

广州市龙能城市运营管理股份有限 公司

公开转让说明书 (申报稿)



主办券商



二零一七年十二月

声 明

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

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

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

本公司特别提醒投资者注意下列风险:

(一) 公司内部治理不规范的风险

股份公司设立之前,公司的治理制度不够健全和治理结构不够完善。股份公司成立以后,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》、《关联交易管理办法》等治理制度及相关内部控制制度。但股份公司成立的时间较短,各项管理制度的执行、各机构、部门之间的运行尚未经过足够时间的实际检验,需要在经营过程中不断完善。随着公司不断发展壮大,公司营业收入的快速增长,人员的增加,对公司的内控和管理将会提出更高的要求。因此,未来经营中存在因公司治理不善而给公司经营带来不利影响的风险。

(二) 实际控制人不当控制的风险

截至本说明书签署之日,公司控股股东王广军直接持有股份公司 14,000,000 股股份,占公司股本总额的 57.0451%。另外,王广军持有公司股东创盈投资 8.32% 的出资额;尹诗锦系王广军配偶,其持有创盈投资 14.97% 的出资额。截至本说明书签署之日,尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东,王广军系创盈投资的董事长,尹诗锦担任创盈投资的董事。同时,创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》,约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权,并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此,二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时,公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任,二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任。综上,王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份 75.5521% 的表决权,二人为公司共同实际控制人。未来不排除两人通过行使表决权、管理职能或其他方式对公司发展战略、经营决策、人事安排等方面进行不当控制并造成公司及其他股东权益受损的风险。

(三) 公司对分支机构的管理风险

公司业务开展主要采取属地经营的模式,即通过在所承接项目所在区域设立分公司的形式开展物业管理服务。截至本说明书签署之日,公司处于存续状态的

分公司共有 28 家，数量较多。目前，公司仍积极在其他城市开拓市场，不断扩大物业项目的数量、规模，而分散在全国多个城市的物业项目对多元化、本土化的项目人员的需求不断加大，由此可能会导致公司对分支机构管理效率的降低及运营风险的增加。若公司不能对散布各地的分支机构形成高效率的管控，可能存在因分支机构未能有效落实公司内控制度而对公司未来盈利及战略发展带来不利影响的风险。

（四）市场竞争加剧风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内物业服务企业超过 10 万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。随着市场竞争日益激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具备了较强的服务能力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。

（五）业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化、电梯维保等委托于第三方公司。2017 年 1-6 月、2016 年和 2015 年，第三方公司业务外包成本占总成本的比例分别为 53.19%、21.13% 和 15.68%，占比较大。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的信誉、资质等因素，并在合同中对服务质量等相关条款进行了严格规定，同时制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行严格的监管，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生一定不良影响。

（六）服务质量稳定性风险

公司是一家拥有国家物业服务企业一级资质的专业物业管理企业，先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业称号（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 业主满意明星单位等荣誉称号，形成一定的品牌。公司高度重视服务体系的建设，成立了监察管理中心，制定了《龙能物业标准 1.0》、《员工培训管理规定》、《门岗值班制度》、《监控中心值班制度》等系列制度，不断提高服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果。但

随着社会发展和人们生活水平的提升，业主的观念及市场需求不断发生变化，公司需要对市场需求变化具有足够的敏感性，及时根据业主需求优化服务。如果公司不能稳定有效地保证服务质量、未能持续不断提升服务品质，则会对公司的业务产生不利影响。

（七）员工管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景、素质等方面存在较大差异，员工管理难度较大。公司虽然制定了《龙能物业标准 1.0》，建立了标准化服务流程，以规范提供服务人员能够达到公司和业主的要求。但是，如果公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容和质量，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

（八）现金收款资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在各物业服务中心处增加 POS 机，以减少现金收取物业费及能源费等的比例等。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，从而给公司带来收入方面的损失和管理成本。

（九）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2017 年 6 月 30 日，公司应收账款净额为 20,922,945.80 元，占流动资产比例为 62.65%，占总资产比例为 29.20%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

（十）劳务成本上升风险

公司所属物业管理行业属于劳动密集型产业，主营业务成本主要以人工成本和清洁绿化等外包费用为主。近年来我国劳动用工成本面临持续刚性上涨，且由于公司签订的物业服务合同多为长期物业服务协议，合同期间物业服务价格是相对固定的，而人工成本的上升在合同期内转移给客户的难度较大。因此，人力成

本的上涨将给行业内企业带来一定的运营压力并对公司的盈利水平造成不利影响。

目 录

声 明.....	II
重大事项提示	III
释 义.....	1
第一节 基本情况	4
一、公司基本情况.....	4
二、股份挂牌情况.....	5
三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况.....	6
四、公司设立以来股本的形成及其变化、对外投资及重大资产重组情况.....	14
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	60
六、报告期主要会计数据和财务指标简表.....	62
七、本次挂牌的有关机构.....	65
第二节 公司业务	67
一、公司主营业务与主要产品及其用途.....	67
二、公司组织结构与主要业务流程.....	71
三、公司业务相关的主要资源要素.....	78
四、公司主营业务相关情况.....	101
五、商业模式.....	114
六、公司所处行业情况.....	118
第三节 公司治理	141
一、公司“三会”的建立健全及运行情况	141
二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估.....	145
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚情况.....	148
四、公司近两年重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项情况.....	153
五、公司经营的独立性.....	156
六、同业竞争情况.....	158

七、公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况.....	160
八、公司董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明.....	161
九、董事、监事、高级管理人员近两年一期变动情况.....	164
第四节 公司财务	166
一、公司最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	166
二、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表.....	166
三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更.....	191
四、公司最近两年一期的主要财务指标.....	206
五、公司最近两年一期的主要财务指标分析.....	206
六、报告期利润形成的有关情况.....	211
七、公司最近两年一期主要资产情况.....	238
八、公司最近两年一期主要负债情况.....	264
九、报告期内各期末股东权益情况.....	272
十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联交易.....	274
十一、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	297
十二、最近两年一期的资产评估情况.....	298
十三、股利政策和最近两年一期分配情况.....	299
十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	300
十五、持续经营能力评估.....	303
十六、风险因素.....	307

释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，以下词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、龙能股份、龙能城市	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司
龙能有限、有限公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司，股份公司前身，曾用名“广州市龙能物业管理有限公司”
扶祥电梯	指	山东扶祥电梯有限责任公司，公司曾参股公司
宜昌君和	指	宜昌君和人力资源服务有限公司，公司曾经控股子公司
腾腾投资	指	深圳市腾腾投资发展有限公司， 已转让非关联方
云南龙能	指	云南龙能物业管理有限公司，公司参股企业，已注销
龙能房地产	指	广州市龙能房地产代理有限公司，公司曾经全资子公司
龙腾运营	指	深圳市龙腾运营管理有限公司，公司参股企业
临沂分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司临沂分公司
南沙分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司南沙分公司
深圳分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司深圳分公司
黄山分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司黄山分公司，已注销
徐州分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司徐州分公司
宜昌分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司宜昌分公司
莒南分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司莒南分公司
六安分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司六安分公司
日照分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司日照分公司
陕西分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司陕西分公司，正在办理更名程序
南京分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司南京分公司，正在办理更名程序
济南分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司济南分公司
商洛分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司商洛分公司，正在办理更名程序
济宁分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司济宁分公司
南昌分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司南昌分公司，正在办理更名程序
青岛分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司青岛分公司

武汉分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司武汉分公司
中山分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司中山分公司
温州分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司温州分公司，正在办理更名程序
新泰分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司新泰分公司
长沙分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司长沙分公司
合肥分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司合肥分公司，正在办理更名程序
东营分公司	指	广州市龙能物业管理发展有限公司东营分公司，正在办理更名程序
珠海分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司珠海分公司
宿州分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司宿州分公司
泰安分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司泰安分公司
石家庄分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司石家庄分公司
天津分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司
菏泽分公司	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司菏泽分公司
香港龙能	指	香港龙能发展集团有限公司，系实际控制人尹诗锦控制的企业
高级管理人员	指	公司总经理、财务总监、董事会秘书
主办券商、国盛证券	指	国盛证券有限责任公司
会计师事务所、天健所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	开元资产评估有限公司
律师事务所、金桥百信	指	广东金桥百信律师事务所
股东会	指	广州市龙能物业管理发展有限公司股东会
股东大会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司股东大会
董事会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事会
监事会	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会
“三会”	指	股东大会、董事会和监事会
“三会”议事规则	指	《广州市龙能城市运营管理股份有限公司股东大会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会议事规则》
公司章程	指	广州市龙能城市运营管理股份有限公司章程
全国股转系统、股	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司

转公司		
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	2013年02月08日起施行的《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
报告期	指	2015年度、2016年度、2017年1-6月
本说明书、公开转让说明书	指	《广州市龙能城市运营管理股份有限公司公开转让说明书》
物业服务费	指	物业服务企业按照物业服务合同的约定对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序而向业主或使用人收取的费用。
包干制	指	物业服务企业向业主收取固定的物业服务费用，在支付物业服务成本后，盈余或亏损均由物业企业享有或承担
薪酬制	指	物业服务企业按物业服务协议约定的比例或数额从事物业管理服务费用中提取酬金，剩余金额用于支付物业服务协议约定的支出，最终结余或者不足部分均由业主享有或承担
在管面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类物业的建筑面积（含在管物业范围内的配套建筑物的建筑面积）
APP	指	安装在手机上的应用程序软件
O2O	指	即Online To Offline（在线离线/线上到线下），是指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。O2O的概念非常广泛，既可涉及到线上，又可涉及到线下，可以通称为O2O

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：广州市龙能城市运营管理股份有限公司

英文名称：Guangzhou Longneng City Operation and Management Co., Ltd.

统一社会信用代码：91440101681314565U

法定代表人：王广军

有限公司成立日期：2008年10月21日

股份公司成立日期：2017年08月14日

注册资本：2,454.2万元

住所：广州市天河区珠江东路6号广州周大福金融中心1区09层85室

邮编：510000

电话：020-37858008-0

传真：020-37858008-0

网址：<http://www.gzlongneng.com/>

董事会秘书：刘媛

所属行业：根据中国证监会2012年发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于大类“房地产业”，行业代码为K70；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），公司所属行业为“房地产业（K）”中的“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为“房地产业（K）”中的“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“20房地产”中的“20101013房地产服务”。

经营范围：物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务。

公司的主营业务：物业管理服务。

二、股份挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元人民币

股票总量：24,542,000股

挂牌日期：【】年【】月【】日

挂牌后股份转让方式：协议转让。

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8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。”

2.9 规定“股票解除转让限制，应由挂牌公司向主办券商提出，由主办券商报全国股份转让系统公司备案。全国股份转让系统公司备案确认后，通知中国结

算办理解除限售登记。”

有限公司于2017年08月14日整体变更为股份公司，截至本说明书签署之日，公司现有股东均为股份公司发起人，所持股份均未满一年，所持股票不可挂牌转让，公司本次挂牌无可转让股票。公司股东对其所持股份未作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

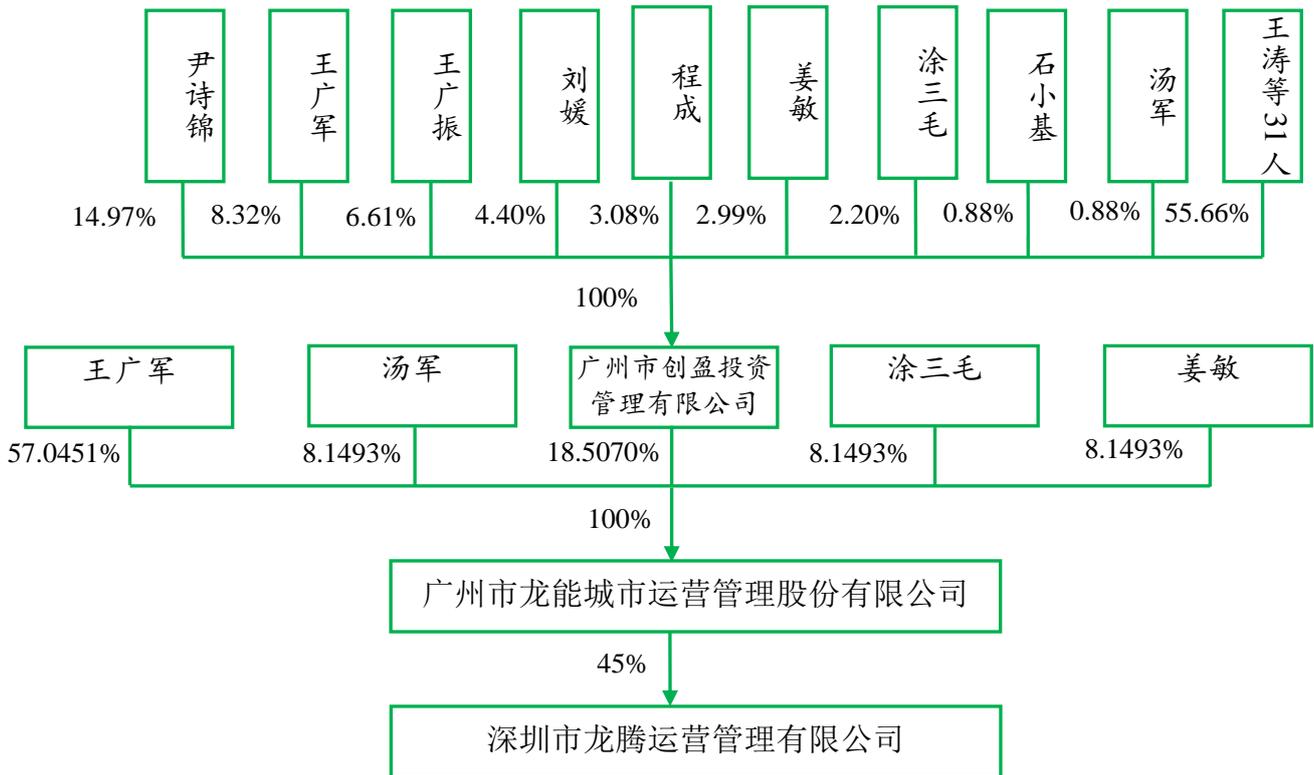
本次可进入全国股份转让系统公开转让的股票情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否冻结、 质押	可转让 股份数 量(股)	限售股份数 量(股)	限售原因	任职
1	王广军	14,000,000	57.0451	否	0	14,000,000	股份公司发起人	公司董事长
2	广州市创盈投资管理 有限公司	4,542,000	18.5070	否	0	4,542,000	股份公司发起人	--
3	姜敏	2,000,000	8.1493	否	0	2,000,000	股份公司发起人	公司董事
4	汤军	2,000,000	8.1493	否	0	2,000,000	股份公司发起人	公司监事会主席
5	涂三毛	2,000,000	8.1493	否	0	2,000,000	股份公司发起人	公司董事、 总经理
总计		24,542,000	100.00	--	0	24,542,000	--	--

三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况

(一) 公司股权结构图

截至本说明书签署之日，公司的股权结构图如下：



(二) 公司股东

截至本说明书签署之日，公司共有 5 名股东，分别为王广军、涂三毛、汤军、姜敏和广州市创盈投资管理有限公司，其中王广军、涂三毛、汤军和姜敏均为在中国境内有住所的自然人，均不存在不适宜担任公司股东的情形；广州市创盈投资管理有限公司为境内法人，不属于依法需要备案登记的私募基金和私募基金管理人，无需履行相关登记备案手续。

公司的股权结构和股东性质如下：

序号	股东名称	股东性质	出资方式	持股数量(股)	持股比例(%)
1	王广军	境内自然人	净资产折股	14,000,000	57.0451
2	广州市创盈投资管理有限公司	境内法人	净资产折股、货币	4,542,000	18.5070
3	涂三毛	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
4	汤军	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
5	姜敏	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
合计		--	--	24,542,000	100.00

1、公司股东的基本情况

(1) 王广军，男，1978年11月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。

主要工作经历：1995年11月至2000年11月，驻港部队服役；2000年12月至2003年02月，任深圳市华鼎物业管理顾问有限公司保安队长；2003年03月至2004年12月，任东莞市新天美地建造有限公司项目主管；2005年01月至2006年07月，任深圳市新华电线电缆有限公司物业经理；2006年08月至2010年01月，任广州金碧华府物业有限公司总经理；2008年10月至2009年05月，任龙能有限董事长、总经理兼法定代表人；2009年05月至2016年06月，任龙能有限董事长；2010年10月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司深圳分公司负责人；2011年04月至2016年06月，任广州市龙能房地产代理有限公司监事；2011年05月至2014年04月，任广州市龙拓电梯有限公司监事；2013年02月至2016年06月，任广州市创盈投资管理有限公司董事长兼法定代表人；2016年06月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2016年06月至2017年07月，任龙能有限董事长、总经理兼法定代表人；2017年07月至今，任深圳市前海龙腾企业管理有限公司监事；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事长兼法定代表人。

(2) 涂三毛，曾用名涂磊，男，1971年07月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。

主要工作经历：1993年05月至1997年08月，任黄冈市制药厂设备主管；1997年09月至2003年11月，任深圳市世房物业管理有限公司项目经理；2003年12月至2006年06月，任武汉美佳物业管理有限公司品质部经理；2006年07月至2015年04月，任恒大金碧物业管理有限公司南京分公司负责人；2015年05月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司经理；2017年08月，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事兼总经理。

(3) 汤军，男，1979年01月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。

主要工作经历：1997年12月至2000年12月，任中国人民解放军75620部队副班长；2001年01月至2003年04月，任深圳戴德梁行物业有限公司物业主管；2003年05月至2004年03月，任深圳皇城物业有限公司物业主任；2004年

04月至2005年12月，任深圳市和亨物业有限公司物业总经理；2006年01月至2007年10月，任广州恒大集团金碧物业公司项目经理；2007年11月至2010年07月，任广州广汽产业发展有限公司物业部部长；2010年08月至2015年12月，任广州市龙能物业管理发展有限公司广东分公司总经理；2016年01月至2017年02月，任广州市壹公里电子商务有限公司总经理；2016年06月至2017年08月，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2017年09月至今，任广州市创盈投资管理公司监事；2016年05月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司监事、商业运营中心经理；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会主席、商业运营中心经理。

(4) 姜敏，男，1977年09月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。

主要工作经历：1995年12月至2000年12月，于73661部队服役，任班长；2001年01月至2002年03月，自由职业；2002年04月至2006年05月，任深圳华鼎物业管理顾问有限公司主管；2006年06月至2008年03月，任广州金碧物业管理有限公司经理；2008年04月至2016年07月，任深圳市陆港物业管理有限公司临沂分公司负责人；2009年10月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司临沂分公司负责人；2013年01月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司徐州分公司负责人；2013年11月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司宜昌分公司负责人；2014年04月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司莒南分公司负责人；2015年06月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司日照分公司负责人；2015年09月至2017年09月，历任云南龙能物业管理有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2016年04月至今，任广州市壹公里电子商务有限公司临沂分公司负责人；2017年06月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司负责人；2013年08月至2017年09月，任广州市创盈投资管理有限公司监事；2017年10月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2016年07月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司董事；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事、企业发展中心总经理。

(5) 广州市创盈投资管理有限公司

1) 广州市创盈投资管理有限公司的基本信息如下：

名称	广州市创盈投资管理有限公司
统一社会信用代码	91440111063307413C
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	鲁坤成
注册资本	2271 万元
住所	广州市天河区棠东横岭一路 3 号 A 座四楼之二 E406 房
登记机关	广州市天河区工商行政管理局
经营范围	资产管理（不含许可审批项目）；投资管理服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业形象策划服务；投资咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口。
成立日期	2013 年 02 月 07 日
登记状态	在营（开业）企业

2) 股本构成及出资比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例(%)
1	尹诗锦	340	340	货币	14.97
2	王广军	188.9	188.9	货币	8.32
3	王广振	150	150	货币	6.61
4	刘媛	100	100	货币	4.40
5	王涛	50	50	货币	2.20
6	程成	70	70	货币	3.08
7	姜敏	68	68	货币	2.99
8	王向平	60	60	货币	2.64
9	王营营	58	58	货币	2.55
10	梁莲英	50	50	货币	2.20
11	邹慧	50	50	货币	2.20

12	张埃贵	50	50	货币	2.20
13	麦淑明	50	50	货币	2.20
14	杨涛	50	50	货币	2.20
15	王安坤	50	50	货币	2.20
16	屈强	50	50	货币	2.20
17	王道鹏	50	50	货币	2.20
18	鲁坤成	50	50	货币	2.20
19	赵振宇	50	50	货币	2.20
20	赵西洋	50	50	货币	2.20
21	陈康	50	50	货币	2.20
22	涂三毛	50	50	货币	2.20
23	闫利军	25	25	货币	1.10
24	谭明勇	25	25	货币	1.10
25	李金雨	24	24	货币	1.06
26	谢梅	21.6	21.6	货币	0.95
27	石小基	20	20	货币	0.88
28	陈东元	20	20	货币	0.88
29	汤军	20	20	货币	0.88
30	刘雷	15	15	货币	0.66
31	龚浩	14.5	14.5	货币	0.64
32	范明	10	10	货币	0.44
33	王彬	10	10	货币	0.44
34	徐鹏	10	10	货币	0.44
35	刘鹏	10	10	货币	0.44
36	李长兴	10	10	货币	0.44
37	黎湘平	100	100	货币	4.40
38	王国清	100	100	货币	4.40

39	赵保云	50	50	货币	2.20
40	北京地雅建筑安装工程有限公司	51	51	货币	2.25
合计		2,271	2,271	--	100.00

经核查，创盈投资主要由公司员工、员工亲属及朋友组成，其系以自有资金向龙能股份进行出资，不存在资产由基金管理人或普通合伙人管理的情形，也不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立私募投资基金的情形，亦不是在中国证券投资基金业协会备案的私募基金管理人。因此，广州市创盈投资管理有限公司不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的应备案的私募基金和私募基金管理人，无需履行相关登记备案手续；同时，创盈投资的非自然人股东即北京地雅建筑安装工程有限公司为企业法人，不属于私募投资基金，亦无需按照《证券投资基金法》、《私募基金暂行办法》及《私募基金备案办法》的规定履行有关私募投资基金的备案程序。

2、股东主体适格性

截至本说明书签署之日，公司共有4名在境内有住所的自然人股东。公司自然人股东不存在以下情形：（1）系国家机关公务员或参照公务员管理的人员；（2）在党政机关担任领导职务；（3）在国有企业担任领导职务；（4）具有处级以上领导干部配偶、子女身份或其他直系亲属关系；（5）系县级以上工会、妇联、共青团、文联以及各种协会、学会等群众组织的退休干部；（6）存在法律、法规、规章及其他规范性文件规定的其他不得担任公司股东的情形。

综上，公司自然人股东不存在法律法规、就职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题，具有法律、法规和规范性文件规定担任公司股东的资格。

（三）股东之间的关联关系

截至本说明书签署之日，公司共有5名股东，分别为王广军、涂三毛、姜敏、汤军和广州市创盈投资管理有限公司。其中，王广军、涂三毛、姜敏、汤军均为创盈投资的股东；王广军及其配偶尹诗锦亦为创盈投资的股东。同时，王广军、姜敏均为创盈投资的董事，汤军为创盈投资的监事。

除此之外，股东间不存在其他任何关联关系。

（四）控股股东及实际控制人

1、控股股东及实际控制人的认定理由及依据

公司控股股东为王广军，王广军与尹诗锦为公司共同实际控制人。

截至本说明书签署之日，王广军直接持有股份公司 14,000,000 股股份，占公司股本总额的 57.0451%，系公司控股股东。另外，王广军持有公司股东创盈投资 8.32% 的出资额；尹诗锦系王广军配偶，其持有创盈投资 14.97% 的出资额。截至本说明书签署之日，尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东，王广军系创盈投资的董事长，尹诗锦担任创盈投资的董事。同时，创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》，约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权，并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此，二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时，公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任，二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任，具有对公司股东大会或董事会决议产生重大影响或实际支配公司行为的权利，王广军现担任股份公司董事长及法定代表人。

综上，王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份 75.5521% 的表决权，二人为公司共同实际控制人。

（1）王广军的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“（二）公司股东”。尹诗锦的基本情况如下：

（2）尹诗锦，女，1977 年 06 月生，汉族，中国国籍，无境外永居居留权。本科学历，毕业于暨南大学物业管理专业。

主要工作经历：2004 年 07 月至 2008 年 12 月，自由职业；2009 年 01 月至 2014 年 06 月，就职于广州市龙能园林设计有限公司，担任总经理及执行董事；2010 年 09 月至今，就职于广州市龙能物业管理发展有限公司南沙分公司，担任负责人；2011 年 05 月至 2014 年 06 月，就职于广州市龙拓电梯有限公司，担任总经理及执行董事；2009 年 05 月至 2016 年 05 月，就职于广州市龙能物业管理有限公司，担任经理及法定代表人；2016 年 05 月至 2016 年 06 月，就职于广州市龙能物业管理有限公司，担任董事、经理及法定代表人；2017 年 09 月至今，就职于广州市创盈投资管理有限公司，担任董事。

2、报告期内控股股东及实际控制人变化情况

报告期内，公司控股股东一直为王广军，实际控制人一直为王广军与尹诗锦，未发生变动。

四、公司设立以来股本的形成及其变化、对外投资及重大资产重组情况

（一）公司设立以来股本的形成及其变化情况

1、2008年10月，有限公司设立

2008年08月08日，自然人王广军、刘粤芳、徐爱学共同签署了《广州市龙能物业管理有限公司章程》，约定有限公司注册资本为人民币80万元，其中王广军以货币出资40万元，占出资总额的50%；刘粤芳以货币出资22.24万元，占出资总额的27.80%；徐爱学以货币出资17.76万元，占出资总额的22.20%。

2008年09月15日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意王广军、刘粤芳、徐爱学三人为广州市龙能物业管理有限公司股东，具体出资比例为：王广军持股50%、刘粤芳持股27.80%、徐爱学持股22.20%；同意公司注册资本为80万元；同意公司章程及经营范围；同意公司成立董事会，王广军、田燕军、曾志灵为董事；同意选举王广军为公司董事长兼法定代表人；同意选举付亚平为公司监事。

2008年09月28日，广州东辰会计师事务所出具编号为东辰验字第2008244号《验资报告》。经审验，截至2008年09月28日止，有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币80万元，全体股东均以货币方式进行出资。其中王广军以货币出资40万元，刘粤芳以货币出资22.24万元，徐爱学以货币出资17.76万元，公司实收资本为80万元。

2008年10月21日，广州市工商行政管理局核准了有限公司的设立登记，并核发了注册号为4401012050003的《企业法人营业执照》，经核准的公司住所为广州市天河区黄埔大道中程介坑天韵大厦275-285号二层2E02房，法定代表人为王广军，注册资本为80万元，实收资本为80万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为物业管理，企业管理咨询，园林绿化，室内建筑装潢设计、施工，室内水电安装，批发零售贸易（国家专营专控商品除外），清洁服务。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	40.00	40.00	货币	50.00
2	刘粤芳	22.24	22.24	货币	27.80
3	徐爱学	17.76	17.76	货币	22.20
合计		80	80	-	100.00

2、2009年03月，有限公司第一次增加注册资本

2009年02月18日，广州中庆会计师事务所出具了编号为中庆验字2009020258号《验资报告》。经审验，截至2009年02月18日止，有限公司已收到股东王广军、刘粤芳、徐爱学缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币220万元，上述股东均以货币方式出资。其中，王广军以货币方式新增注册资本110万元，刘粤芳以货币方式新增注册资本61.16万元，徐爱学以货币方式新增注册资本48.84万元。截至2009年02月18日，公司累计实收资本为人民币300万元。

2009年02月20日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意公司注册资本由原来的80万元增加至300万元，其中新增注册资本由王广军以货币出资110万元，刘粤芳以货币出资61.16万元，徐爱学以货币出资48.84万元；同意就上述变更事项修改公司章程相关条款。

2009年02月20日，全体股东签署了公司章程修正案。

2009年03月02日，广州市工商行政管理局核准了此次变更，本次变更后有限公司的注册资本变更为人民币300万元。

本次增加注册资本后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	150.00	150.00	货币	50.00
2	刘粤芳	83.40	83.40	货币	27.80
3	徐爱学	66.60	66.60	货币	22.20
合计		300	300	-	100.00

3、2009年05月，有限公司第一次名称变更及第一次法定代表人变更

2009年05月08日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意公司名称由“广州市龙能物业管理有限公司”变更为“广州市龙能物业管理发展有限公司”；同意聘用尹诗锦为公司经理并担任法定代表人职务。

2009年05月08日，公司法定代表人签署了公司最新章程修正案。

2009年05月12日，有限公司取得广州市工商行政管理局核发的（穗）名变核内字[2009]第0020090512151号《企业名称变更核准通知书》。

2009年05月18日，广州市工商行政管理局核准了此次变更，本次变更后公司名称变更为“广州市龙能物业管理发展有限公司”，公司法定代表人变更为尹诗锦。

4、2010年11月，有限公司第一次经营范围变更

2010年11月10日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意将公司的经营范围由“物业管理，企业管理咨询，园林绿化，室内建筑装潢设计、施工，室内水电安装，批发零售贸易（国家专营专控商品除外）清洁服务”变更为“物业管理，企业管理咨询，园林绿化，室内建筑装潢设计、施工，室内水电安装，清洁服务，停车场经营，房屋租赁。”；同意修改章程中相应的条款。

同日，公司法定代表人签署了公司最新章程修正案。

2010年11月24日，广州市工商行政管理局核准了此次变更，并核发了注册号为440101000137829的《企业法人营业执照》。本次变更后的公司经营范围为“物业管理。企业管理咨询。园林绿化。室内建筑装潢设计、施工。室内水电安装。清洁服务、停车场经营。房屋租赁”。

5、2011年06月，有限公司第一次住所变更

2011年05月20日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意公司住所由原来“广州市天河区黄埔大道中程介坑天韵大厦275-285号二层2E02房”变更为“广州市天河区黄埔大道888号401房”；同意修改公司章程相应条款。

同日，公司法定代表人签署了公司最新章程修正案。

2011年06月08日，广州市工商行政管理局核准了此次变更，本次变更后公司的住所变更为“广州市天河区黄埔大道888号401房”。

6、2013年08月，有限公司第一次股权转让

2013年08月14日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：1、同意股东刘粤芳将持有的有限公司10%的股权转让给王广军；股东刘粤芳将持有的有限公司3.9%的股权转让给涂三毛；股东徐爱学将持有的有限公司3.6%的股权转让给涂三毛；股东徐爱学将持有的有限公司7.5%的股权转让给汤军，股权转让后各股东的出资比例为：王广军出资180万元，占注册资本的60%；刘粤芳出资41.7万元，占注册资本的13.9%；徐爱学出资33.3万元，占注册资本的11.1%；涂三毛出资22.5万元，占注册资本的7.5%；汤军出资22.5万元，占注册资本的7.5%；2、同意修改原章程，同时启用公司全体股东已签署的新章程。

同日，公司全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2013年08月14日，刘粤芳、徐爱学与王广军、涂三毛及汤军共同签署了《股权转让协议》，对上述股权转让事项进行了约定。

2013年08月16日，广州市工商行政管理局核准了本次变更。本次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	180.00	180.00	货币	60.00
2	刘粤芳	41.70	41.70	货币	13.90
3	徐爱学	33.30	33.30	货币	11.10
4	涂三毛	22.50	22.50	货币	7.50
5	汤军	22.50	22.50	货币	7.50
合计		300	300	-	100.00

7、2014年06月，有限公司换发新版营业执照及第二次经营范围变更

2014年06月11日，广州市工商局出具编号为穗工商（市局）内变字[2014]第01201406100127号《准予变更（备案）登记通知书》，核准了有限公司经营范围变更、更换新版营业执照的申请。本次变更后，有限公司的经营范围变更为“物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；室内装饰、设计；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；专业停车场服务”。

8、2015年01月，有限公司第二次股权转让及第三次经营范围变更

2015年01月05日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意股东刘粤芳将持有的有限公司13.9%的股权转让给王广军；股东徐爱学将持有的有限公司11.1%的股权转让给王广军，本次股权转让后各股东持股比例为：王广军出资255万元，占注册资本的85%；涂三毛出资22.5万元，占注册资本的7.5%；汤军出资22.5万元，占注册资本的7.5%；同意修改原章程，同时启用公司全体股东已签署的新章程。

2015年01月05日，刘粤芳、徐爱学与王广军、汤军、涂三毛共同签署了《股权转让协议》，对上述股权转让事项进行了约定。

2015年01月06日，公司全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2015年01月26日，广州市工商行政管理局核准了此次变更。本次变更后，公司经营范围为“物业管理；企业管理咨询；园林绿化；室内建筑装潢设计、施工；室内水电安装；清洁服务；停车场经营；房屋租赁”。本次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	255.00	255.00	货币	85.00
2	涂三毛	22.50	22.50	货币	7.50
3	汤军	22.50	22.50	货币	7.50
合计		300	300	-	100.00

9、2015年03月，有限公司第二次增加注册资本及第四次经营范围变更

2015年03月30日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意将公司注册资本由300万元增资至1,000万元，增资后王广军出资850万元，占注册资本的85%，汤军出资75万元，占注册资本的7.5%，涂三毛出资75万元，占注册资本的7.5%；同意旧章程作废，启用新章程。

2015年03月30日，公司全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2015年03月31日，广州市工商行政管理局核准了此次变更，本次变更后

公司的注册资本变更为 1,000 万元。本次变更后，公司经营范围变更为“物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；室内装饰、设计；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁。专业停车场服务”。

2015 年 05 月 07 日，广州恒越会计师事务所有限公司出具了编号为恒越会验（2015）A357 号《验资报告》。经审验，截至 2015 年 05 月 07 日止，公司已收到股东涂三毛、汤军、王广军缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 700 万元。涂三毛以货币出资方式出资 52.5 万元，汤军以货币出资方式出资 52.5 万元，王广军以货币出资方式出资 595 万元。截至 2015 年 05 月 07 日止，变更后的累计注册资本为 1,000 万元，实收资本为 1,000 万元。

本次增加注册资本后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	850	850	货币	85.00
2	涂三毛	75	75	货币	7.50
3	汤军	75	75	货币	7.50
合计		1,000	1,000	-	100.00

10、2016 年 05 月，有限公司第五次经营范围变更

2016 年 05 月 11 日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意公司经营范围变更为“物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务”；同意免去曾志灵、田燕军公司董事职务；同意选举涂三毛、尹诗锦为公司董事；同意免去付亚军监事职务，选举汤军为监事，任期三年；同意旧章程作废，启用新章程。

同日，公司全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2016 年 05 月 11 日，广州工商行政管理局核准了此次变更，本次变更后公司的经营范围变更为“物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装服务；建

筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭杀服务”。

11、2016年07月，有限公司第三次股权转让、第三次增资、第二次法定代表人变更及第二次住所变更

2016年06月30日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过决议：同意王广军将其持有的龙能有限的15%的股权转让给李时进，转让价格为150万元；同意王广军将其持有的龙能有限的10%的股权转让给姜敏，转让价格为100万元；同意将公司注册资本由1,000万元增资至2,000万元，其中增资后王广军出资1,140万元，占公司注册资本的57%；汤军出资200万元，占公司注册资本的10%；涂三毛出资160万元，占注册资本的8%；李时进出资300万元，占注册资本的15%；姜敏出资200万元，占注册资本的10%；同意免去尹诗锦法定代表人、经理职务，选举王广军为法定代表人、经理，任期三年；同意尹诗锦退出董事会，选举姜敏、李时进为董事；同意公司住所变更为“广州市天河区黄埔大道西76号1511自编033房”；同意旧章程作废，启用新章程。

同日，王广军与姜敏、李时进签订了《股东转让出资合同书》，约定王广军将龙能有限的15%的股权转让给李时进，转让价格为150万元；；将龙能有限的10%的股权转让给姜敏，转让价格为100万元。

2016年06月30日，公司全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2016年07月01日，广州市工商行政管理局核准此次变更，本次变更后公司的法定代表人变更为王广军，公司住所变更为“广州市天河区黄埔大道西76号1511自编033”，公司注册资本变更为2,000万元。

2016年10月18日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2016]71号《验资报告》。经审验，截至2016年10月14日，有限公司已收到涂三毛、姜敏、李时进、汤军、王广军以货币出资方式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计1,000万元。截至2016年10月14日止，有限公司注册资本为2,000万元，累计实收资本为2,000万元人民币。

本次股权转让、增资后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	1,140	1,140	货币	57.00
2	李时进	300	300	货币	15.00
3	汤军	200	200	货币	10.00
4	姜敏	200	200	货币	10.00
5	涂三毛	160	160	货币	8.00
合计		2,000	2,000	-	100.00

12、2016年11月，有限公司第四次股权转让

2016年11月02日，有限公司召开股东会，全体股东一致表决通过如下决议：同意原股东李时进将其持有的龙能有限的13%的股权转让给王广军，转让价格为260万元；同意原股东李时进将其持有的龙能有限的2%的股权转让给涂三毛，转让价格为40万元；同意李时进退出董事会；同意废止旧章程，启用新章程。

同日，全体股东及法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2016年11月02日，李时进与王广军、涂三毛签订了《股东转让出资合同书》，约定李时进将龙能有限的13%的股权转让给王广军，转让价格为260万元；李时进将龙能有限的2%的股权转让给涂三毛，转让价格为40万元。

2016年11月08日，广州市工商行政管理局核准此次变更。本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	1,400	1,400	货币	70.00
2	姜敏	200	200	货币	10.00
3	汤军	200	200	货币	10.00
4	涂三毛	200	200	货币	10.00
合计		2,000	2,000	-	100.00

13、2017年01月，有限公司第四次增资

2016年12月13日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了

编号为天健粤验[2016]82号《验资报告》。经审验，截至2016年12月12日，有限公司已收到广州市创盈投资管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）220万元，计入资本公积（资本溢价）880万元，创盈投资以货币出资方式缴纳上述1,100万元。截至2016年12月12日止，有限公司注册资本为2,220万元，累计实收资本为2,220万元人民币。

2017年01月03日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过如下决议：同意公司注册资本由2,000万元增至2,220万元；增资后股东涂三毛出资200万元（占注册资本的9.01%）；股东姜敏出资200万元（占注册资本的9.01%）；股东汤军出资200万元（占注册资本的9.01%）；股东王广军出资1,400万元（占注册资本的63.06%）；广州市创盈投资管理有限公司出资220万元（占注册资本的9.91%）；同意废止旧章程，启用新章程。

2017年01月03日，全体股东与法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2017年01月06日，广州市工商行政管理局核准此次变更，本次变更后公司的注册资本为2,220万元。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	1,400	1,400	货币	63.06
2	广州市创盈投资管理有限公司	220	220	货币	9.91
3	姜敏	200	200	货币	9.01
4	汤军	200	200	货币	9.01
5	涂三毛	200	200	货币	9.01
合计		2,220	2,220	-	100.00

14、2017年03月，有限公司第五次增资

2017年01月20日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]1号《验资报告》。经审验，截至2017年01月19日，有限公司已收到广州市创盈投资管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）180万元，计入资本公积（资本溢价）720万元，创盈投资以货币出资方式缴纳上述900万元。截至2017年01月19日，有限公司注册资本为2,400万元，累计实收

资本为 2,400 万元人民币。

2017 年 03 月 17 日，有限公司召开股东会，全体股东一致通过如下决议：同意公司注册资本由 2,220 万元增至 2,400 万元；增资后股东涂三毛出资 200 万元（占注册资本的 8.33%）；股东姜敏出资 200 万元（占注册资本的 8.33%）；股东汤军出资 200 万元（占注册资本的 8.33%）；股东王广军出资 1400 万元（占注册资本的 58.34%）；股东创盈投资管理有限公司出资 400 万元（占注册资本的 16.67%）；同意废止旧章程，启用新章程。

同日，全体股东与法定代表人共同签署了最新的公司章程。

2017 年 03 月 20 日，广州市工商行政管理局核准此次变更，本次变更后公司的注册资本为 2,400 万元。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王广军	1,400	1,400	货币	58.34
2	广州市创盈投资管理有限公司	400	400	货币	16.67
3	姜敏	200	200	货币	8.33
4	汤军	200	200	货币	8.33
5	涂三毛	200	200	货币	8.33
合计		2,400	2,400	-	100.00

15、2017 年 08 月，有限公司整体变更为股份公司

2017 年 02 月 15 日，有限公司召开股东会并形成一致决议，同意将有限公司整体变更为股份公司；同意聘请股改审计、评估、验资等中介机构。

2017 年 06 月 21 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤审[2017]989 号《审计报告》，以 2017 年 03 月 31 日为审计基准日，有限公司经审计的账面净资产为 35,004,605.71 元。

2017 年 06 月 22 日，开元资产评估有限公司出具了编号为开元评报字[2017]329 号《资产评估报告》，以 2017 年 03 月 31 日为评估基准日，有限公司经评估的净资产为 3,557.39 万元。

2017 年 07 月 09 日，有限公司召开股东会并形成一致决议：同意根据天健

会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所以 2017 年 03 月 31 日为基准日出具的“天健粤审[2017]989 号”《审计报告》，公司以经审计截至 2017 年 3 月 31 日的净资产 35,004,605.71 元为依据，按 1:0.68562406 的折股比例折为股本投入拟设立的股份公司，其中 24,000,000.00 元作为股份公司注册资本，其余部分 11,004,605.71 元作为资本公积，由全体股东按出资比例共享，共计折合股份数为 2,400.00 万股，每股面值为人民币 1 元；同意成立公司股改筹备工作组，由王广军、涂三毛、姜敏、刘媛、程成组成；同意全体股东于 2017 年 7 月 9 日共同签署《发起人协议》；同意免去公司所有董事、监事、高级管理人员的职务，在股份公司成立后依据《公司法》、章程及相关法律法规依法选举或聘任股份公司董事、监事、高级管理人员；同意提议召开第一次股东大会等事项。

同日，有限公司全体股东即王广军、姜敏、汤军、涂三毛、广州市创盈投资管理有限公司共同签署了《发起人协议》。

2017 年 07 月 18 日，有限公司召开职工代表大会，选举石小基为股份公司第一届监事会职工代表监事。

2017 年 07 月 25 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于发起设立广州市龙能城市运营管理股份有限公司》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司章程》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司第一届董事会组成人员》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司第一届监事会非职工监事人员》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司筹办工作情况报告》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司住所地址变更》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司股东大会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事会议事规则》、《广州市龙能城市运营管理股份有限公司监事会议事规则》等相关议案，并选举王广军、涂三毛、姜敏、刘媛、程成为股份公司第一届董事会成员、选举汤军、王广振为第一届监事会的股东代表监事。同日，全体发起人股东共同签订了《广州市龙能城市运营管理股份有限公司章程》。

2017 年 07 月 25 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]30 号《验资报告》，确认股东出资已全部到位。

2017 年 08 月 14 日，公司取得了广州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91440101681314565U 的《营业执照》。经核准的公司名称为广州市龙能城市运营管理股份有限公司，类型为股份有限公司（非上市、自然人投资或控股

股)，法定代表人为王广军，住所为广州市天河区珠江东路6号广州周大福金融中心1区09层85室，注册资本为2,400万元，营业期限为2008年10月21日至长期，经营范围为“物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务。”

公司整体变更后股权结构如下：

序号	股东名称	股东性质	出资方式	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王广军	境内自然人	净资产折股	14,000,000	58.3334
2	广州市创盈投资管理有限公司	境内法人	净资产折股	4,000,000	16.6667
3	汤军	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.3333
4	涂三毛	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.3333
5	姜敏	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.3333
合计		-	-	24,000,000	100.00

16、2017年09月，股份公司第一次增资

2017年09月26日，股份公司召开2017年第一次临时股东大会，全体股东一致通过决议：同意公司增加注册资本54.2万元，注册资本由2,400万元增加至2,454.2万元，其中广州市创盈投资管理有限公司以货币出资方式、按照5元/股的价格认购公司54.2万股股份，共计出资271万元，其中54.2万元为新增的股本，剩余216.8万元计入资本公积；其他股东放弃优先购买权；同意废止旧章程，启用新章程。

同日，全体股东共同签署了《广州市龙能城市运营管理股份有限公司章程》。

2017年09月29日，广州市工商行政管理局核准了本次变更，本次变更后公司的注册资本为2,454.2万元。

2017年10月13日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]37号的《验资报告》。经审验，截至2017年10月10日，龙能股份已收到创盈投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币542,000

元，新增实收资本占新增注册资本的 100%，计入资本公积（股本溢价）2,168,000 元。本次增资后，公司累计实收资本为 24,542,000 元。

本次增资完成后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	股东性质	出资方式	持股数量（股）	持股比例（%）
1	王广军	境内自然人	净资产折股	14,000,000	57.0451
2	广州市创盈投资管理有限公司	境内法人	净资产折股、货币	4,542,000	18.5070
3	汤军	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
4	涂三毛	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
5	姜敏	境内自然人	净资产折股	2,000,000	8.1493
合计		-	-	24,542,000	100.00

17、关于公司第一次、第四次、第五次增资程序存在瑕疵的情况说明

经核查，公司在 2009 年 03 月第一次增资、2017 年 01 月第四次增资、2017 年 03 月第五次增资过程中，均存在《验资报告》出具日早于增资股东会决议日的情形，其原因在于有限公司在做出增资决议的股东会召开之日前，原有限公司股东已就增资事项达成了一致意见，加之有限公司阶段公司及股东的规范治理意识不强，为了简化程序，提前聘请验资机构完成了验资程序，导致上述增资的验资程序先于股东会决议做出之前进行，增资程序存在瑕疵。上述增资程序虽然存在瑕疵，但上述增资行为事后均经公司股东会确认，并在工商行政管理部门办理了变更登记程序，且未损害公司、股东及公司债权人的合法权益。同时，广州市工商局出具书面《证明》，“广州市龙能城市运营管理股份有限公司在我局登记注册。在我局企业信用记录系统中，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，暂未发现有违反工商行政管理法律、法规和规章的经营行为。”因此，上述增资行为具有法律效力，不会对公司本次申请股票在全国股转系统挂牌构成实质性法律障碍。

公司历次股权变动情况及资金来源、价款支付情况如下：

序号	股权变动时间及事由	资金来源	价款是否支付	是否存在股权代持及潜在纠纷

1	2008年10月,有限公司前身广州市龙能物业管理有限公司设立	王广军、刘粤芳、徐爱学的出资均来自自有资金	2008年09月28日,广州东辰会计师事务所出具编号为东辰验字第2008244号《验资报告》,确认收到全体股东缴纳的注册资本合计80万元。	否
2	第一次增资:2009年03月,有限公司增资至300万元,其中王广军出资150万元,刘粤芳出资83.40万元,徐爱学出资66.60万元	王广军、刘粤芳、徐爱学的出资均来自自有资金	2009年02月18日,广州中庆会计师事务所出具了编号为中庆验字2009020258号《验资报告》,确认收到股东王广军、刘粤芳、徐爱学新增注册资本(实收资本)合计220万元	否
3	第一次股权转让:2013年08月,股东刘粤芳将持有有限公司10%的股权转让给王广军;刘粤芳将持有的有限公司3.9%的股权转让给涂三毛;徐爱学将持有的有限公司3.6%的股权转让给涂三毛;徐爱学将持有的有限公司7.5%的股权转让给汤军	本次股权转让价款均为王广军、涂三毛、汤军的自有资金	股权转让款已支付	否
4	第二次股权转让:2015年01月,刘粤芳将持有的有限公司13.9%的股权转让给王广军;徐爱学将持有的有限公司11.1%的股权转让给王广军	本次股权转让价款为王广军的自有资金	股权转让款已支付	否
5	第二次增资:2015年03月,有限公司增资至1,000万元,其中王广军出资850万元,涂三毛出资75万元,汤军出资75万元	王广军、涂三毛、汤军的出资均来自自有资金	2015年05月07日,广州恒越会计师事务所有限公司出具了编号为恒越会验(2015)A357号《验资报告》,公司已收到股东涂三毛、汤军、王广军缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币700万元。	否
6	第三次股权转让:2016年07月,王广军将其持有的龙能有限的15%的股权转让给李时进;王广	本次股权转让价款均为李时进、姜敏的自有资金	股权转让款已支付	否

	军将其持有的龙能有限的10%的股权转让给姜敏			
7	第三次增资：2016年07月，公司注册资本增至2,000万元，其中王广军出资1,140万元，李时进出资300万元，汤军出资200万元，姜敏出资200万元，涂三毛出资160万元	王广军、李时进、姜敏、汤军、涂三毛的出资均来自自有资金	2016年10月18日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2016]71号《验资报告》，有限公司已收到涂三毛、姜敏、李时进、汤军、王广军以货币出资方式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计1,000万元。	否
8	第四次股权转让：2016年11月，李时进将其持有的龙能有限的13%的股权转让给王广军；李时进将其持有的龙能有限的2%的股权转让给涂三毛	本次股权转让价款均为王广军、涂三毛的自有资金	股权转让款已支付	否
9	第四次增资：2017年01月，公司注册资本增至2,220万元，其中王广军出资1,400万元，广州市创盈投资管理有限公司出资220万元，姜敏出资200万元，汤军出资200万元，涂三毛出资200万元	广州市创盈投资管理有限公司的出资来自自有资金	2016年12月13日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2016]82号《验资报告》，有限公司已收到广州市创盈投资管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）220万元。	否
10	第五次增资：2017年03月，公司注册资本增至2,400万元，其中王广军出资1,400万元，广州市创盈投资管理有限公司出资400万元，姜敏出资200万元，汤军出资200万元，涂三毛出资200万元	广州市创盈投资管理有限公司的出资来自自有资金	2017年01月20日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]1号《验资报告》，有限公司已收到广州市创盈投资管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）180万元。	否
11	2017年08月，股份公司设立	净资产折股	2017年07月25日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]30号《验资报告》，确认股东出资已全部到位。	否

12	2017年09月，股份公司第一次增资：2017年09月，公司增资至2,454.2万元，其中王广军出资1,400万元，广州市创盈投资管理有限公司出资454.2万元，姜敏出资200万元，汤军出资200万元，涂三毛出资200万元	广州市创盈投资管理有限公司的出资来自自有资金	2017年10月13日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具了编号为天健粤验[2017]37号的《验资报告》，龙能股份已收到创盈投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币542,000元	否
----	---	------------------------	--	---

公司历次股权变动真实有效，不存在股权代持行为（包括持股平台），历次股权变动不存在纠纷及潜在纠纷。公司股票发行和转让行为合法合规，符合挂牌条件。

（二）公司控股子公司股本的形成与其变化情况

报告期内，公司（曾）存在六家控股子公司或参股公司，即宜昌君和人力资源服务有限公司、广州市龙能房地产代理有限公司、深圳市腾腾投资发展有限公司、山东扶祥电梯有限责任公司、云南龙能物业管理有限公司、**深圳市龙腾运营管理有限公司**。其中，公司持有的宜昌君和、龙能房地产、扶祥电梯、腾腾投资的所有股权已转让给无关联第三人，云南龙能已办理完毕工商注销程序。上述六家控股子公司或参股公司的基本情况及其股权历史沿革等情况如下：

1、宜昌君和的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

（1）宜昌君和的基本情况（已转让）

公司的主营业务为物业管理，宜昌君和的主营业务系人力资源服务，而人力资源行业属于物业管理行业上游行业。为配合、辅助公司物业管理业务的开展，公司与高唯真于2015年11月03日发起设立宜昌君和，后由于宜昌君和设立以后，其业务开展并未取得较好效果，为整合公司资源积极发展物业业务，公司经内部决策程序后将所持有的宜昌君和全部51%股权转让给无关联第三人李华（转让时，公司对宜昌君和实缴出资0元）。

截至本说明书签署之日，宜昌君和的基本情况如下：

名称	宜昌君和人力资源服务有限公司
统一社会信用代码	91420500MA487N061F
法定代表人	李华

注册资本	500 万元
住所	宜昌市西陵区东山大道 109-021215 号
登记机关	宜昌市工商行政管理局
经营范围	人力资源服务；劳务派遣服务；职业技能培训；物业管理；电脑打字、复印服务；建筑劳务服务（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营；未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）；会议会展服务；礼仪庆典服务；大型活动组织策划服务；市场营销策划；企业管理及咨询服务、贸易信息咨询服务（不含证券、期货、保险、金融及民间借贷管理及咨询）；市场调研服务(不含国家限制、禁止经营及需许可事项)；工商登记代理服务；摄影服务；策划创意服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；教育咨询服务(不含培训服务)；软件开发、软件测试服务；心理咨询服务；营养健康咨询服务（不含诊疗服务）；饰品、工艺美术品、服装、家用电器、文具用品、劳保用品、日用百货、体育用品及器材批发零售；行李包裹寄存服务；票务代理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮代理服务；信息技术咨询服务；档案整理服务；家庭服务；保洁服务（不含城市生活垃圾收集、清扫及清运处理服务）；护理服务（不含需许可事项）；装卸、搬运劳务服务（不含港埠作业）；仓储服务（不含石油、成品油、危险爆炸及国家限制经营品种仓储服务）；校对服务；翻译服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
成立日期	2015 年 11 月 03 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（2）宜昌君和设立以来股本的形成及变化情况

1) 2015 年 11 月，宜昌君和设立

宜昌君和成立于 2015 年 11 月 03 日，成立时出资人为龙能有限及高唯真，注册资本为 500 万元。公司设立时的名称为宜昌君和劳务派遣有限公司，住所为宜昌市西陵区东山大道 109-021215 号，法定代表人为石小基，公司类型为其他有限责任公司，经营范围为人力资源服务（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）；保洁服务（不含生活垃圾清扫及清运处理服务）；家政服务；搬运、装卸劳务服务；会务会展服

务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），营业期限为 2015 年 11 月 03 日至 2035 年 11 月 02 日。

2015 年 11 月 03 日，宜昌君和取得宜昌市工商行政管理局核发的（宜市工商）登记内名预核字[2015]第 4060 号《企业名称预先核准通知书》，经核准的宜昌君和的名称为“宜昌君和劳务派遣有限公司”。

2015 年 11 月 03 日，宜昌君和召开股东会，全体股东一致同意通过公司章程、选举公司执行董事、监事以及公司设立登记等事宜，并形成了有效股东会决议。同日，龙能有限与高唯真共同签署了《宜昌君和劳务派遣有限公司章程》，约定由龙能有限、高唯真共同出资设立宜昌君和，注册资本为 500 万元，其中龙能有限认缴出资 255 万元，占注册资本的 51%；高唯真认缴出资 245 万元，占注册资本的 49%。

2015 年 11 月 03 日，宜昌市工商行政管理局核准了宜昌君和的设立登记，并核发了统一社会信用代码为 91420500MA487N061F 的《营业执照》。

宜昌君和设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	龙能有限	255	0	货币	51.00
2	高唯真	245	0	货币	49.00
合计		500	0	-	100.00

2) 2015 年 12 月，宜昌君和第一次变更经营范围及实收资本变更

2015 年 12 月 02 日，宜昌君和召开股东会，公司全体股东一致通过决议：同意变更公司经营范围为“劳务派遣服务；人力资源服务；保洁服务；家政服务；搬运、装卸劳务服务；会务会展服务”；同意变更公司注册资本出资时间，即龙能有限出资截止时间变更为“2035 年 1 月 1 日前缴足”、高唯真出资截止时间变更为“200 万元于 2015 年 12 月 2 日出资，剩余 45 万元于 2035 年 1 月 1 日前缴足”；同意通过公司章程修正案。

同日，宜昌君和法定代表人石小基签署了最新的公司章程修正案。

2015 年 12 月 02 日，湖北大地会计师事务所有限公司出具了编号为鄂大地会师验报字[2015]第 58 号《验资报告》。经审验，截至 2015 年 12 月 02 日，宜昌

君和已收到自然人股东高唯真缴纳的本期注册资本 200 万元人民币，出资方式为货币出资。

2015 年 12 月 03 日，宜昌市工商行政管理局核准了此次变更。本次变更后，公司的经营范围变更为“劳务派遣服务；人力资源服务（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）；保洁服务（不含生活垃圾清扫及清运处理服务）；家政服务；搬运、装卸劳务服务；会务会展服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

本次实收资本变更后，宜昌君和的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	龙能有限	255	0	货币	51.00
2	高唯真	245	200	货币	49.00
合计		500	200	-	100.00

3) 2016 年 06 月，宜昌君和第一次股权转让

2016 年 06 月 15 日，宜昌君和召开股东会，公司全体股东一致通过决议：同意龙能有限退出股东会，增加李华为公司新股东；同意龙能有限将持有的宜昌君和的 51% 的股权（对应出资额为 255 万元）转让给李华；其他股东放弃优先购买权。

同日，龙能有限与李华签订了《股权转让协议》，约定龙能有限将所持有的宜昌君和 51% 的股权（对应出资额为 255 万元）转让给李华。

2016 年 06 月 16 日，宜昌君和召开股东会，全体股东一致通过决议：同意对公司最新股权结构进行确认；同意免去石小基原执行董事、法定代表人、总经理职务；同意李华作为公司执行董事、总经理及法定代表人；同意免去谢梅原监事职务，选举庞道洋为公司监事；同意修改公司章程相关内容。

同日，公司法定代表人李华签署了最新章程修正案。

2016 年 06 月 21 日，宜昌市工商行政管理局核准了此次变更。本次股权转让后，宜昌君和的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
----	------	-----------	-----------	------	---------

1	李华	255	0	货币	51.00
2	高唯真	245	200	货币	49.00
合计		500	200	-	100.00

注：2016年12月30日，经宜昌市工商行政管理局核准，宜昌君和名称变更为“宜昌君和人力资源服务有限公司”。

4) 龙能有限对外转让所持有宜昌君和股权的必要性与合理性

截至2016年06月15日，宜昌君和实收资本为200万元，其中股东高唯真实缴出资200万元，龙能有限实际出资为0元。龙能有限转让所持有的宜昌君和全部51%的股权的原因为：宜昌君和自设立以来，其业务开展并未取得较好效果，转让时处于亏损状态，为集中公司优势资源发展物业管理业务，经公司内部决策程序，龙能有限决定以0元的价格将所持有的宜昌君和全部51%股权转让给无关联第三人李华。

而宜昌君和截至2016年05月31日的实收资本总额为200万元，处置日净资产为1,665,393.33元，龙能有限以0元/出资额的价格将所持有的宜昌君和全部51%的股权转让给无关联第三人李华，其定价依据系根据股权转让日宜昌君和的经营状况，并经股权转让当事人合意确定的价格，其定价公允，因此该股权转让行为并未损害公司、股东及债权人的合法权益。

综上，龙能有限对外转让所持有宜昌君和的全部股权系转让当事人的真实意思表示，其转让价格公允，不存在损害公司、股东及债权人利益的情况，并已办理完成工商变更程序。

2、龙能房地产的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

(1) 龙能房地产的基本情况（已转让）

公司的主营业务为物业管理，龙能房地产的主营业务系房地产中介服务业务，房地产中介服务与公司开展的物业管理服务具有密切的联系。为配合、辅助公司物业管理业务的开展，公司于2011年04月26日设立龙能房地产。后由于龙能房地产设立以后，其在报告期内并未实际开展房地产中介服务业务，为整合公司资源积极发展物业管理业务，公司经内部决策程序以1元/出资额的价格将所持有的龙能房地产全部100%股权转让给无关联第三人庞道洋、范明。

截至本说明书签署之日，龙能房地产的基本情况如下：

名称	广州市龙能房地产代理有限公司
统一社会信用代码	914401065740002962
法定代表人	范明
注册资本	50 万元
住所	广州市天河区珠江东路 30 号 601-C003 房（仅限办公用途）
登记机关	广州市天河区工商行政管理局
经营范围	房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；企业管理咨询服务；投资咨询服务；商品信息咨询服务；企业形象策划服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。
成立日期	2011 年 04 月 26 日
登记状态	在营（开业）企业

（2）龙能房地产设立以来股本的形成及变化情况

1) 2011 年 04 月，龙能房地产设立

龙能房地产成立于 2011 年 04 月 26 日，成立时出资人为龙能有限，注册资本为 50 万元，实收资本为 50 万元。公司设立时名称为广州市龙能房地产代理有限公司，住所为广州市天河区天河路 490 号壬丰大厦 1902C2 房，法定代表人为尹诗锦，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为房地产代理服务；房地产信息咨询；物业管理；企业管理咨询、投资咨询（期货及证券投资咨询除外）、商务信息咨询；企业形象设计；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）（法律、行政法规禁止的，不得经营；法律、行政法规限制的项目须取得相关许可文件后方可经营），营业期限为 2011 年 04 月 26 日至长期。

2011 年 04 月 06 日，龙能房地产取得广州市工商行政管理局核发的（穗）名预核内字[2011]第 06201104060170 号《企业名称预先核准通知书》，经核准的龙能房地产名称为“广州市龙能房地产代理有限公司”。

2011 年 04 月 19 日，龙能有限签署了《广州市龙能房地产代理有限（责任）公司章程》，由龙能有限独资设立龙能房地产，注册资本为 50 万元人民币。

2011 年 04 月 19 日，广州市开虹会计师事务所出具编号为穗虹验字（2011）

第 040244 号《验资报告》。经审验，截至 2011 年 04 月 19 日，龙能房地产（筹）已收到唯一股东即龙能有限认缴的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元整，出资方式为货币，实收资本占注册资本的 100%。

2011 年 04 月 26 日，广州市工商行政管理局天河分局核准了龙能房地产的设立登记，并核发了注册号为 440106000414525 的《企业法人营业执照》。

龙能房地产设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	龙能有限	50	50	货币	100.00
	合计	50	50	--	100.00

2) 2013 年 07 月，龙能房地产第一次住所变更

2013 年 07 月 19 日，龙能房地产唯一股东即龙能有限做出《广州市龙能房地产代理有限公司股东决定》，决定：变更公司住所，由原住所广州市天河区天河路 490 号壬丰大厦 1902C2 房变更至广州市天河区天朗路 285 号首层 048 房；启用新章程，旧章程作废。

同日，龙能房地产唯一股东即龙能有限、法定代表人尹诗锦共同签署了最新的公司章程。

2013 年 07 月 19 日，广州市工商行政管理局天河分局核准了此次变更，本次变更后公司的住所变更为“广州市天河区天朗路 285 号首层 048 房”。

3) 2016 年 06 月，龙能房地产第一次股权转让

2016 年 06 月 07 日，龙能房地产召开股东会，公司唯一股东龙能有限通过决议：同意龙能有限将持有的龙能房地产 49% 的股权（对应出资额为 24.5 万元）以 24.5 万元的价格转让给庞道洋；同意龙能有限将持有的龙能房地产 51% 的股权（对应出资额为 25.5 万元）以 25.5 万元的价格转让给范明；同意免去尹诗锦法定代表人（执行董事兼经理）职务，任命范明为法定代表人（执行董事兼经理），任期三年；同意免去王广军监事职务，任命鲁坤成为监事，任期三年；同意旧章程作废，启用新章程。

同日，龙能有限与庞道洋、范明共同签署了《股东转让出资合同书》，约定龙能有限将持有的龙能房地产 49% 的股权（对应出资额为 24.5 万元）以 24.5 万

元的价格转让给庞道洋；将持有的龙能房地产 51%的股权（对应出资额为 25.5 万元）以 25.5 万元的价格转让给范明。

2016 年 06 月 08 日，龙能房地产全体股东共同签署了最新的公司章程。

2016 年 06 月 13 日，广州市天河区工商行政管理局核准了此次变更。本次股权转让后，龙能房地产的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	范明	25.5	25.5	货币	51.00
2	庞道洋	24.5	24.5	货币	49.00
合计		50	50	-	100.00

4) 龙能有限对外转让所持有龙能房地产股权的必要性与合理性

截至 2016 年 06 月 07 日，龙能房地产的实收资本为 50 万元，其中龙能有限实际出资为 50 万元。龙能有限转让所持有的龙能房地产全部 100%的股权的原因：龙能房地产设立以后，其在报告期内并未实际开展房地产中介服务业务，转让时亦处于亏损状态，为集中公司优势资源发展物业管理业务，经公司内部决策程序，龙能有限决定以 1 元/出资额的价格将所持有的龙能房地产全部 100%股权转让给无关联第三人范明、庞道洋。

而龙能房地产截至 2016 年 05 月 31 日的实收资本总额为 50 万元，净资产为 -99,622.30 元，龙能有限以 1 元/出资额的价格将所持有的龙能房地产全部 100%的股权转让给无关联第三人范明、庞道洋，其定价依据系根据股权转让日龙能房地产的经营状况，并经股权转让当事人合意确定的价格，因此该股权转让行为并未损害公司、股东及债权人的合法权益。

综上，龙能有限对外转让所持有龙能房地产的全部股权系转让当事人的真实意思表示，其转让价格公允，不存在损害公司、股东及债权人利益的情况，并已办理完成工商变更程序。

3、云南龙能的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

(1) 云南龙能的基本情况（已注销）

公司的主营业务系物业管理，为积极开拓公司在云南昆明地区的物业管理服务市场，公司于 2015 年 09 月 11 日设立了云南龙能。后由于公司发展战略变化，

加之公司在昆明地区的物业管理业务未实际开展起来，公司经内部决策程序于2017年09月04日将云南龙能予以注销，并办理完成工商注销登记程序。

截至本说明书签署之日，云南龙能的基本情况如下：

名称	云南龙能物业管理有限公司
注册号	530111000347411
法定代表人	姜敏
注册资本	100 万元
住所	云南省昆明市官渡区同兴综合市场一期 7 幢 7-74 号
登记机关	官渡区市场监督管理局
经营范围	物业管理；企业管理咨询；园林绿化工程、室内外装饰装修工程的设计与施工；机电设备维护；清洁服务；停车场；房地产经纪业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
成立日期	2015 年 09 月 11 日
登记状态	已注销

（2）云南龙能设立以来股本的形成及变化情况

1) 2015 年 09 月，云南龙能设立

云南龙能成立于 2015 年 09 月 11 日，成立时出资人为龙能有限、许磊、严静，注册资本为 100 万元。公司设立时名称为云南龙能物业管理有限公司，住所为云南省昆明市官渡区同兴综合市场一期 7 幢 7-74，法定代表人为姜敏，公司类型为其他有限责任公司，经营范围为物业管理；企业管理咨询；园林绿化工程、室内外装饰装修工程的设计与施工；机电设备维护；清洁服务；停车场；房地产经纪业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2015 年 09 月 08 日，昆明市官渡区工商行政管理局核发了（云）登记内名预核字（2015）16385 号的《企业名称预先核准通知书》。该通知书载明核准公司名称为“云南龙能物业管理有限公司”。

2015 年 09 月 10 日，全体股东共同签署了《云南龙能物业管理有限公司章程》，约定由龙能物业、许磊、严静共同设立云南龙能，注册资本为 100 万元人

民币。

2015年09月10日，云南龙能召开股东会，全体股东一致通过决议：1、同意通过《云南龙能物业管理有限公司章程》；2、同意聘任姜敏为公司员工，并选举姜敏为公司第一届执行董事，任期三年，任期届满，可连选连任；3、同意选举许磊为公司第一届监事，任期三年，任期届满，可连选连任；4、同意聘任姜敏为公司经理，负责行使公司章程规定经理职权；5、同意根据《章程》的有关规定，执行董事姜敏为公司法定代表人；6、同意全权委托姜敏办理公司设立登记手续及领取执照等事宜。

2015年09月11日，昆明市官渡区工商行政管理局核准了云南龙能的设立登记，并核发了注册号为530111000347411的《营业执照》。

云南龙能设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	龙能有限	34	0	货币	34.00
2	严静	33	0	货币	33.00
3	许磊	33	0	货币	33.00
合计		100	0	--	100.00

2) 2017年09月，云南龙能申请工商注销

2017年07月05日，云南龙能召开股东会，全体股东一致同意决议解散云南龙能并形成清算组。

2017年07月07日，云南龙能向昆明市官渡区市场监督管理局提交了清算注销申请，昆明市官渡区市场监督管理局下发了编号为（昆官）登记内备核字[2017]第16210号《备案通知书》，同意清算组成员备案。

2017年07月12日，云南龙能在《都市时报》上发布了《注销公告》，通知公司债权人自公告发布之日起45日内向清算组申报债权。

2017年09月04日，昆明市官渡区工商行政管理局出具编号为（昆官）登记内注核字[2017]第21744号《准予注销登记通知书》，云南龙能已完成工商注销登记程序。

4、扶祥电梯的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

(1) 扶祥电梯的基本情况（已转让）

公司的主营业务为物业管理，扶祥电梯的主营业务系电梯的销售、安装、维保，扶祥电梯的业务所处行业属于物业管理行业的上游行业。为配合、辅助公司物业管理业务的开展，公司与卢炫臻于 2016 年 12 月 27 日发起设立扶祥电梯，后由于扶祥电梯设立以后，并未实际开展电梯销售、维保等相关业务，为整合公司资源积极发展物业管理业务，公司经内部决策程序后决定退出对扶祥电梯的投资，并以 0 元的价格将所持有的扶祥电梯全部 49% 的股权转让给无关联第三人庞道洋（转让时，公司对扶祥电梯的实缴出资 0 元）。

截至本说明书签署之日，扶祥电梯的基本情况如下：

名称	山东扶祥电梯有限公司
统一社会信用代码	91371301MA3D2HB012
法定代表人	卢炫臻
注册资本	318 万元
住所	山东省临沂市兰山区金兰物流信息楼 635 号
登记机关	临沂市工商行政管理局商城分局
经营范围	销售：电梯；电梯安装；电梯维修；电梯保养（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）
成立日期	2016 年 12 月 27 日
登记状态	在营（开业）企业

(2) 扶祥电梯设立以来股本的形成及变化情况

1) 2016 年 12 月扶祥电梯设立

2016 年 11 月 29 日，扶祥电梯取得临沂市工商行政管理局核发的编号为(鲁)登记私名预核字[2016]第 052108 号《企业名称预先核准通知书》，经核准的公司名称为“山东扶祥电梯有限公司”。

2016 年 12 月 22 日，自然人卢炫臻与龙能有限共同签署了《山东扶祥电梯有限公司章程》，约定扶祥电梯的公司名称为“山东扶祥电梯有限公司”，注册

资本为 318 万元，其中卢炫臻以货币方式认缴出资 162.18 万元，占出资总额的 51%；龙能有限以货币方式认缴出资 155.82 万元，占出资总额的 49%。

2016 年 12 月 27 日，临沂市工商行政管理局核准了扶祥电梯的设立登记，并核发了统一社会信用代码为 91371301MA3D2HB012 《营业执照》，经核准的公司名称为山东扶祥电梯有限公司，类型为有限责任公司（自然人投资或控股），注册资本为 318 万元，法定代表人为卢炫臻，住所为山东省临沂市兰山区金兰物流信息楼 635 号，经营范围为“销售：电梯；电梯安装；电梯维修；电梯保养（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）”。

扶祥电梯设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	卢炫臻	162.18	0	货币	51.00
2	龙能有限	155.82	0	货币	49.00
合计		318	0	--	100.00

2) 2017 年 03 月，扶祥电梯第一次股权转让

2017 年 03 月 01 日，扶祥电梯召开股东会，全体股东一致通过决议：同意股东龙能有限将其持有的扶祥电梯 155.82 万、占注册资本的 49% 的股权对外转让给庞道洋，公司其他股东放弃优先购买权。

同日，扶祥电梯召开股东会，全体新股东一致通过决议：同意公司新成立的股东会由卢炫臻、庞道洋组成；同意公司出资情况变更为：卢炫臻以货币出资 162.18 万元，占注册资本的 51%，出资缴付到位期限为 2026 年 12 月 15 日；庞道洋以货币出资 155.82 万元，占注册资本的 49%，出资缴付到位期限为 2026 年 12 月 15 日；同意通过章程修正案。

2017 年 03 月 01 日，扶祥电梯法定代表人签署了公司最新的章程修正案。

同日，龙能有限与庞道洋签署了《股权转让协议》，约定龙能有限将其持有的扶祥电梯的 155.82 万元出资额转让给庞道洋。

2017 年 03 月 10 日，临沂市工商行政管理局核准了扶祥电梯此次变更，本次股权转让后，扶祥电梯的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	卢炫臻	162.18	0	货币	51.00
2	庞道洋	155.82	0	货币	49.00
合计		318	0	--	100.00

4) 龙能有限对外转让所持有扶祥电梯股权的必要性与合理性

截至 2017 年 03 月 01 日，扶祥电梯实收资本为 0 元，其中龙能有限与卢炫臻实际出资均为 0 元。龙能有限转让所持有的扶祥电梯全部 49% 的股权的原因为：扶祥电梯自设立以来，其业务开展并未取得较好效果，为集中公司优势资源发展物业管理业务，经公司内部决策程序，龙能有限决定退出对扶祥电梯的投资，并以 0 元的价格将所持有的扶祥电梯全部 49% 的股权转让给无关联第三人。龙能有限以 0 元/出资额的价格将所持有的扶祥电梯全部 49% 的股权转让给无关联第三人庞道洋，其定价依据系根据股权转让日扶祥电梯的经营状况，并经股权转让当事人合意确定的价格，其定价公允，因此该股权转让行为并未损害公司、股东及债权人的合法权益。

综上，龙能有限对外转让所持有扶祥电梯的全部股权系转让当事人的真实意思表示，其转让价格公允，不存在损害公司、股东及债权人利益的情况，并已办理完成工商变更程序。

5、腾腾投资的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

(1) 腾腾投资的基本情况（已转让）

公司主营业务为物业管理，而深圳前海汉腾控股集团有限公司（以下简称“汉腾集团”）在商业房屋租赁项目运营管理方面具有丰富的经验，公司拟与汉腾集团通过运营商业房屋租赁项目的方式开展业务合作，并于 2017 年 01 月 16 日受让汉腾集团持有的腾腾投资 45% 的出资额，双方同意由腾腾投资对位于深圳的阳光科创中心商业房屋租赁项目进行运营管理。

公司对外投资腾腾投资的原因在于：第一、腾腾投资另一股东即汉腾集团具有丰富的商业房屋租赁业务的项目经验，项目运营模式较为成熟，目前由其运营管理的项目有阳光科创中心、中国储能大厦、芒果网大厦、讯美科技大厦等多个成熟的商业房屋租赁项目，公司与其开展业务合作产生经营风险的可能性较小；

第二、公司的主营业务系物业管理，而商业房屋租赁业务与物业管理存在天然的密切联系，通过投资腾腾投资，能够对公司开拓深圳区域内的物业相关市场、积累公司业务发展所需的渠道、人脉等资源产生积极的促进作用，与公司不断向外扩展业务的战略目标一致；第三、通过参与阳光科创中心商业房屋租赁项目的运营，能够使公司逐步熟悉此类项目的优秀运营管理经验，未来经改善后该模式可应用于公司自有房产项目中，能够与公司现有物业管理业务相辅相成。

腾腾投资系一家集商务型办公室经营管理、物业投资、物业租售、实业投资为一体的有限公司，截至本说明书签署之日，其主营业务系服务型办公室租赁业务。腾腾投资目前仅运营管理一项商业房屋租赁项目即位于深圳南山区的阳光科创中心项目，除此外腾腾投资未开展其他类型业务。因此，腾腾投资经营范围虽包含房地产开发、受托资产管理等内容，但并未实际开展资产管理业务、房地产开发业务，腾腾投资实际开展的经营并不属于资产管理业务、房地产开发业务。

截至本说明书签署之日，腾腾投资的基本情况如下：

名称	深圳市腾腾投资发展有限公司
统一社会信用代码	914403003351573922
法定代表人	叶子祥
注册资本	500 万元
住所	深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处芒果网大厦 5 楼 B005
登记机关	深圳市市场监督管理局
经营范围	投资兴办实业；受托资产管理；投资管理；投资咨询；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪；国内贸易；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发与经营；从事货物及技术进出口业务。
成立日期	2015 年 04 月 03 日
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（2）腾腾投资设立以来股本的形成及变化情况

1) 2015 年 04 月，腾腾投资设立

腾腾投资成立于 2015 年 04 月 03 日，成立时出资人为腾学金、蒋冬妮，注册资本为 200 万元人民币，实收资本为 0 万元。公司设立时的名称为深圳市腾腾投资发展有限公司，住所为深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处芒果网大厦 5 楼 B005，法定代表人为腾学金，经营范围为“投资兴办实业；受托资产管理；投资管理；投资咨询；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪；国内贸易；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发与经营；从事货物及技术进出口业务。”

腾腾投资设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	腾学金	100	0	货币	50.00
2	蒋冬妮	100	0	货币	50.00
	合计	200	0	-	100.00

2) 2016 年 07 月，腾腾投资第一次增加注册资本

2016 年 07 月 21 日，腾腾投资召开股东会，公司全体股东一致通过决议：同意增加公司注册资本，由原来的 200 万元增加至 500 万元。其中增加的注册资本 300 万元由股东蒋冬妮以货币出资增加 22.5 万元；股东腾学金以货币出资增加 22.5 万元，股东前海永利（深圳）投资有限公司以货币出资增加 255 万元；公司注册资本增加后的出资额及比例为：蒋冬妮出资 122.5 万元，占注册资本的 24.5%；腾学金出资 122.5 万元，占注册资本的 24.5%；前海永利（深圳）投资有限公司出资 255 万元，占注册资本的 51%。

同日，腾腾投资全体股东共同签署了最新的公司章程。

2016 年 07 月 21 日，深圳市市场监督管理局核准了腾腾投资此次变更，本次变更后，腾腾投资的注册资本变更为 500 万元。

本次增资完成后，腾腾投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	前海永利（深圳）投资有限公司	255	0	货币	51.00

2	腾学金	122.5	0	货币	24.50
3	蒋冬妮	122.5	0	货币	24.50
合计		500	0	-	100.00

注：1、2016年08月25日，经深圳市市场监督管理局核准，腾腾投资的股东“前海永利（深圳）投资有限公司”名称变更为“深圳前海汉腾控股集团有限公司”；

2、2016年10月19日，深圳市市场监督管理局核准了腾腾投资“一照一码”换发新版《营业执照》的申请，并核发了新版《营业执照》。

3) 2016年11月，腾腾投资第一次股权转让

2016年11月07日，腾腾投资召开股东会，全体股东一致通过决议：同意股东滕学金将其持有的腾腾投资24.5%的股权以人民币1元的价格转让给深圳前海汉腾控股集团有限公司；同意股东蒋冬妮将其持有的腾腾投资24.5%的股权以人民币1元价格转让给深圳前海汉腾控股集团有限公司；其他股东放弃优先购买权（注：公司注册资本为人民币500万元，实收资本为0万元）。

2016年11月07日，滕学金、蒋冬妮与深圳前海汉腾控股集团有限公司共同签订了《股权转让协议书》，约定：滕学金将其持有的腾腾投资24.5%的股权以人民币1元价格转让给深圳前海汉腾控股集团有限公司；蒋冬妮将其持有的腾腾投资24.5%的股权以人民币1元价格转让给深圳前海汉腾控股集团有限公司。

2017年11月07日，深圳联合产权交易所出具了编号为JZ20161107281的《股权转让见证书》，对上述滕学金、蒋冬妮与深圳前海汉腾控股集团有限公司之间股权转让事项进行见证，证明当事人签订《股权转让协议书》时的意思表示真实、签字属实。

2016年11月09日，腾腾投资最新、唯一股东深圳前海汉腾控股集团有限公司签署了最新的公司章程。

2016年11月09日，深圳市市场监督管理局核准了腾腾投资此次变更，本次股权转让后，腾腾投资公司类型变更为有限责任公司（法人独资），其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	深圳前海汉腾控股集团有限公司	500	0	货币	100.00

合计	500	0	-	100.00
----	-----	---	---	--------

4) 2017年01月，腾腾投资第二次股权转让

2017年01月16日，腾腾投资唯一股东即深圳前海汉腾控股集团有限公司作出股东决定：同意深圳前海汉腾控股集团有限公司将其持有的腾腾投资45%的股权以1元人民币的价格转让给龙能有限；同意股权转让后股权结构变更为：深圳前海汉腾控股集团有限公司出资275万元，占注册资本的55%；龙能有限出资225万元，占注册资本的45%。同日，腾腾投资全体股东签署了最新的公司章程。

2017年01月16日，深圳前海汉腾控股集团有限公司与龙能有限签订了《股权转让协议书》，约定深圳前海汉腾控股集团有限公司将其持有的腾腾投资45%的股权以人民币1元的价格转让给龙能有限。

同日，广东省深圳市深圳公证处出具编号为（2017）深证字第17886号《公证书》，证明深圳前海汉腾投资控股集团有限公司授权代理人汪轲与龙能有限授权代理人林湛于2017年1月16日在深圳市签订了上述《股权转让协议书》；双方当事人签约行为符合法律规定、签字属实。

2017年01月19日，深圳市市场监督管理局核准了此次变更，本次变更后，腾腾投资公司类型变更为有限责任公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	深圳前海汉腾控股集团有限公司	275	0	货币	55.00
2	龙能有限	225	0	货币	45.00
	合计	500	0	-	100.00

4) 2017年02月，腾腾投资实收资本变更

2017年02月24日，龙能有限通过平安银行广州分行营业部向腾腾投资银行账号转账汇入人民币贰佰贰拾伍万元整（225万元整），银行回单号为17021509010010000446，龙能有限已实际履行了对腾腾投资的出资义务。

本次实收资本变更后，腾腾投资的股权结构及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	深圳前海汉腾控股集团有限公司	275	0	货币	55.00
2	龙能有限	225	225	货币	45.00
合计		500	225	-	100.00

5) 2017年11月，腾腾投资第三次股权转让

2017年11月03日，北京经纬东元资产评估有限公司以2017年10月31日为基准日对腾腾投资进行了资产评估，并出具了编号为“京经评报字(2017)第103号”《资产评估报告书》。经评估，腾腾投资的股东全部权益评估价值为人民币550.23万元，对应的股权价值为1.10元/出资额。

2017年11月14日，腾腾投资召开股东会，全体股东一致通过决议：同意龙能股份将持有的腾腾投资30%的股权以165万元的价格转让给曾林耿，将持有的腾腾投资15%的股权以82.5万元的价格转让给叶子祥；同意汉腾集团将持有的腾腾投资30%的股权以165万元的价格转让给黄子明，将持有的腾腾投资25%的股权以137.5万元的价格转让给叶子祥。

同日，股权转让当事人签署了《股权转让协议书》。

2017年11月14日，深圳市市场监督管理局核准了此次变更。本次股权转让完成后，腾腾投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	叶子祥	200	200	货币	40.00
2	黄子明	150	150	货币	30.00
3	曾林耿	150	150	货币	30.00
合计		500	500	-	100.00

注：2017年10月26日，腾腾投资除龙能股份外另一股东深圳前海汉腾控股集团有限公司通过建设银行深圳高新园支行向腾腾投资银行账号转账汇入人民币贰佰柒拾伍万元整（275万元整），银行交易流水号为311-4420008000NRPYUS8CT。

6、龙腾运营的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况

(1) 龙腾运营的基本情况

公司主营业务为物业管理，而深圳前海汉腾控股集团有限公司（以下简称“汉腾集团”）在商业房屋租赁项目运营管理方面具有丰富的经验，公司拟与汉腾集团通过运营商业房屋租赁项目的方式开展业务合作，决定共同投资设立龙腾运营，并于2017年11月07日完成工商登记程序。龙腾运营拟开展的主营业务系物业租赁业务，目前尚未开展实际经营活动。

截至本说明书签署之日，龙腾运营的基本情况如下：

名称	深圳市龙腾运营管理有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5ETYTM4C
法定代表人	李强
注册资本	50万元
住所	深圳市南山区粤海街道后海大道2378号芒果网大厦5楼B029
登记机关	深圳市市场监督管理局
经营范围	为创业企业提供管理服务；网络技术开发与技术服务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；国内贸易；自有物业租赁；经营进出口业务；综合布线工程。
成立日期	2017年11月07日
登记状态	存续（在营、开业、在册）

(2) 龙腾运营设立以来股本的形成及变化情况

1) 2017年11月，龙腾运营设立

龙腾运营成立于2017年11月07日，成立时的出资人为龙能股份和深圳市前海汉腾控股集团有限公司，注册资本为50万元。公司名称为深圳市龙腾运营管理有限公司，住所为深圳市南山区粤海街道后海大道2378号芒果网大厦5楼B029，法定代表人为李强，公司类型为有限责任公司，经营范围为为创业企业提供管理服务；网络技术开发与技术服务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；国内贸易；自有物业租赁；经营进出口业务；综合布线工程。

2017年11月01日，龙能股份召开了第一届董事会第三次会议，决议同意与深

圳市前海汉腾控股集团有限公司投资设立“深圳市龙腾运营管理有限公司”。2017年11月07日，龙能股份、深圳市前海汉腾控股集团有限公司作出决议，委任李强为执行董事，委任谢梅为监事。

同日，全体股东共同签署了《公司章程》，约定由龙能股份和深圳市前海汉腾控股集团有限公司共同出资设立龙腾运营，注册资本为50万元，其中龙能股份出资22.5万元，持股比例为45%；深圳市前海汉腾控股集团有限公司出资27.5万元，持股比例为55%。

2017年11月07日，深圳市市场监督管理局核准了龙腾运营的设立登记，并核发了统一社会信用代码为91440300MA5ETYTM4C的《营业执照》。

龙腾运营设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	龙能股份	22.5	0	货币	45.00
2	深圳市前海汉腾控股集团有限公司	27.5	0	货币	55.00
合计		500	0	-	100.00

注：截至本说明书签署之日，龙腾运营的股权结构未发生任何变更。

（三）公司设立分支机构情况：

报告期内，公司共设立有28个分公司，其中黄山分公司已办理完工商注销程序。因此，截至本说明书签署之日，公司处于存续状态的分公司共28家，其基本情况如下：

1、广州市龙能城市运营管理股份有限公司临沂分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司临沂分公司
统一社会信用代码	91371302695441696H
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2009年10月16日
负责人	姜敏
营业场所	山东省临沂市兰山区柳青街道广州路与孝河路交汇处鲁商中心A5号楼1501室

经营范围	物业管理、园林绿化、室内建筑装潢设计及施工、室内水电安装（以上经营范围凭资质经营）。批发零售贸易（国家专营专控商品除外）。清洁服务。停车场管理。代收水电费。（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	在营（开业）企业

2、广州市龙能城市运营管理股份有限公司南沙分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司南沙分公司
统一社会信用代码	91440115562272999F
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2010年09月01日
负责人	汤军
营业场所	广州市南沙区南沙街丰庭花园丰庭北街12号首层(限办公用途)
经营范围	物业管理;企业管理咨询服务;室内装饰、设计;建筑物清洁服务;园林绿化工程服务;专业停车场服务;
登记状态	在营（开业）企业

3、广州市龙能城市运营管理股份有限公司深圳分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司深圳分公司
统一社会信用代码	91440300564221298M
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2010年10月26日
负责人	王广军
营业场所	深圳市南山区科技园高新北六道25号银河风云大厦一楼
经营范围	物业管理;园林绿化;室内建筑装潢设计、施工;清洁服务。
登记状态	在营（开业）企业

4、广州市龙能物业管理发展有限公司黄山分公司（已注销）

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司黄山分公司
统一社会信用代码	91341000591401788G
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

成立日期	2012年02月24日
负责人	胡伟
营业场所	黄山市屯溪区安东路123号清和丽庭5幢308
经营范围	接受总公司委托，依法在黄山市境内接洽公司业务；企业管理咨询，清洁服务，小区内停车场经营。
登记状态	2017年08月04日，黄山市工商行政管理局核准了黄山分公司的注销登记申请，并核发了编号为（黄山工商）登记内销字[2017]第004623号《准予注销登记通知书》。

5、广州市龙能城市运营管理股份有限公司徐州分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司徐州分公司
统一社会信用代码	9132032206185232XL
类型	股份有限公司分公司
成立日期	2013年01月05日
负责人	姜敏
营业场所	沛县汤沐路南侧
经营范围	物业管理，企业管理咨询，清洁服务，停车场经营，房屋租赁。（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	在营（开业）企业

6、广州市龙能城市运营管理股份有限公司宜昌分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司宜昌分公司
统一社会信用代码	91420500084704469H
类型	股份有限公司分公司
成立日期	2013年11月26日
负责人	姜敏
营业场所	宜昌市东山大道107号卓悦广场B座1单元12层021215号
经营范围	物业管理；园林绿化、室内建筑装潢设计、施工；室内水电安装（不含电力承装承修）；企业管理咨询服务（不含登记注册前置许可项目）；清洁服务；停车场经营；房屋租赁++

登记状态	在营（开业）企业
------	----------

7、广州市龙能城市运营管理股份有限公司莒南分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司莒南分公司
统一社会信用代码	913713274937875760
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2014年04月29日
负责人	姜敏
营业场所	山东省临沂市莒南县洪石路裕祥嘉园1号楼附属
经营范围	物业管理；企业管理咨询；园林绿化；室内建筑装潢设计、施工；室内水电安装；清洁服务；停车场经营；房屋租赁（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可从事经营活动）。
登记状态	在营（开业）企业

8、广州市龙能城市运营管理股份有限公司六安分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司六安分公司
统一社会信用代码	913415003941013131
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2014年09月22日
负责人	石小基
营业场所	六安市叶集区中央城2栋2单元东17号铺
经营范围	许可经营项目:(无).一般经营项目:经公司授权在公司经营范围内经营。
登记状态	在营（开业）企业

9、广州市龙能城市运营管理股份有限公司日照分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司日照分公司
统一社会信用代码	91371102344659810U
类型	股份有限公司分公司
成立日期	2015年06月30日
负责人	姜敏
营业场所	山东省日照市东港区烟台路169号维嘉商业写字楼E.尚筑1908室

经营范围	为总公司承揽业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

10、广州市龙能物业管理发展有限公司陕西分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司陕西分公司
统一社会信用代码	91611100MA6TG1TP3L
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016年03月16日
负责人	王彬
营业场所	西安市高新区高新四路15号1幢1单元12006室
经营范围	一般经营项目：物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；室内装饰、设计；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；专业停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

11、广州市龙能物业管理发展有限公司南京分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司南京分公司
统一社会信用代码	91320102MA1MGRA2XN
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016年03月25日
负责人	胡伟
营业场所	南京市玄武区珠江路688号1245室
经营范围	物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；室内装饰、设计；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；自有房屋租赁。（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	在营（开业）企业

12、广州市龙能城市运营管理股份有限公司济南分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司济南分公司
统一社会信用代码	91370103MA3CBPMW3J
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2016年06月06日
负责人	徐鹏
营业场所	山东省济南市市中区英雄山路129号祥泰广场3号楼1704室
经营范围	物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；室内装饰设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁。（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	在营（开业）企业

13、广州市龙能物业管理发展有限公司商洛分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司商洛分公司
统一社会信用代码	91611000MA70T3U15K
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016年08月10日
负责人	王彬
营业场所	陕西省商洛市商州区万事达购物广场
经营范围	商务服务业
登记状态	在营（开业）企业

14、广州市龙能城市运营管理股份有限公司济宁分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司济宁分公司
统一社会信用代码	91370800MA3CF76Y0A
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2016年08月12日
负责人	闫利军
营业场所	济宁高新区红星美凯龙第1号SOHO幢01-2622号房
经营范围	物业管理服务；园林绿化工程；管道安装工程；电力工程；建筑物内清洁服务；房屋租赁经纪服务；室内外装饰装修设计与施工；停车服务；家政服务；保洁服务；防虫灭鼠服务。（依

	法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记状态	在营（开业）企业

15、广州市龙能物业管理发展有限公司南昌分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司南昌分公司
统一社会信用代码	91360102MA35K5FY3R
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016年08月17日
负责人	石小基
营业场所	江西省南昌市东湖区福州路307号2单元301室
经营范围	为总公司接洽业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记状态	在营（开业）企业

16、广州市龙能城市运营管理股份有限公司青岛分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司青岛分公司
统一社会信用代码	91370212MA3CG8RT1H
类型	股份有限公司分公司
成立日期	2016年09月05日
负责人	徐鹏
营业场所	山东省青岛市崂山区石岭路39号山东民营科技大厦(名汇国际)2号楼18层(集中办公区)
经营范围	物业管理，企业管理咨询服务，园林绿化工程服务，室内装饰设计服务，建筑物自来水系统安装服务，建筑物电力系统安装，建筑物清洁服务，房屋租赁。（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	在营（开业）企业

17、广州市龙能城市运营管理股份有限公司武汉分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司武汉分公司
统一社会信用代码	91420102MA4KNHP97C
类型	股份有限公司分公司

成立日期	2016年09月18日
负责人	闫利军
营业场所	武汉市江岸区汉口城市广场六期第4幢4号楼4层4号房
经营范围	物业管理；园林绿化工程；园林工程设计；水电安装；清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计；停车场服务；家政服务；消毒服务；有害生物防治服务。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

18、广州市龙能城市运营管理股份有限公司中山分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司中山分公司
统一社会信用代码	91442000MA4UXDQTXL
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2016年11月04日
负责人	石小基
营业场所	中山市南头镇同乐中路同乐雅苑8幢102号（之一）
经营范围	在隶属企业经营范围内开展经营活动。
登记状态	在营（开业）企业

19、广州市龙能物业管理发展有限公司温州分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司温州分公司
统一社会信用代码	91330327MA286GT921
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2016年12月07日
负责人	闫利军
营业场所	苍南县龙港镇置信名都8号楼402室
经营范围	物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务。
登记状态	在营（开业）企业

20、广州市龙能城市运营管理股份有限公司新泰分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司新泰分公司
统一社会信用代码	91370982MA3CT16884
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2016年12月16日
负责人	刘鹏
营业场所	山东省泰安市新泰市汶南镇滨湖路西侧青龙路北侧1幢1号
经营范围	物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

21、广州市龙能城市运营管理股份有限公司长沙分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司长沙分公司
统一社会信用代码	91430103MA4LB1AE4T
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017年01月17日
负责人	石小基
营业场所	湖南省长沙市天心区白沙世纪佳园西区1、2、3栋105房
经营范围	在隶属企业经营范围内开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

22、广州市龙能物业管理发展有限公司合肥分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司合肥分公司
统一社会信用代码	91340100MA2NC8C80Q
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
成立日期	2017年02月09日
负责人	胡伟
营业场所	安徽省合肥市蜀山区潜山北路499号城市经典小区2幢1603室
经营范围	在总公司授权范围内经营。（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)
登记状态	在营(开业)企业

23、广州市龙能物业管理发展有限公司东营分公司

名称	广州市龙能物业管理发展有限公司东营分公司
统一社会信用代码	91370502MA3D8DBY1Y
类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
成立日期	2017年02月27日
负责人	徐鹏
营业场所	山东省东营市东营区淄博路61号
经营范围	物业服务;企业管理咨询服务;园林绿化工程服务;风景园林工程设计服务;建筑物自来水系统安装服务;建筑物清洁服务;房屋租赁;室内装饰设计服务;家庭服务;生活清洗、消毒服务;防虫灭鼠服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记状态	在营(开业)企业

24、广州市龙能城市运营管理股份有限公司珠海分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司珠海分公司
统一社会信用代码	91440400MA4WECNT65
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017年04月13日
负责人	王安坤
营业场所	珠海市横琴新区宝华路6号105室-28955(集中办公区)
经营范围	申请表记载的经营范围:物业管理;企业管理咨询服务;园林绿化工程服务;风景园林工程设计服务;建筑物自来水系统安装服务;建筑物电力系统设计;建筑物清洁服务;房屋租赁;室内装饰设计服务;停车场经营;家庭服务;生活清洗、消毒服务;防虫灭鼠服务。
登记状态	在营(开业)企业

25、广州市龙能城市运营管理股份有限公司宿州分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司宿州分公司
统一社会信用代码	91341302MA2NM3DM27
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017年05月18日
负责人	屈万年
营业场所	安徽省宿州市光彩城大市场D区0022幢0129室
经营范围	物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

26、广州市龙能城市运营管理股份有限公司泰安分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司泰安分公司
统一社会信用代码	91370900MA3DRCGD21
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017年06月02日
负责人	孙兆勇
营业场所	山东省泰安市岱岳区粥店办事处驻地
经营范围	为隶属企业联系以下业务：物业管理（不含保安服务）、企业管理咨询服务；园林绿化工程、风景园林绿化工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务、建筑物清洁服务、室内外装饰设计服务；家政服务、清洗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

27、广州市龙能城市运营管理股份有限公司石家庄分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司石家庄分公司
统一社会信用代码	91130105MA08N2FY9L
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017年06月12日

负责人	权志坚
营业场所	河北省石家庄市新华区新华西路 539 号神兴综合楼 706,707,708
经营范围	企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务（家教除外）；消毒服务；防虫灭鼠服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记状态	在营（开业）企业

28、广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司
统一社会信用代码	91120116MA05RRNM9J
类型	股份有限公司分公司
成立日期	2017 年 06 月 19 日
负责人	姜敏
营业场所	天津生态城国家动漫园文三路 105 号读者新媒体大厦第三层办公室 A 区 311 房间（TG 第 292 号）
经营范围	商务服务业。（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	在营（开业）企业

29、广州市龙能城市运营管理股份有限公司菏泽分公司

名称	广州市龙能城市运营管理股份有限公司菏泽分公司
统一社会信用代码	91371702MA3EYYF5X1
类型	股份有限公司分公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期	2017 年 12 月 06 日
负责人	涂三毛
营业场所	山东省菏泽市牡丹区西城石乡西街 30
经营范围	物业管理；企业管理咨询；清洁服务；停车场经营；房屋租赁；园林绿化工程施工；水电暖安装（不含锅炉）；有害生物防治服务；家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

	批准后方可开展经营活动)
登记状态	在营(开业)企业

注：截至本说明书签署之日，黄山分公司已办理完工商注销程序；除陕西分公司、南京分公司、商洛分公司、南昌分公司、温州分公司、合肥分公司、东营分公司未办理完名称变更程序外，公司其他分公司均已办理名称变更程序。

(四) 公司重大资产重组情况

自有限公司成立以来，公司未发生过重大资产重组情况。

(五) 公司是否在区域股权交易市场挂牌的情况

自有限公司成立之日起至本说明书签署之日，公司股权未曾在任何区域股权交易中心挂牌并转让，故不存在投资者买入后卖出或卖出后买入同意交易品种的时间间隔少于5个交易日以及权益持有人累计超过200人的情形；公司不存在未经公开发行或变相公开发行的情形，公司股权结构明晰，股份发行和转让行为合法合规。公司本次挂牌申请，亦不属于《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》第二条约束的情形。

五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 公司董事

公司董事会由王广军、涂三毛、姜敏、刘媛、程成 5 名董事组成，董事长由王广军担任，公司 5 名董事的基本情况如下：

1、公司董事长王广军的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“(二) 公司股东”之“1、公司股东的基本情况”。

2、公司董事涂三毛的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“(二) 公司股东”之“1、公司股东的基本情况”。

3、公司董事姜敏的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“(二) 公司股东”之“1、公司股东的基本情况”。

4、刘媛，女，1981 年 03 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。

主要工作经历：2000年12月至2006年03月，任广州保税区兴华国际运输有限公司会计；2006年04月至2009年12月，任广东新广人才交流服务有限公司财务主管；2010年01月至2011年07月，任广州启文管理咨询有限公司代理记账会计；2013年08月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2011年08月至2017年07月，历任广州市龙能物业管理发展有限公司会计、会计经理、财务中心总经理；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事、董事会秘书。

5、程成，男，1972年12月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。

主要工作经历：1992年12月至2000年01月，任香港爱高电业集团（爱高通讯制品厂）人事行政高级主任；2000年03月至2005年07月，任广州市羊城科技实业集团人力资源行政总监；2005年08月至2006年12月，任广州广日集团电梯配件厂行政总裁助理、配件综合管理部长；2007年01月至2010年09月，任浙江俊尔新材料股份有限公司总经理助理兼上海分公司副总；2010年10月至2014年01月，任山东能源集团/济南泰星精细化工有限公司总经理；2014年02月至2015年06月，任广东博兴新材料科技公司执行总经理；2015年07月至今，任广东满康投资管理有限公司执行董事、法定代表人；2017年09月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2016年10月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司综合管理中心总经理；2017年08月至今，任股份公司董事、综合管理中心总经理。

（二）公司监事

公司监事会由汤军、王广振、石小基3名监事组成，其中汤军为股东代表监事及监事会主席，王广振为股东代表监事，石小基为职工代表监事。公司3名监事的基本情况如下：

1、汤军的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“（二）公司股东”之“1、公司股东的基本情况”。

2、王广振，男，1978年05月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，现任股东代表监事。

主要工作经历：2004年09月至2014年02月，个体经营；2014年03月至

2015年03月，任广州市龙能物业管理发展有限公司物业副经理；2015年04月至2017年01月，任广州市龙能物业管理发展有限公司物业经理；2016年08月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2017年02月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司物业管家；2017年08月至今，任股份公司监事。

3、石小基，男，1982年09月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，现任职工代表监事。

主要工作经历：2009年02月至2011年05月，任广州市龙能物业管理发展有限公司行政经理；2011年06月至2012年08月，任广州市龙能物业管理发展有限公司综合管理中心副经理；2012年09月至2015年11月，任广州市龙能物业管理发展有限公司广东综合部经理；2015年12月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司企业发展中心（广州）副经理；2017年08月至今，任股份公司职工代表监事、企业发展中心（广州）副经理。

（三）高级管理人员

1、公司总经理涂三毛的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况”之“（二）公司股东”之“1、公司股东的基本情况”。

2、公司董事会秘书刘媛的基本情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

3、罗凡，男，1972年08月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任财务总监。

主要工作经历：1991年07月至2001年02月，任广州龙能房地产开发有限公司财务部经理；2001年03月至2006年01月，任广州利城房地产开发有限公司财务部经理；2006年02月至2011年01月，任广东昌盛投资有限公司财务部经理；2011年02月至2014年07月，任湖北君都置业集团有限公司财务部总监；2014年08月至2016年08月，任广东盛誉集团投资有限公司财务部经理；2016年09月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司财务管理中心总经理；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司财务总监。

六、报告期主要会计数据和财务指标简表

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审〔2017〕7-557号”

审计报告，公司最近两年一期的主要会计数据及经审计后的主要财务指标如下：

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计（万元）	7,164.83	6,062.76	3,021.49
股东权益合计（万元）	3,830.00	2,768.42	549.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	3,830.00	2,768.42	352.74
每股净资产（元）	1.60	1.25	0.55
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.60	1.25	0.35
资产负债率（%）	46.54	54.34	81.83
流动比率（倍）	1.00	1.23	1.07
速动比率（倍）	0.92	1.07	1.04
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	3,985.87	5,845.75	4,541.22
净利润（万元）	161.58	315.68	38.70
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	161.58	315.68	42.43
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	159.46	255.32	40.87
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）	159.46	255.32	44.59
毛利率（%）	35.96	27.10	31.92
净资产收益率（%）	4.49	46.61	106.45
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.43	37.70	111.89
基本每股收益（元/股）	0.07	0.27	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.27	0.06
应收帐款周转率（次）	2.42	5.59	5.12
存货周转率（次）	--	--	--
经营活动产生的现金流量净额（万元）	69.79	-50.42	-121.34
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.03	-0.02	-0.12

注：公司不存在存货，故无法计算存货周转率。

- 1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入×100%
- 2、净资产收益率=归属于公司股东的净利润÷期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%
- 3、净资产收益率（扣除非经常性损益）=（归属于公司股东的净利润-非经常性净损益）÷

期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%

4、每股收益=归属于公司股东的净利润÷加权平均股本数

5、每股净资产=期末归属于公司股东的所有者权益÷期末股本数

6、资产负债率=期末负债总额÷期末资产总额×100%

7、流动比率=期末流动资产÷期末流动负债

8、速动比率=期末速动资产÷期末流动负债

9、应收账款周转率=营业收入÷期初期末平均应收账款余额

10、存货周转率=营业成本÷期初期末平均存货余额

11、每股经营活动产生的现金流量净额=当期经营活动产生的现金流量净额÷加权平均股份数，分母的计算方法与每股收益一致；净资产收益率和每股收益的计算均遵循了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的有关规定

七、本次挂牌的有关机构

（一）主办券商：国盛证券有限责任公司

法定代表人：徐丽峰

地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦十五层

电话：0791-86281630

传真：0791-86282210

项目负责人：董先锋

项目组成员：董先锋、张永林、陈斌

（二）律师事务所：广东金桥百信律师事务所

负责人：聂卫国

地址：广东省广州市天河区珠江东路16号2401室

电话：020-83338668

传真：020-83338668

经办律师：郑怡玲、李卓嵘

（三）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：胡少先

地址：浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

电话：020-37600380

传真：020-37600380

经办注册会计师：肖瑞峰、游小辉

（四）资产评估机构：开元资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座15层-15B

电话：010-62166108

传真：010-62166108

经办注册评估师：李宁、张佑民

（五）证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：戴文桂

地址：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

(六) 证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：谢庚

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主营业务与主要产品及其用途

（一）主营业务

公司主营业务为物业管理服务，按照服务的内容划分，物业管理服务可分为基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务和社区物业增值服务。公司以市场需求为导向，通过不断整合和优化各项服务资源，为业主提供多元化和现代化的社区物业增值服务。

公司成立于 2008 年，是一家具有国家一级资质的专业物业管理企业，并先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 业主满意明星单位等荣誉称号。2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年公司实现主营业务收入分别为 39,646,649.73 元、58,302,277.06 元、45,177,220.25 元，2016 年主营业务收入较 2015 年增长 29.05%，呈现良好的增长态势。

经营范围：物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；建筑物清洁服务；房屋租赁；室内装饰设计服务；停车场经营；家庭服务；生活清洗、消毒服务；防虫灭鼠服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

报告期内，公司一直从事物业管理服务，主营业务未发生变化。2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年主营业务收入占比分别为 99.47%、99.73%和 99.48%，主营业务明确，且主营业务未发生变化。

（二）主要产品或服务

经过近 10 年的发展、积累和沉淀，公司逐步建立健全了围绕核心业务的服务体系和内部控制体系，依靠现代化管理服务理念和信息化管理系统，不断提高物业服务水平，持续加强物业服务品质监管，提升业主体验。公司的经营管理与商业模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，凭借准军事化管理优势，按照 ISO9001、ISO14001 和 OHSAS18001 体系标准，建立符合规范的体系，以满足各种业态、不同客户的差异化需求。

公司陆续在山东临沂、广州南沙、深圳、江苏徐州、湖北宜昌、安徽六安、山东日照、山东济南、陕西商洛、江西南昌、山东青岛、湖北武汉、浙江温州、湖南长沙、安徽合肥等地区设立 28 家分公司。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在管常态项目 40 个。管理业态覆盖住宅、商业、办公、工业园区等。

公司在物业服务过程中，运用全国 400 客户呼叫系统、设备远程控制系统、物业信息化管理系统等创新服务手段，打破传统物业服务模式的局限，致力于塑造良好的企业品牌形象；以“创造文明，和谐共赢”为服务宗旨；以“苛求细节，追求完美”为指导方针；以“高责任、高效率、高品质”为管理理念；以“用行动改变现实，让今天超越昨天”为企业精神；以“努力打造中国企业管理卓越品牌”为企业目标，赢得了广大业主的信任和支持。

1、公司主要提供的服务

物业管理服务按照服务的内容可以分为基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务和社区物业增值服务。

(1) 基础物业管理服务

公司接受开发商或业主委托，为物业管理区域提供客户服务、房屋管理及维修养护、共用设施设备管理、公共秩序维护、消防和车辆管理、环境卫生管理、绿化养护等服务。

服务类别	服务内容
客户服务	客户报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类服务信息的收集、反馈、处理和回访；特殊节日拜访、客户走访、客户意见征询；紧急事件、特殊天气提醒；社区文化建设与社区活动组织、客户关系维护及客户其它委托事项服务；物业档案、客户信息建立及信息安全管理等。
房屋管理及维修养护	房屋本体的维护保养；各类标识的设置与维护；房屋外观、室外广告、招牌等的管理；装修管理服务。
共用设施设备管理	共用设备的运行、维护和管理；共用设施的维护、保养和管理。
公共秩序维护	安防设施的维护管理，公共秩序的维护、管理等。
消防和车辆管理	消防设施的维护管理，消防应急预防及应急物资管理，消防应急事件处置；机动车、非机动车位管理，车辆停放秩序管理等。
环境卫生管理	环卫设施的维护管理，公共部位的定期清洁、日常保洁，垃圾日产日清，定期卫生消毒。
绿化养护服务	公共绿化日常维护（清洁、浇水、施肥、除草、病虫害防治），公共绿化带修剪、整形，必要时进行布局调整。

(2) 顾问咨询及协销配合服务

公司接受开发商、业主委托，为其提供物业顾问服务、前期咨询服务、协销配合服务或其他专项咨询服务等。

服务类别	服务内容
物业顾问服务	根据客户需求，为其提供物业管理顾问咨询服务。
前期咨询服务	根据开发商需求，公司从房地产开发的各个阶段介入，对项目环境布局、功能规划、楼宇设计、配套设施等方面提供专业咨询服务。
协销配合服务	根据开发商需求，在项目销售期间，提供售楼处、样板房等场所维修跟进、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动及客户接待服务。
其他专项咨询及服务	房屋查验服务：根据开发商需求，交付使用前从客户视角对房屋查验服务；根据开发商需求，交付使用前从客户视角对进行现场查验，对房屋各系统和部件观感质量使用功能等提供进行现场查验，对房屋各系统和部件观感质量使用功能等提供评估服务。 房屋交付委托：根据开发商需求，房屋交付期间为业主提供咨询解答、钥匙移交、房屋验收、秩序维护、维修服务交付相关的服务。 质保维修委托：根据开发商需求，提供房屋质保期内维修的受理、跟进、验收、回访及产品后评估服务。

(3) 社区物业增值服务

社区物业增值服务是物业管理服务企业重点关注的未来利润增长点。报告期内，公司立足于物业管理服务业务，通过不断整合和优化各项服务资源，逐步开展了多项社区物业增值服务，具体情况如下：

服务名称	服务内容
维修服务	整合服务资源，通过与第三方公司合作，为业主提供房屋设施、家居电器等方面的检查维修服务。
装饰装修服务	整合服务资源，根据业主需求，为其提供装修咨询等服务。
社区洗衣服务	整合服务资源，选取资质齐全、服务优质的第三方公司，根据业主需求，为业主提供衣物清洗、养护等服务。
旅游服务	整合旅游服务资源，根据业主需求，为业主提供旅游咨询、旅游组织等服务。
桶装水配送	根据业主需求，为业主提供上门配送桶装水服务。

3、公司目前管理服务项目情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司在管理项目合计 40 个，签约面积 8,404,723.51 m²，管理面积 6,998,833.89m²。目前，公司管理服务的物业类型涵盖住宅、商业、工业园区、办公写字楼等，业务涉及山东省、江苏省、安徽省、陕西省、广东省等地区。

区域	地区	在管项目数 (个)	签约面积 (m ²)	在管面积 (m ²)
华东地区	山东省	30	5,622,725.41	4,369,719.89
	江苏省	3	530,780.10	384,896.00
华中地区	安徽省	2	660,318.00	660,318.00
西北地区	陕西省	1	24,000.00	17,000.00
华南地区	广东省	4	1,566,900.00	1,566,900.00
全国		40	8,404,723.51	6,998,833.89

4、公司在管项目典型案例

(1) 金信融城项目



项目简介：金信融城项目是由山东临沂金信房地产开发有限公司投资兴建，坐落于北城新区繁华路段沂蒙路和成都路交汇处，小区总占地 219 亩，总建筑面积约 50 万 m²，总投资约 15 亿元。金信融城由 26 栋高层和 15 栋稀缺小高层组成。

(2) 檀香山南区项目



项目简介：项目总占地面积 2.42 万 m²，总建筑面积 11.96 万 m²，容积率 3.0，绿化率 50%。园区共计楼宇 154 栋，其中檀宫 63 栋、乐府 71 栋、香墅 20 栋，共计 350 户。

(3) 鼎峰新立方项目



项目简介：鼎峰新立方项目由两栋高层住宅和一个设计精美的商业体验街区组成。项目位于沂蒙路与北京路两大主干道交汇处，项目占地面积 2.12 万 m²，建筑面积 8.31 万 m²。

(4) 金猴北城名居项目



项目简介：项目位于临沂市北城新区沂蒙路与天津路交汇东南角，总建筑面积 35 万 m²，约 2400 户，容积率 2.59。项目由 13 栋高层、2 栋写字楼及 1 栋公寓组成。项目于 2014 年 10 月 8 日正式交付，目前入住率已达 95%。

(5) 山东日照人民医院项目



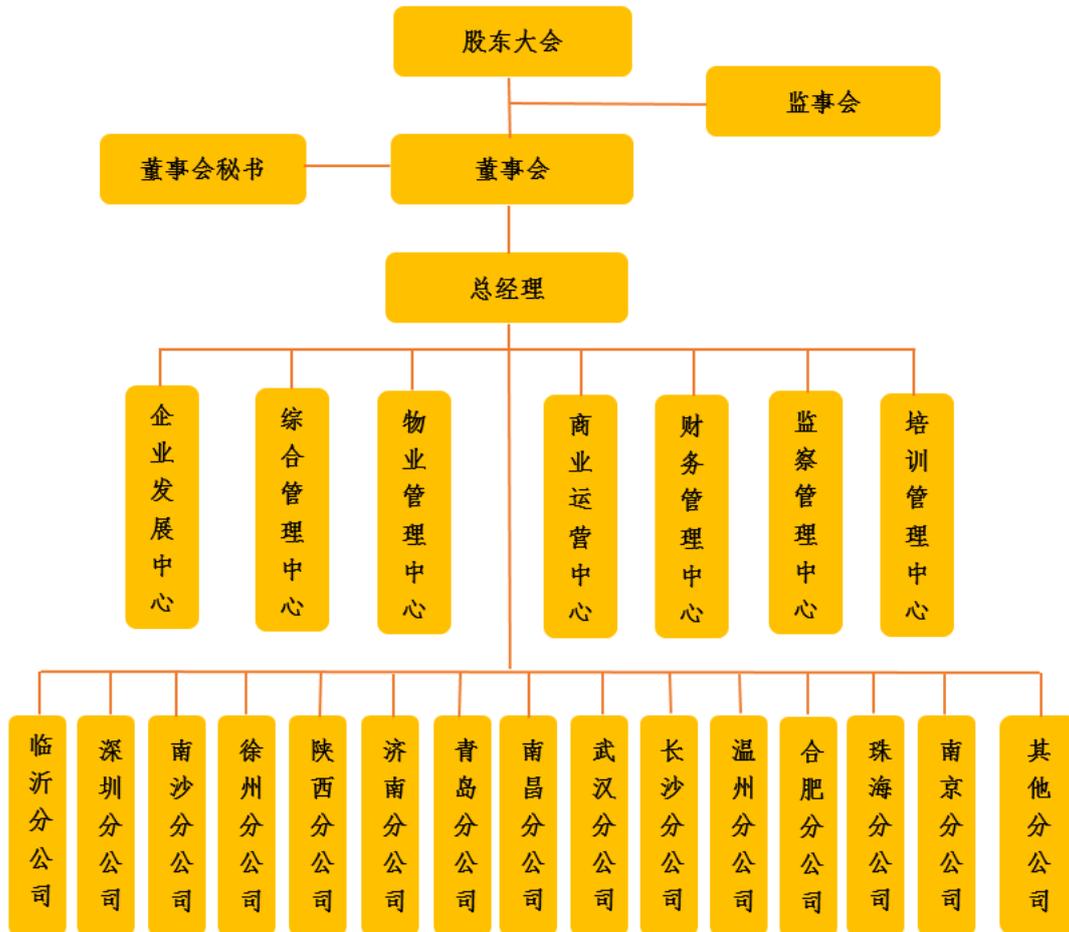
项目简介：山东日照市人民医院项目位于日照市泰安路 126 号。公司主要接管医院 5 号楼，外科综合楼建筑面积 5.8 万 m²，环境面积 1.0 万 m²。

二、公司组织结构与主要业务流程

(一) 公司组织结构

1、组织结构图

2017 年 8 月股份改制完成后，公司建立了符合《公司法》要求的公司治理结构，公司的内部组织机构图如下：



2、各部门职责

部门名称	部门职责
企业发展中心	负责公司市场拓展管理体系、《市场拓展工作手册》的起草、修订、完善；负责公司物业管理市场拓展工作计划的起草、报批及执行；负责外派市场拓展人员日常工作指挥、监督、协调、检查及考核；负责公司品牌宣传，审核各外派拓展组的投标文件及协助进行可行性分析；负责物业管理项目拓展人员进行专业知识培训；负责物业管理项目的管理方案、投标书审核、审批等；负责新接项目物业管理合同的审核、评估及审批；负责与本部门职能对应的外单位联系渠道收集，并保持沟通、保障渠道畅通；建立高效的工作团队及公司对外形象的传播与展示；负责市场拓展管理制度及运行操作手册的建立、修改、完善；在公司授权范围内选择、决定对外承接项目的立项、报批；负责处理对外公共关系，支持配合分支机构的建立及运行；负责完成公司董事长安排的其他工作。
综合管理中心	负责公司人力资源规划、团队建设、招聘配置、薪酬福利、员工关系、绩效管理、证照管理、行政后勤管理，负责行政人事制度制定、业务指导及监督等。

物业管理中心	负责物业管理工作，确保公司物业管理政策执行；负责质量管理体系的推行、维护；完善制度建设，不断提高物业服务水平，提升客户满意度，维护集团公司品牌；负责制定年度经营及管理目标并组织实施；负责物业管理团队的建设与培养。
财务管理中心	负责公司财务体系搭建；负责公司财务管理及会计核算工作、资金管理、税务管理、会计档案及报表管理等；负责财务制度制定、业务指导及监督等。
监察管理中心	负责公司计划管理、违规违纪监察、法务管理等工作；负责品质管理及质量管理体系推行、检查及考核工作；负责客户服务、秩序维护及销售案场等业务管理工作；负责行业政策及法规、发展动态的推广；负责行业内优秀经验的推广及交流。
商业运营中心	负责和组织实施公司发展规划、年度经营计划，完成责任目标和年度计划；对公司重大投资、经营活动正确决策，认真领导，杜绝重大事故、失误发生；负责公司财务管理、预算、决策和利润分配；严守财经纪律，做好增收节支和开源节流工作，保证现有资产的保值和增值；代表公司对外签署有关协议、合同、合约和处理有关事宜；履行公司授予的其它职权，完成集团赋予的其它任务。
培训管理中心	依据企业战略发展规划，制订与之相匹配的人才培养、培训计划，以满足企业现阶段及未来 2-3 年发展对人才的需求；制订培训管理中心年度培训工作计划，并指导、审核各职能中心、分公司的年度培训计划；监督、检查各职能中心、分公司每月培训计划的落实，对执行结果进行客观评价、考核；依据公司年度总体经营管理目标，做好培训管理中心的人员定岗定编、各项费用预算编制，并保障预算按照计划预期推进等。

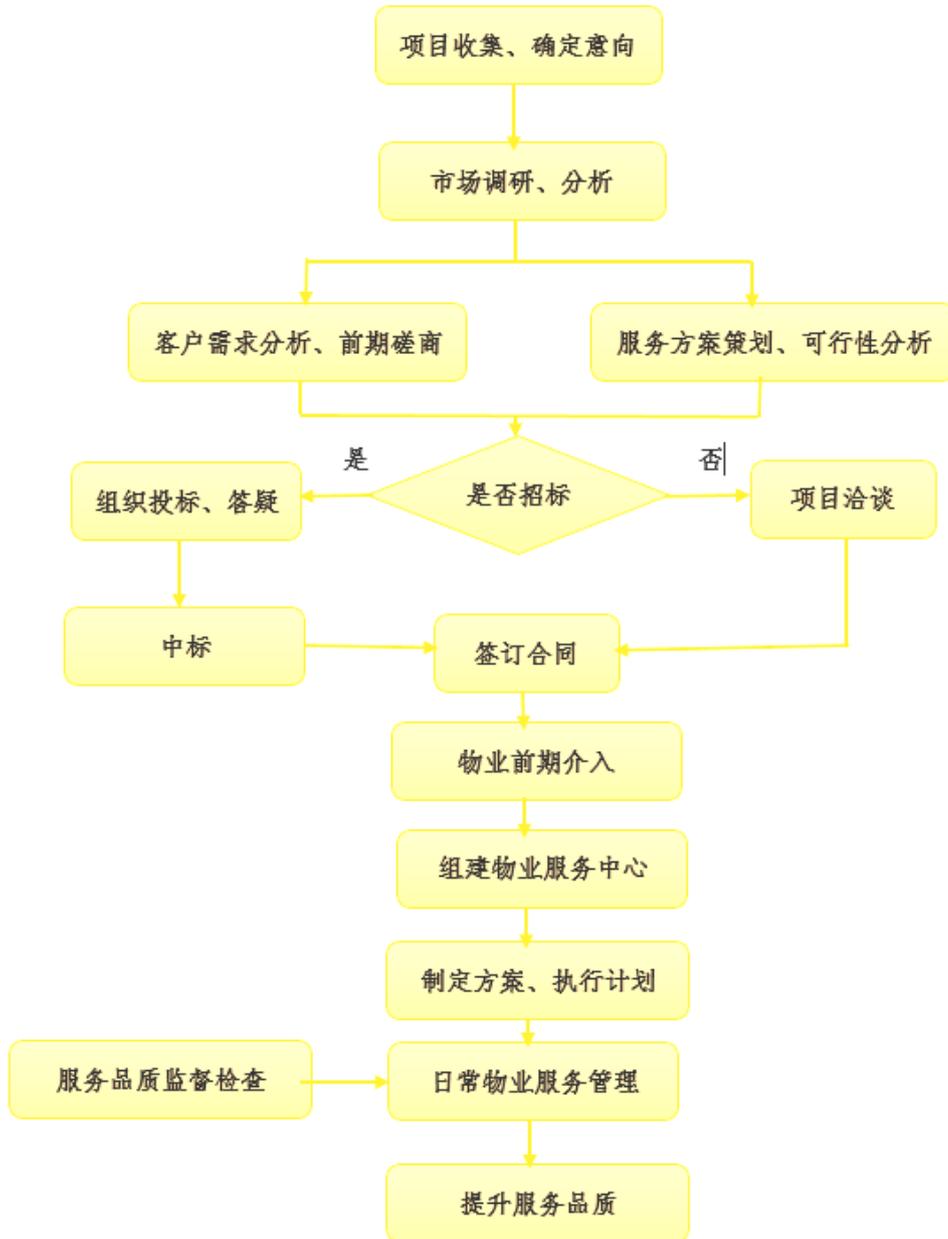
（二）公司主要业务流程图

公司提供的主要产品或服务包括基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务、社区物业增值服务，建立了完善的服务流程和制定了完整的采购管理制度，保障了服务品质，赢得了客户的信任。

1、物业服务流程

公司定期对物业管理项目情况进行收集，确定意向项目，通过调查意向项目周边物业收费标准及人工成本，制作调查表并上报；通过市场调研，对客户需求进行分析，并制作物业管理方案；确定项目是否进行招投标，若需要投标，则组织相关人员进行投标，若不需要进行投标，则组织人员洽谈项目；拟定合同或协

议，经双方沟通，无异议后，签订合同或协议；根据客户需求，组建该项目的物业管理团队，提供物业管理服务；根据客户反馈，不断提升物业管理服务品质。主要流程如下：



2、采购流程



公司制定了《采购管理》制度，规定单笔或年累计 20,000 元以内的采购，三方比价进行采购；单笔金额或年度采购金额超 20,000 元，招标采购。具体内容如下表：

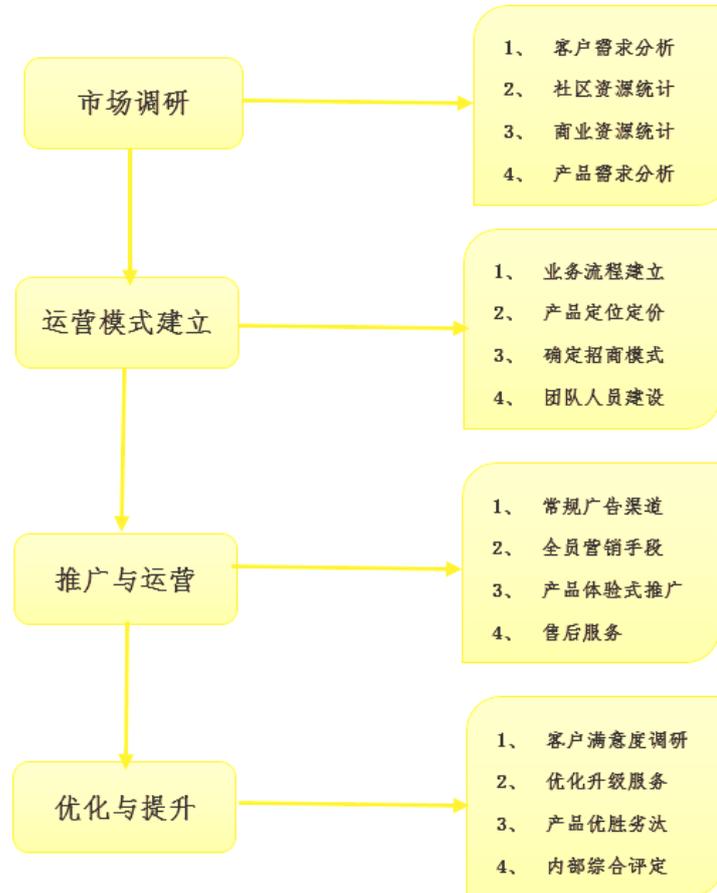
序号	招标采购		普通采购	
	名称	内容	名称	内容
1	招标采购适用范围	单笔金额或年度采购金额超过 20000 元的所有采购事项。包括但不限于保洁、绿化、食堂、电梯、消防、工程维修、办公用品、五金家电采购等。	普通采购适用范围	单笔或年累计 20,000 元以内的采购。
2	招标立项	需求中心/部门确定招标事项的具体标准及重要参数,上报相关领导审批立项。	采购申请	单位以部门为单位,将下月的采购计划于每月 20 日前申报至综合管理中心,填写《月度采购审批表》,综合管理中心于每月 25 日前汇总,经相应级别人员审核(详见附件《管理权限》),审批后执行。
3	公开招标	立项经授权领导审批后,需求中心/部门将 OA 审批电子文档知会至监察管理中心及综合管理中心,由	采购计划审批流程	行政专员提交 OA→区域副总→知会综合管理中心汇总→总经

		综合管理中心采购专员在网上发布招标信息，启动招标比价。		理审批。
4	供应商选择	在符合公司标的条件的情况下，需求部门、监察部、综合管理中心，每个部门选择不少于三家供应商，且三个部门之间不得相互沟通。在监察管理中心的监督下，共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估，甄选出符合公司要求的单位，由监察管理中心邀请其参与投标。甄选过程需进行拍照存档。	供应商选择	已签有固定供应商的常用商品，从签约供应商处采购；签约供应商未包含的单价 1000 元以内的物品，由需求单位自行采购；单价 1000 元以上的商品，由综合管理中心及需求部门共同推荐不少于三家待选单位比价采购。
5	开标答疑	综合管理中心采购专员协调公司各部门人员参与，在监察管理中心监察下，根据前期发布的招标信息中的时间和地点，开启所有投标人按规定提交的投标文件，公开宣布投标人的名称、投标价格及招标文件中要求的其他主要内容。	进度跟催	采购人员必须在接单次日起的三天内，与固定供货商联系送货事宜，并完成送货。
6	评标、中标	综合管理中心采购专员协调公司各部门人员参与，在监察管理中心监察下，根据招标信息的具体要求及重要参数，共同对各投标文件进行全面地审核和比较后，确认不少于 3 家合格中标候选人，并排明次序。由需求部门及评标人，共同对中标候选人进行单独的二次议价，最终确定中标单位，并将中标结果上报上级领导批示同意后，公布中标结果。	验收入库	采购物品（物资）到公司后，由申购部门的相关人员与送货人员一同对物品进行验收，对于合格的物品，库管开具《入库单》，按流程办理入库手续。如验收不合格的，由验收部门通知采购部门，2 日内办理换（退）货手续。
7	合同签订	中标结果公布后，5 个工作日内签订采购合同。	对账付款	采购物品（物资）办理入库后，由采购员凭《入库单》按合同或约定的付款方式办理付款手续。
8	权限审批	项目提报立项→项目经理→区域副总（20000—50000 元审批权）→总经理（50001—100000 元审批权）→董事长（100000 元以上）。	/	/

3、社区物业增值服务流程

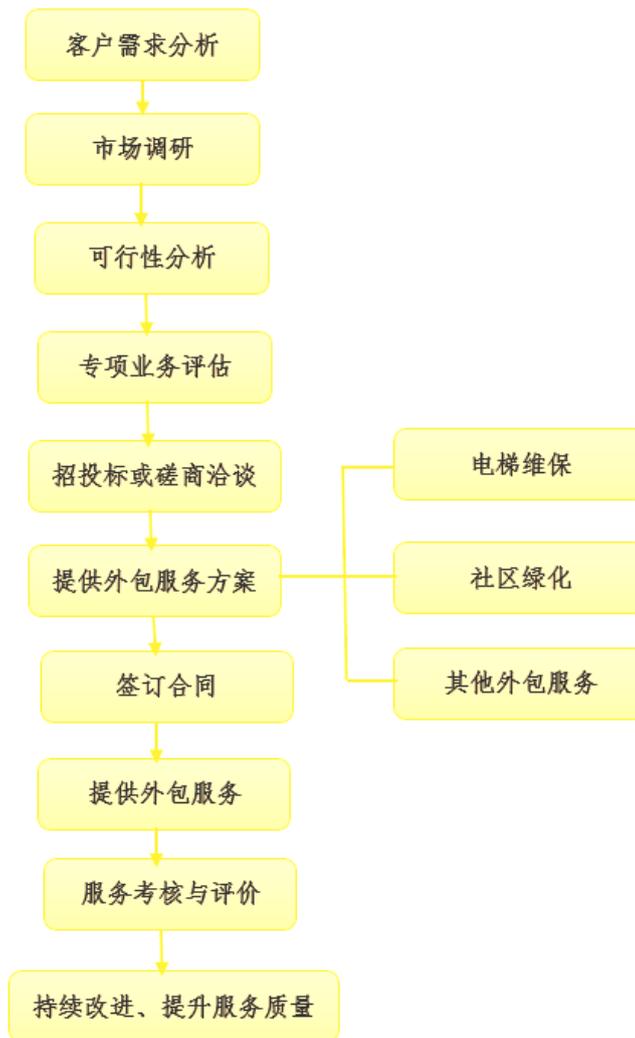
社区物业增值服务是物业管理服务公司未来重要收入增长点之一，因此，公司近年来开始重视社区物业增值服务业务，并逐步涉足这块业务。公司通过市场

调研，对客户需求、社区资源、商业资源等进行统计、分析；依据市场调研结果，与第三方合作，整合相关服务资源，确立运营模式；利用社区资源，推广和运营产品；根据客户调研结果，优化和提升服务。具体流程如下：



4、服务外包流程

公司将所需劳动力较多且技术含量较低的业务分包给第三方专业服务公司，外包业务涵盖保洁服务、社区绿化服务、电梯维保服务、工程维修服务等。具体流程如下：



三、公司业务相关的主要资源要素

（一）公司主要的技术

公司成立伊始，专注于提升物业管理水平和提高物业服务质量，经过多年的努力和探索，已从一个区域性的物业管理服务企业成长为全国性的物业服务企业，公司赢得了开发商、业主、政府部门及社会各界的广泛认可，并先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 业主满意明星单位等荣誉称号。

公司提供的产品或服务运用的主要技术资源包括：成熟的物业综合管理运营能力、先进化管理软件及智能化设备的使用、专业的管理团队和灵活的激励机制等。

（1）成熟的物业综合管理运营能力

公司具有成熟的物业综合管理运营能力，自公司成立至今已经市场化运营近 10 年，截至 2017 年 6 月 30 日，在管项目已达 40 个，在管项目的面积近 700 万平方米；管理物业类型包括住宅（普通住宅、高档住宅、别墅等）、商业商铺、办公写字楼、工业园区等，拥有较为丰富的物业综合运营管理经验。在物业服务内容方面，公司在提供房屋设施设备维修、清洁、绿化、秩序维护等基础物业基础上，逐步向社区增值服务方向延伸。目前，公司已开展装饰装修服务、社区洗衣服务、桶装水配送服务等社区增值服务。

公司多元化业态的管理经验和多样化社区增值服务的运作经验，有利于公司快速实现管理项目的规模扩张和物业服务内容的升级，获取规模效益和增值收益，提高公司物业综合管理运营能力。

（2）先进化管理软件及智能化设备的使用

公司在日常服务过程中，运用全国 400 客服呼叫系统、设备远程控制系统、物业信息化管理系统等创新服务手段和智能化设备，打破传统物业种种局限，持续高标准为业主提供优质服务。

1) 全国 400 客服呼叫系统

公司于 2013 年 5 月启用“全国 400 客户服务管理系统”，系统功能强大，7*24 小时*365 天不间断服务，用“快速响应 优质服务”的理念和态度为客户提供“安全、整洁、完好、温馨”的物业服务。



“全国 400 客服呼叫系统”核心价值主要体现在提升客户满意度、降低成本、

提高工作效率、全天候 24 小时服务、提升服务品质等方面，详见下表：

序号	优势	内容
1	提升客户满意度	客户咨询、报修、投诉、预约服务等需求，均专人专职通过系统有效受理、跟踪、回访，有效提升客户服务满意度（传统物业服务存在服务人员离岗，客户诉求无法及时传达）；顾客诉求信息导出。
2	降低成本	统一受理客户需求，有效减少项目前台服务人员，不受人员素质和区域影响，大幅度降低人力资源成本。
3	提高效率	所有诉求实时记录、长期保存、避免无据可查；诉求处理全程闭环监控，层层升级，避免延时处理风险；“2 分钟接单，10 分钟响应”，派工速度及诉求响应速度提升；实时生成各类报表，缩短统计时间，减少统计工作量。
4	服务全程追踪	服务中心、企业总部、呼叫中心有机结合，专人专职跟踪每个环节的进度，层层升级机制，实现服务全领域、全过程的闭环管控（层层升级机制有利客户诉求处理及时率）。
5	跨区域无盲点管控	不同区域的项目集中在客户服务管理平台，实现服务执行与管控分离，服务过程与质量相结合，动态远程全方位管理。
6	全天候 24 小时服务	动态显示与客户服务相关的过程和环节，可查询、可管理。
7	强大的数据采集、分析出来能力	实时的数据和统计分析，跟踪、监控各项目详尽的信息，深入洞察当前服务调度和资源分配现状、发展趋势，针对性改进客户服务的质量和效率。
8	方便管控	不受地理位置限制，全国统一标准。所有诉求专人专职专业处理，统一服务标准。

2) 物业信息化管理系统

公司根据自身情况量身定做一套“物业信息化管理系统”，该系统实现指挥、办公、信息传递、数据采集等办公自动一体化。

“物业信息化管理系统”涵盖房产管理、仪表管理、清洁管理、绿化管理、客户服务、财务管理、设备管理、仓库管理、安防管理、会议管理、行政人事管

理、工作系统管理等功能模块，系统本身就是企业内部的一个信息及资源共享大平台，公司各级管理层根据不同的职位权限及工作需求共享相关资源。

序号	优势	内容
1	OA 自动化办公（PC/手机版）	公司内部公文上传下达均实现了无纸化办公，有效节省公文打印成本及传递阅览时间，提高了效率，节省了成本。
2	服务资源共享	实现了物业服务过程的全自动化管理，如物业安全巡查、保洁清扫频率、空置房管理、设备维护、门岗出入控制等，均实现自动化监控，大大提升公司内部管理工作效率。
3	财务管理	实现公司与相关单位及平台的多方对接，大大提升了工作效率，如与银行实现了银行代扣费，与税务部门对接实现网络自动报税等。

3) 设备远程控制系统

在各类设备终端安装各类传感器、控制阀、监控探头，通过工业网络控制主机+互联网传送到服务器数据库，智能 PC、手机端远程访问，达到远程巡查、远程数据监管、远程控制阀门开关，预防安全隐患，第一时间控制现场，避免二次灾害。

4) 智能化设备

随着防尾随智能门禁、智能停车场系统、自动清洁车、自动升降机、园林自动喷灌设备等智能化设备的使用，提升了公司物业管理能力，大幅降低了人工费用和公共耗能。



(3) 专业的管理团队和灵活的激励机制

公司自成立以来，重视物业管理专业人员的规划、培训和储备，目前公司拥有专业管理团队和服务团队，包括会计师、注册物业管理师等在内的各类管理人

员、专业技术人员和各管理项目秩序维护、消防、清洁、绿化、设备维修等经过专业培训的服务人员。专业的管理团队为公司基础物业管理业务的快速扩张提供了人力资源保障，同时也为公司拓展社区物业增值服务提供了智力支持。

为保障公司专业团队的稳定性和激发员工的创造力，公司建立了灵活多样的员工考核与激励机制，制定了《薪酬管理制度》，根据员工对公司的奉献程度，设置科学的奖励机制，让员工的努力得到相应的回报。

此外，公司定期优化组织架构，推向常态化创新机制，鼓励制度创新、技术创新、模式创新、经营创新、管理创新。

(二)主要无形资产情况

1、软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，公司共拥有 4 项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	名称	证书编号	首次发表日期	取得方式	权利范围	登记号
1	龙能有限	龙能物业行业集团管理 ERP 系统软件 V1.0	软著登字第 1970536 号	2016.11.28	原始取得	全部权利	2017SR385252
2	龙能有限	龙能智能身份语音识别管理系统 V1.0	软著登字第 1994530 号	2016.09.25	原始取得	全部权利	2017SR409246
3	龙能有限	龙能智能家居物联网云平台 V1.0	软著登字第 1994538 号	2016.05.21	原始取得	全部权利	2017SR409254
4	龙能有限	龙能车牌智能识别管理系统 V1.0	软著登字第 1994542 号	2016.06.19	原始取得	全部权利	2017SR409258

2、专利权

截至本公开转让说明书签署之日，公司共拥有 25 项实用新型专利权，5 项外观设计专利，分公司尚未取得任何专利权，具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	种类	专利号	专利授权公告日	专利申请日	取得方式
1	龙能有限	一种安全合页铁片门闸	实用新型	ZL201620910672.0	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
2	龙能有限	一种便携刷卡工具	实用新型	ZL201620910555.4	2017.02.08	2016.08.19	原始取得

3	龙能有限	一种电梯警示系统	实用新型	ZL201620916113.0	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
4	龙能有限	一种井道加速排水装置	实用新型	ZL201620910424.6	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
5	龙能有限	带雨伞可自动伸缩式警棍	实用新型	ZL201620910836.X	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
6	龙能有限	多功能楼道通讯器	实用新型	ZL201620916007.2	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
7	龙能有限	一种尿不湿切碎机	实用新型	ZL201620910728.2	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
8	龙能有限	一种探出式垃圾箱	实用新型	ZL201620910675.4	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
9	龙能有限	一种多功能手推式推水器	实用新型	ZL201620910761.5	2017.02.08	2016.08.19	原始取得
10	龙能有限	轿车排烟囱烟筒防淹装置	实用新型	ZL201621005400.2	2017.03.29	2016.08.31	原始取得
11	龙能有限	感光自动遮阳窗帘	实用新型	ZL201621005017.7	2017.03.29	2016.08.31	原始取得
12	龙能有限	一种非机动车多功能停车棚	实用新型	ZL201620910670.1	2017.03.29	2016.08.19	原始取得
13	龙能有限	一种可控蚊香盒	实用新型	ZL201620915930.4	2017.03.29	2016.08.19	原始取得
14	龙能有限	一种链条管钳	实用新型	ZL201620916111.1	2017.03.01	2016.08.19	原始取得
15	龙能有限	一种水管卷收装置	实用新型	ZL201620916112.6	2017.03.29	2016.08.19	原始取得
16	龙能有限	一种雨水口集尘器	实用新型	ZL201621005128.8	2017.03.29	2016.08.31	原始取得
17	龙能有限	便民箱	外观设计	ZL201730069897.8	2017.08.08	2017.03.13	原始取得

18	龙能有限	包装盒（物 业多功能 清洁工具）	外观设计	ZL201730069898.2	2017.08.11	2017.03.13	原始取得
19	龙能有限	牙膏管（双 头）	外观设计	ZL201730075082.0	2017.08.08	2017.03.13	原始取得
20	龙能有限	一种家庭 用螳螂捕 捉盒	实用新型	ZL201621300805.9	2017.06.16	2016.11.30	原始取得
21	龙能有限	一种多功 能电动车 车位锁	实用新型	ZL201621300817.1	2017.06.16	2016.11.30	原始取得
22	龙能有限	一种使用 安全的捕 鼠器	实用新型	ZL201621302724.2	2017.06.16	2016.11.30	原始取得
23	龙能有限	一种家庭 用管道水 流量监测 装置	实用新型	ZL201621306695.7	2017.06.16	2016.11.30	原始取得
24	龙能有限	站立式地 下消防阀 门开关器	实用新型	ZL201621005553.7	2017.04.26	2016.08.31	原始取得
25	龙能有限	一种室外 玻璃刮	实用新型	ZL201621005772.5	2017.06.16	2016.08.31	原始取得
26	龙能有限	简易笔筒	外观设计	ZL201730127496.3	2017.10.10	2017.04.17	原始取得
27	龙能有限	一种可伸 缩式清扫 保洁车	实用新型	ZL201620910551.6	2017.04.26	2017.08.19	原始取得
28	龙能有限	一种便于 储藏的可 收缩扫帚	实用新型	ZL201621301796.5	2017.10.13	2016.11.30	原始取得
29	龙能有限	门禁卡	外观设计	ZL201730127497.8	2017.11.28	2017.04.17	原始取得
30	龙能有限	一种窞井 盖拆卸装 置	实用新型	ZL201720382120.1	2017.11.28	2017.04.13	原始取得

3、公司的商标权

截至本公开转让说明书签署之日，公司尚未取得任何商标权。

4、注册域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 1 项注册域名，具体情况如下：

序号	域名	权利人	取得方式	注册时间	到期时间
1	gzlongneng.com	龙能有限	原始取得	2012.10.24	2018.01.07

5、公司网站备案情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司网站备案情况如下：

序号	备案/许可证号	权利人	网站首页	网站域名	审核通过时间
1	粤 ICP 备 11068705 号	龙能有限	www.gzlongneng.com	Gzlongneng.com 粤 ICP 备 11068705 号	2011.08.16

(三) 公司取得的相关资质和荣誉情况

1、公司取得的相关资质

截至本公开转让说明书签署之日，公司、子公司及分公司取得的资质如下：

(1) 物业服务企业资质

序号	权利人	证书名称	证书编号	资质等级	发证日期	有效期至	发证机关
1	龙能物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书	(建)116237	壹级	2016.07.05	2019.07.14	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	龙能物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书	粤物管证字 贰 0100149	贰级	2012.08.01	2015.08.01	广东省住房和城乡建设厅

备注：序号 2 物业服务企业资质于 2015 年 8 月 1 日到期，根据广东省住房和城乡建设厅发布的《广东省住房和城乡建设厅关于落实物业服务企业资质管理改革、加强行业自律的通知》（粤建房函【2015】1359 号），载明“根据《广东省人民政府转发<国务院关于同意广东省“十二五”时期深化行政审批制度改革先行先试的批复>的通知》（粤府函【2012】335 号）和《广东省人民政府关于公布省直部门权责清单（第一批）的决定》（粤府【2014】72 号）相关要求，自 2015 年 6 月 8 日起，我省全面停止物业服务企业二级、三级、暂定三级资质（简称二级以下）审批工作”；“我省物业服务企业到其他省市区承接物业管理项目需要提供相关资质证书的，由广东省物业管理行业协会协助向相关省市物业管理行政主管部门协调解决”。根据广东省住房和城乡建设厅出具的《广东省住房和城乡建设厅关于物业服务企业资质管理有关问题的复函》（粤建房函[2015]1912 号），函复“我省已全面停止二级以下物

业服务企业资质审批工作，新设立的物业服务企业不再由房地产行政主管部门按照《物业服务企业资质管理办法》相关规定核定资质，而是交由行业自律管理。”公司自 2015 年 8 月 1 日物业服务企业资质到期后，但因该项审批工作已取消，资质过期并不会影响公司的业务开展。因此，公司开展业务不存在违反相关法律、条例的情形。

(2) 特种设备安全使用管理等级证书

序号	权利人	证书名称	资质等级	评价依据	证书编号	评价年度	发证机构
1	龙能有限	特种设备安全使用管理等级证书	B 级企业	《特种设备安全使用管理基本要求及评价》(DBJ440100/T58-2010)	PJ130606025	2013 年	广州市特种设备行业协会

(3) 环卫行业经营服务企业资质等级证书

序号	权利人	证书名称	证书编号	资质等级	业务范围	有效期限	发证机关
1	龙能有限	广州环卫行业经营服务企业资质等级证书	穗环行等级字 1412 号	C 级	清洁服务, 物业管理, 家庭服务, 园林绿化保洁。	2017.01.03-2019.10.08	广州环卫行业协会

(4) 劳务派遣经营许可证

序号	权利人	证书名称	证书编号	许可事项	有效期限	发证机关
1	宜昌君和	劳务派遣经营许可证	0520170005	劳务派遣	2016.05.04-2019.05.03	宜昌市人力资源和社会保障局
2	宜昌君和	劳务派遣经营许可证	0520170006	劳务派遣	2017.01.22-2019.05.03	宜昌市人力资源和社会保障局

备注：报告期内，宜昌君和为公司曾经控股子公司，于 2016 年 6 月 15 日转让给非关联方李华。

(5) 房地产中介服务机构备案证书

序号	权利人	证书名称	证书编号	备案范围	有效期限	发证机关
1	广州市龙能房地产代理有限公司	广州市房地产中介服务机构备案证书	20168202 (1)	为房地产转让、抵押和租赁等提供代理、咨询、经纪服务	2016.11.28-2017.12.31	广州市城乡和住房建设委员会

备注：报告期内，广州市龙能房地产代理有限公司为公司曾经全资子公司，现已转让给非关联方范明、庞道洋。

(6) 其他经营资质

序号	权利人	资质名称	编号	许可范围	发证日期	有效期至	发证机关
1	龙能有限	广东省自行招用保安员的单位备案回执	穗公保【2011】天0003号	自行招用保安	2011.03.01	-	广州市公安局
2	广州市龙能物业管理发展有限公司南沙分公司	中华人民共和国道路运输经营许可证	粤交运管许可穗字南沙00000009号	停车场经营	2013.04.07	2017.04.06	广州市南沙区交通局

备注：序号 2 南沙分公司经营停车场业务资质于 2017 年 4 月 6 日到期，《广东省道路运输条例》（新《省道条》（2014））于 2014 年 5 月 1 日起实行，取消了“机动车辆保管”条款。根据广州市交通委员会《关于做好近期停车场行业管理工作的通知》（穗交函[2014]787 号）文规定，“从 5 月 1 日起，各区、县级市交通（运输）局暂停办理停车场经营行政许可，且不得对经营性机动车停车场经营者未领取《道路运输经营许可证》擅自经营或未经交通管理部门批准，擅自合并、分立、迁移、改名、变更经营范围、停业、歇业的行为进行处罚”。因此，南沙分公司经营停车场业务资质到期后，无需再办理相关资质即可从事停车场经营。

2、公司获得的荣誉情况

序号	权利主体	荣誉名称	发证（发布）机关	发证日期
1	龙能有限	2010 临沂最具品牌推动力物业公司	临沂市工商业联合会、临沂市城市房产协会、临沂市海外联谊会、家在临沂网	2011.10
2	龙能有限	中国物业行业优秀服务管理企业称号	中国房地产开发商协会、中国物业行业研究会、中国房地产策划研究院、商务时报品牌研究中心	2011.07
3	龙能有限	2011 临沂最佳物业服务机构	临沂市工商业联合会、临沂市海外联谊会、临沂市房地产投资商会、家在临沂网	2011.12
4	龙能有限	副会长单位	临沂市广东商会	2011.12.19
5	龙能有限	优秀物业服务企业	临沂市房产和住房保障局	2011.12
6	龙能有限	广东省守合同重信用企业	广州市工商行政管理局	2013.03

7	龙能有限	“临沂市文明诚信物业服务企业”称号	2013年鲁南（临沂）春季住宅产业博览会组委会	2013.04
8	龙能有限	2012年度物业管理业主满意度-深圳指数（抽样单位）领先30	深圳市物业管理协会	2013.05
9	龙能有限	2014中国物业管理品牌标杆企业	中国住宅与房地产高峰论坛组委会、《城市开发》企业家联盟、《城市开发》杂志社、《中国物业管理》杂志社	2014.09
10	龙能有限	中国物业管理协会会员单位	中国物业管理协会	2015.05.06
11	龙能有限	2015业主满意明星单位	家在临沂网、临沂在线房产网、新浪乐居、搜狐焦点、365淘房	2016.01
12	龙能有限	2016年度临沂物业管理行业金牌管家	临沂市广播电视台	2016.12
13	龙能有限	广州市红棉物业管理行业协会第一届理事会“副会长单位”	广州市红棉物业管理行业协会	2016.12
14	龙能有限	广州市红棉物业管理行业协会第一届理事会“会员单位”	广州市红棉物业管理行业协会	2016.12
15	龙能有限	企业信用等级证书（AAA级）	中国中小企业协会	2016.03.30
16	龙能有限	中国中小企业协会信用管理中心会员单位	中国中小企业协会	2016.03.30

（四）公司拥有的认证证书

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的认证证书如下：

序号	主体	证书名称	认证机构	证书编号	覆盖范围	发证日期	有效期至
1	龙能有限	环境管理体系认证证书	广东质检中诚认证有限公司	04916E10191R0S	关于物业管理服务所涉及的相关部门、办公区域、作业场所的环境管理活动	2016.04.07	2019.04.06
2	龙能有限	质量管理体系认证证书	广东质检中诚认证有限公司	04914Q10644R1S	资质等级许可范围内小区的物业管理服务	2014.05.16	2017.05.15
3	龙能有限	质量管理体系认证证书	广东质检中诚认证有限公司	04914Q10734R2S	物业管理服务	2017.05.15	2020.05.14
4	龙能有限	职业健康安全管理体系认证证书	广东质检中诚认证有限公司	04916S10129R0S	关于物业管理服务所涉及的相关部门、办公区域、作业场所的职业健康安全活动	2016.04.07	2019.04.06

(五) 土地使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司未拥有任何土地使用权。

(六) 特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何特许经营权。

(七) 公司主要固定资产情况

公司的固定资产主要是通用设备、专用设备、运输工具，截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产账面原值为人民币 10,903,549.75 元，账面价值期末余额为人民币 7,220,259.31 元，各类固定资产详细情况具体如下表所示：

(单位：元)

类别	资产原值	累计折旧	账面价值	成新率
通用设备	1,782,436.94	843,400.02	939,036.92	52.68%
专用设备	1,173,429.74	310,522.57	862,907.17	73.54%
运输工具	7,947,683.07	2,529,367.85	5,418,315.22	68.17%
合计	10,903,549.75	3,683,290.44	7,220,259.31	66.22%

上述主要固定资产均为公司在业务经营过程中根据实际需要取得，报告期内固定资产运行和维护状况良好。

1、主要固定资产明细

(单位：元)

资产类别	资产名称	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	折旧期限
通用设备	空调设备	200,000.00	15,834.00	184,166.00	3
	美的空调 30 台	145,497.49	106,385.3	39,112.18	3
	中央空调	72,649.58	11,507.70	61,141.88	3
	空调设备	70,000.00	9,236.50	60,763.50	3
	3 匹空调 7 台	52,500.00	24,551.58	27,948.42	3
	联想笔记本电脑 39 台	128,026.00	78,827.41	49,198.62	3
	大屏幕及网络设备	72,900.00	36,566.64	36,333.36	3
	家具 5 套	92,116.91	22,617.51	69,499.40	5
专用设备	扫地机 11 台	665,013.69	78,809.79	586,203.9	5
	监控设备	208,450.00	79,217.19	129,232.81	5
运输工具	宝马 740LiKB41	960,000.00	209,088.00	750,912.00	4
	吉姆西赛威 1GTW79CG	900,000.00	195,959.52	704,040.48	4
	奔驰（粤 AB11P9）	750,000.00	89,055.00	660,945.00	4
	凯宴小汽车	745,000.00	707,750.00	37,250.00	4
	帕纳美拉	698,000.00	55,253.68	642,746.32	4

奥迪 WAUSHB4E	630,000.00	37,403.10	592,596.90	4
奥迪 A6	470,000.00	83,711.70	386,288.30	4
奥迪牌 FV7201TFCVTGA6	460,000.00	100,188.00	359,812.00	4
奥迪 A6	444,000.00	79,080.84	364,919.16	4
宝马 BMW7251FL	400,000.00	71,244.00	328,756.00	4
宝马 (粤 BW1H70)	303,000.00	287,850.00	15,150.00	4
宝马 BMW7251GL	300,000.00	53,433.00	246,567.00	4
帕萨特汽车	179,800.00	170,810.00	8,990.00	4
五菱之光 3 辆	134,344.00	93,110.86	41,233.14	4
马自达汽车	96,104.00	79,925.69	16,178.31	4
东风帅客汽车	89,876.00	85,382.20	4,493.80	4
捷达车	88,590.00	68,428.49	20,161.51	4
扫地车	50,000.00	-	50,000.00	3
扫地车	48,543.69	-	48,543.69	4
洒水车	26,800.00	423.44	26,376.56	5
洒水车	26,800.00	423.44	26,376.56	5
洒水车	26,800.00	-	26,800.00	4
电动三轮车 3 辆	15,900.00	11,757.15	4,142.85	3
警用电动车 5 辆	15,507.77	316.80	15,190.97	4

上述主要固定资产均为公司在业务经营过程中根据实际需要自行购入取得，报告期内固定资产运行和维护状况良好。

其中，关于公司运输工具的所有权人、车辆类型、号牌号码、使用性质、具体用途等基本信息情况如下表所述：

资产类别	资产名称	所有权人	车辆类型	号牌号码	具体用途	使用性质
运输工具	宝马 740LiKB41	临沂分公司	小型轿车	鲁 QL3N85	用于业务拓展	非营运
	吉姆西赛威 1GTW79CG	临沂分公司	大型普通客车	鲁 QD7456	后勤采购及公司其他人员临时用车安排	非营运
	奔驰(粤 AB11P9)	龙能物业	小型轿车	粤 AG24L1	用于日常商务接洽	非营运
	凯宴小汽车	深圳分公司	小型越野客车	粤 BW1H65	用于项目拓展活动	非营运
	帕纳美拉	深圳分公司	小型轿车	粤 B6R36A	用于日常商务接洽	非营运
	奥迪 WAUSHB4E	临沂分公司	小型轿车	粤 AOA6N6	用于日常商务接洽	非营运
	奥迪 A6	临沂分公司	小型轿车	鲁 QL3N25	用于日常项目巡视、商务接待	非营运
	奥迪牌	济南分公司	小型轿车	鲁 AA3V18	用于日常项目巡视、商	非营运

FV7201TFCVTG A6				务接待	
宝马 BMW7251JL	陕西分公司	小型轿车	陕 AV67V1	用于日常项目巡视、商务接待	非营运
宝马 BMW7251FL	南京分公司	小型轿车	苏 AR31U9	用于项目拓展活动	非营运
宝马(粤 BW1H70)	深圳分公司	小型轿车	粤 B2LA06	用于日常各项目巡视监察用车安排	非营运
宝马 BMW7251GL	南京分公司	小型轿车	苏 AR91K9	用于日常项目巡视、商务接待	非营运
帕萨特汽车	龙能物业	小型轿车	粤 AF6B80	用于日常项目巡视、商务接待	非营运
五菱之光 3 辆	临沂分公司	小型轿车	鲁 QA295Q 鲁 QQ296B (已转让) 鲁 QD295A (已转让)	后勤采购及公司其他人员临时用车安排	非营运
马自达汽车	临沂分公司	小型轿车	鲁 QA780E	后勤采购及公司其他人员临时用车安排	非营运
东风帅客汽车	临沂分公司	小型普通客车	鲁 Q5902C	用于日常各项目巡视监察用车安排	非营运
捷达车	临沂分公司	小型轿车	鲁 QD296K (已转让)	-	非营运
扫地车	临沂分公司 环境部	--	--	物业园区清洁使用	非营运
扫地车	临沂分公司 环境部	--	--	物业园区清洁使用	非营运
洒水车	临沂分公司 绿化部	--	--	物业园区绿植、清洁用	非营运
洒水车	临沂分公司 绿化部	--	--	物业园区绿植、清洁用	非营运
洒水车	临沂分公司 绿化部	--	--	物业园区绿植、清洁用	非营运
电动三轮车 3 辆	临沂分公司 食堂	--	--	物业园区搬运使用	非营运
警用电动车 5 辆	临沂分公司 安管部	--	--	物业园区安保巡逻用	非营运

(八) 公司的经营场所

1、公司及分公司房产情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司或分公司购买三处房产，具体情况如下：

序号	产权证号 / 合同编号	房屋用途	位置	建筑面积 (m ²)	登记时间
1	YS546205	办公用房	兰山区北城新区齐鲁园广场 2 号楼 3304, 3303, 3302, 3301	1569.58	--

序号	产权证号 / 合同编号	房屋用途	位置	建筑面积 (m ²)	登记时间
2	YS340504	住宅	经济区盛唐国贸 2 号楼 1 单元 1501-1506 等 6 套房	389.40	--
3	鲁 (2017) 临沂市不动产权第 0029953 号	批发零售用地 / 办公	兰山区北城新区鲁商中心 A5 号楼 1501	471.91	2017.8.22

备注: 序号 1 的房产, 临沂分公司与冠鲁房地产开发有限公司 2016 年 5 月 31 日签署《山东省新建商品房买卖合同 (预售)》 (合同编号 YS546205), 约定临沂分公司购买位于兰山区北城新区齐鲁园广场 2 号楼 33 层 3304 号、3303 号、3302 号、3301 号房产, 上述房产已在临沂市房产和住房保障局进行了预售备案, 截至本说明书出具之日, 上述房产正在装修, 尚未办理房产证, 虽然上述房产尚未办理房产证, 但上述房产的出售手续、程序合法, 目前已交楼, 公司办理房产证手续不存在实质障碍;

序号 2 的房产, 临沂分公司与临沂盛唐置业有限公司签署《商品房预售合同》 (合同编号: YS340504), 约定临沂分公司购买经济区盛唐国贸 2 号楼 1 单元 1501-1506 等 6 套房产, 上述房产已在临沂市房产和住房保障局进行了预售备案, 截至本说明书出具之日, 盛唐国贸的房产已经烂尾, 无法交楼, 临沂盛唐置业有限公司正在办理破产手续, 临沂分公司已做债权人申报;

序号 3 的房产, 临沂分公司已购买并付清购房款, 房屋已实际交付, 且临沂分公司已实际办公经营使用, 目前, 临沂分公司已取得不动产权证书, 具体情况如下:

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	用途	建筑面积	使用期限
1	鲁 (2017) 临沂市不动产权第 0040954 号	临沂分公司	单独所有	兰山区北城新区鲁商中心 A5 号楼 1501	办公	471.91m ²	至 2052 年 11 月 15 日止

2、公司及分公司办公租赁情况

截至本公开转让说明书签署之日, 公司及分公司用于办公营业的租赁房屋情况如下:

序号	出租方	承租方	房产位置	租赁期限	租金	面积 (m ²)	合同签订日期
1	广州市天河区龙洞经济发展	龙能有限	广州市龙洞迎龙大道 6 号大院内 A8, 厂房	2014.07.11-2019.06.30	24250 元/月, 租金自 2016 年 7 月	1000	2014.06.16

	公司（委托樊容威对外出租）		自编 A8 栋三楼南		1 日每年递增 5%		
2	广州德时行信息咨询有限公司	龙能有限	广州市天河区珠江东路 6 号广州周大福金融中心 1 区 09 层 85 室	2017.05.01-2018.04.30	45400 元/月	81.7	2017.03.17
3	广州市精品商务服务有限公司	龙能有限	天河区黄埔大道西路 76 号 15111 房号	2016.07.01-2017.06.30	1800 元/月	10	2016.07.01
4	东营市三联家电有限公司	龙能有限（供东营分公司办公使用）	东营区淄博路 61 号	2017.02.01-2019.01.31	35000 元（一次性全额支付）	30	2017.02.01
5	范皖健	广州市龙能物业管理发展有限公司合肥分公司	合肥市蜀山区潜山北路 499 号城市经典小区 2 幢 1603 室	2017.02.01-2018.02.01	1000 元/月	140.01	2017.02.01
6	代长海	广州市龙能物业管理发展有限公司济南分公司	济南市中区英雄山路 129 号祥泰广场 3 号楼 1704 室	2016.06.10-2017.06.09	3000 元/月	85	2016.06.06
7	代长海	广州市龙能物业管理发展有限公司济南分公司	济南市中区英雄山路 129 号祥泰广场 3 号楼 1704 室	2017.06.10-2018.06.09	3000 元/月	85	2017.06.10
8	济宁瑞腾置业有限公司	龙能有限（供济宁分公司办公使用）	济宁御金香营销中心一楼物业部办公室	2016.10.05-2018.07.30	无偿使用	20	2016.08.05
9	王广军	广州市龙能物业管理发展有限公司临沂分公司	临沂市北城新区鲁商中心 A5 号楼 1501 室	2014.12.28-2016.12.27	20000 元/年	471.97	2014.12.28
10	广州广汽产业发展有限公司	龙能有限（供南沙分公司办公使用）	广州市南沙区南沙街丰庭花园北街 12 号首层	2013.08.01-2018.07.31	无偿使用	263.58	2013.08.01
11	邹越梅	广州市龙能物业管理发展有限公司陕西分公司	西安市高西区高新四路 15 号 1 幢 1 单元 2006 室	2016.07.25-2018.07.24	36000 元/年	129.01	2016.07.22

12	曾其红、王思福	龙能有限（供温州分公司办公使用）	温州市龙港镇置信名都8号楼402室	2016.11.12-2017.11.11	33800元/年	约150	2016.11.23
13	姚连	龙能有限（供武汉分公司办公使用）	武汉市江岸区汉口城市广场六期4栋4号楼404室	2016.09.05-2017.09.04	2800元/月	约45	2016.09.06
14	兰海	武汉分公司	武汉市江岸区滨江苑住宅小区一期第15栋2单元1层15-8号	2017.09.18-2018.09.27	1000元/月	48.7	2017.09.18
15	王荣峰	龙能有限（供新泰分公司办公使用）	新泰市汶南镇滨湖路西侧青龙路北侧1幢1号	2016.12.05-2021.12.04	40000元/年	40	2016.12.05
16	李国鹏、黄琴	龙能有限（供宜昌分公司办公使用）	宜昌市西陵区东山大道107号	2015.11.25-2017.11.25	第一年3500元/月（以后每年月租金递增500元）	52.14	2015.11.25
17	李国鹏、黄琴	龙能有限（供宜昌分公司办公使用）	宜昌市西陵区东山大道107号	2017.11.25-2018.11.25	3500元/月（租期满后续租房屋，以后每年月租金递增500元）	52.01	2017.11.25
18	卢向红	广州市龙能物业管理发展公司长沙分公司	长沙市天心区白沙世纪佳园西区1,2,3栋105号	2016.09.05-2019.09.04	2000元/月	47.73	2016.10.05
19	曾举凡	龙能有限（供中山分公司办公使用）	中山市南头镇乐中路同乐雅苑8幢102室之一	2016.10.01-2019.10.01	1600元/月	30	2016.10.01
20	史月红	龙能有限（供南京分公司办公使用）	珠江路688号1245室	2016.03.01-2017.02.28	3600元/年	32.8	2016.03.01
21	史月红	龙能有限（供南京分公司办公使用）	珠江路688号1245室	2017.03.01-2018.02.28	3600元/年	32.8	2017.02.26
22	郑培义	龙能有限（供日照分公司办	烟台路169号E尚筑大厦1907、1908室	2014.12.01-2015.12.01	40000元/年	88.22	2014.11.25

		公使用)					
23	日照市人民医院	龙能有限(供日照分公司办公使用)	日照市人民医院5号楼负一楼物业办公室	2015.12.01-2017.12.01	无偿使用	42	2015.12.01
24	日照市人民医院	龙能有限(供日照分公司办公使用)	日照市人民医院5号楼负一楼物业办公室	2017.12.01-2018.12.01	无偿使用	42	2017.12.04
25	叶集试验区金悦房地产开发有限公司	龙能有限(供六安分公司办公使用)	六安市叶集区花园路中央城2#楼2单元17#铺	2年	无偿使用	106	2016.06.06
26	珠海市横琴新区管理委员会	龙能有限(供珠海分公司经营办公使用)	珠海市横琴新区宝华路6号105室-28955	2017.04.11-2018.04.10	无偿使用	约8	2017.04.11
27	泰安市岱岳粥店街道办事处	龙能有限(供泰安分公司经营办公使用)	泰安市岱岳粥店街道办事处驻地	-	无偿使用	40	2017.05.25
28	莒南苏北房地产开发有限公司	龙能有限(供莒南分公司经营办公使用)	尚城府邸西区26号楼2单元1楼	2014.04.26-2019.04.25	无偿使用	230.5	2014.04.20
29	宿州市第二农业生产资料公司	龙能物业(供宿安分公司经营办公使用)	宿州市光彩城大市场D区0022幢0129室	2017.05.08-2018.03.20	无偿使用	106.62	2017.05.08
30	陕西万事诚成商业地产开发有限公司	龙能物业(供商洛分公司经营办公使用)	商洛市北新街125号万事达广场三层(西南角)	2016.07.10-2019.07.09	无偿使用	25	2016.07.10
31	涂媛	龙能物业(供南昌分公司经营办公使用)	南昌市东湖区福州路307号2单元301室	2016.08.01-2017.07.31	900元/月	140	2016.08.01
32	涂媛	龙能物业(供南昌分公司经营办公使用)	南昌市东湖区福州路307号2单元301号	2017.07.01-2019.06.30	900元/月	140	2017.06.25
33	天津全新全易商务秘书服务	龙能物业(供天津分公司经营办公使用)	天津生态城国家动漫园文三路105号读者	2017.05.18-2018.05.17	2400元/年	约10	2017.05.18

	有限公司	营办公使用)	新媒体大厦第三层办公室 A 区 311 房间 (TG 第 292 号)				
34	沛县新源房产开发有限公司	龙能物业 (供徐州分公司经营办公使用)	沛县汤沐路北侧西区 5 号楼中央御景物业服务中心	2013.04.01-2018.03.31	无偿使用	761	2013.03.29
35	白彬	龙能物业 (供石家庄分公司经营办公使用)	中华城 2226 号	2017.04.01-2018.03.31	4000 元/月	69	2017.04.10
36	深圳市风云实业有限公司	龙能物业 (供深圳分公司经营办公使用)	深圳市风云科技大厦 101 室	2015.08.01-2018.07.31	无偿使用	20	2015.08.01

备注: 序号 3 合同到期后, 公司不再续签, 公司经营办公地址搬迁至序号 2 新租赁场所; 序号 9 该项房产为临沂分公司购买, 供临沂分公司经营办公使用。

(九) 公司人员结构以及核心业务(技术) 人员情况

截至 2017 年 08 月 31 日, 公司共有员工 200 名。具体情况如下:

1、员工人数及结构

(1) 员工岗位结构

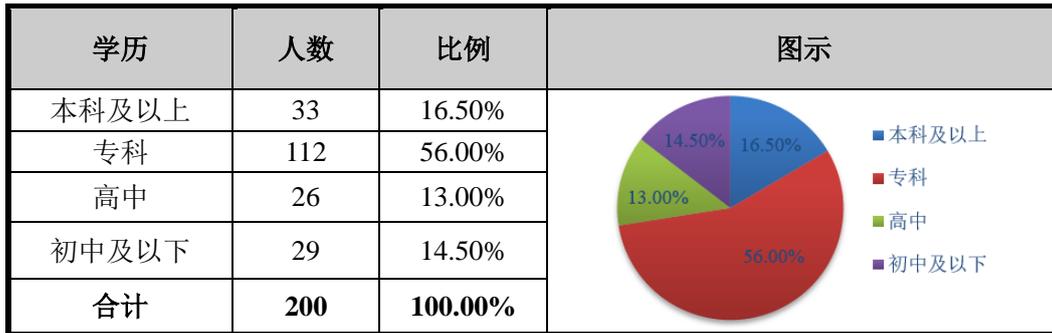
公司管理人员 29 人, 综合保障人员 13 人, 物业服务人员 158 人。结构如下

图:



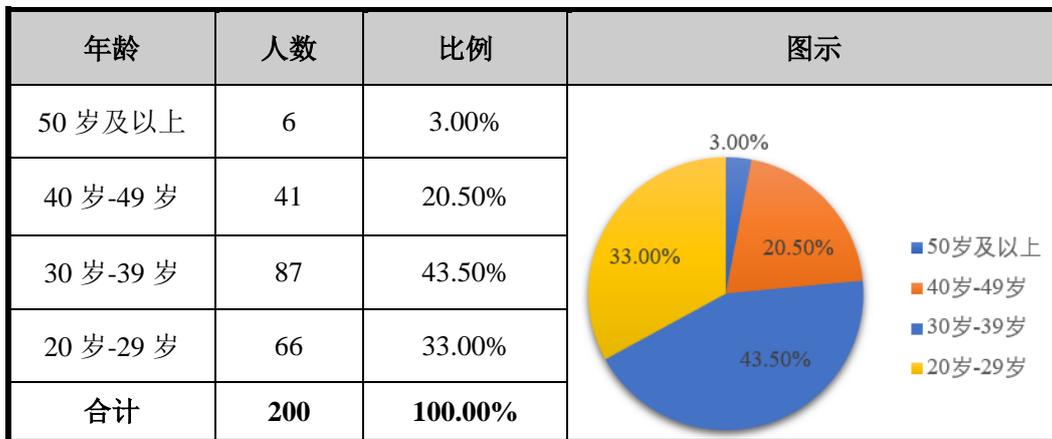
(2) 员工教育程度

公司员工中具有本科及以上学历 33 人, 专科学历 112 人, 高中学历 26 人, 初中及以下学历 29 人, 结构如下图:



(3) 员工年龄分布

公司及其子公司员工中 50 岁及以上 6 人，40-49 岁员工 41 人，30-39 岁员工 87 人，20-29 岁员工 66 人。结构图如下：



2、公司核心业务（技术）人员情况

公司现拥有核心业务（技术）人员共 5 名，分别是姜敏、涂三毛、李金雨、李长兴、肖骞，基本情况如下所示：

(1) 姜敏，男，1977 年 09 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。

主要工作经历：1995 年 12 月至 2000 年 12 月，于 73661 部队服役，任班长；2001 年 01 月至 2002 年 03 月，自由职业；2002 年 04 月至 2006 年 05 月，任深圳华鼎物业管理顾问有限公司主管；2006 年 06 月至 2008 年 03 月，任广州金碧物业管理有限公司经理；2008 年 04 月至 2016 年 07 月，任深圳市陆港物业管理有限公司临沂分公司负责人；2009 年 10 月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司临沂分公司负责人；2013 年 01 月至今，任广州市龙城市运营管理股份有限公司徐州分公司负责人；2013 年 11 月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司宜昌分公司负责人；2014 年 04 月至今，任广州市龙能物业管理发展有限公司莒南分公司负责人；2015 年 06 月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限

公司日照分公司负责人；2015年09月至2017年09月，历任云南龙能物业管理有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2016年04月至今，任广州市壹公里电子商务有限公司临沂分公司负责人；2017年06月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司天津分公司负责人；2013年08月至2017年09月，任广州市创盈投资管理有限公司监事；2017年10月至今，任广州市创盈投资管理有限公司董事；2016年07月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司董事；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事、企业发展中心总经理。

(2) 涂三毛，曾用名涂磊，男，1971年07月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。

主要工作经历：1993年05月至1997年08月，任黄冈市制药厂设备主管；1997年09月至2003年11月，任深圳市世房物业管理有限公司项目经理；2003年12月至2006年06月，任武汉美佳物业管理有限公司品质部经理；2006年07月至2015年04月，任恒大金碧物业管理有限公司南京分公司负责人；2015年05月至2017年07月，任广州市龙能物业管理发展有限公司经理；2017年08月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司董事兼总经理。

(3) 李金雨，1977年6月13日出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，2003年7月31日毕业于洪北大学经济管理专业，大专学历。

主要工作经历：2004年8月至2006年5月，任鹏基物业管理南京分公司客服主管；2006年6月至2008年6月，任南京玉凤凰物业管理公司物业主任；2008年7月至2010年7月，任衡信柏迪物业管理南京分公司项目经理；2010年8月至2013年3月，任南京锦江物业管理公司总经理助理；2013年4月至2017年7月，任广州市龙能物业管理发展有限责任公司物业管理中心副总经理；2017年8月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司物业管理中心副总经理。

(4) 李长兴，1985年8月17日出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，2008年7月31日毕业于东莞理工学院企业管理学专业，大专学历。

主要工作经历：2005年3月至2008年7月，任东莞市东城中心物业公司主管；2008年8月至2009年5月，任东城中心物业公司公司项目主管；2009年6月至2012年7月，任新东城中心物业公司项目经理；2012年8月至2017年7月，任广州市龙能物业管理发展有限责任公司物业管理中心副总经理；2017年8

月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司物业管理中心副总经理。

(5) 肖骞，1979年01月01日出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，2007年7月31日毕业于中央广播电视大学工商管理专业，大专学历。

主要工作经历：2006年6月至2010年4月，任广州金碧物业有限公司项目经理；2010年5月至2014年11月，任广州市龙能物业管理发展有限公司区域总经理；2014年12月至2016年8月，任东莞万佳美物业管理有限公司总经理；2016年9月至2017年7月，任广州市龙能物业管理发展有限责任公司物业管理中心副总经理；2017年8月至今，任广州市龙能城市运营管理股份有限公司物业管理中心副总经理。

报告期内，公司核心业务（技术）团队稳定，未发生重大变化。

(1) 公司核心业务（技术）人员持股情况

公司核心业务（技术）人员持股情况详见本公开转让说明书之“第三节 公司治理情况”之“八、公司董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明”之“（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况”。

(十) 公司的环境保护、安全生产及服务质量情况

1、环境保护与安全生产

公司主营业务为物业管理服务。公司所属行业为物业管理（K7020），不属于高污染行业，且公司业务经营过程中不涉及产品的生产加工、重大建设项目及排放废气、废水、产生环境噪声污染和固体废物。因此，公司经营业务无需办理环评批复、环评验收或“三同时”验收等批复文件，亦无需办理污染物排放许可。

2015年07月，临沂市环卫局在对临沂分公司管理的御园小区进行检查时发现1号岗外侧乱放树枝、垃圾站北侧乱放混合垃圾，于是对临沂分公司下达整改通知，并罚款200元。临沂分公司已按要求整改并缴纳了200元罚款。截止至本说明书签署之日，公司不存在因违反环境保护法律、法规和规范性文件受到环保部门的处罚的情形。

公司不属于矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业，无需办理安全评价手续及取得相关部门的安全生产许可。目前，公司未发生安全生产方面的事故、纠纷和处罚。公司日常业务环节符合安全生产规定，公司安全生产事项合法合规。

2、服务质量控制

公司已经通过 GB/T 19001:2008 质量管理体系认证，并取得相应认证证书。公司按照前述标准要求，建立了严格的质量管理体系，对物业管理服务全过程进行质量管理和控制，确保公司提供的服务满足业主要求和相关法律规定要求，并通过持续改进，为业主提供持续、稳定的服务。

（十一）公司的劳动社保情况

截至 2017 年 08 月 31 日，公司共有员工 200 名，公司除与其中 1 名退休返聘人员签订了《劳务合同》外，与其他员工均签署了正式的《劳动合同》。公司已依法在公司所在地办理了社会保险登记，参加了社会保险。其中，公司已按照《劳动合同法》、《社会保险法》的规定为 162 名员工缴纳了社会保险，存在少数员工未缴纳社会保险的情形，具体情况如下：1、1 名职工为退休返聘人员，无需缴纳社会保险；2、9 名员工为新入职员工，待转正后购买社会保险；3、28 名职工明确表示自愿放弃缴纳社保。同时，公司已为 101 名员工缴纳了住房公积金。

根据《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国社会保险法》、《住房公积金条例》等相关法律法规的规定，公司存在社会保险、住房公积金缴纳不规范的情形。

为逐步规范和完善员工社会保险及住房公积金缴纳工作，2017 年 10 月 03 日公司作出如下承诺：“就未全部缴纳社会保险的员工，公司将逐步为其补缴社会保险；就尚在试用期的员工，在该等员工在职期间，也将持续为其购买社会保险；就已通过原单位或个人购买社会保险的职工，公司将尽全力说服他们同意公司为其购买社会保险；对于参加新型农村合作医疗的职工，公司每月将应由公司缴纳的社会保险费全额支付给该等职工本人。”

2017 年 09 月 25 日，公司控股股东、实际控制人王广军、尹诗锦就公司社会保险、住房公积金事宜，均签署了《关于承担社会保险和住房公积金补缴义务的专项承诺》：“如公司将来被任何有权机构要求补缴全部或部分应缴未缴的社会保险费用、住房公积金和/或因此受到任何处罚或损失，本人将承担全部费用；或依照有权机构要求相关费用必须由公司支付的情况下，及时向公司给予全额补偿，以确保公司不会因该等欠缴员工社会保险及住房公积金事宜造成额外支出及遭受任何损失；本人承诺在承担上述费用后，不会就该等费用向公司行使追索权；本人就上述承诺承担连带责任。本承诺自出具之日起不可撤销。”

2017年09月27日，广州市人力资源和社会保障局出具《证明》，“广州市龙能城市运营管理股份有限公司自2015年1月1日至2017年9月14日期间，在广州市参加基本养老、医疗、事业、工伤和生育保险，未发现该公司存在违反劳动保障法律法规的行为”。

综上所述，尽管公司有极少部分职工未缴纳社会保险，但公司已经将应由其承担的社会保险费用支付给有关职工，公司已承诺后续规范员工社会保险缴纳事宜；其实际控制人王广军、尹诗锦已经就社会保险、住房公积金的缴纳作出兜底承诺。因此，公司的社会保险、住房公积金缴纳事宜不构成本次挂牌并公开转让的实质性障碍。

四、公司主营业务相关情况

（一）公司主营业务收入情况

1、营业收入结构

2017年1-6月、2016年、2015年，公司实现业务收入分别为39,858,653.49元、58,457,503.81元和45,412,178.55元，其中主营业务收入分别为39,646,649.73元、58,302,277.06元和45,177,220.25元，主营业务收入占营业总收入的比重均为99.47%、99.73%和99.48%，公司主营业务突出。营业收入结构具体情况见下表：

项目	2017年1-6月		2016年		2015年	
	金额（元）	比重	金额（元）	比重	金额（元）	比重
主营业务收入	39,646,649.73	99.47%	58,302,277.06	99.73%	45,177,220.25	99.48%
其他业务收入	212,003.76	0.53%	155,226.75	0.27%	234,958.30	0.52%
合计	39,858,653.49	100.00%	58,457,503.81	100.00%	45,412,178.55	100.00%

2、公司主营业务收入情况

报告期内公司主营业务收入主要来源于基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务、社区物业增值服务，具体如下：

（单位：元）

服务类别	2017年1-6月			2016年			2015年		
	收入	成本	毛利率（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入	成本	毛利率（%）

基础物业管理服务	27,893,293.20	19,954,458.83	28.46	50,121,594.94	38,617,389.28	22.95	39,511,679.95	28,005,521.04	29.12
顾问咨询及协销配合服务	11,226,527.16	5,118,203.84	54.41	7,234,402.06	3,197,286.24	55.80	5,226,738.30	2,533,248.97	51.53
社区物业增值服务	526,829.37	446,493.16	15.25	946,280.06	768,814.70	18.75	438,802.00	349,524.22	20.35
合计	39,646,649.73	25,519,155.83	35.63	58,302,277.06	42,583,490.22	26.96	45,177,220.25	30,888,294.23	31.63

公司 2017 年 1-6 月、2016 年度、2015 年度主营业务收入分别为 39,646,649.73 元、58,302,277.06 元和 45,177,220.25 元，公司主营业务为物业管理服务（包括基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务和社区物业增值服务）。2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年公司主营业务毛利率分别为 35.63%、26.96%和 31.63%，波动不大，公司产品毛利率保持在 30%左右。

(1) 主营业务收入按服务类型分类

(单位：元)

服务类别	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
基础物业管理服务	27,893,293.20	69.98	50,121,594.94	85.73	39,511,679.95	87.00
顾问咨询及协销配合服务	11,226,527.16	28.17	7,234,402.06	12.38	5,226,738.30	11.51
社区物业增值服务	526,829.37	1.32	946,280.06	1.62	438,802.00	0.97
合计	39,646,649.73	99.47	58,302,277.06	99.73	45,177,220.25	99.48

公司提供的主要服务有基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务、社区物业增值服务等。2017 年 1-6 月、2016 年和 2015 年基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务占营业收入比重分别为 69.98%、85.73%、87.00%和 28.17%、12.38%、11.51%，两者合计占比分别为 98.15%、98.12%和 98.52%。

(2) 主营业务收入按地区分类

(单位：元)

类别	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比

华南	8,419,726.51	21.12%	16,122,888.62	27.58%	14,092,150.12	31.03%
华东	29,259,035.39	73.41%	40,368,277.53	69.06%	31,085,070.13	68.45%
华中	-	-	14,771.44	0.03%	-	-
西北	1,967,887.83	4.94%	1,796,339.47	3.07%	-	-
合计	39,646,649.73	99.47%	58,302,277.06	99.73%	45,177,220.25	99.48%

报告期内，公司主营业务收入主要集中于华南和华东地区，上述两区域合计主营业务收入占当期营业总收入的 90% 以上。

(二) 公司主要客户情况

1、公司前五名客户的营业收入情况

报告期内，公司主要为业主提供基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务、社区物业增值服务等服务，公司服务对象涵盖事业单位业主、企业单位业主、开发商、小区业主等。

公司主要客户包括日照市人民医院、临沂联泰置业有限公司等企事业单位。报告期内，公司前五名客户收入总额及占全部营业收入的比例如下：

陈	客户名称	2017 年 1-6 月	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	1,350,559.20	3.39%
2	广州汽车集团乘用车有限公司	985,290.37	2.47%
3	临沂联泰置业有限公司	960,316.79	2.41%
4	前海深港物业管理（深圳）有限公司	946,933.96	2.37%
5	临沂鲁邦房地产开发有限公司平邑分公司	832,205.27	2.09%
合计		5,075,305.59	12.73%
序号	客户名称	2016 年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	2,140,254.76	3.66%
2	广州汽车集团乘用车有限公司	1,755,288.11	3.00%
3	广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	1,543,582.44	2.64%
4	广汽丰田汽车有限公司	1,160,981.65	1.99%
5	临沂鼎峰瑞柏置业有限公司	773,192.08	1.32%
合计		7,373,299.04	12.61%
序号	客户名称	2015 年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	1,882,996.10	4.15%
2	广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	1,649,924.50	3.63%
3	广州汽车集团乘用车有限公司	1,334,403.46	2.94%
4	广汽丰田汽车有限公司	986,196.60	2.17%
5	临沂市金猴房地产开发有限公司	527,546.87	1.16%

合计	6,381,067.53	14.05%
-----------	---------------------	---------------

2017年1-6月、2016年和2015年，公司对前五名客户的销售额占当期业务收入的比重分别为12.73%、12.61%和14.05%。公司对单一客户的销售比例均低于5%，不存在对单一客户重大依赖的情况。

截至本公开转让说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心业务（技术）人员、持有本公司5%以上股份的股东及其关联方，均未在上述客户中占有任何权益。

2、公司前五名楼盘的营业收入情况

报告期内，公司前五名在管楼盘收入总额及占营业收入总额比例情况如下：

序号	楼盘名称	2017年1-6月	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	2,582,891.86	6.48%
2	北城名居	2,264,828.30	5.68%
3	新东关	2,183,377.24	5.48%
4	沂龙湾御园	1,893,710.46	4.75%
5	滨河新天地	1,122,822.07	2.82%
合计		10,047,629.93	25.21%
序号	楼盘名称	2016年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	4,922,965.93	8.42%
2	北城名居	4,683,774.73	8.01%
3	新东关	4,550,716.12	7.78%
4	沂龙湾御园	3,973,797.83	6.80%
5	沂龙湾润园	2,082,938.86	3.56%
合计		20,214,193.47	34.58%
序号	楼盘名称	2015年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	5,447,426.61	12.00%
2	北城名居	4,491,475.30	9.89%
3	沂龙湾御园	3,757,621.88	8.27%
4	沂龙湾清园	1,908,918.60	4.20%
5	沂龙湾润园	1,885,522.51	4.15%

合计	17,490,964.90	38.52%
----	----------------------	---------------

2017年1-6月、2016年和2015年，公司对前五名楼盘的收入占当期业务收入的比重分别为25.21%、34.58%和38.52%。

（三）公司成本构成及主要供应商采购情况

1、主要服务的成本占比情况

根据公司的业务内容，公司的成本主要包括基础物业管理服务成本、顾问咨询及协销配合服务成本、社区物业增值服务成本等，详细情况如下：

（单位：元）

项目	2017年1-6月	比重（%）	2016年度	比重（%）	2015年	比重（%）
基础物业管理服务	19,954,458.83	78.17	38,617,389.28	90.62	28,005,521.04	90.59
顾问咨询及协销配合服务	5,118,203.84	20.05	3,197,286.24	7.50	2,533,248.97	8.19
社区物业增值服务	446,493.16	1.75	768,814.70	1.80	349,524.22	1.13
合计	25,519,155.83	99.97	42,583,490.22	99.92	30,888,294.23	99.91

2、报告期内公司前五名供应商情况

报告期内，公司主要供应商为提供清洁保洁、绿化养护、电梯维保等服务的专业公司。

2017年1-6月，公司前五名供应商的采购额及所占比例情况如下表：

（单位：元）

供应商名称	采购标的	采购金额（不含税）	占公司总采购额比例
临沂正达物业管理有限公司	客户服务、工程维修、安全秩序管理、清洁服务等	10,676,975.59	59.47%
宜昌君和人力资源服务有限公司	保洁	1,983,029.01	11.05%
广州市诚祥清洁有限公司	墙壁粉刷、地面瓷砖清洗等	1,161,857.45	6.47%
江苏紫鑫工程设备安装有限公司	电梯维修、保养	442,728.25	2.47%
广州力维机械设备工程有限公司	设备维修	190,356.33	1.06%
合计		14,454,946.63	80.51%

2016年，公司前五名供应商的采购额及所占比例情况如下表：

（单位：元）

供应商名称	采购标的	采购金额（不含税）	占公司总采购额比例
临沂市正达物业管理有限公司	客户服务、工程维修、安	4,041,274.16	22.12%

	全秩序管理、清洁服务等		
临沂佳诺保洁服务有限公司	日常保洁服务	1,038,858.49	5.69%
宜昌君和人力资源服务有限公司	保洁服务	634,696.10	3.47%
临沂市嘉静物业服务有限公司	保洁服务	612,039.21	3.35%
广州诚康清洁服务有限公司	保洁服务	511,515.73	2.80%
合计		6,838,383.69	37.43%

2015年，公司前五名供应商的采购额及所占比例情况如下表：

(单位：元)

供应商名称	采购标的	采购金额(不含税)	占公司总采购额比例
临沂佳诺保洁服务有限公司	日常保洁服务	2,500,037.79	22.14%
徐州德泰莱电梯有限公司	电梯维保服务	741,290.00	6.56%
临沂诺诚园林工程有限公司	日常园林绿化	541,712.50	4.80%
广州诚康清洁有限公司	保洁、清洁	455,120.00	4.03%
南京美凌源机电工程有限公司	节能水泵改造服务费	246,500.00	2.18%
合计		4,284,059.34	37.71%

公司2017年1-6月、2016年、2015年对前五名供应商的采购额占当期业务收入的比重分别为80.51%、37.43%和37.71%，公司虽然对单一供应商采购比例较高，但由于公司所采购的服务或产品不存在较高的技术或质量等壁垒，在公开市场环境中可替代的供应商较多，故公司不存在对单一供应商依赖的情形。

报告期内，宜昌君和系公司曾经控股子公司，于2016年06月对外转让给非关联方李华，公司与宜昌君和往来业务均发生在转让后；临沂诺诚园林工程有限公司系公司股东王广军直系亲属控股公司，与公司存在关联关系。截至本公开转让说明书签署之日，除宜昌君和、临沂诺诚园林工程有限公司外，本公司董事、监事、高级管理人员和核心业务（技术）人员、持有本公司5%以上股份的股东及其关联方，未在上述供应商中占有任何权益。

3、业务外包情况

报告期内，公司将所需劳动力较多且技术含量较低的业务分包给专业服务公司，一方面通过专业化分工方式，降低公司在外包业务方面的运营成本，有助于集中优势资源提升核心物业服务水平；另一方面，通过对专业服务公司的评价和反馈，不断提升其服务水平，有助于提升客户满意度。

2017年1-6月、2016年、2015年公司服务外包成本分别为13,577,001.71元、9,004,337.79元和4,846,805.64元，占总成本比重分别为53.19%、21.13%和15.68%，具体情况如下：

期间	成本（元）	总成本（元）	占总成本比重（%）
2017年1-6月	13,577,001.71	25,525,742.54	53.19
2016年	9,004,337.79	42,614,795.52	21.13
2015年	4,846,805.64	30,915,919.23	15.68

公司业务外包的主要内容有清洁保洁服务、绿化养护服务、电梯维保服务、消防维保服务等，主要以招标方式进行业务外包，业务外包价格主要以物价主管部门指导价格为参考，经双方协商，确定价格，基本与市场价格持平。

业务外包质量控制：

（1）邀请合格供应商投标，对其业务资质等方面进行严格审查

公司业务外包商的采购方式主要为邀请招标方式，在符合公司招标采购标的条件的情况下，需求部门、监察部、综合管理中心，每个部门选择不少于三家供应商。在监察中心的监督下，共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估，甄选出符合公司要求的单位，由监察管理中心邀请其参与投标。符合条件的外包商中标后，约定外包业务的服务范围、服务标准，并签订合同。

（2）制定系列制度，规范业务外包质量

公司制定了《采购管理制度》、《项目投标指导书》、《服务外包核查、评审细则》等管理制度，规范业务分包活动。

（3）制定服务质量检测标准，要求服务商严格按照相关标准作业

1) 公司根据多年的物业从业经验和业主要求，制定各项作业标准，要求服务商指派专业的工作人员为小区提供服务，并严格组织安全生产教育、培训和管理，教育员工遵守小区的各项管理制度，保持良好的生活环境和秩序。公司要求服务商指派的工作人员接受小区管理人员的工作指示和监督。

2) 所有参与小区服务工作的员工，按照双方协商，选派素质良好、服务热情、形象良好的专业人员进驻现场工作。由公司指定现场管理人员，具体安排及全面督导日常服务工作，巡检现场工作情况。

3) 公司物业管理中心按照合同约定的质量标准规定进行验收。

（4）建立两级现场检查制度，严格控制业务外包服务质量

（1）分公司每月组织相关人员对业务外包服务进行现场检查，严格按照《服务质量检测标准》、《服务外包核查、评审细则》、《服务人员行为规范和素质

要求》等制度对人员部署及时间安排、工作状态、服务质量等方面进行检查，并听取业主反馈意见，撰写《现场检查报告》，对现场发现的问题，及时予以处理。

(2) 公司每季度组织企业发展中心、监察管理中心、物业管理中心等相关人员，按照《龙能物业标准 1.0》、《服务质量检测标准》等制度，对现场进行检查，听取业主反馈的问题，并撰写《现场检查报告》，及时处理业主反馈和发现的问题，进一步优化相关的制度，不断提升物业服务质量。

(四) 重大业务合同及履行情况

1、对公司持续经营有重大影响的销售合同

公司主要为业主或开发商提供物业管理服务和物业增值服务等。报告期内，公司或分公司正在履行或履行完毕的建筑面积在 15 万 m² 以上的物业服务合同情况如下：

序号	项目名称	合同签订方	签订日期	服务内容	服务期限	建筑面积 (万 m ²)	收费标准	履行情况
1	丰庭花园	广州广汽产业发展有限公司	2010.07	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	22.19	多层住宅：1.5 元/m ² /月；非住宅房屋：3.0 元/m ² /月；幼儿园：2.0 元/m ² /月	正在履行
2	尚城府邸	莒南苏北房地产开发有限公司	2014.04.26	物业服务	2014.04.06 至 2019.04.25	约 17	高层住宅 1.35 元/m ² /月；多层：0.8 元/m ² /月；洋房：1.44 元/m ² /月；商业用房：2.3 元/m ² /月	正在履行
3	东昊星河上城	临沂东昊置业有限公司	2016.03.29	物业服务	2016.04.01 至 2017.03.31	25.36	洋房及高层：1.38 元/m ² /月；多层：1.00 元/m ² /月	履行完毕
4	金猴北城名居	临沂市金猴房地产开发有限公司	2013.07.01	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	35.25	高层住宅：1.48 元/m ² /月；公寓：1.5 元/m ² /月；商业用房：2.5 元/m ² /月；学校：1.48 元/m ² /月	正在履行
5	锦泰国际	平邑锦泰国际地产开发	2016.09.02	物业服务	2016.09.01 至 2019.07.25	约 20	高层住宅：1.2 元/m ² /月；商业用房：1.8	正在履行

		有限公司					元/m ² /月	
6	联泰中心城	临沂联泰置业有限公司	2016.07.06	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	约 80.5	电梯洋房: 1.25 元/m ² /月; 高层住宅: 1.2 元/m ² /月; 商业用房: 2 元/m ² /月	正在履行
7	滨河新天地	临沂长河国际置业有限公司	2011.05.24	物业服务	2011.05.01 至 2016.04.30	约 17.5	多层住宅: 0.6 元/m ² /月; 高层住宅: 1.3 元/m ² /月; 小高层住宅: 1.1 元/m ² /月; 商业物业: 2.2 元/m ² /月	履行完毕
8	金信融城	临沂金信房地产开发有限公司	2013.06.18	物业服务	2013.07.01 至 2018.06.30	约 35	高层住宅: 1.36 元/m ² /月; 办公楼(公寓): 2.2 元/m ² /月; 商业用房: 2.2 元/m ² /月	正在履行
9	溪苑兰亭	临沂城区开发建设有限公司	2015.08.17	物业服务	自合同生效之日起至溪苑首批房屋交付后两年, 但在本合同期限内, 业务委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时, 本合同自动终止	30.42	高层住宅: 1.38 元/m ² /月; 商业用房: 2.2 元/m ² /月	尚未履行
10	沂龙湾御园	沂龙湾御园业主委员会	2015.04.28	物业服务	期限一年, 合同期内无争议自动延续, 最高延续期限 5 年	22.83	多层首层住宅: 1.4 元/m ² /月; 二层含二层住宅以上: 1.5 元/m ² /月; 高层首层: 1.2 元/m ² /月; 高层二层含二层以上: 1.4 元/m ² /月; 商业用房: 1.9 元/m ² /月	正在履行
11	天泰华府	临沂天泰置业有限公司	2016.06.01	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	20.64	高层住宅: 1.56 元/m ² /月; 电梯洋房: 1.56 元/m ² /月	正在履行
12	镇江	江山名洲业	2017.03.10	物业服务	2017.04.01-	63.45	多层住宅: 0.75 元	正在

	江山名洲	主委员会			2020.03.31		/m ² /月；高层住宅：1.1元/m ² /月；别墅：1.80元/m ² /月；商业用房：1.20元/m ² /月；联排别墅：1.20元/m ² /月	履行
13	沂南阳都凤凰城	山东贝尔特置业有限公司	2016.09.22	物业服务	2016.09.20至2017.09.19	约30	多层住宅：1.0元/m ² /月	正在履行
14	金悦中央城	叶集试验区金悦房地产开发有限责任公司	2016.02.25	物业服务	2016.03.01至2018.02.28	15.61	多层住宅：0.55元/m ² /月；高层住宅：0.65元/m ² /月；商业住宅：1.5元/m ² /月；二次供水运行、检测、维护费用按0.15元/m ² /月，电梯运行、检测、维护按0.2元/m ² /月	正在履行
15	康城帝景	安徽鑫阳置业有限公司	2014.11.24	物业服务	2014.12.01至2016.11.30	21.91	多层住宅：1.25元/m ² /月；高层住宅：1.3元/m ² /月；别墅：2.56元/m ² /月；商业物业：3.0元/m ² /月	履行完毕
16	中央御景小区	沛县新源房地产开发有限公司	2013.08.20	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	29	高层1.0元/m ² /月；商业用房：1.2元/m ² /月	正在履行
17	蓝庭国际小区	徐州云宝置业有限公司	2013.03.29	物业服务	自双方签字之日起至业主委员会成立选聘的物业公司止	18.14	花园洋房：0.65元/m ² /月；高层、小高层：0.9元/m ² /月；联体别墅：1.5元/m ² /月；商业门面：1.5元/m ² /月	正在履行
18	日照医院	日照市人民医院	2016.11.25	物业服务	2016.11.25-2017.11.24	-	245.767万元	履行完毕
19	恒弘城A区	山东恒弘置业有限公司	2016.05.24	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后且与新选定的物业服务公司签订的物业合同生效之日止	约27	电梯洋房：1.3元/m ² /月；高层住宅：1.1元/m ² /月	正在履行
20	浞口街南	武汉市黄陂区人民政府	2017.02.28	物业服务	2018.10.01-2021.09.30	约29.20	高层住宅：1.5元/m ² /月；商业物业：2元	尚未履行

	湖还建小区	滬口街道办事处					/m ² /月	
21	容郡国际	容郡国际业主委员会	2017.07.29	物业服务	2017.08.01-2022.07.31	约 23	洋房住宅: 1.2 元/m ² /月; 商业物业: 1.8 元/m ² /月	正在履行
22	托斯卡纳商住区	宿州市华人房地产开发有限公司	2017.03.21	物业服务	自签订本合同之日起至业主委员会成立后并且与新选定的物业管理服务公司签订的物业管理合同生效日起为止	约 62	低密度住宅: 2.0 元/m ² /月	正在履行
23	华前广场富华小区	山东华前置业有限公司	2016.03.22	物业服务	自本协议签订之日起至业主委员会成立, 签订新的《前期物业服务合同》生效之日止	约 80	-	履行完毕
24	沂龙湾御园	临沂尚城置业有限公司	2013.07.10	物业服务	自本协议签订之日起至业主委员会成立并签订新的《物业服务合同》之日止	27	电梯洋房: 1.6 元/m ² /月; 电梯洋房(首层): 1.5 元/m ² /月; 高层住宅: 1.5 元/m ² /月; 高层住宅(首层): 1.3 元/m ² /月; 商业用房: 2.0 元/m ² /月	正在履行
25	沂河一英里	临沂中暨置业有限公司	2015.10.01	物业服务	自 2015 年 10 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日止, (本合同起始日期以甲方发出的物业服务进驻指令为准) 如在合同期限内业主委员会成立并与新选定的物业管理公司签订物业管理合同的, 则本合同自动终止	31.42	2014 年至 2018 年期间, 物业管理费标准: 高层住宅: 1.35 元/m ² /月; 多层: 0.9 元/m ² /月; 洋房: 1.45 元/m ² /月; 商业用房: 2.5 元/m ² /月	履行完毕
26	日照	日照市人民	2015.11.24	物业服务	2015.11.24-	-	226.867 万元	履行

	医院	医院			2016.11.24			完毕
27	东昊星河上城	临沂东昊置业有限公司	2017.04.01	物业服务	2017.04.01至 2018.03.31	25.36	洋房及高层：1.38元/m ² /月；多层：1.00元/m ² /月	正在履行

2、对公司持续经营有重大影响的采购合同

公司对外采购主要是保洁、电梯维保、园林绿化等服务，报告期内与公司签订 45 万以上（含合计数）的采购合同情况如下：

序号	供应商名称	合同标的	签订时间	服务期限	合同金额（含税）	履行情况
1	临沂市正达物业管理有限公司	保洁设备租赁	2017.01.01	2017.01.01-2019.12.31	16.10 万元/月	正在履行
2	广州市诚祥清洁服务有限公司	日常清洁服务工作	2016.10.01	2016.10.01-2018.12.31	6.84 万元/月	正在履行
3	广州诚康清洁服务有限公司	丰庭花园保洁服务	2015.04.25	2015.05.01-2017.04.30	5.69 万元/月	履行完毕
4	临沂市正达物业管理有限公司	保洁、园林绿化、工程维修、安全秩序维护等	2016.07.25	2016.08.01-2018.07.31	137.70 万元/月	履行完毕
5	广州市诚祥清洁服务有限公司	万事达广场的石材翻新、外墙清洗、管道疏通	2017.01.20	自 2017 年 2 月 25 日进场，进场之日三十天完成	合计 204.97 万元	履行完毕
6	广州市诚祥清洁服务有限公司	蓝庭国际项目楼宇大堂天花板粉刷、大堂墙壁、地面瓷砖清洗	2017.01.20	自 2017 年 2 月 10 日进场，进场之日十五天完成		履行完毕
7	广州市诚祥清洁服务有限公司	理想家楼宇大堂墙壁粉刷	2017.01.20	自 2017 年 2 月 25 日进场，进场之日十五天完成		履行完毕
8	广州市诚祥清洁服务有限公司	沂龙湾清园、润园楼宇大堂墙壁粉刷、大堂地面瓷砖清洗翻新	2017.01.20	自 2017 年 2 月 5 日进场，进场之日十五天完成		履行完毕
9	广州市诚祥清洁服务有限公司	沂龙湾御园楼宇大堂墙壁粉刷、大堂避免瓷砖清洗翻新	2017.01.20	自 2017 年 3 月 10 日进场，进场之日十五天完成		履行完毕
10	广州市诚祥清洁服务有限公司	尚城府邸项目清洗、大堂地面瓷砖清洗翻新	2017.01.20	自 2017 年 2 月 20 日进场，进场之日十五		履行完毕

				天完成		
11	广州市方博信息技术有限公司	物业行业集团管理ERP系统软件	2016.04.28	2016.04.28-2016.12.27	500 万元	履行完毕
12	临沂诺诚园林工程有限公司	沂龙湾润园、沂龙湾清园、沂龙湾御园、尚城府邸项目的日常保洁	2016.01.11	2016.01.15-2016.12.31	10.85 万元/月	履行完毕
13	临沂诺诚园林工程有限公司	齐鲁园、水韵华庭、理想家等五个小区日常园林绿化养护	2015.07.01	2015.07.01-2016.06.30	54.64 万元/年	履行完毕
14	临沂市嘉静物业服务服务有限公司	理想家、鼎峰新立方、滨河新天地等项目日常保洁工作	2016.01.11	2016.01.15-2016.12.31	7.52 万元/月	履行完毕
15	临沂佳诺保洁服务有限公司	理想家、金信融城、鲁邦华府等项目的日常保洁工作	2016.01.15	2016.01.15-2016.12.31	8.4 万/月	履行完毕
16	宜昌君和人力资源服务有限公司	商洛万事达项目工程维修、秩序管理、清洁等	2016.07.10	2016.07.10-2018.09.30	5.76 万元/月	正在履行
17	宜昌君和人力资源服务有限公司	檀香山项目工程维修、秩序管理、清洁等	2016.12.21	2016.12.21-2018.12.31	7.65 万元/月	正在履行
18	山东韦瑞居建材有限公司	车库照明改造、沂龙湾御园供水变频泵设备及供水设备和管道改造、御园暖气管道改造、丰庭花园供水变频泵设备及供水设备和管道改造	2016.11.05	按工程进度,于2016年11月28日验收	233.98 万元	履行完毕
19	临沂绿桥建筑装饰工程有限公司	装饰装修	2016.11.18	自2016年11月18起60个工作日内	79.33	履行完毕
20	临沂正达消防工程有限公司	理想家消防设施维修	2017.03.07	6 个月	47.60	履行完毕
21	临沂正达消防工程有限公司	沂龙湾御园消防设施维修	2017.03.19	6 个月	87.65 万元/年	履行完毕
22	南京美凌机电工程有限公司	公司所管项目工程维修服务	2015.11.01	2015.11.01-2018.10.31	11.52 万元/月	履行完毕

3、借款合同

报告期内,公司不存在向银行或其他机构借款的情形,但存在借款给其他方的情形,具体情况如下:

序号	出借人	借款人	借款金额(万元)	借款期限	履行状态
----	-----	-----	----------	------	------

1	龙能物业临沂分公司	临沂市正达物业管理有限公司	420.00	2016年10月至 2017年12月	正在履行
2	龙能物业临沂分公司	滕学金	60.00	2017年6月26日至 2017年7月18日	履行完毕

备注：序号1临沂市正达物业管理有限公司因经营资金周转需要，向龙能物业临沂分公司借款人民币420万元整，双方签署了《资金拆借合同》，截至本公开转让说明书签署之日，临沂市正达物业管理有限公司尚有183.29万元待偿还。

4、委托贷款合同

委托贷款人	受托贷款人	借款人	借款金额(万元)	借款期限	履行状态
龙能物业有限	平安银行股份有限公司 广州分行	深圳市汉腾投资咨询有限公司	375.00	2017年2月13日至2021年2月12日	正在履行

备注：龙能物业有限委托平安银行股份有限公司广州分行向深圳市汉腾投资咨询有限公司贷款，龙能物业有限与平安银行股份有限公司、深圳市汉腾投资咨询有限公司签署《委托贷款合同》（合同编号：平银穗羊城委贷字20170124001第001号），该《委托贷款合同》正在履行当中，截至本公开转让说明书签署之日，深圳市汉腾投资咨询有限公司按《委托贷款借款本金分期还款表》还款，未出现违约或逾期的情形。

公司不存在向银行等金融机构借款的情形，不存在利用银行贷款进行转贷的情况，公司上述委托贷款本金375万元来源于公司合法自有资金，系合法经营所得，资金来源合法合规，符合《贷款通则》等相关法律法规的规定。

五、商业模式

公司是一家具有一级资质物业管理服务企业，公司主营业务为物业管理服务。公司以市场需求为导向，通过不断整合和优化各项服务资源，为业主提供多元化和现代化的社区物业增值服务。目前，公司已具备成熟的物业综合管理运营能力，运用信息化管理系统和智能化设备，为业主提供更优质的物业服务。公司始终秉承“创造、关爱、和谐、共赢”的服务宗旨，不断提升物业管理服务水平，建立健全物业管理服务体系，努力为开发商、业主提供物业管理服务。公司一般通过招投标或商务洽谈的方式获取项目，获取项目后统一配置资源、采购设备及物资，完成项目接管的细节实施，并按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，同时利用社区资源优势，整合第三方资源，为业主提供物业增值服务，从而

实现营业收入并获取利润。2017年1-6月、2016年和2015年，公司实现的营业收入分别为39,858,653.49元、58,457,503.81元和45,412,178.55元，净利润分别为1,615,823.56元、2,259,856.72元、463,025.29元，毛利率分别为35.96%、27.10%和31.92%。

（一）市场开发模式

公司主要通过招投标方式和商务谈判方式获取业务订单，招投标方式涵盖公开招标和邀请招标两种形式。公开招标形式，公司通过招标人发布的公开招标信息获取项目信息并积极参与招标工作，获取业务订单。邀请招标形式，招标单位以招标公告的形式邀请公司组织投标。

经过前期接洽，在目标项目正式开展招标工作后，获取项目招标文件；根据目标项目正式发放的招标文件，结合招标文件内容及公司要求确定是否参加招投标活动；确定参加招投标工作后，按照招标文件要求交纳投标保证金；市场部经理组织成立投标小组；项目经理根据投标文件的要求完成投标书；投标书经市场部经理审核后，送达招标单位，参加开标和评标。中标后，与招标单位就具体问题沟通后，签订合同。依据合同要求，公司组建物业项目团队，制定工作计划，合理配置对应的岗位人员，进驻现场开展物业管理服务工作。

报告期内公司收入对应获取方式占比情况如下：

订单获取方式	2017年1-6月		2016年		2015年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
招标方式	2,258,460.07	5.67	3,153,359.57	5.40	2,331,802.99	5.13
邀标方式	33,453,255.33	83.93	53,203,373.75	91.03	40,859,574.04	89.98
商务谈判	4,146,938.09	10.40	2,085,999.05	3.57	2,220,801.52	4.89
合计	39,858,653.49	100.00	58,442,732.37	100.00	45,412,178.55	100.00

报告期内公司通过招投标方式（招标、邀标）获取订单数量、销售情况及占当期销售收入比重如下：

报告期	订单数量(个)	销售金额(元)	占当期销售收入比重(%)
2017年1-6月	34	35,711,715.4	89.60

2016年	33	56,356,733.32	96.44
2015年	24	43,191,377.03	95.10

报告期内公司通过商务谈判方式获取订单数量、销售情况及占当期销售收入比重如下：

报告期	订单数量（个）	销售金额（元）	占当期销售收入比重（%）
2017年1-6月	6	4,146,938.09	10.4
2016年	6	2,085,999.05	3.56
2015年	4	2,220,801.52	4.90

报告期内，公司主要通过招投标和商务谈判的方式获取物业服务合同，依法开展相应的业务。根据行业主管部门出具的证明，报告期内，公司不存在受到有关主管部门行政处罚情形。

（二）采购模式

公司的采购模式可以分为两种，直接采购和招标采购。公司制定了《采购管理》制度，规定单笔或年累计 20,000 以内的采购项目，三方比价后直接采购；单笔金额或年度采购金额超过 20,000 元的采购项目，采用招标的形式进行采购。在符合公司招标采购标的条件的情况下，需求部门、监察中心、综合管理中心，每个部门选择不少于三家供应商，且三个部门之间不得相关沟通。在监察中心的监督下，共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估，甄选出符合公司要求的单位，由监察管理中心邀请其参与投标。

（三）服务模式

按照物业服务内容划分，公司主营业务可分为基础物业管理服务、顾问咨询及协销配合服务和社区物业增值服务。

在基础物业管理服务模式中，公司按照客户要求，采用包干制或薪酬制模式，并根据客户不同需求和相应的服务标准提供公共持续维护、共用设施设备维护管理、消防安全管理、环境卫生管理、绿化养护服务和车辆停放管理等服务。其中，包干制是指物业服务企业向业主收取固定的物业服务费用，在支付物业服务成本之后，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担；酬金制是指物业服务企业按物业服务协议约定的比例或数额从物业管理服务费用中提取酬金，剩余金额用

于支付物业服务协议约定的支出，最终结余或者不足的部分均由业主享有或者承担。

在顾问咨询及协销配合服务模式中，公司根据开发商不同需求，提供物业前期咨询服务、物业顾问服务、协销配合服务，以及其他专项咨询及服务。

在社区增值服务模式中，公司接受开发商和业主方委托，为其提供维修服务、装饰装修服务、社区洗衣服务、桶装水配送等服务。

报告期内，公司营业收入按服务模式划分情况如下：

类型	2017年1-6月		2016年		2015年	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
包干制	33,191,469.97	83.27	49,456,291.93	84.6	38,290,938.91	84.32
薪酬制	5,687,306.08	14.27	8,646,340.21	14.79	6,602,399.64	14.54
其他	979,877.44	2.46	354,871.67	0.61	518,840.00	1.14
合计	39,858,653.49	100.00	58,457,503.81	100.00	45,412,178.55	100.00

(四) 业务分包模式

公司将所需劳动力较多且技术含量较低的业务分包给专业服务公司，一方面，通过专业化的分工方式，有助于降低公司在外包业务方面的运营成本，并集中资源提升核心物业服务水平；另一方面，有助于通过公司、业主对专业服务公司的筛选、评价和反馈，不断提升专业服务公司的服务水平，进一步提升客户满意度。

公司业务分包的主要内容有清洁保洁服务、绿化养护服务、电梯维保服务、消防维保服务等，以招标方式进行业务分包。公司制定了《采购管理制度》、《项目投标指导书》、《服务外包核查、评审细则》等管理制度，规范业务分包活动。

公司业务外包商的采购方式主要为邀请招标方式，在符合公司招标采购标的条件的情况下，需求部门、监察部、综合管理中心，每个部门选择不少于三家供应商。在监察中心的监督下，共同对所选单位的资质、产品质量、产品价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估，甄选出符合公司要求的单位，由监察管理中心邀请其参与投标。符合条件的外包商中标后，约定外包业务的服务范围、服务标准，并签订合同。

(五) 盈利模式

公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、商铺管理费以及其他有

偿服务费等费用，相关费用形成公司的收入，公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。2017年1-6月、2016年和2015年，公司实现的营业收入分别为39,858,653.49元、58,457,503.81元和45,412,178.55元，净利润分别为1,615,823.56元、3,156,843.56元和387,020.94元，毛利率分别为35.96%、27.10%和31.92%。

六、公司所处行业情况

（一）行业分类

公司主营业务为物业管理服务。根据中国证监会2012年发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于大类“房地产业”，行业代码为K70；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），公司所属行业为“房地产业（K）”中的“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为“房地产业（K）”中的“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“20 房地产”中的“20101013 房地产服务”。

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》（2016），公司经营业务不属于战略性新兴产业，故本公司为非科技创新类公司，应该满足报告期两个完整会计年度营业收入不低于同期行业水平的要求。

（1）公开市场数据测算

单位：万元、个

行业	数据来源	市场分类	2015		2016		两年平均之和
			行业平均营业收入	样本量	行业平均营业收入	样本量	
可比大类行业：房地产业(K70)	公开市场数据	新三板挂牌公司	13,403.84	87	17,817.90	87	31,221.74
		上市公司	876,154.33	138	1,140,905.77	138	2,017,060.10
细分行业：物业管理(K7020)	公开市场数据	新三板挂牌公司	18,655.89	49	23,338.98	49	41,994.97

注：数据来源 wind 资讯，下载日期 2017 年 07 月 18 日。

（2）宏观数据测算

根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业管理发展报告》显示，2014

年全国物业服务企业经营总收入约为 3500 亿元，较 2012 年全国 3000 亿元左右有较大增幅，增长 16.7%；截止 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了 48%。根据上述数据计算，2014 年，我国物业管理行业平均营业收入为 333.33 万元。

2015 年的物业服务企业营业总收入及企业数量数据暂未公布，数据暂不可获取。根据《2015 年全国物业管理发展报告》公布的数据显示，2014 年物业管理行业经营总收入较 2012 年增长 16.7%，年均复合增长率 8.35%。

因此，在测算 2015 年、2016 年物业管理行业平均营业收入时，采用 2014 年全国物业服务企业 10.5 万家作为样本数，营业总收入按年均复合增长率 8.35%、20%、50%进行测算，测算结果如下：

A、物业服务企业经营总收入按 8.35%计算

年份	经营总收入 (亿元)	样本容量 (万家)	行业平均营业收入水平 (万元)	两年行业平均水平之和 (万元)
2014	3500	10.5	333.33	-
2015	3792.25	10.5	361.17	694.5
2016	4108.9	10.5	391.32	752.49

B、物业服务企业经营总收入按 20%计算

年份	经营总收入 (亿元)	样本容量 (万家)	行业平均营业收入水平 (万元)	两年行业平均水平之和 (万元)
2014	3500	10.5	333.33	-
2015	4200	10.5	400	733.33
2016	5040	10.5	480	880

C、物业服务企业经营总收入按 50%计算

年份	经营总收入 (亿元)	样本容量 (万家)	行业平均营业收入水平 (万元)	两年行业平均水平之和 (万元)
2014	3500	10.5	333.33	-

2015	5250	10.5	500	833.33
2016	7875	10.5	750	1250

(3) 营业收入对标

由于上市公司、新三板挂牌企业涵盖的样本数过少，且这些企业均已通过上市融资，发展壮大，企业规模较大，可比性较差。因此，选取中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业管理发展报告》数据，并根据物业管理行业经营总收入增长率，对行业平均水平进行测算。

公司主营业务为物业管理服务，2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年公司实现主营业务收入分别为 39,646,649.73 元、58,302,277.06 元、45,177,220.25 元，主营业务收入占当期营业收入总额分别为 99.47%、99.73%和 99.48%。

根据《全国物业管理发展报告》公布的数据显示，2015 年、2016 年物业管理行业收入增长率不高于 50%。报告期内，公司两年主营业务收入之和为 103,479,497.31 元，显著高于两年行业平均水平之和，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。

(二) 监管体制、主要法律法规及政策

1、行业主管部门及监管体制

公司属于物业管理行业，其行业主管部门为住房和城乡建设部以及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门，其行业自律组织为中国物业管理协会以及各地方协会。

根据国家发展和改革委员会颁布的《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门（住房和城乡建设部）负责全国物业服务收费的监督管理工作。县级以上地方人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

根据国务院颁布的《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门，即财政部制定。

中国物业管理协会是以物业管理企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织。协会接受住房和城乡建设部、民政部的业务指导和监督管理。主要职能包括协助政府开展行业调研和统计工作；协助政

府制定行业标准、发展规划、准入条件；规范市场秩序，健全各项自律性管理制度等。

住房和城乡建设部以及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门、中国物业管理协会及各地方协会等部门和行业组织构成了我国物业管理行业的管理体系，确保我国物业管理行业健康有序发展，为行业内各企业的发展营造了良好的规范体系和市场环境。

2、主要法律法规及政策

目前，我国物业管理行业涉及的相关法律、法规及相关政策如下：

日期	颁布机构	法律法规与政策	政策内容
2007年3月	全国人民代表大会	《中华人民共和国物权法》	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2003年6月	国务院	《物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
2007年8月	国务院	《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，对《物业管理条例》作相应的修订
2016年3月	国务院	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	为依法推进简政放权、放管结合、优化服务改革，取消了物业管理师资格认定
2004年3月	建设部	《物业管理企业资质管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
2007年11月	建设部	《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》	取消物业企业资质年检制度，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”
2003年7月	建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
2003年11月	国家发改委、建设部	《物业服务收费管理办法》	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
2004年6月	国家税务总局	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	对房地产主管部门或其指定机构、公积金以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
2004年7月	国家发改委、建设部	《物业服务收费明码标价规定》	规范物业服务收费行为，提高物业服务收费透明度，维护业主和物业管理企业的合法权益，促进物业管理行业的健康发展
2007年9月	国家发改委、建设部	《物业服务定价成本监审办法》	提高政府制定物业收费的科学性，合理核定物业服务定价成本
2009年12月	建设部	《业主大会和业主委员会指导规	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益

		则》	
2010年10月	建设部	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益
2014年12月	国家发改委	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	为使市场在资源配置中起决定性作用，促进相关服务行业发展，放开部分地方实行定价管理的服务价格，其中包括物业服务相关领域
2016年7月	建设部	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	阐明“十三五”时期，全面推进住房城乡建设事业持续健康发展的主要目标、重点任务和重大举措，是指导住房城乡建设事业改革与发展的全局性、综合性、战略性规划

（三）行业概况

我国经济发展进入新常态，增长速度从高速增长转化为中高速增长；经济结构不断优化升级，第三产业消费需求逐步成为主体；增长动力从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。坚持以提高经济发展质量和效益为中心，把转方式调结构放到更加重要位置，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定，是新时期经济工作的总基调。经济发展处于重要的战略机遇期，发展高附加值的现代服务业成为经济发展新的增长点。

作为现代服务业的重要组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方面关注。中国物业管理协会大力宣传《现代服务业科技发展“十二五”专项规划》，推广万科物业、绿城物业、长城物业等一批品牌物业服务企业在商业模式、服务方式、管理方法上创新与转型的经验，从而带动更多的企业认识到行业向现代服务业转型升级的紧迫性，并积极参与到行业持续发展的创新探索与实践中，取得了可喜的社会效益和经济效益。

然而，不能回避的是，客观上行业总体还处于低水平运行状态，物业服务企业盈利空间相对狭窄，服务内容和质量与广大业主的需求相比还存在一定差距。引入新技术、新业态和新方式，开创新的商业模式，提高物业管理的技术含量和产品附加值，实现从传统服务业向集约型现代服务业的转变，是物业管理科学发展的必然选择。

1、物业管理行业发展现状

我国物业管理行业容量巨大，根据中国物业管理协会发布的《2015年全国物业管理发展报告》显示，2014年全国物业服务企业经营总收入约为3500亿元，较2012年全国3000亿元左右有较大增幅，增长16.7%；截止2014年底，全国

物业服务企业约 10.5 万家，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了 48%。同时物业管理面积达到 200 亿平方米，并且还在持续增长，市场潜力巨大。

但是，我国物业管理也存在很多问题，阻碍着行业进一步发展。

首先，物业综合管理体制不顺、执法能力差。这是由于物业管理牵涉众多，即便明知业主违法，也难以协调政府部门。政府执行力不足，令物业管理开展工作、处理问题困难重重。

其次，业主自律机制不完善，司法实践滞后。业主自律机制的建立，主要是为协调和维护业主共同利益，但实际约束力极为有限，导致个别拒缴物业费现象发生，而物业管理企业难以利用业主自律机制来追讨应得利益。

第三，物业与业主关系紧张，公众意识较低。业主在出现问题，如乱扔垃圾、乱停车辆等，常利用拒缴管理费、媒体曝光等进行威胁，加大了物业管理的难度，也加剧了物业与业主间紧张的关系。

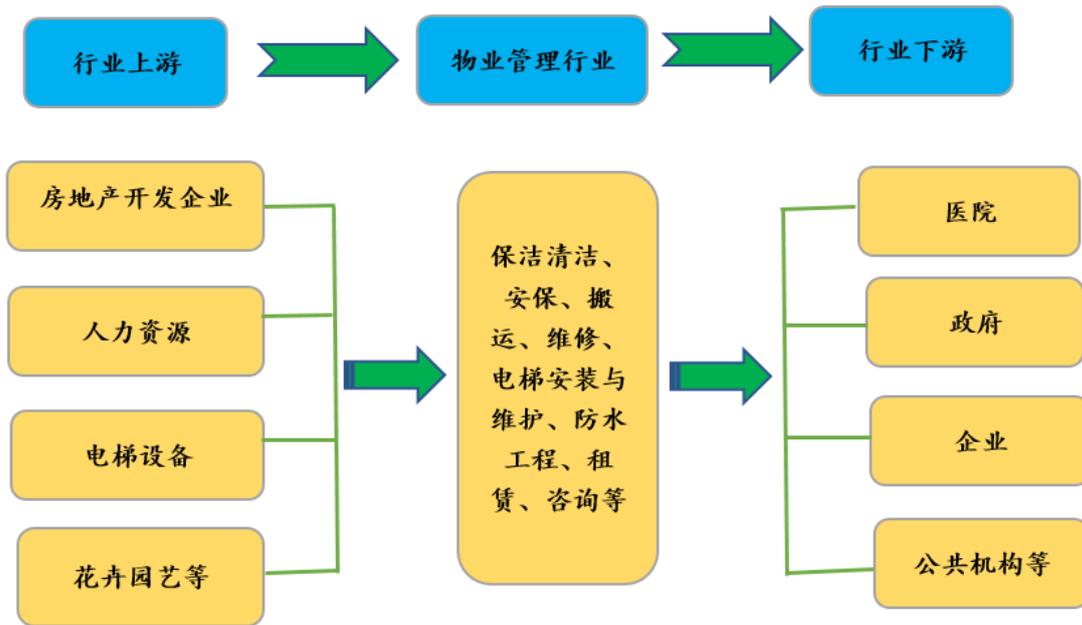
最后，物业的服务价格长期被压制，社会公众对于物业管理认识有偏差，甚至有部分会认为物业并没有存在的必要。而政府考虑居民经济承受能力，也将核定收费低于市场成本，造成物业企业生存艰难。

尽管物业管理行业问题重重，但未来发展前景十分广阔。一方面，随着城镇化持续深入，住房需求持续释放，并向舒适型住宅转变，为物业管理提供了广阔的空间。另一方面，行业外部环境日趋成熟，物业管理朝向专业化、规范化方向发展。随着人们认识到了物业管理行业的价值，以及专项维修资金制度、业主监督机制、行业自律协会等相继完善，物业管理将实现真正的物超所值。

总的来说，物业管理行业将继续呈现较好的发展势头，行业发展前景良好。

2、行业上下游关系

物业管理行业上游主要为房地产开发企业和众多物业管理相关的材料供应商或服务供应商，下游客户为持有物业或使用物业的业主或住户，如医院、政府、企业、学校以及个人住户等。行业上下游关系图如下：



(1) 上游行业的关联性

物业管理行业上游企业主要分为两类，最重要的上游行业为房地产开发企业。物业管理行业的增量物业管理规模主要由房地产企业每年新建和销售的物业组成，因此，房地产开发行业是物业管理行业的重要上游企业。根据《物业管理条例》及相关的法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。

物业管理行业的上游也包括物业管理相关的材料供应商和服务供应商。物业服务企业相材料供应商采购管理服务所需的清洁用品、绿化用品、保安用品和维修配件等材料。此外，物业服务企业将管理的区域中的部分服务分包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。该类上游行业厂商众多，充分竞争，单一厂商难以对产品或服务形成垄断，价格以随行就市为主。

(2) 下游行业的关联性

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业负责对所管理的物业管理区域中房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护卫生环境和相关秩序等工作；另一方面，随着居民可支配收入和生活水平的不断提升，物业服务企业需不断提升服务品质和多元化服务内容以满足不同业主和住户不断提升的服务要求。此外，随着社会的发展和进

步，越来越多业主和住户选择物业服务企业为其提供一些家政清洁、绿化养护、居家维修以及代理待办、团购配送、房产中介等增值服务。

3、物业管理行业发展趋势

从总体看，物业管理行业的发展将围绕着以下六个方面展开：

第一方面：经营理念上，从为物业售后的整个使用过程提供对房屋及其设备、基础设施与周围环境的专业化管理，到依靠高新技术和现代管理方法、模式及组织形式，向不同消费主体提供更高质量的基础物业服务及个性化、专业化的定制式衍生产品和服务。

第二方面：管理手段上，从技术含量较低，生产服务形式单一，产品同质化现象严重，缺乏核心竞争能力，到广泛应用包括现代信息化技术手段在内的高新技术和管理工具，实现管理升级，提升服务品质，降低生产成本，行业逐步进入大数据时代。

第三方面：服务创新上，从产品边界狭窄，服务功能创新局限，行业平均利润率较低，到通过资产管理、资本经营和产业链上的延伸服务，拓展产业边界，实现服务价值创新。

第四方面：人力资源上，从服务生产者以传统作业人员为主，不强调专业分工，组织结构单一，管理水平普遍较低，到主要服务生产者由传统操作型向专业复合型转变，各专业能级不断细分，组织结构设计合理完整，人员配置充分有效。

第五方面：管控模式上，从运作模式以劳动密集型和简单劳动提供为主、投入产出比较低，到通过服务功能换代和服务模式创新，向知识密集型企业转变，实现高增值服务，产出附加值高。

第六方面：产业链上，从服务产业链发育不够成熟、专业化能力较低，到服务产业链发展呈集群式特点，产业融合特征明显，服务具有差异化。

具体而言，物业管理行业将主要呈现以下三个发展趋势：

（1）互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联

网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

（2）物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较程度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

（3）物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资产市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码，如具前瞻性的房产开发商已经逐渐意识到物业服务在房产竞争中的重要性；在万科的所有客户中，60%以上的客户是因万科的品牌和物业而来。物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

4、行业规模

历经十载峥嵘岁月，物业管理行业已发生巨变，经济平稳增长、城镇化加速推进、消费升级和居民收入提高，为物业服务市场提供旺盛需求，行业政策逐步由规范性向支持、鼓励性演变；互联网的应用经历了从无到有，从概念逐步走向现实，行业科技含量快速提升；资本市场上，从被冷落到受关注再受到重视，企业价值获得重新定位，资本成为企业加速发展的助推器。这一系列利好因素推动行业快速发展，规模持续壮大，2016年，全国物业规模达到185.1亿平方米，较2008年增长47.5%，企业数量从5.8万家增长到10.5万家以上，从业人员队伍由250.1万人增长到711.2万人以上，累计增长1.8倍，行业的社会地位显著提升，

成为推动经济和民生建设、维护社会和谐稳定、促进出城市可持续发展的重要行业。

(1) 管理规模持续增长

根据物业管理协会的调查显示，截至 2016 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积为 185.1 亿平方米，相比 2012 年的 145.3 亿平方米增长了约 27.39%，较 2008 年国家统计局公布的经济普查数据的 125.46 亿平方米增长了约 47.54%，管理面积规模持续扩大。广东、河南、江苏三省物业管理面积位居前三。



图 1 2008-2016 年我国物业管理行业管理面积情况¹

从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全面前列，约占全国管理面积的 44.5%，较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，较 2012 年增长了 2.7 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北部和西部地区占比与 2012 年持平。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积项目 2012 年均较 2012 年均有较大幅度的上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业发展起到了积极作用。

¹ 数据来源：中国物业管理协会

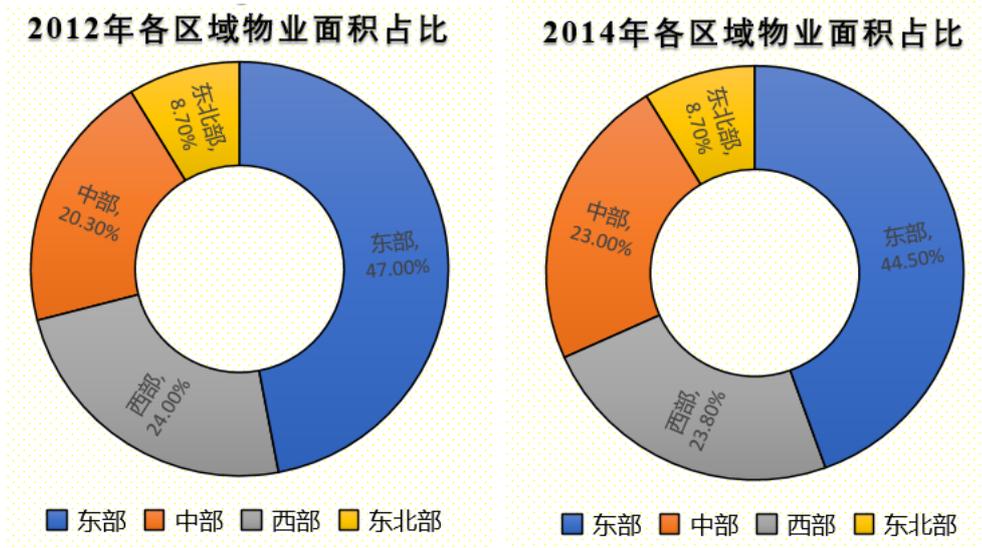


图2 2012、2014年全国各区域物业面积占比图²

(2) 企业数量快速增长

根据中国物业管理协会调查显示,截至2014年底,全国物业服务企业约10.5万家,与我国第三次经济普查数据基本持平,较2012年调查的企业数量7.1万家增长了48%。广东、江苏、山东位居前三。



图3 各省、自治区、直辖市物业服务企业数量(家)

从区域分布来看,东部地区物业服务企业数量仍高于其他地区。四大区域里,东部地区物业服务企业约4.8万家,约占全国物业服务企业的44%;中部地区约2.5万家,约占全国的22.8%;西部地区约2.8万家,约占全国的25.4%;东北部地区约0.9万家,约占全国的7.8%。综合来看,中西部区域物业服务企业数量增长较快,与东部地区的差距进一步缩小。

² 数据来源:中国物业管理协会发布的《2015年全国物业管理行业发展报告》

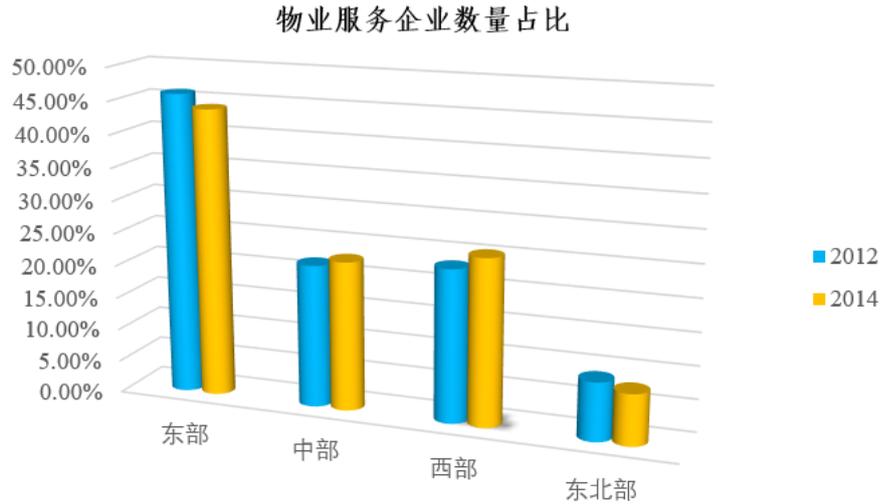


图 4 各区域物业服务企业分布情况

(3) 营业收入增长基本情况

全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3500 亿元，较 2012 年全国 3000 亿元左右有较大增幅，增长了 16.7%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多渠道营业收入渠道，行业经营总收入实现较大幅度的上涨。

(4) 从业人员数量增长基本情况

根据中国物业管理协会公布的数据显示，截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万人增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快。

从数据中可以看出，物业管理行业发展地域差距仍较为突出。东部地区物业管理行业从业人员约 353.2 万人，约占全国从业人员的 49.7%；中部地区约 136.8 万，约占全国的 19.2%；西部地区约 179.6 万人，约占全国的 25.2%；东北部地区约 41.6 万人，约占全国的 5.9%。值得注意的是，从业人员数量反映出中西部加快增长的趋势，尤其以河南、陕西等省市增速尤为明显，区域间差距有所缩小。



图5 各地区物业管理行业从业人员分布情况

(5) 全国物业管理行业百强企业规模增长情况

近十年中，百强企业管理规模实现了快速突破，成长速度令人瞩目。2007年，管理面积均值为468万平方米，2016年增长至2725万平方米，增长4.8倍，年均复合增长率达到21.62%，增长速度显著，百强企业管理项目均值从46个增加到166个，累计增长2.6倍，年均复合增长率15.33%。



图6 2007-2016年百强企业管理规模增长情况

从单个城市项目数量来看，2010-2013年是百强企业强势进行全国化布局的阶段，尚未开始深耕，造成单个城市项目数量被一定程度稀释，基本维持在3-4个之间；2013年以后，百强企业将开拓重心转向对已进入城市的深度挖掘，发展策略的变化助力企业夯实已布局城市，提升规模化的管控效率，实现集约化发展，2016年，百强企业单个城市项目数量均值达到5.93个，较2013年的3.82和增长55.24%。



图 7 2007-2016 年百强企业进入城市数量、单个城市管理项目和单个项目管理面积情况
 百强企业广泛且有针对性的市场拓展，帮助企业获取了丰富的储备项目资源。自 2007 年以来，百强企业合同储备规模保持了稳定增长，截至 2016 年底，合同储备项目面积均值达到 227.59 万平方米。

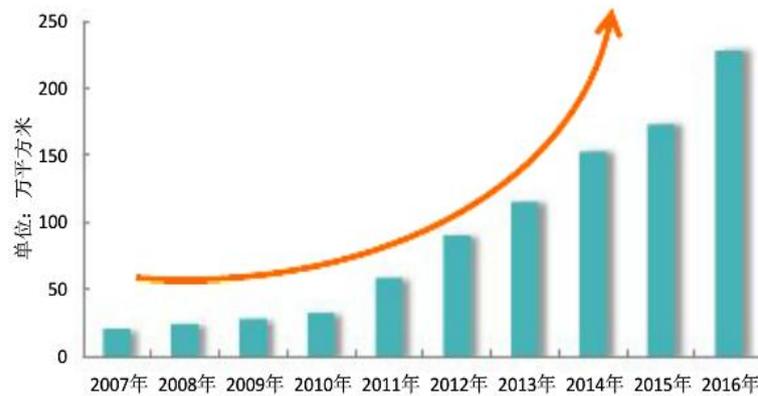


图 8 2007-2016 年百强企业合同储备项目规模变化情况

百强物业服务企业过去十年营业收入均值增长了 6.6 倍，2016 年达 62783.58 万元，年均复合增速为 25.26%。

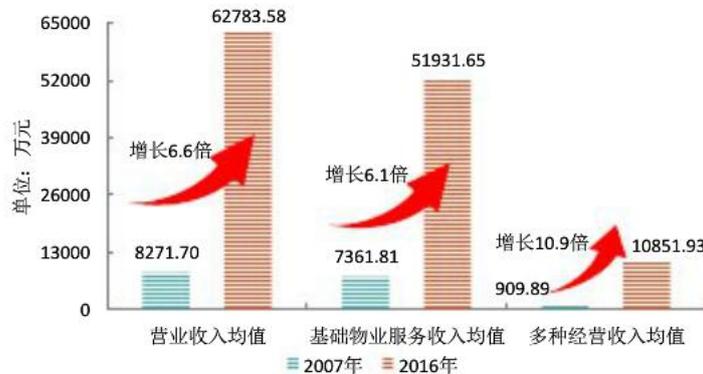


图 9 2007-2016 年百强企业营业收入及构成的增长情况

2016 年，百强物业服务企业净利润均值达到 4578.98 万元，十年间增长 6.5

倍，年均复合增长率为 25.10%。



图 10 2007-2016 年百强企业净利润及变化情况

5、行业的季节性、区域性及周期性

（1）行业的季节性

物业管理行业的服务不存在明显的季节性。

（2）行业的区域性

受我国区域经济发展不平衡和城镇化水平参差不齐的影响，物业管理行业发展低于差异十分明显。根据中国物业协会调查的数据显示（2014 年），在物业管理规模方面呈现“东部>西部>中部>东北部”格局；在物业服务企业数量方面呈现“东部>西部>中部>东北部”格局；在物业管理行业从业人员方面，亦呈现“东部>西部>中部>东北部”格局。

在单个省市的范围，由于服务与一般商品相比具有即时性和结合性的特点，因此，提供物业管理的企业应该距离客户群体较近，才能更加准确地把握业主和住户的需求，进而提供更加优质的物业服务。

因此，物业管理行业具有一定的区域性。但随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖地区范围。

（3）行业的周期性

物业管理行业属于房地产开发行业的下游，物业服务的需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大。因此，与房地产行业的周期一样，物业管理服务行业的周期性与宏观经济的周期性呈正相关关系，尤其受到房地产景气程度的影响。

（四）行业进入壁垒

对于新进企业，要实现快速发展，与现有企业争夺市场份额，主要存在以下

壁垒：

1、资格资质壁垒

物业管理行业有严格的资质壁垒，对不同资质的物业管理服务企业规定承接不同规模的住宅项目，实行严格的资质管理制度。根据《物业管理企业资质管理办法》，物业服务企业资质等级分为一、二、三级，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。各个等级申请条件有严格限制，主要包括注册资本、专业人员数量、管理的物业类型、管理不同类型的物业的面积。国务院建设主管部门负责一级物业服务企业资质证书的颁发和管理。省、自治区人民政府建设主管部门负责二级物业服务企业资质证书的颁发和管理，直辖市人民政府房地产主管部门负责二级和三级物业服务企业资质证书的颁发和管理，并接受国务院建设主管部门的指导和监督。设区的市的人民政府房地产主管部门负责三级物业服务企业资质证书的颁发和管理，并接受省、自治区人民政府建设主管部门的指导和监督。并且，随着行业的逐步规范，资质壁垒还将进一步提高。

2、品牌壁垒

随着人们生活水平的不断提升，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求，具有品牌优势的物业管理服务企业往往是业主的优先选择，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒。目前，行业已出现一批具有强大品牌影响力的物业服务企业，其提供的安全秩序、卫生环境、绿化园林、设备设施维护等物业管理服务已得到了业主和住户的认可，在此基础上进行的社区文化活动和多种经营业务也不断提升业主和住户的生活品质。具有品牌影响力和服务质量高的物业企业已获得业界的认可，具备更好的物业项目承接市场竞争力。因此，物业服务企业的品牌已成为新进入的物业服务企业的一大壁垒。

3、经营和管理壁垒

物业管理企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理、财务管理、员工组织和制度标准实施等方面对企业的经营管理能力提出了挑战。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理。

（五）行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

（1）国家产业政策的大力支持，为行业发展营造了良好的政策环境

我国对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策，2003 年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》，为规范物业管理行业提供了法律依据，行业发展逐渐规范。2014 年 5 月，住房与城乡建设部办公厅印发了《智慧社区建设指南（试行）》指出：“智慧社区是通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务和商业服务等资源，以智慧社区综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和小区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式，也是实现新型城镇化发展目标和社区服务体系建设目标的重要举措之一”。2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用，智慧社区的建设与评价得到社会各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，将进一步促进行业的持续、快速发展。

国家先后发布的一系列产业政策，有力的支持了本行业发展，扶持并推动了物业管理行业内企业的发展，为我国物业管理行业的发展营造了良好的发展环境。

（2）城镇化水平不断增长，为行业的发展奠定了坚实的市场基础

城镇化水平不断增长导致城市的数量以及规模扩大，对应住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求亦越来越多。根据我国新型城镇化规划（2014-2020），预期常住人口城镇化率将于 2020 年达到 60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达到 35 平米，按照 2015 年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在 2020 年的时候可以达到 288 亿平方米。城市人口数量的增加是居住、商业消费、办公需求增长的根本原因。截至 2015 年末看，我国在建项目的总面积为 73.5 亿平方米，其中住宅项目 51.1 亿平方米，按照当前价格计算物业管理行业总规模将会超过万亿。

（3）“互联网+”时代下服务模式不断创新

2014 年以来，越来越多的物业服务企业在社区 O2O 领域进行探索，纷纷加大了在大数据、云计算、移动互联等新科技方面的投入，形成了多种风格、特

色各异、百花齐放的社区服务模式。尤其 2014 年彩生活物业的成功上市，其独特的经营理念为物业管理行业发展带来了更多想象空间，一定程度上也推动了物业管理行业的创新和发展。物业管理行业拥有“掌握”精准客户资源的特殊属性，社区已成为各路商家争夺用户的入口，崭新的商业模式必将带动和引领行业的发展，“互联网+”在物业服务中的应用成为新的行业热点，不仅体现出物业服务企业的商业价值和用户价值，也体现出其适应变革的创新力和长远的发展潜力。2014 物业服务百强企业中，涌现出一批在“互联网+”开发与应用领域十分优秀的物业服务企业，据不完全统计，拥有 APP 与微信服务号的企业占到 30% 以上，拥有微信公众号的企业占到 70% 以上，拥有独立官网的企业占到 85% 以上。

2、不利因素

（1）企业服务用工成本上升

物业管理行业目前仍是以劳动密集为特征的传统行业，技术含量低、员工流失率高、缺乏严格的准入、培训和考核机制，随着我国各地区职工工资标准和社保福利的政策性调整，物业管理企业用工成本持续上涨，进一步压缩行业的利润空间。因此，用工成本上升是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

（2）高端管理人才匮乏，限制行业转型发展

人才对行业和企业发展具有关键作用。目前物业管理行业平均工资水平较低，造成高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。物业管理行业属于完全竞争性市场，物业服务行业缺乏统一的考核标准。众多中小物业服务企业为压缩人员开支，聘请的物业管理人员缺乏专业的技术及业务培训，难以向业主提供持续、优质的物业服务，限制了行业向高端服务经营模式的转型。

（六）公司在行业中的竞争地位和竞争优势

1、公司在行业中的地位

公司系广东地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和社区物业增值服务，其业务以广州、临沂为基点，深耕广东、山东地区，适时向全国拓展。

目前，公司已在山东临沂、广州南沙、深圳、江苏徐州、湖北宜昌、安徽六安、山东日照、山东济南、陕西商洛、江西南昌、山东青岛、湖北武汉、浙江温州、湖南长沙、安徽合肥等地区设立 28 家分公司，开拓各区域业务市场。2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年公司实现主营业务收入分别为 39,646,649.73 元、

58,302,277.06 元、45,177,220.25 元，主营业务收入占当期营业收入总额分别为 99.47%、99.73%和 99.48%。报告期内，公司两个完整会计年度主营业务之和为 103,479,497.31 元，显著高于两年行业平均水平。

2、公司主要竞争对手情况简介

(1) 万科物业发展有限公司（简称万科物业）

万科物业发展有限公司是万科企业股份有限公司下属子公司，成立于 1990 年，专注住宅物业服务、商写物业服务、开发商服务、资产服务、楼宇智能化服务和生活服务六大业务单元的综合性物业公司，中国物业管理行业的领跑者。万科物业致力于让更多用户体验物业服务之美好。围绕房产售后市场，公司从管理向交易和服务延伸，积极推动市场化运作，打造互联网信息技术平台，促进万科物业行业升维。截至 2016 年底，万科物业已布局中国 65 个最具发展潜力的大中城市，服务项目共计超过 1800 个，合同面积超过 3.56 亿平方米，服务 361 万户家庭，超 1075 万人口，在管资产突破 5.59 万亿元，在职员工人数约 4.7 万名。

自 1990 年承接第一个物业项目以来，万科物业始终坚持“安心、参与、信任、共生”的核心价值观，持续为客户提供专业优质的物业服务。通过多年的努力与不断创新，万科物业在行业内确立了领跑地位。2010 年至 2015 年，万科物业连续 6 年蝉联由中国指数研究院评选的中国物业服务百强企业第一名。2011 年，中国物业管理协会开始评比全国物业服务企业综合实力百强，2011 年、2013 年、2015 年万科物业连续三届蝉联榜首。2016 年，中国指数研究院与中国物业管理协会合并评选，万科物业荣获中国物业服务百强企业第一名。

(2) 保利物业发展股份有限公司（简称保利物业）

保利物业发展股份有限公司于 1996 年在广州成立，旗下分、子公司 25 家，业务遍及北京、上海、广州、成都、长春等全国 60 个大中城市，承接的物业管理项目 400 余个，管理面积超过 1 亿平方米，员工总数两万余人。管理的项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、政府办公楼、商业综合体、旅游综合体、购物中心、酒店公寓、会展场馆以及医院、学校、档案馆等多种业态。服务内容包括物业服务、物业项目前期咨询服务、物业项目交付后评估分析服务以及会所经营、资产管理（物业托管、物业委托经营、物业中介）、专业设备设施维护保养服务、家政服务、社区健康管理（社区家庭健康管理、社区居家健康养老服务、健康产

品与服务线下和线上销售)、居家适老改造服务、社区教育、社区智慧平台建设与运维等。

保利物业具有国家物业管理一级资质,下属子公司中有 5 家国家一级物业服务企业、5 家二级物业服务企业。湖南保利物业、成都保利物业和佛山保利物业是物业管理金钥匙国际联盟成员。目前,保利物业是中国物业管理行业养老服务联盟首任主席单位、中国物业管理协会常务理事单位、广东省物业管理行业协会执行会长单位、广州市物业管理行业协会副会长单位、广州市停车场管理协会副会长单位等。

(3) 广东美的物业管理股份有限公司

美的物业成立于 2000 年,是一家具有国家一级资质的专业物业管理企业,佛山市顺德区物业管理行业协会副会长单位。美的物业的主营业务为对接房地产企业开发项目提供的物业管理服务,并为房地产企业提供前期销售配合服务,同时还为社区提供其他物业增值服务。

美的物业陆续在广东、江苏、浙江、湖南、贵州、河北、辽宁等省设立分公司,公司目前在管常态项目和前期介入服务阶段项目面积合计接近2,000万平方米。管理业态覆盖住宅、商业、写字楼等,公司员工总数超过2,000名。

3、公司在行业中的竞争优势

(1) 良好的品牌口碑

公司成立伊始,专注于提升物业管理水平和提高服务服务质量,是一家具有国家一级资质的专业物业管理企业,先后获得优秀物业服务企业(2011)、中国物业行业优秀服务管理企业(2011)、中国物业管理品牌标杆企业(2014)、2015 年业主满意明星单位等荣誉称号,在行业内树立了良好的品牌形象,获得了广大业主和住户的认可。

(2) 成熟的物业综合管理运营能力

公司具有成熟的物业综合管理运营能力,自公司成立至今已市场化运营 10 年,截至 2017 年 6 月 30 日,在管项目已达 40 个,在管项目面积近 700 万平方米;物业管理类型包括住宅、商业商铺、办公写字楼、工业园区物业等,拥有较为丰富的物业综合运营管理经验。在物业服务内容方面,公司在提供房屋设施设备维修、清洁、绿化、秩序维护等基础物业基础上,逐步向社区增值服务方向延伸。目前,公司已开展装饰装修服务、社区洗衣服务、桶装水配送服务等社区增

值服务。

公司多元化业态的管理经验和多样化社区增值服务的运作经验，有利于公司快速实现管理项目的规模扩张和物业服务内容的升级，获取规模效益和增值收益，提高公司物业综合管理运营能力。

（3）先进的管理软件和智能化设备的使用

公司在日常服务过程中，运用全国 400 客服呼叫系统、设备远程控制系统、物业信息化管理系统等创新服务手段和智能化设备，打破传统物业种种局限，持续高标准为业主提供优质服务。公司根据自身情况量身定做一套“物业信息化管理系统”，该系统实现指挥、办公、信息传递、数据采集等办公自动一体化，极大的提高了办公及经营的效率。此外，智能化设备的使用，提升了公司物业管理能力，大幅降低了人工费用和公共耗能。

4、公司在行业中的竞争劣势

（1）规模劣势

目前，市场上拥有多元化业态结构的企业多为拥有房地产开发母公司的物业管理公司，本身具有较强的资源优势和抗风险能力。这一类企业凭借其先发优势与规模化优势，在探索物业管理新业态的道路上积累了丰富的经验。与拥有房地产开发母公司的物业管理企业相比，公司目前的规模尚不足以尝试全方位、多层次的新型业态结构，加大了公司整合商业要素的难度。

（2）经营区域局限劣势

目前，公司尚未形成全国性布局，承接的物业管理项目主要集中在广州和临沂地区，虽然公司已在全国多达 28 个城市设立分公司，在不同的城市拓展业务，但仅临沂和广州取得了较好的成绩，其他城市所贡献的收入一直不高。因此，公司在发展经营中面临市场区域相对集中的风险，一定程度上制约了公司的发展空间。

（七）公司未来发展规划

1、市场和品牌发展战略

公司是一家专业提供物业管理服务和具有物业一级资质的企业，主营业务立足于物业管理服务行业，秉承“用行动改变现实、让今天超越昨天”的理念，不断创新，锐意进取，积极开拓市场。为此，公司先后成立了 28 家分公司，布局全国市场，通过规模的迅速扩张抢占市场占有率，以此降低管理成本，实现规模

效益。

(1) 制定标准化战略，提供公司服务标准

在做大规模的同时，扎实做好物业服务，在市优标准的基础上，不断提升管理与服务标准，持续满足业主持持续增长的需求，持续提升物业行业的服务标准，提供业主满意度。未来公司将在现有的《龙能物业标准 1.0》的基础上，陆续推出《龙能物业标准 2.0》、《龙能物业标准 3.0》、《龙能物业标准 4.0》。

(2) 制定品牌推广战略，提高公司品牌知名度

注重龙能品牌的打造，树立民生企业、诚信企业、慈善企业、科技企业的形象，不断提高龙能物业的知名度和美誉度，以品牌效应带动公司业绩的进一步提升。

(3) 整合资源，实现多元化发展

龙能物业服务的业主就是龙能的资源，依托物业管理平台，将引进并投资高端教育、健康产业、汽车服务、社区 O2O 超市、旅游、社区金融等行业，共同开发社区客户资源，实现共赢，不断拓展物业管理经营的深度和广度，把龙能打造成开放、互利共赢的平台。

2、公司运营战略

第一，进一步规范公司管理制度，建立一套高效的管理体系，完善公司的管理中心职能；规范公司决策流程和工作流程，完善公司各项运行规则；发挥管理者带头作用，引导员工充分发挥实干精神，提高员工的服务能力。

第二，管理方式在标准化的基础上，往数据化管理模式转变。通过软件收集管理数据、经营数据、市场信息，管理者在云端根据所采集的数据进行判断，作出决策，对管理、经营及市场拓展等制定针对性的策略，实现数据化管理。

3、创新发展战略

通过模式创新、制度创新、技术创新等，使公司由人力密集型转向技术密集型、科技密集型企业，提升服务品质，降低管理成本。为此，公司将不断导入并整合先进的科技设备、软件，围绕社区管理、家庭需求，开发提高效率、降低成本、满足家庭需求的产品和服务。

4、人才培养及引进战略

公司将根据战略发展的需要，继续加强人才培养、引进、储备和激励，不断吸纳优秀人才，建立一支专业化、高素质的人才团队。公司的人才培养及引进计

划建立在与发展规模和效益增长相匹配的基础上,进一步完善绩效考核和建立高效的激励机制。

(1) 按需培养、引进和优化人才结构。未来公司将高薪聘请有实践经验与能力的管理人才、资本运作人才,重点培育和引进技术、管理、法律、财会专业人才,建立一支具有战斗力、能适应市场需求的人才队伍。

(2) 建立和完善培训体系,采用多种培训方式,提高员工的业务素质,定期开展同业间的交流,建立一支服务态度好、业务素质高的员工队伍。

(3) 进一步完善现有激励机制,建立公正、公平、公正的考核体系,激发管理人员的管理创新能力和员工的服务能力。

第三节 公司治理

一、公司“三会”的建立健全及运行情况

有限公司阶段，有限公司按照《公司法》要求制定了《公司章程》，但由于公司股东较少、规模较小，公司治理结构较为简单，公司设有董事会，未设监事会，设一名监事。由于缺乏完善的内部管理制度和健全的治理机制，有限公司存在会议届次不清、会议记录不完整等治理不规范的情形，但在涉及股权转让、增加注册资本、整体变更等重要事项上，有限公司股东及相关管理人员均能够按照《公司法》及有限公司《公司章程》中的相关规定依法召开股东会，并形成相关书面决议。

2017年07月25日，公司召开第一届董事会第一次会议及创立大会暨2017年第一次股东大会，审议通过了《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》、《总经理工作细则》等内控制度。2017年09月26日，公司召开2017年第一次临时股东大会，审议通过了《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《委托理财管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》等内部管理制度。

截至本说明书签署之日，公司股东大会、董事会、监事会和高级管理层均按照相关法律法规以及公司治理制度文件的要求履行相应的职责，股份公司的运行基本符合《公司法》和《公司章程》的规定，股份公司内部治理规范，不存在重大缺陷。

（一）公司股东大会制度的建立健全及运行情况

1、股东大会的职权

股东大会是公司最高的权力机构，由公司全体股东共同组成。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东及股东大会的一般规定、股东大会的召集、股东大会提案与通知、股东大会的召开、股东大会的表决和决议、会议记录、决议的执行与信息披露等内容进行了明确的规定。

《公司章程》第三十六条规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换董事、非由职

工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改本章程；（十一）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（十二）审议批准第三十七条规定的担保事项；（十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项，以及其他应由股东大会批准的对外投资、收购出售资产、关联交易等事项；（十四）审议批准变更募集资金用途事项；（十五）审议股权激励计划；（十六）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构或个人代为行使。

《公司章程》第三十七条规定，公司的对外担保行为，均须经股东大会审议通过：由股东大会审议的对外担保事项，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审议。董事会审议担保事项时，应经出席董事会会议的全体董事审议通过。

2、股东大会制度的建立健全及运行情况

2017 年 07 月 25 日，公司召开创立大会暨 2017 年第一次股东大会选举产生了第一届董事会和监事会，并审议通过了《公司章程》和《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对股东大会的权责和运作程序进行了具体规定。

截至本说明书签署之日，自股份公司设立以来，已经召开了 2 次股东大会，公司历次股东大会的通知方式、召开方式、股东出席情况、表决方式及决议内容等符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定，会议记录完整规范，股东大会依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，不存在董事会或高级管理人员违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

（二）公司董事会制度的建立健全及运行情况

1、董事会的职权

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由五名董事组成，设董事长一人；董事由股东大会选举或更换，任期三年，任期届满，均可连选连任。董事会作为

公司经营的常设机构，严格依照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定的权限行使职权。

《公司章程》第一百零一条规定，董事会行使下列职权：（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（二）执行股东大会的决议；（三）决定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行股票、债券或其他证券及上市方案；（七）拟订公司重大收购、回购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（八）在《公司章程》或股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外借款等事项；（九）决定公司内部管理机构的设置；（十）聘任或解聘公司总经理；根据总经理的提名，由董事会决定聘任或者解聘公司副总经理、财务中心总经理等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（十一）决定公司的基本管理制度；（十二）制订本章程的修改方案；（十三）管理公司信息披露事项；（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（十五）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（十六）决定向公司的控股子公司、参股公司、合营或联营企业推荐、委派或更换董事、监事、高级管理人员人选；（十七）法律、行政法规、部门规章、本章程或股东大会授予的其他职权。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

2、董事会制度的建立健全及运行情况

2017年07月25日，公司召开创立大会暨2017年第一次股东大会选举产生了第一届董事会并审议通过了《董事会议事规则》。董事会作为公司的常设机构，严格依照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》规定的程序、权限等对公司的重要生产经营活动、对外投资经营、对外担保等重要事项进行决策并对公司进行管理。

截至本说明书签署之日，公司自股份公司设立以来共召开了3次董事会，该历次董事会会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议等均符合相关法律、法规的规定，不存在董事会或高级管理人员违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。董事会严格依据《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》，对公司高级管理人员的考核选聘、公司重大生产经营计划、投资方案、主要管理制度等重要内容进行有效决议。

（三）公司监事会制度的建立健全及运行情况

1、监事会的职权

公司监事会由三名监事组成，设监事会主席一人，监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。股东代表担任的监事由股东大会选举或更换，职工代表担任的监事由公司职工通过民主选举产生。

《公司章程》第一百三十八条规定，监事会行使下列职权：（一）检查公司财务；（二）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（三）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（四）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（五）向股东大会提出提案；（六）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（七）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

2、监事会制度的建立健全及运行情况

2017年07月25日，公司召开创立大会暨2017年第一次股东大会选举产生了第一届监事会并审议通过了《监事会议事规则》。监事会是公司的常设监督机构，根据《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规定，负责对董事会及其成员、总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员进行监督，保障公司股东、公司及员工的合法权益。

截至本说明书签署之日，公司自股份公司设立以来共召开了1次监事会，该次监事会会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议等内容均符合相关法律法规的规定，会议记录完整规范。监事会积极履行《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》所赋予的职责，对公司董事会、高级管理人员的工作、公司重大生产经营决策、财务状况、重大投资等重要事宜进行监督。

综上所述，公司已按照《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立了股东大会、董事会、监事会等公司治理机制和内部管理制度，虽然前期治理存在一定的瑕疵，但并不实质影响决策机构决议的法律效力，亦未对有限公司和股东利益造成损害。股份公司设立后，公司已逐步完善公司治理结构及治理机制，能够按

照《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则和公司内部管理制度规定规范运行，各项管理制度执行情况较为良好。公司股东大会、董事会、监事会的召集和召开符合《公司法》、《公司章程》的规定，“三会”会议记录中的时间、地点、出席人数等要素齐备，会议记录完整并正常签署，“三会”决议能够得到正常执行。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

本公司董事会就本公司现有公司治理机制进行了充分的讨论与评估。

（一）董事会对现有公司治理机制的建设情况

公司依据《公司法》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的规定制定了《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》、《总经理工作细则》、《对外投资管理制度》、《对外担保制度》、《关联交易管理办法》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》等内部治理制度。《公司章程》及各项内部治理制度从制度层面上确保了现有公司治理机制能够为所有股东提供合适的保护，能够保障股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权，并建立了投资者管理制度，约定了纠纷解决机制。

（二）董事会对公司治理机制的评估情况

公司根据《公司法》、全国中小企业股份转让系统发布的相关业务规则完善了公司的治理机制，并结合公司的实际情况，对公司章程进行了修订，并对以下事项做了相应规范：

1、股东的权利义务

《公司章程》规定了公司股东享有的权利以及所承担的义务详见“第四章，股东和股东大会 第一节 股东”。

《公司章程》就股东的查阅权、利益分配权、诉讼权、股东对股东大会的召集权、提案权、表决权等权利做出了明确的规定，对公司控股股东及实际控制人不得利用其关联关系等方式损害公司和公司其他股东的合法权益做了具体规定。

2、投资者关系管理

《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》规定了信息披露和投资者关系管理的相关规定，确定了投资者关系管理的基本原则和目的，以充分的信息披露为具体形式，加强与投资者之间的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。投资者关系管理的内容主要包括了沟通内容、沟通方式、负责机构等。

3、纠纷解决机制

《公司章程》第八条规定：“本章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力。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》第三十一条规定，“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》第三十二条规定，“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”。

4、关联股东和董事回避制度

公司《公司章程》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》及《对外担保制度》等内部管理制度均对关联股东和董事回避制度进行了规定，对于公司与股东及实际控制人之间提供资金、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。

《公司章程》第四十条、第一百一十四条对关联交易回避制度进行了详细规定。第四十条规定，“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以就该关联交易事项作适当陈述，但不参与该关联交易事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。该关联交易事项由出席会议的非关联股东投票表决，过半数的有效表决权赞成该关联交易事项即为通过；如该交易事项属特别决议范围，应由三分之二以上有效表决权通过。关联股东在股东大会审议有关关联交易事项时，应当主动向股东大会说明情况，并明确表示不参与投票表决。

股东没有主动说明关联关系和回避的，其他股东可以要求其说明情况并回避。该股东坚持要求参与投票表决的，由出席股东大会的所有其他股东适用特别决议程序投票表决是否构成关联交易和应否回避，表决前，其他股东有权要求该股东对有关情况作出说明。股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据本章程规定请求人民法院认定撤销。若关联交易涉及的关联方为公司全体股东的，关联股东无需回避表决”。

《公司章程》第一百一十四条规定，“董事与董事会会议拟审议事项有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议”。

《关联交易管理办法》第二十四条对关联董事回避制度进行了规定，“董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；会议由过半数的非关联董事出席即可举行，会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：1.交易对方；2.在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方能直接或间接控制的法人单位任职的；3.拥有交易对方的直接或间接控制权的；4.交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围以本办法第五条第四项的规定为准）；5.交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员（具体范围以本办法第五条第四项的规定为准）；6.中国证监会、全国股份转让系统公司或公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。”

《关联交易管理办法》第二十五条对关联股东回避决策程序进行了规定，同时，《对外投资管理制度》、《对外担保制度》等内部管理制度中也对关联股东或董事在表决时的回避事宜作出了明确规定。

5、内部管理制度建设情况

股份公司成立后，公司根据股份公司治理要求制定了《对外投资管理制度》、

《对外担保制度》、《关联交易管理办法》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》、《信息披露管理办法》、《承诺管理制度》等内部管理制度。针对公司内部各部门及不同岗位，分别制定了一系列成套的基础管理制度，对采购与付款管理、货币资金管理、合同管理、公章管理等风险点进行规范，相应风险控制程序已涵盖公司物业管理业务服务、资源采购、产品销售、产品设计、质量控制、财务管理等各个环节。

（三）董事会对公司治理机制执行情况的评估

公司根据相关法律、法规、全国中小企业股份转让系统发布的相关业务规则完善了公司的治理机制，并结合公司实际情况，逐步建立健全了股份公司法人治理结构，制定了与公司现阶段发展相适应的《公司章程》及各项公司治理制度，并已得到有效执行。

董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能有效提高公司治理水平和决策质量、有效识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护并保障股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。公司已在制度层面上规定了信息披露和投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。

股份公司成立后，公司治理机制仍处于建立的初期，尚未建立完善的内部管理制度，相关的治理机制未能真正有效运行；通过专业机构的辅导后，公司内部管理制度已能得到有效执行，同时公司将根据发展的现实需要，补充、完善公司治理机制，以便更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚情况

（一）报告期内，公司存在的违法违规、受处罚情况如下：

1、因临沂分公司管理的滨河新天地小区地下停车场自动喷淋末端试水无水、消火栓配件缺少等问题，消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，临沂市公安消防支队兰山区大队于2017年09月27日作出临公兰（消）行罚决字[2017]-0012号《行政处罚决

定书》，决定对临沂分公司罚款人民币5000元。临沂分公司已于2017年10月19日缴纳了该项罚款。

根据《山东省公安机关行政处罚裁量基准》“第一章 消防管理”之“四、违反消防安全设置要求”的规定“法定依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一至六项：单位违反本法规定，有下列行为之一，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的”，临沂分公司所受行政处罚金额为5000元，属于处罚的下限范围，且不属于《山东省公安机关行政处罚裁量基准》规定的从重处罚、升格处罚情节；同时，行政处罚机关即临沂市公安消防支队兰山区大队对本次行政处罚事项出具了专项证明，证明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。

因此，临沂分公司本次被行政处罚行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按照消防要求进行了整改并按时缴纳了罚款，该次行政处罚不会对公司本次申请挂牌造成实质的法律障碍。

2、因临沂分公司管理的理想家小区室内消防栓无水、消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定，临沂市公安消防支队兰山区大队于2017年07月04日作出临公兰（消）行罚决字[2017]0348号《行政处罚决定书》，决定对临沂分公司罚款人民币1万元。临沂分公司已于2017年07月06日缴纳了该1万元罚款。

根据《山东省公安机关行政处罚裁量基准》“第一章 消防管理”之“四、违反消防安全设置要求”的规定“法定依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一至六项：单位违反本法规定，有下列行为之一，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的”，临沂分公司所受行政处罚金额为1万元，属于处罚的下限范围，且不属于《山东省公安机关行政处罚裁量基准》规定的从重处罚、升格处罚情节；同时，行政处罚机关即临沂市公安消防支队兰山区大队对本次行政处罚事项出具了专项证明，证明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。

因此，临沂分公司本次被行政处罚行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按照消防要求进行了整改并按时缴纳了罚款，该次行政处罚不会对公司本

次申请挂牌造成实质的法律障碍。

3、因临沂分公司管理的沂龙湾御园部分室内消火栓无水枪、水带，影响面积约500平方米，其消防设施、器材、消防安全标志配置、设置不符合标准，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，临沂市公安消防支队兰山区大队于2017年06月07日作出临公兰（消）行罚决字[2017]0286号《行政处罚决定书》，决定对临沂分公司罚款人民币5000元。临沂分公司已于2017年06月30日缴纳了该项罚款。

根据《山东省公安机关行政处罚裁量基准》“第一章 消防管理”之“四、违反消防安全设置要求”的规定“法定依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一至六项：单位违反本法规定，有下列行为之一，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的”，临沂分公司所受行政处罚金额为5000元，属于处罚的下限范围，且不属于《山东省公安机关行政处罚裁量基准》规定的从重处罚、升格处罚情节；同时，行政处罚机关即临沂市公安消防支队兰山区大队对本次行政处罚事项出具了专项证明，证明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。

因此，临沂分公司本次被行政处罚行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按照消防要求进行了整改并按时缴纳了罚款，该次行政处罚不会对公司本次申请挂牌造成实质的法律障碍。

4、因临沂分公司应开具而未开具发票的原因，2017年05月11日，临沂市市区国家税务局柳青税务分局出具编号为临时区国税简罚[2017]1033号《税务行政处罚决定书》（简易），对临沂分公司处罚款1000元。临沂分公司已于2017年05月11日缴纳了上述罚款，并按照要求进行了整改，且上述税务处罚金额较小，不属于重大违法违规行为。

5、因陕西分公司变更经营地址，在当地税务局未及时变更，导致账户被锁住而无法报税，后完成变更手续后，西安市地方税务局高新分要求公司缴纳逾期未申报的罚款人民币1000元。陕西分公司已于2017年04月24日缴纳了上述罚款，并按照要求进行了整改，且上述税务处罚金额较小，不属于重大违法违规行为。

6、因临沂分公司管理的金猴北城名居小区消防控制柜故障运行，消防设施、

器材、消防安全标志未保存完好有效，该行为违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，临沂市公安消防支队兰山区大队于2017年03月23日作出临公兰（消）行罚决字[2017]0091号《行政处罚决定书》，决定对临沂分公司罚款人民币1万元。临沂分公司已于2017年04月05日缴纳了该项罚款。

根据《山东省公安机关行政处罚裁量基准》“第一章 消防管理”之“四、违反消防安全设置要求”的规定“法定依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一至六项：单位违反本法规定，有下列行为之一，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的”，临沂分公司所受行政处罚金额为1万元，属于处罚的下限范围，且不属于《山东省公安机关行政处罚裁量基准》规定的从重处罚、升格处罚情节；同时，行政处罚机关即临沂市公安消防支队兰山区大队对本次行政处罚事项出具了专项证明，证明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。

因此，临沂分公司本次被行政处罚行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按照消防要求进行了整改并按时缴纳了罚款，该次行政处罚不会对公司本次申请挂牌造成实质的法律障碍。

7、因临沂分公司管理的滨河新天地小区12号楼的四台电梯到期后于2015年3月27日进行检验，检验不合格且一直使用中，该行为违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十条、第八十四条之规定。临沂市质量技术监督局于2015年10月23日出具编号为（鲁临）质技监罚告字[2015]No0000013的《行政处罚告知书》，决定对临沂分公司处罚款三万元、责令停止使用检验不合格的电梯的行政处罚。临沂分公司已于2015年11月17日缴纳了该项罚款。

根据《山东省质量技术监督行政处罚裁量权适用规则和行政处罚裁量基准》第二章第五节第二十三条之规定，“（二）裁量标准 1、【较轻】（1）违法情形初次违法，且涉及特种设备数量较小的。（2）处罚标准处3万元以上8万元以下罚款”。临沂分公司本次行为属较轻情节的处罚，且行政处罚机关即临沂市质量技术监督局就本次行政处罚事项出具了专项证明，证明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。

因此，临沂分公司本次被行政处罚行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按照特种设备安全使用的相关要求进行了整改并按时交纳了罚款，该次行

政处罚不会对公司本次申请挂牌造成实质的法律障碍。

8、2017年07月10日，莒南县质量技术监督局出具编号为“（莒南）质监罚字[2017]013号”《行政处罚决定书》，处罚的原因为广州市龙能物业管理发展有限公司莒南分公司正在使用的14台乘客电梯超过检验有效期，违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第三十二条的规定，因此，莒南县质量技术监督局根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第一款的规定，对广州市龙能物业管理发展有限公司莒南分公司罚款人民币叁万元整。

莒南分公司已于2017年07月18日缴纳了叁万元的罚款。由于该笔罚款是因电梯服务提供方扶祥电梯的失职造成，因此，该笔罚款实际是由扶祥电梯以广州市龙能物业管理发展有限公司莒南分公司名义的直接缴纳，因此，未在公司财务报表中体现。

莒南县质量技术监督局就本次处罚出具了专项《证明》，表明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。因此，本次被行政处罚的行为不属于重大违法违规行为，莒南分公司已按要求缴纳了罚款并进行了整改，不会对本次公司申请挂牌造成实质障碍。

9、2017年07月04日，陕西分公司因逾期报税被西咸新区地方税务局予以收取滞纳金及罚款，其中罚款金额为1062.90元。陕西分公司已于07月04日缴纳了上述罚款，并按照要求进行了整改，且上述税务处罚金额较小，不属于重大违法违规行为。

10、2017年08月14日，商洛分公司因逾期报税被商洛市商州区地方税务局予以收取滞纳金及罚款，其中罚款金额为500元。商洛分公司已于2017年08月14日缴纳了上述罚款，并按照要求进行了整改，且上述税务处罚金额较小，不属于重大违法违规行为。

11、因临沂分公司应开具而未开具发票的原因，2017年10月13日，临沂市市区国家税务局柳青税务分局出具编号为临市区国税简罚[2017]2563号《税务行政处罚决定书》（简易），对临沂分公司处罚款500元。临沂分公司已于2017年10月13日缴纳了上述罚款，并按照要求进行了整改，且上述税务处罚金额较小，不属于重大违法违规行为。

12、2017年11月08日，六安市叶集区公安消防大队出具编号为“叶公（消）行罚决字[2017]0055号”《行政处罚决定书》，处罚的原因为广州市龙能物业管

理发展有限公司六安分公司管理的中央城小区20#楼部分烟感故障；烟感防尘罩未摘除；部分应急照明灯、疏散指示标志损坏；2#楼试验消火栓接口损坏，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定，因此，六安市叶集区公安消防大队根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项的规定，对广州市龙能物业管理发展有限公司六安分公司罚款人民币贰万元。六安分公司已于2017年11月21日缴纳了贰万元罚款。

六安市叶集区公安消防大队就本次处罚出具了专项《证明》，表明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。因此，本次被行政处罚的行为不属于重大违法违规行为，且六安分公司已按要求缴纳了罚款并进行了整改，不会对本次公司申请挂牌造成实质障碍。

13、2017年12月12日，临沂市公安消防支队兰山区大队对临沂分公司出具了临公兰（消）行罚决字【2017】1235号《行政处罚决定书》，处罚原因为临沂分公司在临沂市兰山区蒙山北路与卧虎山路交汇处管理的滨河新天地消防控制柜故障运行，消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，对临沂分公司罚款贰万元整。2017年12月18日，临沂分公司缴纳了上述罚款。

2017年12月22日，临沂市公安消防支队兰山区大队就本次处罚出具了专项《证明》，表明本次违法行为不属于情节严重的重大违法违规行为。因此，本次被行政处罚的行为不属于重大违法违规行为，且临沂分公司已按要求缴纳了罚款并进行了整改，不会对本次公司申请挂牌造成实质障碍。

（二）报告期内，公司的控股股东、实际控制人不存在违法违规及受到行政处罚的情况。

四、公司近两年重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项情况

报告期内，公司及其分支机构发生的诉讼案件情况如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼请求	案件进展
1	临沂分公司	曹刚	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 9 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 712 元。	按撤诉处理
2	临沂分公司	冯磊	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 606 元。	按撤诉处理
3	临沂分公司	高卫兵	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月	按撤诉处理

				期间所欠物业费合计 643 元。	
4	临沂分公司	高文远	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 2 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 1811 元。	按撤诉处理
5	临沂分公司	顾召玲	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 4 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 1334 元。	按撤诉处理
6	临沂分公司	胡天祥	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 5 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 1203 元。	按撤诉处理
7	临沂分公司	靳然波	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 9 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 829 元。	按撤诉处理
8	临沂分公司	冷成贵	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 582 元。	按撤诉处理
9	临沂分公司	冷言彩	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 731 元。	按撤诉处理
10	临沂分公司	李传富	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 7 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 1205 元。	按撤诉处理
11	临沂分公司	李少瑞	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 9 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 948 元。	按撤诉处理
12	临沂分公司	林传旭	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 571 元。	按撤诉处理
13	临沂分公司	刘付叶	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2014 年 9 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 2292 元。	按撤诉处理
14	临沂分公司	刘江伟	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 2 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 585 元。	按撤诉处理
15	临沂分公司	刘伟利	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2014 年 5 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 2693 元。	按撤诉处理
16	临沂分公司	刘雪山	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 10 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 809 元。	按撤诉处理
17	临沂分公司	刘永	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 12 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 627 元。	按撤诉处理
18	临沂分公司	吕贵生	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 680 元。	按撤诉处理
19	临沂分公司	孟庆红	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 593 元。	按撤诉处理

20	临沂分公司	亓付旺	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 1663 元。	按撤诉处理
21	临沂分公司	尚明星	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2014 年 3 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 3631 元。	按撤诉处理
22	临沂分公司	申宝上	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2014 年 5 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 3085 元。	按撤诉处理
23	临沂分公司	孙德庆	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 718 元。	按撤诉处理
24	临沂分公司	孙运启	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 2 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 1536 元。	按撤诉处理
25	临沂分公司	孙运提	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 677 元。	按撤诉处理
26	临沂分公司	孙中正	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 8 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 800 元。	按撤诉处理
27	临沂分公司	王从军	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 11 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 669 元。	按撤诉处理
28	临沂分公司	文路	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 655 元。	按撤诉处理
29	临沂分公司	吴照开	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 627 元。	按撤诉处理
30	临沂分公司	徐广伟	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 682 元。	按撤诉处理
31	临沂分公司	徐谋德	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 11 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 769 元。	按撤诉处理
32	临沂分公司	杨淑同	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 7 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 1018 元。	按撤诉处理
33	临沂分公司	于洁、于念彤	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 2 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 600 元。	按撤诉处理
34	临沂分公司	张德超	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 2 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 596 元。	按撤诉处理
35	临沂分公司	张丽	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 11 月-2016 年 7 月期间所欠物业费合计 712 元。	按撤诉处理
36	临沂分公司	张欣瑞	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2016 年 1 月-2016 年 7 月	按撤诉处理

				期间所欠物业费合计 625 元。	
37	临沂分公司	张新雷	物业服务合同纠纷	请求判令被告支付 2015 年 2 月-2016 年 6 月期间所欠物业费合计 1686 元。	按撤诉处理
	合计	-	-	涉案金额总计 40,203 元	-

公司上述诉讼案件均系在日常经营过程中因物业服务合同纠纷而产生的诉讼，主要针对同一小区未缴纳到期物业费的业主而作为原告提起的诉讼，标的总额较少，且已全部结案。该诉讼系公司为实现合法债权的正常诉求，不会引起行政处罚等不良后果，不会影响公司的持续经营能力，对公司的正常经营活动亦未产生不良影响，不会对本次申请挂牌构成实质性法律障碍。

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》（试行）第三十七条，“挂牌公司对涉案金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项应当及时披露”，截至本说明书签署之日，除上述小额诉讼案件及仲裁外，公司最近两年不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁，也不存在可预见的重大诉讼、仲裁事项情况。

五、公司经营的独立性

公司由龙能有限整体变更而来，变更后严格遵守《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步健全和完善公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面相互独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）公司的业务独立

公司的主营业务为物业管理服务，并已取得开展主营业务所需的许可和资质。公司拥有完整的物业管理服务流程、采购流程、营销流程等，以公司自己的名义对外开展业务往来，签订各项合同，其业务不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司独立获取业务收入和利润，具有自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其他关联方不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。

因此，公司的业务独立。

（二）公司的资产独立

公司系由龙能有限整体变更设立的股份有限公司，继承了龙能有限的所有资

产、负债及权益，并已办理或正在办理相关资产和产权变更登记手续。公司独立合法拥有完整的独立于股东及其他关联方的业务经营所需的房产、办公设备及商标专利等无形资产，上述资产可以完整地用于从事经营活动。公司未以自身资产、权益或信誉为股东提供担保，公司对所有资产拥有合法的控制支配权，不存在被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情形。

因此，公司的资产独立。

（三）公司的人员独立

公司建立健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》等相关法律法规的要求和《公司章程》的相关规定产生，程序合法有效，不存在控股股东指派或干预高管人员任免等情形。公司现任总经理、财务负责人及董事会秘书等高级管理人员均专职在公司任职并领取薪资，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。公司采取劳动合同聘用制，建立了较为规范、健全的劳动、人事及工资管理制度，设有综合管理中心对公司的劳动、人事及工资进行管理。

因此，公司的人员独立。

（四）公司的财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了相关的财务人员，建立了独立、完整的财务核算体系和财务管理程序，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度，自主支配自有资金、处置自有资产，对各项成本和支出及其利润等进行独立核算，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在实际控制人、股东干预的情形；公司独立开设银行账户，不存在与股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司经核准开设独立的基本存款账户，独立运营资金；公司依法独立履行纳税申报及缴纳义务，不存在与控股股东或其控制的企业混合纳税的情况。

因此，公司的财务独立。

（五）公司的机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会以及各级管理部门，形成了有效的法人治理结构，独立行使经营管理职权。公司建立了适应公司经营所需的管理部门，

内设企业发展中心、综合管理中心、物业管理中心、财务管理中心、监察管理中心等内部管理部门，各部门职责明确、工作流程清晰，制定有效的规章制度，规范运作。公司各机构及职能部门按公司章程及其他管理制度规定的职责独立运作，不存在与公司股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同、合署办公的情形，也不存在股东单位和其他关联单位或个人干预公司机构设置的情形。

因此，公司的机构独立。

六、同业竞争情况

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

截至本说明书签署之日，公司控股股东为王广军，共同实际控制人为王广军、尹诗锦，二人系夫妻关系。报告期内，公司控股股东及实际控制人一直为王广军、尹诗锦，未发生变更。

报告期内，王广军、尹诗锦曾经对外投资、管理、控制的其他企业有香港龙能发展集团有限公司（以下简称“香港龙能”），其基本情况如下：

1、香港龙能发展集团有限公司

香港龙能发展集团有限公司系依据香港《公司条例》（香港法例第 32 章）在香港设立的私人股份有限公司，并于 2010 年 06 月 09 日取得由香港特别行政区公司注册处颁发的编号为 No.1466892 的《公司注册证书》，该公司成立时名称为香港龙能国际物业管理集团有限公司，后于 2011 年 03 月 01 日取得香港公司注册处核发的《公司更改名称证书》，变更名称为香港龙能发展集团有限公司；公司类别为私人公司；公司香港注册办事处为香港德辅道中 173 号南丰大厦 1708B2 室；公司股本总额为 10000 港元，分为 10000 股，每股港币 1.00 元，尹诗锦承购全部 10000 股股份，持股比例 100%；公司首任法人团体秘书为百利来国际集团（香港）有限公司，首任个人董事为尹诗锦。根据香港龙能《公司注册证书》、《组织章程大纲》、《组织章程细则》、历年《周年申报表》等材料，香港龙能自 2010 年 06 月 09 日设立至今，该公司唯一股东一直为尹诗锦，持有香港龙能全部 10,000 股普通股，总额为 10,000 港元，即 100% 的股权。

香港龙能自设立至今，一直未实际开展经营活动，与公司不存在同业竞争情况。为避免与公司形成潜在竞争关系，香港龙能正在办理公司注销程序。

综上所述，报告期内，公司与控股股东、实际控制人及其投资、管理、控制

的其他企业之间不存在同业竞争的情况。截至本说明书签署之日，公司控股股东及实际控制人不存在通过直接或间接形式经营与本公司相同或相似业务的其他企业。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免未来发生同业竞争的可能，公司控股股东、实际控制人出具了《关于避免同业竞争的承诺书》，承诺“一、截止本承诺书签署之日，本人及近亲属控制的其他企业均未生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，未直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与股份公司生产、开发的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构；二、本人及近亲属将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权，或在该经营实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；三、自本承诺书签署之日起，如本人及近亲属控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与股份公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构；四、自本承诺书签署之日起，如本人及近亲属控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围，或股份公司进一步拓展产品和业务范围，本人或本人控制的其他企业将不与股份公司现有或拓展后的产品或业务相竞争；若与股份公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本人或本人控制的其他企业将以停止生产或经营相竞争的产品或业务，或者将相竞争的产品或业务纳入到股份公司经营，或者将相竞争的产品或业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争；五、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿由此造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任；六、本人在担任股份公司股东、董事、监事、总经理或其他高级管理人员期间及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；七、本承诺书自本人签字之日即行生效，并在股份公司存续且依照《公司法》等有关法律、法规或者全国中小企业股权转让系统股权挂牌的相关规定，本人被认定为不得从事与股份公司相同或相似业务的关联人期间持续有效且不

可撤销。”

公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员亦签署了上述《关于避免同业竞争的承诺书》。

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

（一）资金占用的情况

公司在报告期内存在资金占用的情况，详见本说明书“第四节 公司财务”之“十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联交易”之“（三）关联方往来”。

截至本说明书签署之日，公司关联方资金占用情况已经全部清理完毕。为有效防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源行为的发生，公司通过制定《公司章程》、《关联交易管理办法》等内控制度，并专门制定了《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》，对公司资金、资产等其他资源的使用、决策权限和程序等内容做了具体规范，从制度上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。

（二）公司对外担保的情况

截至本说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（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

1、股份公司成立后，公司逐步完善了法人治理结构和内控制度，各组织结构运作正常。股份公司的《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》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保制度》和《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》等内控制度规定了关联方及关联交易的认定、关联交易的决策权限、关联交易价格的确定和管理、关联交易合同的执行、关联股东和关联董事的回避表决等内容。公司建立的内部控制制度能够保证公司各项业务活动的健康运行及各项规章制度的贯彻执行，从制度上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。

2、公司控股股东、实际控制人及其他股东、董事、监事、高级管理人员及

核心技术（业务）人员均已签署了《避免关联交易承诺函》，承诺：“保证本人以及本人控股或实际控制的公司或者其他企业或经济组织（以下统称“本人控制的企业”），今后原则上不与公司发生关联交易。如果公司在今后的经营活动中必须与本人或本人控制的企业发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和有关规定履行有关程序，并按照正常的商业条件进行，且保证本人及本人控制的企业将不会要求或接受公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。并且保证不利用股东地位，就公司与本人或本人控制的企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使公司的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。保证本人及本人控制的企业将严格和善意地履行其与公司签订的各种关联交易协议。本人及本人控制的企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或收益。”

3、公司出具了《关于避免资源（资金）占用的承诺》，承诺：“1、截至本承诺函出具日，本公司与本公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、各参控股公司等公司关联方（以下简称“公司关联方”）不存在占用公司资源/资金的情形或公司关联方曾占用公司的资源/资金已全部归还。2、在公司生产经营过程中，本公司不与公司关联方发生任何非经营性资源（资金）的占用；如因公司生产经营需要，本公司不可避免地与公司关联方发生相应的经营性资源（资金）占用，那么，本公司与公司关联方的账务往来或结算将遵循市场公允或公司一般交易原则”。

八、公司董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

序号	姓名	现任职务或关系	直接持股 (股)	间接持股 (股)	合计占总 股本 (%)	身份证号码	是否 质 押、 冻结	本次可挂 牌转让的 股份数量 (股)
1	王广军	董事长、法定代表人	14,000,000	377,894	58.5849	37040519781124****	否	0
2	涂三毛	董事、总经理	2,000,000	99,924	8.5565	42212119710728****	否	0
3	姜敏	董事	2,000,000	135,806	8.7027	42042719770901****	否	0
4	刘媛	董事、董事会秘书	0	199,848	0.8143	43092119810302****	否	0

5	程成	董事	0	139,894	0.5700	41302919721230****	否	0
6	汤军	监事会主席	2,000,000	39,970	8.3122	43072319790114****	否	0
7	石小基	监事	0	39,970	0.1629	34240119820907****	否	0
8	王广振	监事	0	300,226	1.2233	37040519780507****	否	0
9	罗凡	财务总监	0	0	0	44010219720811****	否	0
10	尹诗锦	董事长王广军之配偶	0	679,937	2.7705	42242219770610****	否	0
11	龚浩	董事会秘书刘媛之配偶	0	29,069	0.1184	44010219780103****	否	0
合计			20,000,000	2,042,538	89.8155		-	0

(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签署的重要协议或作出的重要承诺情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员均与公司签署了相关劳动合同及保密协议，公司管理层均签署了《董事、监事持股情况声明书》、《关于避免同业竞争的承诺书》、《公司董事、监事、高级管理人员关于诚信状况的书面声明》、《避免关联交易承诺函》、《关于本人兼职情况的声明》、《关于避免竞业禁止的承诺》、《管理层就公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易事项的声明》、《管理层关于公司最近二年合法合规情况的声明》。

(四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下所示：

序号	姓名	职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与本公司关系
1	王广军	董事长	广州市创盈投资管理有限公司	董事	持股 5% 以上的股东
			深圳市前海龙腾企业管理有限公司	监事	本公司参股企业腾腾投资的控股子公司，腾腾投资持有其 51% 股权
2	涂三毛	董事兼总经理	-	-	-

3	姜敏	董事	广州市壹公里电子商务有限公司临沂分公司	负责人	-
			广州市创盈投资管理有限公司	董事	持股 5% 以上的股东
4	刘媛	董事兼董事会秘书	广州市创盈投资管理有限公司	董事	持股 5% 以上的股东
5	程成	董事	广东满康投资管理有限公司	执行董事、法定代表人	-
			广州市创盈投资管理有限公司	董事	持股 5% 以上的股东
6	汤军	监事会主席	广州市创盈投资管理有限公司	监事	持股 5% 以上的股东
7	王广振	监事	广州市创盈投资管理有限公司	董事	持股 5% 以上的股东
8	石小基	职工代表监事	-	-	-
9	罗凡	财务总监	-	-	-

（五）董事、监事、高级管理人员竞业禁止情形

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷；公司董事、监事、高级管理人员不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

（六）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

（七）董事、监事、高级管理人员最近两年受到证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司现任董事、监事和高级管理人员具备《公司法》规定的任职资格且遵守《公司法》规定的义务，不存在最近24个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形；最近24个月内公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为。

公司董事、监事、高级管理人员出具了关于任职资格的承诺函：“本人最近三年内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、民事、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；不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；不存在最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者最近一年内受到证券交易所公开谴责的；最近三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而被处罚负有责任的情形；不存在有欺诈或其他不诚实行为等情况；不存在《公司法》规定的不得担任公司的董事、监事、高级管理人员情形。”

（八）董事、监事、高级管理人员最近两年被列入失信联合惩戒对象名单及因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情况

截至本说明书签署之日，公司现任董事、监事和高级管理人员在报告期内不存在被列入相关政府部门公示网站所公示的失信联合惩戒对象名单情形，亦不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，公司符合《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》中关于挂牌条件的规定。

九、董事、监事、高级管理人员近两年一期变动情况

（一）报告期内董事的变动情况

龙能有限整体变更为股份公司前，公司设立了董事会，王广军、涂三毛、姜敏为董事会成员。

2017年07月25日，公司召开创立大会暨2017年第一次股东大会，同意选举王广军、涂三毛、姜敏、刘媛、程成五人为公司董事，共同组成股份公司第一届董事会。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举王广军为董事长。

上述董事变动系股份公司设立，以完善公司内部管理、规范治理结构所需，未对公司治理机制的有效运行及管理层的稳定性产生重大不利影响。目前，公司董事会构成符合现阶段公司发展需要，能够较好地保护公司及股东利益。

（二）报告期内监事的变动情况

龙能有限整体变更为股份公司前，公司设立一名监事，由汤军担任。

2017年07月18日，公司召开职工代表大会，选举石小基为股份公司职工代表监事，与股东代表监事共同组成股份公司第一届监事会。

2017年07月25日，公司召开创立大会暨2017年第一次股东大会，同意选举汤军、王广振为公司股东代表监事，与职工代表监事石小基共同组成股份公司

第一届监事会。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举汤军为监事会主席。

上述监事变动系股份公司设立，以完善公司内部管理、规范治理结构所需，未对公司治理机制的有效运行及管理层的稳定性产生重大不利影响。公司监事会的人数及构成符合《公司法》的相关规定，符合现阶段公司发展需要。

（三）报告期内高级管理人员的变动情况

龙能有限整体变更为股份公司前，公司设置了总经理、财务总监等高级管理人员职位，其中王广军担任公司总经理，刘媛担任公司财务总监。

2017年07月25日，公司召开第一届董事会第一次会议，同意聘任涂三毛为公司总经理；聘任刘媛为公司董事会秘书；聘任罗凡为公司财务总监。

目前，公司高管人员构成符合现阶段公司发展需要，有利于公司现代化的经营管理，对促进公司规范运作具有积极意义。

综上，报告期内董事、监事、高级管理人员上述变动皆因完善公司治理结构、加强公司经营管理需要等正常原因而发生，依法履行了必要的内部决策程序，未对公司的生产经营、持续经营产生现实的或潜在的不利影响或造成重大实质影响。

第四节 公司财务

一、公司最近两年一期财务会计报告的审计意见

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司2017年1-6月、2016年度和2015年度财务会计报告经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具“天健审(2017)7-557号”标准无保留意见审计报告。

二、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

1、公司合并报表范围确定原则、最近两年一期合并财务报表范围

公司合并财务报表按照2006年2月颁布的《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制,报告期内,公司存在两家控股子公司(宜昌君和人力资源服务有限公司和广州市龙能房地产代理有限公司)和三家参股公司(深圳市腾腾投资发展有限公司、山东扶祥电梯有限责任公司和云南龙能物业管理有限公司)。其中,公司持有的宜昌君和、龙能房地产、扶祥电梯和腾腾投资的所有股权已转让给无关联第三人,云南龙能已办理完毕工商注销程序。

①、纳入合并范围的两家控股子公司的基本情况如下:

单位:万元

子公司名称	注册资本	认缴出资额	表决权比例(%)	是否实缴	处置日期
广州市龙能房地产代理有限公司	50.00	50.00	100.00	是	2016年6月7日
宜昌君和人力资源服务有限公司	500.00	255.00	51.00	否	2016年6月15日

合计	550.00	305.00			
----	--------	--------	--	--	--

为配合、辅助公司物业管理业务的开展，公司于 2011 年 04 月 26 日设立龙能房地产。由于龙能房地产设立以后，其在报告期内并未实际开展房地产中介服务业务，为整合公司资源积极发展物业管理业务，公司经内部决策程序以 1 元/出资额的价格将所持有的龙能房地产全部 100%股权转让给无关联第三人庞道洋和范明。因此，在 2016 年 5 月 31 日前，公司根据龙能房地产的会计账簿及持股比例编制合并财务报表，2016 年 5 月 31 日后不再纳入合并范围。

为配合、辅助公司物业管理业务的开展，公司与高唯真于 2015 年 11 月 03 日发起设立宜昌君和，由于宜昌君和设立以后，其业务开展并未取得较好效果，为整合公司资源积极发展物业管理业务，公司经内部决策程序后将所持有的宜昌君和全部 51%股权转让给无关联第三人李华（转让时，公司对宜昌君和实缴出资 0 元）。公司根据谨慎性及实质重于形式原则和宜昌君和的会计账簿，在合并报表中按少数股东实际出资比例 100%确认少数股东损益及少数股东权益。

②、不纳入合并范围的三家参股公司的基本情况如下：

单位：万元

参股公司名称	注册资本	认缴出资额	表决权比例(%)	是否实缴	处置日期
深圳市腾腾投资发展有限公司	500.00	225.00	45.00	是	2017 年 11 月 14 日
山东扶祥电梯有限责任公司	318.00	155.82	49.00	否	2017 年 3 月 1 日
云南龙能物业管理有限公司	100.00	34.00	34.00	否	2017 年 7 月 5 日
合计	918.00	414.82			

公司对腾腾投资的认缴和实缴出资比例为 45%，没有参与对其的经营管理（法定代表人和执行董事均为腾学金）；其次，腾腾投资的公司章程明确约定了如果腾腾投资亏损则由股东按认缴出资比例承担相应损失。因此，公司在报告期内根据腾腾投资的会计账簿按权益法核算对腾腾投资的投资。

公司与卢炫臻于 2016 年 12 月 27 日发起设立扶祥电梯，由于扶祥电梯设立以后，并未实际开展电梯销售、维保等相关业务，为整合公司资源积极发展物业管理业务，公司经内部决策程序后决定退出对扶祥电梯的投资，并以 0 元的价格将所持有的扶祥电梯全部 49%的股权转让给无关联第三人庞道洋（转让时，

公司对扶祥电梯的实缴出资 0 元)。因此,公司根据谨慎性及实质重于形式原则,未按权益法核算相关的投资收益。

为积极开拓公司在云南昆明地区的物业管理服务市场,公司于 2015 年 09 月 11 日参与设立了云南龙能。后由于公司发展战略变化,加之公司在昆明地区的物业管理业务未实际开展起来,公司经内部决策程序于 2017 年 09 月 04 日将云南龙能予以注销,并办理完成工商注销登记程序。由于公司仅持有云南龙能 34%股权,且未开展实际经营业务,故不纳入合并范围。

2、主要财务报表

合并资产负债表

单位:元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	3,929,891.09	4,111,816.12	1,609,660.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,922,945.80	12,057,487.04	8,862,262.92
预付款项	1,520,803.80	1,252,920.08	883,725.79
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,908,879.57	18,997,886.22	15,222,726.02
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	937,500.00		
其他流动资产	177,025.95	4,000,000.00	
流动资产合计	33,397,046.21	40,420,109.46	26,578,375.41
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	1,881,826.38		

投资性房地产			
固定资产	7,220,259.31	6,097,460.95	1,425,305.10
在建工程	1,632,500.00		
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	4,747,284.98	200,995.98	197,097.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,808,443.83	4,433,304.97	1,014,113.11
递延所得税资产	523,655.61		
其他非流动资产	14,437,275.75	9,475,732.00	1,000,000.00
非流动资产合计	38,251,245.86	20,207,493.90	3,636,515.59
资产总计	71,648,292.07	60,627,603.36	30,214,891.00

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2017年6月30日	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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,786,921.78	5,021,433.53	1,797,860.70
预收款项	9,308,807.53	6,993,665.25	4,888,569.65
应付职工薪酬	1,456,753.91	2,623,102.14	1,797,626.04
应交税费	5,191,889.55	2,997,541.44	2,625,217.52
应付利息			
应付股利			
其他应付款	14,434,320.71	15,138,085.97	13,445,927.75
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	33,178,693.48	32,773,828.33	24,555,201.66
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	169,576.21	169,576.21	169,576.21
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	169,576.21	169,576.21	169,576.21
负债合计	33,348,269.69	32,943,404.54	24,724,777.87
股东权益：			
股本	24,000,000.00	22,200,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	16,000,000.00	8,800,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-1,699,977.62	-3,315,801.18	-6,472,644.74
归属于母公司股东权益合计	38,300,022.38	27,684,198.82	3,527,355.26
少数股东权益			1,962,757.87
股东权益合计	38,300,022.38	27,684,198.82	5,490,113.13
负债和股东权益总计	71,648,292.07	60,627,603.36	30,214,891.00

母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	3,929,891.09	4,111,816.12	1,609,630.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,922,945.80	12,057,487.04	8,862,262.92
预付款项	1,520,803.80	1,252,920.08	883,725.79
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,908,879.57	18,997,886.22	13,245,797.95
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	937,500.00		
其他流动资产	177,025.95	4,000,000.00	
流动资产合计	33,397,046.21	40,420,109.46	24,601,416.98
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	1,881,826.38		500,000.00
投资性房地产			
固定资产	7,220,259.31	6,097,460.95	1,425,305.10
在建工程	1,632,500.00		
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	4,747,284.98	200,995.98	197,097.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,808,443.83	4,433,304.97	1,014,113.11

递延所得税资产	523,655.61		
其他非流动资产	14,437,275.75	9,475,732.00	1,000,000.00
非流动资产合计	38,251,245.86	20,207,493.90	4,136,515.59
资产总计	71,648,292.07	60,627,603.36	28,737,932.57

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2017年6月30日	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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,786,921.78	5,021,433.53	1,797,860.70
预收款项	9,308,807.53	6,993,665.25	4,888,569.65
应付职工薪酬	1,456,753.91	2,623,102.14	1,796,321.69
应交税费	5,191,889.55	2,997,541.44	2,625,217.52
应付利息			
应付股利			
其他应付款	14,434,320.71	15,138,085.97	13,445,920.75
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	33,178,693.48	32,773,828.33	24,553,890.31
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	169,576.21	169,576.21	169,576.21
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	169,576.21	169,576.21	169,576.21
负债合计	33,348,269.69	32,943,404.54	24,723,466.52
股东权益：			
股本	24,000,000.00	22,200,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	16,000,000.00	8,800,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-1,699,977.62	-3,315,801.18	-5,985,533.95
股东权益合计	38,300,022.38	27,684,198.82	4,014,466.05
负债和股东权益总计	71,648,292.07	60,627,603.36	28,737,932.57

合并利润表

单位：元

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
其中：营业收入	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
二、营业总成本	35,321,953.00	54,077,232.46	43,105,902.27
其中：营业成本	25,525,742.54	42,614,795.52	30,915,919.23
营业税金及附加	227,822.70	729,166.58	2,463,836.37
销售费用			
管理费用	8,596,103.94	9,858,245.32	7,094,703.09
财务费用	101,493.63	78,291.60	21,638.29
资产减值损失	870,790.19	796,733.44	2,609,805.29
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）	-363,372.49	903,988.15	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-368,173.62		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,173,328.00	5,284,259.50	2,306,276.28
加：营业外收入	1,517.96	9,039.78	15,620.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	31,476.87	105,174.28	34,445.00
其中：非流动资产处置损失			245.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,143,369.09	5,188,125.00	2,287,451.28
减：所得税费用	2,527,545.53	2,031,281.44	1,900,430.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,615,823.56	3,156,843.56	387,020.94
归属于母公司股东的净利润	1,615,823.56	3,156,843.56	424,263.07
少数股东损益			-37,242.13
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	1,615,823.56	3,156,843.56	387,020.94
归属于母公司股东的综合收益总额	1,615,823.56	3,156,843.56	424,263.07
归属于少数股东的综合收益总额			-37,242.13

母公司利润表

单位：元

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	39,858,653.49	58,442,732.37	45,412,178.55

其中：营业收入	39,858,653.49	58,442,732.37	45,412,178.55
二、营业总成本	35,321,953.00	53,646,400.64	42,880,580.49
其中：营业成本	25,525,742.54	42,527,615.52	30,915,919.23
营业税金及附加	227,822.70	729,166.58	2,463,836.37
销售费用			
管理费用	8,596,103.94	9,754,004.62	7,076,588.74
财务费用	101,493.63	78,161.75	21,613.29
资产减值损失	870,790.19	557,452.17	2,402,622.86
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）	-363,372.49	7,001.31	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-368,173.62		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,173,328.00	4,803,333.04	2,531,598.06
加：营业外收入	1,517.96	2,855.44	15,620.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	31,476.87	105,174.27	34,445.00
其中：非流动资产处置损失			245.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,143,369.09	4,701,014.21	2,512,773.06
减：所得税费用	2,527,545.53	2,031,281.44	1,900,430.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,615,823.56	2,669,732.77	612,342.72
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

七、综合收益总额	1,615,823.56	2,669,732.77	612,342.72
----------	--------------	--------------	------------

合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	35,441,835.55	59,618,338.72	37,812,097.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,627,855.28	1,469,596.96	30,879,648.28
经营活动现金流入小计	42,069,690.83	61,087,935.68	68,691,745.68
购买商品、接受劳务支付的现金	24,526,623.97	22,750,645.38	11,851,497.80
支付给职工以及为职工支付的现金	8,419,959.23	20,363,724.53	21,720,861.93
支付的各项税费	2,581,265.94	4,247,863.32	2,102,007.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,843,966.68	14,229,875.69	34,230,740.33
经营活动现金流出小计	41,371,815.82	61,592,108.92	69,905,107.13
经营活动产生的现金流量净额	697,875.01	-504,173.24	-1,213,361.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,000,000.00	500,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,307.98	7,001.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5,768,427.99	26,377,405.58	3,265,543.77
投资活动现金流入小计	9,772,735.97	26,884,406.89	3,265,543.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380,166.71	17,354,369.02	988,278.92
投资支付的现金	2,250,000.00	4,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	810,995.20	23,848,107.75	9,757,178.52
投资活动现金流出小计	20,441,161.91	45,202,476.77	10,745,457.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,668,425.94	-18,318,069.88	-7,479,913.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	21,000,000.00	7,000,000.00
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	600.00	634,398.56	1,200.00
筹资活动现金流入小计	9,000,600.00	21,634,398.56	7,001,200.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动现金流出小计	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,469,582.94	21,324,398.56	6,622,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,500,967.99	2,502,155.44	-2,070,775.12
加：期初现金及现金等价物余额	4,111,816.12	1,609,660.68	3,680,435.80
六、期末现金及现金等价物余额	2,610,848.13	4,111,816.12	1,609,660.68

母公司现金流量表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	35,441,835.55	59,603,592.78	37,812,097.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,627,855.28	363,652.92	29,387,079.20
经营活动现金流入小计	42,069,690.83	59,967,245.70	67,199,176.60
购买商品、接受劳务支付的现金	24,526,623.97	22,663,465.38	11,851,497.80
支付给职工以及为职工支付的现金	8,419,959.23	20,191,700.21	21,720,861.93
支付的各项税费	2,581,265.94	4,247,739.78	2,102,007.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,843,966.68	13,368,380.00	32,738,173.06
经营活动现金流出小计	41,371,815.82	60,471,285.37	68,412,539.86
经营活动产生的现金流量净额	697,875.01	-504,039.67	-1,213,363.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,000,000.00	500,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,307.98	7,001.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5,768,427.99	26,377,405.58	3,265,543.77
投资活动现金流入小计	9,772,735.97	26,884,406.89	3,265,543.77

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380,166.71	17,354,472.23	988,278.92
投资支付的现金	2,250,000.00	4,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	810,995.20	23,848,107.75	9,757,178.52
投资活动现金流出小计	20,441,161.91	45,202,579.98	10,745,457.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,668,425.94	-18,318,173.09	-7,479,913.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	21,000,000.00	7,000,000.00
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	600.00	634,398.56	1,200.00
筹资活动现金流入小计	9,000,600.00	21,634,398.56	7,001,200.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动现金流出小计	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,469,582.94	21,324,398.56	6,622,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,500,967.99	2,502,185.80	-2,070,776.93
加：期初现金及现金等价物余额	4,111,816.12	1,609,630.32	3,680,407.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,610,848.13	4,111,816.12	1,609,630.32

合并所有者权益变动表

2017年1-6月

单位：元

项目	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	22,200,000.00				8,800,000.00			-3,315,801.18	27,684,198.82	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	22,200,000.00				8,800,000.00			-3,315,801.18	27,684,198.82	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,800,000.00				7,200,000.00			1,615,823.56	10,615,823.56	
（一）综合收益总额								1,615,823.56	1,615,823.56	
（二）股东投入和减少资本	1,800,000.00				7,200,000.00				9,000,000.00	
1、股东投入的普通股	1,800,000.00				7,200,000.00				9,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益										

的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	24,000,000.00				16,000,000.00			-1,699,977.62		38,300,022.38

合并所有者权益变动表

2016 年度

单位：元

项目	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	10,000,000.00							-6,472,644.74	1,962,757.87	5,490,113.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	10,000,000.00							-6,472,644.74	1,962,757.87	5,490,113.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	12,200,000.00				8,800,000.00			3,156,843.56	-1,962,757.87	22,194,085.69
（一）综合收益总额								3,156,843.56		3,156,843.56
（二）股东投入和减少资本	12,200,000.00				8,800,000.00				-1,962,757.87	19,037,242.13
1、股东投入的普通股	12,200,000.00				8,800,000.00					21,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益										

的金额										
4、其他									-1,962,757.87	-1,962,757.87
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	22,200,000.00				8,800,000.00				-3,315,801.18	27,684,198.82

合并所有者权益变动表

2015 年度

单位：元

项目	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	3,000,000.00							-6,896,907.81	-3,896,907.81	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,000,000.00							-6,896,907.81	-3,896,907.81	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00							424,263.07	1,962,757.87	9,387,020.94
（一）综合收益总额								424,263.07	-37,242.13	387,020.94
（二）股东投入和减少资本	7,000,000.00								2,000,000.00	9,000,000.00
1、股东投入的普通股	7,000,000.00								2,000,000.00	9,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本										

3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	10,000,000.00							-6,472,644.74	1,962,757.87	5,490,113.13

母公司所有者权益变动表

2017年1-6月

单位：元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他					
一、上年年末余额	22,200,000.00				8,800,000.00			-3,315,801.18	27,684,198.82
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	22,200,000.00				8,800,000.00			-3,315,801.18	27,684,198.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,800,000.00				7,200,000.00			1,615,823.56	10,615,823.56
（一）综合收益总额								1,615,823.56	1,615,823.56
（二）股东投入和减少资本	1,800,000.00				7,200,000.00				9,000,000.00
1、股东投入的普通股	1,800,000.00				7,200,000.00				9,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									

4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
(四) 股东权益内部结转									
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	24,000,000.00				16,000,000.00			-1,699,977.62	38,300,022.38

母公司所有者权益变动表

2016 年度

单位：元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他					
一、上年年末余额	10,000,000.00						-5,985,533.95	4,014,466.05	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	10,000,000.00						-5,985,533.95	4,014,466.05	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	12,200,000.00				8,800,000.00		2,669,732.77	23,669,732.77	
（一）综合收益总额							2,669,732.77	2,669,732.77	
（二）股东投入和减少资本	12,200,000.00				8,800,000.00			21,000,000.00	
1、股东投入的普通股	12,200,000.00				8,800,000.00			21,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									

4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
(四) 股东权益内部结转									
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	22,200,000.00				8,800,000.00			-3,315,801.18	27,684,198.82

母公司所有者权益变动表

2015 年度

单位：元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他					
一、上年年末余额	3,000,000.00							-6,597,876.67	-3,597,876.67
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	3,000,000.00							-6,597,876.67	-3,597,876.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00							612,342.72	7,612,342.72
（一）综合收益总额								612,342.72	612,342.72
（二）股东投入和减少资本	7,000,000.00								7,000,000.00
1、股东投入的普通股	7,000,000.00								7,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									

4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
(四) 股东权益内部结转									
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	10,000,000.00							-5,985,533.95	4,014,466.05

三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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。

(三) 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2017年6月30日。

(四) 营业周期

公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

公司的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。本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。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司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。公司按照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份额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;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生

金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- 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 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作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）或占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
个别认定法组合	对于合并范围内的关联方款项及支付的押金、保证金、代扣代缴员工社保及公积金，其未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
个别认定法组合	个别认定法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内（含，下同）	5.00	5.00
1-2年	30.00	30.00
2-3年	50.00	50.00
3-4年	80.00	80.00
4年以上	100.00	100.00

(3) 个别认定法

使用个别认定法的理由	对于合并范围内关联方的款项、及支付的押金、保证金、代扣代缴社保及公积金，可回收性良好。
坏账准备的计提方法	根据可收回情况单独考量是否计提坏账准备

3. 单项金额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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和个别认定法组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计

准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，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），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

(十一) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	年限平均法	3—5	5.00	19.00-31.67
机器设备	年限平均法	3—5	5.00	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	3—5	3.00-5.00	19.00-32.33

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十三) 无形资产

1. 无形资产为软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	5-10

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十四) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，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，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十六) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量/已经提供劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

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

(4) 建造合同

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

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

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度。

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

2. 收入确认的具体方法

公司主营业务为提供物业管理服务。物业管理服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供相应物业管理服务，且服务收入金额已确定，已经收回服务款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，提供物业服务相关的成本能够可靠地计量。

(十七) 政府补助

1. 2017 年 1-6 月

(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划分为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按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

2. 2015 年-2016 年

(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划分为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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(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划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税

所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十九）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（二十一）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，不构成本公司关联方。

公司的关联方包括但不限于：

- （1）公司的母公司；
- （2）公司的子公司；
- （3）与公司受同一母公司控制的其他企业；
- （4）对公司实施共同控制的投资方；
- （5）对公司实施加重大影响的投资方；
- （6）公司的合营企业、包括合营企业的子公司；
- （7）公司的联营企业、包括联营企业的子公司；
- （8）公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- （9）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；

公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

（二十二）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

报告期内公司会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

报告期内公司主要会计估计未发生变更。

四、公司最近两年一期的主要财务指标

详见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“六、报告期主要会计数据和财务指标简表”。

五、公司最近两年一期的主要财务指标分析

(一) 盈利能力分析

项目	2017年1-6月	2016年	2015年
营业收入（元）	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
毛利率（%）	35.96	27.10	31.92
营业利润（元）	4,173,328.00	5,284,259.50	2,306,276.28
归属于母公司股东的净利润（元）	1,615,823.56	3,156,843.56	424,263.07
加权平均净资产收益率（%）	4.49	46.61	106.45
基本每股收益（元）	0.07	0.27	0.06

2015年度、2016年度和2017年1-6月公司营业收入分别为45,412,178.55元、58,457,503.81元和39,858,653.49元，营业收入呈逐年上升的趋势。其中2015年度销售收入较2014年度销售收入增长18,817,363.44元，增幅为70.76%，2016年度销售收入较2015年度销售收入增长13,045,325.26元，增幅为28.73%，营业收入呈不断增长趋势，主要有以下方面原因：第一、公司服务的楼盘数量和签约的面积逐年增加：2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司服务的楼盘数量分别为21个、28个、39个和40个，签约的面积分别为3,786,588.33 m²、4,755,854.45 m²、7,629,133.23 m²和8,404,723.51 m²；第二、项目开发力度增强：目前，公司已设立28家分公司，并以分公司为辐射点向外扩张，分公司积极参与各类物业管理项目的招投标。

2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司业务毛利率分别为31.92%、27.10%和35.96%，公司产品毛利率总体相对稳定，波动较小，其中2016年度毛利率比2015年度毛利率小幅下降4.82%，主要是由于住宅物业管理费一经定价难以提升，而人工成本逐年增加；其次，公司在2016年5月开始执行营改增政策，营业收入由含税收入变为不含税收入。2017年1-6月毛利率与2015年度相比上升4.04%，与2016年度毛利率相比上升8.86%，主要是由于公司各项目为分期交付，且分期多，导致前期物业管理成本投入较大，人均管理面积较小。随着地产项目交付面积的增加，管理规模不断扩大，物业的管理成本率降低，故毛

利率也相应提高。

2017年1-6月、2016年度和2015年度，公司实现的利润总额分别为4,143,369.09元、5,188,125.00元和2,287,451.28元；实现的净利润分别为1,615,823.56元、3,156,843.56元和387,020.94元。

报告期内公司净利润较小且波动较大的原因：截至2017年6月30日，虽然公司在管项目有40个，签约面积有8,404,723.51 m²，以及已设立28家分公司，但各项目为分期交付，且分期多，导致前期物业管理成本投入较大，人均管理面积较小，目前，公司拥有的成熟项目仅有丰庭花园、新立方、沂龙湾御园及皇山花园等15个项目；其次，各分公司所在地的税务局均要求企业的税费在当地缴纳，导致公司的所得税无法汇总计算缴纳，2017年1-6月、2016年度和2015年度，公司所得税费用分别为2,527,545.53元、2,031,281.44元和1,900,430.34元，公司的税负较重；另外，新项目的开发和分公司的增设需要增加相应的管理人员及经营场所，相应的人工费、办公费、差旅费、业务招待费、房屋租赁费及经营场所装修费用的摊销增加。

随着公司各项项目的逐步交付并进入成熟期，人均管理面积将增加，单位面积成本不断下降，从而形成规模经济，提升公司的盈利能力。

公司主营业务为物业管理服务，据此我们选取了主营物业管理服务的公司第一物业（837498）、兴湃至美（871807）和泓升股份（835345）作为可比公众公司。其中第一物业（第一物业(北京)股份有限公司，股本为3200万）主营业务为综合物业经营管理服务业务，涉及物业类型涵盖别墅、高层住宅、商业办公、写字楼等；兴湃至美（安徽兴湃至美生活服务股份有限公司，股本为800万）主营物业管理服务，其物业管理服务涉及住宅小区、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，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；泓升股份（北京泓升投资股份有限公司，股本为3000万）主营业务系为住宅小区提供专业的物业管理。选取上述三家公司财务数据进行比较（数据均来源于公司公开披露文件）。公司毛利率等与同行业可比公众公司相比情况如下：

项目指标	可比公司	2017年1-6月	2016年度	2015年度
毛利率（%）	第一物业（837498）	29.03	36.19	32.58

项目指标	可比公司	2017年1-6月	2016年度	2015年度
	兴湃至美(871807)	36.40	30.08	37.17
	泓升股份(835345)	21.98	26.87	31.64
	算术平均数	29.14	31.05	33.80
	龙能股份	35.96	27.10	31.92
加权平均净资产收益率(%)	第一物业(837498)	10.68	57.31	84.60
	兴湃至美(871807)	7.54	12.64	19.42
	泓升股份(835345)	4.37	23.63	20.83
	算术平均数	7.53	31.19	41.62
	龙能股份	4.49	46.61	106.45
基本每股收益(元)	第一物业(837498)	0.36	4.07	3.65
	兴湃至美(871807)	0.09	0.13	0.17
	泓升股份(835345)	0.08	0.39	0.37
	算术平均数	0.18	1.53	1.40
	龙能股份	0.07	0.27	0.06

相比同行业公众公司,公司2015年度和2016年度的毛利率更低,但仍高于泓升股份,2017年1-6月毛利率高于可比公众公司。公司2015年和2016年加权平均净资产收益率大幅高于可比公司平均水平,主要是由于公司加权平均净资产金额较小(前期投入大导致亏损较多及实收资本金额较小)及净利润的大幅上升,随着股东的不断增资和服务项目进入收获期,2017年1-6月的加权平均净资产收益率回归到正常水平。报告期内,公司每股收益低于可比公司平均水平。

(二) 偿债能力分析

财务指标	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率(%)	46.54	54.34	81.83
流动比率(倍)	1.01	1.23	1.08
速动比率(倍)	0.93	1.07	1.05

公司细分行业为物业管理行业,非流动资产主要为经营办公场所的装修费和物业管理软件,流动负债可以满足公司日常经营资金周转,2017年6月30日、2016年末和2015年末资产负债率分别为46.54%、54.34%和81.83%,公司资产负债率逐年下降,所以,公司中长期偿债风险较小。

报告期内,公司流动比率和速动比率均接近于1,资产流动性较好,变现能

力强。

2017年6月30日、2016年末和2015年末，公司营运资本分别为48,776.52元、7,476,704.92元和1,853,597.54元，公司营运资本随着股东增资及业绩的增长而逐步增加，公司对于支付义务的准备比较充足，短期偿债风险较小。

同行业可比公众公司债能力指标情况如下：

项目指标	可比公司	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率 (%)	第一物业 (837498)	66.72	70.76	78.54
	兴湃至美 (871807)	48.26	51.30	42.75
	泓升股份 (835345)	64.46	67.26	67.86
	算术平均数	59.81	63.11	63.05
	龙能股份	46.54	54.34	81.83
流动比率 (倍)	第一物业 (837498)	1.46	1.37	1.27
	兴湃至美 (871807)	1.54	1.46	2.30
	泓升股份 (835345)	1.06	1.03	0.91
	算术平均数	1.35	1.29	1.49
	龙能股份	1.00	1.23	1.07
速动比率 (倍)	第一物业 (837498)	1.42	1.03	0.83
	兴湃至美 (871807)	1.32	1.25	1.98
	泓升股份 (835345)	1.04	1.02	0.91
	算术平均数	1.26	1.10	1.24
	龙能股份	0.92	1.07	1.04

与行业内可比公司相比，公司2015年的资产负债率较高，主要是由于当时处于业务扩张期，需要较多的流动负债来支持公司资金的周转，随着股东增资及服务项目进入收获期，公司资产负债率逐步下降；报告期内，公司流动比率和速动比率均与可比公司较为接近，且趋近于1，具有合理性，符合行业特点。

(三) 营运能力分析

财务指标	2017年1-6月	2016年	2015年
应收账款周转率 (次)	2.42	5.59	5.12
存货周转率 (次)	--	--	--

公司营业收入主要来源于物业管理服务，2017年6月30日、2016年末和2015年末公司一年以内账龄的应收账款占比分别为85.50%、81.12%和88.27%。

公司客户相对稳定，相关款项一般按季度或半年度结算。所以，公司应收账款期末余额较大，符合行业特性。截至 2017 年 10 月 15 日，公司应收账款期后回款金额为 14,345,398.13 元，具有较稳定的营运能力。公司不存在存货。

同行业可比公众公司营运能力情况如下：

项目指标	可比公司	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款 周转率 (次)	第一物业 (837498)	3.15	9.31	6.21
	兴湃至美 (871807)	1.10	2.03	3.10
	泓升股份 (835345)	4.25	7.57	10.86
	算术平均数	2.83	6.30	6.72
	龙能股份	2.42	5.59	5.12
存货周转 率 (次)	第一物业 (837498)	--	--	--
	兴湃至美 (871807)	--	--	--
	泓升股份 (835345)	--	5,508.52	959.23
	算术平均数	-	1,836.17	319.74
	龙能股份	--	--	--

报告期内，公司应收账款周转率均低于可比公司平均水平，但仍高于兴湃至美；物业服务公司一般不存在存货，部分企业储备了少量的维修材料。

(四) 现金流量分析

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	697,875.01	-504,173.24	-1,213,361.45
投资活动产生的现金流量净额	-10,668,425.94	-18,318,069.88	-7,479,913.67
筹资活动产生的现金流量净额	8,469,582.94	21,324,398.56	6,622,500.00

公司 2017 年 1-6 月、2016 年度和 2015 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 697,875.01 元、-504,173.24 元和 -1,213,361.45 元。公司收入主要来源于物业管理服务，公司收入的增长带动了经营活动产生的现金流量的增加，其中 2015 年度和 2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额出现负数，主要是由于公司业务规模的扩张及新项目的开展需要较多的资金进行前期投入。随着公司物业服务项目逐步进入成熟期及客户款项的结算，后期会有较大的现金流入，公司具有持续稳定的现金流。总体而言，公司经营活动现金流入和现金流出与公司收入增

长变动一致，符合公司业务特点和经营特点。

公司 2017 年 1-6 月、2016 年度和 2015 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-10,668,425.94 元、-18,318,069.88 和-7,479,913.67 元。公司投资活动产生的现金净流入，主要是在 2016 处置了子公司广州市龙能房地产代理有限公司和宜昌君和人力资源服务有限公司及收到委托贷款和银行理财产品的利息等；公司投资活动产生的现金净流出，主要是购置了固定资产（办公设备及电子设备等）及支付了经营办公场所的改造费以满足公司业务的不增长；此外，公司在 2017 年向腾腾投资支付了出资款 225 万元。

公司 2017 年 1-6 月、2016 年度和 2015 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 8,469,582.94 元、21,324,398.56 元和 6,622,500.00 元。公司筹资活动产生的现金流入主要来源于股东增资。

六、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入确认的具体原则

公司收入主要来源于物业管理服务。2017 年 1-6 月、2016 年和 2015 年度公司物业管理服务的销售收入占公司营业收入比重分别为 99.47%、99.73% 和 99.48%，主营业务突出。

（1）商品销售收入确认原则

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

（2）提供劳务收入确认原则

①公司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，根据实际情况选用下列方法确定：

- A. 已完工作的测量；
- B. 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- C. 已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别按照下列情况

处理：

A. 已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

B. 已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿的，按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

C. 已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

公司与其他公司签订的合同或协议如果既包括销售商品又包括提供劳务，若销售商品和提供劳务能够区分且能够单独计量的，则分别核算销售商品和提供劳务；若销售商品和提供劳务不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，则全部作为销售商品部分进行会计处理。

(3)、收入确认的具体方法

公司主营业务为物业管理服务。物业管理服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供相应物业管理服务，且服务收入金额已确定，已经收回服务款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，提供物业管理服务相关的成本能够可靠地计量。

公司各项业务收入的具体确认方法如下：

服务类别	收入类别	收入确认时点	收入确认依据
基础物业管理服务	物业管理收入	提供物业服务后，按权责发生制计提，按月确认收入	合同，收费标准，面积等
	停车场管理收入	临时停车费收入按实际收到款项时点确认收入；包月停车费收入按权责发生制计提，按月确认收入	合同，收据
	工程维修收入	提供工程维修服务并实际收到款项后确认收入	合同，收据
	清洁管理费收入	提供清洁服务后，按权责发生制计提，按月确认收入	合同
	城市垃圾处理费收入	根据每月处理城市垃圾的平方数按权责发生制计提，按月确认收入	收据、环卫局文件

	公众代办服务收入	提供服务后,按权责发生制计提,按月确认收入	合同
	水费收入	根据业主每月实际使用量,按权责发生制计提,按月确认收入	使用量、自来水公司的收费标准
	电费收入	根据业主每月实际用电量,按权责发生制计提,按月确认收入	用电量、供电公司的收费标准
顾问咨询及协助配合服务	开发商补贴收入	提供服务后,按权责发生制计提,按月确认收入	合同
	咨询服务收入	提供服务后,按权责发生制计提,按月确认收入	合同
社区物业增值服务	广告管理收入	提供服务后,按权责发生制计提,按月确认收入	合同
	场地管理收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
	中介服务收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
其他服务	临时场地租赁收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	合同、收据
	废旧物资处理收入	处置物资并实际收到款项后确认收入	收据
	工本费收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
	复印收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
	运动场所运营收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
	包裹管理收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据
	居间业务收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	合同、收据
	委托贷款利息收入	根据合同约定,按权责发生制计提,按月确认收入	合同
	其它零星业务收入	提供服务并实际收到款项后确认收入	收据

注:公司提供的工程维修服务是公司根据业主的需要,为业主提供疏通下水道及电路维修等零星工程;公众代办服务主要是提供员工调房、换房、入住、退房等服务;广告管理主要是在小区的电梯轿厢和户外公告栏进行广告投放。

(二) 报告期营业收入分析

2017年1-6月、2016年和2015年度,公司分别实现营业收入39,858,653.49元、58,457,503.81元和45,412,178.55元,其中主营业务收入分别为39,646,649.73元、58,302,277.06元和45,177,220.25元,主营业务收入占营业总收入的比重分别为99.47%、99.73%和99.48%,公司主营业务突出。营业收入结构具体情况见下表:

1、营业收入按业务分类

单位:元

项目	2017年1-6月	2016年	2015年
----	-----------	-------	-------

	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
主营业务收入	39,646,649.73	99.47	58,302,277.06	99.73	45,177,220.25	99.48
其他收入业务	212,003.76	0.53	155,226.75	0.27	234,958.30	0.52
合计	39,858,653.49	100.00	58,457,503.81	100.00	45,412,178.55	100.00

公司的其他业务主要包括：临时场地租赁、废旧物资处理、停车卡、门禁卡、证件及装修申请书等工本费、复印、运动场所运营、包裹管理和居间业务等，报告期内各项目的收入情况如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
临时场地租赁	-	-	10,366.00
废旧物资处理	-	-	2,367.00
工本费	77,324.29	132,302.81	180,434.00
复印	1,378.86	4,032.93	4,348.30
运动场所运营	2,465.74	15,255.36	20,256.00
包裹管理	61.29	2,552.91	8,357.00
居间业务	71,552.27	-	-
委托贷款利息	59,251.31	-	-
其它零星业务	-	1,082.74	8,830.00
合计	212,033.76	155,226.75	234,958.30

2、营业收入按服务类型划分

单位：元

业务类型	2017年1-6月	比例%	2016年	比例%	2015年	比例%
基础物业管理服务	27,893,293.20	69.98	50,121,594.94	85.73	39,511,679.95	87.00
顾问咨询及协助配合服务	11,226,527.16	28.17	7,234,402.06	12.38	5,226,738.30	11.51
社区物业增值服务	526,829.37	1.32	946,280.06	1.62	438,802.00	0.97
其他	212,003.76	0.53	155,226.75	0.27	234,958.30	0.52
合计	39,858,653.49	100.00	58,457,503.81	100.00	45,412,178.55	100.00

报告期内，营业收入中现金收款情况如下：

业务类型	2017年1-6月	比例%	2016年	比例%	2015年	比例%
基础物业管理服务	5,246,648.40	18.81	11,597,981.39	23.14	11,701,097.81	29.61
顾问咨询及协助配合服务	-	-	65,107.12	0.90	-	-
社区物业增值服务	188,643.22	35.81	263,882.56	27.89	168,875.30	38.49
其他	91,443.89	43.13	121,844.72	78.49	188,103.30	80.06
合计	5,526,735.51	13.87	12,048,815.79	20.61	12,058,076.41	26.55

3、营业收入按服务模式分类

单位：元

项目	2017年1-6月	比例%	2016年	比例%	2015年	比例%
包干制	33,191,469.97	83.27	49,456,291.93	84.60	38,290,938.91	84.32
薪酬制	5,687,306.08	14.27	8,646,340.21	14.79	6,602,399.64	14.54
其他	979,877.44	2.46	354,871.67	0.61	518,840.00	1.14
合计	39,858,653.49	100.00	58,457,503.81	100.00	45,412,178.55	100.00

4、主营业务收入按地区分类

单位：元

地区名称	2017年1-6月		2016年		2015年	
	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)
华南	8,419,726.51	21.12	16,122,888.62	27.58%	14,092,150.12	31.03%
华东	29,259,035.39	73.41	40,368,277.53	69.06	31,085,070.13	68.45
华中	-	-	14,771.44	0.03	-	-
西北	1,967,887.83	4.94	1,796,339.47	3.07	-	-
总计	39,646,649.73	99.47	58,302,277.06	99.73	45,177,220.25	99.48

报告期内，公司主营业务收入主要来源于华南和华东片区，华中片区项目尚处于前期阶段，西北片区项目逐步进入成熟期，收入不断增长。

5、营业收入前五名情况（按客户）

序号	客户名称	2017年1-6月	
		金额(元)	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	1,350,559.20	3.39%
2	广州汽车集团乘用车有限公司	985,290.37	2.47%

3	临沂联泰置业有限公司	960,316.79	2.41%
4	前海深港物业管理（深圳）有限公司	946,933.96	2.37%
5	临沂鲁邦房地产开发有限公司平邑分公司	832,205.27	2.09%
合计		5,075,305.59	12.73%
序号	客户名称	2016 年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	2,140,254.76	3.66%
2	广州汽车集团乘用车有限公司	1,755,288.11	3.00%
3	广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	1,543,582.44	2.64%
4	广汽丰田汽车有限公司	1,160,981.65	1.99%
5	临沂鼎峰瑞柏置业有限公司	773,192.08	1.32%
合计		7,373,299.04	12.61%
序号	客户名称	2015 年	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	日照市人民医院	1,882,996.10	4.15%
2	广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	1,649,924.50	3.63%
3	广州汽车集团乘用车有限公司	1,334,403.46	2.94%
4	广汽丰田汽车有限公司	986,196.60	2.17%
5	临沂市金猴房地产开发有限公司	527,546.87	1.16%
合计		6,381,067.53	14.05%

2017 年 1-6 月、2016 年和 2015 年，公司对前五名客户的销售额占当期业务收入的比重分别为 12.73%、12.61% 和 14.05%。公司对单一客户的销售比例均低于 5%，不存在对单一客户重大依赖的情况。

6、营业收入前五名情况（按楼盘）

报告期内，公司前五名在管楼盘收入总额及占营业收入总额比例情况如下：

序号	楼盘名称	2017 年 1-6 月	
		金额（元）	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	2,582,891.86	6.48%
2	北城名居	2,264,828.30	5.68%
3	新东关	2,183,377.24	5.48%
4	沂龙湾御园	1,893,710.46	4.75%
5	滨河新天地	1,122,822.07	2.82%

合计		10,047,629.93	25.21%
序号	楼盘名称	2016年	
		金额(元)	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	4,922,965.93	8.42%
2	北城名居	4,683,774.73	8.01%
3	新东关	4,550,716.12	7.78%
4	沂龙湾御园	3,973,797.83	6.80%
5	沂龙湾润园	2,082,938.86	3.56%
合计		20,214,193.47	34.58%
序号	楼盘名称	2015年	
		金额(元)	占营业收入总额比例
1	丰庭花园	5,447,426.61	12.00%
2	北城名居	4,491,475.30	9.89%
3	沂龙湾御园	3,757,621.88	8.27%
4	沂龙湾清园	1,908,918.60	4.20%
5	沂龙湾润园	1,885,522.51	4.15%
合计		17,490,964.90	38.52%

2017年1-6月、2016年和2015年，公司对前五名楼盘的收入占当期业务收入的比重分别为25.21%、34.58%和38.52%。公司对单一楼盘的收入比例均低于15%，不存在对单一项目重大依赖的情况。

7、报告期内，公司存在向业主收取水电费的情形。公司收取水电费系以供电局和自来水公司的收费标准为基础，根据每户实际使用量向业主收取并开具发票（如有需要）确认收入。报告期内，公司水电费收入金额及占比情况如下：

单位：元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
水费收入	1,221,264.47	3.06	2,529,064.03	4.33	2,122,772.19	4.67
电费收入	4,708,160.93	11.81	7,482,194.43	12.80	4,589,302.96	10.11
合计	5,929,425.40	14.87	10,011,258.46	17.13	6,712,075.15	14.78
营业收入	39,858,653.49		58,457,503.81		45,412,178.55	

1) 公司水电费收费系以供电公司和自来水公司的收费标准为基础向客户收取，并开具发票，按收入确认原则确认收入；供电公司和自来水公司对公司所管辖物业项目按照各项目的总表抄量计费后，按月开具水电费发票给物业公司各分公司，公司据此确认成本。

公司收取水电费的发票开具对象为未抄表到户的物业项目的业主。因历史客观原因，确认水电费收入的物业项目均未实现抄表到最终用户，供电公司和自来水公司不直接面对水电的最终用户，而是与各物业分公司签订协议。根据供电公司和自来水公司与公司签订的供电协议、供水协议，若公司未按时缴纳相应电费、水费，供电公司和自来水公司将根据协议约定采取中止供电、供水，并向公司收取违约金等措施。相关风险由公司自行承担。

公司收取水电费不属于代收代付，理由如下：a.代收代付业务中，被委托方代为收取和支付费用，不赚取差价，不垫付资金；b.代收代付业务中的被委托方代委托方收取款项，委托方向客户直接开具发票；被委托方只向客户开具代收凭据；c.代收代付业务的会计处理是被委托方在收取款项后，计入其他应付款，向委托方支付款项时，从其他应付款转出；代收代付业务不涉及损益类科目，仅通过往来科目核算。

综上，公司上述业务模式并非代收代付性质，符合收入确认条件。因此公司向客户收取的水电费应当确认为收入。

2) 公司收取的水电费的溢价情况及其合理性分析：

地区	项目	向供水、供电公司支付的价格				向用户收取的价格			
		商业水费(元/m ³)	住宅水费(元/m ³)	商业电费(元/kW·h)	住宅电费(元/kW·h)	商业水费(元/m ³)	住宅水费(元/m ³)	商业电费(元/kW·h)	住宅电费(元/kW·h)
广州市	丰庭花园	2.27	-	专变：0.6969 公变：0.64	-	1.95	-	1.0178	-
临沂市	北域名居	3.85	-	0.83	-	4.05	-	1.1	-
	鼎峰新立方	3.85	-	0.85	-	4.35	-	1.2	-
	理想家	3.85	3.2	0.85	-	4.35	3.2	1.1	-
	天泰华府	3.85	-	0.83	-	4.03	-	1.1	-

	秀水雅苑	3.85	3.2	0.82-0.9	-	3.85	3.2	1.2	-
	嘉益香槟城	2.82	2.82	-	-	3.2	3.2	-	-
	沂龙湾润园	3.85	3.2	0.55	-	3.85	3.2	1.1	-
	沂龙湾清园	3.85	3.2	0.85	-	3.85	3.2	1.1	-
	华强领秀城	-	-	0.55	-	-	-	0.85; 0.55; 1.0	-
	容郡国际	4.79	3.33	-	-	3.35	3.35	-	-
商洛市	万事达广场	4.7	-	0.96	-	6	-	1.1	-
莒南县	尚城府邸	2.57	2.57	0.55/1.1	-	4	2.75	1.1	-

注：1、公司向在管物业项目业主收取的水费由基本用水费用和污水处理费用构成。广州市南沙区发展和改革局、广州市南沙区环保水务局于2017年8月28日发布《关于调整我区污水处理费有关问题的通知》（穗南发改[2017]72号），规定调整南沙区全区污水处理收费标准，经调整后的丰庭花园业主应缴纳的污水处理费由0.7元/吨上调至0.95元/吨，该通知规定自2017年9月1日实施。但由于污水处理费正式提价落实时间滞后、正式向业主提高水费需小区公示、讨论等流程，公司基于谨慎性、保障服务质量等考虑，目前仍按主管部门提高污水处理费之前的标准向丰庭花园的业主收取相应水费。因此，公司上表中存在向丰庭花园业主收取的水费比向供水公司支付的价格稍低的情况。2、临沂分公司在管的容郡国际由于历史原因暂未实现“抄表到户”、住宅用水占比70%（非住宅用水占比30%），且公司沿用开发商与业主协商的价格进行水费的收取，故临沂分公司向容郡国际向个人、商铺收取的商业水费、住宅水费均按照3.35元/m的价格收取。因此，公司上表中存在向容郡国际业主收取的商业用水价格比向供水公司支付的价格略低的情况，但公司目前正在向相关行政主管部门申请小区的水表安装，后续公司不再向容郡国际业主收取相应水费。

根据上表数据，公司溢价收取水电费的具体情况如下：

①公司在广州市管理的丰庭花园在商业电费的收取存在溢价；②公司在临沂市管理的北域名居、鼎峰新立方、理想家、嘉益香槟城在商业水费的收取存在溢价；管理的嘉益香槟城和容郡国际在住宅水费的收取存在溢价；③公司在临沂市管理的北域名居、鼎峰新立方、理想家、天泰华府、秀水雅苑、沂龙湾润园、沂龙湾清园、华强领秀城在商业电费的收取存在溢价；④公司在商洛管理的万事达广场在商业水电费的收取上存在溢价；⑤公司在莒南县管理的尚城府邸在商业水电费的收取上存在溢价。

公司收取水电费溢价的合理性分析：

报告期内，公司收取水、电费的对象为未抄表到户的物业项目的业主，主要集中在广州市、临沂市、莒南县和商洛市。其共性原因如下：1、商业用水、电均未实现抄表到户，水、电等供应单位均直接与公司结算费用；2、无论公司是否已收取对应费用，公司均需向供应单位及时、足额支付费用，为开展业务过程中的实际风险承担者，并且通常在业主未向公司支付相应费用前，公司需要用自有资金垫支，其垫支资金存在成本；若个别业主拒不支付费用，公司亦无权停止水、电的供应，将独立承担无法回收相关款项的风险；3、对于确认水电收入的项目，公司在向最终用户供应的过程中，还主动承担了管理运营工作并付出相应成本：在水费收入确认上，部分项目存在由公司提供供水二次加压的情形，同时公司还承担了因跑、冒、滴、漏等原因形成的对外结算总表与对各业主分表之间差异而产生的成本；在电费收入确认上，公司服务的项目因规模大、所需电能较多，物业项目内的变压器、线损耗等产生的能耗成本以及其他供应环节产生的成本均由公司承担。

对于相关其他方面的具体原因，分析如下：

①广州市：公司在广州市管理的丰庭花园，由于供电公司对商业用电用户未能抄表到户收取费用，供电公司按照总表与物业公司进行结算，因此该类用户的商业电费由公司向最终用户收取。根据广州市物价局发布的编号为粤价【2011】275号《关于调整销售电价的通知》的规定，广东省商业电度电价为101.78分/千瓦时（不满1千伏）。因此公司按照1.0178元/kW·h向该项目的最终用户收取商业电费。

②商洛市：

电费溢价合理性：根据商洛市政府门户网站公示的《陕西省电网销售电价表》的规定，一般工商业用电分为高峰、平段和低谷三个标准。

公司在商洛市管理的万事达广场，由于供电公司对其商业用电用户未能抄表到户，供电公司按照总表与物业公司进行结算，因此该类用户的商业电费由物业公司向最终用户收取。经主办券商对控股股东、实际控制人访谈，万事达广场用电的时间段集中在高峰和平段，因此公司在制定收费标准时参考了高峰和平段期间的平均价约1.0元/千瓦时。同时，由于公司服务的项目因规模大、所需电能较多，物业项目内的变压器、线损耗等产生的能耗成本以及其他供应环

节产生的成本均由物业公司承担。根据当地物业公司的通行做法和惯例，公司收取的商业电费价格略高于向供电公司支付的价格。

水费溢价的合理性：

根据《陕西省城市供水价格管理暂行办法》第五条的规定：“城市供水实行分类水价。根据使用性质的不同，城市用水可分为居民生活用水、工业用水、行政事业用水、经营服务用水、特种用水等五类。各类用水包括的范围为：1、居民生活用水：居民生活用水。2、工业用水：工业生产企业用水。3、行政事业用水：机关、事业单位、部队、学校、幼儿园、托儿所、医院、社会福利机构等用水。4、经营服务用水：商业、宾馆、招待所、餐饮、物资、粮食、供销、外贸、信息、金融、房地产、书店、洗浴等用水。5、特殊行业用水：桑拿、冲浪、足浴、室内游泳池、洗车、美容、舞厅等用水。以上未包括的行业按使用性质划入相应用水类别。”

公司在商洛管理的万事达广场属于经营服务用水中的商业。目前陕西省和商洛市尚未针对商业用水制定相关地方性法规，公司在按照《商洛市物价局关于我市市区居民生活用水实行阶梯水价有关问题的通知》（商政价发【2015】22号）的关于水价的规定并参考当地同行业物业公司的通行做法制定收费标准并予以公示。公司在向前述小区供水过程中，需要提供二次加压等辅助行为。公司在考虑二次加压供水、相关计量损耗及日常维护等附加服务费用的基础上收取部分溢价，因此公司收取水电费存在溢价的情况合理，符合相关法律法规的规定。

③临沂市：

电费溢价的合理性：

公司在临沂市管理的北城名居、鼎峰新立方、理想家、天泰华府、秀水雅苑、沂龙湾润园、沂龙湾清园、华强领秀城，由于供电公司对前述项目的商业用电用户未能抄表到户，供电公司按照总表与物业公司进行结算，因此该类用户的商业电费由物业公司向最终用户收取。根据《关于调整我省电价的通知》（鲁价格发【2011】201号）及其附件《山东省电网销售电价表》的规定，临沂市一般工商业用电采取阶梯计费，公司在制定收费标准时，参考了一般工商业的平均价格。同时，公司服务的项目因规模大、所需电能较多，物业项目内的变压

器、线损耗等产生的能耗成本以及其他供应环节产生的成本均由物业公司承担，公司按照当地物业公司的通行做法和惯例，收取的商业电费价格略高于向供电公司支付的价格。

水费溢价的合理性：

根据《关于临沂市城区居民生活用水实行阶梯水价的通知》（临价格发〔2015〕137号）及其附件2《临沂市城市供水价格表》的规定，“2017年1月1日起，非居民用水到户综合水价由每立方米3.73元调整为4.03元”。公司在临沂市管理的北域名居、鼎峰新立方、理想家、嘉益香槟城的商业用水未能实现抄表到户；嘉益香槟城和容郡国际的住宅用水未能实现抄表到户。公司在向前述小区供水过程中，需要提供二次加压等辅助行为。按当地物业公司的惯例和通行做法，公司收取水费的价格按照当地相关条例及指导价格并参考同行业公司的收费标准制定。公司在考虑二次加压供水、相关计量损耗及日常维护等附加服务费用的基础上收取溢价部分，因此公司收取水电费存在的溢价的情况合理，符合相关法律法规的规定。

④莒南县：

电费溢价的合理性：

公司在莒南县管理的尚城府邸，由于供电公司对前述项目的商业用电用户未能抄表到户，供电公司按照总表与物业公司进行结算，因此该类用户的商业电费由物业公司向最终用户收取。根据行政区域划分，莒南县隶属于临沂市。根据《关于调整我省电价的通知》（鲁价格发【2011】201号）及其附件《山东省电网销售电价表》的规定，临沂市一般工商业用电采取阶梯计费，公司在制定收费标准时，参考了一般工商业的平均价格。由于公司服务的项目因规模大、所需电能较多，物业项目内的变压器、线损耗等产生的能耗成本以及其他供应环节产生的成本均由物业公司承担。因此，公司收取的商业电费价格略高于向供电公司支付的价格。

水费溢价的合理性：

公司在莒南县管理的尚城府邸，未能实现抄表到户。供水公司按照总表与莒南分公司进行结算，其中商业水费的结算价格为2.57元/m³；普通住宅的结算价格为2.57元/m³。根据莒南县政府门户网站公示的《莒南县自来水公司现行供水

价格》的规定（其中，经营服务用水价格为 3.4 元/m³）并参照当地物业公司的通行做法和惯例，公司向业主收取的商业用水价格为 4 元/m³、住宅用水价格为 2.75 元，故公司向业主收取的商业用水价格存在部分溢价，但公司是在考虑二次加压供水、相关计量损耗及日常维护等附加服务费用的基础上收取上述溢价部分，公司收取水费溢价情况合理。

同时，公司、莒南分公司、临沂分公司、商洛分公司所在地物价主管部门出具了《证明》，证明上述主体报告期内严格遵守国家有关物业服务企业收费方面的法律、法规，收费项目无违法、违规等收费行为。同时，经查询广东省物价局、山东省物价局、陕西省物价局、广州市物价局、临沂市物价局、商洛市物价局等门户网站及信用中国网站查询，未发现上述主体报告期内存在违反国家有关物业服务企业收费方面的法律、法规的行为。

另，公司控股股东、实际控制人出具了《承诺函》：龙能股份目前管理的项目部分存在因供水、供电公司不能抄表到户而溢价收取水电费的情况，如龙能股份前述行为受到相关行政主管部门的行政处罚或其他任何损失，均由本人承担，与龙能股份无关。

上述定价相关的法律法规统计如下：

地区	项目	定价依据
广州市	电	《关于调整销售电价的通知》（粤价【2011】275号）
商洛市	水	《陕西省城市供水价格管理暂行办法》 《商洛市物价局关于我市市区居民生活用水实行阶梯水价有关问题的通知》（商政价发【2015】22号）
	电	《关于调整陕西电网电力价格的通知》（陕价价法[2011]73号）及《陕西电网销售电价表》
临沂市	水	《关于临沂市城区居民生活用水实行阶梯水价的通知》 临价格发〔2015〕137号及其附件2《临沂市城市供水价格表》
	电	《关于调整我省电价的通知》（鲁价格发【2011】201号）及其附件《山东省电网销售电价表》
莒南县	水	《莒南县自来水公司现行供水价格》
	电	《关于调整我省电价的通知》（鲁价格发【2011】201号）

		号) 及其附件《山东省电网销售电价表》
--	--	---------------------

3) 公司水电费的发票获得情况

供电公司和自来水公司对公司所管辖物业项目按照各项目的总表抄量计费,水电费的计费单价以供电公司和自来水公司每月提供的收费通知单为准,并按月开具水电费发票给物业公司各分公司。发票开具单位分别为广州南沙粤海水务有限公司、广州供电局有限公司、临沂市水务集团有限公司、临沂市盛泉自来水有限公司、国网山东省电力公司临沂供电公司、莒南县自来水公司、国网山东省电力公司莒南县供电公司、商洛市自来水公司等,发票项目分别列示为电费、水费或自来水。公司据此确认成本。

4) 公司收取水电费时的发票开具情况

公司收取水电费的发票开具对象为未抄表到户的物业项目的业主。公司按照收入确认原则在达到收入确认标准时,确认收入及税费,根据业主需求开具以水费、电费作为发票项目的增值税票,在2016年05月01日营改增前开具的是营业税票。

5) 税收缴纳情况

根据山东省国家税务局《全面推开营改增试点政策指引(三)》的规定:“物业公司代收水电费、暖气费,缴纳营业税时实行差额征税,开具代开普通发票,而营改增试点政策中并未延续差额征税政策。对此问题,国家税务总局正在研究解决。在新的政策出台之前,可暂按以下情况区分对待:1、如果物业公司以自己名义为客户开具发票,属于转售行为,应该按发票金额缴纳增值税;2、如果物业公司代收水电费、暖气费等,在总局明确之前,可暂按代购业务的原则掌握,同时具备以下条件的,暂不征收增值税:(1)物业公司不垫付资金;(2)自来水公司、电力公司、供热公司等(简称销货方),将发票开具给客户,并由物业公司将该项发票转交给客户;(3)物业公司按销货方实际收取的销售额和增值税额与客户结算货款,并另外收取手续费。”

国家税务总局于2016年08月19日发布《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国家税务总局公告2016年第54号):“提供物业管理服务的纳税人,向服务接受方收取的自来水水费,以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额,按照简易计税方法依3%的征收率计算缴

纳增值税。本公告自发布之日起施行。2016年5月1日以后已发生并处理的事项，不再作调整；未处理的，按本公告规定执行。”

因此，公司收取的水电费在2016年05月01日之前缴纳营业税，按5%差额纳税，公司按照业主需求开具营业税发票。2016年05月01日营改增开始，公司收取的水费按3%简易征收计缴增值税，电费按17%缴纳增值税，公司按照业主需求开具增值税发票。

目前，仅有公司、临沂分公司、莒南分公司及商洛分公司存在向供水、供电公司按照总表抄量支付水电费并向业主收取水电费的情形，其他分公司尚不存在前述行为。

公司、临沂分公司、莒南分公司及商洛分公司所在地的国税、地税等税务主管部门均出具了书面《证明》：证明上述纳税人在报告期内不存在因重大税收违法行为而受到行政处罚的情形。

同时，控股股东、实际控制人亦出具了《承诺》：如果公司因向供水、供电公司按照总表抄量支付水电费并向业主收取水电费的事宜受到行政主管部门的行政处罚或其他任何损失，均由本人承担，与广州市龙能城市运营管理股份有限公司无关。

综上，报告期内公司各项税费均足额缴纳，税收缴纳合法合规。

8、报告期内，公司营业收入主要来源于住宅项目，其中住宅项目家庭业主基本上为个人。因此，报告期内公司存在个人客户，个人客户收入及占比情况如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度	
	个人客户(元)	占总收入比例(%)	个人客户(元)	占总收入比例(%)	个人客户(元)	占总收入比例(%)
主营业务收入	20,937,593.80	52.53	38,514,118.05	65.88	31,289,734.94	68.90
其他业务收入	140,451.49	0.35	155,081.12	0.27	234,958.30	0.52
合计	21,078,045.29	52.88	38,669,199.17	66.15	31,524,693.24	69.42

(三) 公司营业成本

1、成本的归集、分配、结转方法

公司主要从事物业管理服务。相关成本在实际发生时结转。公司的成本主要

为人工成本、清洁绿化等外包成本、水电等能源费和折旧摊销费等。

2、营业成本分析

公司营业成本随营业收入的上升而增加。2017年1-6月、2016年度和2015年度公司营业成本分别为25,525,742.54元、42,614,795.52和30,915,919.23元。2016年度营业成本较2015年度增加11,698,876.29元，上升幅度为37.84%，当年度收入上升28.73%，营业成本上升幅度高于收入上升幅度，主要是由于人工成本逐年上升，并因此导致清洁费和绿化费等外包成本的增加。

①、营业成本按构成要素分类明细如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	比例(%)	2016年	比例(%)	2015年	比例(%)
薪酬福利费	4,510,577.82	17.67	17,849,985.32	41.90	19,007,831.22	61.48
清洁绿化等外包费用	13,577,001.71	53.19	9,004,337.79	21.13	4,846,805.64	15.68
清洁绿化等物料费用		-	3,504,362.25	8.22	2,167,002.91	7.01
水电等能源费	3,705,281.68	14.52	8,321,444.74	19.53	2,391,438.61	7.74
设备设施维修费	1,274,722.78	4.99	2,319,284.26	5.44	1,197,883.22	3.87
社区活动费	106,586.72	0.42	372,155.49	0.87	152,442.50	0.49
折旧摊销费	509,874.10	2.00	351,157.13	0.82	614,672.87	1.99
劳保费	178,532.42	0.70	240,749.95	0.56	190,979.60	0.62
办公费	71,432.89	0.28	234,081.91	0.55	31,192.85	0.10
租赁费	1,438,010.40	5.63	186,954.36	0.44	131,024.31	0.42
安全保卫费	127,728.00	0.50	146,705.30	0.34	123,864.50	0.40
商业保险费	23,778.00	0.09	67,245.28	0.16	11,605.00	0.04
其他	2,216.02	0.01	16,331.74	0.04	49,176.00	0.16
合计	25,525,742.54	100.00	42,614,795.52	100.00	30,915,919.23	100.00

由于清洁绿化等需要大量的人工，为了控制成本，公司将部分业务外包，截至2017年年初，公司已将所有项目的清洁绿化等工作外包。所以，公司薪酬福利费呈下降趋势，但清洁绿化等外包费用呈上升趋势。

②、营业成本按业务类型分类明细

单位：元

业务类型	2017年1-6月	比重(%)	2016年度	比重(%)	2015年度	比重(%)
基础物业管理服务	19,954,458.83	78.17	38,617,389.28	90.63	28,005,521.04	90.59
顾问咨询及协销配合服务	5,118,203.84	20.05	3,197,286.24	7.50	2,533,248.97	8.19
社区物业增值服务	446,493.16	1.75	768,814.70	1.80	349,524.22	1.13
其他	6,586.71	0.03	31,305.30	0.07	27,625.00	0.09
合计	25,525,742.54	100.00	42,614,795.52	100.00	30,915,919.23	100.00

(四) 毛利率分析

单位：元

项目		收入	成本	毛利率(%)
2017年1-6月	基础物业管理服务	27,893,293.20	19,954,458.83	28.46
	顾问咨询及协销配合服务	11,226,527.16	5,118,203.84	54.41
	社区物业增值服务	526,829.37	446,493.16	15.25
	其他	212,003.76	6,586.71	96.89
	小计	39,858,653.49	25,525,742.54	35.96
2016年度	基础物业管理服务	50,121,594.94	38,617,389.28	22.95
	顾问咨询及协销配合服务	7,234,402.06	3,197,286.24	55.80
	社区物业增值服务	946,280.06	768,814.70	18.75
	其他	155,226.75	31,305.30	79.83
	小计	58,457,503.81	42,614,795.52	27.10
2015年度	基础物业管理服务	39,511,679.95	28,005,521.04	29.12
	顾问咨询及协销配合服务	5,226,738.30	2,533,248.97	51.53
	社区物业增值服务	438,802.00	349,524.22	20.35
	其他	234,958.30	27,625.00	88.24
	小计	45,412,178.55	30,915,919.23	31.92
2016年度同比变动情况	基础物业管理服务	10,609,914.99	10,611,868.25	-6.17
	顾问咨询及协销配合服务	2,007,663.76	664,037.27	4.27
	社区物业增值服务	507,478.06	419,290.47	-1.60
	其他	-79,731.55	3,680.30	-8.41
	小计	13,045,325.26	11,698,876.29	-4.82

①、公司收入主要来源于物业管理服务。2017年1-6月、2016年和2015年度公司物业管理服务的销售收入占公司营业收入比重分别为99.47%、99.73%和

99.48%，主营业务突出。

②、2015 年度销售收入较 2014 年度销售收入增长 18,817,363.44 元，增幅为 70.76%，2016 年度销售收入较 2015 年度销售收入增长 13,045,325.26 元，增幅为 28.73%，营业收入呈不断增长趋势，主要有以下方面原因：第一、公司服务的楼盘数量和签约的面积逐年增加：2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司服务的楼盘数量分别为 21 个、28 个、39 个和 40 个，签约的面积分别为 3,786,588.33 m²、4,755,854.45 m²、7,629,133.23 m²和 8,404,723.51 m²；第二、项目开发力度增强：目前，公司已设立 28 家分公司，并以分公司为辐射点向外扩张，分公司积极参与各类物业管理项目的招投标。

③、毛利率波动的原因：

2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司业务毛利率分别为 31.92%、27.10%和 35.96%，公司产品毛利率总体相对稳定，波动较小，其中 2016 年度毛利率比 2015 年度毛利率小幅下降 4.82%，主要是由于住宅物业管理费一经定价难以提升，而人工成本逐年增加；其次，公司在 2016 年 5 月开始执行营改增政策，营业收入由含税收入变为不含税收入。2017 年 1-6 月毛利率与 2015 年度相比上升 4.04%，与 2016 年度毛利率相比上升 8.86%，主要是由于公司各项目为分期交付，且分期多，导致前期物业管理成本投入较大，人均管理面积较小。随着地产项目交付面积的增加，管理规模不断扩大，物业的管理成本率降低，故毛利率也相应提高。

（五）报告期内主要期间费用情况

1、管理费用明细表

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	比例%	2016 年度	比例%	2015 年度	比例%
职工薪酬	3,145,092.16	36.60	3,753,590.32	38.07	2,905,924.75	40.95
办公费	536,668.38	6.24	805,076.39	8.17	559,971.03	7.89
中介服务费	871,970.96	10.14	1,819,048.43	18.45	104,830.00	1.48
业务招待费	646,857.92	7.53	388,180.77	3.94	628,455.89	8.86
交通差旅费	882,094.97	10.26	1,132,462.52	11.49	1,149,703.83	16.21
协会会费	71,650.00	0.83	188,000.00	1.91	156,800.00	2.21

税费[注]	-	-	9,998.70	0.10	73,586.87	1.04
折旧摊销	1,739,741.58	20.24	1,205,513.47	12.23	802,462.13	11.31
租赁费	473,838.02	5.51	383,579.71	3.89	369,494.53	5.21
其他	228,189.95	2.65	172,795.01	1.75	343,474.06	4.84
合 计	8,596,103.94	100.00	9,858,245.32	100.00	7,094,703.09	100.00
营业收入	39,858,653.49		58,457,503.81		45,412,178.55	
占比%	21.57		16.86		15.62	

注：根据财政部《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)以及《关于<增值税会计处理规定>有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月及2017年1-6月房产税、土地使用税和印花税发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

公司2017年1-6月、2016年、2015年度管理费用分别为8,596,103.94元、9,858,245.32元、7,094,703.09元，占营业收入比例分别为21.57%、16.86%、15.62%，管理费用总额及管理费用支出占营业收入的比重均呈上升趋势。管理费用主要为工资薪金及社保、业务招待费、交通差旅费、中介服务费、租赁费和折旧摊销费等。与2015年相比，公司2016年管理费用的增加(2,763,542.23元)主要是由于人工支出增加847,665.57元及企业为筹划新三板挂牌支付的中介机构服务费用增加1,714,218.43元。管理费用总体呈增长趋势的主要有以下几方面原因：一是公司正处于扩张期，新项目的开发和分公司的增设需要增加相应的管理人员及经营场所，相应的人工费、办公费、差旅费、业务招待费、房屋租赁费及经营场所装修费用的摊销增加；二是企业为筹划新三板挂牌支付的中介机构服务费用较多造成管理费用有一定幅度增加；三是随着各分支机构经营场所装修支出的增加，摊销至费用的金额也随之增加。

2、财务费用明细表

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
利息支出			
减：利息收入	5,938.19	11,295.50	9,638.81
汇兑损失			
减：汇兑收益			

手续费支出	107,431.82	89,587.10	31,277.10
合计	101,493.63	78,291.60	21,638.29
营业收入	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
财务费用占营业收入比重(%)	0.25	0.13	0.05

公司 2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年度财务费用分别为 101,493.63 元、78,291.60 和 21,638.29 元，相应占营业收入的比重为 0.25%、0.13%、0.05%，财务费用支出主要为银行手续费。

(六) 最近两年一期收购兼并情况

报告期内公司不存在收购兼并事项。

(七) 报告期内投资收益及非经常性损益情况

1、报告期内投资收益情况

投资收益明细表

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-363,372.49		
银行理财产品收益		7,001.31	
处置长期股权投资产生的投资收益		896,986.84	
合计	-363,372.49	903,988.15	

2017 年 01 月 16 日，深圳前海汉腾控股集团有限公司与公司签订了《股权转让协议书》，约定深圳前海汉腾控股集团有限公司将其持有的深圳市腾腾投资发展有限公司（注册资本为 500 万）45% 的股权以人民币 1 元的价格转让给公司。2017 年 02 月 24 日，公司通过平安银行广州分行营业部向深圳市腾腾投资发展有限公司银行账号转账汇入人民币贰佰贰拾伍万元整（225 万元整）作为出资额。深圳市腾腾投资发展有限公司的主要财务信息如下：

项目	2017.6.30/2017 年 1-6 月
流动资产	2,993,204.38
非流动资产	2,614,786.96
资产合计	5,607,991.34
流动负债	4,807,767.68
负债合计	4,807,767.68

少数股东权益	
归属于母公司所有者权益	800,223.66
按持股比例计算的净资产份额	360,100.65
调整事项	1,521,725.73
商誉	1,521,725.73
对联营企业权益投资的账面价值	1,881,826.38
营业收入	792,529.09
净利润	-1,220,825.45
综合收益总额	-1,220,825.45
本期收到的来自联营企业的股利	

公司账面确认的投资收益金额为深圳市腾腾投资发展有限公司 2017 年 3-6 月实现的净利润中归属于公司部分

2、报告期内非经常性损益情况

报告期内非经常性收益明细表

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
非流动性资产处置损益			-245.00
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，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外		2,311.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	59,251.31		
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益			
非货币性资产交换损益			
委托投资损益			
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			
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			
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益			

除上述各项之外的其他营业外收支净额	-25,157.78	-91,445.10	-18,580.00
其他非经常性损益项目		896,986.84	
小计	34,093.53	807,853.65	-18,825.00
减：非经常性损益的所得税影响数	12,852.26	204,231.98	2,843.75
少数股东损益的影响数			
合计	21,241.27	603,621.67	-21,668.75
非经常性损益总额占当期利润总额的比例(%)	0.51	11.63	-0.95
非经常性损益净额占当期净利润的比例(%)	1.31	19.12	-5.60

2017年1-6月、2016年和2015年，公司净利润分别为1,615,823.56元、3,156,843.56元和387,020.94元，扣除非经常性损益后净利润分别为1,594,582.29元、2,553,221.89元和408,689.69元，非经常性损益净额占当期净利润的比例分别为1.31%、19.12%和-5.60%，报告期内非经常性损益对当期损益影响较小，公司盈利能力对非经常性损益没有依赖性。

3、营业外收入明细：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
政府补助		2,311.91	
罚没收入	121.77		15,620.00
物业费滞纳金	374.09	567.42	
其他	1,022.10	6,160.45	
合计	1,517.96	9,039.78	15,620.00

报告期内，公司政府补助为免征增值税。

4、营业外支出明细

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
非流动资产处置损失合计			245.00
其中：固定资产处置损失			140.00
无形资产处置损失			105.00
对外捐赠	13,000.00	5,000.00	
违约金		89,000.00	4,000.00
罚款支出	17,292.50	8,827.27	30,200.00

税收及社保滞纳金	22.99	247.00	
其他	1,161.38	2,100.01	
合计	31,476.87	105,174.28	34,445.00

公司报告期内营业外支出主要由非流动资产处置损失（如固定资产处置损失、无形资产处置损失）、对外捐赠、违约金、税收及社保滞纳金、罚款支出及其他支出等构成。其详细情况如下：①2015 年度，公司固定资产处置损失为 140 元，系临沂分公司电动三轮车一辆的报废处置损失；公司无形资产处置损失为 105 元，系临沂分公司思科物业软件报废支出，故公司 2015 年度非流动资产处置损失共计 245 元；2015 年度，公司在管物业项目区域内发生业主地板泡损事宜而支出违约金共 4000 元；2015 年度，公司因在管物业区域内卫生、消防原因被行政机关罚款而发生的支出共计 30,200 元。综上，公司 2015 年度营业外支出总计 34,445 元。②2016 年度，公司向广州市南沙区慈善会捐款 5000 元；2016 年度，公司因提前终止与食堂师傅黄崇安的合作而支付的违约金共 89000 元；2016 年度，公司发生的因逾期报税、缴纳社保等原因缴纳的税收及社保滞纳金共计 9047.27 元；2016 年度，因水桶押金无法收回而作坏账处理、因调解在管物业业主纠纷所支出的医疗费等原因形成的营业外支出共 2,100.01 元，并计入“其他”。综上，公司 2016 年度营业外支出共 105,174.28 元。③2017 年 1-6 月，公司因赠送外联单位一台打印机形成对外捐赠共 13,000 元；2017 年 1-6 月，公司因在管物业区域内消防、税务原因被行政机关罚款而发生的支出共计 17,292.50 元；2017 年 1-6 月，公司累计发生税收及社保滞纳金 22.99 元；2017 年 1-6 月，因物业管理过程中调解纠纷等原因发生的“其他”支出共 1,161.38 元。综上，公司 2017 年 1-6 月营业外支出共 31,476.87 元。

（八）报告期内现金流量表主要情况

1、经营活动现金流分析

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	35,441,835.55	59,618,338.72	37,812,097.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,627,855.28	1,469,596.96	30,879,648.28

经营活动现金流入小计	42,069,690.83	61,087,935.68	68,691,745.68
购买商品、接受劳务支付的现金	24,526,623.97	22,750,645.38	11,851,497.80
支付给职工以及为职工支付的现金	8,419,959.23	20,363,724.53	21,720,861.93
支付的各项税费	2,581,265.94	4,247,863.32	2,102,007.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,843,966.68	14,229,875.69	34,230,740.33
经营活动现金流出小计	41,371,815.82	61,592,108.92	69,905,107.13
经营活动产生的现金流量净额	697,875.01	-504,173.24	-1,213,361.45

公司 2017 年 1-6 月、2016 年度和 2015 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 697,875.01 元、-504,173.24 元和-1,213,361.45 元。公司收入主要来源于物业管理服务，公司收入的增长带动了经营活动产生的现金流量的增加，其中 2015 年度和 2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额出现负数，主要是由于公司业务规模的扩张及新项目的开展需要较多的资金进行前期投入。随着公司物业服务项目逐步进入成熟期及客户款项的结算，后期会有较大的现金流入，公司具有持续稳定的现金流。

总体而言，公司经营活动现金流入和现金流出与公司收入增长变动一致，符合公司业务特点和经营特点。

2、经营活动现金流与公司净利润的匹配关系

单位：元

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,615,823.56	3,156,843.56	387,020.94
加：资产减值准备	870,790.19	796,733.44	2,609,805.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,007,231.54	1,023,236.59	657,156.26
无形资产摊销	170,692.00	22,834.27	25,993.67
长期待摊费用摊销	1,287,211.14	308,079.96	207,246.59
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）			245.00
固定资产报废损失（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）	363,372.49	-903,988.15	

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-523,655.61		
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）	-2,887,962.01	-32,148,116.19	-21,045,003.15
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,205,628.29	27,240,203.28	15,944,173.95
其他			
经营活动产生的现金流量净额	697,875.01	-504,173.24	-1,213,361.45
2. 不涉及现金收支的重大活动：			
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	2,610,848.13	4,111,816.12	1,609,660.68
减：现金的期初余额	4,111,816.12	1,609,660.68	3,680,435.80
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-1,500,967.99	2,502,155.44	-2,070,775.12

3、大额现金流量变动项目说明

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金与相应科目的会计核算勾稽过程如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业收入	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
加：应交税金-增值税（销项）	2,998,716.72	3,338,726.98	
加：应收票据（期初-期末）			
加：应收账款（期初-期末）	-9,730,676.94	-4,282,987.67	-7,778,940.41
加：预收账款（期末-期初）	2,315,142.28	2,105,095.60	178,859.26
销售商品、提供劳务收到的现金	35,441,835.55	59,618,338.72	37,812,097.40

(2) 购买商品、接受劳务支付的现金

报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金与相应科目的会计核算勾稽

过程如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业成本	20,617,335.09	25,115,699.66	11,861,406.62
加：存货（期末-期初）		-	
加：应交税金-增值税（进项）	1,228,038.44	787,347.98	0.00
加：经营性应付票据（期初-期末）		-	
加：经营性应付账款（期初-期末）	2,229,511.75	-3,179,722.83	-691,470.36
加：经营性预付账款（期末-期初）	451,738.69	27,320.57	681,561.54
购买商品提供劳务支付的现金	24,526,623.97	22,750,645.38	11,851,497.80

（3）收到其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司收到的其他与经营活动有关的现金主要明细如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
收到往来款	6,622,726.15	1,461,884.72	30,878,549.52
收到利息收入	5,129.13	7,712.24	1,098.76
合计	6,627,855.28	1,469,596.96	30,879,648.28

（4）支付的其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司支付的其他与经营活动有关的现金主要明细如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
管理费用中现金支出	3,711,270.20	4,899,141.53	3,386,316.21
支付的银行手续费	107,431.82	89,587.10	31,277.10
共管账户余额	1,319,042.96		
往来款项	706,221.70	9,241,147.06	30,813,147.02
合计	5,843,966.68	14,229,875.69	34,230,740.33

（5）投资活动产生的现金流量

报告期内，公司与投资活动有关的现金流量明细如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
----	-----------	--------	--------

收回投资收到的现金	4,000,000.00	500,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,307.98	7,001.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5,768,427.99	26,377,405.58	3,265,543.77
投资活动现金流入小计	9,772,735.97	26,884,406.89	3,265,543.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380,166.71	17,354,369.02	988,278.92
投资支付的现金	2,250,000.00	4,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	810,995.20	23,848,107.75	9,757,178.52
投资活动现金流出小计	20,441,161.91	45,202,476.77	10,745,457.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,668,425.94	-18,318,069.88	-7,479,913.67

公司投资活动产生的现金净流入，主要是在2016处置了子公司广州市龙能房地产代理有限公司和宜昌君和人力资源服务有限公司及收到委托贷款和银行理财产品的利息等；公司投资活动产生的现金净流出，主要是购置了固定资产（办公设备及电子设备等）及支付了经营办公场所的改造费以满足公司业务的不增长；此外，公司在2017年向腾腾投资支付了出资款225万元（2016年预付的400万元投资意向款已在2017年收回）。

（6）筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司与筹资活动有关的现金流量明细如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	21,000,000.00	7,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	600.00	634,398.56	1,200.00
筹资活动现金流入小计	9,000,600.00	21,634,398.56	7,001,200.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动现金流出小计	531,017.06	310,000.00	378,700.00
筹资活动产生的现金流量净额	8,469,582.94	21,324,398.56	6,622,500.00

公司筹资活动产生的现金流入主要来源于股东增资。

（九）税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、6%、11%、13%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、公司最近两年一期主要资产情况

（一）货币资金

单位：元

项 目	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31
库存现金	75,600.82	500,769.70	49,182.01
银行存款	3,778,798.24	3,606,642.22	1,560,478.67
其他货币资金	75,492.03	4,404.20	
合计	3,929,891.09	4,111,816.12	1,609,660.68

截止2017年6月30日，公司存在1,319,042.96元货币资金为共管资金，共管另一方为沛县新源房产有限公司，资金使用需双方同意。

现金收款的原因及其必要性：由于公司的经营特点，尤其是住宅小区缴纳物业管理服务费的业主/租户、住宅小区及商业写字楼缴纳停车费的车主等，难以完全避免现金收款的情形；其次，虽然公司积极引导业主/租户和车主使用银行转账或移动支付等结算方式，尽量不使用现金，但仍存在部分业主/租户和车主因消费习惯的因素而坚持使用现金进行消费的情形，在这种情况下，公司只能接受现金的结算方式。因此，公司存在现金收款的必要性。

为保证公司现金收款入账及时、完整，公司制定了相关的管理制度，具体规定包括：收费员作为项目收费中心的窗口需直接面对业主（客户），收费员

在收款时需先核对应收款项，并经业主（客户）确认后，收清应收款项，然后打印相应票据递交给业主（客户）。公司所有有偿服务及代收款项均由收费处统一收费，收款后给客户id提供加盖本公司财务章的收费凭据或者加盖本公司发票专用章的发票。任何其它部门和个人代收费用，或收费后不提供规定票据的，均属违规行为。现金在任何人员之间移交，必须要有交接手续，且交接必须做到钱、票、表三者齐全：钱即为现金或者支票或者转帐凭证；票即为收款票据（或者已换发票的发票存根联）；表即为现金日报表。收费员应每日将现金日报表及时发送到公司财务会计处。收费员应于现金收款当天与财务人员进行结账。每日终了，收费员应对当日现金收入和结存数进行统计，现金存入公司账户，财务人员核对报表并同库存现金收款额核对，每日核对现金结存数和账面数，确保现金账账相符、账实相符。公司现金收取物业费必须于每日营业结束时，按照实际物业费收取额缴存银行，不得拖欠或延迟上缴，每天下午 4 点将收到的现金送存银行，4 点之后收到的现金，封存放入保险箱，与第二天收到的现金一并存入银行。如有收费丢失或者短少，经办人负有全额赔偿责任。

报告期内，公司存在现金付款的情形，具体情况如下：

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年
现金付款金额	5,557,245.29	20,299,125.40	13,045,990.28
其中：退业主押金	998,103.93	2,545,247.38	2,490,100.35
员工费用报销	2,029,821.91	6,083,001.34	4,912,967.58
现金存行	949,649.42	4,812,620.70	3,441,906.30
员工借支及保证金	588,460.00	1,332,819.48	1,539,074.23
代收代付款	423,284.72	3,557,747.97	638,348.68
工资及奖金	567,925.31	1,967,688.53	23,593.14

形成现金付款的主要原因包括：公司营业收入来源主要是住宅项目，部分住宅项目家庭业主在申请退还押金时要求以现金的形式退还；员工报销费用时，只要金额不大，都习惯以现金形式报销；部分办公用品的供应商为个体户，为降低经营成本，大部分个体户都习惯采用现金结算。

公司款项支出的具体规定：物业服务中心日常业务开支统一由项目经理审批通过后，以项目备用金的形式下发，项目备用金为 2000 元，公司严格规范并

执行授权体系和支付流程，防止资金侵占或挪用，对备用金定期和不定期抽查，备用金不得跨年使用，年末必须缴回，个人借款须在 1 个月内完善费用报销手续或还款手续。

公司坚持收支两条线原则，不允许所收资金直接垫付各类需支付的款项，所有收入款项均应及时送缴财务管理中心，需支付款项时均需通过 OA 审批流程同意后到财务管理中心请款。因此，公司不存在现金坐支情况。

公司不存在使用个人卡的情况。

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

截止 2017 年 6 月 30 日

类别	2017 年 6 月 30 日					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	账龄组合	23,265,157.44	99.92	2,342,211.64	10.07	20,922,945.80
	无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款		17,500.00	0.08	17,500.00	100.00	0.00
合计		23,282,657.44	100.00	2,359,711.64	10.14	20,922,945.80

截止 2016 年 12 月 31 日

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	计提比例 (%)		
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合	账龄组合	13,554,205.00	100.00	1,496,717.96	11.04	12,057,487.04

类别		2016年12月31日				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
征组合计提坏账准备的应收账款	无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计		13,554,205.00	100.00	1,496,717.96	11.04	12,057,487.04

截止 2015 年 12 月 31 日

类别		2015年12月31日				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	账龄组合	9,680,096.83	100.00	817,833.91	8.45	8,862,262.92
	无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计		9,680,096.83	100.00	817,833.91	8.45	8,862,262.92

2、应收账款按账龄列示明细如下：

单位：元

账龄结构	2017年6月30日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
一年以内 (含 1 年)	19,907,013.18	85.50	995,350.66	18,911,662.52
1—2 年	1,885,459.68	8.10	565,637.91	1,319,821.77
2-3 年	1,323,312.75	5.68	661,656.37	661,656.38

3-4 年	166,525.67	0.71	136,720.54	29,805.13
4-5 年	346.16	0.01	346.16	0.00
5 年以上	-	-	-	-
合计	23,282,657.44	100.00	2,359,711.64	20,922,945.80
账龄结构	2016 年 12 月 31 日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
一年以内 (含 1 年)	10,995,531.71	81.12	549,776.59	10,445,755.12
1—2 年	1,923,480.64	14.19	577,044.19	1,346,436.45
2-3 年	461,231.95	3.40	230,615.98	230,615.97
3-4 年	173,397.50	1.28	138,718.00	34,679.50
4-5 年	563.20	-	563.20	0.00
5 年以上	-	-	-	-
合计	13,554,205.00	100.00	1,496,717.96	12,057,487.04
账龄结构	2015 年 12 月 31 日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
一年以内 (含 1 年)	8,544,639.86	88.27	427,232.00	8,117,407.86
1—2 年	886,477.68	9.16	265,943.30	620,534.38
2-3 年	248,416.09	2.57	124,208.05	124,208.04
3-4 年	563.20	0.01	450.56	112.64
4-5 年	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合计	9,680,096.83	100.00	817,833.91	8,862,262.92

公司收入主要来源于物业管理服务，相关款项一般按季度或半年度结算。所以，公司应收账款期末余额较大。

公司物业管理费的催收程序：

第一次催收：（派发欠费单）

收费组每月 4 日前出具业主区（上月）、商铺（上月）的欠收台账（含滞纳金），并按楼栋生成《欠费情况明细表》给客服部；物业助理根据欠费台账和《欠费情况明细表》，统计分管楼宇业主的欠费情况。物业助理统计完欠收房号及其金额后，每月 5 至 6 日填写欠费温馨提示，并核实欠费金额与欠费时间准确无误后，将欠费条派发至业主信箱中或其它指定位置。

第二次催缴：（电话催收）

收费组每月 14 日前出具业主区（上月）、商铺（上月）的欠收台账（含滞纳金），并按楼栋生成《欠费情况明细表》给客服部；物业助理根据欠费台账和《欠费情况明细表》，统计分管楼宇业户的欠费情况。物业助理统计完欠收房号及其金额后，每月 15 至 18 日致电业户前来缴费，并做好催费情况记录。电话催费完成后，每月 20 日前填写《催费情况记录表》上报服务中心负责人审核。

第三次催缴：（上门催收）

收费组每月 24 日前出具业主区（上月）、商铺（上月）的欠收台账（含滞纳金），并按楼栋生成《欠费情况明细表》给客服部；物业助理根据欠费台账和《欠费情况明细表》，统计分管楼宇业户的欠费情况。物业助理统计完欠收房号及其金额后，每月 25 至 28 日上门进行催缴，并做好相关催费记录。每月 30 日前填写《催费情况记录表》上报服务中心负责人审核。

截至 2017 年 10 月 15 日，公司应收账款期后回款金额为 14,345,398.13 元，占 2017 年 6 月 30 日应收账款期末余额的 61.61%。

公司与可比公司的坏账准备计提政策情况如下：

账龄	龙能城市 (%)	方圆现代 (%)	美的物业 (%)	开元物业 (%)
1 年以内(含 1 年,下同)	5.00	5.00	5.00	2.00
1-2 年	30.00	10.00	10.00	8.00
2-3 年	50.00	30.00	20.00	20.00
3-4 年	80.00	100.00	30.00	50.00
4-5 年	100.00	100.00	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	50.00

总体而言，公司应收账款与公司业务模式和业务特点相匹配，不存在难以收回风险。公司仍按照谨慎性原则对相应账龄的应收账款计提了一定比例的减值准备。

3、前五名应收账款债务单位情况如下：

（1）截至 2017 年 6 月 30 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位：元

客户名称	金额	占应收账款总额比例 (%)	账龄	与本公司关系
------	----	---------------	----	--------

临沂联泰置业有限公司	1,017,935.82	4.37	1 年以内	非关联客户
前海深港物业管理（深圳）有限公司	1,003,750.00	4.31	1 年以内	非关联客户
临沂鲁邦房地产开发有限公司平邑分公司	882,137.58	3.79	1 年以内	非关联客户
山东仲建发展有限公司	828,830.44	3.56	1 年以内	非关联客户
深圳市万诺云谷科技有限公司	648,000.00	2.78	1 年以内	非关联客户
合计	4,380,653.84	18.82		

(2) 截至 2016 年 12 月 31 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位：元

客户名称	金额	占应收账款总额比例 (%)	账龄	与本公司关系
陕西万事诚物业管理有限公司商洛分公司	512,150.86	3.78	1 年以内	非关联客户
临沂国鑫房地产开发有限公司	432,399.89	3.19	1 年以内	非关联客户
临沂天泰置业有限公司	316,720.50	2.34	1 年以内	非关联客户
广汽丰田汽车有限公司	295,412.72	2.18	1 年以内	非关联客户
深圳市万诺云谷科技有限公司	257,103.77	1.90	1 年以内	非关联客户
合计	1,813,787.74	13.38		

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位：元

客户名称	金额	占应收账款总额比例 (%)	账龄	与本公司关系
日照市人民医院	1,273,879.61	13.16	1 年以内	非关联客户
广汽丰田汽车有限公司	236,170.69	2.44	1 年以内	非关联客户
广州广汽产业发展有限公司	145,580.12	1.50	1 年以内	非关联客户
广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	144,499.48	1.49	1 年以内	非关联客户
临沂城区开发建设有限公司	100,000.00	1.03	1 年以内	非关联客户
合计	1,900,129.90	19.63		

4、截至 2017 年 6 月 30 日，应收账款期末余额中无应收关联方款项。

(三) 预付账款

1、预付款项账龄分析明细表：

账龄	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

	金额（元）	比例%	金额（元）	比例%	金额（元）	比例%
1年以内	1,520,803.80	100.00	1,247,052.98	99.53	883,725.79	100.00
1至2年			5,867.10	0.47		
2-3年						
3年以上						
合计	1,520,803.80	100.00	1,252,920.08	100.00	883,725.79	100.00

2、前五名预付账款债务单位情况如下：

(1)截至 2017 年 6 月 30 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

客户名称	金额（元）	占预付账款比例（%）	账龄	款项性质
国电山东临沂分公司	456,776.22	30.04	1年以内	电费
临沂市正达物业管理有限公司	451,340.00	29.68	1年以内	设备租赁费
临沂市房产和住房保障局专项维修资金	175,872.00	11.56	1年以内	维修基金
临沂市水务集团有限公司	132,129.88	8.69	1年以内	水费
深圳一应社区商务集团有限公司	89,955.00	5.91	1年以内	400 服务费
合计	1,306,073.10	85.88		

(2)截至 2016 年 12 月 31 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

客户名称	金额（元）	占预付账款比例（%）	账龄	款项性质
卜昌水	505,647.00	40.36	1年以内	工程款
马扬遵	260,000.00	20.75	1年以内	购车款
临沂市正达物业管理有限公司	225,670.00	18.01	1年以内	劳务费及设备租赁费
姚连	37,080.00	2.96	1年以内	房租
曾其红	30,758.00	2.45	1年以内	房租
合计	1,059,155.00	84.53		

(3)截至 2015 年 12 月 31 日止，欠款金额前五名的债务人情况如下：

客户名称	金额（元）	占预付账款比例（%）	账龄	款项性质
广东国安物业经营服务有限公司	840,000.00	95.05	一年以内	咨询费
李国鹏	36,054.79	4.08	一年以内	租金
临沂市水务集团有限公司	7,351.00	0.83	一年以内	水费

中国电信股份有限公司广州分公司	320.00	0.04	一年以内	地税 ca 费用
合计	883,725.79	100.00		

3、截至 2017 年 6 月 30 日，期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、截至 2017 年 6 月 30 日，预付账款期末余额中无预付关联方款项。

（四）其他应收款

公司 2017 年 6 月 30 日、2016 年底和 2015 年底，其他应收款账面余额分别为 8,500,312.11 元、21,592,516.18 元和 18,800,128.35 元。主要为保证金、备用金、其他往来款和押金等。

1、其他应收款分类披露

截止 2017 年 6 月 30 日

单位：元

类别	2017 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,500,312.11	100.00	2,591,432.54	30.49	5,908,879.57
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,500,312.11	100.00	2,591,432.54	30.49	5,908,879.57

截止 2016 年 12 月 31 日

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	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

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	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	账龄组合	21,592,516.18	100.00	2,594,629.96	12.02	18,997,886.22
	无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计		21,592,516.18	100.00	2,594,629.96	12.02	18,997,886.22

截止2015年12月31日

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	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	账龄组合	18,800,128.35	100.00	3,577,402.33	19.03	15,222,726.02
	无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计		18,800,128.35	100.00	3,577,402.33	19.03	15,222,726.02

(1) 其他应收款按账龄列示明细如下:

单位: 元

账龄	2017年6月30日			
	其他应收款	比例(%)	坏账准备	账面价值
一年以内(含一年)	4,048,729.49	47.63	160,126.81	3,888,602.68
1-2年	1,725,747.76	20.30	321,018.28	1,404,729.48
2-3年	363,402.63	4.28	161,051.32	202,351.31
3-4年	1,556,980.51	18.32	1,144,784.41	412,196.10

4-5 年	581,349.00	6.84	580,349.00	1,000.00
5 年以上	224,102.72	2.63	224,102.72	-
合计	8,500,312.11	100.00	2,591,432.54	5,908,879.57
账龄	2016 年 12 月 31 日			
	其他应收款	比例(%)	坏账准备	账面价值
一年以内 (含一年)	18,190,616.57	84.25	864,451.87	17,326,164.70
1-2 年	980,273.83	4.54	281,692.15	698,581.68
2-3 年	1,579,120.08	7.31	725,010.04	854,110.04
3-4 年	588,149.00	2.72	469,719.20	118,429.80
4-5 年	17,729.91	0.08	17,129.91	600.00
5 年以上	236,626.79	1.10	236,626.79	-
合计	21,592,516.18	100.00	2,594,629.96	18,997,886.22
账龄	2015 年 12 月 31 日			
	其他应收款	比例(%)	坏账准备	账面价值
一年以内 (含一年)	13,152,229.35	69.96	611,852.42	12,540,376.93
1-2 年	2,971,662.00	15.81	852,768.60	2,118,893.40
2-3 年	593,361.20	3.16	299,580.60	293,780.60
3-4 年	1,023,237.00	5.44	831,813.53	191,423.47
4-5 年	493,506.58	2.63	415,254.96	78,251.62
5 年以上	566,132.22	3.01	566,132.22	-
合计	18,800,128.35	100.00	3,577,402.33	15,222,726.02

2、其他应收款按性质分类

单位：元

款项性质	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金保证金	1,585,363.50	1,029,605.50	232,150.00
代扣代缴社保、公积金	50,990.17	43,973.77	31,124.48
备用金	2,423,172.90	1,921,029.16	1,359,235.46
代收代付款	326,729.57	283,559.19	226,041.51
关联往来款	120,137.81	5,727,590.35	11,026,255.27
其他往来款	3,993,918.16	12,586,758.21	5,925,321.63
合计	8,500,312.11	21,592,516.18	18,800,128.35

截至 2017 年 6 月 30 日，应收关联方款项余额为关联方支取的备用金。

3、其他应收款欠款前五名客户情况如下：

截至 2017 年 6 月 30 日，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位名称	金额（元）	占其它应收款总额比例（%）	账龄	款项性质
临沂市正达物业管理有限公司	2,374,553.24	27.93	2 年以内	其他往来款、押金保证金
临沂盛唐置业有限公司	1,380,000.00	16.23	3-4 年	其他往来款
滕学金	600,493.15	7.06	1 年以内	其他往来款
李东波	500,000.00	5.88	4 年以上	备用金
广州广汽产业发展有限公司	222,994.56	2.62	4 年以上	代收代付款
合计	5,078,040.95	59.72		

注：临沂市正达物业管理有限公司其他往来款 1 年以内账面余额为 1,324,553.24 元，计提坏账准备为 66,227.66 元，1-2 年账面余额为 508,392.00 元，计提坏账准备为 152,517.60 元；押金 541,608.00 元，账龄为 1-2 年。

截至 2016 年 12 月 31 日，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位名称	金额（元）	占其它应收款总额比例（%）	账龄	款项性质
深圳市陆港物业管理有限公司	7,485,081.83	34.67	2 年以内	其他往来款
临沂市正达物业管理有限公司	4,200,000.00	19.45	1 年以内	其他往来款、押金
深圳市腾腾投资发展有限公司	3,000,000.00	13.89	1 年以内	关联往来款
王广军	1,881,675.88	8.71	1 年以内	关联往来款
临沂盛唐置业有限公司	1,380,000.00	6.39	2-3 年	其他往来款
合计	17,946,757.71	83.12		

截至 2015 年 12 月 31 日，欠款金额前五名的债务人情况如下：

单位名称	金额（元）	占其它应收款总额比例（%）	账龄	款项性质
王广军	9,903,473.76	52.68	4 年以内	关联往来款
杨勇	2,000,000.00	10.64	1 年以内	其他往来款
临沂盛唐置业有限公司	1,380,000.00	7.34	1-2 年	其他往来款
深圳市陆港物业管理有限公司	2,074,457.59	11.03	1 年以内	其他往来款

李东波	500,000.00	2.66	2-3 年	备用金
合计	15,857,931.35	84.35		

4、截至 2017 年 6 月 30 日，期末余额中持有关联方单位的欠款情况详见本说明书“第四节公司财务调查”之“十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联交易”。

(五) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产明细表

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
委托贷款本金	937,500.00		
合计	937,500.00		

一年内到期的非流动资产为一年内到期的委托贷款本金。

(六) 其他流动资产

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预交税费	177,025.95		
理财产品		4,000,000.00	
合计	177,025.95	4,000,000.00	

报告期内公司购买的理财产品的具体情况如下：

理财产品名称	本金（元）	起息日	结息日	收益金额（元）
天天利保本理财	3,000,000.00	2016/9/22	2016/9/26	756.16
天天利保本理财	3,000,000.00	2016/10/21	2016/10/27	6,245.15
天天利保本理财	1,000,000.00	2016/10/21	2016/10/31	
天天利保本理财	3,000,000.00	2016/10/21	2016/11/14	
天天利保本理财	1,000,000.00	2016/12/30	2017/1/13	4,801.13
天天利保本理财	3,000,000.00	2016/12/30	2017/1/17	
合计	14,000,000.00			11,802.44

后续投资计划：

2017 年 7 月 1 日至本回复签署之日，公司购买的理财产品的具体情况如下：

理财产品名称	本金 (元)	起息日	结息日	收益金额 (元)
天天盈非保本理财产品 DGT130001	1,500,000.00	2017/10/23	2017/11/7	5,621.92
天天盈非保本理财产品 DGT130001	500,000.00	2017/10/23	2017/11/7	
天天盈非保本理财产品 DGT130001	500,000.00	2017/10/23	2017/11/8	
天天盈非保本理财产品 DGT130001	1,000,000.00	2017/10/23	2017/11/10	
天天盈非保本理财产品 DGT130001	1,000,000.00	2017/11/6	2017/11/14	
合计	4,500,000.00			5,621.92

公司每月都需要编制滚动预算，对于闲置的资金，公司将根据具体的情况决定是否用于购买短期理财产品，以使资产保值增值。

(七) 长期股权投资

长期股权投资明细表

(1) 分类情况

单位：元

项目	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,881,826.38		1,881,826.38						
合计	1,881,826.38		1,881,826.38						

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
深圳市腾腾投资发展有限公司		2,250,000.00		-368,173.62	
合计		2,250,000.00		-368,173.62	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市腾腾投资发展有限公司					1,881,826.38	
合计					1,881,826.38	

2017年01月16日，深圳前海汉腾控股集团有限公司与公司签订了《股权

转让协议书》，约定深圳前海汉腾控股集团有限公司将其持有的深圳市腾腾投资发展有限公司（注册资本为 500 万）45% 的股权以人民币 1 元的价格转让给公司。2017 年 02 月 24 日，公司通过平安银行广州分行营业部向深圳市腾腾投资发展有限公司银行账号转账汇入人民币贰佰贰拾伍万元整（225 万元整）作为出资额。

（八）固定资产

报告期内，公司固定资产主要为通用设备、专用设备及运输设备。

1、截至 2017 年 6 月 30 日各类固定资产及折旧明细表

单位：元

资产类别	2016 年 12 月 31 日	2017 年 1-6 月		2017 年 6 月 30 日
		增加额	减少额	
固定资产原值：				
通用设备	1,210,473.11	571,963.83		1,782,436.94
专用设备	1,161,269.74	12,160.00		1,173,429.74
运输设备	6,401,777.00	1,545,906.07		7,947,683.07
合计	8,773,519.85	2,130,029.90		10,903,549.75
累计折旧：				
通用设备	659,144.59	184,255.43		843,400.02
专用设备	199,362.98	111,159.59		310,522.57
运输设备	1,817,551.33	711,816.52		2,529,367.85
合计	2,676,058.90	1,007,231.54		3,683,290.44
固定资产净值：				
通用设备	551,328.52			939,036.92
专用设备	961,906.76			862,907.17
运输设备	4,584,225.67			5,418,315.22
合计	6,097,460.95			7,220,259.31
固定资产减值准备：				
通用设备				
专用设备				
运输设备				

合计				
固定资产账面价值:				
通用设备	551,328.52			939,036.92
专用设备	961,906.76			862,907.17
运输设备	4,584,225.67			5,418,315.22
合计	6,097,460.95			7,220,259.31

2、截至 2016 年 12 月 31 日各类固定资产及折旧明细表

单位：元

资产类别	2015 年 12 月 31 日	2016 年		2016 年 12 月 31 日
		增加额	减少额	
固定资产原值:				
通用设备	946,434.00	306,171.19	42,132.08	1,210,473.11
专用设备	427,012.20	734,257.54	-	1,161,269.74
运输设备	1,705,077.00	4,696,700.00	-	6,401,777.00
合计	3,078,523.20	5,737,128.73	42,132.08	8,773,519.85
累计折旧:				
通用设备	407,429.51	252,308.54	593.46	659,144.59
专用设备	94,054.01	105,308.97	-	199,362.98
运输设备	1,151,734.58	665,816.75	-	1,817,551.33
合计	1,653,218.10	1,023,434.26	593.46	2,676,058.90
固定资产净值:				
通用设备	539,004.49			551,328.52
专用设备	332,958.19			961,906.76
运输设备	553,342.42			4,584,225.67
合计	1,425,305.10			6,097,460.95
固定资产减值准备:				
通用设备				
专用设备				

运输设备				
合计				
固定资产账面价值:				
通用设备	539,004.49			551,328.52
专用设备	332,958.19			961,906.76
运输设备	553,342.42			4,584,225.67
合计	1,425,305.10			6,097,460.95

3、截至 2015 年 12 月 31 日各类固定资产及折旧明细表

单位：元

资产类别	2014 年 12 月 31 日	2015 年		2015 年 12 月 31 日
		增加额	减少额	
固定资产原值:				
通用设备	643,326.00	303,108.00	-	946,434.00
专用设备	137,405.20	289,607.00	-	427,012.20
运输设备	1,686,577.00	19,400.00	900.00	1,705,077.00
合计	2,467,308.20	612,115.00	900.00	3,078,523.20
累计折旧:				
通用设备	206,614.26	204,201.94	3,386.69	407,429.51
专用设备	29,948.04	64,105.97	-	94,054.01
运输设备	748,923.46	403,571.12	760.00	1,151,734.58
合计	985,485.76	671,879.03	4,146.69	1,653,218.10
固定资产净值:				
通用设备	436,711.74			539,004.49
专用设备	107,457.16			332,958.19
运输设备	937,653.54			553,342.42
合计	1,481,822.44			1,425,305.10
固定资产减值准备:				
通用设备				

专用设备				
运输设备				
合计				
固定资产账面价值:				
通用设备	436,711.74			539,004.49
专用设备	107,457.16			332,958.19
运输设备	937,653.54			553,342.42
合计	1,481,822.44			1,425,305.10

报告期内,公司各项固定资产使用状态良好,无因市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置导致固定资产可收回金额低于其账面价值的情况,无需计提固定资产减值准备。

公司固定资产主要在 2016 年及 2017 年购买,公司固定资产整体成新率约为 66.22%。主要是由于公司的固定资产多为通用设备、专用设备和运输设备,且对固定资产折旧采取较为保守的折旧年限。除非因公司扩大业务需要进行重大采购外,固定资产能够满足生产经营的需要,不存在更新、淘汰、大修、技术升级等重大情形,不会对公司的财务状况和持续经营能力产生较大的影响。

(九) 在建工程

在建工程明细表

(1) 明细情况

单位:元

项 目	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
消防工程	1,632,500.00		1,632,500.00						
合 计	1,632,500.00		1,632,500.00						

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
消防工程	2,088,100.00		1,632,500.00			1,632,500.00
小 计	2,088,100.00		1,632,500.00			1,632,500.00

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
消防工程	78.18%	70.00%				自有资金
小 计	78.18%	70.00%				

(十) 无形资产

截止 2017 年 6 月 30 日

单位：元

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	307,919.25	307,919.25
本期增加金额	4,716,981.00	4,716,981.00
1) 购置	4,716,981.00	4,716,981.00
本期减少金额		
期末数	5,024,900.25	5,024,900.25
累计摊销		
期初数	106,923.27	106,923.27
本期增加金额	170,692.00	170,692.00
1) 计提	170,692.00	170,692.00
本期减少金额		
期末数	277,615.27	277,615.27
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	4,747,284.98	4,747,284.98
期初账面价值	200,995.98	200,995.98

截止 2016 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	280,593.00	280,593.00
本期增加金额	62,326.25	62,326.25

1) 购置	62,326.25	62,326.25
本期减少金额	35,000.00	35,000.00
期末数	307,919.25	307,919.25
累计摊销		
期初数	83,495.62	83,495.62
本期增加金额	23,427.65	23,427.65
1) 计提	23,427.65	23,427.65
本期减少金额		
期末数	106,923.27	106,923.27
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	200,995.98	200,995.98
期初账面价值	197,097.38	197,097.38

截止 2015 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	225,193.00	225,193.00
本期增加金额	57,500.00	57,500.00
1) 购置	57,500.00	57,500.00
本期减少金额	2,100.00	2,100.00
期末数	280,593.00	280,593.00
累计摊销		
期初数	59,496.95	59,496.95
本期增加金额	25,993.67	25,993.67
1) 计提	25,993.67	25,993.67
本期减少金额	1,995.00	1,995.00
期末数	83,495.62	83,495.62
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		

期末数		
账面价值		
期末账面价值	197,097.38	197,097.38
期初账面价值	165,696.05	165,696.05

无形资产主要为物业行业集团管理 ERP 系统和金蝶财务软件。

(十一) 长期待摊费用

长期待摊费用明细表

截止 2017 年 6 月 30 日

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2017 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	4,948,631.52	4,662,350.00	-	9,610,981.52
总部装修费	891,359.70			891,359.70
临沂分公司装修费	2,329,840.82	2,268,150.00		4,597,990.82
莒南分公司装修费	328,987.00	161,700.00		490,687.00
六安分公司装修费	564,432.00			564,432.00
日照分公司装修费	406,400.00			406,400.00
深圳分公司装修费		365,739.00		365,739.00
南沙分公司装修费		726,561.00		726,561.00
商洛分公司装修费		901,500.00		901,500.00
徐州分公司装修费	427,612.00	238,700.00		666,312.00
二、累计摊销合计	515,326.55	1,287,211.14	-	1,802,537.69
总部装修费	396,159.84	99,039.96		495,199.80
临沂分公司装修费	119,166.71	577,319.29		696,486.00
莒南分公司装修费	-	75,043.68		75,043.68
六安分公司装修费	-	94,072.02		94,072.02
日照分公司装修费	-	67,733.28		67,733.28
深圳分公司装修费	-	52,248.44		52,248.44
南沙分公司装修费	-	107,960.82		107,960.82
商洛分公司装修费	-	112,687.50		112,687.50
徐州分公司装修费	-	101,106.15		101,106.15
三、账面净值合计	4,433,304.97	-	-	7,808,443.83
总部装修费	495,199.86			396,159.90
临沂分公司装修费	2,210,674.11			3,901,504.82
莒南分公司装修费	328,987.00			415,643.32

项目	2016年12月31日	本期增加额	本期减少额	2017年6月30日
六安分公司装修费	564,432.00			470,359.98
日照分公司装修费	406,400.00			338,666.72
深圳分公司装修费	-			313,490.56
南沙分公司装修费	-			618,600.18
商洛分公司装修费	-			788,812.50
徐州分公司装修费	427,612.00			565,205.85

截止 2016 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期减少额	2016年12月31日
一、账面原值合计	1,221,359.70	3,727,271.82	-	4,948,631.52
总部装修费	891,359.70			891,359.70
临沂分公司装修费	330,000.00	1,999,840.82		2,329,840.82
莒南分公司装修费		328,987.00		328,987.00
六安分公司装修费		564,432.00		564,432.00
日照分公司装修费		406,400.00		406,400.00
徐州分公司装修费		427,612.00		427,612.00
二、累计摊销合计	207,246.59	308,079.96	-	515,326.55
总部装修费	198,079.92	198,079.92		396,159.84
临沂分公司装修费	9,166.67	110,000.04		119,166.71
莒南分公司装修费				-
六安分公司装修费				-
日照分公司装修费				-
徐州分公司装修费				-
三、账面净值合计	1,014,113.11	-	-	4,433,304.97
总部装修费	693,279.78			495,199.86
临沂分公司装修费	320,833.33			2,210,674.11
莒南分公司装修费	-			328,987.00
六安分公司装修费	-			564,432.00
日照分公司装修费	-			406,400.00
徐州分公司装修费	-			427,612.00

截止 2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期减少额	2015年12月31日
一、账面原值合计	891,359.70	330,000.00	-	1,221,359.70
总部装修费	891,359.70			891,359.70
临沂分公司装修费		330,000.00		330,000.00
二、累计摊销合计	-	207,246.59	-	207,246.59
总部装修费		198,079.92		198,079.92
临沂分公司装修费		9,166.67		9,166.67
三、账面净值合计	891,359.70	-	-	1,014,113.11
总部装修费	891,359.70			693,279.78
临沂分公司装修费	-			320,833.33

公司长期待摊费用主要是日常经营场所的装修费。

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

可抵扣暂时性差异及递延所得税资产明细如下：

单位：元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,094,622.44	523,655.61				
合计	2,094,622.44	523,655.61				

(十三) 其他非流动资产

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
委托贷款	2,421,875.00		
方博物业行业集团管理ERP系统		3,500,000.00	
齐鲁园广场2号楼33层3301-3304房	8,633,682.00	5,975,732.00	1,000,000.00
鲁商中心写字楼	3,381,718.75		
合计	14,437,275.75	9,475,732.00	1,000,000.00

1、2017年2月13日，公司与平安银行广州分行、深圳市汉腾投资咨询有限公司签订了委托贷款合同（平银穗羊城委贷字20170124001第001号），合同金额为375万元，期限为2017年2月20日至2021年1月20日，年利率4.75%，并由深圳前海汉腾控股集团有限公司提供担保。

委托贷款偿还本息明细如下：

单位：元

还款日期	还本金额	还息金额
2017年2月20日	78,125.00	14,843.75
2017年3月20日	78,125.00	14,534.51
2017年4月20日	78,125.00	14,225.26
2017年5月20日	78,125.00	13,916.02
2017年6月20日	78,125.00	13,606.77
2017年7月20日	78,125.00	13,297.53
2017年8月20日	78,125.00	12,988.28
2017年9月20日	78,125.00	12,679.04
2017年10月20日	78,125.00	12,369.79
2017年11月20日	78,125.00	12,060.55
2017年12月20日	78,125.00	11,751.30
2018年1月20日	78,125.00	11,442.06
2018年2月20日	78,125.00	11,132.81
2018年3月20日	78,125.00	10,823.57
2018年4月20日	78,125.00	10,514.32
2018年5月20日	78,125.00	10,205.08
2018年6月20日	78,125.00	9,895.83
2018年7月20日	78,125.00	9,586.59
2018年8月20日	78,125.00	9,277.34
2018年9月20日	78,125.00	8,968.10
2018年10月20日	78,125.00	8,658.85
2018年11月20日	78,125.00	8,349.61
2018年12月20日	78,125.00	8,040.36
2019年1月20日	78,125.00	7,731.12
2019年2月20日	78,125.00	7,421.88
2019年3月20日	78,125.00	7,112.63
2019年4月20日	78,125.00	6,803.39
2019年5月20日	78,125.00	6,494.14
2019年6月20日	78,125.00	6,184.90
2019年7月20日	78,125.00	5,875.65
2019年8月20日	78,125.00	5,566.41
2019年9月20日	78,125.00	5,257.16
2019年10月20日	78,125.00	4,947.92
2019年11月20日	78,125.00	4,638.67

2019年12月20日	78,125.00	4,329.43
2020年1月20日	78,125.00	4,020.18
2020年2月20日	78,125.00	3,710.94
2020年3月20日	78,125.00	3,401.69
2020年4月20日	78,125.00	3,092.45
2020年5月20日	78,125.00	2,783.20
2020年6月20日	78,125.00	2,473.96
2020年7月20日	78,125.00	2,164.71
2020年8月20日	78,125.00	1,855.47
2020年9月20日	78,125.00	1,546.22
2020年10月20日	78,125.00	1,236.98
2020年11月20日	78,125.00	927.73
2020年12月20日	78,125.00	618.49
2021年1月20日	78,125.00	309.24
合计	3,750,000.00	363,671.88

上述委托贷款本金中有 937,500.00 元将于一年内到期，已重分类至一年内到期的非流动资产核算。

2、2017 年，股东王广军将位于山东省临沂市兰山区北城新区鲁商中心 A5 号楼 1501 号房及车位转让给公司。

3、公司购买了齐鲁园广场 2 号楼 33 层 3301-3304 号房，目前尚未取得不动产权证。

（十四）资产减值准备

报告期内，公司除对应收款项计提坏账准备外，其他资产未发生减值情况，未计提资产减值准备。

资产减值准备计提情况

1、2017 年 6 月 30 日各项资产减值准备实际计提、冲销与转回明细

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年1-6月			2017年6月30日
		本期增加额	本期转回额	本期冲销额	
坏账准备合计	4,091,347.92	870,790.19	10,993.93	-	4,951,144.18
其中:应收账款	1,496,717.96	862,968.18	-25.50		2,359,711.64
其它应收款	2,594,629.96	7,822.01	11,019.43		2,591,432.54
存货跌价准备合计					-

其中: 在产品					-
库存商品					-
建造合同形成的已完工未结算资产					-
固定资产减值准备					-
无形资产减值准备					-
合计	4,091,347.92	870,790.19	10,993.93	-	4,951,144.18

2、2016 年度各项资产减值准备实际计提、冲销与转回明细

单位: 元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年度			2016 年 12 月 31 日
		本期增加额	本期转回额	本期冲销额	
坏账准备合计	4,395,236.24	796,733.44	1,100,621.76	-	4,091,347.92
其中:应收账款	817,833.91	678,909.55	25.50		1,496,717.96
其它应收款	3,577,402.33	117,823.89	1,100,596.26		2,594,629.96
存货跌价准备合计					-
其中: 在产品					-
库存商品					-
建造合同形成的已完工未结算资产					-
固定资产减值准备					-
无形资产减值准备					-
合计	4,395,236.24	796,733.44	1,100,621.76	-	4,091,347.92

3、2015 年度各项资产减值准备实际计提、冲销与转回明细

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年度			2015 年 12 月 31 日
		本期增加额	本期转回额	本期冲销额	
坏账准备合计	1,785,430.95	2,609,805.29			4,395,236.24
其中:应收账款	111,553.79	706,280.12			817,833.91
其它应收款	1,673,877.16	1,903,525.17			3,577,402.33
存货跌价准备合计					
其中: 在产品					

库存商品					
建造合同形成的已完工未结算资产					
固定资产减值准备					
无形资产减值准备					
合计	1,785,430.95	2,609,805.29			4,395,236.24

八、公司最近两年一期主要负债情况

(一) 应付账款

1、应付账款账龄分析明细表:

账龄结构	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	2,234,922.51	80.20	5,000,986.33	99.60	1,740,610.70	96.82
1-2年	537,402.07	19.28	18,197.20	0.36	57,250.00	3.18
2-3年	12,347.20	0.44	2,250.00	0.04	-	
3年以上	2,250.00	0.08	-		-	
合计	2,786,921.78	100.00	5,021,433.53	100.00	1,797,860.70	100.00

应付账款按款项性质列示如下:

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
电梯保养费	502,190.81	735,799.67	219,630.00
清洁绿化费	1,000,375.58	2,662,276.02	806,125.54
设备购置款	383,400.00	388,400.00	235,640.00
水电费	405,691.32	619,112.09	168,928.02
维修费	175,880.62	492,801.50	70,915.00
其他	319,383.45	123,044.25	296,622.14
合计	2,786,921.78	5,021,433.53	1,797,860.70

2、前五大应付账款明细表

截止2017年6月30日明细如下:

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占应付账款总额比例(%)
王衍明	设备购置款	非关联方	380,400.00	1-2年	13.65
临沂市正达物业管理有限公司	保洁服务费	非关联方	297,300.00	一年以内	10.67

江苏紫鑫工程设备安装有限公司	电梯保养费	非关联方	256,147.81	一年以内	9.19
宜昌君和人力资源服务有限公司	保洁外包费	关联方	227,191.00	一年以内	8.15
广州供电局	电费	非关联方	210,096.09	一年以内	7.54
合计			1,371,134.90		49.20

公司持有的宜昌君和人力资源服务有限公司股权于 2016 年 6 月 15 日转让。

截止 2016 年 12 月 31 日明细如下：

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占应付账款总额比例(%)
临沂市正达物业管理有限公司	保洁费	非关联方	1,807,171.62	一年以内	35.99
国电山东临沂分公司	电费	非关联方	442,317.47	一年以内	8.81
王衍明	设备购置款	非关联方	380,400.00	一年以内	7.58
山东正阳电梯有限公司	电梯保养费	非关联方	360,943.93	一年以内	7.19
雷井得	维修费	非关联方	228,175.00	一年以内	4.54
合计			3,219,008.02		64.11

截止 2015 年 12 月 31 日明细如下：

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占应付账款总额比例(%)
临沂佳诺保洁服务有限公司	清洁费	非关联方	259,056.79	一年以内	14.41
广州诚康清洁服务有限公司	清洁费	非关联方	227,560.00	一年以内	12.66
徐州德泰莱电梯有限公司	电梯保养费	非关联方	219,630.00	一年以内	12.22
国电山东临沂分公司	电费	非关联方	168,928.02	一年以内	9.40
临沂诺诚园林工程有限公司	园林养护费	关联方	125,455.22	一年以内	6.98
合计			1,000,630.03		55.66

3、截至 2017 年 6 月 30 日，期末余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

4、截至 2017 年 6 月 30 日，期末余额中无应付关联方款项。

（二）预收账款

1、预收款项账龄分析明细表

账龄结构	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
------	-----------------	------------------	------------------

	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	9,308,807.53	100.00	6,993,665.25	100.00	4,888,569.65	100.00
1-2年						
2-3年						
合计	9,308,807.53	100.00	6,993,665.25	100.00	4,888,569.65	100.00

公司预收账款均为预收业主物业管理费。

2、截至 2017 年 6 月 30 日，预收账款期末余额中无预收关联方款项。

（三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬明细如下：

单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
一、短期薪酬	2,615,522.58	7,171,043.34	8,329,812.01	1,456,753.91
二、离职后福利-设定提存计划	7,579.56	389,777.92	397,357.48	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,623,102.14	7,560,821.26	8,727,169.49	1,456,753.91
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	1,797,626.04	22,092,532.77	21,274,636.23	2,615,522.58
二、离职后福利-设定提存计划	-	684,183.11	676,603.55	7,579.56
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	1,797,626.04	22,776,715.88	21,951,239.78	2,623,102.14
项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、短期薪酬	2,071,173.76	20,862,301.79	21,135,849.51	1,797,626.04
二、离职后福利-设定提存计划	-	546,534.55	546,534.55	-
三、辞退福利	-	55,410.41	55,410.41	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	2,071,173.76	21,464,246.75	21,737,794.47	1,797,626.04

2、短期薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,608,079.58	6,272,375.18	7,460,547.09	1,419,907.67
2、职工福利费		477,530.21	477,530.21	
3、社会保险费		269,567.55	269,567.55	
其中：医疗保险费		196,558.97	196,558.97	
工伤保险费		15,742.92	15,742.92	
生育保险费		57,265.66	57,265.66	
4、住房公积金	7,443.00	151,570.40	122,167.16	36,846.24
5、工会经费和职工教育经费				
6、非货币性福利				
7、短期利润分享计划				
合计	2,615,522.58	7,171,043.34	8,329,812.01	1,456,753.91
项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,785,798.04	20,960,295.18	20,138,013.64	2,608,079.58
2、职工福利费	-	587,948.52	587,948.52	-
3、社会保险费	-	379,824.51	379,824.51	-
其中：医疗保险费	-	325,744.97	325,744.97	-
工伤保险费	-	25,614.95	25,614.95	-
生育保险费	-	28,464.59	28,464.59	-
4、住房公积金	11,828.00	154,364.56	158,749.56	7,443.00
5、工会经费和职工教育经费	-	10,100.00	10,100.00	-
6、非货币性福利				-
7、短期利润分享计划				-
合计	1,797,626.04	22,092,532.77	21,274,636.23	2,615,522.58
项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,023,185.76	19,347,328.31	19,584,716.03	1,785,798.04
2、职工福利费	38,444.00	1,068,924.65	1,107,368.65	-
3、社会保险费	-	348,760.83	348,760.83	-
其中：医疗保险费	-	295,960.83	295,960.83	-
工伤保险费	-	21,680.18	21,680.18	-
生育保险费	-	31,119.82	31,119.82	-

4、住房公积金	9,544.00	87,688.00	85,404.00	11,828.00
5、工会经费和职工教育经费	-	9,600.00	9,600.00	-
6、非货币性福利	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	2,071,173.76	20,862,301.79	21,135,849.51	1,797,626.04

3、设定提存计划

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
1、基本养老保险	7,579.56	368,207.33	375,786.89	
2、失业保险费		21,570.59	21,570.59	
3、企业年金缴费				
合计	7,579.56	389,777.92	397,357.48	
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	-	651,101.10	643,521.54	7,579.56
2、失业保险费	-	33,082.01	33,082.01	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	684,183.11	676,603.55	7,579.56
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	-	514,616.70	514,616.70	-
2、失业保险费	-	31,917.85	31,917.85	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	546,534.55	546,534.55	-

截止 2017 年 6 月 30 日，公司共有员工 203 名。

(四) 应交税费

应交税费明细如下：

单位：元

税种	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	682,375.51	220,711.55	
营业税	83,188.41	83,188.41	607,943.00
企业所得税	4,282,579.91	2,594,995.56	1,900,430.34
代扣代缴个人所得税	11,328.22	17,567.86	7,616.62
城市维护建设税	45,906.62	24,658.66	32,091.44

税种	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
房产税	264.00	5,392.00	400.00
土地使用税	180.00		
教育费附加	21,285.53	10,987.76	13,820.67
地方教育附加	14,190.36	7,325.17	9,213.78
堤围费	2,664.98	248.10	3,119.08
残疾人保障基金			38,062.59
印花税	47,926.01	32,466.37	12,520.00
合计	5,191,889.55	2,997,541.44	2,625,217.52

(五) 其他应付款

2017年6月30日、2016年末、和2015年末，公司其他应付款余额分别为14,434,320.71元、15,138,085.97元和13,445,927.75元，其他应付款主要为应付押金保证金、代收代付款和应付代垫款等。

1、其他应付款账龄分析明细表

账龄	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	6,062,289.04	42.00	13,238,899.37	87.45	12,041,021.74	89.55
1-2年	7,721,111.26	53.49	1,102,781.59	7.28	241,111.00	1.79
2-3年	257,413.40	1.78	47,811.00	0.32	3,750.00	0.03
3-4年	12,318.00	0.09	3,750.00	0.02	12,013.00	0.09
4-5年	3,750.00	0.03	12,013.00	0.08	906,087.58	6.74
5年以上	377,439.01	2.61	732,831.01	4.84	241,944.43	1.80
合计	14,434,320.71	100.00	15,138,085.97	100.00	13,445,927.75	100.00

2、其他应付款款项性质明细表

单位：元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
押金保证金	12,512,037.63	10,511,953.49	9,017,754.93
关联往来款	10,050.00	531,017.06	206,618.50
代收代付款	1,452,459.93	1,720,270.91	1,347,743.95
应付代垫款	271,717.12	136,959.33	110,969.48

其他往来款	188,056.03	2,237,885.18	2,762,840.89
合计	14,434,320.71	15,138,085.97	13,445,927.75

报告期内，临沂分公司在管的金信融城、滨河新天地、鲁邦华府、天泰华府、新立方、秀水雅苑、华强领秀城和莒南分公司在管的尚城府邸项目暖气费分别由临沂分公司和莒南分公司代收代付，各期代收代付暖气费情况如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
代收暖气费	-	7,851,220.38	6,574,244.13
代付暖气费	315,964.59	7,464,956.85	5,988,053.77

根据《临沂市供热条例》的规定：临沂市采暖期为每年11月10日至次年3月20日（可根据气象情况适时调整）；用户应当按照供用热合同的约定在采暖期开始前及时足额交纳热费，用户与供热企业未签订供用热合同，但已形成事实供用热关系的，用户应当按照规定交纳热费，用户逾期未交纳热费的，供热企业应当书面催告，经书面催告在七日内仍不交纳的，供热企业可以中止为其供热；用户要求暂停或者恢复用热的，应当在每年采暖期开始三十日前向供热企业提出并办理相关手续；经检测，室内温度达不到规定标准，属于供热企业原因的，供热企业应当按规定标准向用户退还热费；供热企业向用户退还热费的，应当在每年采暖期结束后至6月30日前通知用户并办理退费。在实际操作中，存在部分业主故意拖欠热费或要求退还热费等情形，而公司作为受托方并不具有代垫资金的义务，导致公司与供热公司未能及时结算；另外，供热公司给予了公司一定的信用期。因此，公司各期代收的热费与代付的热费因时间差而差生一部分差额。截至本说明书签署之日，公司代收的热费均已支付给供热公司，未留余额。

公司针对代收代付款项的相关内控措施包括：①2017年12月，临沂分公司和莒南分公司分别在临商银行成都路支行和临商银行莒南天桥路支行开立了独立的代收代付资金专项账户（账号分别为818160701421000092和818780201421001108），专门用于暖气费的存管，并由开户行监管，该事项已在管理的小区内部进行了公示；②公司制定了《代收代付管理制度》，规定由项目收费员负责代供热公司向业主或住户收取供暖开通费用，并将收到的费用存

入公司指定的代收代付专用账户。

3、按期末余额列示其他应付款主要客户

截止 2017 年 6 月 30 日余额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例(%)	与本公司关系
临沂市新城热力有限公司	代收代付款	935,527.18	2 年以内	6.48	非关联方
广州广汽产业发展有限公司	代收代付款	220,372.13	5 年以上	1.53	非关联方
徐州云宝置业有限公司	代收代付款	137,235.00	2 年以内	0.95	非关联方
深圳市陆港物业管理有限公司临沂分公司	其他往来款	94,799.58	1 年以内	0.66	非关联方
中国银行广州南沙支行	代收代付款	33,939.95	4 年以内	0.24	非关联方
合计		1,421,873.84		9.86	

截止 2016 年 12 月 31 日余额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例(%)	与本公司关系
深圳市陆港物业管理有限公司临沂分公司	其他往来款	1,755,738.02	3 年以内	11.60	非关联方
临沂市新城热力有限公司	代收代付款	1,249,201.77	1 年以内	8.25	非关联方
广州市创盈投资管理有限公司	关联往来款	260,000.00	1 年以内	1.72	关联方
广州广汽产业发展有限公司	代收代付款	220,372.13	5 年以上	1.46	非关联方
尹诗锦	关联往来款	205,046.20	5 年以上	1.35	关联方
合计		3,690,358.12		24.38	

截止 2015 年 12 月 31 日余额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例(%)	与本公司关系
深圳市陆港物业管理有限公司临沂经济开发区分公司	其他往来款	1,714,458.83	5 年以内	12.75	非关联方
深圳市陆港物业管理有限公司临沂分公司	其他往来款	889,423.73	2 年以内	6.61	非关联方
临沂市新城热力有限公司	代收代付款	871,523.17	1 年以内	6.48	非关联方
广州广汽产业发展有限公司	代收代付款	220,372.13	5 年以上	1.64	非关联方
尹诗锦	关联往来款	205,046.20	4-5 年	1.52	关联方

合计		3,900,824.06		29.00	
----	--	--------------	--	-------	--

4、截至 2017 年 6 月 30 日，其他应付款期末余额中应付关联方款项详见本说明书“第四节公司财务调查”之“十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联交易”。

（六）专项应付款

专项应付款明细如下：

单位：元

股东名称	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
丰庭花园维修基金	169,576.21			169,576.21
合计	169,576.21			169,576.21
股东名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
丰庭花园维修基金	169,576.21			169,576.21
合计	169,576.21			169,576.21
股东名称	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
丰庭花园维修基金	169,576.21			169,576.21
合计	169,576.21			169,576.21

专项应付款全部为尚未使用的住宅专项维修资金，根据中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部第 165 令《住宅专项维修资金管理办法》的规定，由本公司向住房资金管理中心申请后，住房资金管理中心拨付维修项目专用款。发生需要动用住宅专项维修资金的情况时，由所涉及的业主进行表决通过后，向住房资金管理中心提出申请，并由住房资金管理中心认可的预算审核机构对工程预算进行审核，按照预算审核确定的金额与施工方签订合同，签订的施工合同提交房管局进行备案，在执行过程中严格按照签订的合同进行维修活动。

公司将收到的住宅专项维修资金存入银行账户（未设立专户）进行管理，财务核算中，单独设立“专项应付款”科目核算住宅专项维修资金的收到和使用情况，并按照维修项目设立二级明细，核算每笔住宅专项维修资金的收付情况，专项资金的使用，严格按照合同中约定的条款及工程进度支付。

九、报告期内各期末股东权益情况

（一）实收资本

实收资本明细如下：

单位：元

股东名称	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
王广军	14,000,000.00			14,000,000.00
涂三毛	2,000,000.00			2,000,000.00
汤军	2,000,000.00			2,000,000.00
姜敏	2,000,000.00			2,000,000.00
广州市创盈投资管理有限公司	2,200,000.00	1,800,000.00		4,000,000.00
合计	22,200,000.00	1,800,000.00		24,000,000.00
股东名称	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
王广军	8,500,000.00	8,000,000.00	2,500,000.00	14,000,000.00
涂三毛	750,000.00	1,250,000.00		2,000,000.00
汤军	750,000.00	1,250,000.00		2,000,000.00
姜敏		2,000,000.00		2,000,000.00
广州市创盈投资管理有限公司		2,200,000.00		2,200,000.00
李时进		3,000,000.00	3,000,000.00	
合计	10,000,000.00	17,700,000.00	5,500,000.00	22,200,000.00
股东名称	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
王广军	1,800,000.00	6,700,000.00		8,500,000.00
涂三毛	225,000.00	525,000.00		750,000.00
汤军	225,000.00	525,000.00		750,000.00
刘粤芳	417,000.00		417,000.00	
徐爱学	333,000.00		333,000.00	
合计	3,000,000.00	7,750,000.00	750,000.00	10,000,000.00

(二) 资本公积

资本公积明细如下：

单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
资本溢价	8,800,000.00	7,200,000.00		16,000,000.00
合计	8,800,000.00	7,200,000.00		16,000,000.00
项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
资本溢价		8,800,000.00		8,800,000.00

合计		8,800,000.00		8,800,000.00
----	--	---------------------	--	---------------------

2016年12月，根据公司股东会决议和修改后章程，同意广州市创盈投资管理有限公司增加投资款人民币11,000,000.00元，其中计入实收资本2,200,000.00元，计入资本公积（资本溢价）8,800,000.00元。公司新增注册资本的实收情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审验，并由其出具《验资报告》（天健粤验〔2016〕82号）。

2017年1月，根据公司股东会决议和修改后章程，同意广州市创盈投资管理有限公司增加投资款人民币9,000,000.00元，其中计入实收资本1,800,000.00元，计入资本公积（资本溢价）7,200,000.00元。公司新增注册资本的实收情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审验，并由其出具《验资报告》（天健粤验〔2017〕1号）。

（三）未分配利润

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
调整前上期未分配利润	-3,315,801.18	-6,472,644.74	-6,896,907.81
调整期初未分配利润合计数			
调整后期初未分配利润	-3,315,801.18	-6,472,644.74	-6,896,907.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,615,823.56	3,156,843.56	424,263.07
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
所有者权益内部结转			
期末未分配利润	-1,699,977.62	-3,315,801.18	-6,472,644.74

十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联交易

（一）公司关联方及关联方关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，截至公开转让说明书签署之日，公司关联方及关联方关系如下：

1、公司控股股东

控股股东	持股比例（%）	与本公司关系
------	---------	--------

王广军	57.0451	董事长、法定代表人
合计	57.0451	

2、公司的子公司

报告期内，公司拥有两家子公司，具体情况如下：

子公司名称	子公司类型	表决权比例(%)	股权处置日期
广州市龙能房地产代理有限公司	境内非金融子企业	100.00	2016年6月7日
宜昌君和人力资源服务有限公司	境内非金融子企业	51.00	2016年6月15日

3、公司董事、监事、高级管理人员

关联方	持股数量(股)	持股比例(%)	关联关系
王广军	1400.00	57.0451	董事长
涂三毛	200.00	8.1493	董事、总经理
姜敏	200.00	8.1493	董事
刘媛	0	0	董事、董事会秘书
程成	0	0	董事
汤军	200.00	8.1493	监事会主席
石小基	0	0	职工代表监事
王广振	0	0	监事
罗凡	0	0	财务总监
合计	2000.00	81.4930	

公司董事、监事、高级管理人员的基本情况，请参见本说明书“第一节基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”相关内容。

4、除公司股东、董事、监事和高级管理人员外，其他关联方情况如下：

其他关联方名称	备注
李时进	公司原股东
尹诗锦	股东王广军配偶、实际控制人之一
尹诗林	尹诗锦的哥哥
尹诗菊	尹诗锦的的姐姐
王广波	股东王广军的哥哥
王雪花	股东王广军的姐姐
刘蓉	股东汤军配偶

龚浩	公司高管刘媛配偶，创盈投资股东之一
临沂市广东商会	股东王广军担任会长
临沂诺诚园林工程有限公司	王广波和王雪花控制的公司
云南龙能物业管理有限公司	报告期内公司持股 34%，未实缴出资，已于 2017 年 9 月 4 日注销
广州市壹公里电子商务有限公司	公司股东创盈投资曾控制的企业，2017 年 2 月 10 日将股份对外转让
广州市壹公里电子商务有限公司临沂分公司	公司股东姜敏担任负责人
山东扶祥电梯有限公司	公司持股比例为 49%，未实缴出资，2017 年 3 月 1 日公司已将股份对外转让
东莞市常平晟鑫五金模具加工店	尹诗林所经营的个体工商户
北京京华道源文化传播有限公司	尹诗菊持股企业
临沂湖湘商贸有限公司	公司股东姜敏持股 15% 的企业，已于 2017 年 7 月将股份对外转让
广州市振宁教育咨询服务服务有限公司	股东汤军配偶刘蓉持股 25% 的企业
香港龙能发展集团有限公司	尹诗锦为股东、法定代表人、董事
广东满康投资管理有限公司	公司董事程成担任法定代表人、执行董事、股东
深圳市腾腾投资发展有限公司	公司持股 45% 的联营企业
深圳市龙腾运营管理有限公司	公司持股 45% 的联营企业
深圳市前海龙腾企业管理有限公司	公司股东王广军任监事

（二）关联交易情况

经常性及偶发性关联交易的区分主要在于：（1）在交易性质上，关联交易是否与公司的主营业务具有很高的相关性；（2）在发生频率上，关联交易在报告期内的发生次数，通常大于 3 次的定义为经常性关联交易。

1、经常性关联交易

①、关联采购（含接受劳务）情况如下：

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
临沂诺诚园林工程有限公司	清洁绿化外包费		215,503.74	541,712.50
宜昌君和人力资源服务有限公司	保洁费	1,983,029.01	634,696.10	
合计		1,983,029.01	850,199.84	541,712.50

注：公司持有的宜昌君和人力资源服务有限公司股权于 2016 年 6 月 15 日转让。

关联交易的必要性：由于清洁绿化需要大量的人工，为了控制成本，公司逐步将部分业务外包，截至 2017 年年初，公司已将所有项目的清洁绿化工作外包。

关联交易的公允性：关联交易价格均参照与独立第三方的交易价格执行，对比情况如下：

公司名称	清洁费（元/人/月）	绿化费（元/人/月）	所在地
临沂诺诚园林工程有限公司	1,750.00	2,247.61	临沂
临沂市正达物业管理有限公司	1,764.00	2,361.00	临沂
临沂市嘉静物业服务有限公司	1,750.00		临沂
临沂佳诺保洁服务有限公司	1,750.00		临沂
宜昌君和人力资源服务有限公司	1,640.00	2,214.00	徐州等

公司向宜昌君和采购服务的原因及必要性：由于保洁服务需要大量的人工，为了控制成本，公司逐步将保洁业务外包，截至 2017 年年初，公司已将所有项目的保洁服务工作外包；宜昌君和具有开展保洁服务的业务资质，而且与公司一直都保持着良好合作；为了避免对单一供应商的依赖及提升议价能力，公司需要可替代的供应商。

履行的内部决策程序：根据《上市规则》的规定：过去十二个月内为关联法人的应认定为关联方。因此，2016 年 6 月 16 日至 2017 年 5 月 15 日，宜昌君和仍属于公司的关联方，相关的关联交易已在“第一届董事会第二次会议”和“2017 年第一次临时股东大会”审议通过。

报告期内，公司不存在将关联交易非关联化的情况或其他有损公司利益的情况。

2、偶发性关联交易

①、关联采购（含接受劳务）情况如下：

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
临沂市广东商会	会费	38,000.00		
合计		38,000.00		

公司因加入临沂市广东商会缴纳会费，金额较小，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

②、本公司与公司实际控制人王广军签订了《写字楼转让协议书》，王广军将自己合法拥有的一套房屋及子母停车位两个转让给公司，转让价格为人民币 345 万元（经山东中元资产评估土地房地产估价有限公司评估，并出具了“鲁中元房评报字[2017]第 102 号”房地产估价报告）。转让房屋地址位于山东省临沂市兰

山区北城新区广州路与孝河路处临沂鲁商中心 A5 号楼 1501 号房，总建筑面积 471.97 平方米；转让车位位于山东省临沂市兰山区北城新区广州路与孝河路处临沂鲁商中心 1D 号楼 1471-1472 号。2017 年 1 月 18 日，本公司以银行转账方式结清购房款。根据协议，自款项结清之日起，房屋产权即归属于本公司。现本公司正在办理相关房屋产权转移手续。

（三）关联方往来

报告期内，公司与关联方往来情况如下：

①、应收关联方款项

单位：元

科目名称	关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31
其他应收款	广州市创盈投资管理有限公司			160,000.00
	广州市龙能房地产代理有限公司		190,413.99	
	广州市壹公里电子商务有限公司		150,827.19	342,063.31
	姜敏		50,000.00	210,000.00
	汤军			10,000.00
	涂三毛		50,000.00	300,000.00
	王广军		1,881,675.88	9,903,473.76
	宜昌君和人力资源服务有限公司		169,767.73	
	云南龙能物业管理有限公司		64,748.00	
	王广波	42,093.26	136,686.26	88,970.00
	程成	3,240.00		
	罗凡	42,138.00	13,149.30	
	石小基	3,058.55	20,322.00	10,248.20
	王广振	29,608.00		1,500.00
	深圳市腾腾投资发展有限公司		3,000,000.00	
	小 计	120,137.81	5,727,590.35	11,026,255.27

截至 2017 年 6 月 30 日，其他应收款中应收关联方余额均为备用金，不存在关联方资金占用情况。

②、应付关联方款项

单位：元

科目名称	关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31
------	-----	-----------	------------	------------

应付账款	临沂诺诚园林工程有限公司		3,138.69	125,455.22
	小 计		3,138.69	125,455.22
其他应付款	广州市创盈投资管理有限公司		260,000.00	
	广州市壹公里电子商务有限公司	600.00		
	王广军		1,572.30	1,572.30
	宜昌君和人力资源服务有限公司		64,398.56	
	尹诗锦		205,046.20	205,046.20
	汤军	9,450.00		
	小 计	10,050.00	531,017.06	206,618.50

③、关联方资金拆借情况

报告期内关联方资金拆入情况：

(1) 2017 年 1 月-6 月

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市创盈投资管理有限公司	260,000.00	260,000.00		0.00
广州市壹公里电子商务有限公司			600.00	600.00
王广军	1,572.30	1,572.30		0.00
宜昌君和人力资源服务有限公司	64,398.56	64,398.56		0.00
尹诗锦	205,046.20	205,046.20		0.00
小 计	531,017.06	531,017.06	600.00	600.00

(2) 2016 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市创盈投资管理有限公司		310,000.00	570,000.00	260,000.00
王广军	1,572.30			1,572.30
宜昌君和人力资源服务有限公司			64,398.56	64,398.56
尹诗锦	205,046.20			205,046.20
小 计	206,618.50	310,000.00	634,398.56	531,017.06

(3) 2015 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市壹公里电子商务有限公司	310,000.00	311,200.00	1,200.00	0.00
王广军	1,572.30			1,572.30
尹诗锦	272,546.20	67,500.00		205,046.20
小 计	584,118.50	378,700.00	1,200.00	206,618.50

报告期内关联方资金拆出情况：

(1) 2017年1月-6月

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市龙能房地产代理有限公司	190,413.99	3,600.00	194,013.99	0.00
广州市壹公里电子商务有限公司	150,827.19	7,066.52	157,893.71	0.00
姜敏	50,000.00		50,000.00	0.00
山东扶祥电梯有限公司		100,000.00	100,000.00	0.00
深圳市腾腾投资发展有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	0.00
汤军		100,000.00	100,000.00	0.00
涂三毛	50,000.00		50,000.00	0.00
王广军	1,881,675.88		1,881,675.88	0.00
宜昌君和人力资源服务有限公司	169,767.73	328.68	170,096.41	0.00
云南龙能物业管理有限公司	64,748.00		64,748.00	0.00
小 计	5,557,432.79	210,995.20	5,768,427.99	0.00

(2) 2016年度

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市创盈投资管理有限公司	160,000.00	5,742,984.76	5,902,984.76	0.00
广州市龙能房地产代理有限公司		199,827.82	9,413.83	190,413.99
广州市壹公里电子商务有限公司	342,063.31	891,732.26	1,082,968.38	150,827.19
姜敏	210,000.00	50,000.00	210,000.00	50,000.00
李时进		4,500,000.00	4,500,000.00	0.00
深圳市腾腾投资发展有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00
涂三毛	300,000.00		250,000.00	50,000.00
王广军	9,903,473.76	6,214,285.00	14,236,082.88	1,881,675.88

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
宜昌君和人力资源服务有限公司		243,454.46	73,686.73	169,767.73
云南龙能物业管理有限公司		67,017.00	2,269.00	64,748.00
小 计	10,915,537.07	20,909,301.30	26,267,405.58	5,557,432.79

(3) 2015 年度

单位：元

关联方	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
广州市创盈投资管理有限公司	160,000.00			160,000.00
广州市壹公里电子商务有限公司		353,938.71	11,875.40	342,063.31
姜敏		624,500.00	414,500.00	210,000.00
涂三毛		300,000.00		300,000.00
王广军	3,920,732.13	8,461,910.00	2,479,168.37	9,903,473.76
尹诗锦	360,000.00		360,000.00	0.00
小 计	4,440,732.13	9,740,348.71	3,265,543.77	10,915,537.07

公司在报告期内发生了较多的资金拆借行为，均无利息支付约定。

当前经济形势下，融资难成为中小企业发展的现实困境，报告期内，为维持公司的资金周转，存在资金在关联方之间相互拆借的情形，在主办券商和中介机构的督导下，关联方占用资金款项均已结清。截至本公开转让说明书签署之日，不存在关联方占用公司资金的情形。

①、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方广州市创盈投资管理有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00
2016 年	160,000.00	5,742,984.76	5,902,984.76	0.00
2017 年 1-12 月	0.00	0.00	0.00	0.00

广州市创盈投资管理有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						160,000.00
2015 年 1 月	160,000.00					160,000.00

2015年2月	160,000.00					160,000.00
2015年3月	160,000.00					160,000.00
2015年4月	160,000.00					160,000.00
2015年5月	160,000.00					160,000.00
2015年6月	160,000.00					160,000.00
2015年7月	160,000.00					160,000.00
2015年8月	160,000.00					160,000.00
2015年9月	160,000.00					160,000.00
2015年10月	160,000.00					160,000.00
2015年11月	160,000.00					160,000.00
2015年12月	160,000.00					160,000.00
2016年1月	160,000.00					160,000.00
2016年2月	160,000.00					160,000.00
2016年3月	160,000.00					160,000.00
2016年4月	160,000.00					160,000.00
2016年5月	160,000.00					160,000.00
2016年6月	160,000.00					160,000.00
2016年7月	160,000.00					160,000.00
2016年8月	160,000.00					160,000.00
2016年9月	160,000.00	2	4,000,544.77	2	4,791,000.00	-630,455.23
2016年10月	-630,455.23	1	1,439.99			-629,015.24
2016年11月	-629,015.24					-629,015.24
2016年12月	-629,015.24	1	1,741,000.00	3	1,111,984.76	0.00
2017年1月						
2017年2月						
2017年3月						
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

②、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方广州市龙能房地产代理有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年		199,827.82	9,413.83	190,413.99
2017年1-12月	190,413.99	3,600.00	194,013.99	0.00

广州市龙能房地产代理有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月		4	46,079.72			46,079.72
2016年2月	46,079.72	1	11,010.00			57,089.72
2016年3月	57,089.72	1	3,299.00			60,388.72
2016年4月	60,388.72	2	31,777.00			92,165.72
2016年5月	92,165.72					92,165.72
2016年6月	92,165.72	3	53,971.22			146,136.94
2016年7月	146,136.94	2	3,080.80			149,217.74
2016年8月	149,217.74	1	15,000.00			164,217.74
2016年9月	164,217.74	4	22,514.26	1	9,413.83	177,318.17
2016年10月	177,318.17	3	6,803.12			183,070.07
2016年11月	183,070.07	3	3,189.40			181,235.47
2016年12月	181,235.47	2	3,103.30			190,413.99
2017年1月	190,413.99	1	2,100.00			192,513.99
2017年2月	192,513.99	1	1,500.00			194,013.99
2017年3月	194,013.99			3	194,013.99	0.00
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

③、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方广州市壹公里电子商务有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年		353,938.71	11,875.40	342,063.31
2016年	342,063.31	891,732.26	1,082,968.38	150,827.19
2017年1-12月	150,827.19	7,066.52	157,893.71	0.00

广州市壹公里电子商务有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月		1	929.38			929.38
2015年8月	929.38	1	929.38			1,858.76
2015年9月	1,858.76	2	5,929.38			7,788.14
2015年10月	7,788.14	4	112,804.78			120,592.92
2015年11月	120,592.92	4	225,306.73			345,899.65
2015年12月	345,899.65	2	8,039.06	3	11,875.40	342,063.31
2016年1月	342,063.31	8	59,931.15			401,994.46
2016年2月	401,994.46	5	74,378.49	8	8,370.00	468,002.95
2016年3月	468,002.95	8	47,820.06			515,823.01
2016年4月	515,823.01	10	91,548.74			607,371.75
2016年5月	607,371.75	4	68,434.44	1	1,500.00	674,306.19
2016年6月	674,306.19	8	168,227.74			842,533.93
2016年7月	842,533.93	5	83,020.44			925,554.37
2016年8月	925,554.37	4	51,408.44			976,962.81
2016年9月	976,962.81	7	237,055.44	3	272,022.05	941,996.20
2016年10月	941,996.20	2	3,302.44	2	801,076.33	144,222.31
2016年11月	144,222.31	2	3,302.44			147,524.75
2016年12月	147,524.75	2	3,302.44			150,827.19
2017年1月	150,827.19	2	3,302.44			154,129.63
2017年2月	154,129.63	2	1,651.22			155,780.85
2017年3月	155,780.85	1	2,112.86	4	157,893.71	0.00
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						

2017年11月						
2017年12月						

④、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方姜敏占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年		624,500.00	414,500.00	210,000.00
2016年	210,000.00	50,000.00	210,000.00	50,000.00
2017年1-12月	50,000.00		50,000.00	0.00

姜敏占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月		1.00	200,000.00	-	-	200,000.00
2015年2月	200,000.00	1.00	374,500.00	-	-	574,500.00
2015年3月	574,500.00	-	-	-	-	574,500.00
2015年4月	574,500.00	1.00	10,000.00	-	-	584,500.00
2015年5月	584,500.00	-	-	-	-	584,500.00
2015年6月	584,500.00	-	-	-	-	584,500.00
2015年7月	584,500.00	-	-	-	-	584,500.00
2015年8月	584,500.00	-	-	-	-	584,500.00
2015年9月	584,500.00	1.00	40,000.00	1.00	374,500.00	250,000.00
2015年10月	250,000.00	-	-	-	-	250,000.00
2015年11月	250,000.00	-	-	2.00	40,000.00	210,000.00
2015年12月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年1月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年2月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年3月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年4月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年5月	210,000.00	-	-	-	-	210,000.00
2016年6月	210,000.00	1.00	50,000.00	-	-	260,000.00
2016年7月	260,000.00	-	-	-	-	260,000.00
2016年8月	260,000.00	-	-	-	-	260,000.00
2016年9月	260,000.00	-	-	-	-	260,000.00
2016年10月	260,000.00	-	-	-	-	260,000.00
2016年11月	260,000.00	-	-	-	-	260,000.00
2016年12月	260,000.00	-	-	2.00	210,000.00	50,000.00
2017年1月	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00
2017年2月	50,000.00	-	-	1.00	50,000.00	0.00
2017年3月						

2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑤、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方汤军占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年				
2017年1-12月	0.00	100,000.00	100,000.00	0.00

汤军占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月						
2016年2月						
2016年3月						
2016年4月						
2016年5月						
2016年6月						
2016年7月						
2016年8月						

2016年9月						
2016年10月						
2016年11月						
2016年12月						
2017年1月		1.00	100,000.00	-	-	100,000.00
2017年2月	100,000.00	-	-	1.00	100,000.00	0.00-
2017年3月	-					
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑥、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方尹诗锦占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年	360,000.00		360,000.00	0.00
2016年				
2017年1-12月				

尹诗锦占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						360,000.00
2015年1月	360,000.00			1.00	360,000.00	0.00
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月						

2016年2月						
2016年3月						
2016年4月						
2016年5月						
2016年6月						
2016年7月						
2016年8月						
2016年9月						
2016年10月						
2016年11月						
2016年12月						
2017年1月						
2017年2月						
2017年3月						
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑦、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方深圳市腾腾投资发展有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年		3,000,000.00		3,000,000.00
2017年1-12月	3,000,000.00		3,000,000.00	0.00

深圳市腾腾投资发展有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						

2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月						
2016年2月						
2016年3月						
2016年4月						
2016年5月						
2016年6月						
2016年7月						
2016年8月						
2016年9月						
2016年10月		1.00	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00
2016年11月	3,000,000.00	-	-	-	-	3,000,000.00
2016年12月	3,000,000.00	-	-	-	-	3,000,000.00
2017年1月	3,000,000.00	-	-	-	-	3,000,000.00
2017年2月	3,000,000.00	-	-	1.00	3,000,000.00	0.00-
2017年3月						
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑧、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方李时进占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年	0.00	4,500,000.00	4,500,000.00	0.00
2017年1-12月				

李时进占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额

期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月						
2016年2月						
2016年3月						
2016年4月						
2016年5月						
2016年6月						
2016年7月						
2016年8月						
2016年9月		1.00	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00
2016年10月	1,500,000.00	2.00	3,000,000.00	3.00	4,500,000.00	0.00-
2016年11月	-					
2016年12月						
2017年1月						
2017年2月						
2017年3月						
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑨、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方涂三毛占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年		300,000.00		300,000.00
2016年	300,000.00		250,000.00	50,000.00

2017年1-12月	50,000.00		50,000.00	0.00
------------	-----------	--	-----------	------

涂三毛占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月		1.00	300,000.00			300,000.00
2015年11月	300,000.00					300,000.00
2015年12月	300,000.00					300,000.00
2016年1月	300,000.00					300,000.00
2016年2月	300,000.00					300,000.00
2016年3月	300,000.00			1.00	250,000.00	50,000.00
2016年4月	50,000.00					50,000.00
2016年5月	50,000.00					50,000.00
2016年6月	50,000.00					50,000.00
2016年7月	50,000.00					50,000.00
2016年8月	50,000.00					50,000.00
2016年9月	50,000.00					50,000.00
2016年10月	50,000.00					50,000.00
2016年11月	50,000.00					50,000.00
2016年12月	50,000.00					50,000.00
2017年1月	50,000.00					50,000.00
2017年2月	50,000.00					50,000.00
2017年3月	50,000.00			1.00	50,000.00	0.00-
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑩、报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方王广军占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年	3,920,732.13	8,461,910.00	2,479,168.37	9,903,473.76
2016年	9,903,473.76	6,214,285.00	14,236,082.88	1,881,675.88
2017年1-12月	1,881,675.88		1,881,675.88	0.00

王广军占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						3,920,732.13
2015年1月	3,920,732.13	2.00	390,000.00	1.00	19,800.00	4,290,932.13
2015年2月	4,290,932.13	2.00	70,000.00	4.00	55,333.93	4,305,598.20
2015年3月	4,305,598.20	1.00	20,000.00	2.00	33,276.55	4,292,321.65
2015年4月	4,292,321.65	2.00	40,000.00	2.00	422,772.63	3,909,549.02
2015年5月	3,909,549.02	5.00	7,070,000.00	1.00	56,605.69	10,922,943.33
2015年6月	10,922,943.33	3.00	250,000.00	2.00	103,716.53	11,069,226.80
2015年7月	11,069,226.80	2.00	470,000.00	2.00	451,636.97	11,087,589.83
2015年8月	11,087,589.83	1.00	51,910.00	3.00	695,351.71	10,444,148.12
2015年9月	10,444,148.12	2.00	40,000.00	2.00	161,521.23	10,322,626.89
2015年10月	10,322,626.89			2.00	234,350.32	10,088,276.57
2015年11月	10,088,276.57	1.00	20,000.00	1.00	81,232.74	10,027,043.83
2015年12月	10,027,043.83	2.00	40,000.00	2.00	163,570.07	9,903,473.76
2016年1月	9,903,473.76	2.00	53,000.00	3.00	313,069.15	9,643,404.61
2016年2月	9,643,404.61	2.00	70,000.00	2.00	585,261.08	9,128,143.53
2016年3月	9,128,143.53	1.00	20,000.00	1.00	44,762.03	9,103,381.50
2016年4月	9,103,381.50			1.00	42,556.37	9,060,825.13
2016年5月	9,060,825.13	1.00	5,000.00	3.00	4,436,040.75	4,629,784.38
2016年6月	4,629,784.38			6.00	1,644,016.26	2,985,768.12
2016年7月	2,985,768.12	1.00	14,685.00	2.00	106,571.75	2,893,881.37
2016年8月	2,893,881.37			2.00	33,199.00	2,860,682.37
2016年9月	2,860,682.37			3.00	324,899.00	2,535,783.37
2016年10月	2,535,783.37	1.00	5,700,000.00	3.00	5,872,048.44	2,363,734.93
2016年11月	2,363,734.93					2,363,734.93
2016年12月	2,363,734.93	1.00	351,600.00	5.00	833,659.05	1,881,675.88
2017年1月	1,881,675.88					1,881,675.88
2017年2月	1,881,675.88			2.00	127,300.00	1,754,375.88
2017年3月	1,754,375.88			2.00	1,754,375.88	0.00-
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						

2017年10月					
2017年11月					
2017年12月					

⑪ 报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方宜昌君和人力资源服务有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年		243,454.46	73,686.73	169,767.73
2017年1-12月	169,767.73	328.68	170,096.41	0.00

宜昌君和人力资源服务有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月		3.00	12,191.20			12,191.20
2016年2月	12,191.20	1.00	120,000.00			132,191.20
2016年3月	132,191.20	1.00	36,000.00			168,191.20
2016年4月	168,191.20			1.00	16,222.73	151,968.47
2016年5月	151,968.47					151,968.47
2016年6月	151,968.47	1.00	6,520.00			158,488.47
2016年7月	158,488.47	1.00	499.00			158,987.47
2016年8月	158,987.47	1.00	7,751.06			166,738.53
2016年9月	166,738.53	2.00	35,952.87	1.00	34,000.00	168,691.40
2016年10月	168,691.40					168,691.40
2016年11月	168,691.40	1.00	1,076.33			169,767.73
2016年12月	169,767.73					169,767.73
2017年1月	169,767.73	1.00	328.68	1.00	170,096.41	0.00-
2017年2月						

2017年3月						
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑫ 报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方云南龙能物业管理有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年		67,017.00	2,269.00	64,748.00
2017年1-12月	64,748.00		64,748.00	0.00

云南龙能物业管理有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						
2016年1月						
2016年2月						
2016年3月		1.00	53,000.00			53,000.00
2016年4月	53,000.00	1.00	2,000.00			55,000.00
2016年5月	55,000.00					55,000.00
2016年6月	55,000.00	1.00	10,217.00			65,217.00
2016年7月	65,217.00	1.00	1,000.00			66,217.00

2016年8月	66,217.00			1.00	2,269.00	63,948.00
2016年9月	63,948.00					63,948.00
2016年10月	63,948.00	1.00	800.00			64,748.00
2016年11月	64,748.00					64,748.00
2016年12月	64,748.00					64,748.00
2017年1月	64,748.00					64,748.00
2017年2月	64,748.00					64,748.00
2017年3月	64,748.00			2.00	64,748.00	0.00-
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

⑬ 报告期初至本说明书签署之日，公司存在关联方山东扶祥电梯有限公司占用公司资金的情形，具体情况如下：

单位：元

年份\项目	期初占用资金余额	本期新增占用资金金额	本期归还占用资金金额	期末占用资金余额
2015年				
2016年				
2017年1-12月	0.00	100,000.00	100,000.00	0.00

山东扶祥电梯有限公司占用公司资金的具体明细如下：

单位：元

发生时间	期初金额	占用次数	占用资金	归还次数	归还资金	期末金额
期初余额						
2015年1月						
2015年2月						
2015年3月						
2015年4月						
2015年5月						
2015年6月						
2015年7月						
2015年8月						
2015年9月						
2015年10月						
2015年11月						
2015年12月						

2016年1月						
2016年2月						
2016年3月						
2016年4月						
2016年5月						
2016年6月						
2016年7月						
2016年8月						
2016年9月						
2016年10月						
2016年11月						
2016年12月						
2017年1月		1.00	100,000.00			100,000.00
2017年2月	100,000.00			1.00	100,000.00	0.00-
2017年3月	-					
2017年4月						
2017年5月						
2017年6月						
2017年7月						
2017年8月						
2017年9月						
2017年10月						
2017年11月						
2017年12月						

报告期内，公司存在无偿向控股股东、实际控制人及其关联方拆出资金，构成关联方占用公司资金的情形。由于公司当时处于有限公司阶段，相关制度尚不完善，公司章程未就关联方资金拆借决策程序作出明确规定，亦未制定针对关联方资金拆借的管理制度，因此拆借的资金未履行相关决策程序，未签订任何协议，亦未约定利息。

股份公司成立后，公司制定了《关联交易管理办法》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等内部控制制度，建立了合理的防范关联方占用公司资金的机制。同时，公司的控股股东、实际控制人、董监高以及持股5%以上的股东出具了《关于减少及避免关联交易的承诺》和《关于避免资源（资金）占用的承诺》，承诺今后杜绝关联方资金占用。截至申请挂牌材料申报之日，前述被占用资金已全部归还，且未再次出现其他资金占用的情况。

（四）关联担保

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在对外担保或关联方为公司提

供担保的情况。

（五）关联交易决策执行程序

有限公司时期，公司没有制定关联方交易方面的制度，随着股份公司的设立，除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易管理制度》，严格规范关联交易行为。

股份公司体制完善后发生的关联交易事项，公司召开了股东会并做出了股东会决议，符合关联方交易决策程序的要求。其中关于关联交易决策权限具体如下：

（一）股东大会的审批权限：公司与关联自然人在连续 12 个月内单笔或累计发生的金额在人民币 100 万元以上（含本数）的关联交易；公司与关联法人在连续 12 个月内单笔或累计发生的金额在 1000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。另外，因关联董事回避后董事不足法定人数时，该关联交易也应由公司股东大会审议批准。

（二）董事会的审批权限：除股东大会审批事宜之外，均由董事会审批决定。

（六）关于规范关联交易的承诺

为进一步减少和规范关联交易，公司的实际控制人王广军和尹诗锦、董事、监事和高级管理人员出具了《避免关联交易承诺函》，承诺如下：

“保证本人以及本人控股或实际控制的公司或者其他企业或经济组织（以下统称“本人控制的企业”），今后原则上不与公司发生关联交易。如果公司在今后的经营活动中必须与本人或本人控制的企业发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和有关规定履行有关程序，并按照正常的商业条件进行，且保证本人及本人控制的企业将不会要求或接受公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。并且保证不利用股东地位，就公司与本人或本人控制的企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使公司的股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议。保证本人及本人控制的企业将严格和善意地履行其与公司签订的各种关联交易协议。本人及本人控制的企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或收益。”

十一、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

①、2017 年 11 月 01 日，公司召开了第一届董事会第三次会议，审议通过

了将公司自有商业物业（位于山东省临沂市兰山区北城新区齐鲁园广场 2 号楼 3301-3304 号房，目前已经装修完毕并达到了预计可使用状态，但不动产权证尚在办理中），自收楼之日起，作出租用途，定为投资性房地产，按《企业会计准则》投资性房地产进行会计核算。

②、经公司、腾腾投资内部决策程序后，龙能股份与非关联方曾林耿、叶子祥于 2017 年 11 月 08 日签订了《股权转让协议》，约定龙能股份将持有的腾腾投资 30% 的股权以 165 万的价格转让给曾林耿，将持有的腾腾投资 15% 的股权以 82.5 万元的价格转让给叶子祥。上述股权转让价格系在参考北京经纬东元资产评估有限公司出具的《评估报告》（京经评报字（2017）第 103 号）股东全部权益价值的基础上，并经转让当事人协商确定的价格进行转让，并于 2017 年 11 月 14 日办理完毕工商变更登记程序。

③、2017 年 11 月 01 日，公司召开了第一届董事会第三次会议，决议同意济南分公司、济宁分公司、宜昌分公司、临沂分公司、石家庄分公司、宿州分公司、长沙分公司等分支机构因公司类型变更而申请工商名称变更登记；同意新设菏泽分公司。截至本说明书签署之日，上述分公司已完成相应名称变更程序，但南昌分公司、合肥分公司、东营分公司、珠海分公司等分支机构名称变更程序仍在办理中；另外，菏泽分公司已完成工商设立登记。

④、2017 年 11 月 01 日，公司召开了第一届董事会第三次会议，决议同意与深圳前海汉腾控股集团有限公司投资设立“深圳市龙腾运营管理有限公司”。龙腾运营的基本情况及其设立以来股本的形成及变化情况详见本说明书“第一节 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化、对外投资及重大资产重组情况”之“（二）公司控股子公司股本的形成与其变化情况”。

十二、最近两年一期的资产评估情况

最近两年一期，公司进行了两次资产评估：

①、2017 年 1 月 15 日，广州市龙能物业管理发展有限公司临沂分公司委托山东中元资产评估土地房地产估价有限公司对股东王广军拟转让给公司的位于临沂市兰山区北城新区鲁商中心 A5 号楼 1501 号写字楼、1D 号楼 1471-1472 车位进行评估。评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，此次评估采用比较法和收益法。评估公司出具了“鲁中元房评报字[2017]第 102 号”房地产估价报告，评估结果为：

写字楼评估单价 6822 元/平米，车位 3583 元/平米，房产评估总价为 345 万元。

②、2017 年 2 月 15 日，广州市龙能物业管理发展有限公司股东会会议决议，有限公司整体变更为股份公司。公司聘请开元资产评估有限公司对公司拟整体变更为股份有限公司所涉及的公司净资产在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的市场公允价值进行评估。此次评估采用成本法（资产基础法），出具“开元评报字[2017]329 号”《广州市龙能物业管理发展有限公司拟整体变更为股份有限公司之公司净资产价值评估报告》，评估结论如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增值	增值率
流动资产	2,703.17	2,703.17	0.00	0.00
非流动资产	3,797.34	3,854.27	56.93	1.50
长期股权投资	255.00	101.25	-123.75	-55.00
固定资产	728.60	901.51	172.91	23.73
在建工程	391.69	391.69	0.00	0.00
无形资产	487.19	494.97	7.78	1.60
长期待摊费用	609.39	609.39	0.00	0.00
其他非流动资产	1,355.47	1,355.47	0.00	0.00
资产总计	6,500.50	6,557.44	56.93	0.88
流动负债	3,000.04	3,000.04	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债	3,000.04	3,000.04	0.00	0.00
净资产	3,500.46	3,557.39	56.93	1.63

十三、股利政策和最近两年一期分配情况

（一）公司章程第一百四十六条规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，公司按照股东持有的股份比例

分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

(二) 公司章程第一百四十七条规定，公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不用于弥补公司的亏损。

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

(三) 公司章程第一百四十八条规定，公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

(四) 最近两年一期股利分配情况

公司最近两年一期未进行利润分配。

十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

报告期内，公司拥有两家子公司，具体情况如下：

子公司名称	注册资本（万元）	表决权比例（%）	是否实缴	股权处置日期
广州市龙能房地产代理有限公司	50.00	100.00	是	2016 年 6 月 7 日
宜昌君和人力资源服务有限公司	500.00	51.00	否	2016 年 6 月 15 日

① 广州市龙能房地产代理有限公司

龙能房地产成立于 2011 年 04 月 26 日，成立时出资人为龙能有限，注册资本为 50 万元，实收资本为 50 万元。2011 年 04 月 19 日，广州市开虹会计师事务所出具编号为穗虹验字（2011）第 040244 号《验资报告》。经审验，截至 2011 年 04 月 19 日，龙能房地产（筹）已收到唯一股东即龙能有限认缴的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元整，出资方式为货币，实收资本占注册资本的 100%。

2016 年 06 月 07 日，龙能房地产召开股东会，公司唯一股东龙能有限通过决议：同意龙能有限将持有的龙能房地产 49% 的股权（对应出资额为 24.5 万元）以 24.5 万元的价格转让给庞道洋；同意龙能有限将持有的龙能房地产 51% 的股权（对应出资额为 25.5 万元）以 25.5 万元的价格转让给范明。同日，龙能有限

与庞道洋、范明共同签署了《股东转让出资合同书》。

2015年1月1日至2016年5月31日，广州市龙能房地产代理有限公司的财务状况如下：

2015年12月31日资产负债表

科目	金额（元）	科目	金额（元）
货币资金	23.36	其他应付款	46,493.55
其他应收款	98,121.62	流动负债合计	46,493.55
流动资产合计	98,144.98	负债合计	46,493.55
固定资产		实收资本	500,000.00
递延所得税资产		未分配利润	-448,348.57
非流动资产合计	0.00	股东权益合计	51,651.43
资产总计	98,144.98	负债和股东权益总计	98,144.98

2016年5月31日资产负债表

科目	金额（元）	科目	金额（元）
货币资金	8,079.53	应付职工薪酬	18,172.16
应收账款		应交税费	75.00
其他应收款		其他应付款	92,579.55
流动资产合计	8,079.53	流动负债合计	110,826.71
固定资产	3,124.88	负债合计	110,826.71
递延所得税资产		实收资本	500,000.00
非流动资产合计	3,124.88	未分配利润	-599,622.30
资产总计	11,204.41	股东权益合计	-99,622.30
		负债和股东权益总计	11,204.41

2015年度和2016年1-5月份利润表

科目	2015年度	2016年1-5月
	金额（元）	金额（元）
管理费用	2,110.00	52,986.34
财务费用	25.00	165.76
资产减值损失	147,182.43	98,121.62
营业利润	-149,317.43	-151,273.72
营业外支出		0.01

利润总额	-149,317.43	-151,273.73
所得税费用		
净利润	-149,317.43	-151,273.73

② 宜昌君和人力资源服务有限公司

宜昌君和成立于 2015 年 11 月 03 日，成立时出资人为龙能有限及高唯真，注册资本为 500 万元，其中龙能有限认缴出资 255 万元，占注册资本的 51%，高唯真认缴出资 245 万元，占注册资本的 49%。2015 年 12 月 02 日，湖北大地会计师事务所有限公司出具了编号为鄂大地会师验报字[2015]第 58 号《验资报告》。经审验，截至 2015 年 12 月 02 日，宜昌君和已收到自然人股东高唯真缴纳的本期注册资本 200 万元人民币，出资方式为货币出资。

2016 年 06 月 15 日，宜昌君和召开股东会，公司全体股东一致通过决议：同意龙能有限退出股东会，增加李华为公司新股东；同意龙能有限将持有的宜昌君和的 51% 的股权（对应出资额为 255 万元）转让给李华；其他股东放弃优先购买权。同日，龙能有限与李华签订了《股权转让协议》。

2015 年 11 月 03 日至 2016 年 5 月 31 日，宜昌君和人力资源服务有限公司的财务状况如下：

2015 年 12 月 31 日资产负债表

科目	金额（元）	科目	金额（元）
货币资金	7.00	应付职工薪酬	1,304.35
其他应收款	1,940,000.00	其他应付款	14,707.00
其他流动资产		流动负债合计	16,011.35
流动资产合计	1,940,007.00	负债合计	16,011.35
固定资产		实收资本	2,000,000.00
递延所得税资产		未分配利润	-76,004.35
非流动资产合计	0.00	股东权益合计	1,923,995.65
资产总计	1,940,007.00	负债和股东权益总计	1,940,007.00

2016 年 5 月 31 日资产负债表

科目	金额（元）	科目	金额（元）
货币资金	34,487.84	应付职工薪酬	95,183.96
应收账款	824.50	应交税费	48.54

其他应收款	1,896,878.63	其他应付款	174,143.47
其他流动资产		流动负债合计	269,375.97
流动资产合计	1,932,190.97	负债合计	269,375.97
固定资产	2,578.33	实收资本	2,000,000.00
递延所得税资产		未分配利润	-334,606.67
非流动资产合计	2,578.33	股东权益合计	1,665,393.33
资产总计	1,934,769.30	负债和股东权益总计	1,934,769.30

2015年度和2016年1-5月份利润表

科目	2015年度	2016年1-5月
	金额(元)	金额(元)
营业收入		14,771.44
营业成本		87,180.00
管理费用	16,004.35	51,254.36
财务费用		-35.91
资产减值损失	60,000.00	141,159.65
营业利润	-76,004.35	-264,786.66
营业外收入		6,184.34
利润总额	-76,004.35	-258,602.32
所得税费用		
净利润	-76,004.35	-258,602.32

截至公司转让持有宜昌君和股份日，公司仍未实缴注册资本，故在合并报表中按少数股东实际出资比例100%确认少数股东损益及少数股东权益。

十五、持续经营能力评估

1、可持续经营能力分析

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计(元)	71,648,292.07	60,627,603.36	30,214,891.00
负债总计(元)	33,348,269.69	32,943,404.54	24,724,777.87
所有者权益合计(元)	38,300,022.38	27,684,198.82	5,490,113.13
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业收入(元)	39,858,653.49	58,457,503.81	45,412,178.55
归属于母公司所有者的净利润(元)	1,615,823.56	3,156,843.56	424,263.07

总资产增长率 (%)	18.18	100.65	84.24
营业收入增长率 (%)	-31.82	28.73	70.76
净利润增长率 (%)	-48.82	715.68	109.94

(一) 公司业务持续稳步拓展，营业收入稳步提升

依靠成熟的物业综合运营能力和专业的物业管理团队，公司业务拓展能力不断增强。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司服务的楼盘数量分别为 21 个、28 个、39 个和 40 个，签约的面积分别为 3,786,588.33 m²、4,755,854.45 m²、7,629,133.23 m²和 8,404,723.51 m²，公司服务的楼盘数量和签约的面积逐年增加。报告期后，公司新签 10 个项目，签约面积 90.74 万 m²。2017 年 1-11 月，公司实现营业收入 68,191,934.14 元，实现净利润 4,914,203.84 元。公司已设立 28 家分公司，并以分公司为辐射点向外扩张，分公司积极参与各类物业管理项目的招投标，已形成业务的全国布局。

(二) 国家产业政策的大力支持，为公司发展提供了良好的政策环境

我国对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策，2003 年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》，为规范物业管理行业提供了法律依据，行业发展逐渐规范。2014 年 5 月，住房与城乡建设部办公厅印发了《智慧社区建设指南（试行）》指出：“智慧社区是通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务和商业服务等资源，以智慧社区综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和小区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式，也是实现新型城镇化发展目标和社区服务体系建设目标的重要举措之一”。2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用，智慧社区的建设与评价得到社会各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，将进一步促进行业的持续、快速发展。

国家先后发布的一系列产业政策，有力的支持了本行业发展，扶持并推动了物业管理行业内企业的发展，为我国物业管理行业的发展营造了良好的发展环境。

(三) 城镇化水平不断增长，为行业的发展奠定了坚实的市场基础

城镇化水平不断增长导致城市的数量以及规模扩大，对应住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求亦越来越多。根据我国新型城镇化规划（2014-2020），预期常住人口城镇化率将于 2020 年达到 60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达 35 平米，按照 2015 年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在 2020 年的时候可以达到 288 亿平方米。城市人口数量的增加是居住、商业消费、办公需求增长的根本原因。截至 2015 年末看，我国在建项目的总面积为 73.5 亿平方米，其中住宅项目 51.1 亿平方米，按照当前价格计算物业管理行业总规模将会超过万亿。

（四）“互联网+”时代下服务模式不断创新，为公司业务创新提供了条件

2014 年以来，越来越多的物业服务企业在社区 O2O 领域进行探索，纷纷加大了在大数据、云计算、移动互联等新科技方面的投入，形成了多种风格、特色各异、百花齐放的社区服务模式。尤其 2014 年彩生活物业的成功上市，其独特的经营理念为物业管理行业发展带来了更多想象空间，一定程度上也推动了物业管理行业的创新和发展。物业管理行业拥有“掌握”精准客户资源的特殊属性，社区已成为各路商家争夺用户的入口，崭新的商业模式必将带动和引领行业的发展，“互联网+”在物业服务中的应用成为新的行业热点，不仅体现出物业服务企业的商业价值和用户价值，也体现出其适应变革的创新力和长远的发展潜力。2014 物业服务百强企业中，涌现出一批在“互联网+”开发与应用领域十分优秀的物业服务企业，据不完全统计，拥有 APP 与微信服务号的企业占到 30% 以上，拥有微信公众号的企业占到 70% 以上，拥有独立官网的企业占到 85% 以上。

（五）公司在业界经营多年，已形成良好的服务口碑

公司成立伊始，专注于提升物业管理水平和提高服务服务质量，是一家具有国家一级资质的专业物业管理企业，先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业称号（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 年业主满意明星单位等荣誉称号，在行业内树立了良好的品牌形象，获得了广大业主和住户的认可。

（六）先进的管理软件和智能化设备的使用，降低了人工费用和公共耗能

公司在日常服务过程中，运用全国 400 客服呼叫系统、设备远程控制系统、

物业信息化管理系统等创新服务手段和智能化设备，打破传统物业种种局限，持续高标准为业主提供优质服务。公司根据自身情况量身定做一套“物业信息化管理系统”，该系统实现指挥、办公、信息传递、数据采集等办公自动一体化，极大的提高了办公及经营的效率。此外，智能化设备的使用，提升了公司物业管理能力，大幅降低了人工费用和公共耗能。

（七）成熟的物业综合管理运营能力，提升了公司的市场竞争力

公司具有成熟的物业综合管理运营能力，自公司成立至今已市场化运营 10 年，截至 2017 年 6 月 30 日，在管项目已达 40 个，在管项目面积接近 700 万平方米；物业管理类型包括住宅、商业商铺、办公写字楼、工业园区物业等，拥有较为丰富的物业综合运营管理经验。在物业服务内容方面，公司在提供房屋设施设备维修、清洁、绿化、秩序维护等基础物业基础上，逐步向社区增值服务方向延伸。目前，公司已开展装饰专修服务、社区洗衣服务、桶装水配送服务等社区增值服务。

公司多元化业态的管理经验和多样化社区增值服务的运作经验，有利于公司快速实现管理项目的规模扩张和物业服务内容的升级，获取规模效益和增值收益，提高公司物业综合管理运营能力。

（八）专业的管理团队和灵活的激励机制，保障了公司业务团队的稳定性

公司自成立以来，重视物业管理专业人员的规划、培训和储备，目前公司拥有专业管理团队和服务团队，包括会计师、注册物业管理师等在内的各类管理人员、专业技术人员和各管理项目秩序维护、消防、清洁、绿化、设备维修等经过专业培训的服务人员。专业的管理团队为公司基础物业管理业务的快速扩张提供了人力资源保障，同时也为公司拓展社区物业增值服务提供了智力支持。

为保障公司专业团队的稳定性和激发员工的创造力，公司建立了灵活多样的员工考核与激励机制，制定了《薪酬管理制度》，根据员工对公司的奉献程度，设置科学的奖励机制，让员工的努力得到相应的回报。

此外，公司定期优化组织架构，推向常态化创新机制，鼓励制度创新、技术创新、模式创新、经营创新、管理创新。

（九）公司具备国家物业服务企业一级资质，能够承接各种物业管理项目

根据中华人民共和国建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》规定，一级物业管理企业可以承接各种物业管理项目。一级物业服务企业资质证书的颁发和管理由国务院建设主管部门负责，是行业主管部门对企业物业管理服务水平的肯定和最高评价，更是物业管理企业在日益激烈的市场竞争中立足的重要砝码。目前，公司已取得物业服务企业一级资质，能够承接各种物业管理项目。

（十）公司营业收入高于行业平均水平，已具备一定的市场地位

公司系广东地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和社区物业增值服务，其业务以广州、临沂为基点，深耕广东、山东地区，适时向全国拓展。

目前，公司已在山东临沂、广州南沙、深圳、江苏徐州、湖北宜昌、安徽六安、山东日照、山东济南、陕西商洛、江西南昌、山东青岛、湖北武汉、浙江温州、湖南长沙、安徽合肥等地区设立 28 家分公司，开拓各区域业务市场。2017 年 1-6 月、2016 年、2015 年公司实现主营业务收入分别为 39,646,649.73 元、58,302,277.06 元、45,177,220.25 元，主营业务收入占当期营业收入总额分别为 99.47%、99.73%和 99.48%。报告期内，公司两个完整会计年度主营业务之和为 103,479,497.31 元，显著高于两年行业平均水平。

十六、风险因素

本公司特别提醒投资者注意下列风险

（一）公司内部治理不规范的风险

股份公司设立之前，公司的治理制度不够健全、治理结构不够完善。股份公司成立以后，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》、《关联交易管理办法》等治理制度及相关内部控制制度。但股份公司成立的时间较短，各项管理制度的执行，各机构、部门之间的运行尚未经过足够时间的实际检验，需要在经营过程中不断完善。随着公司不断发展壮大，公司营业收入的快速增长，人员的增加，对公司的内控和管理将会提出更高的要求。因此，未来经营中存在因公司治理不善而给公司经营带来不利影响的风险。

应对措施：公司积极完善内部治理制度及治理结构，通过制定科学合理的内

控制制度及治理制度，加上专业机构的辅导，进一步提高公司管理层的规范意识，促进公司严格依照法律法规、章程及各项内控制度等要求进行科学决策，提高公司规范治理的水平。

（二）实际控制人不当控制的风险

截至本说明书签署之日，公司控股股东王广军直接持有股份公司 14,000,000 股股份，占公司股本总额的 57.0451%。另外，王广军持有公司股东创盈投资 8.32% 的出资额；尹诗锦系王广军配偶，其持有创盈投资 14.97% 的出资额。截至本说明书签署之日，尹诗锦与王广军系创盈投资的第一、第二大股东，王广军系创盈投资的董事长，尹诗锦担任创盈投资的董事。同时，创盈投资其他股东均签署了书面《委托书》，约定委托王广军代为行使创盈投资对龙能股份的投票权，并对王广军在龙能股份的投票结果均予以认可。因此，二人能够对创盈投资的股东会、董事会产生重大影响。同时，公司自设立至今的法定代表人、董事长、经理等重要职位均由王广军、尹诗锦担任，二人能够实际影响公司的重大经营决策、公司管理层的聘任。综上，王广军与尹诗锦二人通过直接或间接的方式合计控制龙能股份 75.5521% 的表决权，二人为公司共同实际控制人。未来不排除两人通过行使表决权、管理职能或其他方式对公司发展战略、经营决策、人事安排等方面进行不当控制并造成公司及其他股东权益受损的风险。

应对措施：进一步完善法人治理结构和内部管理制度，发挥监事会的监督作用，提升管理层和股东规范治理的意识，积极推动内部管理制度的深入落实，防止公司控股股东、实际控制人利用其控制地位，影响公司的正常经营，保障公司的持续健康发展。

（三）公司对分支机构的管理风险

公司业务开展主要采取属地经营的模式，即通过在所承接项目所在区域设立分公司的形式开展物业管理服务。截至本说明书签署之日，公司处于存续状态的分公司共有 28 家，数量较多。目前，公司仍积极在其他城市开拓市场，不断扩大物业项目的数量、规模，而分散在全国多个城市的物业项目对多元化、本土化的项目人员的需求不断加大，由此可能会导致公司对分支机构管理效率的降低及运营风险的增加。若公司不能对散布各地的分支机构形成高效率的管控，可能存在因分支机构未能有效落实公司内控制度而对公司未来盈利及战略发展带来不

利影响的风险。

应对措施：进一步完善公司对各分支机构人员、财务、业务的统一管理，不断提高公司对分支机构的管理效率，保障散布各地的分支机构能严格落实公司内控管理制度，稳步实现公司物业项目在全国各地不断拓展的发展战略。

（四）市场竞争加剧风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内物业服务企业超过 10 万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。随着市场竞争日益激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具备了较强的服务能力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。

应对措施：一方面，公司通过制定业务服务制度，建立健全服务考核制度，加强员工培训，打造品牌，提高公司服务能力和服务品质；另一方面，公司积极拓展市场和增值服务，提高公司抗风险能力和创新能力。

（五）业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化、电梯维保等委托于第三方公司。2017 年 1-6 月、2016 年和 2015 年，第三方公司业务外包成本占总成本的比例分别为 53.19%、21.13% 和 15.68%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的信誉等因素，并在合同中对服务质量等相关条款进行了严格规定，同时制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行严格的监管，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生一定不良影响。

应对措施：针对业务分包协作风险，公司将进一步加强业务外包的第三方公司的甄选力度，制定相关质量标准和管理规范，并对外包公司的服务质量进行监督。

（六）服务质量稳定性风险

公司是一家拥有国家物业服务企业一级资质的专业物业管理企业，先后获得优秀物业服务企业（2011）、中国物业行业优秀服务管理企业（2011）、中国物业管理品牌标杆企业（2014）、2015 业主满意明星单位等荣誉称号，形成一定

的品牌。公司高度重视服务体系建设，成立了监察管理中心，制定了《龙能物业标准 1.0》、《员工培训管理规定》、《门岗值班制度》、《监控中心值班制度》等系列制度，不断提高服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果。但随着社会发展和人们生活水平的提升，业主的观念及市场需求不断发生变化，公司需要对市场需求变化具有足够的敏感性，及时根据业主需求优化服务。如果公司不能稳定有效地保证服务质量、未能持续不断提升服务品质，则会对公司的业务产生不利影响。

应对措施：进一步建立健全物业服务体系，加强在服务过程中的监管；根据业主需求，不断完善《龙能物业服务标准》、《员工培训管理规定》等系列制度，提供服务质量。

（七）员工管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景、素质等方面存在较大差异，员工管理难度较大。公司虽然制定了《龙能物业标准1.0》，建立了标准化服务流程，以规范提供服务人员能够达到公司和业主要求，但是，如果公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容和质量，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

应对措施：公司已经制定了严格的服务质量标准体系，在服务流程和质量上进行标准化，并逐步完善质量监督机制和反馈渠道，以保证公司提供的服务能够达到业主要求，提高业主的满意度。公司设立了完整的员工培训制度，通过入职引导和内部培训等方式提高员工的专业服务技能。

（八）现金收款的资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在各物业服务中心处增加 POS 机，以减少现金收取物业费及能源费等的比例等。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，从而给公司带来收入方面的损失和管理成本。

应对措施：公司通过制定《现金收款管理制度》等严格的财务管理制度，对

现金的保管、缴存、收入报表的编制汇总等作出明确规定，规范现金管理，具体的内部控制流程包括：出纳员每天清点库存现金，登记现金日记账，做到按日清理、按月结账、账账相符、账实相符。月末盘点时，需有出纳员以外的人担任监盘人，编制库存现金盘点表，将盘点金额与现金日记账余额进行核对。会计主管复核库存现金盘点表，如果盘点金额与现金日记账余额存在差异，需查明原因，最后经财务负责人批准后进行账务处理。同时，开发新的物业费收款方式，在客户缴费时建议客户优先使用银行转账、POS 机刷卡的方式，减少物业费收入中间环节的管理漏洞，保证公司收入的完整性和准确性。

（九）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2017年6月30日，公司应收账款净额为 20,922,945.80元，占流动资产比例为 62.65%，占总资产比例为 29.20%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响

应对措施：公司将持续加强应收物业费管理，制定了物业费收取制度，将收款责任落实到具体工作人员，不断提升服务质量的同时，提高物业费用收缴率。

（十）劳务成本上升风险

公司所属的物业管理行业属于劳动密集型产业，主营业务成本主要以人工成本和清洁绿化等外包费用为主。近年来我国劳动用工成本面临持续刚性上涨，且由于公司签订的物业服务合同多为长期物业服务协议，合同期间物业服务价格是相对固定的，而人工成本的上升在合同期内转移给客户的难度较大。因此，人力成本的上涨将给行业内企业带来一定的运营压力并对公司的盈利水平造成不利影响。

应对措施：针对劳务成本日渐上升风险，公司将采取加强管理、提升运营效率的方式进行应对。通过提升管理效率及智能化设备的应用，提高物业管理自动化、智能化水平，从而降低劳务成本上升带来的相关风险。

第五节 有关声明

一、公司全体董事、监事及高级管理人员签名及公司盖章

我们确认，公司股份进入全国中小企业股份转让系统转让备案文件不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事：（签名）

王广军 王广军

涂三毛 涂三毛

姜敏 姜敏

刘媛 刘媛

程成 程成

全体监事：（签名）

汤军 汤军

石小基 石小基

王广振 王广振

全体高级管理人员：（签名）

涂三毛 涂三毛

刘媛 刘媛

罗凡 罗凡

广州市龙能城市运营管理股份有限公司

2017年 12月 28日



主办券商声明

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

项目组负责人：



董先锋

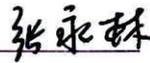
项目小组成员：



董先锋



陈斌



张永林

法定代表人或授权代表：



朱宇



国盛证券有限责任公司

2017年12月28日

授权书

国证授字【2017】第03号

为了规范公司运作，控制风险、提高效率，根据国盛证券有限责任公司《公司章程》及有关规章制度的规定，公司总裁徐丽峰同志（以下简称“授权人”）现将法律、法规及公司规章制度赋予其行使的部分权限授予公司朱宇同志（以下简称“被授权人”）行使。被授权人根据本授权书，分管公司场外市场总部，在分管范围内，组织、管理各项业务工作。

被授权人对授权人负责，在授权人的领导下开展工作，接受授权人的指导和监督。授权人可根据实际情况，随时调整、修改、撤销有关授权。

被授权人应当审慎、尽责地行使被授予的权限。未经授权人许可，被授权人不得将所授权限转授给其他人。

被授权人违反本授权书有关条款，发生未经授权或超越授权范围的行为的，公司有权按照有关规定，责令被授权人承担经济、行政责任。

授权人对被授权人的具体授权如下：

（一）业务审批权

- 1、审批场外市场总部承做的全国中小企业股份转让系统业务（以下简称“全国股转业务”），包括推荐挂牌、定向股票发行、重大资产重组、收购、持续督导以及在公司授权范围内的做市业务等；
- 2、审批场外市场总部承做的一般财务顾问类业务，包括股份制改造、增资扩股、股权激励、管理咨询、购并重组、股权投资顾问等；
- 3、审批场外市场总部承做的场外市场业务。

(二) 文件审批权

1、协议类文件

1.1 从事全国股转业务的相关协议，包括推荐挂牌并持续督导协议，改制、推荐挂牌并持续督导财务顾问协议，持续督导财务顾问协议，定向发行股票财务顾问协议，募集资金三方监管协议，聘请，独立财务顾问协议书以及做市业务合作协议等；

1.2 与分管部门业务有关的各类保密协议；

1.3 与分管部门业务有关的标书；

1.4 一般财务顾问类业务的相关协议。

2、报告类文件

2.1 与分管部门业务有关的业务汇报、总结报告、项目建议书、整改方案、日程安排表；

2.2 与分管部门业务有关的项目审核过程中，证监会、协会或股转公司要求补报的专项核查意见、反馈意见回复、反馈意见延期回复申请等材料；

2.3 持续督导阶段的各类意见、总结；

2.4 通过证监会或协会备案项目备案后补充材料及向证监会或协会出具的事项承诺函；

2.5 向监管机构、交易所、协会、区域性股权交易中心等及各类相关机构提供的业务相关备案材料和信息类材料。

3、程序性文件

3.1 挂牌公司信息披露流转表；

3.2 分管部门参加投标回执；

3.3 分管部门催款通知书；

3.4 加盖公章的营业执照复印件、证券业务许可证复印件等证

件。

(三) 费用审批权

下列费用审批权均在公司年度预算内予以授权：

- 1、批准分管部门除部门行政负责人或主持工作人员外的员工参加境内的单笔金额在 1 万元以下的外部培训、会议及外地调研、学习；
- 2、审批分管部门单项 1 万元以下的资本性支出；
- 3、审批分管部门所需承担的 5 万元以下的信息披露费用；
- 4、审批分管部门员工使用资讯产品、研究产品和信息产品的购置事项。

(四) 审批分管业务范围内的内部发文，及对公司一般制度、规范和流程的制定和修订。

(五) 在分管业务范围内，审批由授权人已经批准的事项之后所涉及的相关协议、资金调拨、报销等事项。

在上述授权范围内，依据被授权人的审批，可以开展该业务，并对所需的所有文件（包括但不限于业务合同等）加盖公章，并可对外提供。

本授权书自授权人和被授权人双方签署之日起生效，有效期自授权书签署之日起至 2017 年 12 月 31 日止。

除非特别说明，本授权书所述“以上”、“以下”、“以内”、“超过”均包含本数。

本授权书一式四份，授权双方及公司办公室、财务管理总部各存



一份。

(此页无正文)
[2017]03号

授权人：

宋平

被授权人：

宋平



二〇一七年九月十六日

宋平

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机构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。

律师事务所负责人：



经办律师：









审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《广州市龙能城市运营股份有限公司公开转让说明书》（以下简称公开转让说明书），确认公开转让说明书与本所出具的《审计报告》（天健审〔2017〕7-557号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对龙能城市运营管理股份有限公司在公开转让说明书中引用上述报告的内容无异议，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，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


肖瑞峰


游小辉

天健会计师事务所负责人：


张云鹤

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇一七年十二月 28 日



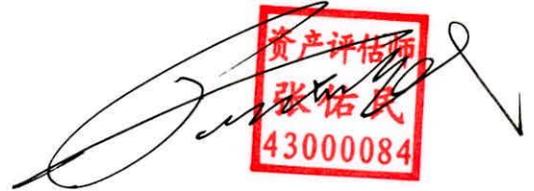
评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明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。

评估机构负责人：（签字）



签字资产评估师：（签字）



开元资产评估有限公司



2017年12月28日

第六节 附件

- (一) 主办券商推荐报告；
- (二) 财务报表及审计报告；
- (三) 法律意见书；
- (四) 公司章程；
- (五) 全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见；
- (六) 其他与公开转让有关的重要文件。