的项目主要系住宅类物业。尽管公司在各小区物业服务中心安置了 POS 刷卡机，但由于受业主的年龄结构和消费习惯的影响，POS 刷卡机缴费的接受程度仍然较低，小区业主普遍还是以现金缴费为主。公司在意识到现金收款的资金管控风险后，于 2016 年 7 月开始积极引导业

主刷卡缴费，并于 2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费。从上表可以看出，相比 2015 年，公司 2016 年现金收款占比已下降至 28.25%，公司在现金收款的的管控方面已取得显著效果。

报告期内公司现金付款情况如下：

单位：元

项目	2016 年度			2015 年度		
	金额	其中：现金支付	现金支付占比（%）	金额	其中：现金支付	现金支付占比（%）
购买商品、接受劳务支付的现金	794,143.27	335,344.47	42.23	384,055.18	384,055.18	100.00
支付给职工以及为职工支付的现金	6,732,842.75	5,042,579.12	74.90	5,899,329.40	5,618,934.56	95.25
支付的各项税费	1,276,190.78	4,239.49	0.33	280,049.27	993.00	0.35
支付其他与经营活动有关的现金	3,270,890.21	2,276,022.04	69.58	3,096,378.55	3,056,474.36	98.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,029,919.00	568,715.00	55.22	1,017,350.00	17,350.00	1.71
现金流出合计	13,103,986.01	8,226,900.12	62.78	10,677,162.40	9,077,807.10	85.02

如上表所示，报告期内公司发放工资、日常经营开支、关联方占款等均通过现金方式支付，致使现金支付分别高达 85.02%、62.78%。

报告期内，公司存在使用个人卡收付款情形，具体情况如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
个人卡收取物业费	2,568,084.03	3,710,917.97
个人卡收取保证金等	978,933.34	905,313.00
个人卡收款小计	3,547,017.37	4,616,230.97
占比（%）	35.02	49.34
个人卡退还保证金等	386,990.00	288,500.00
个人卡支付土地款		800,000.00
个人卡支付日常经营开支	2,055,177.55	2,318,291.55
个人卡付款小计	2,442,167.55	2,606,791.55
占比（%）	32.45	41.49

由于个人卡收付款行为发生在有限公司阶段，彼时公司未建立完善的内部控制制度，规范经营意识薄弱，个人卡收付款频繁发生于公司日常经营管理之中，具体表现为“以现金方式收取小区业主缴纳的物业费后，出纳并未及时存入公司银行账户，而是存入公司控股股东、共同实际控制人王小中的个人卡，或者直接支付公司日常经营开支”，资金流向王小中主要源于其个人对公司资金直接掌控的需要，个人卡付款主要基于公司资金周转/日常经营开支的需要。但纵然如此，报告期内个人卡收付款仍不具备必要性。

在个人卡使用过程中，密码由王小中设定并对其开通短信提示功能，银行卡卡片则由出纳保管，转账前，由出纳当面或电话告知款项用途，取得王小中授权，或者由王小中直接通知出纳转账，转账完成后，王小中取得短信通知，其对转账有异议的，将随时询问出纳。单笔转账金额控制在 5 万元以内，如果超过 5 万元，则需要王小中本人带身份证亲自到银行柜台办理。个人卡相关内部控制完备、有效，基本能满足公司日常经营管理的需要。

个人卡流水中与公司相关的收支，均有收费收据、报销单、工资明细表等依据。

公司存在现金坐支情况，具体表现为“以现金方式收取小区业主缴纳的物业费、保证金后，出纳并未及时存入公司银行账户，而是存入公司控股股东、共同实际控制人王小中的个人卡，或者直接支付公司日常经营开支”。

报告期内，公司现金坐支情况如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
现金及现金等价物流出合计	13,103,986.01	10,677,162.40
其中：现金支付金额	8,226,900.12	9,077,807.10
其中：现金坐支金额	1,651,003.13	3,136,786.30
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	60,328.33	59,008.36
其中：支付给职工以及为职工支付的现金	762,175.80	2,093,677.94
其中：支付其他与经营活动有关的现金	828,500.00	984,100.00
现金坐支比例（%）	20.07	34.55

注：现金坐支比例=现金坐支金额/现金支付金额

如上表所示，报告期内公司发放工资、日常经营开支等存在现金坐支情况，致使现金坐支比例分别为 34.55%、20.07%。

股份公司成立后，为规范现金收支管理，公司采取了如下措施：

①公司控股股东、共同实际控制人王小中的个人卡予以销户处理；

②要求公司各部门严格遵守于 2008 年 10 月 8 日生效的《财务管理制度》；于 2016 年 8 月 28 日召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《重大财务决策制度》等一系列规章制度，从制度上加以规范；

③公司自 2016 年 7 月份开始，至 2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费；

④自 2016 年 7 月份开始，2016 年 10 月份全面推行银行代发工资方式发放工资；

⑤针对各常用银行账户，开通网银支付功能；

⑥通过培训和例行会议，强化公司员工尤其是董事、监事、高级管理人员、财务人员、中层管理人员的现金风险意识和规范经营意识，尽量避免现金收付款情况，坚决杜绝个人卡收付、现金坐支情况。

经过整改，公司自 2016 年 9 月开始，已不存在个人卡收付款情况，个人卡收付款问题已得到全面、有效整改。自 2016 年 11 月开始，月度现金付款合计金额均已降至 2 万元以下,公司付款业务基本上已全部通过银行转账方式进行，现金付款金额及比例过大等问题已得到全面、有效整改，现金坐支行为已不复存在。

如上所述，报告期内及报告期各期末公司盈利能力、长短期偿债能力、营运能力、获取现金能力等财务指标良好或趋于良好，有持续经营的运营记录。公司也不存在《公司法》第 180 条规定的解散情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请的情况，公司具备持续经营能力。

（二）报告期内公司盈利情况

1、公司收入、成本构成及分析

（1）营业收入的主要构成

单位：元

项目		2016 年度		2015 年度	
		收入金额	占比（%）	收入金额	占比（%）
主营业务	物业管理收入	10,488,041.98	97.92	9,543,293.67	98.09
	租赁等其他收入	222,577.15	2.08	185,931.83	1.91
其他业务		-	-	-	-
合计		10,710,619.13	100.00	9,729,225.50	100.00

公司的主营业务是为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供专业物业经营管理服务，主要收入来源为物业管理费，并兼有租赁等其他相关联的收入，无其他业务收入，公司主营业务突出、明确。

（2）主营业务收入按服务对象划分情况

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入金额	占比（%）	收入金额	占比（%）
住宅类物业费收入	5,539,403.85	51.72	4,766,647.64	48.99
非住宅类物业费收入	4,948,638.13	46.20	4,776,646.03	49.10
租赁等其他收入	222,577.15	2.08	185,931.83	1.91
合计	**10,710,619.13**	100.00	**9,729,225.50**	100.00

如上表所示，公司收入中住宅类物业、非住宅类物业（包括政府机关、企事业单位以及学校等物业）势均力敌，公司的业务结构合理。

（3）按地区列示的营业收入的主要构成

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入金额	占比（%）	收入金额	占比（%）
桐城	9,468,117.47	88.40	8,516,519.50	87.54
其他地区	1,242,501.66	11.60	1,212,706.00	12.46
合计	**10,710,619.13**	**100.00**	**9,729,225.50**	**100.00**

目前公司收入主要来源于桐城市，其占比高达 88%左右，公司尚属于区域性

物业管理公司。随着合肥、昆山和上海等分公司业务的拓展，公司的业务规模将不断扩大，并计划逐步成为全国性物业管理公司。

（4）公司毛利率情况

单位：元

项目	2016 年度		
	收入金额	成本金额	毛利率（%）
物业管理业务	10,488,041.98	7,489,383.05	28.59
租赁等其他业务	222,577.15	-	100.00
合计	10,710,619.13	7,489,383.05	30.08

项目	2015 年度		
	收入金额	成本金额	毛利率（%）
物业管理业务	9,543,293.67	6,113,002.31	35.94
租赁等其他业务	185,931.83	-	100.00
合计	9,729,225.50	6,113,002.31	37.17

如上表所示，相比 2015 年度，公司 2016 年度毛利率有所下降。具体原因及与可比公司对比分析情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明”之“（一）公司主要财务指标及分析”之“2、主要财务指标分析”之“（1）盈利能力分析”。

（5）成本归集、分配、结转方法

公司主要业务是为住宅小区、政府机关、企事业单位及其他机构提供专业物业经营管理服务。物业管理行业属于劳动密集型行业，成本主要系人工支出。在物业经营管理服务中所需的低值易耗品等耗材，易于通过多种途径进行采购并及时消耗，不需要储备库存，一般期末无余额，材料采购支出一般全部计入营业成本。

成本归集方法：公司实际发生的物业管理成本按成本项目进行归集。公司成本项目分为人工成本、维保费、清洁费、绿化费、物料费、水电费、其他等 7 项。

成本分配方法：公司将归集的物业管理成本直接计入当期损益，不存在分配的情况。

成本结转方法：公司将归集的物业管理成本直接计入当期损益，一次性结转。

公司成本的归集、分配、结转方法符合《企业会计准则》、行业特点及公司实际经营情况，合法合规合理。

（6）营业成本构成

根据国家发改委、建设部发布的《物业服务定价成本监审办法（试行）》，由政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审。因而，物业管理企业的毛利率主要取决于营业成本的高低。

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
人工成本	6,972,019.95	93.09%	5,761,147.13	94.25%
维保费	141,310.45	1.89%	209,466.00	3.43%
清洁费	112,645.48	1.50%	30,659.00	0.50%
绿化费	13,340.00	0.18%	44,255.50	0.72%
物料费	132,550.41	1.77%	29,484.00	0.48%
水电费	56,597.20	0.76%	-	-
其他费用	60,919.56	0.81%	37,990.68	0.62%
合计	7,489,383.05	100.00%	6,113,002.31	100.00%

如上表所示，公司营业成本项目主要包括人工成本、维保费、清洁费、物料费等，其中人工成本占 90.00%以上，且占比较为稳定。公司所属的物业管理行业属于劳动密集型行业，因而人工成本成为公司主营业务成本的核心部分，是主营业务成本变动的主要因素。

相比于 2015 年度，公司 2016 年度人工成本增加了 1,210,872.82 元，增长比例为 21.02%。随着公司规模的不断扩大，公司员工数量逐步增多。此外，当地员工最低及平均工资的提高，为部分员工缴纳了社保，也促使公司人工成本大幅增加。

2、主要费用情况及变动情况

（1）期间费用的构成及分析

公司报告期内期间费用及其占营业收入的比重情况如下表：

项目	2016 年度	2015 年度
销售费用（元）		
管理费用（元）	1,620,485.14	1,002,128.30
财务费用（元）	6,753.40	-20.45
期间费用小计（元）	1,627,238.54	1,002,107.85
营业收入（元）	10,710,619.13	9,729,225.50
销售费用占营业收入比重（%）		
管理费用占营业收入比重（%）	15.13	10.30
财务费用占营业收入比重（%）	0.06	-0.00
期间费用小计占营业收入比重（%）	15.19	10.30

公司采取直接销售模式，业务主要来源于品牌推介。受经营特点的影响，报告期内公司未发生销售费用；报告期内，公司未发生对外有息借款，财务费用主要为手续费支出，发生额较小。如上表所示，报告期内公司期间费用占营业收入的比重存在一定的波动，主要受管理费用的影响。

可比公司 2016 年度、2015 年度的期间费用占营业收入的比重如下：

单位：元

公司	2016 年度				
	管理费用	期间费用合计	管理费用占期间费用比重（%）	营业收入	期间费用合计占营业收入的比重（%）
盛全物业	32,671,760.38	33,250,706.49	98.26	245,899,700.00	13.52
开元物业	57,630,319.86	58,333,756.92	98.79	427,162,474.68	13.66
东方物业	3,710,759.86	3,689,073.93	100.59	14,411,999.06	25.60
平均值	31,337,613.37	31,757,845.78	99.21	229,158,057.91	17.59
本公司	1,620,485.14	1,627,238.54	99.58	10,710,619.13	15.19

单位：元

公司	2015 年度

	管理费用	期间费用合计	管理费用占期间费用比重（%）	营业收入	期间费用合计占营业收入的比重（%）
盛全物业	29,610,671.99	29,286,981.39	101.11	182,496,539.33	16.05
开元物业	57,076,723.33	57,417,587.59	99.41	309,559,030.48	18.55
东方物业	441,374.01	439,020.83	100.54	4,381,561.80	10.02
平均值	29,042,923.11	29,047,863.27	100.35	165,479,043.87	14.87
本公司	1,002,128.30	1,002,107.85	100.00	9,729,225.50	10.30

受轻资产经营特点的影响，物业管理企业一般均无需对外筹借大额资金，因而财务费用之利息支出较少，甚至产生一定的利息收入；另外受商业模式和行业经营特点的影响，物业管理企业也无需投入大额广告费、运费等营销费用，因而销售费用较少，甚至未发生销售费用。

如上表所示，各家物业管理公司的管理费用在期间费用中占有绝对比重，因而管理费用的高低直接决定了期间费用的大小，进而影响期间费用合计占营业收入的比重。

由于盛全物业、开元物业规模较大，与其相比，公司期间费用合计占营业收入的比重明显偏低。公司与东方物业规模类似，期间费用合计占营业收入的比重也均为 10%左右。

（2）管理费用的构成及分析

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入的比重（%）	金额	占营业收入的比重（%）
人工费	315,544.65	2.95	303,386.76	3.12
招待费	315,127.80	2.94	329,447.20	3.39
办公费	112,847.62	1.05	115,262.59	1.18
车辆费	57,614.00	0.54	80,140.10	0.82
差旅费	130,384.27	1.22	50,036.20	0.51
水电费	16,360.00	0.15	37,539.31	0.39
折旧	17,508.12	0.16	16,922.87	0.17
中介机构费	499,176.51	4.66	23,668.60	0.24

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入的比重（%）	金额	占营业收入的比重（%）
其他	155,922.17	1.46	45,724.67	0.47
合计	**1,620,485.14**	**15.13**	**1,002,128.30**	**10.30**

报告期内，公司的管理费用主要由人工费、招待费、办公费、差旅费等组成，四者合计占同期管理费用的比重分别为 53.93%和 79.64%。2016 年公司为股份制改造及新三板挂牌，向兴华会计师等中介机构支付了较多的审计费等费用，导致管理费用占营业收入的比重同比有所提高。

可比公司近两年的管理费用占营业收入的比重如下：

项目	2016 年度		2015 年度	
	管理费用金额	管理费用占营业收入的比重（%）	管理费用金额	管理费用占营业收入的比重（%）
盛全物业	**32,671,760.38**	**13.29**	29,610,671.99	**16.23**
其中：职工薪酬	**21,168,344.09**	**8.61**	18,036,479.34	**9.88**
开元物业	57,630,319.86	13.49	57,076,723.33	18.44
其中：职工薪酬	33,513,201.82	7.85	38,480,198.71	12.43
东方物业	3,710,759.86	25.75	441,374.01	10.07
其中：职工薪酬	1,087,963.74	7.55	400,278.50	9.14
兴湃至美	1,620,485.14	15.13	1,002,128.30	10.30
其中：职工薪酬	315,544.65	2.95	303,386.76	3.12

如上表所示，与可比公司相比，兴湃至美管理费用中职工薪酬占比较小。公司经营规模较小，同时公司的业务集中于安徽省桐城地区，因而公司设置的管理人员数量较少，加之桐城市当地工资水平较低，故计入管理费用的职工薪酬费用较低。

（三）非经常性损益情况

报告期内，公司非经常性损益情况如下表：

单位：元

项　目	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-	-

项　目	2016 年度	2015 年度
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	816,582.56	195,579.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-178,848.30	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	-159,433.57	-48,894.75
少数股东权益影响额	-	-
合　计	**478,300.70**	**146,684.25**

报告期内，公司发生的非经常性损益主要是政府补助、赔偿支出和对外捐赠等项目，2016 年度、2015 年度非经常性损益占同期净利润比例分别为 46.06%和 10.77%。2016 年因筹划新三板挂牌，获得“新三板”挂牌企业奖励 60 万元，使得公司当年非经常性损益较大。

其中，计入当期损益的政府补助情况如下：

2016 年度

补助项目	拨付单位	补贴文件号/文件名	金额（元）
“新三板”挂牌企业奖励	桐城市产业发展	桐金（2016）10 号	600,000.00
公益性岗位	桐城市人力资资和社会保障局	桐人社发（2016）57 号	188,180.56
越战老兵代发工资补贴费	桐城市人力资资和社会保障局	桐民字（2015）101 号	22,700.00
企业稳定就业岗位补贴	桐城市劳动就业管理局	桐人社发（2016）179 号	5,702.00
合计	-	-	**816,582.56**

2015 年度

补助项目	拨付单位	补贴文件号/文件名	金额（元）
公益性岗位	桐城市人力资资和社会保障局	桐人社发（2015）48 号	167,503.00
残疾人就业扶持补贴	桐城市残联	宜残联（2014）83 号	10,000.00
越战老兵代发工资补贴费	桐城市人力资资和社会保障局	桐民字（2015）101 号	9,000.00
残疾人就业扶持补贴	桐城市残联	宜残联（2015）55 号	8,000.00
失业保险补贴	桐城市人力资资和社会保障局	桐人社（2015）122 号	1,076.00
合计	-	-	**195,579.00**

报告期内，公司的营业外支出明细情况如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
对外捐赠	48,690.00	-
赔偿支出	130,158.00	-
其他	0.30	-
合计	178,848.30	-

2015 年度，公司未发生营业外支出。

2016 年度，公司营业外支出发生额为 178,848.30 元，具体情况如下：①对

外捐赠 48,690.00 元（其中：情系爱心举办的拍卖会 4,800 元，资助贫困学生 3,000 元，抗洪救灾捐赠 40,890.00 元）；②赔偿支出 130,158.00，根据（2016）皖 0881 民初 3172 号民事判决书，预计应由公司承担 130,158.00 元的民事赔偿责任。

除此之外，报告期内，公司不存在罚款等未披露情况，也不存在罚款事项计入其他项的情况。

（四）主要资产情况及重大变化分析

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面价值	占期末总资产比重（%）	账面价值	占期末总资产比重（%）
货币资金	6,018,076.49	33.55	48,766.96	0.36
应收账款	5,252,903.97	29.29	3,309,823.52	24.62
预付款项	1,915,000.00	10.68	1,830,000.00	13.61
其他应收款	263,696.90	1.47	8,027,857.53	59.72
流动资产合计	13,449,677.36	74.99	13,216,448.01	98.31
在建工程	3,934,891.42	21.94	-	-
资产总计	17,936,318.61	100.00	13,443,181.31	100.00

基于公司所属的物业管理行业的特性，公司开展物业管理服务无需持有大额固定资产、无形资产等长期资产，公司资产结构比较稳定，并主要以流动资产为主，报告期各期末流动资产占资产总额比例分别为 74.99%和 98.31%。2016 年公司新建办公楼，造成在建工程大幅增加，导致流动资产占期末总资产比重有所下降。

另外，公司 2016 年下半年集中清理了控股股东、实际控制人王小中对公司的资金占款，导致 2016 年末货币资金同比大幅增长、其他应收款同比大幅下降。

1、货币资金

报告期各期末，货币资金余额情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	3,235.95	2,289.70
银行存款	6,014,840.54	46,477.26
合计	**6,018,076.49**	**48,766.96**

2016 年末银行存款增幅较大，公司流动资金较为紧张的情况有所缓解，降低了公司的经营管理风险。

2、应收账款

（1）报告期内，各期末公司应收账款余额情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款余额	6,593,718.16	3,968,165.32
增长率（%）	66.17	
占同期营业收入的比例（%）	61.56	40.79

报告期各期末应收账款余额主要系对部分小区业主的应收未收物业费。报告期内，随着公司业务规模的不断扩大，公司应收账款余额逐期连续增加，且占同期营业收入的比例持续上升，主要原因系公司业务基本上集中于属于四线城市的安徽省桐城市，当地居民工资及生活水平均较低，缴纳物业费的积极性及自愿性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才迟迟予以缴纳，导致物业费实际收款通常滞后于收入的实现，应收账款余额的增长速度远高于营业收入的增长幅度。

（2）按种类披露的应收账款情况如下：

单位：元

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,593,718.16	100.00	1,340,814.19	100.00	5,252,903.97
其中：关联方组合					
账龄组合	6,593,718.16	100.00	1,340,814.19	100.00	5,252,903.97

类别	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（%）	
备用金及其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	**6,593,718.16**	**100.00**	**1,340,814.19**	**100.00**	**5,252,903.97**

单位：元

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,968,165.32	100.00	658,341.80	16.59	3,309,823.52
其中：关联方组合	-	-	-	-	-
账龄组合	3,968,165.32	100.00	658,341.80	16.59	3,309,823.52
备用金及其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	**3,968,165.32**	**100.00**	**658,341.80**	**16.59**	**3,309,823.52**

（3）报告期各期末应收账款账龄及坏账准备计提情况如下：

公司与可比公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款计提比例对比如下：

项目	开元物业	盛全股份	东方物业	本公司
1 年以内（含 1 年）	2%	5%	5%	**5%**
1－2 年	8%	10%	10%	**20%**
2－3 年	20%	20%	20%	**50%**
3－4 年	50%	40%	50%	**100%**
4－5 年	50%	80%	80%	**100%**
5 年以上	50%	100%	100%	**100%**

由于个体需求不同而对物业服务的感受产生差异，以及个人经济状况差别等因素，影响物业费的积极性及自愿性，会出现部分业主拖欠物业费甚至久拖不付的情况。为此，公司采取了比较谨慎的应收账款坏账计提政策。

报告期各期末，公司按账龄组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日			
	应收账款余额	比例	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	3,857,525.12	58.50%	192,876.26	5.00
1－2 年	1,571,739.57	23.84%	314,347.91	20.00
2－3 年	661,726.90	10.04%	330,863.45	50.00
3 年以上	502,726.57	7.62%	502,726.57	100.00
合计	**6,593,718.16**	**100%**	**1,340,814.19**	**20.33**

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日			
	应收账款	比例	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,763,310.30	69.64%	138,165.52	5.00
1－2 年	682,931.05	17.21%	136,586.21	20.00
2－3 年	276,667.79	6.97%	138,333.89	50.00
3 年以上	245,256.18	6.18%	245,256.18	100.00
合计	**3,968,165.32**	**100.00%**	**658,341.80**	**16.59**

如上表所示，报告期各期末一年以内的应收账款余额占比分别为 58.50%和 69.64%，占比较高。公司业务基本上集中于安徽省桐城市，桐城市属于四线城市，当地居民工资及生活水平均较低，缴纳物业费的积极性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才予以缴纳。另外，为规范现金收支管理，公司自 2016 年 7 月份开始，至 2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费，缴费方式的改变也使得公司物业费回款状况有所放缓。但相比于可比公司，公司采取了更加谨慎的坏账计提政策，尤其是对账龄在 3 年以上的应收账款全额计提坏账，因此公司应收账款质量较高，应收账款回收风险可控。

（4）应收账款中欠款金额前五名情况

截至 2016 年 12 月 31 日，应收账款中欠款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额
宝供物流企业集团有限公司	非关联方客户	物业费	369,796.00	1 年以内	5.44	18,489.80
桐城市机关事务管理局	非关联方客户	物业费	66,666.67	1 年以内	0.98	3,333.33
桐城市龙腾街道办事处	非关联方客户	物业费	62,400.00	1 年以内	0.92	3,120.00
中共桐城市委办公室	非关联方客户	物业费	58,333.30	1 年以内	0.86	2,916.67
中国电信股份有限公司桐城分公司	非关联方客户	物业费	51,240.69	1 年以内	0.75	2,562.03
合计		**-**	**608,436.66**	**-**	**8.95**	**30,421.83**

截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款中欠款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额
桐城中学	非关联方客户	物业费	132,600.00	1 年以内	3.34	6,630.00
宝供物流企业集团有限公司	非关联方客户	物业费	102,349.00	1 年以内	2.58	5,117.45
中国电信股份有限公司桐城分公司	非关联方客户	物业费	42,630.00	1 年以内	1.07	2,131.50
桐城市人民政府政务服务中心	非关联方客户	物业费	37,074.00	1 年以内	0.93	1,853.70
桐城市机关事务管理局	非关联方客户	物业费	20,600.00	1 年以内	0.52	1,030.00
合计	**-**	**-**	**335,253.00**	**-**	**8.45**	**16,762.65**

如上表所示，报告期各期末应收账款余额中欠款金额前五名合计占比分别为 8.95%和 8.45%，公司应收账款余额比较分散，公司对单一客户的应收账款余额占比均不超过 6%，这符合公司的物业经营业务特点。报告期各期末应收账款余额中欠款金额前五名的客户主要为政府机关以及信誉良好的企事业单位，其账龄均为 1 年以内，客户信用风险低，该部分应收账款收回风险较小。

（5）截至 **2017 年 5 月 31 日**，期末欠款前五名客户应收账款期后收款情况

单位名称	2016 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计金额的比例(%)	期后回款金额	回款比例
宝供物流企业集团有限公司	369,796.00	1 年以内	5.44	578,194.00	100%
桐城市机关事务管理局	66,666.67	1 年以内	0.98	144,450.00	100%
桐城市龙腾街道办事处	62,400.00	1 年以内	0.92	71,200.00	100%
中共桐城市委办公室	58,333.30	1 年以内	0.86	-	-
中国电信股份有限公司桐城分公司	51,240.69	1 年以内	0.75	69,800.00	100%
合计	**608,436.66**	——	**8.95**	863,644.00	100%

公司应收账款期后回款情况良好，公司应收账款不存在重大回收风险。

3、预付款项

（1）报告期内，各期末公司预付款项余额情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预付款项（元）	1,915,000.00	1,830,000.00
增长率（%）	4.64%	-

随着公司经营规模的不断扩大，公司于 2015 年购买土地以购建办公大楼。2015 年末和 2016 年末公司预付款项余额主要系预付土地购置款。

（2）预付款项账龄情况

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	85,000.00	4.44	1,830,000.00	100.00
1-2 年	1,830,000.00	95.56	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	**1,915,000.00**	**100.00**	**1,830,000.00**	**100.00**

2015 年末、2016 年末，公司预付款项余额主要系预付土地购置款 180 万元，其占比 95%以上，公司不存在预付款项长期挂账情况。

截至2016年12月31日账龄超过1年且金额重大的预付款项具体情况如下：

序号	债务人名称	超过1年以上金额	未及时结算的原因
1	安徽科兴机电科技有限公司	1,800,000.00	合同正在执行中
2	史海龙	30,000.00	合同正在执行中

（3）预付款项金额前五名情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司预付款项余额的主要单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	占预付款项余额的比例（%）	未结算原因
安徽科兴机电科技有限公司	非关联方	土地购置款	1,800,000.00	93.99	合同正在执行中
北京润千秋教育科技有限公司	非关联方	培训费	50,000.00	2.61	合同正在执行中
史海龙	非关联方	施工费	45,000.00	2.35	合同正在执行中
安徽同合律师事务所	非关联方	顾问费	20,000.00	1.05	合同正在执行中
合计	**-**	**-**	**1,915,000.00**	**100.00**	**-**

截至 2015 年 12 月 31 日，公司预付款项余额的主要单位情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	占预付款项余额的比例（%）	未结算原因
安徽科兴机电科技有限公司	非关联方	预付土地款	1,800,000.00	98.36	合同正在执行中
史海龙	非关联方	预付施工费	30,000.00	1.64	合同正在执行中
合计	**-**	**-**	**1,830,000.00**	**100.00**	**-**

4、其他应收款

（1）报告期内，各期末公司其他应收款余额情况如下：

单位：元

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款余额	274,415.00	8,027,857.53

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增长率（%）	-96.72	

2015 年期末其他应收款余额较大，余额主要为关联方占款。

（2）按种类披露的其他应收款情况如下：

单位：元

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	274,415.00	100.00	10,718.10	100.00	263,696.90
其中：关联方组合					-
账龄组合	214,362.00	78.12	10,718.10	100.00	203,643.90
备用金及其他组合	60,053.00	21.88			60,053.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	**274,415.00**	**100.00**	**10,718.10**	**100.00**	**263,696.90**

续表 1

单位：元

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,027,857.53	100.00	-	-	8,027,857.53
其中：关联方组合	7,986,357.23	99.48	-	-	7,986,357.23
账龄组合	-	-	-	-	
备用金及其他组合	41,500.30	0.52	-	-	41,500.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款			-	-	-
合计	**8,027,857.53**	**100.00**	**-**	**-**	**8,027,857.53**

（3）报告期各期末其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：元

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
追偿款	214,362.00	-
关联方借款	-	7,986,357.23
保证金、代扣社保等	60,053.00	41,500.30
合计	274,415.00	8,027,857.53
占总资产比重	1.45%	59.72%
增长率（%）	-96.72%	-

2015 年末其他应收款余额较高，占同期末总资产比重为 59.72%。主要为关联方王小中对公司的资金占款。截至 2016 年 12 月 31 日，王小中已陆续归还对公司的资金占款，期后未再出现关联方占用公司资金情形。

为防止控股股东及关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为，保障公司及公司股东权益，公司新制定了《公司章程》、三会议事规则及《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等一系列切实有效的内部控制制度，以规范关联交易、对外担保及对外投资事项，防止控股股东及关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。

（4）报告期内各期末其他应收款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	232,915.00	84.88	2,049,262.42	25.53
1-2 年	1,500.00	0.55	605,552.01	7.54
2-3 年	40,000.00	14.58	4,018,980.00	50.06
3 年以上	-	-	1,354,063.10	16.87
合计	**274,415.00**	**100.00**	**8,027,857.53**	**100.00**

根据公司的应收款项坏账计提政策，公司对关联方组合、备用金及其他组合（如备用金、保证金、代缴社保等）等不计提坏账准备。

（5）其他应收款中大额欠款情况

截至 2016 年 12 月 31 日，其他应收款中大额欠款情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备余额
安徽省桐玉建设投资集团有限公司	非关联方	追偿款	214,362.00	1 年以内	78.12	10,718.10
宝供物流企业集团有限公司	非关联方	保证金	20,000.00	2-3 年	7.29	-
桐城市招投标中心	非关联方	保证金	20,000.00	2-3 年	7.29	-
合计	**-**	**-**	**254,362.00**	**-**	**92.70**	**10,718.10**

截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款中大额欠款情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备余额
王小中	关联方	关联方占款	7,986,357.23	1 年以内、1-3 年、3 年以上	99.48	-
桐城市招投标中心	非关联方	保证金	21,500.00	1 年以内、1-2 年	0.27	-
合计	**-**	**-**	**8,007,857.23**	**-**	**99.75**	**-**

5、在建工程

公司致力于打造全国性的综合生活服务体系，计划建立线上线下相结合的社区服务模式，并积极开拓居家养老服务、陪护服务、餐饮服务、会议接待、家政、洗衣服务等全方面综合性生活服务业务。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在管物业项目有 53 个，员工人数已达 346 人，其中管理人员 20 人，但目前公司将明珠广场小区的物业管理用房作为总部办公地点，狭小的办公场所和拮据的办公条件，已对公司的企业形象、物业品牌、业务开拓造成了不利的影响，并已阻碍了对具备专业经验的职业经理人的引进。公司在建的办公大楼属于公司的资产积累，将为公司的持续经营发展提供必要的基础性支持。

（1）在建工程基本情况

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建办公楼	3,934,891.42		3,934,891.42			
合计	**3,934,891.42**		**3,934,891.42**			

（2）重要在建工程项目变动情况

单位：元

项目	在建办公楼	合计
2015 年 12 月 31 日	-	-
2016 年增加额	3,934,891.42	3,934,891.42
2016 年转入固定资产额	-	-
2016 年减少额	-	-
2016 年 12 月 31 日	3,934,891.42	3,934,891.42
2016 年利息资本化率	-	-

在建工程项目为新建的办公楼，工程位于桐城经济技术开发区经三路。

（3）在建工程的归集情况如下：

单位：元

供应商	在建工程期末余额	应付账款余额	应付账款函证情况	备注
安徽省桐城市市政建筑装饰工程有限公司	2,370,025.00	1,603,966.74	回函相符	总包工程单位
安徽啸邦涂料有限公司	239,104.00	199,104.00	回函相符	小额材料采购
桐城市金钢建材有限公司	518,817.95	456,476.95	回函相符	小额材料采购
桐城市兴业建材有限公司	578,858.74	268,540.29	回函相符	小额材料采购
枞阳县祥盛新型建材有限公司	88,349.51	41,000.00	回函相符	小额材料采购
桐城市久晟建筑安装公司	40,504.40	40,504.40	回函相符	小额材料采购
桐城市饰美家商业经营有限公司	15,172.82	48.00	金额较小，未函证	小额材料采购
其他零星材料	84,059.00	20,000.00	金额较小，未函证	小额材料采购
合计	3,934,891.42	2,629,640.38	——	——

公司与承包人安徽桐城市政建筑装饰工程有限公司于 2015 年 10 月 2 日签订施工合同，工程承包范围为：办公楼 1#厂房图纸内施工内容、包清工、水电工、木工、漆工、瓦工等。截至 2016 年底，主体工程已基本完工，装修及附属设施作业尚在进行中，预计 2017 年 9 月左右竣工。

（五）主要负债情况及重大变化分析

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面价值	占期末总负债比重（%）	账面价值	占期末总负债比重（%）
应付账款	2,674,211.38	29.06		
预收款项	1,271,621.44	13.82	947,911.63	16.50
应付职工薪酬	964,555.00	10.48	901,551.00	15.69
应交税费	1,281,100.19	13.92	1,454,252.43	25.31
其他应付款	3,009,903.74	32.71	2,442,890.00	42.51
流动负债合计	**9,201,391.75**	**100.00**	**5,746,605.06**	**100.00**
负债合计	**9,201,391.75**	**100.00**	**5,746,605.06**	**100.00**

1、应付账款

（1）报告期内，各期末公司应付账款余额情况如下：

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
工程款	1,623,966.74	60.73%	-	-
购料款	1,005,673.64	37.61%	-	-
其他	44,571.00	1.67%	-	-
合计	**2,674,211.38**	**100.00%**	-	-

2016 年公司因新建办公楼，在建工程支出投入较大，当年在建工程增加 3,934,891.42 元，年末应付工程款及与工程相关的材料采购款余额合计为 2,609,640.38 万元，占应付账款余额的比重高达 98.33%。

（2）报告期各期末应付账款余额按账龄列示如下：

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 年以下	2,674,211.38	100.00%	-	-
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	**2,674,211.38**	**100.00%**	-	-

2016 年公司应付账款账龄均在一年以内，不存在长期挂账情形。

（3）重大应付账款情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司应付账款余额前五名如下：

序号	单位名称	金额（元）	占总额比例（%）	款项性质	账龄
1	安徽桐城市政建筑装饰工程有限公司	1,603,966.74	59.98	工程款	1年以内
2	桐城市金钢建材有限公司	456,476.95	17.07	购料款	1年以内
3	桐城市兴业建材有限公司	268,540.29	10.04	购料款	1年以内
4	安徽啸邦涂料有限公司	199,104.00	7.45	购料款	1年以内
5	枞阳县祥盛新型建材有限公司	41,000.00	1.53	购料款	1年以内
合计		**2,569,087.98**	**96.07**		

期末大额应付账款均与在建工程有关，包括新建办公楼相关的应付工程分包方的工程款及与办公楼建设相关的材料款等，账龄均在 1 年以内。

2、预收款项

（1）报告期内，各期末公司预收款项余额情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收款项余额	1,271,621.44	947,911.63
增长率（%）	34.15	

公司预收款项主要为部分小区业主预先缴纳的物业管理费、电梯维保费等，报告期各期末，预收款项余额随着公司营业规模的扩大而出现同期合理增长。

（2）报告期各期末预收款项账龄情况如下：

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	1,069,035.22	84.07	901,429.95	95.10
1-2 年	185,250.95	14.57	27,035.06	2.85
2-3 年	15,568.65	1.22	19,446.62	2.05
3 年以上	1,766.62	0.14	-	-
合计	**1,271,621.44**	**100.00**	**947,911.63**	**100.00**

报告期各期末公司预收款项账龄基本为 2 年以内，账龄结构较为合理，公司不存在收取的物业费长期挂账而未及时确认营业收入的情况。

（3）重大预收款项情况

公司预收账款主要为部分小区业主预先缴纳的物业管理费、电梯维保费等，报告期各期末不存在重大预收款项。

3、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	901,551.00	6,941,764.58	6,878,760.58	964,555.00
二、离职后福利-设定提存计划		309,487.30	309,487.30	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	**901,551.00**	**7,251,251.88**	**7,188,247.88**	**964,555.00**

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	758,216.67	5,796,298.82	5,652,964.49	901,551.00

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
二、离职后福利-设定提存计划	-	176,462.75	176,462.75	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	**758,216.67**	**5,972,761.57**	**5,829,427.24**	**901,551.00**

（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
一、工资、奖金、津贴和补贴	901,551.00	6,644,199.47	6,581,195.47	964,555.00
二、职工福利费		150,140.05	150,140.05	
三、社会保险费		142,925.06	142,925.06	
其中：医疗保险费		105,992.99	105,992.99	
工伤保险费		29,336.98	29,336.98	
生育保险费		7,595.09	7,595.09	
四、住房公积金		4,500.00	4,500.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	**901,551.00**	**6,941,764.58**	**6,878,760.58**	**964,555.00**

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	758,216.67	5,643,533.81	5,500,199.48	901,551.00
二、职工福利费	-	92,294.00	92,294.00	-
三、社会保险费	-	60,471.01	60,471.01	-
其中：医疗保险费	-	48,303.70	48,303.70	-
工伤保险费	-	8,389.41	8,389.41	-
生育保险费	-	3,777.90	3,777.90	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
合计	**758,216.67**	**5,796,298.82**	**5,652,964.49**	**901,551.00**

（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
1、基本养老保险	-	293,264.27	293,264.27	-
2、失业保险费	-	16,223.03	16,223.03	-
合计	**-**	**309,487.30**	**309,487.30**	**-**

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
1、基本养老保险	-	165,058.04	165,058.04	-
2、失业保险费	-	11,404.71	11,404.71	-
合计	**-**	**176,462.75**	**176,462.75**	**-**

4、应交税费

报告期各期末，公司应交税费余额明细情况如下表：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税	252,082.61	-
营业税	322,387.85	513,347.69
企业所得税	641,043.96	879,303.02
城市维护建设税	36,087.80	35,934.34
教育费附加	17,756.08	15,400.43
地方教育费附加	11,836.98	10,266.95
个人所得税	-95.09	
合计	**1,281,100.19**	**1,454,252.43**

5、其他应付款

（1）报告期内各期末公司其他应付款余额按款项性质列示如下表：

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金	1,911,300.00	1,441,390.00
借款	-	1,000,000.00
垫付款	790,520.00	
其他	308,083.74	1,500.00
合计	**3,009,903.74**	**2,442,890.00**
增长率	**23.21%**	**-**

相比于 2015 年末，2016 年末公司其他应付款增长 23.21%，主要原因为：①住宅物业项目，业主进行装修前需缴纳装修保证金，一般待装修完毕、检验无误后予以全额或部分退还。部分业主在缴纳了装修保证金后，并未及时动工装修或完成装修并经验收，致使装修保证金挂账。②公司于 2015 年 8 月向自然人桂支信借款 100 万元，用于购买土地。公司已于 2016 年 10 月 23 日归还该笔借款。③2016 年公司新建办公楼，公司控股股东、实际控制人王小中代为垫付工程款 446,000.00 元；公司本年一名员工因施工方施工作业安全事故致死，公司控股股东、实际控制人王小中代为垫付赔偿款 344,520.00 元。

（2）报告期各期末其他应付款账龄情况如下：

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	2,093,603.74	69.56	1,888,490.00	77.31
1-2 年	826,990.00	27.48	279,500.00	11.44
2-3 年	89,310.00	2.97	274,900.00	11.25
3 年以上	-	-	-	-
合计	**3,009,903.74**	**100.00**	**2,442,890.00**	**100.00**

报告期各期末公司其他应付款账龄基本为 2 年以内，1 年以内其他应付款占比分别 69.56%和 77.31%，账龄结构较为合理。

（3）重大其他应付款情况

截至 2016 年 12 月 31 日，重大其他应付款情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款余额的比例(%)
王小中	关联方	垫付款	790,520.00	1 年以内	26.26
合计	**-**	**-**	**790,520.00**	**-**	**26.26**

截至 2015 年 12 月 31 日，重大其他应付款情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款余额的比例(%)
桂支信	非关联方	借款	1,000,000.00	1 年以内	40.94
合计	**-**	**-**	**1,000,000.00**	**-**	**40.94**

报告期各期末，装修保证金余额占其他应付款余额的比重分别为 63.50%、59.00%，装修保证金系向住宅类物业小业主预先收取的保证金，较为分散，不存在重大款项。

（六）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	8,000,000.00	6,000,000.00
资本公积	441,932.20	
盈余公积	103,835.06	169,657.63
未分配利润	189,159.60	1,526,918.62
合计	**8,734,926.86**	**7,696,576.25**

报告期内的股东变更、股权转让及股份公司设立情况，详见“第一节 基本情况”之“四、公司成立以来股本的形成及其变化情况”部分。

公司按弥补亏损后净利润的 10%计提法定盈余公积。

报告期末未分配利润情况：

项目	2016 年度	2015 年度
调整前上期末未分配利润	1,526,918.62	300,947.65
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

项目	2016 年度	2015 年度
调整后期初未分配利润	1,526,918.62	300,947.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,038,350.61	1,362,189.97
减：提取法定盈余公积	103,835.06	136,219.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
未分配利润其他-内部结转	2,272,274.57	
期末未分配利润	**189,159.60**	**1,526,918.62**

四、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方及关联方关系

1、存在控制关系的关联方

王小中、何院芝夫妇合计持有公司 92.5%的股份，认定为公司控股股东、共同实际控制人。

关联方名称	与公司关联关系	备注
王小中	控股股东、共同实际控制人	直接持股 87.5%，公司董事长、总经理，与何院芝系夫妻关系。
何院芝	共同实际控制人	直接持股 5%，公司董事，与王小中系夫妻关系。
安徽至善生活服务有限公司	控股子公司	公司持股 64%

2、其他关联方

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	刘昌近	副董事长，持股 5%以上的自然人股东
2	王淑芳	控股股东、共同实际控制人王小中的同胞姐姐，持股 2.5%
3	黄丽	监事
4	孙虎	董事、副总经理

序号	关联方名称	与公司关联关系
5	彭正闩	董事、财务总监、董事会秘书
6	刘决凤	监事会主席
7	杨长生	职工代表监事
8	张鸿	原监事
9	陈爱华	公司共同实际控制人、董事何院芝的母亲
10	何国生	公司共同实际控制人、董事何院芝的父亲
11	王庆礼	公司控股股东、共同实际控制人王小中同胞哥哥
12	王红艳	公司控股股东、共同实际控制人王小中同胞哥哥的配偶
13	桐城市兴湃林业投资发展有限公司	控股股东、实际控制人王小中控制的并担任执行董事的公司
14	安徽易家园网络科技有限公司（已注销）	控股股东、实际控制人王小中最近 1 年内曾经控制并担任公司执行董事、总经理的公司
15	安徽白兔湖动力股份有限公司	公司副董事长刘昌近最近 1 年内曾担任董事、副总经理的公司
16	安徽白兔湖粉末冶金有限公司	公司副董事长刘昌最近 1 年内近曾担任董事的公司
17	桐城市国生家庭农场有限公司	公司共同实际控制人、董事何院芝父母共同控制的公司
18	上海根盛装饰设计有限公司	公司控股股东、共同实际控制人王小中同胞哥哥王庆礼最近 1 年内曾参股并担任监事的公司
19	桐城市经济开发区宜家快捷宾馆三店	公司控股股东、共同实际控制人王小中同胞哥哥王庆礼的配偶王红艳控制的企业

3、关联法人

安徽至善生活服务有限公司详细信息索引至本公转书“第一节基本情况”之“七、公司分、子公司及其控制的企业情况”之“（一）子公司及其控制的企业情况”。

桐城市兴湃林业投资发展有限公司、安徽易家园网络科技有限公司详细信息索引至本公转书“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况”。

安徽白兔湖动力股份有限公司详细信息索引至本公转书“第三节公司治理”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（五）公司董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形”。

（1）安徽白兔湖粉末冶金有限公司

企业名称	安徽白兔湖粉末冶金有限公司
统一社会信用代码	913408813956918297
企业住所	桐城经济开发区东外环路 9#101
法定代表人	汪舵海
注册资本	3,000 万元人民币
成立日期	2014-08-25
营业期限	2014-08-25 至无固定期限
经营范围	烧结气门座圈、气门导管及其它粉末冶金制品生产、销售
股权结构	安徽白兔湖动力股份有限公司 100.00%

（2）桐城市国生家庭农场有限公司

企业名称	桐城市国生家庭农场有限公司
统一社会信用代码	91340881336790720T
企业住所	桐城市吕亭镇连山村上火厂
法定代表人	何国生
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2014-04-30
营业期限	2014-04-30 至无固定期限
经营范围	农作物种植、销售，蔬菜种植、销售，水产养殖、销售
股权结构	何国生 50%、陈爱华 50%

（3）上海根盛装饰设计有限公司

企业名称	上海根盛装饰设计有限公司
统一社会信用代码	91310230747283993 6
企业住所	上海市崇明县宏海公路 4588 号 5 号楼 238 室（上海三星经济小区）
法定代表人	顾云杰
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2003-02-17

营业期限	2003-02-17 至 2023-02-16
经营范围	装饰设计，园林绿化养护，五金交电，日用百货销售，装饰工程，幕墙工程，园林绿化工程，消防管道工程，市政工程
股权结构	顾云杰 97.5%、杨影 2.5%

（4）桐城市经济开发区宜家快捷宾馆三店

企业名称	桐城市经济开发区宜家快捷宾馆三店
统一社会信用代码	340881600353675
企业住所	桐城市经济开发区大王小区 29 号楼
法定代表人	王红艳
成立日期	2014-11-18
经营范围	住宿服务
企业类型	个体工商户

（二）报告期内关联交易

公司报告期不存在关联交易。

（三）关联方应收应付款项

单位：元

科目	名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	王小中	-	7,986,357.23
其他应付款	王小中	790,520.00	-

（四）关联交易决策程序执行情况

有限公司阶段，《公司章程》中没有就关联交易决策程序作出特别规定，也没有专门的关联交易决策制度，关联交易缺乏规范性。

股份公司成立后，除《公司章程》等对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易决策制度》，严格规范未来关联交易行为。

《公司章程》第八十条规定“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

《公司章程》第一百一十一条规定“董事会应当拟订或制订相关制度，确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权

限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。”公司关联交易的决策权限为：1、公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 15 万元的日常性关联交易事项，以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 50 万元的日常性关联交易事项，由公司总经理批准。但总经理无权决定提供担保、委托理财及向其他企业投资事项。2、公司与关联自然人达成的交易金额在人民币 15 万元以上、低于人民币 30 万元的日常性关联交易事项，以及与关联法人达成的交易金额在人民币 50 万元以上、低于人民币 100 万元或者虽在人民币 100 万以上，但低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的日常性关联交易事项，由公司董事长批准。但董事长无权决定提供担保、委托理财及向其他企业投资事项。3、董事会批准的关联交易为：公司与关联自然人达成的交易金额达到人民币 30 万元以上（含 30 万元），但低于人民币 500 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的日常性关联交易；公司与关联法人达成的交易金额在人民币 100 万元以上（含 100 万元）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上（含 0.5%），但低于人民币 500 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的日常性关联交易；或虽属于总经理、董事长有权决定的日常性关联交易，但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审议的或总经理、董事长与该关联交易事项有关联关系的。4、公司与关联自然人、关联法人达成的交易金额在人民币 500 万元以上（含 500 万元）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%的关联交易）（公司获赠现金资产和提供担保除外）的日常性关联交易，以及偶发性关联交易须经公司股东大会审议批准。

《公司章程》第一百二十条规定“董事审议关联交易事项时,关联董事不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的,应将该事项提交股东大会审议。”

《关联交易决策制度》第六条规定“公司与关联方达成的交易金额在人民币 500 万元以上（含 500 万元）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的日常性关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外），以及偶发性关联

交易须经公司股东大会审议批准。对于上款所述公司与关联方达成的交易金额在人民币 500 万元以上（含 500 万元）且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的日常性关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外），公司董事会应聘请具有从事证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估。公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保、委托贷款的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议，且关联股东须回避表决。”

《关联交易决策制度》第九条规定“没有金额限制或者暂时无法确定金额的日常性关联交易由股东大会审议批准。”

《关联交易决策制度》第十一条规定“对于每年发生的数量众多的日常性关联交易，因需要经常订立新的日常性关联交易协议而难以按照本制度第六条至第八条规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对本公司当年度将发生的日常性关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用相关条款规定提交董事会或者股东大会审议。如果在实际执行中日常性关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用有关规定重新提交董事会或者股东大会审议。”

公司将严格按照《公司章程》、《关联交易决策管理办法》相关规定，履行相关决策与执行程序，保证关联交易的交易必要性、作价公允性。

五、提请投资者关注的会计报表附注中资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

2016 年 5 月 10 日，潘平祥（系公司聘用的劳务人员）途经安徽省桐玉建设投资集团有限公司施工工地，被正在作业的吊车压伤。2016 年 9 月 7 日因伤势严重，潘平祥经治疗无效后死亡。

2016 年 12 月 7 日安徽省桐城市人民法院出具（2016）皖 0881 民初 3172 号民事判决书，判决公司承担总赔偿款 867,720.00 的 15%（即 130,158.00 元），公司多垫付的 214,362.00 元向安徽省桐玉建设投资集团有限公司追偿。

在判决书送达后，公司在既定期限内向安徽省桐城市人民法院递交上诉状，上诉于安徽省安庆市中级人民法院。

安徽省安庆市中级人民法院于 2017 年 4 月 19 日出具民事调解书（(2017）皖 08 民终 253 号），当事人自愿达成如下协议：

一、上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司于本民事调解书生效之日起三十日内给付上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司 170976 元；

二、双方当事人就本案再无争议；

三、如上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司逾期给付上述款项，上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司有权按照一审判决结果申请人民法院强制执行。

四、一审案件受理费 3234 元，原告安徽兴湃至美生活股份有限公司负担 1222 元，被告安徽省桐玉建设投资集团有限公司负担 2012 元，反诉费 3920 元由被告负担；二审案件受理费 7629 元，由上诉人安徽兴湃至美生活股份有限公司负担 1451.5 元，上诉人安徽省桐玉建设投资集团有限公司负担 6177.5 元。

（二）资产负债表日后事项

1、对外借款

序号	贷款方	贷款金额（万元）	利率（月）	签订日期	贷款期限	担保方式	履行情况
1	科兴机电	180.00	2.5%	2017.01.20	2017.01.20-2017.4.19	无	续约
2	科兴机电	180.00	无息	2017.04.17	2017.04.20-2017.10.19	无	提前履行完毕
3	刘明	140.00	无息	2017.05.10	2017.05.10-2018.05.09	无	正在履行

2017 年 4 月 19 日，公司按借款协议约定向科兴机电支付借款利息共计 135,000 元。因科兴机电资金周转需要，2017 年 5 月 15 日公司向其提前归还了 180 万元借款。

2、对子公司出资

2017 年 2 月 7 日，兴湃至美通过徽商银行桐城龙眠支行向至善生活实缴资本金 3,200,000.00 元，占注册资本的 64.00%。

3、注销子公司

2017 年 3 月 20 日，兴湃至美在公司会议室召开第一届董事会第四次会议，经与会董事审议并投票表决，审议通过《关于<注销子公司安徽至善生活服务有限公司>的议案》。

2017 年 3 月 20 日至善生活召开股东会决议解散公司，并于同日成立清算组，目前尚在办理清算、注销程序。

（三）其他重要事项

截至 2016 年 12 月 31 日，公司向安徽科兴机电科技有限公司预付了 180 万元，以受让其位于桐城经济技术开发区纬二路北侧的土地（宗号：桐国用（2016）第 2778 号，面积：6,666.67 ）用于建设办公楼，且办公楼主体工程已基本完成，但截至 2017 年 3 月 31 日，土地证尚在办理过户手续中，办公楼也未办理施工许可、规划许可等手续。

六、公司资产评估情况

公司自成立以来仅进行了一次资产评估，用于企业整体变更。

2016 年 7 月 12 日，中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具了编号为“中瑞评报字【2016】000473 号 ”的评估报告，评估有限公司截至 2016 年 6 月 30 日资产账面价值为 1,473.27 万元，评估值为 1,474.49 万元，增值率 0.08 %；负债账面价值为 629.07 万元，评估值为 629.07 万元；净资产账面价值为 844.20 万元，评估值为 845.42 万元，评估增值 1.22 万元，评估增值率 0.14 %。

七、最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期内公司股利分配政策

报告期内，公司未专门制定《利润分配政策》。根据《公司章程》及《公司法》的有关规定，公司分配当年税后利润时，提取法定公积金之前，先用当年利润弥补亏损；公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东出资比例进行分配；法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

（二）实际股利分配情况

公司在报告期内无现金分红、股利分配情况。

（三）公开转让后的股利分配政策

股份公司成立后，公司专门制定了《利润分配政策》，公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让后，将按照《公司章程》和《利润分配政策》的规定执行既定的股利分配政策。《利润分配政策》有关规定如下：

第七条 公司应当实行持续、稳定的利润分配政策，应重视对投资者的合理投资回报，兼顾公司的可持续发展，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的有关规定。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力，并坚持如下原则：

1、按法定顺序分配的原则；

2、存在未弥补亏损，不得分配的原则；

3、公司持有的本公司股份不得分配利润的原则。

第八条 公司当年实现的净利润，在足额预留法定公积金、盈余公积金以后，公司的利润分配形式、条件及比例为：

利润分配的形式：公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律法规允许的其他方式分配利润。公司进行利润分配时，公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，制定合理的利润分配方案。当年未分配的可分配利润可留待以后年度进行分配。

公司实施现金分红应同时满足以下条件：

1、当年合并报表后的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、当年合并报表后经营活动产生的现金流量净额为正值；

3、当年合并报表实现的净利润弥补以前年度亏损后的每股收益不低于人民币 0.1 元；

4、审计机构对该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

第九条 利润分配决策机制和程序

董事会审议利润分配需履行的程序和要求：公司在进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案并进行审议。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜。

股东大会审议利润分配需履行的程序和要求：公司董事会审议通过的公司利润分配方案，应当提交公司股东大会进行审议。并由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的二分之一以上通过。

第十条 公司董事会在决策和形成利润分配预案时，董事会应当认真研究和论证，与监事充分讨论，并通过多种渠道充分听取中小股东意见，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上形成利润分配预案。

第十一条 股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

第十二条 利润分配政策的调整机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和全国中小企业股份转让系统的有关规定。

有关调整利润分配政策的议案由董事会制定，在董事会审议通过后提交股东大会批准，董事会提出的利润分配政策需经全体董事过半数通过。股东大会审议以出席会议股东所持表决权的三分之二以上通过。

八、风险因素及对策

（一）实际控制人控制不当的风险

截至本公开转让说明书出具之日，公司共同实际控制人王小中、何院芝夫妇合计持有公司 92.5%的股份，对公司经营、决策和管理存在重要影响。若公司实际控制人利用其控制地位对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。

应对措施：股份公司成立后，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《重大财务决策制度》等一系列规章制度，对实际控制人以及公司董事、监事和高级管理人员的行为进行规范。公司将严格执行上述制度，并在挂牌后计划适时引进外部战略投资者，完善法人治理结构，以防范实际控制人不当控制风险。

（二）成本变动难以转移的风险

公司签订的物业服务合同的期限一般较长，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本会由于人工成本上升等因素有所波动，相应的成本波动在合同期内无法转移给客户。

应对措施：为减轻因劳务成本上升对公司造成的负面影响，公司将积极采取科学的管理技术，提高员工工作效率，尽量减少不必要的人力成本支出；同时积极开拓新的物业管理项目，努力扩展新的增值服务，提升物业服务价值；另外，公司将根据市场收费水平、成本变动情况等，适时向物价主管部门提出提价申请。

（三）业务地区集中度较高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在安徽省桐城市。虽然公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦走出桐城后，遇到竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境等不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：一方面，公司将继续提高物业服务质量，巩固既有客户及市场；另一方面，公司将在桐城以外的地区加大市场开拓力度，积极扩展新客户及市场。

（四）现金管理不当的风险

2015 年度、2016 年度，公司通过现金方式收取物业费的金额分别为 3,710,917.97 元、2,568,084.03 元，占同期销售收款的比例分别为 43.82%、28.25%；公司通过现金方式支付各类款项及开支的金额分别为 9,077,807.10 元、8,226,900.12 元，占同期经营付现的比例分别为 85.02%、62.78%；另外，公司报告期内还存在个人卡收付款、资金坐支、关联方资金占用等情况。

尽管公司已采取制定并落实相关规章制度、关联方占款追认审议及归还、POS 刷卡机、网银支付、银行代发工资、个人卡销户，公司董事、监事及高级管理人员做出避免资金占用承诺等各项规范措施，但以上规范措施仍有待于持续完善和落实，仍然不排除公司未来发生现金管理不当的风险。

应对措施：（1）通过业务培训和例行会议，强化公司员工尤其是董事、监事、高级管理人员、财务人员、中层管理人员的现金风险意识和规范运营意识，尽量避免现金付款情况发生；（2）加强《财务管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《重大财务决策制度》等一系列规章制度的执行、落实及监督，继续推行 pos 机刷卡收费、网银支付、银行代发工资等日常现金管理措施，坚决杜绝个人卡、关联方占用公司资金等不合规情况；（3）公司将定期向主办券商太平洋证券、所聘任的兴华会计师汇报现金管理情况，接受其监督。

（五）应收账款企高风险

报告期内，公司营业收入中住宅类物业费收入占比约 50%左右，公司面临着大量个人业主客户，加之公司业务基本上集中于属于四线城市的安徽省桐城市，当地居民工资及生活水平均较低，缴纳物业费的积极性及自愿性不高，经电话催收、公告催收、上门催收等多种催款方式催收后才迟迟予以缴纳，导致物业费实际收款通常滞后于收入的实现，应收账款余额的增长速度远高于营业收入的增长

幅度。另外，为规范现金收支管理，公司自 2016 年 7 月份开始，至 2016 年 11 月全面推行 pos 机刷卡方式收取物业费，缴费方式的改变也使得公司物业费回款状况有所放缓。2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值分别为5,458,376.16元、3,309,823.52元，占同期末资产总额比例分别为30.09%、24.62%。尽管公司采取了更加谨慎的坏账计提政策，尤其是对账龄在 3 年以上的应收账款全额计提坏账，但应收账款企高仍然使公司面临一定的财务风险。

应对措施：（1）公司将在提高物业服务质量的基础上，继续宣传、推广 pos 机刷卡缴费方式，以增强业主缴纳物业费的积极性、主动性及自愿性；（2）强化各物业主任的物业费收费责任，将其工资绩效与物业费收取情况挂钩；（3）定期实施应收账款账龄分析，重点加强对账龄较长的业主的催收力度；（4）公司将继续采取电话催收、公告催收、上门催收、诉讼等多种催收方式，恰当、合法地有序、持续回收物业费。

（六）土地、房屋不能取得产权证的风险

公司于 2015 年 7 月 28 日与安徽科兴机电科技有限公司签订土地转让协议，约定公司以 180 万元的价格受让安徽科兴机电科技有限公司通过土地挂牌方式合法取得的工业土地 6666.67 平方米（即 10 亩）。公司基于对能够过户的预期以及经营发展的考虑，在未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等证件的情况下擅自开工建设办公大楼。截至 2016 年 12 月 31 日办公大楼的主体工程已基本完工，装修和附属设施作业还未完成。

公司取得了桐城市国土资源局于 2017 年 4 月 13 日出具的书面证明，证明“该片土地的使用权证目前正在由我局办理过户登记，不存在土地使用权过户登记的法律障碍。该片土地上建设的办公大楼暂未办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。上述行为不属于重大违法违规行为，我局不会对上述行为进行处罚。待安徽兴湃至美生活服务股份有限公司取得该片土地的使用权证、办理建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证后，我局及下设的不动产登记中心将积极配合公司办理该办公大楼的产权证”。另外，桐城市城乡规划局、桐城市经济开发区建设局于 2017 年 4 月 13 日也相继出具证明，证明公司在未取得建设用

地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证情况下建设办公大楼的行为不属于重大违法违规行为，将不会对上述行为进行处罚，并承诺待公司取得该片土地的使用权证后，将积极配合公司办理建设工程规划许可证、开工许可证等相关许可证。

截至本公转书出具之日，公司仍未取得上述土地的土地使用权证和建设工程相关许可证件。因此，公司存在不能取得土地、房屋产权证的风险。

应对措施：公司将继续积极与国土资源部门、规划局等主管部门沟通，补办土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工许可证、房产证等证件，以有效消除土地、房屋权属瑕疵。如若公司未来仍无法取得土地使用权证及房产证，根据控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝夫妇于2017年4月18日出具的承诺书，其愿意在履行相关决策程序后，与公司签订相关合同，受让该宗土地以及地上建筑物，承担公司可能因此遭受的罚款、损失等费用。

（七）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

截至2016年12月31日，公司共有346名员工，其中签署劳动合同的员工人数为207人，退休返聘签订劳务合同的员工人数为139人。公司为104人缴纳了城镇职工基本养老保险、城镇职工医疗保险；为103人缴纳了城镇职工生育保险；为102人缴纳了城镇职工失业保险；为105人缴纳了城镇职工工伤保险，其余员工未缴纳城镇职工社会保险，其中属于退休返聘的员工有139人，属于新型农村合作医疗、新型农村养老保险的员工75人，属于城镇居民基本养老保险、医疗保险的员工12人，属于原单位缴纳的员工2人，剩余13人未取得任何社保缴纳证明。如前所述，扣除退休返聘人员后，公司城镇职工社会保险五险覆盖率为49.28%。

因所属的物业管理行业的特殊性，公司员工流动性较大，员工考虑实际可支配收入后缴纳城镇职工社会保险的意愿较低，所以公司未为所有员工缴纳社会保险。另外，公司业务集中于属于四线城市的桐城市，农村户籍员工较多，该部分员工大多数已参加“新农合”或“新农保”等农村保险，而未缴纳城镇职工社会保险。

公司已为未缴纳城镇职工保险的员工购买了意外商业险，公司控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝也出具《关于社保和住房公积金相关事宜的承诺函》，承诺如应社会保障主管部门或住房公积金主管部门的要求或决定，兴湃至美需要为员工补缴社会保险金、住房公积金或因此而承担任何滞纳金、罚款或损失，本人将承担兴湃至美应补缴的全部社会保险金、住房公积金和由此产生的滞纳金、罚款或损失等费用，保证兴湃至美不会因此遭受损失。另外，桐城市人力资源和社会保障局于 2017 年 3 月 17 日也出具《证明》，证明公司能够遵守国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规的规定，依法为员工缴纳各项社会保险金，自设立以来，不存在因违反国家和地方有关劳动及社会保障管理法律法规而受到行政处罚的情形，亦无因劳动纠纷或争议引发的劳动仲裁、诉讼程序。考虑上述因素后，仍不排除公司报告期内未为在职员工足额缴纳社会保险金、住房公积金而可能带来的补缴、罚款等风险。

应对措施：一方面，公司将加强社会保险宣传，提高员工缴纳社会保险的积极性、自愿性，继续提高社会保险缴纳比例；另一方面，公司将继续积极与社会保险主管部门保持沟通，按照有关劳动及社会保障管理法律法规的规定，依法为员工缴纳各项社会保险金。如若未来公司因未足额缴纳社会保险而需要补缴，根据公司控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝出具的《关于社保和住房公积金相关事宜的承诺函》，其将承担公司应补缴的全部社会保险金、住房公积金和由此产生的滞纳金、罚款或损失等费用，保证兴湃至美不会因此遭受损失。

（八）关联方资金占用的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，公司控股股东、共同实际控制人王小中先生欠付公司 7,986,357.23 元。此事项已经 2016 年 8 月 12 日召开第一届董事会第二次会议审议通过后，报 2016 年 8 月 28 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议批准，得以追认。王小中已于 2016 年 10 月 20 日前将全部欠款归还完毕，之后未再出现关联方占用公司资金情形。

为防止控股股东及关联方再次占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司及公司股东权益，公司制定了《公司章程》、三会议事规则及

《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《重大财务决策制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列切实有效的内部控制制度，以规范关联交易、对外担保及对外投资事项，防止控股股东及关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。同时，公司控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝已于 2017 年 4 月 7 日出具了《避免资金占用承诺函》，承诺“截至本承诺函签署日，本人不存在占用或转移安徽兴湃至美生活服务股份有限公司资金、资产及其他资源的情形，本人承诺未来也不会以任何方式占用或转移安徽兴湃至美生活服务股份有限公司资金、资产及其他资源。”

综上所述，尽管报告期内存在的控股股东、共同实际控制人王小中占用公司资金的行为履行了补充审议程序，公司相应制定了有关规章制度，控股股东、共同实际控制人王小中、何院芝也出具了《避免资金占用承诺函》，所占用的资金已悉数归还、此后未继续发生此类行为，但三会治理机制及公司管理体系、相关的规章制度仍有待于持续完善和落实，仍然不排除公司未来发生关联方资金占用的风险。

应对措施：（1）通过业务培训和例行会议，强化公司股东、董事、监事、高级管理人员的规范运营意识，坚决杜绝其本人及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源。同时，公司控股股东、共同实际控制人王小中作为第一负责人，公司董事会秘书、财务总监彭正闩作为主管人员，将持续对关联方资金占用行为进行严格监督管理；（2）公司将继续健全三会治理机制及公司管理体系，加强三会议事规则及《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《重大财务决策制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列规章制度的执行、落实及监督；（3）公司董事、监事、高级管理人员将严格履行其出具的《避免资金占用承诺函》；（4）公司将定期向主办券商太平洋证券、所聘任的兴华会计师及天禾律师汇报关联方资金占用情况，接受其监督。

第五节有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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

全体董事签字：

王小中：王小中 刘昌近：刘昌近 彭正闩：彭正闩

孙虎：孙虎 何院芝：何院芝

全体监事签字：

刘决凤：刘决凤 杨长生：杨长生 黄丽：黄丽

全体高级管理人员签字：

王小中：王小中 彭正闩：彭正闩 孙虎：孙虎

安徽兴湃至美生活服务股份有限公司

2017年7月3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。

法定代表人签字：

李长伟：

项目负责人签字：

刘东：刘东

项目小组成员签字：

郭子午：郭子午 李跃辉：李跃辉 李雨航：李雨航

太平洋证券股份有限公司

2017年7月3日

三、申请挂牌公司律师声明

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。

经办律师签字：

肖郑东：

陈 明：

单位负责人签字：

张晓健：

安徽天禾律师事务所

2017年7月3日

四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《安徽兴湃至美生活服务股份有限公司公开转让说明书》，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

宜军民：

孙剑英：

单位负责人签字：

陈胜华：

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 7 月 3 日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读《安徽兴湃至美生活服务股份有限公司公开转让说明书》，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册资产评估师签字：

王霞：霞　　李成贤：李成贤

资产评估机构负责人签字：

杨文化：杨文化

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2017年7月3日

第六节附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件

六、其他与公开转让有关的主要文件