

**Ansince**

河北安信联行物业股份有限公司

Hebei Ansince Property Co.,Ltd.

## 公开转让说明书

主办券商

 财达证券股份有限公司

二〇一八年一月

## 声明

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

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

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

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

## 重大事项提示

本公司提醒投资者特别关注如下风险因素及其他重大事项，并认真阅读公开转让说明书“风险因素评估”部分全部内容：

### 1、公司控股股东不当控制风险

北京宜和大众商业投资有限公司直接持有安信联行 90%的股权，处于绝对控股地位。若控股股东利用其控股地位，对公司发展战略、经营决策、人事任免、重大投资、关联交易等重大事项施加影响，对公司实际控制权进行不当干预或控制，可能对公司经营和未来发展带来不利影响。

### 2、公司治理和内部控制风险

公司于 2017 年 9 月由有限责任公司整体变更为股份有限公司，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的区别，股份有限公司成立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，一方面由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善；另一方面随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，特别是公司股份挂牌公开转让后，新的制度对公司治理和内控提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需理解、熟悉，公司治理和内控制度存在未能有效执行的风险。

### 3、关联方资金占用的风险

报告期内，公司存在向关联方拆借资金的情形。虽然在股份公司成立前，公司对资金拆借的情形进行了清理。截至本公开转让说明书出具之日，公司不存在资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，并且公司已经制定了相关内控制度，但鉴于公司关联方较多，未来仍可能存在关联方占用公司资金从而损害公司或中小股东利益的风险。

### 4、市场竞争加剧的风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。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 1,000 家。

根据中国物业管理行业协会统计，截至 2015 年底，全国物业管理项目总建筑面积为 174.50 亿平方米，同比增长 6.08%；百强物业企业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由 2014 年的 19.50% 增长到 28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化、多样化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。如果公司不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

#### 5、业务拓展风险

报告期内，公司的物业管理服务项目多为关联方作为物业服务协议的甲方，而且业务辐射的范围多为住宅小区物业管理服务，住宅物业服务是公司主打产品，占公司所有服务产品的 80% 以上。考虑到各个房地产开发商在开展前期物业服务招标时采取的标准和条件都有所不同，如无法适应关联方以外的开发的招标标准及条件，可能对公司的对外物业服务拓展能力产生影响。并且随着物业管理公司业务更加趋向网络化，新一代的物业管理公司项目越来越多，如果公司仅仅将业务局限到住宅小区类物业管理上，可能无法产生整个行业的覆盖影响力。

#### 6、经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2017 年 1-7 月、2016 年度、2015 年度，公司营业收入分别 23,081,010.47 元、36,417,277.68 元和 32,654,869.11 元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

#### 7、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、公司账号支付宝转账等非现金方式收取物业费用，但对极个别习惯

使用现金交易的业主的交易管理措施执行不到位,仍可能存在一定的资金管理风险。

#### 8、关联方业务依赖的风险

现阶段,国内大多数物业服务企业为其所属房地产开发企业的子公司,安信联行虽不是安联地产公司的子公司,但和地产公司受同一实际控制人控制,因此公司拥有较为稳定的物业项目来源。2015年度、2016年度和2017年1-7月,公司收入来自于关联方开发的物业项目金额分别为16,885,807.78元、22,196,032.79元和13,451,926.04元,占当年主营业务收入的比例分别为57.21%、61.36%和58.43%。公司的物业管理面积为321.12万平方米,其中与安联地产集团及其关联方签订的项目的管理面积为148.97万平方米,占总体管理面积的46.39%,占比较大,公司在一定程度上存在对关联方业务来源的依赖。因此如果未来安联地产集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目,会对公司物业管理面积的扩张和收入的增加造成不利影响。

#### 9、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时,众多业主对物业服务的评价感受可能会各不相同,兼有个人经济状况差别等因素,容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额较大的情况。报告期内,公司存在出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。同时在追收业主物业管理费的过程中也会给公司带来一定的财务负担。

#### 10、应收账款余额增长的风险

报告期内,公司应收账款余额占营业收入和总资产比重较大。截至2015年12月31日,公司应收账款账面价值为6,056,247.25元,占当期营业收入比例为18.55%,占总资产比例为32.98%;截至2016年12月31日,公司应收账款账面价值为8,868,243.26元,占当期营业收入比例为24.35%,占总资产比例为32.58%;随着公司业务量的增加,2017年7月末的应收账款规模进一步扩大,其中账龄一年以上的应收账款余额占总额的比例为45.27%,如果应收账款发生坏账损失将对公司财务状况产生不利影响。

#### 11、毛利率下降的风险

报告期内,公司毛利率较高的原因一方面是公司近两年接管的小区项目收费标准较高,由于存在规模效应公司成本未大幅增加;另一方面是新小区的公共设

备如电梯、机房等设备的质保期一般在1-2年，因此该期间可免交维修维护费。一旦质保期过后，相应成本支出将由物业公司承担。随着安联物业管理的小区服务年限增加，如公司不能及时提高收费标准且公共支出逐年增多；或未来发展过程中安联房地产集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业，公司收入规模下降，公司毛利率将无法保持较高水平，或者出现毛利率下降的情况。

## **12、供应商集中度较高的风险**

**2015年度和2016年度，公司前五大供应商分别占当期采购金额的92.29%和84.40%。若前五大供应商发生重大不利变化或者其与公司的合作产生不利变化，则将对公司的正常经营产生重大不利影响。**

# 目 录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
释义.....	9
第一节公司基本情况.....	12
一、基本情况.....	12
二、股票挂牌情况.....	13
三、股权结构、主要股东情况及股本的形成及变化情况.....	15
四、持有公司 5%以上的主要股东及实际控制人的基本情况.....	16
五、公司的历史沿革情况.....	20
七、公司重大资产变化情况.....	35
八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	36
八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标.....	41
九、挂牌有关机构.....	42
第二节公司业务.....	45
一、公司主营业务.....	45
二、公司主要的经营模式.....	56
三、业务关键资源要素.....	62
四、公司业务相关情况.....	73
五、公司商业模式.....	86
六、公司所处行业的基本情况.....	91
七、公司在行业中的竞争优势.....	107
八、公司未来两年业务发展目标及计划.....	109
第三节公司治理.....	112
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	112
二、董事会对公司治理机制的讨论与评估.....	113
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规情况.....	115
四、公司独立运营情况.....	118
五、同业竞争情况.....	120
六、公司最近两年一期资金占用和对外担保情况.....	129
七、公司用工及社保情况.....	137

八、报告期内公司诉讼、仲裁情况.....	139
九、董事、监事、高级管理人员的具体情况.....	140
第四节公司财务.....	144
一、审计意见和最近两年一期经审计财务报表.....	144
二、报告期内的主要会计政策、会计估计.....	164
三、报告期内主要会计数据和财务指标分析.....	183
四、报告期利润形成的有关情况.....	199
五、主要资产情况.....	213
六、主要负债情况.....	241
七、股东权益情况.....	250
八、关联方、关联关系、关联交易.....	254
九、重要事项.....	270
十、报告期内资产评估情况.....	270
十一、股利分配.....	270
十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业基本情况.....	272
十三、风险因素和自我评价.....	272
第五节声明.....	278
第六节附件.....	283

## 释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

安信联行、股份公司、安信股份	指	河北安信联行物业股份有限公司
安信联行有限、安信联行物业服务	指	河北安信联行物业服务有限公司，系河北安信联行物业股份有限公司的前身
安联物业、安联有限	指	河北安联物业管理有限公司
安心物业管理	指	河北安心物业管理有限公司
安心物业服务	指	河北安心物业服务有限公司
物业服务壹级资质	指	物业管理公司在经营过程中需要取得的资质。其中物业服务资质分为一、二、三级。
工商局	指	中华人民共和国工商行政管理局
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
本次挂牌	指	安信联行申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
发起人	指	安信联行有限以净资产折股方式整体变更设立为安信联行时的全体发起人股东，安信联行的发起人包括北京宜和大众商业投资有限公司、罗心兰。
中喜会计师、申报会计师	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
中和谊、评估师	指	北京中和谊资产评估有限公司
财达证券、主办券商	指	财达证券股份有限公司
律师、申报律师	指	河北冀华律师事务所及项目经办律师
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（国家主席令第42号；1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第一次修正；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第三次修正；2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正，自2014年3月1日起施行）
《公司登记管理条例》	指	《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令第648号；1994年6月24日中华人民共和国国务院令第156号发布，根据2014年2月19日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（国家主席令第43号；1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第一次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第二次修正；2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议第三次修正；2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第四次）
《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》（中国证券监督管理委员会令第85号；2012年5月11日中国证券监督管理委员会第17次主席办公会议通过，自2013年1月1日起施行；2013年2月2日中国证券监督管理委员会第15次主席办公室会议《关于修改〈非上市公众公司监督管理办法〉的决定》修正，自2013年12月26日起施行）
《监管指引第3号》	指	《非上市公众公司监管指引第3号-章程必备条款》（中国证券监督管理委员会公告[2013]3号；经中国证监会批准，自2013年1月4日起施行）
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（全国中小企业股份转让系统公告[2013]2号；经中国证监会批准，自2013年2月8日起施行；2013年12月30日，《全国中小企业股份转让系统有限公司关于修改〈全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）〉的公告》修正，经中国证监会批准，自公布之日起施行）
《基本标准指引》	指	《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》
《私募投资基金监督管理暂行办法》	指	《私募投资基金监督管理暂行办法》（经2014年6月30日中国证券监督管理委员会第51次主席办公会议审议通过，自2014年8月1日起施行）。
《增值税暂行条例》	指	《中华人民共和国增值税暂行条例》（经1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134次发布通过实施；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）。
《公司章程》	指	由安信联行于2017年9月26日召开的创立大会审议通过的《河北安信联行物业股份有限公司章程》
《股东大会议事规则》	指	由安信联行于2017年9月26日召开的创立大会审议通过的《河北安信联行物业股份有限公司股东大会议事规则》

《董事会议事规则》	指	由安信联行于 2017 年 9 月 26 日召开的创立大会审议通过的《河北安信联行物业股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指	由安信联行于 2017 年 9 月 26 日召开的创立大会审议通过的《河北安信联行物业股份有限公司监事会议事规则》
《审计报告》	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 9 月 10 日出具的“中喜审字（2017）第 1607 号”《河北安信联行物业服务有限公司审计报告》
《评估报告》	指	北京中和谊资产评估有限公司于 2017 年 9 月 10 日出具的“中和谊评报字[2017] 11110 号”《河北安信联行物业服务有限公司改制为股份有限公司项目<资产评估报告>》
《公开转让说明书》	指	《河北安信联行物业股份有限公司公开转让说明书》
《物业管理条例》	指	《物业管理条例（2016 修订）》
报告期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年 1-7 月

备注：本公开转让说明书中如未特别指明的，货币单位均为人民币元。

## 第一节公司基本情况

### 一、基本情况

中文名称：河北安信联行物业股份有限公司

英文名称：Hebei AnsinceProperty Co.,Ltd.

有限公司成立日期：2006年10月12日

股份公司成立日期：2017年9月29日

注册资本：10000000.00元人民币

住所：石家庄市长安区光华路270号

邮编：050000

统一社会信用代码：91130100794195427H

法定代表人：王亚卫

董事会秘书：付浩

联系电话：0311-67663635

联系传真：0311-67663635

公司所属行业：根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订规定），公司所属行业属于房地产业（K70）；根据《国民经济行业分类（GB/4754-2011）》的行业分类原则和方法，公司所属细分行业属于“K70 房地产业”下的“K7020 物业管理”行业。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的行业分类原则和方法，公司所属细分行业属于“K70 房地产业”下的“K7020 物业管理”行业。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》的行业分类原则和方法，公司所属细分行业属于“房地产（20）”下的“房地产管理和开发（201010）”行业。

经营范围：物业管理、家庭服务、自有房屋对外出租、室内外装饰装修、房屋修缮、水暖安装；园林绿化工程、建筑智能化工程、安全技术防范系统工程的施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

主营业务：公司作为物业管理服务提供商，为开发商及业主提供基础物业管理服务、前期介入服务和社区增值等服务。

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票代码、股票简称、挂牌日期

1. 股票代码：\*\*\*\*\*
2. 股票简称：安信联行
3. 股票种类：普通股
4. 每股面值：人民币 1 元
5. 股票总量：10000000.00 股
6. 挂牌日期：2017 年\*\*\*\*月\*\*\*\*日
7. 转让方式：协议转让

### （二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、《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。”

2、《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）2.8 条规定“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时

间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月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。”

### 3、安信联行《公司章程》对股权转让的限制规定如下：

《公司章程》第二十七条：发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份5%以上的股东，转让其所持有的公司股份时应符合全国中小企业股份转让系统相关规定。

### 4、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司章程未对股东所持股票做出超出《公司法》及《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的限售规定。

股东无其他关于股份锁定期限的承诺。

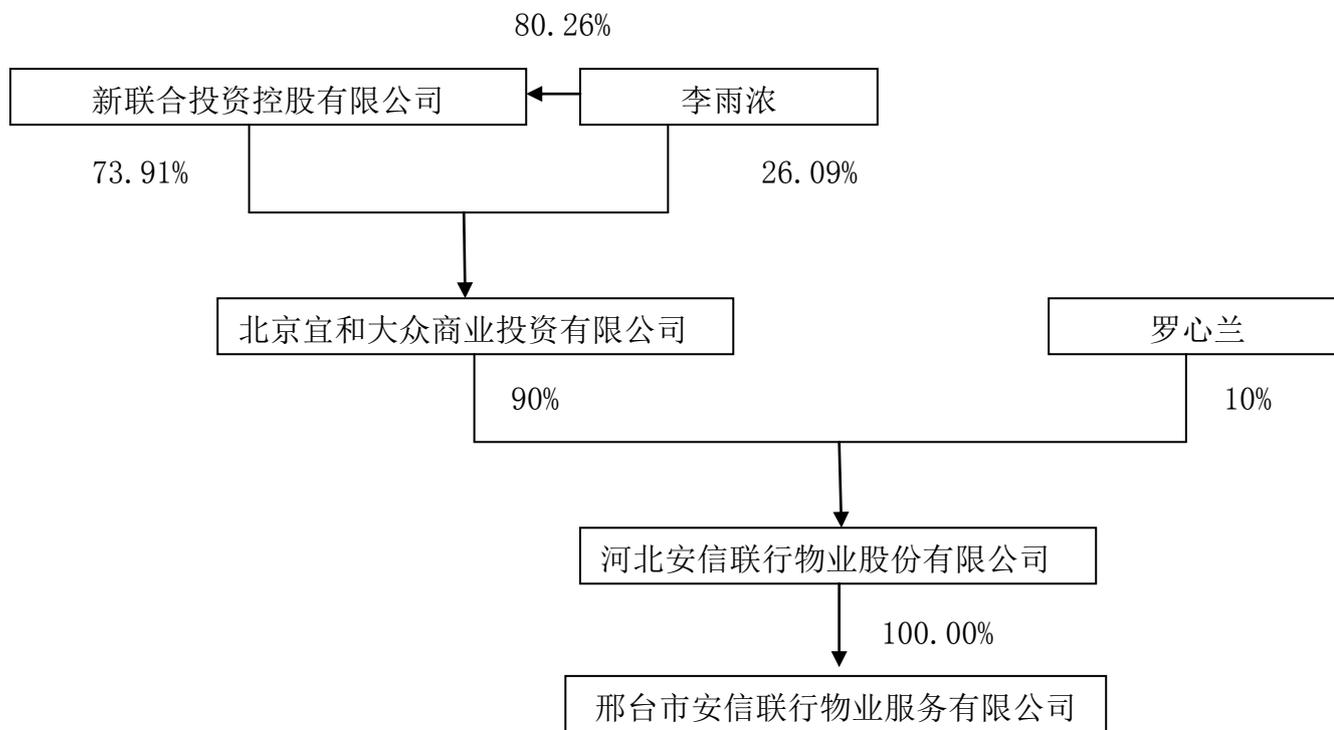
5、安联有限于2017年9月29日由有限公司整体变更为股份公司，因此，公司2名发起人持有的股份尚不满一年，在股份公司设立满一年（即2018年9月29日）之前，发起人发起时持有的公司股票不得挂牌转让。公司在设立后新增股份可以转让。

根据上述规定，公司股东持股及本次可进入全国中小企业股份转让系统报价转让的股票数量如下：

序号	股东姓名	持股数（股）	持股比例	本次可进入全国中小企业股份转让系统报价转让的股票数量（股）
1	北京宜和大众商业投资有限公司	9,000,000	90%	0
2	罗心兰	1,000,000	10%	0
合计		<b>10,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

### 三、股权结构、主要股东情况及股本的形成及变化情况

(一) 截至本公开转让说明书签署之日，公司股权结构图如下：



(二) 截至本公开转让说明书签署之日，公司的股东共有 2 名，持股情况如下：

序号	股东姓名	持股数 (股)	持股比例	持股方式	股东性质	是否存在代持或 其他潜在纠纷情况
1	北京宜和大众商业投资有限公司	9,000,000	90%	直接持股	法人	否
2	罗心兰	1,000,000	10%	直接持股	自然人	否
合计		<b>10,000,000</b>	<b>100%</b>	-	-	-

公司股东所持有的股份不存在代持或其他潜在争议情形，公司股东亦出具了相关声明：“本人所拥有的河北安信联行股份有限公司的股份不存在代持或被冻结、质押的情形，亦不存在任何形式的股权纠纷或潜在纠纷的情形。”

主办券商及律师核查了股东出具的说明，访谈了公司控股股东，核查了公司

工商档案，公司股东均为直接持股，股权明晰。

主办券商及律师核查了股东提供的承诺，核查了公司工商登记资料，认为：公司自然人股东均确认其本人不存在《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《中国人民解放军内务条令》、《关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》等法律、法规、规章及规范性文件规定不适宜担任股东的情形；亦不存在任职单位规定不得担任股东的情形；其本人为完全民事行为能力人，享有民事权利、承担民事义务，具备法律、法规、规章及规范性文件规定的作为公司股东的主体资格，据此公司自然人股东不存在不适合担任股东的情形。公司法人股东经确认为依法设立且有效存续的有限公司，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》等法律法规的相关规定。公司法人股东亦不存在不适合担任股东的情形。

综上所述，公司现有股东均不存在、不曾存在法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定不适合担任公司股东的情形，公司股东符合资格性的要求。

### （三）股东之间的关联关系

经主办券商及律师核查，公司各股东之间存在如下关联关系：

股东北京宜和大众商业投资有限公司的实际控制人李雨浓系股东罗心兰女婿。

## 四、持有公司 5% 以上的主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）控股股东和实际控制人

#### 1、公司控股股东及实际控制人的认定

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

北京宜和大众商业投资有限公司直接持有安联物业 90% 的股份，为公司第一大股东，其所持股份比例已足以对股东大会产生重大影响。因此，认定北京宜和大众商业投资有限公司为股份公司控股股东。

企业名称	北京宜和大众商业投资有限公司
类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91110106686900491E
注册地址	北京市丰台区南四环西路 128 号院 4 号楼 12 层 1513-039(园区)
法定代表人	岳建超
注册资本	2300 万元
成立日期	2009 年 3 月 12 日
营业期限	2009-03-12 至 2059-03-11
经营范围	投资管理；资产管理；技术推广服务；销售服装鞋帽、皮革制品、针纺织品、日用品、玩具、文具用品、体育用品、家用电器、珠宝首饰、摄影器材、计算机软硬件及辅助设备、化妆品、医疗器械（限 I 类）、通讯设备、电子产品、汽车配件；计算机系统服务；经济信息咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；电脑图文设计；企业策划；会议服务；承办展览展示。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）投资管理；资产管理；技术推广服务；销售服装鞋帽、皮革制品、针纺织品、日用品、玩具、文具用品、体育用品、家用电器、珠宝首饰、摄影器材、计算机软硬件及辅助设备、化妆品、医疗器械（限 I 类）、通讯设备、电子产品、汽车配件；计算机系统服务；经济信息咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；电脑图文设计；企业策划；会议服务；承办展览展示。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

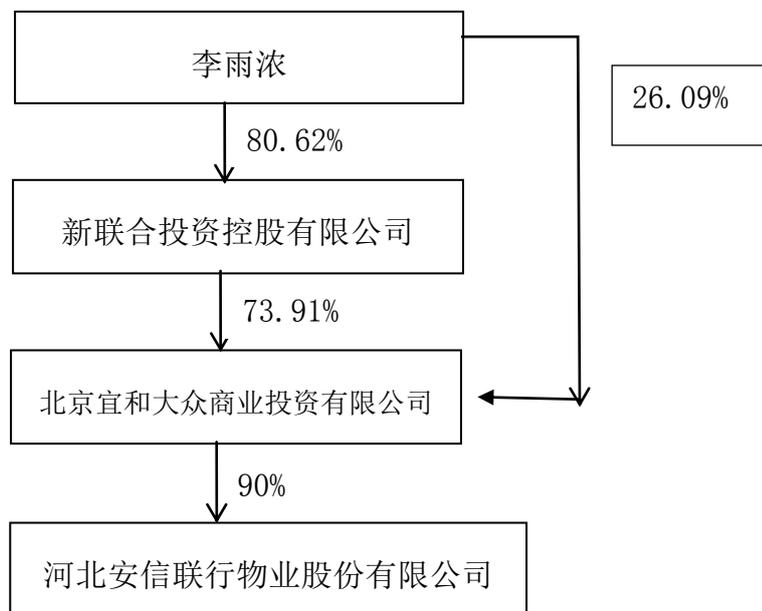
北京宜和大众商业投资有限公司股权结构情况如下：

序号	股东姓名	出资额	出资比例
1	新联合投资控股有限公司	1,700,000	73.91%
2	李雨浓	600,000	26.09%
合计		<b>2,300,000</b>	<b>100%</b>

根据北京宜和大众商业投资有限公司提供的声明并经核查，公司的注册资本均来自于股东的自有资金，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，也不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的情形，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》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规规定的私募投资基金管理人或私募基金，无需进行相关登记备案。

(2) 实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

公司实际控制人为李雨浓，虽然李雨浓不是公司股东，但能通过投资关系实际控制股份公司，具体情况如下（截止 2017 年 7 月 31 日）：



**李雨浓先生**，1964 年 7 月 14 日出生，汉族，住石家庄市裕华区东岗路 75 号一区 11 栋 1 单元 401。

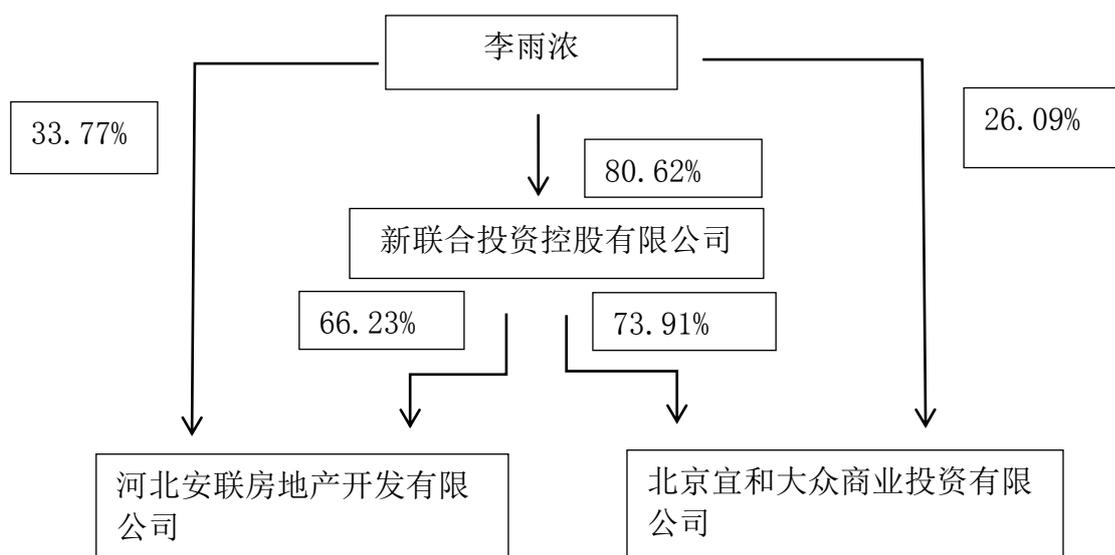
**教育背景：**于 1985 年 7 月毕业于中国河北省保定市河北大学，获经济学学士学位，并于 2006 年 1 月毕业于中国北京清华大学，获高级管理人员工商管理硕士学位。

**工作经历：**自 1985 年 7 月至 1990 年 10 月，任教于河北体育学院；自 1990 年 11 月至 1994 年 10 月，在石家庄艺术研究所从事专业创作；自 1994 年 11 月起，亦担任河北青年电视艺术中心艺术指导。自 2004 年 1 月起至今，担任新联合投资控股董事会董事长。

## 2、控股股东、实际控制人最近二年内变化情况

(1) 近两年，公司实际控制人为李雨浓先生，未发生过变更。

2015年1月22日，公司的控股股东由河北安联房地产开发有限公司变更为北京宜和大众商业投资有限公司，因李雨浓先生实际控制河北安联房地产开发有限公司，亦实际控制北京宜和大众商业投资有限公司，因此，安信联行物业控股股东的变更不影响公司的实际控制人。李雨浓先生实际控制河北安联房地产开发有限公司及北京宜和大众商业投资有限公司股权结构图如下：



## (2) 近两年，公司控股股东的变更情况

2015年1月22日，河北安联房地产开发有限公司将其持有的安信联行有限公司100%的股权变更至北京宜和大众商业投资有限公司名下，控股股东由河北安联房地产开发有限公司变更为北京宜和大众商业投资有限公司。

根据公司说明，经主办券商及律师核查相关工商档案，公司自2015年至今，公司的控股股东发生了一次变更，但公司实际控制人未发生变化。

## 3、控股股东与实际控制人合法合规

根据公司控股股东、实际控制人出具的声明及征信报告，并通过查询中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、公示系统等公开网站，未发现公司控股股东、实际控制人最近24个月内存在重大违法违规行为。

同时通过在“全国法院被执行人信息查询系统”、信用中国、中国裁判文书网及证券期货市场失信记录查询平台等网络检索查询控股股东、实际控制人的有关信息后，认为公司控股股东、实际控制人自报告期期初至本公开转让说明书出

具之日，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

综上，公司控股股东及实际控制人合法合规，最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

## （二）持股 5%以上的主要股东

### 1、法人股东

北京宜和大众商业投资有限公司，具体情况参见“控股股东、实际控制人”

### 2、自然人股东

**罗心兰女士**，汉族，1943 年 1 月 5 日生，中国国籍，住河北省唐山市，身份证号：130206194301050025，未拥有境外永久居留权。1959 年 9 月四川广汉中学毕业，1959 年 11 月至 1973 年 10 月，任西南工程管理局安装公司会计，1973 年 10 月至 1993 年 1 月，在中国建筑二局工作至退休。

根据股东罗心兰的声明、个人信用报告、无犯罪记录证明等资料以及在全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息查询系统和裁判文书网等相关公开信息网站的查询结果，公司股东罗心兰最近 24 个月不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：（1）受刑事处罚；（2）受到与公司规范经营相关的行政处罚；（3）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见。

2017 年 8 月 17 日，石家庄市公安局长安分局及石家庄市公安局长安分局育才街派出所出具《证明》，证实报告期内公司股东罗心兰无违法犯罪行为。

## 五、公司的历史沿革情况

### （一）2006年9月，有限公司设立

2006 年 9 月 12 日，河北安联房地产开发有限公司、北京银创融通投资有限公司签署《河北安联物业管理有限公司公司章程》。

2006 年 9 月 14 日，河北省工商行政管理局出具（冀工商）名预核私字[2006]3941 号企业名称预先核准通知书，预先核准公司使用“河北安联物业管理有限公司”名称。

2006年9月27日，河北华安会计师事务所有限公司出具编号为冀华会验字（2006）第8010号《验资报告》，经审验，截至2006年9月26日止，公司已收到出资各方缴纳的注册资本合计伍拾万元整，均以货币出资。

2006年10月12日，经石家庄市工商行政管理局核准，安联有限成立，并领取营业执照，企业名称为河北安联物业管理有限公司，注册号：1301002072141，住所地为石家庄市中山西路48号，法定代表人为唐业平，注册资本为50万元，企业类型为有限责任公司，经营期限为50年，经营范围为物业管理。安信联行有限公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	河北安联房地产开发有限公司	30.00	货币	60%
2	北京银创融通投资有限公司	20.00	货币	40%
合计		<b>50.00</b>	--	<b>100%</b>

## （二）安联有限的历次演变

### 1、2008年8月，有限公司第一次股权变更、增加注册资本

2008年8月5日，安联有限公司召开股东会决议，同意石家庄欢乐谷房地产开发有限公司以20万元受让北京银创融投投资有限公司40%的股权。同时决定安联有限公司以货币方式增加注册资本及实收注册资本人民币250万元，由河北安联房地产开发有限公司缴纳全部新增出资，并相应修改的《河北安联物业管理有限公司章程》。

当日，北京银创融投投资有限公司与石家庄欢乐谷房地产开发有限公司签订书面股权转让协议，约定北京银创将其持有的40%股权转让给石家庄欢乐谷房地产，股权转让金20万元。

石家庄万信达会计师事务所有限公司于2008年8月18日出具了石万信达验字（2008）第066号《验资报告》，经审验，截至2008年8月18日止，安信联行有限公司已收到河北安联房地产开发有限公司新增注册资本合计人民币250万元，全部以货币出资。

2008年8月18日，安联有限公司在石家庄市长安区工商行政管理局完成了工商变更登记。

该次股权变更及增加注册资本后，安联有限公司的股东姓名、出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	河北安联房地产开发有限公司	280.00	货币	93.33%
2	石家庄欢乐谷房地产开发有限公司	20.00	货币	6.67%
合计		300.00	--	100%

### 2、2008年9月，有限公司第一次变更公司名称

2008年9月4日，经安联有限公司股东会决定，河北安联物业管理有限公司变更为河北安心物业管理有限公司，以上变更事项已在石家庄市长安区工商行政管理局办理了工商变更登记。

### 3、2009年7月，有限公司第二次变更公司名称

2009年7月17日，经安心物业管理股东会决定，河北安心物业管理有限公司变更为河北安心物业服务有限公司，以上变更事项已在石家庄市长安区工商行政管理局办理了工商变更登记。

### 4、2009年12月，有限公司第三次变更公司名称

2009年12月7日，经安心物业服务股东会决定，河北安心物业服务有限公司变更为河北安信联行物业服务有限公司，该变更已在石家庄市长安区工商行政管理局办理了变更登记。

### 5、2010年5月，有限公司第一次变更公司地址

2010年5月4日，经安信联行物业服务股东决定，河北安信联行物业服务有限公司营业地址变更为石家庄市光华路270号，以上变更事项已在石家庄市长安区工商行政管理局办理了工商变更登记。

## 6、2011年5月，有限公司第二次股权变更、第一次公司类型变更，第一次变更营业范围

2011年5月5日，安信联行有限公司通过的股东会决议，全体股东一致同意股东河北安联房地产开发有限公司以280万元的价格将其在安信联行物业持有的93.33%股权转让给安联瑞丰置业有限公司，股东石家庄欢乐谷房地产开发有限公司以20万元的价格将其在安信联行物业持有的6.67%股权转让给安联瑞丰置业有限公司，公司类型变更为有限责任公司（法人独资），公司经营范围由原来的“物业管理”变更为“物业服务”。

当日，安联瑞丰置业有限公司分别与安联房地产和石家庄欢乐谷房地产签订书面股权转让协议，约定安联房地产将其持有的93.33%股权转让给安联瑞丰置业有限公司，股权转让金280万元；石家庄欢乐谷房地产将其持有的6.67%股权转让给安联瑞丰置业有限公司，股权转让金20万元。

2011年5月6日，以上变更情况已在石家庄市长安区工商行政管理局完成了工商变更登记。

该股权转让后，安联有限公司的股东姓名、出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	安联瑞丰置业有限公司	300.00	货币	100%
	合计	300.00	--	100%

## 7、2012年6月，第二次变更经营范围

2012年6月5日，安信联行有限公司通过的股东会决议，全体股东一致同意公司经营范围变更为“物业服务，家庭服务，自有房屋对外出租，室内外装饰装修设计。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）”

2012年6月5日，以上变更事项已在石家庄市长安区工商局办理了变更登记。

### 8、2012年11月，有限公司第三次股权变更，第二次增加注册资本，第三次变更经营范围

2012年11月25日，安信联行有限公司股东决定，同意安联瑞丰置业有限公司将其在安信联行物业100%的股权以300万元价格转让给河北安联房地产开发有限公司，同时决定安信联行物业增加注册资本人民币200万元，由河北安联房地产开发有限公司缴纳全部出资，经营范围变更为“物业服务，家庭服务，自有房屋对外出租，房地产中介服务（置业担保和资产评估除外）室内外装饰装修设计，园林绿化工程施工。（法律，法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）”，并相应修改《安信联行物业有限公司章程》。

当日，河北安联房地产开发有限公司与安联瑞丰置业有限公司签订书面股权转让协议，约定安联瑞丰将其持有的100%股权转让给安联房地产，股权转让金300万元。

天津国信倚天会计师事务所有限公司石家庄分所于2012年11月29日出具的国信倚天石内验字（2012）046号《验资报告》，经审验，截至2012年11月27日，安信联行有限公司已收到河北安联房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本人民币200万元，全部以货币出资。

2012年12月26日，以上变更事项已在石家庄市长安区工商行政管理局完成了工商变更登记。

该次股权转让后，安信联行物业的股东姓名、出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	河北安联房地产开发有限公司	500.00	货币	100%
	合计	<b>500.00</b>	--	<b>100%</b>

### 9、2015年1月，有限公司第四次股权变更

2015年1月4日，安信联行有限公司股东决定，同意河北安联房地产开发有限公司持有的100%股权以500万元价格转让给北京宜和大众商业投资有限公司，并相应修改《安信联行物业公司章程》。

当日，河北安联房地产开发有限公司与北京宜和大众商业投资有限公司签订书面股权转让协议，约定安联房地产将其持有的100%股权转让给北京宜和，股权转让金500万元。

2015年1月22日，以上变更情况已在石家庄市长安区工商行政管理局完成了工商变更登记。

该次股权转让后，安信联行有限公司的股东姓名，出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	北京宜和大众商业投资有限公司	500.00	货币	100%
	合计	<b>500.00</b>	--	<b>100%</b>

#### 10、2015年5月，有限公司第四次变更经营范围

2015年5月20日，安信联行有限公司通过的股东会决议，全体股东一致同意公司经营范围变更为“物业服务，家庭服务，自有房屋对外出租，房地产中介服务（置业担保和资产评估除外），室内外装饰装修设计，园林绿化工程，建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程施工、维修（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

2015年5月25日，以上变更事项已在石家庄市长安区工商局办理了变更登记。

#### 11、2015年11月，有限公司第五次变更经营范围

2015年11月9日，安信联行有限公司通过的股东会决议，全体股东一致同意公司经营范围变更为“物业服务，家庭服务，自有房屋对外出租，房地产中介服务（置业担保和资产评估除外），室内外装饰装修，房屋修缮，水暖安装，园

林绿化工程，建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程施工、维修。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

2015年11月12日，以上变更事项已在石家庄市长安区工商局办理了变更登记。

## 12、2017年3月，有限公司第三次增加注册资本，第六次变更营业范围

2017年3月13日，安信联行有限公司股东会决议，决定增加股东王亚卫，同时公司的注册资本由500万元增加至1000万元，新增的500万元注册资本由原股东北京宜和大众商业投资有限公司以货币形式增资400万元，王亚卫以货币形式增资100万元，同时经营范围变更为“物业管理，家庭服务，自有房屋对外出租，室内外装饰装修，房屋修缮，水暖安装，园林绿化工程，建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程的施工。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，公司类型由有限责任公司（法人独资）变更为其他有限责任公司，并相应修改《安信联行物业公司章程》。

2017年3月24日，河北新悦和会计师事务所有限公司作出新悦和验字[2017]第XYH0004号验资报告，经审验，截至2017年3月21日止，安信联行有限公司已收到北京宜和大众商业投资有限公司缴纳的新增注册资本人民币400万元，王亚卫缴纳的新增注册资本100万元，各股东均以货币出资。

2017年3月27日，以上变更事项已在石家庄市长安区工商局办理了变更登记。

该次增加注册资金完成后，安信联行物业的股东姓名、出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	北京宜和大众商业投资有限公司	900.00	货币	90%
2	王亚卫	100.00	货币	10%
	合计	1000.00	--	100%

## 13、2017年7月，有限公司第五次股权变更

2017年7月20日，安信联行有限公司股东会决议，股东王亚卫将所持有的公司10%的股权以100万元的价格转让给自然人罗心兰，其他股东放弃优先购买权，并相应修改《安信联行物业公司章程》。

当日，王亚卫与罗心兰签订书面股权转让协议，约定王亚卫将其持有的10%股权转让给北京宜和大众商业投资有限公司，股权转让金100万元。

2017年7月26日，以上变更事项已在石家庄市行政审批局办理了变更登记。

该次股权转让后，安信联行物业的股东姓名、出资方式、出资额及出资比例如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资方式	占注册资本比例
1	北京宜和大众商业投资有限公司	900.00	货币	90%
2	罗心兰	100.00	货币	10%
合计		<b>1000.00</b>	--	<b>100%</b>

#### 14、2017年9月，有限整体变更为股份公司

(1) 2017年9月10日，安信联行有限公司第一届董事会第六次会议审议通过了《关于河北安信联行物业股份有限公司申请股票全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于河北安信联行物业股份有限公司股票挂牌后采取协议转让的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》和《关于召开河北安信联行物业股份有限公司2017年第一次临时股东大会的议案》等相关事项。

2017年8月3日，石家庄市行政审批局出具了“（冀）登记内名变核字[2017]752号”《企业名称变更核准通知书》，核准有限公司变更设立的股份公司的名称为“河北安信联行物业股份有限公司”；

(2) 2017年9月10日，中喜会所出具了中喜审字（2017）第1607号《审计报告》，以2017年7月31日为审计基准日，确认安信联行有限公司的净资产额为12,892,662.09元。

2017年9月10日，中和谊资产评估公司出具了【中和谊评报字（2017）第11110号】《资产评估报告》，以2017年7月31日为评估基准日，确认安信联行有限公司的净资产评估值为1,604.92万元。

（3）2017年9月10日，北京宜和大众商业投资有限公司、罗心兰共计2名股东签署了《发起人协议》，同意以2017年7月31日为审计基准日，经审计的净资产12,892,662.09元人民币折算为股份公司股本1000万股，每股面值1元，有限公司整体变更为股份公司，由原股东按照其在有限公司中的股权比例折合为股份公司设立时各自持有的股份比例。该协议并就拟成立股份公司的名称、住所、经营范围、以及各发起人姓名或名称、认购形式、数额以及发起人的权利、义务等内容做出了明确约定。

（4）2017年9月26日，安信联行有限公司召开职工代表大会，会议审议通过安信联行有限公司整体变更设立为股份公司，并选举产生了股份公司第一届监事会的职工代表监事；

（5）2017年9月26日，安信联行物业召开创立大会暨2017年第一次临时股东大会，出席会议的股东及股东代表应到2名，实到2名，代表有表决权的股份数为1000万股，占公司股份总数的100%。

经出席会议的全体发起人逐项审议，通过了以下事项：《关于河北安信联行物业服务有限公司变更为河北安信联行物业股份有限公司的议案》、《河北安信联行物业股份有限公司章程》、《关于河北安信联行物业股份有限公司设立费用的议案》、《关于审计基准日至股份公司设立之日之间所产生的权益由整体变更后的股份公司全体股东按出资比例享有和承担的议案》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《关于授权董事会办理有关公司设立、登记等事宜的议案》等议案，并选举产生了第一届董事会董事和第一届监事会中的非职工代表监事。

①同意将公司整体变更为股份有限公司。变更设立的股份有限公司名称为河北安信联行物业股份有限公司。原有限责任公司股东为变更后的股份有限公司的发起人，发起人按照目前各自在有限公司的出资比例持有股份公司相应数额的股份，并以经审计的净资产值折股整体变更设立股份有限公司。

安信联行有限公司截至 2017 年 7 月 31 日经审计账面净资产为人民币 12,892,662.09 元，以安信联行有限公司截至 2017 年 7 月 31 日经审计账面净资产其中 1000 万元计入安信联行物业股本，余额 2,892,662.09 元计入资本公积。上述股本总额不高于经评估的净资产值。

②确认《审计报告》的审计结果和《评估报告》的评估结果；

③河北安信联行物业服务有限公司变更为河北安信联行物业股份有限公司所发生的费用、损益及责任，由股份公司承担或享有。在河北安信联行物业股份有限公司设立完成后，由股份有限公司依法承担。如股份有限公司未能依法变更设立，则由河北安信联行物业服务有限公司承担。

④河北安信联行物业服务有限公司整体变更为股份有限公司过程各股东依法应缴纳的所得税，由各股东依法承担。如因税务主管机关要求股份有限公司代扣代缴或其他原因导致股份有限公司承担或发生损失的，各股东应按实际发生金额补偿股份有限公司。各股东应对上述补偿的支付承担连带责任

(6) 2017年9月26日，安信联行物业召开第一届董事会第一次会议，会议选举产生了股份公司第一届董事会董事长，聘任了总经理、副总经理、董秘及财务总监；

(7) 2017年9月26日，安信联行物业召开第一届监事会第一次会议，会议选举产生了股份公司第一届监事会主席；

(8) 2017年9月26日，中喜会所出具了中喜验字(2017)0205号《验资报告》，经审验，截至2017年9月26日，安信联行物业已收到各发起人股东缴纳的股本合计人民币1000万元，公司注册资本为1000万元；

(9) 2017年9月29日，河北省石家庄市行政审批局为公司核发的统一社会信用代码为91130100794195427H的《营业执照》。

股份公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认购股份数额（股）	出资方式	持股比例
----	------	-----------	------	------

1	北京宜和大众商业投资有限公司	9,000,000	净资产折股	90%
2	罗心兰	1,000,000	净资产折股	10%
合计		10,000,000	--	100%

安信联行有限整体变更为安信联行股份时，公司注册（实收）资本系以安信联行有限经审计的账面净资产折股，公司的注册资本金额没有发生变化，各股东的持股数及持股比例亦没有发生变化。

公司出资、增资以货币形式，其中货币出资均由审计机构出具验资报告，实物出资均经过评估机构评估，公司股东历次出资形式及出资比例符合当时有效的法律法规的规定，历次股权变动合法有效。股份公司成立后，未发生股票发行情况。

公司自然人股东未取得《中华人民共和国个人所得税法》第二条中的“利息、股息、红利所得”，因此不涉及自然人股东纳税情形。整体变更时也不存在股东以未分配利润转增股本的情形，不涉及公司代缴代扣个人所得税的情况。

经核查工商登记资料，与公司相关股东访谈，获取公司股东出具的说明，查阅了相关决议、验资报告、评估报告等资料，公司股东历次出资履行程序、出资形式及相应比例等均符合当时有效法律法规的规定，**历次股权变动的资金均来源于公司股东自有资金。公司历次增资价款已足额缴付，并均履行了验资程序。公司股东的股权转让均已签署协议书，明确各自权利义务，股权价款均已支付。股权变动程序完备、合法合规。根据公司股东出具的声明，系本人以自有资金真实出资所形成，不存在通过委托持股、信托持股或其他协议安排代他人持有安信联行物业股份的情形。**公司以经审计的净资产为基础进行折股，公司整体变更为股份公司，折合的股本不高于经审计的净资产。

综上，主办券商及律师认为，股份公司创立大会的召开程序、所议事项及作出的决议符合法律、法规和规范性文件的规定。有限公司整体变更为股份公司时的股权设置和股本结构符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定，合法

有效，不存在产权界定或确认的法律纠纷和风险。公司股票发行行为合法合规，不存在最近 36 个月内未经法定机构核准擅自公开或者变相公开发过证券的情形，亦不存在违法行为虽然发生在 36 个月前目前仍处于持续状态的情形，符合《标准指引》第四条第（二）项第 1 点的规定。

## 六、子公司及分支机构的基本情况

### （一）全资、参股子公司基本情况

#### 1、邢台市安信联行物业服务有限公司

##### （1）基本情况

名称	邢台市安信联行物业服务有限公司	注册号	91130500050971219P
成立时间	2012 年 7 月 30 日	住所	邢台市桥西区八一大街北侧，太行路西侧，利民街南侧，阳光印象 17-3-6
法定代表人	李继海	公司类型	有限责任公司（法人独资）
营业期限	2012 年 7 月 30 日至 2042 年 7 月 29 日	注册资本	50 万元
经营范围	物业服务、家庭服务；单位、个人自有房屋租赁服务；按资质承揽：园林绿化工程服务、室内外装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

##### （2）股本形成及变化

###### ①2012 年 7 月，子公司设立

2012 年 4 月 24 日，子公司取得“（冀邢）登记内名预核字[2012]第 1032 号”《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为：邢台市安信联行物业服务有限公司。

2012 年 7 月 25 日，河北安信联行物业服务有限公司召开股东会，决定投资组建邢台市安信联行物业服务有限公司，注册资本 50 万元人民币，出资方式为货币。

2012 年 7 月 25 日，邢台顺德会计师事务所有限公司出具“邢顺验字[2012]第 106 号”《验资报告》，经审验，截至 2012 年 7 月 25 日，子公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）50 万元，出资方式为货币出资。

2012年7月30日，邢台市安信联行物业服务有限公司完成工商设立登记。

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	河北安信联行物业服务有 限公司	50	货币	100%
	合计	50	--	100%

②2013年7月，法定代表人变更

2013年7月1日，经股东会决议，子公司法定代表人由薛凤毅变更为王国彬。

2013年7月29日，完成工商变更登记。

③2014年12月，法定代表人变更

2014年12月3日，经股东会决议，子公司法定代表人由王国彬变更为赵玉瀚。

2014年12月29日，完成工商变更登记。

④2016年4月，法定代表人变更

2016年4月28日，经股东会决议，子公司法定代表人由赵玉瀚变更为李文如。

2016年4月29日，完成工商变更登记。

⑤2017年2月，法定代表人变更

2017年2月17日，经股东会决议，子公司法定代表人由李文如变更为李继海。

2017年2月20日，完成工商变更登记。

⑥2017年4月，经营范围变更

2017年4月12日，经股东会决议，子公司经营范围变更为“物业服务、家庭服务；单位、个人自有房屋租赁服务；按资质承揽：园林绿化工程服务、室内外装饰装修。（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）”。

2017年4月24日，完成工商变更登记。

## 2、石家庄点到网络科技有限公司

报告期内，安信联行物业曾持有该公司20%的股份。该公司成立于2015年2月12日，营业期限至2065年2月11日，注册资本为100万元人民币，法定代表人为马岩，注册地址为河北省石家庄市桥西区中山西路48号华银大厦1204室，营业范围为计算机网络技术开发、技术转让、技术服务及信息咨询，安防技术开发，计算机维护，计算机综合布线，系统集成，弱电工程设计，网页、电脑平面、电脑图文、美术设计（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）。2017年8月1日，安信联行物业将所持股份转让给自然人马岩。（具体情况详见本公开转让说明书“七、公司的重大资产变化情况”）。

## 3、河北大生泰丰保险代理有限公司

报告期内，安信联行物业曾持有该公司40%的股份。该公司成立于2009年5月13日，营业期限至2019年5月12日，注册资本为300万元人民币，法定代表人焦文龙，注册地址为石家庄裕华区汇通路87号，营业范围为保险代理（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）。2017年8月1日，安信联行物业将所持有的股份转让给大众瑞安创业投资有限公司。（具体情况详见本公开转让说明书“七、公司的重大资产变化情况”）。

## （二）分支机构

### 1、河北安信联行物业服务有限公司石家庄分公司

根据石家庄分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司石家庄分公司		
<b>成立时间</b>	2009年12月22日	<b>经营场所</b>	河北省石家庄市桥西区兴纺街6号
<b>负责人</b>	王亚卫	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司
<b>经营范围</b>	物业服务（法律、法规及国务院决定禁止或限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）		

### 2、河北安信联行物业服务有限公司邯郸分公司

根据邯郸分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司邯郸分公司		
<b>成立时间</b>	2010年6月24日	<b>经营场所</b>	河北省邯郸市丛台区新兴大街520号安联水晶坊小区6号楼
<b>负责人</b>	李继海	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司
<b>经营范围</b>	物业服务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

### 3、河北安信联行物业服务有限公司郑州分公司

根据郑州分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司郑州分公司		
<b>成立时间</b>	2009年8月28日	<b>经营场所</b>	郑州市二七区淮南街22号19栋东1单元4层北1号房
<b>负责人</b>	李继海	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司
<b>经营范围</b>	与隶属公司经营范围的业务联系（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）		

### 4、河北安信联行物业服务有限公司开封分公司

根据开封分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司开封分公司		
<b>成立时间</b>	2012年7月30日	<b>经营场所</b>	开封市龙亭区西外环路西侧安联朗润园7号楼103房
<b>负责人</b>	李继海	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司
<b>经营范围</b>	上级公司联系经营范围内的业务（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）		

### 5、河北安信联行物业服务有限公司唐山分公司

根据唐山分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司唐山分公司		
<b>成立时间</b>	2014年5月27日	<b>经营场所</b>	高新区庆南道10号
<b>负责人</b>	李继海	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司

<b>经营范围</b>	物业服务（限办资质后经营）
-------------	---------------

## 6、河北安信联行物业服务有限公司滨州分公司

根据滨州分公司现行有效的《营业执照》，截至本公开转让说明书出具之日，公司基本情况如下：

<b>名称</b>	河北安信联行物业服务有限公司滨州分公司		
<b>成立时间</b>	2016年5月26日	<b>经营场所</b>	山东省滨州市滨城区黄河十二路780号
<b>负责人</b>	李继海	<b>公司类型</b>	有限责任公司分公司
<b>经营范围</b>	家庭服务；自有房屋对外出租；房地产中介服务(置业担保和资产评估除外)；室内外装饰装修；房屋修缮；水暖安装；园林绿化工程；建筑智能化工程施工；安全技术防范系统工程施工、维修（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）		

## 七、公司的资产变化情况

### （一）收购及转让河北大生泰丰保险代理有限公司 40%的股权。

1、2017年3月10日，安信联行有限公司股东决定，安信联行有限公司以400万元的价格受让大众瑞安创业投资有限公司持有的河北大生泰丰保险代理有限公司40%股权，双方于当日签订《股权转让协议》，约定股权转让款400万元人民币以货币方式一次性支付给转让方。

根据公司提供的银行汇款凭证，安信联行有限已向大众瑞安创业投资有限公司支付了本次股权转让价款，本次转让完成后，大生泰丰成为安信联行有限的参股子公司。

2017年5月12日，河北大生泰丰保险代理有限公司就上述股权变更事宜，在石家庄市裕华区工商行政管理局进行了变更登记。

2、2017年7月10日，安信联行有限公司召开2017年第五次股东大会，决定将持有的河北大生泰丰保险代理有限公司40%的股权，以400万元的价格转让给大众瑞安创业投资有限公司，双方于当日签订《股权转让协议》，约定股权转让款400万元人民币以货币方式一次性支付给转让方。

根据公司提供的银行汇款凭证,大众瑞安创业投资有限公司已向安信联行有限支付了本次股权转让价款,本次转让完成后,大生泰丰不再为安信联行有限的参股子公司。

2017年8月21日,河北大生泰丰保险代理有限公司就上述股权变更事宜,在石家庄市裕华区工商行政管理局进行了变更登记。

## **(二) 转让石家庄点到网络科技有限公司20%的股权**

2017年6月16日,安信联行有限公司召开股东会,决定将安信联行有限公司持有的石家庄点到网络科技有限公司20%的该公司股权,以20万元的价格转让给马岩,其他股东放弃优先购买权。

2017年7月27日,双方签订股权转让协议,约定安信联行有限公司将持有的石家庄点到网络科技有限公司20%股权,以20万元的价格转让给自然人马岩,股权转让款20万元人民币以货币方式一次性支付给转让方。

石家庄得泽会计师事务所(普通合伙)对石家庄点到网络科技有限公司进行了审计,并于2017年7月28日出具了(2017)得泽审字11010号《审计报告》,截至2016年12月31日,点到科技经审计账面净资产为565444.94元。

根据公司提供的银行汇款凭证,马岩已向安信联行有限支付了本次股权转让价款,本次转让完成后,点到科技不再为安信联行有限的参股子公司。

2017年8月1日,石家庄点到网络科技有限公司就上述股权变更事宜,在石家庄市工商行政管理局进行了变更登记。

综上,公司以上资产变化情况已经履行了必要的内部决策程序,并根据需要对资产进行审计,上述资产收购、转让程序合法合规。

## **八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况**

### **(一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况**

#### **1. 董事**

姓名	任职	任期	任命时间	任职通过会议
王亚卫	董事长	3年	2017年9月26日	公司2017年第一次股东会
付浩	董事	3年	2017年9月26日	公司2017年第一次股东会
李茜	董事	3年	2017年9月26日	公司2017年第一次股东会
蔡军	董事	3年	2017年9月26日	公司2017年第一次股东会
何龙	董事	3年	2017年9月26日	公司2017年第一次股东会

**王亚卫女士**，1982年3月10日出生，中国国籍，无境外永久居留权。大学本科学历，研究生在读，工商管理专业，中级经济师、二级人力资源管理师、全国物业经理。2003年12月-2006年10月，就职于台湾 ROSTA 集团，担任人事行政专员；2006年11月-2010年5月，就职于新联合投资控股有限公司，担任行政经理；2010年6月-2014年10月，就职于安信联行，担任项目经理；2014年11月-2015年5月，就职于安信联行，担任安信联行总经理助理，2015年6月至2017年8月，担任安信联行总经理；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司董事长；2017年9月至今，任安信联行股份公司董事长。

**付浩先生**，1990年5月28日出生，中国国籍，无境外永久居留权，新西兰奥克兰大学硕士研究生毕业，管理专业；2015年9月-2016年1月，就职于新联合投资控股有限公司，担任董事局办公室秘书；2016年2月-2017年1月，就职于安信联行，担任产品经理；2017年2月至今，就职于安信联行，担任任证券事务部经理；2017年7月-2017年8月，任安信联行有限公司董事；2017年9月至今，任安信联行股份公司董事兼董事会秘书。

**李茜女士**，1977年3月22日生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，研究生在读，企业管理专业，1999年3月-2000年3月，就职于河北太平洋文化娱乐有限公司，担任人事主管、会计；2000年4月-2001年10月，就职于河北另人实业有限公司，担任总经理助理；2001年11月-2006年8月，就职于河北宏基投资有限公司，担任董事长秘书；2006年9月-2008年5月，就职于北京中经合投资管理有限公司，担任客服部主任；2008年6月-2009年10月，就职于河北省理财规划师协会，担任主任；2009年11月-2012年7月，就职于新联合投资控股有限公司，担任人力资源部总经理助理兼领导力学院执行副院长；2012年8月-2016年12月，就职于安联集团，担任人力资源及行政部总监；

2017年1月至今，就职于新联合投资控股有限公司，担任人力资源部总经理；2017年3月至2017年8月，任安信联行有限公司董事；2017年9月至今，任安信联行股份公司董事。

**蔡军先生**，1979年11月1日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，讲师、人力资源管理师。2004年7月-2005年6月，就职于河北世纪大饭店，担任人事助理；2005年7月-2010年8月，就职于石家庄铁道学院四方学院，担任行政主任；2010年9月-2011年12月，就职于石家庄新天际教育投资有限公司，担任人力资源及行政部经理；2012年1月-2012年12月，就职于石家庄理工职业学院，担任办公室主任；2013年1月-2014年1月，就职于天津新天际教育咨询有限公司，担任总经理助理；2014年2月-2016年9月，就职于石家庄理工职业学院，担任学生处处长、行政与人事处处长、招生与就业中心主任；2016年10月至今，就职于新联合投资控股有限公司，担任行政及公共事务部总经理；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司董事；2017年9月至今，任安信联行股份公司董事。

**何龙先生**，1982年8月30日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，计算机科学与技术专业。2005年7月-2009年4月，就职于石家庄理工职业学院，担任信息中心机房主管；2009年5月-2014年10月，就职于河北安联房地产开发有限公司，担任运营管理部总监；2014年11月-2015年10月，就职于河北壹加贰联合房地产经纪有限公司，担任信息中心总监；2015年11月至今，就职于河北安联房地产开发有限公司，担任投资发展部总监；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司董事；2017年9月至今，任安信联行股份公司董事。

## 2. 监事

姓名	任职	任期	任命时间	任职通过会议
张宗涵	监事会主席	3年	2017年9月26日	公司第一届监事会第一次会议
殷炜华	监事	3年	2017年9月26日	公司第一届监事会第一次会议
朱会青	监事	3年	2017年9月26日	公司第一届监事会第一次会议

**张宗涵先生**，1984年10月24日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，教育技术专业，高级人力资源管理师、全国物业企业经理。2007年11月-2009年2月，就职于石家庄新星影视公司，担任编导摄像；2009年3月-2010年2月，就职于石家庄东方科技中专学校，担任行政主管；2010年3月-2012年2月，就职于万象天成物业，担任保洁员；2012年3月-2013年11月，就职于河北安联房地产有限公司，担任行政助理；2013年11月至今，就职于安信联行，担任行政经理、人力资源及行政部总监、项目中心总监；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司监事；2017年9月至今，任安信联行股份公司监事会主席。

**殷炜华女士**，1981年11月20日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，行政管理专业，人力资源管理师、物业企业经理。2004年9月-2005年10月，就职于石家庄迈得网络有限公司，担任销售经理；2005年11月-2008年7月，就职于中国电信集团，担任营业经理；2008年8月-2010年3月，就职于河北安联房地产有限公司，担任人资行政助理；2010年4月至今，就职于安信联行，担任客户资源经理、培训经理、资源整合经理；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司监事；2017年9月至今，任安信联行股份公司监事。

**朱会青女士**，1985年11月18日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，人力资源管理专业，人力资源管理师。2009年4月-2010年6月，就职于秦皇岛沿海木业有限公司，担任经理助理；2010年7月至今，就职于安信联行，担任人力资源经理；2017年3月-2017年8月，任安信联行有限公司监事；2017年9月至今，任安信联行股份公司监事。

### 3. 高级管理人员

姓名	任职	任期	任命时间	任职通过会议
王亚卫	总经理	3年	2017年9月26日	公司第一届董事会第一次会议
李继海	副总经理	3年	2017年9月26日	公司第一届董事会第一次会议
付浩	董事会秘书	3年	2017年9月26日	公司第一届董事会第一次会议
石磊民	财务总监	3年	2017年9月26日	公司第一届董事会第一次会议

王亚卫女士，基本情况详见“本节八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“1、董事”。

李继海先生，1977年3月16日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学专科学历，建筑工程技术专业。2000年1月-2011年5月，就职于十二化建工公司，担任班长；2011年6月-2016年11月，就职于安信联行，历任项目经理、石家庄分公司副总经理；2016年12月至2017年8月，任安信联行有限公司副总经理；2017年9月至今，任安信联行股份公司副总经理。

付浩先生，基本情况详见“本节八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“1、董事”。

石磊民女士，1971年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，计算机管理专业，高级会计师、基金从业资格。1992年7月-2004年12月，就职于石家庄有色金属加工厂，担任财务科科长；2005年1月-2006年3月，就职于河北天山建筑工程有限公司，担任财务部主管会计；2006年4月-2010年6月，就职于石家庄国资委监事会，担任专职监事；2010年7月-2013年11月，就职于北京壹加贰联合不动产控股有限公司，担任审计法务部经理；2013年12月-2016年11月，就职于新联合投资控股有限公司，担任审计经理；2016年12月-2017年2月，就职于安信联行，担任副总经理；2017年3月-2017年7月，担任安信联行有限公司董事；2017年8月-2017年9月，担任安信联行有限公司财务总监；2017年9月至今，担任安信联行股份公司财务总监。

## （二）管理层任职资格情况

主办券商核查了公司董事、监事、高级管理人员的声明及简历、公司工商信息、信用报告等资料，公司现任董事、监事、高级管理人员均具有法律、法规和《公司章程》规定的任职资格，不存在《公司法》、《公司章程》及所兼职单位规定的不得担任董事、监事、高级管理人员的情形，也不存在由公司董事、高级管理人员担任监事的情形。

根据公司董事、监事、高级管理人员出具声明并经主办券商查询证监会等网站，公司董事、监事、高级管理人员最近24个月内未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，具备法律法规规定的任职资格。

公司现任董事、监事及高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以

及《公司章程》的规定，不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵。

综上所述，经核查，公司的董事、监事、高管最近 24 个月内不存在重大违法违规行为，公司董事、监事、高管最近 24 个月内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。公司董事、监事、高管合法合规。

### （三）签订协议情况

公司已与高级管理人员签订了劳动合同，与高级管理人员、核心技术人员签订了保密协议。

## 八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

项目	2017. 07. 31	2016. 12. 31	2015. 12. 31
资产总计（万元）	4,329.08	2,700.68	1,836.40
股东权益合计（万元）	1,606.33	-486.64	-1,129.81
归属于申请挂牌公司股东的股东权益合计（万元）	1,606.33	-486.64	-1,129.81
每股净资产（元/股）	1.61	-0.97	-2.26
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.61	-0.97	-2.26
资产负债率（%）	69.74%	128.56%	175.01%
流动比率（倍）	1.57	0.83	0.59
速动比率（倍）	1.56	0.82	0.59
项目	2017 年 1-7 月	2016 年度	2015 年度
营业收入（万元）	2,308.10	3,641.73	3,265.49
净利润（万元）	292.97	591.85	49.02
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	292.97	591.85	49.02
扣非后的净利润（万元）	288.22	585.99	53.79
归属于申请挂牌公司股东的扣非后的净利润（万元）	288.22	585.99	53.79
毛利率（%）	37.37%	31.88%	24.15%
净资产收益率（%）	42.56%	-70.97%	-4.10%
扣非后净资产收益率（%）	41.87%	-70.27%	-4.50%
基本每股收益（元/股）	0.37	1.18	0.10

稀释每股收益（元/股）	0.37	1.18	0.10
应收账款周转率（次/年）	2.41	4.88	7.20
存货周转率（次/年）	445.64	805.89	516.64
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-284.20	766.94	-104.98
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	<b>-0.36</b>	1.53	-0.21

注：1、每股净资产=所有者权益÷期末股本数（或实收资本额）

2、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=期末归属于母公司股东的所有者权益÷期末股本数（或实收资本额）

计算基准同上。

3、资产负债率=期末负债总额÷期末资产总额×100%

4、流动比率=期末流动资产÷期末流动负债×100%

5、速动比率=（期末流动资产-存货）÷期末流动负债×100%

6、毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入×100%

7、净资产收益率=归属于母公司股东的净利润÷期初期末归属于母公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《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》。

8、净资产收益率（扣除非经常性损益）=（归属于母公司股东的净利润-非经常性净损益）÷期初期末归属于母公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《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》。

9、每股收益=归属于母公司股东的净利润÷加权平均股本数（或实收资本额），计算方式符合《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》。

10、应收账款周转率=营业收入÷期初期末平均应收账款净值（扣除坏账准备）

11、存货周转率=营业成本÷期初期末平均存货净值（扣除存货跌价准备）

12、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷**加权平均股本数（或实收资本额）**

## 九、挂牌有关机构

（一）主办券商：财达证券股份有限公司

法定代表人：翟建强

住所：石家庄市自强路 35 号

联系电话：0311-66006429

传真：0311-66006204

项目小组负责人：张峰

项目小组成员：吴扬林、魏林、朱行行、夏培培

**(二) 律师事务所：河北冀华律师事务所**

负责人：范浩南

地址：河北省石家庄市桥西区石铜路 11 号

电话：0311-80805363

传真：0311-85288018

经办律师：马跃彬、钱程

**(三) 审计、验资机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：张增刚

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

电话：010-67085873

传真：010-67084147

经办注册会计师：魏娜、孙亚林

**(四) 资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司**

资产评估机构负责人：刘俊永

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1107 室

电话：010-67084615

传真：010-67084615

经办资产评估师：马彦芬、田平雪

**(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**

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

邮编：100033

电话：010-50939716

**(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：010-63889600

## 第二节公司业务

### 一、公司主营业务

#### (一) 主营业务概况

公司经营范围为物业管理，家庭服务，自有房屋对外出租，室内外装饰装修，房屋修缮，水暖安装，园林绿化工程、建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程施工、维修。（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，公司以向住宅小区、工业园区、高等院校、政府机关的物业提供管理服务作为主营业务，包括服务：

1、客服服务。公司借鉴英国管家的服务模式，为管家划分服务区域和责任范围。对于该区域的业主，能够便利地找到服务主体和责任人；对于其所提出的服务需求，能够提供贴心式的服务，从而提升业主满意度和尊崇感。

2、安保服务。对于服务区域，公司提供 24 小时的全程安保服务。对每个区域，均实行封闭管理，对进出人员和车辆，通过道闸、刷卡、登记等，实现分类管理；每隔 2-4 小时，值班安保人员对服务区域进行巡查一遍，确保业主的财产安全。

3、工程维修。工程人员制定服务区域设施设备的年度、季度、月度保养计划和维修计划，定时巡检、定时维修，延长设施设备的使用年限。对于项目出现的临时性工程维修问题，随时进行维修、保障使用功能；确因配件、天气等原因导致使用功能不能恢复，提供临时性解决方案。

4、保洁服务。公司按照事先核实的工作量，为保洁人员划分责任范围，确保能够为服务区域提供干净、整洁的环境。保洁员对服务区域随时巡检、随时清理；其他检查人员进行不定期、不定时巡检，随时纠正问题。

5、绿化服务。对于服务区域各类绿植，及时浇灌、修剪、整形、施肥，使其苗株健康茁壮；对于出现苗木干枯、草坪变黄斑秃等情况，随时补种、移植，确保小区四季有花、四季常绿。

6、增值服务。除了基础的物业服务之外，针对业主的日常生活，公司根据小区的实际情况提供其他增值服务。如组织业主实行应季果蔬团购、提供家政保

洁、提供二手房租售、提供快递服务等。

7、前期介入服务。对于已经签署前期物业服务的开发商，公司在后续的项目各个阶段均提供物业服务。基于后期方便物业管理、提升业主舒适度和体验感的目的，在项目销售、使用功能增减、项目后期设计、验房、开荒保洁等方面，提供便利服务。

公司自成立以来一直专注于物业管理服务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

## （二）主要产品、服务种类及用途

公司经过多年的发展、积累和沉淀，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，并不断利用新技术、新方法等现代化管理服务手段，提高物业管理服务水平，加强服务品质监管，提升客户体验。公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面开发了一系列服务产品，积累了丰富的管理经验，能够满足各种业态、各类客户的个性化需求。公司提供的主要产品或服务包括基础物业管理服务、前期介入服务和社区增值服务等。

公司成立至今一直专注于物业管理服务，公司提供的服务范围包括房屋管理、公用设施和设备维修保养、公共秩序维护、保洁卫生服务、绿化养护管理、综合管理服务等。

公司拥有物业服务国家一级资质，并且已通过 ISO9001：2008 质量管理体系认证证书、ISO14001：2004 环境管理体系认证证书和 GB/T28001-2011（OHSAS 18001：2007）职业健康安全管理体系认证证书，在三证体系下公司的物业管理服务。

### 1、公司主要提供的服务

服务类别/名称	主要服务内容	功能及用途
房屋管理	房屋外观（包括屋面、露台）完好、整洁；装修现场管理；查验房屋改变房屋用途现象。	按有关法规政策和小区临时管理规定对房屋及配套设施进行管理服务。对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋用途现象及时劝告，并报告有关部门依法处理。对装修现场进行巡视及检查，有日常巡查记录及验收手续；对私拆乱改管线、破坏房屋结构和损害他人利益的现象及时劝告，问题严重的报告有关部门处理。
保洁卫生服务	小区道路、广场、停车场、绿地清扫；电梯厅、公共楼道；楼梯扶手；室外标识、宣传栏、信报箱；路灯、楼道灯；合理布局垃圾箱、垃圾清理；	为业主提供定期或特约的清洁服务，保障业主居住和办公地点及公共设施的清洁卫生。

	主次路积水、积雪、烟花炮屑清理；保洁巡查、建筑物外墙清洗、家政保洁服务、定期消杀服务、各种材料地面打蜡保养服务等。	
公共秩序维护服务	公共区域秩序维护、巡逻，车辆交通管控、对出入小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放、外来车辆验证登记、安全保卫、对住宅区内公共娱乐设施、水池等部位，设置安全警示标志。协助公安机关做好社区安全防范工作（不含个人人身及财产保护责任），突发刑事案件时及时报警并协助采取相应措施。	按有关规定、行业规范及标准，维护管理小区公共秩序，保障业主生命、财产安全。
园林绿化养护服务	公共区域园林的绿化维修与养护、花木养护、园林建筑和辅助设施的维护。	对小区绿化植物及园林小品等进行养护管理、更新、修缮，使其达到改善、美化环境，保持环境生态系统的良性循环的效果。
公用设施和设备维修保养服务	电梯、消防维护管理；二次供水水箱清洗、门禁监控、高低压配电、自备电源等维护管理；楼道灯、景观灯等公共照明设备；共用雨、污水管道及井、雨水井、化粪池，娱乐设施，道路等维护保养。	对小区物业共用部位和业主专有部位的设施设备进行保养、维护、和改造升级，保障小区设施设备高效、稳定运行，延长设施设备使用寿命，保障业主便捷生活。
前期介入服务	为新交付的项目提供交房前的验房及整体拓荒。	根据开发商要求，提供配合房屋验收服务，对承接查验过程中出现的问题进行解决；对项目进行开荒保洁。

## 2、公司目前的管理项目

截至本公开转让说明书签署日，公司正在管理和服务的项目合计 31 个，涉及住宅小区、政府机关、工业园区、高等院校等多领域物业管理项目，委托管理面积已超过 400 万平方米，在区域市场拥有极高的市场影响力。

公司管理项目部分案例如下：

### (1) 工业科技园区物业项目



### (2) 政府机关物业项目

石家庄裕华区人民法院——管理面积 1.5 万平方米



(3) 住宅类物业项目

邯郸安联水晶坊——管理面积 7.6 万平方米



开封安联青年城——管理面积 25 万平方米



石家庄安联新青年广场小区——管理面积 8.8 万平方米



石家庄安联蓝水晶——管理面积 4.1 万平方米



石家庄安联朗润园——管理面积 16 万平方米



石家庄安联青年城——管理面积 27.3 万平方米

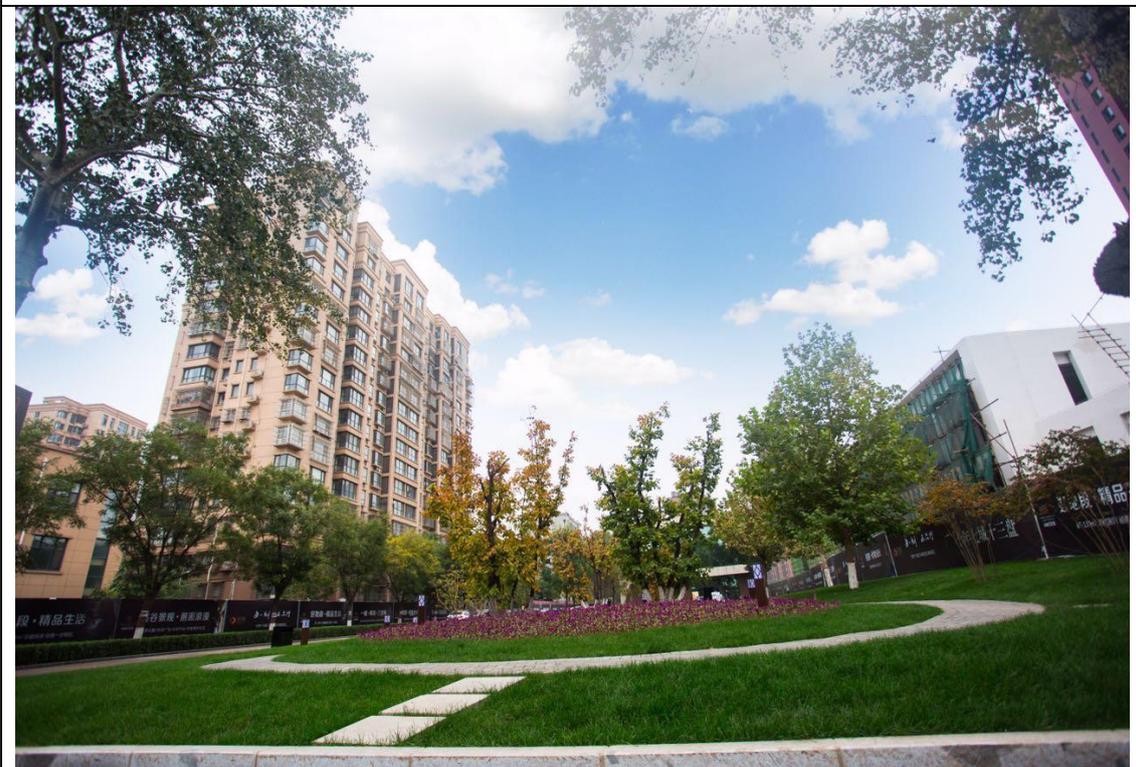


石家庄安联清晖园——管理面积 4.8 万平方米





唐山安联优悦城——管理面积 8.3 万平方米



邢台安联德国印象——面积 22.3 万平方米



邢台安联风度柏林——管理面积 9.7 万平方米



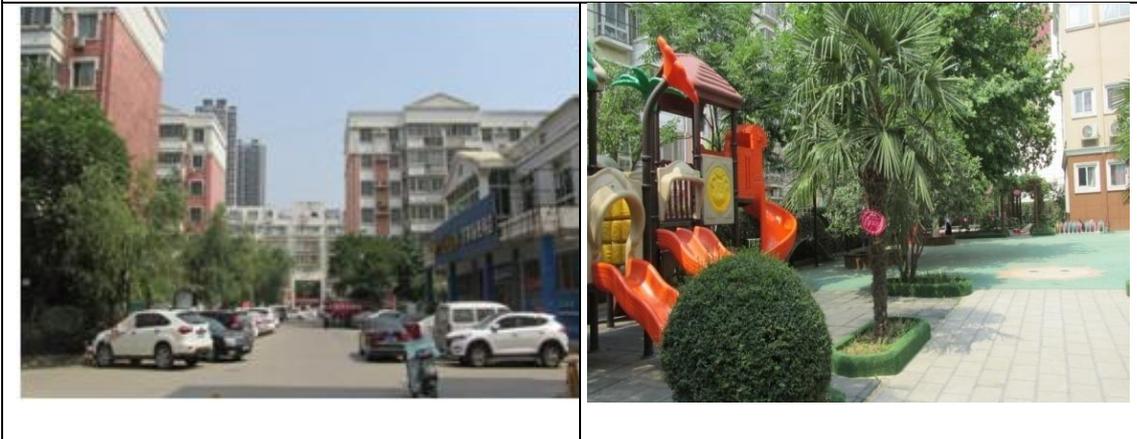
柏林庄怡园——管理面积 48.6 万平方米



周通家园管理部——管理面积 13.3 万平方米



郑州金祥花园管理部住宅物业——管理面积 11 万平方米



柯棣华管理部住宅物业——管理面积 3 万平方米



省财政厅管理部住宅物业——管理面积 6.28 万平米



豪景丽园管理部住宅物业——管理面积 7 万平方米



尹泰家园管理部住宅物业——管理面积 10.8 万平方米



提供的物业管理服务是房地产行业的后端增值服务，直接面向房地产项目的业主或租户等使用人，其服务的内容和范围涵盖了生活或者工作空间的各个方面，是构成现代社会良好运行体系不可或缺的一个产业环节。公司还进行非住宅类项目上的物业管理，呈现物业管理区域多元化。公司通过住宅项目和非住宅项目的物业管理服务，在业内树立起了品牌，赢得了业主及业内人士的口碑。

### 3、公司所获得的荣誉

序号	时间	荣誉名称	颁发机构
1	2007年7月	全国守合同重信用企业	国家工商行政管理总局
2	2007年12月	2007-2008年度诚信企业	石家庄市物业管理协会
3	2008年12月	2008年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
4	2009年12月	在管项目安联 朗润园小区评为“石家庄市物业管理优秀住宅小区”	石家庄市住房保障和房产管理局
5	2009年12月	2009年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
6	2010年12月	2010年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
7	2011年10月	石家庄市物业服务企业综合实力30强	石家庄市物业管理协会
8	2011年12月	2011年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
9	2012年12月	在管项目安联 青年城被评为“石家庄市物业管理优秀住宅小区”	石家庄市住房保障和房产管理局
10	2013年12月	河北省诚信示范单位	河北省服务质量促进会
11	2013年12月	河北省服务质量优秀单位	河北省服务质量促进会
12	2013年12月	在管项目安联 水晶坊被评为“邯郸市物业管理优秀住宅小区”	邯郸市住房保障和房产管理局
13	2014年11月	在管项目安联 青年城被评为“河北省物业服务优秀住宅小区”	河北省住房和城乡建设厅
14	2014年11月	在管项目安联 水晶坊被评为“河北省物业服务优秀住宅小区”	河北省住房和城乡建设厅
15	2015年1月	2014年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
16	2015年1月	在管项目朗润园小区被评为“市级园林式居住小区”	石家庄市人民政府办公厅
17	2015年1月	河北省物业服务行业物业服务优秀奖	河北省住宅与房地产业协会
18	2015年2月	2015年3·15河北省质量 信誉 服务消费者满意单位	河北省企业市场信用评价中心

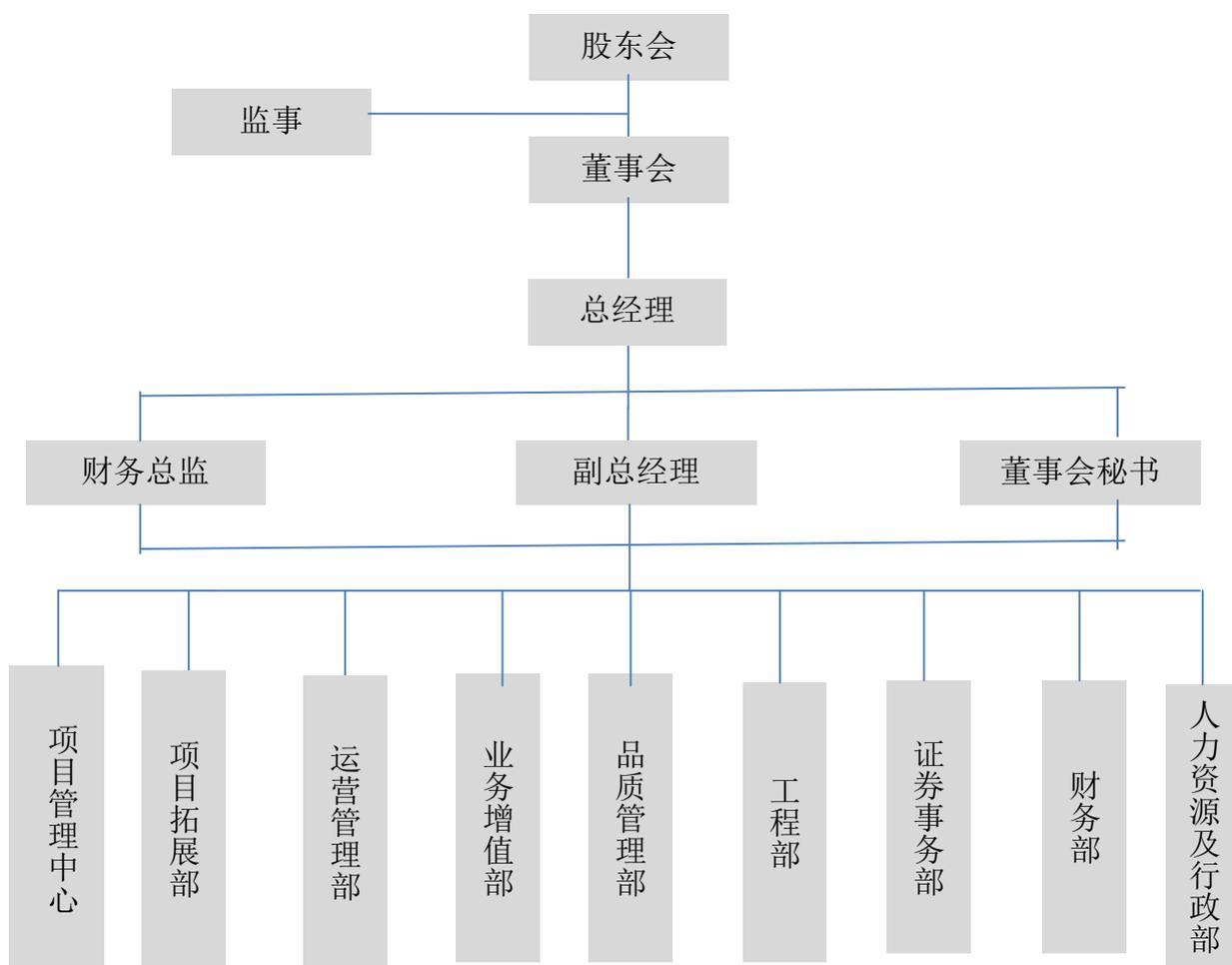
19	2015年12月	2015年度物业服务先进单位	石家庄市物业管理协会
20	2016年12月	2016年度河北省物业管理行业先进单位	河北省物业管理协会
21	2016年12月	2016年度省会知名品牌	石家庄市物业管理协会

公司在持续提高物业服务质量的同时，积极承接新的物业管理项目，公司基于广大的客户群体会引申出更多的服务内容及盈利模式。公司通过持续丰富服务内容、提升服务质量与开拓新市场，完善服务系列，不断增强竞争力，增加收入来源。

## 二、公司主要的经营模式

### （一）公司内部组织结构

图 2-2-1 公司内部组织机构图



### （二）主要部门职责

公司目前设有九个主要职能部门，分别为项目管理中心、项目拓展部、业务增值部、运营管理部、品质管理部、工程部、证券事务部、财务部和人力资源及行政部，各部门主要职责如下：

部门	部门岗位职责
项目管理中心	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责对所有在管项目进行综合统筹管理；</li> <li>2、协调各项目资源，做好各项目管理工</li> <li>3、负责对分管项目进行指导、督促、检查和协调；</li> <li>4、负责所辖区域的拓展工作。</li> </ol>
项目拓展部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责市场资讯的收集及公司的项目拓展；</li> <li>2、根据公司年度工作计划，负责对公司目标市场、目标项目进行调研和分析，及时提出市场开拓战略和策略的意见和建议；</li> <li>3、公司新拓展项目的评审；</li> <li>4、负责对进入城市的市场进行分析，指导城市公司发展；</li> <li>5、积极开拓与持续推进新项目，参与物业管理新项目的策划、立项、费用确定、合同会签。</li> </ol>
业务增值部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、协助在管社区的多种经营产品推广；</li> <li>2、负责多种经营活动的组织与展开；</li> <li>3、小区车险、寿险资料收集整理对保险公司对接；</li> <li>4、引进多种经营，为社区增值，每月对多种经营数据进行核对；</li> <li>5、统计多种经营台账，分析多种经营情况；</li> <li>6、参与项目系统设计，完成软件项目的程序开发工作；</li> <li>7、负责产品需求分析、设计和文档编写；</li> <li>8、能根据设计方案和计划进行编码实现，在进度和质量上符合方案和要求。</li> </ol>
运营管理部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责制定公司的经营计划；</li> <li>2、负责督导公司各部门工作完成情况并上报；</li> <li>3、完成海报，logo 等设计工作；</li> <li>4、策划，组织，并落实各项品牌推广活动；</li> <li>5、负责微信，微博，网站等新媒体方面的文案编辑图片设计等运营工作；</li> <li>6、高级管理人员出差，认定需要提供安全保卫的；</li> <li>7、负责各单位的正常办公秩序及安全，维护各单元的利益不受到威胁，进行保卫工作；</li> <li>8、负责处理、维护有可能给各单位品牌带来严重影响的媒体负面报道或引发社会公众广泛关注的负面事件；</li> <li>9、负责处理突发事件；</li> <li>10、负责各项目及安信联行物业承接的临时保安工作；</li> <li>11、负责安信联行物业的保安队伍特训工作。</li> </ol>
品质管理部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责组建公司品质管理体系，并对内部运营质量进行管理评审和组织实施；</li> <li>2、负责对公司的产品、服务等进行监督管理，负责项目达标、升级、质量认证工作；</li> <li>3、负责对公司标准化执行情况进行督导、检查、评估，出具督查结果，并提出整改意见和奖惩措施；</li> <li>4、负责公司项目的前期筹划和评审、工程管理，督导各分公司开展物业前期服务；</li> <li>5、指导、审核公司与业主拟定和签定的住宅、写字楼等销售物业及商户的物业管理服务合约，对各种物业管理合同的执行情况进行评估；</li> <li>6、督导业主资料的收集、整理、档案管理。</li> </ol>
工程部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责组织制定工程管理、项目接管验收、设备维护保养、能源管理等工程管理标准化文件，组织实施，并对执行情况进行督导检查；</li> <li>2、负责对公司消防、安全工作的监管、指导各分公司安全消防培训工作；</li> <li>3、负责公司项目物料采购的管理、采购招标管理；</li> </ol>
证券事业部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责与证券公司、会计师事务所、律师事务所、全国股转系统等各中介机构的联络工作和信息披露工作；</li> <li>2、将第三方或国家相关部门对公司提出的整改要求进行转达，并与外部沟通公司的实际进展，协助公司内部与外部合作方找到认可并可执行的解决方案；</li> <li>3、协调与公司内部不同部门沟通、落实、整改的具体工作，并协助审核向外部披露的资料，确保准确性、合理性、合规性；</li> </ol>

	4、负责公司收购兼并、资产重组及其它有关资本运作工作； 5、负责公司债权、股权等短期投资方案的制定和实施工作； 6、负责公司合同的拟定及审核，公司对外法律事务，代表公司进行法律诉讼及仲裁事务。
财务部	1、负责公司的会计核算工作； 2、负责组织公司及各分公司预算的编制、控制、考评； 3、负责监督各部门及各项目费用、支出的审核工作； 4、负责公司的税收筹划工作； 5、负责公司的财务数据分析工作，为公司的决策提供支持； 6、负责公司的决算工作； 7、负责公司的融资管理。
人力资源及行政部	1、制定人力资源战略规划，并组织实施；参与组织架构和岗位设计，组织各项管理制度和 workflows 的建立； 2、组织公司管理人员的招聘、集中竞聘、述职、恳谈和聆讯； 3、起草、制定公司薪酬及绩效考核办法，并组织实施； 4、公司各类文件、报告的组织，红头文件的发放，行政档案的整理、保存、管理； 5、负责公司培训体系和培训师队伍的搭建，制定、完善培训相关制度； 6、统筹公司培训计划及实施； 7、公司工作计划、会议决议等督导工作。 8、建立公司与员工良好的沟通渠道，并负责组织公司员工集体活动； 9、负责重大活动的组织工作； 10、统筹公司档案的管理； 11、负责组织公司证照定期年检，公司证照及印章管理； 12、统筹公司的资产管理和负责公司本部的资产管理； 13、负责公司 IT 工作的实施和管理； 14、负责公司信息化建设与管理、品牌建设、社区文化活动的管理与牵引。

### （三）公司业务流程

物业管理服务是公司的核心业务，物业管理服务主要流程，包括通过项目招投标或者协议情况来获取项目，并为项目提供整个基础物业管理服务，以及项目接洽后的社区增值服务。经过多年发展和积累，公司逐步建立了围绕核心业务的内部管理与控制体系，并健全了与之相适应的物业管理服务流程。在日常管理中，公司的经营管理、业务开发与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足多种类型客户的个性化需求，保证服务品质。

#### 1、基础物业管理服务

基础物业管理服务，主要是通过基础的物业管理行为，包括积极参与物业管理、提升物业管理服务水平、完善物业管理服务方案，为业主提供持续、稳定、满意的物业管理服务。其具体流程是从市场分析、市场调研、选择目标项目、参与项目竞标或谈判，最终获得进行物业管理的权利，并通过对物业管理水平、方案的提升、完善对每一位业主的服务。

公司基础物业管理服务工作流程，通常包括明确目标、收集信息、初步市场

调研、确认目标、确认目标可行性、项目投标（协议签订）、前期物业合同签署、服务团队组建、进驻项目管理等阶段。根据项目的客户需求和特点，为客户提供及时、周到的服务。

公司基础物业管理服务流程，见下图 2-2-1：

## 2、前期介入服务

与项目开发商签署前期物业服务协议之后，针对项目的开发阶段，制定科学、合理、与项目开发相适应的物业管理前期介入工作计划，并按计划和阶段开展各项工作。在项目销售阶段，通过展示物业形象，阐述后期物业服务内容和范围，使潜在客户明晰入住体验，从而促进项目销售；在项目建设阶段，基于方便后期物业管理和方便业主生活的目的，对部分建筑或施工工艺提成建设性意见，使项目更具体验性和舒适感，吸引客户；在项目交验阶段，公司集中提供项目房屋验收、开荒保洁、装修管理、设施设备承接查验等服务，为将来物业管理工作顺利开展打下坚实基础。

公司前期介入服务流程，见下图 2-2-2：

## 3、社区增值服务

公司社区增值服务主要是对物业共有部分提供物业服务和管理等，对物业专有部分进行维修、养护和管理；利用社区业主资源和收集业主家居需求，整合市场上相关资源，为双方嫁接合作的桥梁，方便业主的生活。其方式，是将网络信息化与基础物业有机结合在一起，共同创建健康社区、教育社区以及商业社区等服务。

社区增值服务工作流程，包括整理社区资源、收集业主信息、收集业主需求、寻找市场资源、引入市场资源、对接双方需求等。

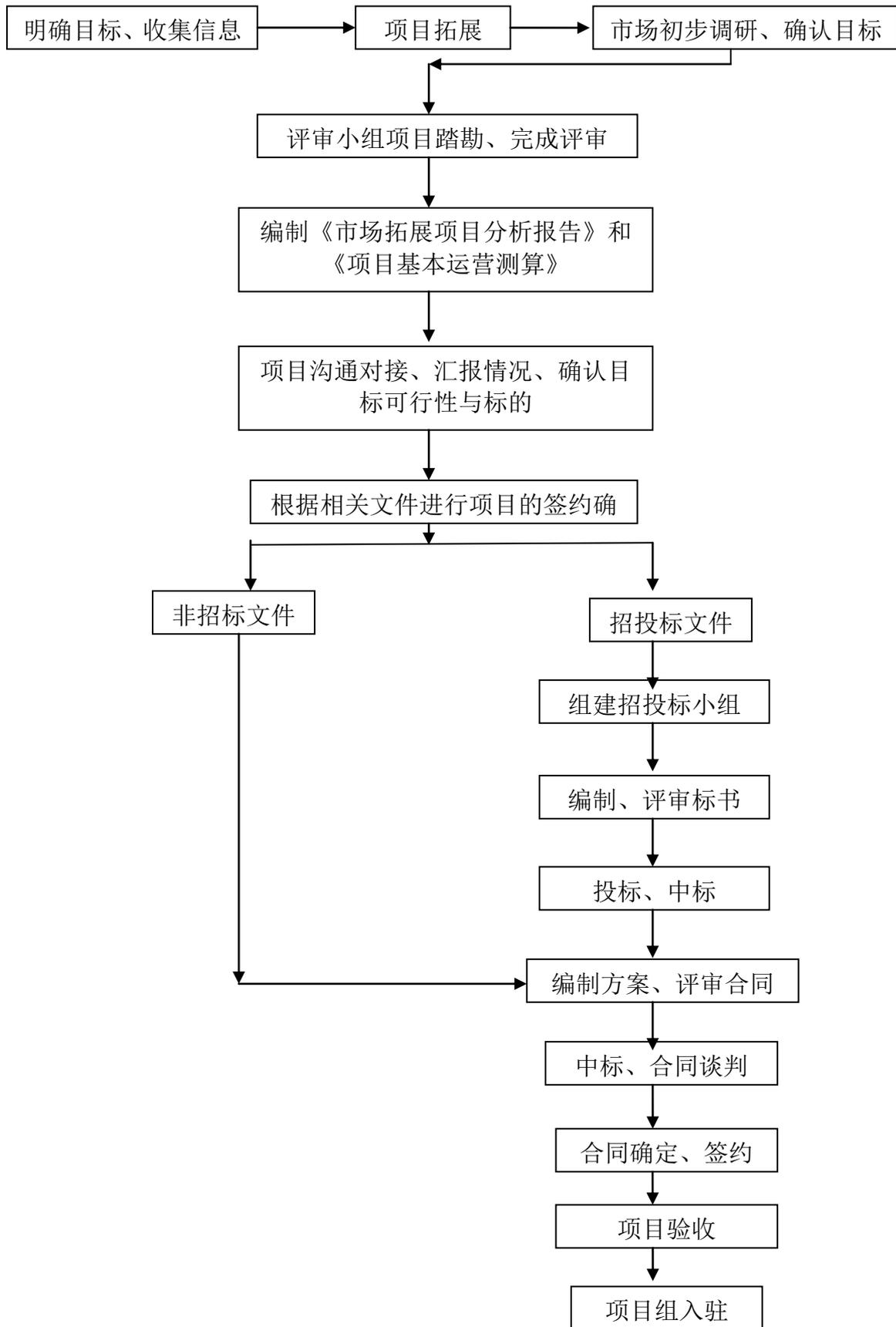


图 2-2-1 基础物业管理流程

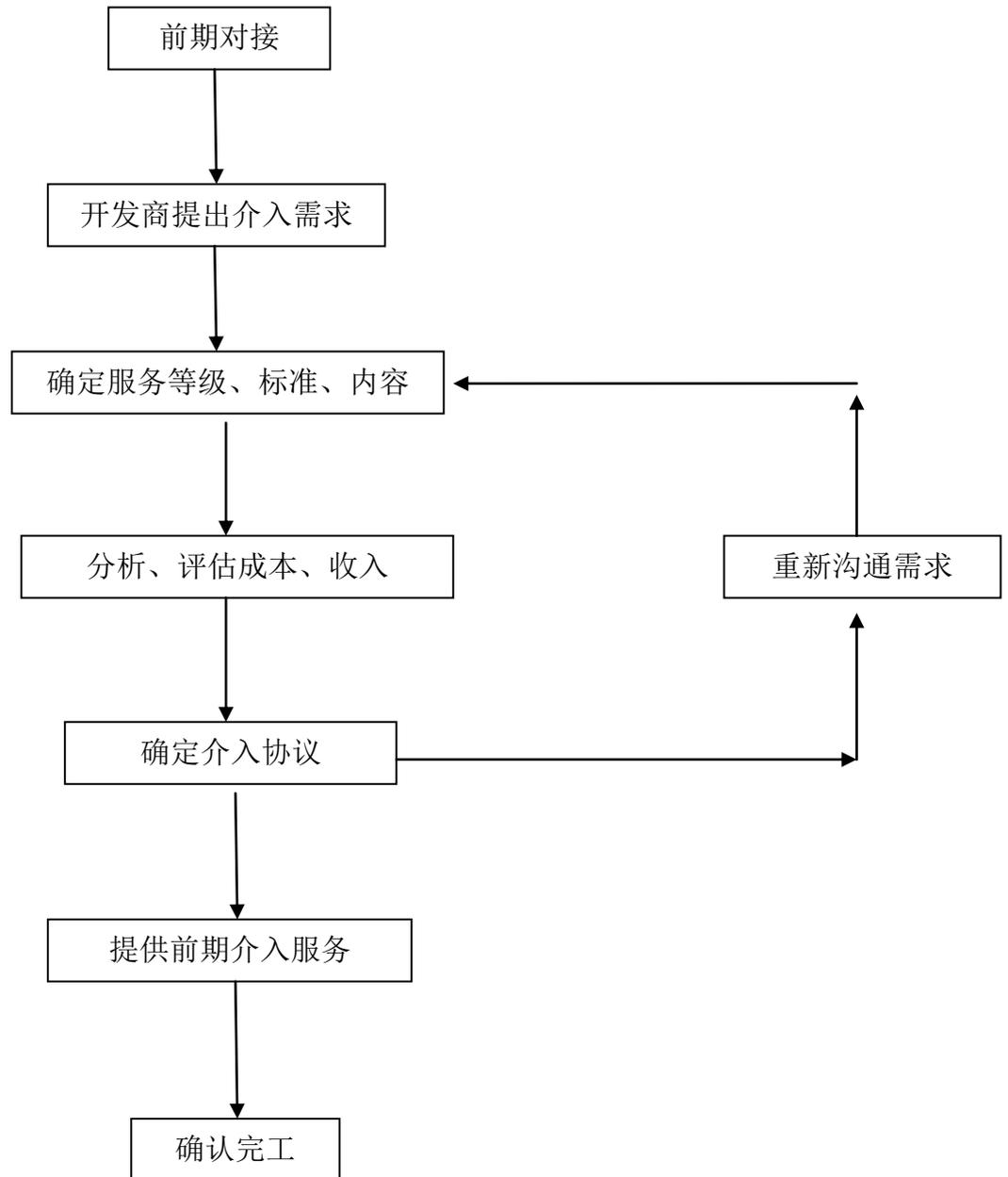


图 2-2-2 前期介入服务流程

### 三、业务关键资源要素

#### （一）公司产品或服务所使用的主要技术

公司通过多年的积累，建立了优秀的物业管理专业化团队，拥有自身特色的标准化管理制度和服务体系；通过不断探索创新服务模式，为客户提供全方位物业服务。基于多年积累的物业管理经验，依托专业化的物业管理团队，使公司具备了对物业项目提供涵盖全生命周期的综合运营服务能力。公司紧紧围绕核心业务，实施多元化的发展，打造具有专业特色的综合物业服务平台。公司提供的物业管理服务主要是为住宅社区、工业科技园、政府机关、高等院校等其他机构提供安全保卫、保洁绿化、日常维护、维修护理及其他衍生服务等。

##### 1、标准化的服务与管理体系

经过多年物业管理运营，公司建立了标准化物业服务管理体系及制度，并得到了有效执行。这些标准体系及制度覆盖各类物业全生命周期的服务需求，助力公司不断赢得市场口碑，树立良好品牌形象。公司标准化服务与管理体系包括人力资源管理体系、市场拓展标准体系、品质检查五级巡检体系、品质提升本部直线牵引体系、客户投诉管理体系等。针对上述标准化内容，获得河北省版权局颁发的9张版权保护证书。同时，通过了质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康与安全管理体系认证等俗称的“三标一体”认证。用于为客户提供持续、稳定的高质量服务，并降低对环境的不利影响和人员的安全风险；同时公司还针对客户满意度建立了客户投诉管理体系，以提高客户投诉处理效率，确保客户满意。公司将前沿理念和先进技术与自身优势相结合，建立了一整套完善而严密的管理制度，为公司运作提供标准化指导。

##### 2、良好的服务理念

公司提出“始于热爱，止于至善”的服务理念，以专业化物业服务为根本，以开展各种主题性的活动为契机，深化服务理念。通过与业主之间的彼此互动，提高客户感知度和满意度，增强客户信任度和粘性，塑造公司的品牌文化。公司定期开展业主与公司之间的沟通、每季度根据业主需求提供便民服务、定期组织社区文化活动、定期公示社区服务报告等。公司员工以公司对每位住户（客户）的热爱，对待工作尽善尽美，用诚挚的热情来回馈物业管理中的每一位客户。

##### 3、区域性的品牌集中优势

公司所在区域的项目较多、项目集中、管理面积大、项目人员多，便于在区域内形成集中的管理优势和品牌优势。在寻找项目阶段，分布于所在区域的诸多项目管理部，如同公司的管理触角，随时可接触并提供更多的项目信息；在项目调研阶段，各区域的项目运营经验，保证了调研报告的数据准确性，使调研内容尤其是成本部分更准确；在项目入住阶段，公司可从其他项目统一调集入住人员，集中力量突击入住前期承接查验、开荒保洁、集中验房交房等攻坚工作，保证项目顺利入住；项目管理后期，通过项目人员的调动、实习、培养，使员工能够适应不同的项目类型，具备不同的服务技能等，从而为公司发展提供更多的人员选择和储备。通过在所在区域服务品质的提升，增强了公司的品牌知名度和美誉度，从而形成区域性的品牌优势。

#### 4、切实有效的品质检查和提升制度

在品质管理中，公司实行品质检查五级巡检制度和品质提升直线牵引制度。五级巡检制度主要实行于操作人员提供的基础物业服务。对于普通员工提供基础服务，首先由员工自己随时巡检，发现问题及时整改；所负责区域的管家，要对该区域的服务行为进行定期巡检；项目经理组织项目各工种负责人，定期进行巡检；本部品质管理与工程部，不定期对项目服务进行巡检；公司决策层，不定期对项目服务进行抽查。五级巡检制度，确保了项目品质工作时刻处于公司可监控范围内，使检查工作责任到人、及时得到整改。

在品质提升过程中，各项目安保、工程维修、保洁、客服、绿化工作除了受项目经理直接管理外，还要由本部的品质与工程管理部、运营管理部分条线进行直线牵引。本部由专人直接对接各项目基础服务责任人，定期进行检查、评比、排名，并对各负责人集中进行培训。对于其中的优秀者，向其他项目推荐其工作经验或推荐更高的职位。公司服务的 31 个项目，业主的满意度均达到了 95% 以上。

#### 5、突发事件的专业、集中解决机制

为解决各项目的突发情况，公司成立了工程维修人员的应急抢险队和安保人员的先锋队。应急抢险队由公司责任心强、技术过硬的工程人员组成，在项目出现管道泄漏、工程抢险、集中的工程维修时，由应急抢险队集中对项目出现的问题进行维修、解决，使项目的服务功能得以恢复或提供其他应急措施，确保业主的日常生活不受影响。先锋队由安保人员中服从意识突出、执行力强、心理素质

过硬的退伍军人组成，在项目出现消防、抢险、急救等事件时，能够第一时间内出现在现场，对项目进行救助，补充项目阶段性人员不足的情况。应急抢险队和先锋队员工散落于各项目，承担各项目日常的管理工作，出现突发情况时及时进行解决。通过上述组织，不仅能够调动专业人员集中力量解决突发情况，还能节约公司成本，并为后续项目管理储备人才。其他类似的团队组织，公司也会根据情况予以建立。

#### 6、坚持不懈的工匠精神倡导

公司积极倡导经营求精的工匠精神，并为此类员工提供广阔的发展舞台。在人员提升条线上，员工既可以通过管理经验的积累成为管理人员，也可以通过日积月累专业技能的提升成为公司的“匠人”。匠人享受公司的专业补贴费用，除了完成日常工作之外，还可以培训其他人员。其经验和技能，成为公司的财富，使其得以享有尊荣感和收入的提升。匠人精神倡导工作的标准化和规范化，倡导每一项工作都有固有的流程和程序，在可确定的时间和流程下完成工作，从而固化员工的工作行为，为业主提供固定一致的优质服务。

#### 7、实行精细化严格管理

公司在管理上实施精细化管理，突出了“细化量化具体执行”，即在公司规定的岗位责任划分上以及严格遵守各项规章制度的过程中，严格按照标准，并将标准化的管理理念应用到物业管理的各个环节中，使每项工作一直处于受控状态。同时，经过科学测算，把日常管理和服务过程中所有能量化的指标全部量化，定出合理指标，以结果为导向，注重过程控制，做到管理全过程用事实和数据说话，以事实和数据作为衡量工作的基本依据，充分利用信息化手段，减少主观因素。在工作方法上，讲究细心持久有恒心，严格标准，严谨的程序执行，严厉的制度遵守，按照严格的工作态度，细致标准的对待每一次分工，做到管理全方位，服务周到，受到业主广泛称赞。用精细化严格的管理态度和方法来要求每一位员工，严格严肃遵守。

#### 8、为广大的业主需求嫁接社会资源

为了向业主（客户）提供优质的物业服务，公司开始由单纯的物业服务向社区资源管理转型，增加产品服务，满足客户不同的需求。公司服务的业主，涵盖各个年龄阶段、涵盖不同类型的业主人群，在服务需求上，具有广阔的市场空间。通过为业主服务增强粘性之后，获得了业主的信任，业主各类生活和安居需求随

之而来。针对业主的不同需求，公司与不同的社会资源签订了战略合作关系，内容涵盖了果蔬采购、日用品采购、家政保洁、二手房租售、社区保险、社区教育、社区养老等。业主可以根据自身需要，足不出户地享受这些资源带来的便利，并且享受低于市场平均价格的优质服务。

### 9、“安享云”计划提供个性化物业服务

公司为了提高物业产品价值，增强对业主的服务能力，做大辐射地区资源、附加社区周围商业资源并引导业主消费的入口，特建设本平台。平台旨在将居民、开发商、社区周围商家、物业资源进行整合，对现有资源进行推荐，最大化挖掘业主消费潜力，最终将作为物业服务的线上服务中心、信息中心和数据分析中心，使在管社区成为一个信息化、智能化管理的可模块化拓展的面向未来的闭环社区生态圈。

初期快速形成规模，平台上线后，通过公众号宣传、在线缴费得积分、在线报修有机会免人工费等促销方式初期快速的形成一定客户规模，在一定客户规模的前提下进行增值服务。每月进行一个主题，与周边的商家或其他供应商合作开展活动，采用前期线下带动线上的方式进行产品和平台的双重推广。最终实现社区中、青年居民普遍接受安享云作为物业服务终端的存在并且习惯性的使用安享云获取个性化物业服务。

## （二）主要无形资产情况

### 1、基本情况

截至2017年7月31日，公司的无形资产账面原值为241,790.00元，账面价值共计51,616.80元，公司账面上的无形资产是财务所需购买的软件，其入账和累计摊销情况见下表：

类别	原值	累计摊销	账面价值
极致服务费	241,790.00	190,173.20	51,616.80
合计	241,790.00	190,173.20	51,616.80

### 2、土地使用权情况

截至公开转让说明书签署日，公司及子公司未拥有土地使用权。

### 3、知识产权情况

## (1) 商标权

截至本公开转让说明书签署之日，公司及子公司目前被授权使用的注册商标共 1 项，具体情况如下：

序号	权利人	注册号	商标名称	商品类别	核定使用商品范围	有效期限
1	新联合投资控股有限公司	11004582	<b>Ansince</b>	35	广告；商业经营；商业管理；办公事务	2013 年 12 月 28 日至 2023 年 12 月 27 日。

《商标许可使用协议》正办理在商标局备案。

## (2) 专利权

截至公开转让说明书出具日，公司及子公司未拥有专利。

## (3) 著作权

截至公开转让说明书出具日，公司拥有的 9 项著作权

序号	著作权名称	登记号	著作权人	作品类别	首次发表日期/作品登记日期
1	《管家服务工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0573 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
2	《秩序维护工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0574 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
3	《工程维修工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0575 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
4	《绿化服务工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0576 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
5	《保洁服务工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0577 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
6	《项目经理工作流程与标准手册》	冀作登字 2017-L-0578 号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
7	《品质管控工作流程与标准	冀作登字 2017-L-0579 号	河北安信联行物业服务	其他作品	2017.6.2

	手册》		有限公司		
8	《承接检验和交房管理工作流程与标准手册》	冀作登字2017-L-0580号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2
9	《早期介入和案场管理工作流程与标准手册》	冀作登字2017-L-0581号	河北安信联行物业服务 有限公司	其他作品	2017.6.2

#### (4) 域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司及子公司未持有任何域名。

### (三) 业务许可资格（资质）情况

1、截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有以下资质证书：

表 2-3-2 安信联行业务资质情况表

序号	证书名称	持有人	证书编号	发证日期	有效期	颁证机构
1	物业服务企业壹级资质证书	河北安信联行物业服务 有限公司	(建) 117039	2017.6.6		中华人民共和国住房和 城乡建设部
2	质量管理体系认证 证书	河北安信联 行物业服务 有限公司	02317Q2100 8RCM	2017. 10. 13	2020. 10. 12	北京中建协认证中心
3	职业健康安全管 理体系认证证书	河北安信联 行物业服务 有限公司	02317S2081 6ROM	2017. 10. 13	2020. 10. 12	北京中建协认证中心
4	环境管理体系认 证证书	河北安信联 行物业服务 有限公司	02317E2081 9RCM	2017. 10. 13	2020. 10. 12	北京中建协认证中心
5	自行招用保安员单 位备案证明	河北安信联 行物业服务 有限公司	—	2017年6月 15日	—	石家庄市公安局长安分 局
6	保安协会会员证书	河北安信联 行物业服务 有限公司	石保协证字 第132号	2017年1月 1日	2020年12月 31日	石家庄市保安协会

2、截至本公开转让说明书签署之日，子公司拥有以下资质证书

公司子公司邢台市安信联行物业服务有限公司拥有邢台市住房保障和房产管理局颁发的物业服务企业三级资质证书。根据国务院于2017年1月12日下发的《国务院关于第三批取消实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7号），取消了物业服务企业二级及以下资质认定的行政许可。

经核查，主办券商和申报律师认为，公司业务合法合规，公司不存在无证生产或者经营的情形，亦不存在受到行政处罚或可能受到行政处罚的情形。

#### （四）特许经营权情况

公司所在行业不存在相关特许经营权，公司也没有取得相关特许经营权。

#### （五）重要固定资产情况

##### 1、公司固定资产情况

公司固定资产主要分为机器设备、电子设备、运输工具及其他物品四类。截至2017年7月31日，公司的固定资产情况良好，能够满足公司日常的业务运营需求。截至2017年7月31日，公司的固定资产情况如下：

表 2-3-4 2017 年 7 月 31 日固定资产情况表

项目	原值		账面价值		成新率 (%)
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	
机器设备	263,601.00	21.70%	136,092.68	41.71%	51.63%
电子设备	787,130.79	64.80%	138,654.21	42.50%	17.62%
运输工具	73,800.00	6.08%	46,772.60	14.34%	63.38%
其他物品	90,113.46	7.42%	4,727.33	1.45%	5.25%
合计	1,214,645.25	100.00%	326,246.82	100.00%	26.86%

截至2017年7月31日，公司及子公司未拥有房屋所有权，所用房屋均为租赁。

##### 2、房产租赁情况：

截至2017年7月31日，公司房屋租赁情况如下：

出租方	承租方	房屋座落	房屋用途	面积 (M2)	租赁期限	租金
樊涛	安信联行	石家庄市长安区光华路270号清晖园小区3-3-502	办公使用	90.94	2017年1月1日至2022年12月31日	1000元/月

主办券商通过核查相关证书原件、固定资产发票以及访谈控股股东，公司资产权属清晰、证件齐备，不存权属争议纠纷或其他权属不明的情形。

#### （六）公司员工及核心技术人员情况

## 1. 公司员工整体情况

截至本公开转让说明书签署日，公司员工共 631 人，具体情况如下：

### (1) 按年龄分布

公司员工中 30 岁以下 67 人；30 至 40 岁的 102 人；40 至 50 岁的 141 人；50 岁到 60 岁的 285 人；60 岁以上的 36 人。结构如下表：

表 2-3-7 公司员工按年龄分布

类别	人数（人）	比例（%）
19 岁-30 岁	67	10.62%
30 岁-40 岁	102	16.16%
40 岁-50 岁	141	22.35%
50 岁-60 岁	285	45.17%
60 岁以上	36	5.71%
合计	631	100.00%

### (2) 按学历分布

公司员工教育程度分为四类，硕士研究生 4 人；本科 61 人；大专 75 人；高中及以下程度 491 人。结构如下图：

表 2-3-8 公司员工按学历分布

类别	人数（人）	比例（%）
硕士研究生	4	0.63%
本科	61	9.67%
大专	75	11.89%
高中及以下	491	77.81%
合计	631	100.00%

### (3) 按照公司员工任职分布

公司管理人员 22 人；财务人员 8 人；工程人员 7 人；行政人员 10 人；拓展人员 3 人；运营人员 581 人。结构如下表：

表 2-3-9 公司员工按公司组织结构分布

类别	人数（人）	比例（%）
财务人员	8	1.27%
工程人员	7	1.11%
管理人员	22	3.49%

行政人员	10	1.58%
拓展人员	3	0.48%
运营人员	581	92.08%
合计	631	100.00%

作为拥有全国物业管理企业壹级资质的物业管理公司，公司在物业管理过程中注重服务的专业度，不仅对住宅类区域进行物业管理服务，而且整合新的资源，将互联网与物业管理服务相结合，在主力推动住宅类物业管理的情况下向非住宅类物业管理服务的区域拓展，增加公司的盈利能力。有效整合资源，促进公司整体运营以及发展壮大。

主办券商经核查后认为，公司的员工素质与公司业务、资产能够匹配、互补。

## 2. 核心技术人员情况

截止本公开转让说明书签署日，公司核心技术人员共4人，分别为王亚卫、李继海、张明杰和杨朝，基本情况如下：

(1) 王亚卫，详见“董事简历”。

(2) 李继海，详见“高级管理人员简历”。

(3) 张明杰先生，1987年03月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，法律专业。2007年3月-2011年12月，就职于石家庄韦特物业公司，担任项目经理；2012年1月-2012年7月，就职于石家庄飞鸿物业，担任项目经理；2012年8月-2014年4月，就职于安信联行，历任监察经理、项目经理、石家庄分公司总经理助理；2014年5月-2017年8月，担任安信联行有限公司项目中心总监；2017年9月至今，担任安信联行股份公司项目中心总监。

(4) 杨朝先生，1986年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，财务管理专业。2006年3月至2007年8月，就职于北京卫城区中央警卫一师；2007年9月至2009年9月，就职于湖北武汉军事经济学院襄樊分院；2009年10月至2013年11月，就职于中国人民解放军第27集团军防空旅；2013年12月至2016年3月就职于新联合投资控股有限公司，担任行政经理；2016年4月-2017年8月，就职于安信联行，担任社区秩序部总监、项目中心总监；2017年9月至今，担任安信联行股份公司项目中心总监。

## (七) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

## **(八) 公司环境保护、安全生产及产品质量**

### **1、环境保护**

#### **(1) 公司及子公司是否属于重污染行业**

公司主要从事物业管理，家庭服务，自有房屋对外出租，室内外装饰装修，房屋修缮，水暖安装，园林绿化工程、建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程施工、维修。（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）。根据《上市公司环保核查行业分类管理名录》的规定，火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、建材、采矿、化工、石化、制药、轻工（酿造、造纸、发酵）、纺织、制革等 14 类重污染行业范围。公司所处行业不属于重污染行业。

#### **(2) 公司项目的环保手续**

公司的主营业务是物业管理服务，服务范围包括住宅物业、政府机关物业、工业园区物业和其他物业提供物业管理服务、社区增值服务，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，因而无需办理环评批复、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。

#### **(3) 公司及子公司污染物排放情况**

公司在经营过程中不涉及生产，不产生污染物的排放，故无需办理排污许可证。

#### **(4) 公司日常环保运转情况**

经核查，公司主营业务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，不涉及日常环保运转情况。

#### **(5) 公司及子公司是否列入重点排污单位名录**

根据公司的确认说明，公司在经营过程中不产生污染物，因此公司没有被环保监管部门列入重点监管的排污单位管理名录。

#### **(6) 公司及子公司的环保合规性**

2017 年 8 月，石家庄市长安区环境保护局出具证明文件，确认公司在报告

期内能够遵守国家法律法规，无环境违法行为，不存在因违反国家环境保护方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

根据公司的确认说明，公司不存在排污许可、环评等行政许可手续未办理或未办理完成等环保违法情形，不存在环保事故、环保纠纷或潜在纠纷；不存在环保处罚。

## 2、安全生产

根据国务院《安全生产许可证条例》（国务院令第 397 号）的规定，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。鉴于公司所处行业为物业管理业，根据公司现持有的《营业执照》以及《中华人民共和国安全生产许可证条例》的相关规定，《营业执照》登记的经营范围是物业管理，家庭服务，自有房屋对外出租，室内外装饰装修，房屋修缮，水暖安装，园林绿化工程、建筑智能化工程施工，安全技术防范系统工程施工、维修。（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）。

公司不属于危险化学品生产企业，因此，公司不需要办理《安全生产许可证》。其中不包含需要取得安全生产许可才能经营的业务，因此不需要取得相关部门的安全生产许可。报告期内，公司未发生安全生产方面的事故、纠纷、处罚，不存在任何因违反安全生产的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。

公司已拥有北京神舟时代认证中心认证的职业健康安全管理体系认证证书，认证公司的质量管理体系符合 GB/T28001-2011 OHSAS 18001: 2007 标准。2017 年 8 月，石家庄市长安区安全生产监督管理局出具证明文件，确认公司在报告期内能够遵守国家法律法规，无安全生产违法行为，不存在因违反国家安全生产方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

综上，公司日常业务环节符合安全生产规定，采取了相应的安全防护、风险防控等措施，公司在报告期内未发生过因安全生产问题受到重大行政处罚的情形，公司安全生产事项合法合规。

## 3、质量标准

公司已通过 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，旨在确保公司提供的服务满足客户要求和相关法律规定要求，

并通过持续改进，为客户提供持续、稳定的服务，保证客户满意。

#### 四、公司业务相关情况

##### (一) 业务收入构成及产品的销售情况

###### 1、业务收入总体构成情况

公司业务收入 90%以上来源于主营业务。报告期内，公司业务收入总体构成情况如下表所示：

项目	2017年1-7月		2016年度		2015年度	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
主营业务	23,023,799.16	99.75%	36,175,768.24	99.34%	29,514,580.44	90.38%
其他业务	57,211.31	0.25%	241,509.44	0.66%	3,140,288.67	9.62%
合计	23,081,010.47	100.00%	36,417,277.68	100.00%	32,654,869.11	100.00%

###### 2、主营业务收入构成

公司主营业务收入主要来源于物业管理服务收入。报告期内，公司主营业务收入按照类别构成情况如下表所示：

##### (1) 按产品类别构成

表 2-4-1 按类别分类主营业务收入构成分析表

单位：元

项目	2017年1-7月		2016年度		2015年度	
	金额(元)	占比%	金额(元)	占比%	金额(元)	占比%
物业服务收入	18,590,611.60	80.75%	27,723,234.98	76.63%	23,523,123.88	79.70%
多种经营收入	4,433,187.56	19.25%	8,452,533.25	23.37%	5,991,456.56	20.30%
合计	23,023,799.16	100.00%	36,175,768.23	100.00%	29,514,580.44	100.00%

报告期内，公司主要从事物业管理服务，主要服务包括基础物业管理服务、前期介入服务和社区增值服务等。

报告期内，物业服务收入是指向所服务的业主收取的物业费及车位费，多种经营收入是指代交代付的水电费、暖气费、场地租赁服务等收入。

2015年、2016年、2017年1-7月物业服务收入占主营业务收入79.70%、76.63%、80.75%，各期占比较为稳定，2016年较2015年主营业务收入增加6,661,187.80元，其中物业服务收入增加4,200,111.1元，多种经营收入增加2,461,076.69元。主要来源于2016年1月新入驻的新青年广场小区增加收入156.17万元，2016年1月新入驻的唐山优悦城小区增加收入256.94万元，2016年9月新入驻的尹泰花园小区增加收入40.10万元，2016年3月新入驻的溢香园小区增加收入27.10万元，2016年新入驻的高宅增加物业收入64.06万元。

## (2) 按项目类型分类

表2-4-2 按项目类型分类主营业务收入构成分析表

项目类型	2017年1-7月		2016年		2015年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
一级项目	15,881,227.74	68.98	24,830,640.93	68.64	18,575,188.60	62.94
二级项目	4,952,181.51	21.51	6,369,986.41	17.61	5,659,277.34	19.17
三级项目	1,782,234.46	7.74	4,120,234.35	11.39	4,349,529.18	14.74
前期物业费	146,894.19	0.64	562,555.10	1.56	721,368.32	2.44
其他服务	261,261.26	1.13	292,351.45	0.81	209,217.00	0.71
<b>总计</b>	<b>23,023,799.16</b>	<b>100.00</b>	<b>36,175,768.24</b>	<b>100.00</b>	<b>29,514,580.44</b>	<b>100.00</b>

公司对项目实行差异化管理，按项目物业费单价、物业费收费率、人均管理面积，对项目划分为：一级管理、二级管理、三级管理。

**一级管理：**物业费单价1.0元/平以上，收费率90%以上，具有创市优、省优的品质条件。现有项目包括：清晖园、青年城、新青年广场、柏林怡园、裕华区人民法院、周通家园、水晶坊、德国印象、优悦城、风度柏林。

**二级管理：**物业费单价0.8元/平以上，收费率85%以上，项目盈亏平衡、人均管理面积居中，暂不具备创市优、省优的品质条件。现有的项目包括：开封青年城、蓝水晶、清水居、尹泰家园、光谷科技园、南庄新村、豪景丽园。

**三级管理：**物业费单价0.8元平以下，收费率70%以上，项目未达到盈亏平衡、项目入住时间较长、硬件设施老旧、人均管理面积较大，现有的项目包括：朗润园、溢香园、金祥花园、台州怡园、北方汽配城。

前期物业费是公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，司派遣员工至各项目售楼部及展示区提供物业秩序维护和形象展示服务，房地产开发企业负责向公司支付的物业服务费。

报告期内，一级项目占比较高，呈逐年递增状态，其次为二级项目。2016年一级项目物业费收费面积占总收费面积由43.48%提高至57.24%，二级项目物业费收费面积占总收费面积由13.71%提高至20.25%，三级项目物业费收费面积占总收费面积由42.81%降低至22.52%。项目结构的变化导致了2016年物业服务及多种经营收入的增加。其中，一级项目收入2016年较2015年增加主要来源于新进驻小区新青年广场小区增加收入1,561,762.19元，唐山优悦城小区增加收入2,569,443.01元等；二级项目收入增加，主要由于2016年新增二级项目尹泰家园；三级项目收入减少主要系2015年裁撤邯郸古府尚城、开封嘉泰新城、枫庭苑小区等小区，增加溢香园小区共同作用的结果。

2017年1-7月唐山优悦城小区二期交房使一级项目收费面积增加，新增光谷科技使2017年二级收费面积增加，由于2016年裁撤嘉泰北苑小区造成2017年三级项目收费面积减少。收费面积的变化直接影响物业收入水平，对报告期内车位费收入及多种经营收入有不同程度的影响。

### (3) 按地区分类

表2-4-3 按地区分类主营业务收入构成分析表

项目类型	2017年1-7月		2016年		2015年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
河北省内	19,576,237.75	85.03	30,407,627.64	84.06	23,978,452.77	81.24
河北省外	3,447,561.42	14.97	5,768,140.59	15.94	5,536,127.67	18.76
总计	<b>23,023,799.16</b>	<b>100.00</b>	<b>36,175,768.24</b>	<b>100.00</b>	<b>29,514,580.44</b>	<b>100.00</b>

由上表可以看出，公司业务主要集中在河北省内，报告期省内收入比例均在80%以上，收入规模稳中有升。此后公司会在稳固省内业务的同时，适时拓展省外业务。

主办券商通过查阅公司审计报告、实地查看公司具体业务、查询行业资料、查阅合同等方式，认为公司业务描述准确、公司披露的产品或服务与营业收入分类匹配。

### (二) 产品主要消费群体及最近及一期两年前五大客户情况

1、对于物业管理服务企业，公司主要业务为各类住宅小区、工业园区、政府机关等物业项目提供物业管理服务工作。目前公司主要客户群体为住宅常住户、政府机关、工业科技园区等。未来，公司将继续以住宅小区为物业管理服务的基础，并积极开拓商业办公楼、商业酒店等领域的客户作为新的发力点，实现

公司服务客户群体的多元化。

公司的主要服务范围为物业管理、家庭服务、自有房屋对外出租、室内外装饰装修、房屋修缮、水暖安装；园林绿化管工程、建筑智能化工程、安全技术防范系统工程施工、维修。主要物业收入来源于物业管理服务。

## 2. 前五名客户情况

公司 2017 年 1-7 月、2016 年度、2015 年度前五名客户情况分别如下：

表 2-4-3 2017 年 1-7 月公司前五名客户情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄青年城小区业主	3,356,428.93	14.54%
2	柏林怡园小区业主	3,272,259.34	14.18%
3	开封朗润园小区业主	2,318,834.84	10.05%
4	德国印象小区业主	1,663,660.83	7.21%
5	周通家园小区业主	1,409,245.21	6.11%
合计		<b>12,020,429.15</b>	<b>52.09%</b>

表 2-4-4 2016 年公司前五名客户情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄青年城小区业主	6,139,033.44	16.86%
2	柏林怡园小区业主	5,199,398.31	14.28%
3	德国印象小区业主	2,955,301.88	8.12%
4	开封朗润园小区业主	2,760,811.81	7.58%
5	优悦城小区业主	2,569,443.01	7.06%
合计		<b>19,623,988.45</b>	<b>53.90%</b>

表 2-4-5 2015 年公司前五名客户情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄青年城小区业主	5,853,902.59	17.93%

2	柏林怡园小区业主	5,225,139.88	16.00%
3	德国印象小区业主	2,886,761.92	8.84%
4	开封朗润园小区业主	2,553,409.65	7.82%
5	开封嘉泰北苑小区业主	1,742,546.96	5.34%
合计		<b>18,261,761.00</b>	<b>55.53%</b>

报告期内，前五大客户占销售总额 50% 以上，2017 年 1-7 月、2016 年度和 2015 年度分别为 52.09%、53.09% 和 55.53%，由于公司为业主提供物业服务的周期较长，所在的行业特征决定了每年的前五大客户重合情形较高。公司对单一客户销售不存在比例超过 30% 的情况，不存在对单一客户高度依赖的情况，公司正在积极拓展其他优质项目以增加收入来源，分散客户集中风险。

在报告期内，公司不存在对单个客户销售额占当期销售总额的比例超过 50%，或严重依赖少数客户的情况，上述前五大客户均不是公司持股 5% 以上的股东。公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员及其他其关联方或持有公司 5% 以上股份的股东在上述客户中不占有权益。

### （三）最近两年一期前五大供应商情况

报告期内公司主要供应商为提供电梯日常保养、电梯维护、供用热等服务的专业公司。报告期内，公司的前五大供应商如下表：

报告期内，公司前五大供应商均为机构法人。

#### 1、报告期内，公司前五名供应商情况

##### （1）2017 年 7 月公司前五名供应商情况表

表 2-4-7 2017 年 7 月公司前五名供应商情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄昊通机电设备安装公司	486,000	30.43%
2	河北爱多电梯安装工程公司	259,000	16.22%
3	邢台迅捷电梯销售有限公司	122,000	7.64%
4	开封市西继迅达电梯销售公司	97,920	6.13%
5	巨人通力电梯有限公司河北分公司	37,700	5.85%
合计		1,002,620	66.28%

##### （2）2016 年度公司前五名供应商情况表

表 2-4-8 2016 年公司前五名供应商情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄盛峰供热有限公司	3,200,000	46.60%
2	河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	1,660,000	24.20%
3	河北合美电梯技术有限公司	484,728	7.10%
4	巨人通力电梯有限公司河北分公司	226,200	3.30%
5	通力电梯有限公司石家庄分公司	220,800	3.20%
合计		5,791,728	84.40%

(2) 2015 年度公司前五名供应商情况表

表 2-4-9 2015 年公司前五名供应商情况表

单位：元

序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄盛峰供热有限公司	3,050,000	49.69%
2	河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	1,660,000	27.04%
3	河北合美电梯技术有限公司	515,040	8.39%
4	通力电梯有限公司石家庄分公司	220,800	3.60%
5	巨人通力电梯有限公司河北分公司	219,240	3.57%
合计		5,665,080	92.29%

报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总金额 50% 或严重依赖于少数供应商的情形。

报告期内，公司主要采购的为电梯日常保养、电梯维护、供用热等服务。供应商较为稳定，未发生重大变化。2015 年度和 2016 年度，由于石家庄青年城和石家庄朗润园小区未进行集中供热，安信联行石家庄分公司与石家庄盛峰供热有限公司签订供用热合同，公司先向供热公司进行采购再由住户统一向其物业缴纳。故采购金额占比较大。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，在公开的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。

公司目前董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

2、公司人资行政部对供应商资质信誉情况的真实性和合法性进行严格审查，并在《安信联行物业采购管理办法》中作如下说明：

(1) 前期供应商资料搜集：

①搜集供应商资质、代理人资质。

②招标采购方式的供应商需建立供应商表格，内容包含但不限于：投标项目、供应商名称、法人、委托代理人、供应商来源等内容。

(2) 前期供应商筛选：

①负责采购的岗位、产品质量、预算控制的人员共同筛选。对于无此类专职岗位的公司本部和公司，由本单位分管决策层指定人员进行供应商筛选。

②优先从供应商库中选择。

③供应商选择完毕后，各单位报部门领导及上级主管部门审核。

(3) 对曾合作过的供应商，应对其提供物资或劳务的质量、价格、交货及时性、供货条件及其资信、经营状况等进行考核评价，建立供应商档案及分类评级管理。

### 3、报告期公司供应商集中度较高的原因

公司主营业务为物业管理服务，在多年的物业管理服务中积累了对住宅小区物业管理的经验。报告期内，公司主要采购的为电梯日常保养、电梯维护、供用热（供暖）等服务。报告期内，供应商集中度较高，主要涉及供暖和电梯维保项目。

1) 对于公司业务情况：

①供暖供应商：

公司主要进行物业管理服务，对于无法进行集中供热供暖的小区，公司会集中与供热公司进行对接，完成供热采购，再与小区客户进行分户供应。

2015年度和2016年度前五大供应商中供暖供应商占比情况如下：

2015年度			
序号	公司名称	金额（元）	所占比例（%）
1	石家庄盛峰供热有限公司	3,050,000	49.69%
2	河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	1,660,000	27.04%
合计		4,710,000	76.73%

2016 年度			
序号	公司名称	金额 (元)	所占比例 (%)
1	石家庄盛峰供热有限公司	3,200,000	46.60%
2	河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	1,660,000	24.20%
合计		4,860,000	70.80%
2017 年 7 月			
序号	公司名称	金额 (元)	所占比例 (%)
1	石家庄昊通机电设备安装公司	486,000	30.43%
2	河北爱多电梯安装工程公司	259,000	16.22%
3	邢台迅捷电梯销售有限公司	122,000	7.64%
4	开封市西继迅达电梯销售公司	97,920	6.13%
5	巨人通力电梯有限公司河北分公司	37,700	5.85%
合计		1,002,620	66.28%

报告期内，前五大供应商占比较高，主要是 2015 年度和 2016 年度，供暖供应商金额占比较高所致，分别为 76.73%和 70.80%。而截止到 2017 年 7 月前五大供应商均为电梯维保项目，而金额占总供应商比例明显降低，集中程度也明显缩减。

供暖供应商的存在是由于石家庄青年城、朗润园供暖方式为自主供暖，通过物业公司与供暖供应商签订协议，为业主供暖，报告期内安信联行所辖社区仅有石家庄青年城、朗润园两个项目涉及此事项。

其中青年城项目：报告期内因地理位置所限，无法实现市政供暖，只能采用地产交房供热配套设施为自建锅炉房，石家庄盛峰供热有限公司系青年城所属地块铜冶镇永壁村领导直系亲属，石家庄市盛峰供热有限公司为公司招投标后中标供暖单位，符合河北省省政府规定的供热标准。

朗润园小区物业项目位于鹿泉区，河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司是鹿泉经济开发区招商引资单位，热源辐射区为开发区所有用热单位。

## ②电梯维保供应商

电梯维保单位为公司公开招标选取，集中原因为资源整合，与投标单位有价格协商，便于督导检查，整体管理。而在报告期，电梯维保供应商趋于正常，不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总金额 50%的情形。

电梯维保金额的大小取决于项目电梯数量的多少，例如柏林怡园项目管理将近 100 部电梯，为提高电梯维保质量所以选择两家电梯维保单位提高服务；而石家庄地区清晖园小区、蓝水晶小区、青年城小区、清水居小区、朗润园小区的单个项目电梯数量较少，为达到方便管理的目的，物业公司采取整体与电梯维保供应商签订的形式。

## 2) 公司经营战略情况

从公司经营战略角度来看，公司供应商集中度较高，主要是有因为公司积极拓展项目，市场发展快速增长，石家庄青年城和石家庄朗润园小区无集中供热，故公司与供暖供应商签订协议，先集中采购供暖，再统一向业主提供供暖的物业服务。

### 4、报告期公司与现有供应商合作的持续性

公司除 2015 年度和 2016 年度与供热供应商进行合作外，现阶段公司供应商主要为电梯维保相关的供应商。

#### 1) 供应商粘性

公司积极调整与供应商之间的合作粘性，2015 年和 2016 年因供暖供应商外，其他供应商保持较好的合作以及稳定合作状态。石家庄青年城和朗润园小区项目的供暖设备已陆续由政府或专业的供热公司进行接管，进行统一集中供热，不再由物业公司进行供暖采购。2017 年石家庄青年城供暖采购已移交完毕，朗润园小区物业项目的供暖设备将在 2018 年进行移交，未来在营业过程中不再承担相关供热采购工作，积极拓展优质物业项目，避免因大型采购项目造成供应商集中度过高。

#### 2) 公司与供应商合作关系的稳定性

在报告期内，公司与供应商之间保持着较为稳定的合作关系，在多年的合作过程中维修保养相关供应商故障率较低，运行质量较高，公司每年对电梯维保的投入逐年降低，在一定程度上拉动公司正常业务的开展。合作关系的稳定性也促进公司与供应商之间的持续合作，提高公司的持续发展。

#### 3) 市场竞争情况

公司现有主要供应商为电梯维保相关的专业公司，能够给公司提供专业的电梯维修与养护相关的服务。电梯分为三个等级，每个等级具有不同的竞争力。

A级可以制造、安装、维保、改造电梯；B级可以安装、维保、改造电梯；C级可以安装、维保、电梯。B级是2.5米/秒以下的电梯电扶梯观光梯等的安装维修保养，公司入驻项目所涉及电梯属于B级以上。而石家庄B级以上电梯维保公司较多，并且公司通过公开招标来选择优质具有资质的电梯维保公司，与中标公司签订合同。在日常的合作过程中，完成的工作符合公司的要求。现阶段市场竞争情况日益激烈，与公司合作的供应商的质地优良，而且能够很好的完成公司需求的工作，基于此，在市场竞争的阶段，公司能够与供应商保持持续的合作。

#### 5、公司针对供应商集中度较高拟采取的管理措施

2015年度和2016年度公司两个物业管理项目因无法集中供热而进行的向供热供应商采购导致供应商集中度较高，公司积极采取有效措施进行管理：

##### 1) 公司经营计划

公司经营计划是将石家庄青年城小区和朗润园小区物业管理项目中向供热供应商采购热能移除，由政府或供热公司统一接管。

对于电梯维保供应商来讲，公司计划通过价格界限来选取维保供应商的策略。对于维保费每年超过15万元的情形采取招投标的方式，高标准的选择优质供应商，从根本上降低在服务工作中的损失。对于维保费低于15万元的情形采取询价的方式确定维保供应商，在供应商的筛选上进行了严格的审查，从根本上降低了供应商集中度较高。

##### 2) 市场开拓策略

公司积极拓展市场，开拓资源，并形成规模效应，未来通过拓宽多种业务渠道，减少供应商采购的金额，从而降低前五大供应商占采购金额占比。对于异地项目电梯维保由总公司派驻工作人员进行办理，与供应商签订合同后通过定期检查、评估，发现其中的潜在风险及问题，对于出现的风险或者问题等情形，本着及时处理的策略，从根本上降低损失，并针对此类情形来作为供应商筛选的标准和考核，形成一套行之有效的方法来降低供应商的集中度。

#### 6、个人供应商采购情况

报告期内公司存在向个人采购的情况，个人供应商主要为公司提供垃圾清运服务，偶有零星装修服务。垃圾清运是物业行业保洁工作主要内容之一，由于居民小区需要保持环境整洁卫生，要求每日清理，但小区生活垃圾具有分布

零散、产生量不均的特点，垃圾清运公司合作意愿较低，因此公司选择了业务处理量不大、灵活程度较高的个人供应商；由于部分区域垃圾清运存在垄断情况，无法选择正规垃圾清运公司，只能就地选择个人供应商；此外个人供应商大多跟公司合作多年，关系良好，公司可以通过服务完成后付款的方式保证垃圾清运的服务质量，性价比较高。

公司与个人供应商的采购均按照《安信联行物业采购管理办法》执行，前期对个人供应商情况、资质等进行了解，然后对提供报价的个人供应商进行对比筛选，最终签订正式服务合同，对个人供应商的均取得由了税务局代开的正式发票。报告期内公司向个人供应商采购情况如下：

个人供应商采购情况统计表

期间	内容	个人采购（元）	所有采购（元）	占比
2015年	小区垃圾清运	428,975.00	6,138,046.00	6.99%
2016年	小区垃圾清运	515,705.00	6,868,759.70	7.51%
2017年1-7月	小区垃圾清运	306,218.75	1,596,899.99	19.18%

备注：2017年个人采购占比较高是由于前期总采购额中包括冬季采暖额，目前大部分小区相继实现分户采暖无需物业公司代收取暖费用，因此总采购额大幅减少。

### （五）重大业务合同及履行情况

报告期内，公司不存在借款合同、质押合同、担保合同等财务合同情况，根据公司生产经营的实际情况，公司物业管理合同披露依据为物业项目建筑面积 10 万平方米以上，采购合同披露依据为金额 10 万元以上的采购合同，具体情况如下

#### 1、物业管理合同

序号	项目名称	合同签订方	签订时间	服务期限	建筑面积 (万平方米)	业态	收费标准(元 /平方米/月)	合同履行 情况	取得方式
1	石家庄朗润园	河北安联房地产开发有限公司	2006.10.16	至业主委员会成立并选聘新的物业服务公司	16.68	多层住宅	0.5	正在履行	协议签订
						高层住宅	0.3-0.9		
						高层住宅	1.2		
2	石家庄青年城	石家庄安联房地产开发有限公司	2012.3.15	至业主委员会与物业管理企业签订物业服务合同	27.30	高层住宅	1.2	正在履行	协议签订
						商业物业	2.5		
3	石家庄柏林庄怡园	石家庄市新华区柏林庄社区居民委员会	2016.1.1	2018.12.31	47.31	高层住宅	0.85	正在履行	协议签订
						商业物业	1.5		
4	石家庄周通家园	石家庄高新技术产业开发区长江街道周通村民委员会	2013.11.20	2018.12.31	13.30	高层住宅	0.9	正在履行	协议签订
						商业物业	1.5		

5	石家庄尹泰家园	石家庄市桥西区十里尹村村委会	2016.7.1	2018.6.30	13.65	高层住宅	0.8	正在履行	协议签订
						商业物业	1		
6	石家庄光谷科技园	河北鹿泉经济开发区管委会	2016.12.13	2019.12.31	40.60	科技园区	园区 0.3 孵化楼 1 食堂 0.8 公寓楼 1.3	正在履行	协议签订
7	开封青年城/朗润园	开封安联置业有限公司	2012.12.30	至业主委员会成立并选聘新的物业公司	25.00	多层住宅	高层电梯一层 0.85, 二楼及二楼以上 1.25	正在履行	协议签订
8	开封风度柏林	开封安联置业有限公司	2017.7.7	至业主委员会成立	14.39	高层住宅	1.3	正在履行	协议签订
						商业物业	2		
9	邢台德国印象	河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	2014.5.30	2019.6.14	22.29	高层住宅	一层物业费: 0.9; 二层以上物业费: 1.2	正在履行	协议签订

## 2、采购合同

单位：元

序号	合同名称	合同当事人	合同金额（元）	起止时间	履约情况
1	电梯维保业务外包合同	河北合美电梯技术有限公司	484,728	2016.4.1-2017.3.31	履约完毕
2	柏林怡园通力电梯日常维护保养合同	通力电梯有限公司石家庄分公司	220,800	2016.9.8-2016.9.7	履约完毕
3	青年城供用热合同	石家庄盛峰供热有限公司	3,200,000	2016.11.15-2017.3.15	履约完毕
4	朗润园供用热合同	河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	1,660,000	2016.11.15-2017.3.15	履约完毕
5	电梯维保业务外包合同	巨人通力电梯有限公司石家庄分公司	226,200	2016.5.9-2017.5.8	履约完毕

## 3、公司作为担保方的担保合同

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保履行情况
河北新安宜商贸有限公司	12,880,000.00	2017年4月6日	2017年7月27日	履行完毕

## 4、期后合同情况

2017年8月1日至11月30日，公司的业务拓展取得了较大的突破，合同签署金额优于往年同期，签订了一批较为优质的住宅、商业物业管理项目。公司签订并入住的项目金额共计1268万元，同时还有超过90万平方米的物业项目等待入驻，将为后续企业发展带来充足的机会。具体合同情况如下：

单位：元

签订日期	客户名称	合同金额	合同期限	报告期后尚余期限 该订单后续收入
2017.8.1	石家庄穗健餐饮企业管理有限公司	300000	2018/7/31	250000
2017.10.1	河北省财政厅机关服务中心	5582009	2022/9/30	5496608
2017.9.29	桥西区鼎峰汗蒸世界酒店	1947600	2018/9/30	1623000
2017.10.1	石家庄市桥西区红旗街道办事处西五里 村民委员会	5481600	2027/9/30	5390240
2017.10.1	石家庄市长安区西北通社区居民委员会	1165056	2019/9/30	1067968

报告期内签订的合同在期后待入驻的项目情况如下：

服务区域	项目名称	对方名称	签订日期	合同面积 (m <sup>2</sup> )
河北省石家庄市	平乡书香苑	河北筑坚房地产开发有限公司	2017/3/16	220000
河北省邢台市	平乡福慧院	平乡县董启房地产开发有限公司	2017/4/15	80000
河北省邢台市	邢台柏乡御景江山	河北冀信房地产开发有限公司	2017/4/18	92000
河北省石家庄市	学府名城	河北广昌房地产开发有限公司	2017/5/18	90000
河北省石家庄市	平山中山世纪广场	河北昌晶房地产开发有限公司	2017/5/18	108000
河北省石家庄市	福安家园(藁城)	石家庄兴泰房地产开发有限公司	2017/6/16	51516
河北省石家庄市	周通回迁	河北新东方房地产开发有限公司	2017/8/1	20000
河北省石家庄市	盛和苑保障房(十里铺)	河北博雅房地产开发有限公司	2017/8/18	120000
河北省唐山市	唐山河茵公寓	唐山恒基房地产开发有限公司	2017/11/25	127500

## 五、公司商业模式

公司主要业务为各类住宅小区、工业园区、政府机关等项目提供物业管理服务工作。公司自创立起一直专注于物业管理服务，建立起了现代化的物业管理团队，在物业管理服务过程中，保障了物业管理的质量，促进了公司发展。公司通过住宅项目的物业服务，在业内树立起了品牌，赢得了业主及业内人士的口碑。

### （一）业务模式

公司业务属于物业服务行业，主要从事物业管理。公司有一批具备丰富物业管理经验的员工，有一批高满意度、高信任度的业主资源，利用上述资源要素，公司为个人业主及法人业主提供基础物业服务和增值社区服务，并获取收入。

报告期内，公司主要从事以住宅物业、政府机关物业、工业园区物业、高等院校物业为主营业务的基础物业管理服务，获得物业管理费收入；并基于业主的需求，不断开发社区增值服务，增加公司的收入。公司拥有 10 多年的物业管理服务经验，依靠专业化高品质的物业服务所形成的品牌效应，不断获取新的项目和客户；走出河北省，逐渐扩大物业服务社区辐射范围，提升公司的服务品质，形成全国范围内的物业管理服务网络。

### （二）销售模式

公司是国家一级资质的物业管理服务企业，品牌影响力和市场口碑为市场拓

展奠定了良好基础。公司的销售模式，主要是通过市场拓展的方式来完成物业管理项目的获取。公司的市场拓展模式，主要是通过市场招投标和协议签订的方式拓展物业服务市场，同时通过提供住宅小区、政府机关单位、工业园区、高等院校等基础物业服务 and 社区增值服务拓展专业服务市场。

物业管理服务一般分为两个阶段，首先为“前期物业服务阶段”，该阶段主要指业主委员会成立之前，小区入住率尚未达到多数的时间段内，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标。中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费。第二个阶段是当具体小区入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核。如获得业主委员会的认可，则物业公司与业主委员会或者具体的单个业务签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

公司获取业务的方式与一般物业服务进驻流程相同。在前期，先通过品牌标杆效应，在消费者、开发商以及政府机关部门等其他物业标的之间形成一定的影响力，为企业的市场发展奠定了良好的基础。其中，通过前期的市场调研，确定项目的可行性，并通过项目招投标和协议签订的方式来进行下一阶段的合作方式。项目投标的方式，与房地产开发商、业主订立《前期物业管理服务合同》；后续具体楼盘及小区的业主委员会成立后，再经过业主委员会的审核，与具体业主或者业主委员会签订《物业服务合同》，开展长期性的物业管理服务。公司服务住宅小区包括安联青年城、柏林庄怡园、安联水晶坊、安联清晖园、安联德国印象等，服务的工业园区包括光谷科技园，服务的高等院校包括柯棣华医学院，政府机关单位包括石家庄裕华区人民法院等，并与他们保持长期良好的合作关系。

公司主要提供标准化的物业管理服务，服务的具体种类根据与房地产开发商、业主委员会或写字楼租户订立的物业管理合同来界定，公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务。在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分服务如电梯维修、供热系统等外包给第三方专业公司。

公司除拥有专业的物业管理服务之外，还将部分设备维修等服务项目外包给专门提供此类服务的公司。公司对外包服务的采购，是在签约物业项目后的准备期间内，公司按照既有的评价标准选择提供外包服务的企业。公司与多数供应商

建立了长期稳定的合作关系，保证了公司能够及时为客户解决相关问题。对其他一般类物资的采购，由各部门提交需求，公司人力资源及行政部统一采购。

报告期内，公司不断提升物业服务范围与服务质量，不断加强物业服务运营能力，在公司营业收入实现逐步增长的同时，不断强化自身的盈利能力。

公司的销售模式主要为物业项目的承接。包括为商务谈判和竞标两种方式（协议和招投标）

#### （1）协议签订

公司在明确物业管理目标后，组织市场拓展部，对项目进行初步调研，评审小组进行踏勘，完成评审，编制《市场拓展项目分析报告》，确认目标可行性以及合同标的。通过与标的管理者进行协商谈判，对物业管理项目达成共识，并完成对合同的修订以及完善，并与相应标的所有者签订物业服务合同。项目验收后，物业管理项目组入驻，进行物业管理服务。

#### （2）招投标

在完成对意向项目的前期调研并确定目标后，对于需要招投标的项目，公司收集招标信息，对项目盈亏情况进行预算，做出投标意向，制作投标文件，递交投标申请。待资格审查通过后，对项目现场进行考察并做出投标决策，同意投标并编制投标书，报送投标书，评审小组编制、评审标书，参加开标及答辩会。待中标后，对合同的相关内容进行谈判，完善合同相关条款后签订合同，项目组进场管理。

### （三）服务模式

物业管理服务主要分为住宅物业和非住宅物业，公司主要向住宅社区等业主提供专业物业经营管理服务，收取物业服务费以获得收入。公司提供的物业服务贯穿项目始终，从项目筹备到物业交付业主及其日后的生活使用过程中，公司全程参与。

每个项目的前期工作主要包含项目资料收集、物业服务方案设计、物业团队组建、业主大会创立、专业培训、交付使用、维保监管、装修管理、质量投诉等部分。在交付使用中，公司遵循一切从业主利益出发的宗旨，物业服务涉及到业主生活的各个方面，为业主提供人性化、舒适化的生活环境，提高了业主的满意度。在具体的服务内容上，从住宅类小区的物业管理服务到住宅、商业、政府

机关的综合物业管理。公司制定了规范的操作指引，严格要求服务人员按照指引提供服务，加强培训，使服务做到标准化、统一化、规范化。服务之外，公司加强对服务人员的考核，制定了详细的奖罚条例，激励服务人员努力提高服务质量。

在社区增值服务模式中，公司接受开发商和业主方的委托，对社区资产进行管理和经营服务，包括发展商尾盘销售、车位销售、空置物业管理；对物业共有部分进行场地租赁和管理、电梯广告位出租和管理等，对物业专有部分进行维修、养护和管理；整合相关服务资源，将网络信息化与基础物业有机结合在一起，共同创建健康社区、教育社区以及商业社区。

#### （四）采购模式

公司所进行的采购行为是指有偿取得物资、工程和服务的购买、委托、雇用等活动。“物资”是指非贸易业务的各种形态和种类的物品，包括办公用资产、经营用资产等。“工程”是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等。“服务”是指除物资及工程以外的其他项目，包括设计、策划、审计等劳务或服务。采购实行“分类管理、集中采购、公开透明、监督制约”的管理原则。

公司所需的工程材料、保洁用品、办公用品、员工工服以及其他物资均通过人力资源及行政部统一采购，一些低值易耗品由每个部门申请采购。公司制定了相关采购规章制度，用以规范采购行为，保证产品品质和供应及时性，降低采购成本和采购风险。

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。物资采购方面：公司的物资采购主要包括工程维修、保洁用品、办公家具及用品等相关的物品。为了提高采购物资的质量，控制采购价格，降低成本，公司将物资采购进行统一管理。服务外包方面：随着中国经济发展的不断加大，国内劳动力成本也在急剧上升，公司用工成本将会逐步提高。因此，为了提高经营效益，公司将电梯维保、无集中供热小区的供热等技术含量较低、附加值不高的业务大部分进行外包。同时，物业管理服务中的绿化、保洁、安保和维修保养等服务由公司自己承担。

采购流程：编制需求计划和采购计划——→ 采购申请与审批——→ 供应商选择——→ 采购合同的签订——→ 采购执行与验收——→ 采购付款

报告期内，公司主要的外包厂商的名称及对应的服务内容如下：通力电梯有限公司石家庄分公司提供电梯日常维护保养服务；石家庄盛峰供热有限公司提供采暖服务、河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司提供采暖服务。

## （五）盈利模式

根据与房地产开发商、业主、写字楼租户订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费等费用，该费用形成公司的收入，其超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

未来，公司将不断提升物业服务范围与服务质量，不断加强公司物业服务运营能力，在公司营业收入实现逐步增长的同时，不断强化自身的盈利能力。

## 六、公司所处行业的基本情况

### （一）行业概况

#### 1、公司行业分类

公司的主营业务为物业管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为房地产业（代码为 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所所属行业为房地产业（代码为 K70），进一步可细分为物业管理业（代码为 K7020）；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于物业管理（代码为 K7020）；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于房地产管理和开发（代码为 201010）中的房地产经营公司（代码为 20101011）。根据国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）》，“物业管理服务”属于“第一类鼓励类”之“三十七、其他服务业”中的“物业服务类”。根据《工业和信息化部关于下达“十二五”期间工业领域重点行业淘汰落后产能目标任务的通知》（工信部产业〔2011〕612号）涉及需淘汰的落后产能行业的规定，公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

#### 2、行业运行特点

##### （1）行业监管体制及行业主管部门

监管部门：根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门

负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。行业的宏观管理主管部门是国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部，二者负责制订产业政策。

自律组织：相关的行业协会有中国物业管理协会与各省、市等地方性物业管理协会。本公司所属行业协会为河北省物业管理协会，成立于2016年2月26日，其主要职能是宣传国家有关物业管理方面的法律、法规和政策；深入开展行业调查研究，积极向政府部门反映行业诉求；协助政府主管部门制定本行业的管理制度、自律准则和管理标准；协助政府有关部门，规范市场秩序，在行业内开展职业道德教育和宣传，大力推动行业诚信体系的建设，规范会员行为，协调会员关系，维护公平竞争的市场秩序；依照国家有关规定创办行业内刊和网站，开展法律、政策、技术、管理、市场等咨询服务；接受委托，组织专业人才、技术、管理、法规等培训，引领会员企业提高业务素质、增强创新能力、改善经营管理；受政府部门委托，进行行业统计、行业发展动态的收集和行业信息的发布；组织专家学者参加政府决策的前期调研、论证工作；组织开展学术和业务交流活动，促进行业整体进步；承接政府部门购买服务项目和相关工作。

## （2）行业政策及行业法律法规

目前，我国物业管理行业政策法规日臻完善。法律法规层面上，有全国人民代表大会及常委会通过的《物权法》和相关法律；最高人民法院通过的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》以及《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》。行政法规层面上，有《物业管理条例》，《物业管理条例》是目前我国物业管理监管最重要的监管依据。行政规章层面上，有国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》，建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理办法》，建设部、人事部共同制定的《物业管理师制度暂行规定》，建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《物业承接查验办法》等。

具体的管理和规范物业管理行业的主要法律法规如下：

序号	文件名称	主要内容	发布部门	颁布/实施时间
----	------	------	------	---------

1	《物业管理条例（2016修订）》	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益	国务院	2016.02.06
2	《物业服务收费管理办法》	规范物业服务收费，促进物业服务收费的公开、公平、公正，保障业主和物业管理企业的合法权益。	国家发改委、建设部	2004.01.01
3	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	确定物业服务等级，约定物业服务项目，内容与标准以及测算物业服务价格的参考依据	中国物业管理协会	2004.01.06
4	《物业服务企业资质管理办法》	规定了物业服务企业的资质等级和相应的申请条件，对物业服务企业实施资格准入管理。	建设部	2004.05.01
5	《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》	明确代收的住房专项维修基金是否计征营业税的问题	国家税务总局	2004.06.07
6	《物业服务收费明码标价规定》	进一步规范物业服务收费行为，提高物业业务收费透明度，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	国家发改委、建设部	2004.07.19
7	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	制定关于物业管理师资格考试和认定的办法	人事部、建设部	2005.11.16
8	《关于印发〈物业服务定价成本监审办法（试行）〉的通知》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审	国家发改委、住房和城乡建设部	2007.09.10
9	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审	国家发改委、建设部	2007.09.10
10	《中华人民共和国物权法》	明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权，根据宪法，制定的法规	全国人大	2007.10.01
11	《住宅专项维修资金管理办法》	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益	建设部、财政部	2008.02.01
12	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明	最高人民法院	2009.05.15
13	《业主大会业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动	住房和城乡建设部	2009.12.01
14	《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	住房和城乡建设部	2010.10.14
15	《关于印发社区服务体系建设规划（2011-2015年）的通知》	发展多层次、多样化的社区服务，完善社区服务设施网络，加强社区服务人才队伍建设，推进社区服务体制机制创新	国务院办公厅	2011.12.20
16	《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格	放开非保障性住房物业服务价格指导	国家发改委	2014.12.27

	[2014]2755 号)			
17	《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》	删除原《物业服务企业资质管理办法》中的部分规定。	住房和城乡建设部	2015. 5. 4
18	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	删除原《物业管理条例》中的部分规定。	国务院	2016. 2. 6
19	《关于取消一批职业资格许可和认定事项的决定》	取消不必要的职业资格许可和认定事项，是降低制度性交易成本、推进供给侧结构性改革的重要举措，也是为大中专毕业生就业创业和去产能中人员转岗创造便利条件。包括物业管理师等。	国务院	2016. 6. 8
20	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	取消物业服务企业二级及以下资质认定，取消资质后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开，推动行业自律等方式，加强事中事后监管。	国务院	2017.1.21
21	《国务院安全生产委员会关于开展电气火灾综合治理工作的通知》	组织发动电器产品及其线路生产、销售和使用单位，建设工程电气设计、施工以及物业服务企业等单位，自行组织检查，排查电器产品及其线路是否符合法律、法规、技术标准、规范要求，对检查发现的问题进行整改。	国务院安委会办公室（安委〔2017〕4号）	2017. 4. 28
22	《中共中央、国务院关于全面加强和完善城乡社区治理的意见》	加快社区综合服务设施建设。将城乡社区综合服务设施建设纳入当地国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划。	国务院、中共中央	2017. 6. 12

### 3、行业发展概况

#### (1) 物业管理行业基本概况

物业管理是指受业主的委托，依据物业管理委托合同，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务。从 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳诞生以来，经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。

根据中国物业管理协会的统计，2012 年底中国物业服务业经营收入约 3,000 亿元。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产

业”，该行业目前仍处于“成长期”的快速发展阶段。伴随着中国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，中国物业管理行业也水涨船高，呈现出一片朝气蓬勃发展态势。2014年，代表行业整体发展水平的百强物业企业在管项目数量均值和在管项目总建筑面积都实现增长，在管项目建筑面积均值已达1,749万平方米，同比增长15.7%，增速比2010年高出6.7个百分点；在管项目数量均值达94个，较上年增长9个，同比增长10.9%。

2016年，中国物业百强企业的在管项目和在管面积继续持续增长，管理面积均值迅速扩张至2725.09万平方米，同比增长15.40%，在管项目数量均值为166个，同比增长7.59%，呈持续增长趋势。百强企业管理面积总值达54.50亿平方米，占全国物业管理面积的29.44%，较2015年提升1.02个百分点，市场占有率接近三成。行业的发展呈现出进一步增长的态势。

根据《2015全国物业管理行业发展报告》可以分为两个新阶段，两个新变化，六个新进步：

新阶段可以分为（一）国家经济新常态中，经济发展由原有的高速发展转而中高速发展，开启新的经济发展趋势；经济结构不断优化升级，我国经济结构由原来的单一的第一和第二产业不断优化升级辐射至第三产业；增长动力由要素驱动和投资驱动转向创新驱动，通过不断的创新发展来变更全国物业管理行业的发展趋势。（二）物业管理行业新常态，通过引入新技术、新业态、新方式；开创新的商业模式，增加企业内部商业价值，促进企业健康发展；提高管理技术含量产品附加值，通过新的物业管理行业发展新形式、新特点，将原有的传统的服务业产业转型至集约型现代服务业，以取得现代经济社会经济效益和社会效益的双重利得。

新变化主要体现在：（一）政策环境方面：2014年12月，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格。2015年7月国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的叠加效应，为物业管理实行“互联网+”

提供了有力的政策依据和发展空间，促进服务业加快发展。物业管理行业开启了“互联网+”时代的创新旅程。

（二）市场环境方面：一是行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，据国家统计局数据显示，2012-2014年连续三年全国房屋竣工量高达10亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。另一方面，物业服务用户趋于成熟。用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。

二是“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区O2O消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，成为社区资源的隐形掌握者。

三是资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。彩生活物业在港交所主板上市，北京东光、浙江开元等物业服务企业先后在新三板上市。物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推了企业规模的扩张和资源的整合。投资型企业与物业服务企业的业务融合，如中国平安人寿出资50亿元人民币收购碧桂园9.9%股权，在社区金融领域展开合作，满足住户金融需求，实现了企业业务种类和盈利点的增加。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

新进步体现在：根据中国物业管理协会数据，全国物业管理公司管理面积2012年至2014年由145.3亿平方米提高至164.5亿平方米，上升了13%；管理企业家数由7.1万家上升至10.5万家，上升了48%；在管面积持续增加以及互联网时代拓展多元营收渠道促使年营业收入由3000亿元提高至3500亿元，上升了17%；从业人员由612.3万人提高711.2万人，提高了16%。物业管理行业基础服务取得新提升：一是以“固本”、“守正”的服务理念端正；二是行业服务技能提升；三是以用户需求导向的服务品质提高。商业模式创新取得新进展，以通过吸收并购以及通过其他资本运作的商业运营来提高物业服务的新质量。以物业管理配备互联网新形式，让物业服务越来越简单、让业主得到更多的增值服务、

让物业越来越有价值。在不断的变化升级中逐渐将现代服务也转型升级，促进行业共同发展。

## （2）行业发展呈地域差异性

根据《2015 年物业管理行业发展报告》数据整理显示，目前东、中、西部和东北地区物业管理面积的占总管理面积比分别是 44.50%、23.00%、22.80%、8.70%；从业人员占比分别是 49.70%、25.20%、19.20%、5.90%；物业管理企业数量的占比分别是 44.00%、25.40%、22.80%、7.80%。在 2013 年评选出的全国物业管理综合实力前 200 名企业中，东部沿海省区 150 家，占 75%；中部省区 16 家，占 8%；西部省区 28 家，占 14%；东北三省 6 家，占 3%。2012 年，前 200 名企业总管理面积 19.68 亿平方米，约占全国 145.3 亿平方米物业管理面积的 13.54%。目前中小城市物业管理推进缓慢，不能适应城镇化发展的趋势。

透过行业发展的基本情况以及行业的差异性，物业管理行业在未来有着巨大的潜力，能够对社会生活产生更大的影响。总体来说，物业管理行业的业界形态也由单一以住宅物业为主的模式逐步转向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、步行街以及各类城市综合体的管理对象扩展，在社会经济生活中发挥着越来越重要的作用。

## 4、行业竞争情况

现阶段物业管理行业企业分为三类集群：第一类，开发商下属物业，资金较为雄厚，管理本身开发的楼盘为主，参加其他物业项目招投标；第二类，独立物业公司，这类物业公司数量众多，绝大多数是中小企业，物业五大行是他们的领军人物，通过招投标获取项目。中小物业企业资金紧张，管理水平参差不齐；第三类，政府或国有企业投资的物业公司，为政府或投资企业提供物业服务，也参与政府办公楼、公立医院、法院、图书馆等物业项目和管理老旧小区等。

而且物业投资门槛低，启动资金要求不高，因而中小企业众多，竞争异常激烈。在物业管理服务行业分布中，行业内竞争情况较激烈，而在竞争激烈的市场体系中从事物业管理服务行业多为国内企业。

随着业主（客户）的生活质量以及对居住环境的要求日益提高，并且现阶段移动互联、大数据时代的到来更是更迭了社会大环境。随着物业管理服务行业的

竞争愈加激烈，就要综合提高社会信息的搜集能力，通过提高管理面积的规模效应和品牌影响力来促进企业在行业中的竞争地位。2017年，安信联行物业将通过项目拓展和公司并购两个途径，加速拓展在管项目资源规模。

公司在挂牌企业的主要竞争对手情况如下：

序号	竞争对手	经营范围	主要服务
1	开元物业 (831971.0C)	一般经营项目：服务：物业管理，物业服务，房屋租赁，房地产中介，公共停车场经营管理（限分支机构经营），餐饮服务（限分支机构经营），物业管理咨询，中介家政，房地产销售策划，楼宇智能工程，电梯维修保养，室内外装饰工程施工，含下属分支机构经营范围。	为住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务等。
2	嘉宝股份 (834962.0C)	资产管理；资产管理咨询；物业管理；停车场管理；房地产营销代理；房屋经纪；企业营销策划；国内商务信息咨询；家政服务；家电维修；绿化工程设计施工；绿化养护；销售日用品、日用百货、文体用品；体育场馆经营管理（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）。	物业管理服务（住宅物业及非住宅物业提供秩序维护服务、保洁服务、绿化服务、设施设备维修保养服务、客户服务及其他服务）、物业增值服务（基于优质的基础物业服务，充分利用社区物业资源、业主资源、商家资源，开展房屋经纪业务，拎包入住业务、团购业务、社区O2O经营业务，以及广告位、公共资源、附属资源等社区经营服务）。
3	银城物业 (836726.0C)	预包装食品零售。物业管理及服务；停车场服务；场地租赁；房地产经纪，房屋租赁；电梯维修、保养；机械式停车设备维修、保养；餐饮服务；绿化养护、施工；苗木销售；花卉种植、销售；家政服务；组织文化艺术交流活动；经济与商务咨询；日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务等。
4	永升物业 (871385.0C)	物业管理，停车服务，自有房屋租赁，投资管理，房地产经纪，销售建材、装潢材料。	项目交房前的前介服务，日常管理中的设施设备管理、秩序维护、环境清洁、绿化养护服务等，资产管理、装修、利用社区资源提供社区广告及团购服务等。
5	德利中天 (872075.0C)	物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。	物业管理、停车管理、增值服务等。

因此，在国内的同行业中，需要提高基础物业服务水平，增加物业管理服务种类，并以物业管理配备互联网新形式，让物业服务越来越简单、让业主得到更多的增值服务、让物业越来越有价值。在不断的变化升级中逐渐将现代服务也转型升级，促进行业共同发展。共同来提高产品的市场竞争力。

5、公司所处行业的上游和下游行业情况物业管理属于房地产业，其上游行业主要分为两种，一种为包括房地产开发商在内的政府、实业单位、业委会等，

一种为物业采购服务或者物料的供应商，例如服务外包公司和物料供应商；下游行业为物业服务企业的住户、业主、商户等。

### （1）上游行业

房地产开发商、业主大会、政府单位、实业单位等都是物业服务行业重要的上游合作伙伴；根据《物业管理条例》及相关法律法规，住宅商业、工业园区等物业项目通过业委会、房地产开发商代为选聘，或者市场化招投标或者协议商定。由于上游服务市场较为成熟，且竞争格局较为稳定，行业发展受上游制约不大，公司通过与上游行业建立长期良好的合作关系，在选择时价格谈判比一般购买者更具有竞争优势。

房地产行业随着中国经济的快速发展，已经繁荣了10多年的时间，目前正处于由高速增长转向平稳发展的阶段，未来中国房地产区域分化将非常明显，需要物业管理企业不断提高服务水平和创新管理模式，适应房地产行业发展的趋势。企业需要针对其自身的特点，提供有针对性的管理和服务。

另一方面物业管理过程中通常会将部分服务外包给服务供应商，例如电梯服务外包供应商众多，竞争激烈，可通过市场化的手段选择合适的服务企业，不会产生单一商家垄断的现象。

### （2）下游行业

物业服务企业的住户、业主、商户等均为公司的下游行业；其中数以万记的单个家庭是公司提供物业服务的最小单元，也是住宅项目的主要收入来源；随着居民对美好生活的需求和标准提高，物业市场的竞争加剧，只有向下游行业提供优质的物业服务水平、营造良好的社区环境才能在市场站稳脚步；提供物业服务同时，也需要与合适的商家合作向业主提供多样化的增值服务。同时，企业还需要对物业项目中房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护卫生环境及相关秩序等工作；

## （二）市场规模

当前中国有超过 10 万家物业管理企业，其中营收规模在 1 亿元以上的仅有大约 200 家，长尾效应显著，而且超过 95%的企业面临亏损。

根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业行业发展报告》，截至 2014 年底，我国物业管理面积达到 164.5 亿平方米，物业服务企业达到 10.5 万家，

比 2012 年末增长 70.8%；从业人员达到 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快；物业管理行业营业收入达到 3500 亿元，较 2012 年全 300 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%。从以上数据可以看出，物业管理行业管理规模不断拓展、企业数量较快增长、从业队伍加速扩张。按照近 3 年年复合增长率算，全国未来 3 年物业管理市场容量将新增 35 亿平方米的规模，为物业管理企业的发展提供广阔的空间。截至 2015 年底，中国物业面积达 174.50 亿平方米，其中百强企业总管理面积达 49.59 亿平方米，市场份额高达 28.42%，较去年提升 8.92 个百分点；营业收入均值达 5.41 亿元，同比增幅 27.42%。2015 年，综合实力前 10 的物业企业管理面积均值达 1.33 亿平方米，较上年大幅增长 74.84%；平均在管项目 744 个，同比增长 61.72%。物业管理正在向大公司快速集中。2016 年物业企业管理面积约 186.4 亿平方米，市场增长率约 6.5%，2017 年物业企业管理面积预计约 200 亿平米，服务面积集中度不断提升，百强物业服务企业市场占有率超过三成，由于物业企业众多，市场表现为供不应求，特别是大量存在的中小物业企业，采用低成本、低质量的经营方式，对正常的物业服务市场造成较大的冲击。未来两年市场规模预计为 225 亿平米。

《2016 中国物业服务百强企业研究报告》（以下简称“研究报告”）在京发布。《研究报告》由中国物业管理协会和中国指数研究院共同研究发布，旨在通过全面、客观地评价物业服务企业的综合实力，分析企业的发展状况和行业发展趋势，提高物业服务企业品牌知名度和影响力，提升服务质量和水平，进一步促进产业资源优化整合，激励企业做大做强，推动行业转型升级，指导行业做好“十三五”时期的物业管理工作。根据 2016 年中国物业服务百强企业研究报告统计结果，近年来，随着中国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间。

《研究报告》以百强企业作为固定的样本数据，分别从管理规模、经营绩效、服务质量、发展潜力、社会责任等方面进行全面、客观、真实地分析，呈现以下特征：

（1）从管理规模看：企业管理面积达 49.59 亿平方米，占全国物业管理面积（174.50 亿平方米）的 28.42%，较 2014 年（19.50%）提升 8.92 个百分点，行业集中度进一步提升。

（2）从经营绩效看：企业实现营业收入 1135.61 亿元，同比增幅达 27.24%，

其中物业服务收入总值 945.67 亿元，增长 33.23%，多种经营收入总值 189.94 亿元，占营业总收入的 16.73%，成为企业盈利的主要因素。

(3) 从服务质量看：企业营业成本率为 79.96%，较 2014 年（87.28%）下降 7.32 个百分点；人均产值 10.39 万元，增长 20.22%；人均管理面积 4538.77 平方米，增长 38.67%；物业费平均收缴率达到 94.09%。互联网+与新技术的应用，成为企业管理效率和服务水平提升的主要手段。

(4) 从发展潜力看：企业储备面积达到 3.63 亿平方米，连续四年增加；本科以上学历人员占比 8.34%，较 2014 年（6.15%）增长 2.19 个百分点，人才结构进一步优化；社区服务收入总值 70.83 亿元，为挖掘社区经济打下了基础。

### （三）影响行业发展的有利因素和不利因素

#### 1、有利因素

##### （1）物业管理工作受政府重视程度高

2015 年，国务院办公厅印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，明确指出要推动物业管理、搬家保洁、家用车辆保养维修等生活性服务规范化、标准化发展。物业管理行业作为生活性服务业的重要构成，日益得到国家关注。尤其是随着互联网和科学技术的广泛应用，科技化、智能化、产业跨界融合趋势明显，传统物业管理逐步向现代化服务业转型升级。同时，物业服务企业不断提升服务品质，提高专业化服务能力，完善以业主需求为中心的服务体系，赢得了广大业主的广大好评与信任，与业主建立了持续稳定的合作关系。

2016 年，住房城乡建设部印发《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，明确要促进物业服务业发展，提出，“以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准，强化诚信体系建设。建立物业服务保障机制，加强业主大会制度建设，建立矛盾纠纷多元调处机制，构建居住小区综合治理体系。转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平，构建兼具生活性与生产性双重特征的现代物业服务体系”。各地政府也纷纷将物业管理工作纳入重点。

##### （2）城镇化潜力巨大，促进物业服务市场的持续发展

根据国家统计局发布 2015 年国民经济和社会发展统计公报显示，截至 2015

年年末,全国大陆总人口 137,462 万人,比上年末增加 680 万人,其中城镇常住人口 77,116 万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为 56.10%,比上年末提高 1.33 个百分点。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远,国内的城市化水平还存在较大的提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体,这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一,随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变,作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

### (3) 行业运行环境日渐规范

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定如《物业管理条例》等制定了房地产及物业管理行业的法规和政策;通过制定如《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度;通过制定如《业主大会规程》等,完善了业主委员会的组建及其运作规定;通过制定如《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等,规范了各类物业管理契约;通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。综上所述,随着我国经济体制改革的不断深入,物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

### (4) 行业转型升级为物业管理企业提供了新的增长路径

当前,物业管理行业正处于转型升级时期,管理理念由单纯的“物的管理”向“人的服务”转变,物业服务内容由传统的设备维修、绿化、保洁、秩序维护等基础物业服务向房屋管家、资产管家、生活管家等领域拓展,服务范围由单纯的物业管理向涵盖社区商务、公寓短租、商业运营、长者服务等领域的“1+N”多角化产业链延伸。物业管理企业贴近社区消费群体,开展物业增值服务具有天然的地理和数据优势,能够更便捷的整合社区资源,挖掘社区居民多层次多方位的服务需求,将社区居民转化为潜在消费者,低成本的实现业务多元化。

### (5) 相关政策支持

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框架,行业发展逐渐规范。2014 年 5 月 4 日,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。

## 2、不利因素

### （1）劳动力成本不断增加

物业管理行业是劳动密集型行业。人力成本占经营总成本的70%以上。人力成本上升是驱动物业管理企业成本上升的最主要因素。人社部的数据显示，2014年全国共有19个地区调整了最低工资标准，且呈现持续上涨趋势。相应的，物业服务费标准随成本上涨的调整机制缺失，受制于政府的指导定价和业主的抵制，绝大部分项目难以调高收费，部分项目甚至维持在90年代的收费标准。在用工成本上涨和价格调整机制缺失的双重压力下，物业管理企业的净利被成本上涨吞噬的现象比较普遍，制约了大多数物业管理企业的发展。

### （2）缺乏高素质的专业人员

物业管理作为专业化的管理，需要工程、管理、经济、财务等各类高素质的专业人才。由于我国物业管理专业教育起步较晚，加之尚未建立完善的行业管理标准和从业人员行为规范、上岗专业培训流于形式，更加之观念上认为物业管理无需高素质人员的误区等因素，我国物业管理人才储备基础薄弱，行业队伍总体素质偏低。高素质专业人员的匮乏，延缓了物业管理企业规模化、集约化、品牌化进程，制约了物业管理行业经营模式的转型升级。

### （3）市场化程度较低

目前绝大多数有实力的开发商都成立了自己的物业管理公司，开发商往往利用自己的前期优势和相关法规缺位把自己开发的物业“交给”自己的物业公司管理。由于缺乏有效的公平竞争机制，其它企业很难介入有物业公司的开发商开发的物业，导致这些物业项目的物业管理服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量很难得到保证和改善。

### （4）行业责任边界较为模糊

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

#### （四）行业基本风险特征

对于综合物业管理服务业务，存在如下风险：

##### （1）市场竞争加剧的风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。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 1,000 家。

根据中国物业管理行业协会统计，截至 2015 年底，全国物业管理项目总建筑面积为 174.50 亿平方米，同比增长 6.08%；百强物业企业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由 2014 年的 19.50% 增长到 28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化、多样化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。如果公司不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：第一、加强公司业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象，从而获得越来越多的客户的认可；第二、积极学习排名靠前的同行业企业，从中掌握优势企业的竞争力，提高自身的能力，逐步抢占市场，做大企业规模。

##### （2）业务拓展风险

报告期内，公司的物业管理服务项目多为关联方作为物业服务协议的甲方，而且业务辐射的范围多为住宅小区物业管理服务，住宅物业服务是公司主打产品，占公司所有服务产品的 80% 以上。考虑到各个房地产开发商在开展前期物业服务招标时采取的标准和条件都有所不同，如无法适应关联方以外的开发的招标标准及条件，可能对公司的对外物业服务拓展能力产生影响。并且随着物业管理公司业务更加趋向网络化，新一代的物业管理公司项目越来越多，如果公司仅仅

将业务局限到住宅小区类物业管理上，可能无法产生整个行业的覆盖影响力。未来公司需要积极拓展新的物业服务区域、新的开发商主体项目，将公司未来的管理范围辐射到其他商业写字楼以及其他类型的物业服务标的上，才能保证公司的盈利稳健快速增长。公司未来可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险。

应对措施：公司将进一步加强自身管理能力的提升，丰富服务项目和种类，拓展服务领域，不断开发新客户，并且使公司所提供的各项服务能够得到客户的广泛认可，进一步巩固市场地位，保持收入增长的稳定性，尽量避免因市场开拓不利对公司业绩造成的影响。

### （3）经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2017年1-7月、2016年度、2015年度，公司营业收入分别23,081,010.47元、36,417,277.68元和32,654,869.11元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

应对措施：公司加强物业服务质量与服务范围，结合新技术在服务方式上有新的突破，同时业务拓展能力有新的提升，增强公司整体盈利能力和抗风险能力。

### （4）下游行业波动的风险

物业管理服务行业所依赖的盈利模式与实体经济、下游行业发展密切相关，同时又与其它公共等服务领域的发展联系紧密。近年来，随着宏观经济和生活品质的不断增长，下游客户对物业服务需求品质也呈现不断增长态势，行业发展与宏观经济状况呈现一定的相关性。因此，如果宏观经济出现波动，经济增长减速，将带动物业服务内容与服务质量需求出现一定的波动，将会影响整个物业管理服务行业的发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

应对措施：第一、公司不断提升物业服务质量，充分利用现代科学技术，结合用户需求，使服务品质更具竞争力，同时不断提高用户体验度与满意度；第二、公司不断优化服务产品线，扩大物业管理领域，保障公司销售业绩的可持续性。

## （五）进入本行业的主要障碍

目前物业管理行业的进入壁垒按照其影响程度排名包括品牌壁垒、资质壁垒、资金壁垒和科技壁垒和管理壁垒等。

（1）品牌壁垒在现阶段行业集中化加快的过程中，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒。物业管理行业在我国已经有发展 30 多年的发展历程，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地提升业主和住户的生活品质。物业服务企业的品牌已是业主的物业保值增值和生活品质的保障，是新进入的物业服务企业的一大壁垒。

（2）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。

（3）资金壁垒随着规模的扩张，物业服务企业越来越多通过购置机械设备替代人工、打造企业信息管理系统、逐步推广社区智能化等方式提升管理效率，逐渐从劳动密集型向劳动密集型与资金密集型结合的方向发展，物业服务企业在机械化、信息化和智能化的过程中以及行业集中化的过程中有较大的长期资金需求。物业管理行业的资金壁垒逐渐提升。

（4）科技壁垒相关科技技术对物业管理行业的机械化、信息化、智能化的

技术和设备提供了新的发展机遇和挑战,是现阶段物业服务企业得以提高经营管理效率的关键之一。随着新技术应用和“互联网+”技术和物业服务企业的各类业务更加融合,相互促进,完善和优化物业服务企业的盈利模式,将不断加快推进物业管理行业的发展。优秀物业服务企业将应用更多的新技术,发展创新业务,运用“互联网+”进行资源整合获得更大的市场空间。因此,科技壁垒对于物业服务企业的发展和盈利水平有重要的影响。

(5) 管理壁垒物业管理行业在服务管理、信息管理、财务管理、员工管理等方面对企业经营管理能力要求较高,物业服务企业的管理团队及其管理经验和水平是企业形成核心竞争力的重要因素。优秀的物业服务企业在物业管理内容、信息系统运用、财务管理等方面的模式各有特点,并打造了一支稳定的经验丰富的管理团队。随着行业的进一步发展,管理壁垒越来越明显。

## 七、公司在行业中的竞争优劣势

### (一) 竞争优势

#### 1、标准完善的管理体系

安信联行物业作为国家一级资质的专业化物业管理企业,具有完整的物业标准化服务流程,并将其实施到在管的物业项目中,使客户能够体验到标准化无差别的服务,提高了客户的认可度和黏度,树立了标准化管理的良好口碑,为后续拓展在管面积和发展智慧社区业务奠定了坚实的基础。公司品质提升的五级巡检制度和本部业务条线直线牵引制度,对项目品质的检查和提升,作用重大。公司标准化服务内容通过申请,获得河北省版权局颁发的证书9张,得到了认可。

#### 2、稳定的核心团队和完善的人员培训体系

公司具有稳定的核心团队,其中三年以上的员工有163人,占公司总人数的26%以上。在老员工的带领下,项目团队向心力强,执行力高。人力资源均值相对优质,管理人员大专以上占比与龙头企业差距不大,已形成系统化大纲培训和持证上岗机制,领先行业整体水平。公司具有完善的人才梯队和培训制度,重视专业化技能的培养,项目经理全部通过培训且持证上岗,在管家,工程维修,保洁绿化和秩序维护等四大业务线对员工进行月度培训,并每年多次组织项目经理在石家庄地区对优质项目进行实地考察,以提高人员的工作能力。

#### 3、业主粘合性和认可度高

随着公司整体收费率逐年提高，石家庄区域项目的整体收费率已达 93%；从社区多种经营收入和团购活动实践看，形成了较好的社区消费粘性。公司利用与业主之间的信任关系，收集业主的诸多消费需求，并通过筛选，与质优价廉的供应商建立了战略合作关系。通过整合社会资源，在方便业主生活的同时，还为小区业主提供低于市场平均价格的优质商品和服务，获得业主欢迎的同时进一步增强了双方之间的关系。

#### 4、集中项目资源，形成区域性的品牌优势

公司所在地项目众多、市场占有率高，在项目信息收集、项目拓展、项目入住等方面，可以集中人力、物力，快速地完成其他物业公司所不能完成任务。公司成立应急抢险队和先锋队，能够对项目的突发情况进行紧急支援，解决项目阶段性人员不足的问题，保证项目迅速运营。通过优质服务，提升公司在当地的美誉度，形成区域性的品牌优势。

#### 5、整合各方面资源，构建多类型的物业服务模式

公司从成立至今，一直专注于提供住宅类的物业管理服务。公司具有 10 年的住宅物业服务经验，服务 31 个社区，约有 4 万余住户，在管住宅面积约 400 万平方米。其中，在城中村回迁项目承接上经验丰富。目前，在石家庄地区现已承接柏林怡园、周通家园、尹泰家园、南庄、台州怡园等多个城中村回迁项目，并获得入驻项目业主的广泛好评。此外，公司积极获取非住宅物业业态，代表项目有鼎峰汗蒸世界酒店、石家庄柯棣华职业专修学院、石家庄裕华区法院、鹿泉光谷科技园区、北方汽车商城等。

#### 6、“安享云”服务内容的建立和完善

现阶段，公司运用互联网平台思维，积极推进物业管理行业与其他服务类型的整合。通过互联网平台，与中小学课外教育、房屋租赁、社区团购等相关产业资源建立配合，构建“物业+”的新型商业模式。通过社区推广，鼓励引导用户参与平台的使用和建设，并最终向用户提供多种类的社区服务。

## （二）竞争劣势

### 1、服务领域局限性

公司提供的专业物业服务主要集中于住宅小区上，对于写字楼、商场、医院、公共物业等物业业态的开发尚显不足。现阶段，公司在住宅类物业管理服务外的

领域还不够充足，需要将服务范围扩展到写字楼、商场等其他商业类的领域，从而提高公司物业管理服务的广泛度。

## 2、公司规模较小

根据中国物业管理协会发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年中国物业百强企业实现在管面积均值 2,361.48 万平方米，营业收入均值达到 54,076.96 万元。公司目前在物业规模上，与行业中大型领先企业尚存在较大差距。在当前物业市场仍处于快速增长的情况下，公司应尽快拓展其规模，提高公司的行业地位和竞争力。

## 八、公司未来两年业务发展目标及计划

安信联行物业作为国家一级资质物业管理企业，主要为住宅物业、政府物业等提供物业管理服务，公司的市场口碑在项目所在地处于行业前列。未来，公司将在深耕石家庄物业市场的基础下，布局京津冀，扩大安信联行在管面积，丰富在管物业类型；提供企业知名度，打造标杆性项目，树立高品质品牌形象。

### （一）快速拓展物业服务市场

基于公司目前管理规模仍然较小的现实，迅速拓展物业在管规模仍是公司最核心的工作。未来两年，公司的拓展方向为：立足石家庄，深耕京津冀区域；抢占雄安外围三角城市高地，把握机会进入；进军山东核心三角，布局环渤海区域；利用在郑州、开封的项目资源，拓展项目数量和项目面积，扩大品牌影响度。在进入城市，积极与当地地产公司建立战略联盟，互相合作实现共赢；招聘当地地产和物业行业精英，提供项目拓展信息；聘请当地协会和政府离退休人员作为公司顾问，为公司获取项目提供帮助；与当地物业公司合作，通过收购、参股、利润分成、品牌加盟等方式实现项目合作，增加项目的管理面积。到 2019 年底，实现管理规模不少于 3000 万平方米，公司冲击物业行业百强。

### （二）加强团队建设，进行人员汰换，提升员工的均值水平

团队建设是公司存在的基础和动力之源，高素质、高水平的专业人才是公司超越同行的前提。对于公司来说，招聘行业精英、提升员工的均值能力是快速提升公司运营水平的途径；与当地有物业本科专业的高校建立战略合作关系，成建制地在学校引进毕业生建立自己的人才储备，是解决公司发展后续人才短缺的根本办法。同时，对于具有新思想、能力突出的员工，要委与重任，为其创造更多

的发展空间；对于现有学历偏低、思想僵化，不能适应公司发展步伐的老员工，进行调岗和辞退处理。建立跟投、合伙人机制、利益共担等激励方式，增强员工的主人翁仪式和工作积极性。两年之内，实现管理人员（项目经理及本部员工）本科占比不低于 90%，硕士占比不低于 10%。

### （三）积极拓展商业项目，提高公司的利润率

在现有住宅、工业园区、高等院校、政府机关物业项目的基础上，积极拓展写字楼、商场、医院等其他非住宅类物业类型。公司的住宅类服务当中，收费标准固定、提升空间小、人力资源成本占比过高，造成该物业类型获利较少，整个公司利润率过低。为改变现状，公司需要加大拓展非住宅类项目的力度，提升非住宅类收入在公司整体收入中的占比。公司成立专门的商业项目拓展团队，以写字楼、商场、医院、政府机关为重点，积极参与招投标和前期物业介入，通过高提成、高激励、利润分成等方式，拓展非住宅类项目；通过参股、购置、整租经营等方式，参与非住宅项目，从而获取在该项目的物业管理优势。

### （四）调整收入结构，增加非物业费的收入占比

在现有的公司收入当中，物业费收入占比 83%以上，其他非物业费收入占比过低。针对上述情况，公司在稳定物业费收入的基础上，还有利用小区资源、利用与业主之间的信任，开展基于业主安居需求的非物业费收入。包括，提供应季果蔬团购、引入方便业主生活的社区资源、开展家政保洁、小区房屋租售、装修管理等，在不增加或少增加人力资源成本的基础上，增加收入，提升公司的利润率。两年内，使非物业费收入占比达到 30%以上。

### （五）继续为业主提供优质服务，增加业主粘性和满意度

为业主提供质优价廉的服务、提升小区服务品质是公司生存的基础，只有在做好基础物业服务的基础上，才能获取业主的信任，获得更好的结果。公司将继续完善品质提升的五级巡检制度和业务条线直线牵引制度，提升小区的服务品质；同时，在小区开展丰富多彩的业主文化活动，包括成立“安大妈艺术团”、开展广场舞大赛、组织善款捐赠、组织郊游踏青、组织邻里空间等，拉近与业主的距离，增强业主粘性，使业主满意度达到 98%以上。

### （六）提高企业知名度和品牌效应

建立安信联行的品牌形象识别系统，提升品牌知名度和业主忠诚度；积极参

与省、市级别优秀公司、项目评比，申报并打造标志性物业项目，从而成为地区的行业领导者；与公益基金会合作，举办捐款、广场舞大赛等活动，引入区域媒体对项目闪光点进行介绍，提高安信联行的品牌影响力，形成公司在所在区域的品牌优势。

（七）以“安享云”为支点，构建大社区资产管理平台

在现有安享家的基础上，建立一个包括商家、业主、物业在内的完整社区产业链，发展物业与其他产业结合的商业模式——大社区资产管理平台。在此平台基础上，业主 APP 实现投入使用，与业主日常生活息息相关的消费、子女教育、保险、房屋租赁、便捷缴费等，均能实现。业主可以足不出户，即可满足日常需求。通过此平台，提高公司的物业服务水平，增加多种经营收入，实现社区居民服务的快捷、高效，并通过消费场景的建逐步进入社区消费领域。

## 第三节 公司治理

### 一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

#### 1、股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司阶段，公司治理结构较为简单，公司治理机制不够健全，2017年以前公司未设立董事会、监事会，仅设立执行董事一名，监事一名。2017年3月公司成立由5名董事组成的董事会，以及由3名监事组成的监事会，但成立时间较短，未建立相关内控制度，存在股东会会议记录不够规范，董事未能对管理层业绩建立评估机制，监事会对公司财务状况及董事、高管所起的监督作用较小等情况。

上述治理瑕疵不影响决策的实质效力，有限公司的治理结构能够有效运作，未损害公司利益。

2017年9月26日，安信联行召开创立大会暨2017年第一次股东大会。依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《投资者关系管理制度》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》及《防范控股股东及关联方资金占用制度》等公司治理细则，选举产生了公司第一届董事会成员及第一届监事会中的2名股东代表监事，2名股东代表监事与1名职工代表监事组成第一届监事会。

2017年9月26日，安信联行召开第一届董事会第一次会议，选举产生了公司董事长，并根据董事长提名，聘任了公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并且审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则的》等议案。

2017年10月23日，安信联行召开第一届董事会第二次会议，会议审议通过了《关于公司董事会对公司治理机制的评估报告》、《关于董事会对公司治理机制执行情况的评估意见》等议案。

2017年9月26日，安信联行股份召开第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席。

至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司治理的制度体系。

公司整体变更为股份公司后，公司建立健全了股东大会制度、董事会制度、监事会制度，形成了比较完整的公司治理框架文件，并充分发挥股东大会、董事会、监事会的职能作用，进一步规范公司管理，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。安信联行有限整体变更为安信联行股份后共召开股东大会 1 次、董事会 2 次、监事会 1 次。上述会议召开的程序符合有关法律法规和公司章程的规定，会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件归档保存，会议记录正常签署，会议决议内容及签署合法、合规、真实、有效，股东大会或董事会的授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

### 2、股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况

有限公司时期，公司股东会及相关管理人员能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定，在股权转让、增加注册资本、整体变更等重要事项上认真召开股东会，形成相关决议并有效执行。但股东会的执行也存在一定的不足之处，例如：《公司章程》未明确规定股东会、董事会、总经理在重大投资、对外担保、关联交易等重大事项决策上的权限范围等。

股份公司成立后，通过制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《监事会议事规则》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则履行其权利和义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

### 3、职工代表监事履行责任情况

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

## 二、董事会对公司治理机制的讨论与评估

### （一）公司治理机制

公司依照《公司法》以及《公司章程》等规范性文件的有关规定，制定了一系列公司内部规章制度，建立了规范、合规的治理机制，充分保障了投资人的合法权益。公司目前已制定的内部规章制度包括《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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用制度》及《信息披露管理制度》等。

股份公司成立时，公司严格按照《公司法》制定了《公司章程》，《公司章程》第三十条第（五）款规定了股东的知情权；第四十六条规定了股东的召集权和主持权，第五十一条规定了股东的临时提案权等参与权；第三十条第（三）款规定了股东的质询权；第三十条第（二）款、第七十二条以及第七十六条规定了股东的表决权。

综上，《公司章程》对于股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的规定完整、明确，贴近《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》的相关规定。

公司已建立投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度以及一系列内部控制制度，在制度建立及内部控制、合规方面已有质的提升。

## （二）公司内部控制制度

公司依照《公司法》等法律法规、规范性文件的规定，建立了较为完善的内部控制体系。

### 1. 内部控制制度建设

公司目前已制定的关于内部控制的规章制度包括《财务管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用制度》等。

### 2. 董事会、监事会、经理层的内控职责

（1）董事会负责督促、检查和评价公司各项内部控制制度的建立与执行情况，对内部控制的有效性负有最终责任。每年至少进行一次全面的内部控制检查评价工作，并形成相应的专门报告。董事会应对有关部门和外部审计机构就公司内部控制提出的问题和建议认真研究并督促落实。

(2) 监事会应对董事会、管理层履行职责的情况进行监督，对公司财务情况和内部控制建设及执行情况实施必要的检查，督促董事会、管理层及时纠正内部控制缺陷，并对督促检查不力承担相应责任。

(3) 公司建立了《总经理工作细则》，总经理负责拟定公司的基本管理制度、制定公司的具体规章。

### (三) 董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司根据相关法律法规、全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的相关业务规则完善公司的治理机制，并结合公司实际情况，逐步建立健全了公司法人治理结构，制定了适应公司现阶段发展的内部控制体系，并已得到有效执行。

股份公司成立后，建立了较为完善的内部控制体系，内部控制环境有利于内部控制制度的建立和执行，重大业务及内部管理方面保持了有效的内部控制，主要控制活动在实际运行过程中不存在重大偏差，符合相关法律法规与公司内部控制目标的要求。

公司内部控制制度虽已初步形成完善有效的体系，但随着环境、形势的改变，内部控制的有效性可能随之改变，公司将随着管理的不断深化，进一步优化内部控制制度，并监督控制政策和控制程序的持续有效性，使之始终适应公司的发展需要。

公司董事会认为，公司现有治理机制的建立和执行能为股东提供合适的保护，并能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。该套制度能够有效地提高公司治理水平和决策科学性，保护公司及股东利益，有效识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。

## 三、公司、子公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规情况

### (一) 公司违法违规及受处罚情况

主办券商及律师查阅了公司纳税证明、缴税记录等资料，访谈公司董事长、由管理层出具说明、查阅会计师事务所出具的《审计报告》，查阅全国企业信用信息公示系统等网站，发现：

**2016 年公司及分公司因以前年度未足额缴纳印花税等事项向石家庄市桥西税务局缴纳的罚款 13870.5 元（其中补缴 2014 年罚款 11480.85 元，补缴 2015 年罚款 2389.65 元）**

2016 年 4 月 1 日，石家庄市桥西区地方税务局稽查局对河北安信联行物业服务股份有限公司石家庄分公司出具了《税务行政处罚决定书》（冀石桥西地税稽罚字（2016）5404 号）：①石家庄分公司 2015 年出租场地收取租赁费 915713.22 元，未申报缴纳印花税，2015 年与石家庄新天际教育投资有限公司签订合同 1 份，合同金额 2094720 元，未全额申报缴纳印花税，2015 年应补缴印花税 2779.30 元，并处补缴金额 50%的罚款；②2015 年收取的场地租赁费应开具发票而仅出具收据 10 份，属于以其它凭证代替发票使用的行为，处罚款金额 1000 元。

根据分公司提供的缴纳凭证，分公司已经及时缴纳了上述税款及罚款。

主办券商及律师认为，上述罚款系因公司工作人员疏忽所致，并非公司主观恶意造成，与公司主营业务经营无关，且罚款金额较小，公司已足额缴纳了上述罚款，不属于重大违法违规行为，有关税务部门亦出具了报告期内无重大违法违规行为的证明。

根据各监管部门出具的无重大违法行为的证明文件、公司出具的书面承诺，报告期内，安信联行不存在其他重大行政处罚事项。

## 1、环境保护

### （1）公司及子公司所属行业不属于重污染行业

根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订规定），公司所属行业属于房地产业（K70）；根据《国民经济行业分类（GB/4754-2011）》的行业分类原则和方法，公司所属细分行业属于“K70 房地产业”下的“K7020 物业管理”行业。

公司所属行业不属于《企业环境信用评价办法(试行)》（环发[2013]150 号）、《挂牌公司管理型行业分类指引》、《挂牌公司投资型行业分类指引》等文件，重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业 16 类重污染行业，也不属于《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101 号）、《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融

资环境保护核查工作的通知》（环发〔2007〕105号）、《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》（环办函〔2008〕373号）规定的重污染行业。

根据公司的说明并经主办券商及律师核查，公司及子公司系物业经营管理服务，经营过程中不产生工业废水、废气或噪声污染，不属于上述法律、法规及规范性文件规定的重污染行业。

## （2）公司及其子公司环境保护合规情况

**公司已拥有北京中建协认证中心认证的环境管理体系认证证书，注册号02317E20819RCM，认证公司的环境管理体系符合 GB/T24001-2016/ISO14001:2015 标准。**

根据石家庄市长安区环境保护局及邢台市环境保护局桥西区分局出具的《证明》，报告期内，公司及子公司在经营过程中遵守环境保护方面相关法律、法规的规定，未发现因违反环保法律法规而被处罚的情形。

## 2、安全生产

### （1）安全生产相关法律法规规定情况

根据《安全生产许可证条例》规定，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业，实行安全生产许可制度。

安信联行及其子公司均不属于《安全生产许可证条例》规定的生产型企业，无须取得安全生产许可证，日常经营不涉及安全生产许可事项。

### （2）公司及其子公司的安全生产合规情况

**公司已拥有北京中建协认证中心认证的职业健康安全管理体系认证证书，注册号：02317S20816ROM，认证公司的质量管理体系符合 GB/T28001-2011 OHSAS 18001:2007 标准。**

根据石家庄市长安区安全生产监督管理局、邢台市桥西区安全生产监督管理局出具的《证明》，报告期内，公司及其子公司不存在违反安全生产方面法律法规的情形，未发现因违反安全生产法律法规而被处罚的情形。

## 3、产品质量、技术等标准

(1) 公司已拥有北京中建协认证中心认证的质量管理体系认证证书，注册号 02317Q21008RCM，认证公司的质量管理体系符合 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 标准。

(2) 根据石家庄市长安区质量技术监督局、邢台市桥西区质量技术监督局出具的《证明》，报告期内，公司及其子公司不存在因违反产品质量和技术监督法律、法规而受到行政处罚的情况。

综上主办券商及律师认为：报告期内，公司遵守相关规定，合法规范经营，符合工商、税务、环保、质量、安全生产等方面的要求，相关部门也已出具合法合规证明文件，不存在合规经营方面的问题和法律风险。

#### (二) 控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

报告期内控股股东、实际控制人无违法违规及受处罚情况。

主办券商及律师经核查公司控股股东、实际控制人的相关征信报告及出具的书面声明，并通过查询互联网尤其是全国法院被执行人信息平台、中国裁判文书网查、国家企业信用信息公示系统，认为：公司控股股东、实际控制人最近两年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其他不诚信行为。

### 四、公司独立运营情况

公司由有限公司整体变更而来，变更后严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规和规章制度规范运作，逐步完善公司法人治理结构，在资产、业务、人员、机构、财务方面保持独立性，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

#### (一) 公司的资产独立完整

根据《审计报告》、股份公司及其股东的说明，并经主办券商及律师核查，安信联行系由安信联行有限整体变更设立。安信联行有限的净资产已全部折成安信联行的股份或计入资本公积，安信联行有限的一切资产及债权债务全部由安信联行承继。

主办券商及律师认为，截至本公开转让说明书出具之日，安信联行合法拥有与经营相关的设施设备资产的所有权或使用权，独立于控股股东及其控制的其他企业，安信联行的各项资产权利不存在产权归属纠纷或潜在相关纠纷，安信联行的资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产权属关系界定明确，不存在资产、资金被股东单位、公司高管人员及其关联人员非经营性占用而损害公司利益的情况。

## （二）公司的人员独立

根据股份公司的股东大会决议、董事会决议等资料中有关董事、监事、总经理及其他高级管理人员任免的内容，并经主办券商及律师核查，股份公司的董事、非职工代表监事由股东提名、股东大会选举产生，职工监事由股份公司职工以民主方式选举产生，股份公司现任总经理、副总经理、董事会秘书等高级管理人员均由股份公司董事会聘任，不存在股东干预股份公司人事任免的情形。

根据股份公司、股东的说明及高级管理人员、财务人员的承诺，股份公司的现任总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在股份公司领取薪酬，没有在股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任董事、监事以外的其他职务，没有在股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪，股份公司财务人员没有在股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司员工的劳动、人事、工资报酬和相应的社会保障均由公司内部相关部门独立负责。

## （三）公司的财务独立

1、经主办券商及律师查验，股份公司设立了独立的财务部门，配置专职财务人员，建立了独立、完整的财务核算体系和财务管理程序，独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和管理制度，自主支配自有资金、处置自有资产，对各项成本支出和其他支出及其利润等进行独立核算，不存在实际控制人、股东干预的情况。

2、公司经核准开设了独立的基本存款账户，公司整体变更后相关变更手续正在办理中，不影响公司独立运营，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户。

3、根据《审计报告》、股份公司的陈述及保证，并经主办券商及律师核查，截至2017年7月31日，关联方占用公司资金的情况已经全部清理完毕，不存在股份公司为股东、实际控制人和其他关联方违规提供担保的情况。

#### （四）公司的机构独立

根据股份公司提供的资料，并经主办券商及律师查验，股份公司已经按照法律法规和《公司章程》的规定设立了董事会、总经理等经营决策机构，各机构独立行使各自的职权；根据经营需要建立了各管理部门，拥有完整独立的经营和销售系统。股份公司独立经营与运行，与实际控制人、股东及其控制的其他企业之间不存在混合经营、合署办公或上下级关系的情形。

#### （五）公司的业务独立

经主办券商及律师查验，股份公司已取得开展主营业务所需的许可和资质；股份公司以自己的名义对外开展业务往来，签订各项业务合同，自主、独立经营；股份公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，其业务不依赖于股东、实际控制人及其控制的其他企业，与后者之间不存在显失公平的关联交易。

综上，主办券商及律师认为，股份公司的业务、资产、人员、机构、财务独立于其股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，公司独立核算，独立承担责任和风险。

## 五、同业竞争情况

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

#### 1、存在控制关系的关联方

##### （1）安信联行的控股股东

安信联行物业的控股股东北京宜和大众商业投资有限公司因控股股东身份与安信联行物业构成关联关系。截至本公开转让说明书出具之日，北京宜和大众商业投资有限公司持股数量及持股比例如下表：

序号	股东名称	出资方式	持股数额（万股）	持股比例
1	北京宜和大众商业投资有限公司	净资产折股	900.00	90%
合计			<b>900.00</b>	<b>90%</b>

## (2) 安信联行的实际控制人

经核查，李雨浓先生因实际控制人身份与安信联行物业构成关联关系。

李雨浓先生的基本情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况 四、持有公司 5%以上主要股东及实际控制人的基本情况之（一）控股股东及实际控制人”

## 2、持有公司 5%以上股份的其他关联方

序号	股东名称	出资方式	持股数额（万股）	持股比例
1	罗心兰	净资产折股	100.00	10%
合计			<b>100.00</b>	<b>10%</b>

罗心兰女士的基本情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况 四、持有公司 5%以上主要股东及实际控制人的基本情况之（二）持股 5%以上的主要股东”

## 3、公司全资子公司

序号	公司名称	注册资本（万元）	经营范围
1	邢台市安信联行物业服务有限公司	50	物业服务、家庭服务；单位、个人自有房屋租赁服务；按资质承揽：园林绿化工程服务、室内外装饰装修。（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）

邢台市安信联行物业服务有限公司的基本情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况 六、子公司及分支结构的基本情况之（一）全资、参股子公司基本情况”

## 4、公司报告期内曾经存在的参股子公司

序号	公司名称	注册资本（万元）	经营范围	备注
1	石家庄点到网络科技有限公司	100	计算机网络技术开发、技术转让、技术服务及信息咨询，安防技术开发，计算机维护，计算机综合布线，系统集成，弱电工程设计，网页、电脑平面、电脑图文、美术设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经	2017年7月27日，安信联行物业将所持全部20%股份转让给自然人马岩。 2017年8月1日，石家庄点到网络科技有限公司就上述股权变更事宜，在石家庄市工商行政管理局进行了变更登记。

			营活动)	
2	河北大生泰丰保险代理有限公司	300	保险代理（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）	<p>2017年7月10日，安信联行物业将所持全部40%股份转让给大众瑞安创业投资有限公司。</p> <p>2017年8月21日，河北大生泰丰保险代理有限公司就上述股权变更事宜，在石家庄市裕华区工商行政管理局进行了变更登记。</p>

以上变化情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况 七、公司的资产变化情况”

### 5、公司的董事、监事、高级管理人员

公司董事会由5名董事组成；监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名，高级管理人员4名，上述人员任职情况如下：

#### (1) 公司的董事

序号	姓名	关联关系
1	王亚卫	董事长
2	付浩	董事
3	李茜	董事
4	蔡军	董事
5	何龙	董事

#### (2) 公司的监事

序号	姓名	关联关系
1	张宗涵	监事会主席
2	殷炜华	监事
3	朱会青	监事

#### (3) 公司的高级管理人员

序号	姓名	关联关系
1	王亚卫	总经理
2	李继海	副总经理
3	付浩	董事会秘书
4	石磊民	财务总监

## 6、控股股东、实际控制人控制的其他企业

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	主营业务
1	新联合投资控股有限公司	16000 万	实际控制人控制的其他企业	李雨浓持股 80.63%；罗心兰持股 19.38%	对文化教育业、农业、商业的投资
2	北京宜和大众商业投资有限公司	2300 万	控股股东，实际控制人控制的其他企业	新联合投资控股有限公司持股 73.90%；李雨浓持股 26.10%	投资管理；资产管理；技术推广服务；销售服装鞋帽、皮革制品、针纺织品、日用品、玩具、文具用品、体育用品、家用电器、珠宝首饰、摄影器材、计算机软硬件及辅助设备、化妆品、医疗器械（限 I 类）、通讯设备、电子产品、汽车配件；计算机系统服务；经济信息咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；电脑图文设计；企业策划；会议服务；承办展览展示。
3	河北青年电视艺术中心	300 万	实际控制人控制的其他企业	李雨浓持股 51%；罗心兰持股 14%；曹扬持股 35%	主营：电视剧、电视专题节目、电视综艺节目，动画故事节目，专栏节目，广播剧的制作、复制、发行节目版权交易，代理交易（电视剧制作另行办理许可证）（有效期至 2015 年 4 月 1 日）；企业形象设计，办公用品、影视器材、服饰的销售。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其他部门审批的事项，待批准后，方可经营）。兼营：企业形象设计、办公用品、影视器材、服饰的销售。
4	北京壹加贰联合不动产控股有限公司	2000 万	控股股东、实际控制人控制的其他企业	李雨浓持股 30%；北京宜和大众商业投资有限公司持股 70%	投资管理；资产管理；企业管理咨询
5	河北壹加贰房地产经纪有限公司	300 万	实际控制人控制的其他企业	北京壹加贰联合不动产控股有限公司持股 100%	房屋买卖、租赁代理，房地产营销策划，企业形象策划，企业管理咨询
6	石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	200 万	实际控制人控制的其他企业	北京壹加贰联合不动产控股有限公司持股 100%	企业管理（重组）、投资咨询（证券、金融、期货业务除外），企业形象策划，房屋租赁、买卖代理
7	南京壹加贰联合不动产经纪有限公司	300 万	实际控制人控制的其他企业	北京壹加贰联合不动产控股有限公司持股 100%	房地产经纪、销售、代理；企业形象策划、信息咨询服务；
8	郑州壹加贰联合不动产经纪有限公司	350 万	实际控制人控制的其他企业	北京壹加贰联合不动产控股有限公司持股 100%	代理房地产营销策划、抵押及办理房地产相关手续；房屋租赁；提供房地产信息咨询服务
9	河北学有方教育科技有限公司	1000 万	实际控制人控制的其他企业	李雨浓持股 81%；罗心兰持股 19%	教育软件技术开发、技术转让、技术咨询；企业管理咨询服务，商务服务，企业形象策划，文化艺术交流策划（演出除外）；教学设备、教学用教具的销售。

10	河北廿一世纪教育投资有限公司	4000 万	实际控制人控制的其他企业	河北学有方教育科技有限公司持股 57%；李雨浓持股 43%	一般经营项目：对文化教育业、商业、房地产开发投资（国家有限制的除外）。以下由分支机构经营：企业管理咨询、教学设备销售。
11	石家庄理工职业学院	500 万	实际控制人控制的其他企业	河北廿一世纪教育投资有限公司持股 100%	高等教育、普通专科、中职学历教育
12	河北新天际教育科技有限公司	1000 万	实际控制人控制的其他企业	河北廿一世纪教育投资有限公司持股 64%；李雨浓持股 36%	教育软件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；企业管理咨询；展览展示服务；文化艺术交流策划（演出除外）；教学设备、妇婴用品的销售、图书销售（法律、法规及国务院决定禁止或限制的事项不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）
13	石家庄市桥西区新天际蓝水晶幼儿园	90 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	学前教育
14	石家庄市鹿泉区新天际福康幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	幼儿教育
15	正定县新天际幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	幼儿教育
16	石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	全日制寄宿制幼儿教育
17	石家庄市高新技术产业开发区新天际天山幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	学前教育
18	石家庄市长安区新天际建华幼儿园	10 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	全日制幼儿教育
19	石家庄市桥西区新天际丽都幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	学前教育
20	正定县新天际福门里幼儿园	50 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	学前教育
21	石家庄新天际教育科技有限公司	300 万	实际控制人控制的其他企业	河北廿一世纪教育投资有限公司持股 100%	教育软件技术开发，计算机软件销售；计算机软件技术咨询、技术服务；图书批发、零售
22	石家庄市桥西区智城培训学校	100 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	英语兴趣班、高中文化辅导班
23	石家庄市长安区新天际培训学校	100 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	艺术类、非义务阶段文化课培训
24	石家庄市桥西区双语文化培	20 万	实际控制人控制的	李雨浓持股 100%	文化艺术类、非义务阶段文化课培训

	训学校		其他企业		
25	石家庄市裕华区东岗路新天际培训学校	100 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	英语、非义务阶段文化课培训
26	石家庄市新华区慧轩教育培训学校	30 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际教育科技有限公司持股 100%	高考前培训
27	河北省新联合发展研究院(民非法人)	200	实际控制人控制的其他企业	新联合投资控股有限公司持股 100%	政策解读及建议、行业研究、会议论坛、企业咨询; 适时发展老年产业体系
28	河北安联房地产开发有限公司	23000 万	实际控制人控制的其他企业	新联合投资控股有限公司持股 66.23%; 李雨浓持股 33.77%	房地产开发与经营(凭资质证经营); 房地产咨询
29	石家庄安联房地产开发有限公司	20000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发与经营(凭资质证经营)及对农业生态园的开发及旅游; 房地产项目的投资、管理、咨询服务。(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)
30	天津市德信泰典当有限公司	2000 万	实际控制人控制的其他企业	河北廿一世纪教育投资有限公司持股 69%; 石家庄安联房地产开发有限公司持股 31%	动产质押典当业务; 财产权利质押典当业务; 房地产(外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外)抵押典当业务; 限额内绝当物品的变卖; 鉴定评级及咨询业务; 商务部依法批准的其他典当业务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期限内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理)
31	天津银创未来小额贷款有限公司	10000 万	实际控制人控制的其他企业	石家庄安联房地产开发有限公司持股 50%; 河北廿一世纪教育投资有限公司持股 20%; 李雨浓 20%; 罗心兰持股 10%	办理各种小额贷款、票据贴现、贷款转让、贷款项下的结算以及与小额贷款相关的咨询业务(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期限内经营, 国家有专营专项规定的按规定办理。)
32	唐山安联房地产开发有限公司	8000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发、经营(以上项目待取得资质后凭资质证书开展经营活动)***(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)
33	唐山时代建材有限公司	1870 万	实际人控制的其他企业	唐山安联房地产开发有限公司持股 99.97%; 唐山时代建材有限公司工会持股 0.03%	加气混凝土制品、普通混凝土砌块及制品生产、销售; 水泥机械加工、修理
34	邯郸市安联房地产开发有限公司	10000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发与经营
35	开封安联置业有限公司	5000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发、销售

36	郑州安联瑞丰置业有限公司	2000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发销售 房地产信息咨询
37	滨州安联置业有限公司	7000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	发地产开发与经营、房地产信息咨询
38	河北新天际建筑设计有限公司	1000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，安全工程的设计。（法律法规规定需专项审批的，在未批准前不得开展经营活动）***（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）
39	河北嘉诚城市规划设计有限公司	300 万	实际控制人控制的其他企业	河北新天际建筑设计有限公司持股 100%	建筑工程设计施工、村镇建筑规划设计、环境设计、环境检测治理的咨询，城乡规划编制（按资质证书经营）。（法律、法规及国务院决定禁止或限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）
40	石家庄宜和创展商业企业管理有限公司	1000 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 100%	企业管理咨询，企业营销策划咨询，房地产营销策划，房屋买卖代理，房地产信息咨询。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营。）
41	河北省新联合公益基金会（地方性非公益基金会）	原始基金数额 200 万	实际控制人控制的其他企业	李雨浓出资 20 万元、新联合投资控股有限公司出资 20 万元、河北廿一世纪教育投资有限公司出资 30 万元、北京壹加贰联合不动产控股有限公司出资 20 万元、河北安联房地产开发有限公司出资 100 万元、瑞安创业投资有限公司出资 10 万元。	致力教育、环保、节能、社会救灾等公益的交流、宣传、研究、帮助及相关公益事业
42	河北润泰房地产开发有限公司	5700 万	实际控制人控制的其他企业	河北安联房地产开发有限公司持股 87.72%；石家庄瑞安股权投资基金管理有限公司持股 12.28%	房地产开发与经营，（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 7、报告期内存在的关联方

序号	公司名称	注册资本 (万元)	关联关系	经营范围
1	大众瑞安创业投资有限公司	5000	2015年5月21日,李雨浓将其持有的股份全部转让给曹志刚、高健广,2015年6月5日已在工商行政管理局办理了变更登记。	创业投资业务;创业投资管理;创业投资咨询业务;为创业企业提供创业管理服务业务;法律、行政法规允许的其他投资业务。
2	河北新安宜商贸有限公司	1000	2015年7月10日,北京宜和大众商业投资有限公司将其持有的股份全部转让给李凤银,2015年7月15日已在工商行政管理局办理了变更登记。	房屋租赁,日用百货、文体用品、初级农产品、计生用品的销售,零售预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)(仅限分支机构经营);卷烟、雪茄烟零售(有效期至2018年03月10日);国内版图书报刊的零售(仅限分支机构经营);普通货运(仅限分支机构经营)。
3	河北宜和智能物流有限公司	300	2016年5月13日,北京宜和大众商业投资有限公司将其持有的股份全部转让给河北新安宜商贸有限公司及李文如,并已在工商行政管理局完成了变更登记。	物流服务(有效期至2017年10月23日)、仓储服务;计算机网络技术开发、技术转让、技术服务及信息咨询,安防技术开发,计算机维护,计算机综合布线,系统集成,弱电工程设计,网页、电脑平面、电脑图文、美术设计,计算机软硬件的销售;设计、制作代理国内广告;发布国内户外广告业务;企业营销策划;企业形象策划;展览展示服务;建筑装饰设计;工艺礼品设计;无线通讯设备技术研发;企业信用信息收集、评定、咨询;征信系统设计与开发

#### 8、公司实际控制人能够施加重大影响的企业

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	主营业务
1	天津信宜居股份投资基金合伙企业(有限合伙)	10000万	实际控制人有重大影响的企业	瑞安创业投资有限公司持股28.57%;河北安联房地产开发有限公司持股20%;其他合伙人持股51.43%	从事对未上市企业的投资,对上市工商非公开发行的股票的投资及相关咨询服务。(以上经验范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专营规定的按规定办理)
2	石家庄丰惠股权投资基金管理中心	1500万	实际控制人有重大影响的企业	石家庄瑞安股权投资基金管理有限公司持股66.7%;石家庄宜和创展商业企业管理有限公司持股33.3%	受托对非证券类股权投资管理及相关咨询服务;(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)

#### 9、董事、监事、高级管理人员持有权益的企业

根据公司及公司董事、监事、高级管理人员提供的资料，经核查，公司董事、监事、高级管理人员均未投资或控制其他企业。

## **(二) 控股股东、实际控制人和董事、监事、高级管理人员、核心业务人员为避免同业竞争的措施与承诺**

### **1、控股股东、实际控制人的承诺**

本人作为安信联行的股东，目前从未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为。为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

本人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。

本人在持有股份公司股份期间，本承诺为有效之承诺。

本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的股份公司的全部经济损失。

### **2、董事、监事、高级管理人员的承诺**

本人作为安信联行的董事、监事、高级管理人员，未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为。为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

本人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。

本人在担任股份公司董事、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。

本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的股份公司的全部经济损失。

### **3、核心业务人员的承诺**

本人作为安信联行的核心技术人员，本人目前从未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为。为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

本人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。

本人在持有股份公司股份期间，本承诺为有效之承诺。

本人愿意承担因违反上述承诺，由本人直接原因造成的，并经法律认定的股份公司的全部经济损失。

## 六、公司最近两年一期资金占用和对外担保情况

### （一）关联交易

根据中喜会计师事务所出具的《审计报告》，公司报告期内发生的关联交易情况如下：

#### 1、采购商品情况

关联方	关联交易内容	2017年1-7月发生额	2016年发生额	2015年发生额
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	采购商品	-	-	470.00

#### 2、出售商品、提供劳务情况

关联方	交易内容	2017年1-7月发生额	2016年发生额	2015年发生额
邯郸市安联房地产开发有限公司	提供劳务	3,524.27	10,572.81	7,260.00
开封安联置业有限公司	提供劳务	377,206.41		264,289.05
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	提供劳务		292,351.45	48,000.00
河北安联房地产有限公司	提供劳务	17,510.95	69,556.58	27,000.00
唐山安联房地产有限公司	提供劳务			79,000.00
滨州安联置业有限公司	提供劳务	30,016.60	556,555.03	
石家庄新天际教育投资有限公司	提供劳务		47,000.03	140,999.97
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	提供劳务	48,284.24	112,633.64	76,380.00
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	提供劳务	43,817.58	121,695.69	74,076.60

河北新安宜商贸有限 公司	提供劳务 及其他			32,317.60
-----------------	-------------	--	--	-----------

(1) 采购商品：根据公司说明并经主办券商及律师核查，安信联行物业向关联方采购蓝牙门禁卡，系双方根据市场交易价格协商而确定，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

(2) 关联销售/提供服务：根据公司说明并经主办券商及律师核查，公司的关联销售为根据《物业管理条例》与关联方提供的前期物业管理服务，该物业服务定价公允合理，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。

公司与关联方之间发生的关联交易均订立了书面协议，并遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

## (二) 关联方租赁情况

### 1、公司作为出租方

租赁方名称	2017年1-7月租赁费	2016年租赁费	2015年租赁费
石家庄新天际教育投资有限公司		40,500.00	121,500.00
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	91,587.53	160,008.36	163,911.00
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	96,025.16	164,096.92	172,845.40

(1) 关联租赁：根据公司说明及主办券商及律师核查，安信联行物业向关联方出租房屋系依据市场价格，与其他非关联公司承租的房屋价格基本一致，定价公允，安信联行物业向关联方避免租房屋不存在损害公司及其他股东利益的情形。

### (三) 委托经营管理协议

为加强小区统一管理，提高小区入住率，委托方（关联方）与安信联行物业签署《委托经营管理协议》，委托方将为住宅小区配套兴建的幼儿园（建筑及场地）委托安信联行物业经营管理。委托经营管理期间，安信联行物业有权对小区幼儿园（建筑及场地）进行管理和出租，出租收入归安信联行物业所有，双方同时对各自权利和义务进行了约定。

### (四) 商标使用情况

2016年5月1日，新联合投资控股有限公司与安信联行有限公司签署《商标许可使用协议》，将商标注册号：11004582 **Ansince** 商标，国家商标局核定服务类项目第[35]类[广告；商业经营；商业管理；办公事务]，许可安信联行有限公司在商标有效期内永久性无偿使用该商标。

该商标有效期为2013年12月28日至2023年12月27日，该《商标许可使用协议》正在商标局办理备案。

### （五）关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2017年1-7月发生额	2016年发生额	2015年发生额
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	购买电脑			4,928.18
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	购买电脑			776.72
河北壹加贰房地产经纪有限公司	购买电脑			370.93
河北新天际建筑设计有限公司	购买电脑			2,794.97
滨州安联置业有限公司	购买电脑		1,509.61	
河北新安宜商贸有限公司	购买电脑			3,075.00

在有限公司阶段，公司与关联公司之间采购电脑，公司以电脑在转出方的账面原值和累计折旧入账，差额计入其他应付款。

### （六）关联方应收应付款项

#### 1、应收项目

项目名称	关联方	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
应收账款	邯郸市安联房地产开发有限公司	3,630.00		7,260.00
应收账款	开封安联置业有限公司	859,067.75	12,418.00	509,869.54
应收账款	河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	851,122.00	851,122.00	889,948.00
应收账款	唐山安联房地产有限公司	68,475.23		79,000.00
应收账款	河北安联房地产开发有限公司			27,000.00
应收账款	石家庄安联房地产开发有限公司	287,215.10		
应收账款	滨州安联置业有限公司	30,917.10	2,166,666.67	1,366,666.67
其他应收款	滨州安联置业有限公司			4,000,000.00
其他应收款	唐山安联房地产有限公司			1,145.60
其他应收款	河北安联房地产开发有限公司			2,319,865.00
其他应收款	安联大业（天津）股权投资基金管理有限公司			632,064.40

其他应收款	河北润泰房地产开发有限公司			1,147,600.00
其他应收款	河北新安宜商贸有限公司			431,325.00
其他应收款	河北宜和智能物流有限公司			201,107.38
其他应收款	朱会青	23,200.00		
其他应收款	王亚卫			62,000.00
其他应收款	李继海			50,000.00
其他应收款	付浩	10,000.00		

## 2、应付项目

项目名称	关联方	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应付款	邯郸市安联房地产开发有限公司	40,846.20	30,000.00	5,772.97
其他应付款	河北省新联合公益基金会	241,758.96	187,080.95	127,837.95
其他应付款	郑州安联瑞丰置业有限公司			322,059.15
其他应付款	河北安联房地产开发有限公司邢台分公司			9,696.08
其他应付款	唐山安联房地产开发	1,972.94		5,982.86
其他应付款	河北壹加贰房地产经纪有限公司			370.93
其他应付款	河北新天际建筑设计有限公司			2,794.97
其他应付款	石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司			262,000.00
其他应付款	滨州安联置业有限公司	32,121.96	32,121.96	
预收账款	石家庄新天际教育投资有限公司			87,500.03
预收账款	石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	218,235.80	114,081.83	120,145.50
预收账款	石家庄市长安区新天际清晖幼儿园			185,191.91
应付账款	河北宜和智能物流有限公司			1,000.00

根据《审计报告》并经核查相应的财务凭证，公司其他应收款主要为公司代垫款，如水电能源费、投标保证金等；其他应付款主要为代收业主款，如物业维修基金、煤气初装费、产权代办费、装修保证金、履约保证金、租赁押金、取暖费等。由于物业行业的特殊性，上述其他应收、应付款的存在具有合理性。

### (七) 关联方资金拆借情况

## 1、拆入资金情况

关联方	拆入	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
郑州安联瑞丰置业有限公司	本金	322,059.15		322,059.15	
	利息				
石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	本金	262,000.00		262,000.00	
	利息				
河北安联房地产开发有限公司	本金	4,914,018.44		4,914,018.44	
	利息				
关联方	拆入	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
郑州安联瑞丰置业有限公司	本金	322,059.15			322,059.15
	利息				
石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	本金		262,000.00		262,000.00
	利息				
河北安联房地产开发有限公司	本金		4,914,018.44		4,914,018.44
	利息				
河北宜和智能物流有限公司	本金	38,150.52	2,544,469.82	2,506,319.30	
	利息				

## 2、拆出资金情况

2017年1-11月关联方资金拆出情况明细表

关联方	期初余额	截至2017年7月31日增加	次数	截至2017年7月31日减少	次数	截至2017年7月31日期末余额	截至2017年11月30日期末余额	资金占用费
河北安联房地产开发有限公司	-	9,022,570.00	2	9,022,570.00	2	-	-	无
北京宜和大众商业投资有限公司	-	7,000,000.00	2	7,000,000.00	1	-	-	60,644.00 注(1)
滨州安联置业有限公司	-	-		-		-	-	2,166,666.67 注(2)

注：

(1) 安信联行 2017 年拆借给北京宜和大众商业投资有限公司 700 万元，借款期限一年，借款期限自借出资金之日起计算，借款利率按照年利率 4.5082% 计算。2017 年安信联行收到借款利息 60,644.00 元。

(2) 安信联行 2013 年借给滨州安联置业 400 万元借款，利息共计 2,166,666.67 元，此笔借款利息于 2017 年收到。

2016 年度关联方资金拆出情况明细表

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资金占用费	资金占用性质
河北安联房地产开发有限公司	2,319,865.00	9,631,200.00	11,451,065.00	-	无	非经营性
滨州安联置业有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	1,700,000.00 注(1)	非经营性
滨州安联置业有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	466,666.67 注(1)	非经营性
石家庄安联房地产开发有限公司	-	800,000.00	800,000.00	-	无	非经营性
唐山安联房地产开发有限公司	-	2,000,000.00	2,000,000.00	-	无	非经营性
河北润泰房地产开发有限公司	1,147,600.00	-	1,147,600.00	-	无	非经营性
河北新安宜商贸有限公司	431,325.00	133,842.35	565,167.35	-	无	非经营性
河北宜和智能物流有限公司	201,107.38	4,231,854.02	4,432,961.40	-	无	非经营性

注:

(1)安信联行收到 2013 年借给滨州安联置业 400 万元借款利息共计 2,166,666.67 元。按照银行同期贷款利率计算的利息 2015 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元, 2016 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元, 高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积。此笔借款利息于 2017 年收到。

2015 年度关联方资金拆出情况明细表

关联方	期初余额	本期借款	本期还款	期末余额	资金占用费	资金占用性质
河北安联房地产开发有限公司	54,690,981.56	7,034,840.32	59,405,956.88	2,319,865.00	有 注(1)	非经营性
资金占用费	2,088,351.25	2,410,574.07	4,498,925.32	-		
大众瑞安创业投资有限公司	11,000,000.00	-	11,000,000.00	-	有 注(1)	非经营性
资金占用费	391,109.23	455,215.70	846,324.93	-		
河北新安宜商贸有限公司	5,000,000.00	932,693.15	5,501,368.15	431,325.00	有 注(1)	非经营性
资金占用费	178,776.92	206,916.23	385,693.15	-		
河北润泰房地产开发有限公司	-	5,625,100.00	4,477,500.00	1,147,600.00	无	非经营性
北京壹加贰联合不动产控股有限公司	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	无	非经营性

滨州安联置业有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	有注(2)	非经营性
资金占用费	112,500.00	154,166.67	-	266,666.67		
滨州安联置业有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	有注(2)	非经营性
资金占用费	562,500.00	537,500.00	-	1,100,000.00		
河北宜和智能物流有限公司	-	5,060,609.38	4,859,502.00	201,107.38	有注(3)	非经营性
资金占用费	-	161,197.65	161,197.65	-		

注:

(1) 安信联行于 2014 年 4 月 2 日从渤海国际信托借款 4280 万元, 借款期限 1 年, 借款年利率为 15.43%; 于 2014 年 4 月 16 日从渤海国际信托借款 3145 万元, 借款期限 1 年, 借款年利率为 15.54%; 公司将以上两笔借款分别拆借给了河北安联房地产开发有限公司 5,825 万元, 大众瑞安创业投资有限公司 1,100 万元, 河北新安宜商贸有限公司 500 万元, 借款期限自借出资金之日起一年期, 借款利率按照公司与渤海信托的借款利率计算。2015 年支付渤海借款利息 3,072,706.00 元, 公司分别从河北安联房地产开发有限公司、大众瑞安创业投资有限公司、河北新安宜商贸有限公司收取借款利息 3,072,706.00 元。

(2) 安信联行石家庄分公司于 2013 年 12 月 1 日拆借给滨州安联置业有限公司 100 万元, 借款期限 3 年 1 个月, 借款年利率约定为第一年(12 个月)10%, 第二年(12 个月)15%, 第三年至本合同到期(13 个月)20%; 安信联行本部于 2013 年 6 月 1 日拆借给滨州安联置业有限公司 300 万元, 借款期限 3 年 7 个月, 借款年利率约定为第一年(12 个月)10%, 第二年(12 个月)15%, 第三年至本合同到期(19 个月)20%。

以上 400 万元借款利息共计 2,166,666.67 元。按照银行同期贷款利率计算的利息 2015 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元, 2016 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元, 高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积。此笔借款利息于 2017 年收到。

(3) 安信联行从上海方泽金融信息服务有限公司借款 3,186,002.00 元, 借款期限一年, 借款期限自甲方借出资金之日起计算。2014 年资金到账 1,036,000.00 元, 2015 年到账 2,149,302.00 元。安信联行将 2,149,302.00 元借给了河北宜和智能物流有限公司, 借款期限自借出资金之日起计算, 借款利率按照公司与上海方泽的借款利率计算。方泽借款利息共计 234,082.67 元, 宜和智能借用 2,149,302.00 元, 承担利息 161,197.65 元。

经核查, 与公司发生资金拆借的关联方主要为安联房地产开发公司或实际控制人李雨浓先生同一控制下的其他公司。报告期内, 公司与关联方资金拆借发生较频繁, 拆借金额较大, 多是集团为优化内部资金配置的资金调度行为, 但公司利益未受到实质性损害。

在有限公司阶段，由于公司治理制度尚不规范，公司管理层规范治理意识不强，存在安信联行与部分关联方发生的资金拆借行为的情况，但以上关联方资金拆借行为已经2017年第一次股东大会全体股东确认，不存在损害公司和股东利益的情形。

根据公司说明并经主办券商及律师核查，公司自报告期初至本公开转让说明书出具之日，上述资金占用情况已全部清理完毕，不存在其他控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

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

有限公司阶段，公司章程未就有关关联交易、资金占用、对外投资、对外担保的决策程序作出明确规定，也未针对以上事项制定专门的内控管理制度。安信联行有限整体变更为安信联行后，公司制订了一系列规章制度，规范内部管理，进一步完善法人治理结构和内控制度。

2017年9月26日，股份公司创立大会暨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》以及《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等一系列内控制度，规定了关联方及关联交易的认定，关联交易定价应遵循的原则，关联股东、关联董事对关联交易的回避制度等，明确了关联交易的决策程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。同时审议通过了《关于审核确认公司最近二年一期关联方资金占用及关联交易事项的议案》，对公司在报告期内所产生的关联交易及资金占用等事项进行补充确认，即确认报告期内公司关联方资金占用情形已经全部清理完毕，并确认自2015年1月1日以来，公司与关联方之间所发生的关联交易等事项属于公司的正常经营活动，为公司正常经营活动所需，上述关联事项不存在显失公平或损害公司及其他股东利益的情形，对公司当年以及未来的财务状况、经营成果无负面影响，不影响公司的独立性。

同时审议通过了《对外担保管理制度》及《对外投资管理制度》，规定公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会批准，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。公司对外投资要按照相关

法律法规和公司章程的规定经合法程序通过，重大金额对外投资必须经董事会或股东大会批准。

安信联行全体股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员分别出具承诺书，承诺将尽可能的避免和减少与公司的关联交易，对于不可避免或有合理原因而发生关联交易，将严格遵守《公司法》等国家法律、法规和《公司章程》以及公司关于关联交易的有关制度的规定履行审批手续，并依照市场规则，本着一般商业原则，通过签订书面协议，公平合理地进行交易，以维护公司及所有股东、债权人的合法权益，并承诺将不利用其在公司中的地位，在与公司的关联交易中谋取不正当利益。自承诺出具之日至本公开转让说明书出具之日，上述主体未再发生占用公司资金的情形，承诺人均履行了相关承诺。

**截至目前，公司严格遵守上述制度，没有发生控股股东、实际控制人及其他关联方占用或变相占用公司资金、资产等违反承诺的情况，公司为规范关联方资金占用事项所采取完善内控制度、签署承诺等措施充分、有效。**

综上，公司符合《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中关于“占用公司资金、资产或其他资源的行为应在申请挂牌相关文件签署前予以归还或规范”的规定，符合挂牌条件。

## 七、公司劳动用工及社保情况

### （一）劳动合同签订情况

据公司提供的员工名册、劳动合同、工资发放清单、凭证等资料，经主办券商及律师核查，截至 2017 年 9 月 30 日，公司正式在册员工 631 人，均签订了劳动合同，所签订的劳动合同的形式和内容符合我国劳动法律法规的相关规定。

### （二）社会保险缴纳情况

据公司提供的相关资料及情况说明，经核查，截止 2017 年 9 月 30 日，公司正式在册员工 631 人，具体情况如下：

社保类别	养老保险	医疗保险	生育保险	失业保险	工伤保险	住房公积金
已缴纳员工数	94	94	94	94	94	94

未缴纳员工数	537	537	537	537	537	537
其中：退休反聘	62	62	62	62	62	62
自行缴纳	21	21	21	21	21	21
新农合新农保	321	321	321	321	321	321
暂未办理	133	133	133	133	133	133

如上所述，公司未为部分员工缴纳社会保险的主要原因为：（1）部分员工为退休返聘人员，按照《劳动法》规定，公司无需为其缴纳社会保险；（2）部分员工自行缴纳或在过往任职单位购买社保，原单位仍在为该等员工缴纳社保的个人部分，员工不愿意迁移社保关系到公司；（3）部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，员工不愿意参社保；（4）因部分员工入职时间较短以及相关社保购买手续未齐备等可观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。

经核查，公司未缴纳社保的员工，员工个人均已出具书面自愿放弃社保声明。

经核查相关委托协议，公司社保缴纳委托河北兴冀人才资源开发有限公司代为办理社会保险缴纳，邢台子公司社保委托邢台品才人力资源服务有限公司代为办理社会保险缴纳。

经核查，河北兴冀人才资源开发有限公司是2005年6月经原河北省人事厅（现河北省人力资源和社会保障厅）批准，由河北省人才交流服务中心出资成立的人才服务企业，目前已取得《人力资源服务许可证》（编号：130000201007号），具有代为办理社会保险缴纳资质。公司与其签署了书面的《委托代理合同》，明确了双方的权利、义务。主办券商及律师认为公司委托人力资源服务机构代为办理社会保险符合《社会保险法》的有关规定，委托缴纳合法合规。

邢台品才人力资源服务有限公司，目前已取得《人力资源服务许可证》（编号：05400201116号），具有代为办理社会保险缴纳资质。

### （三）控股股东、实际控制人相关承诺

公司实际控制人及控股股东出具承诺，“本公司作为河北安信联行物业股份有限公司（简称：安信联行物业）的控股股东，现承诺如下：若有权部门要求或决定安信联行物业需要为其没有缴纳或者没有足额缴纳社会保险费的员工补缴

社会保险费的，或者有关员工以诉讼、仲裁等方式向安信联行物业提出补缴社会保险的诉求，本公司将按法律规定应缴的金额为相应员工补缴相应的社会保险费，并承担因补缴社会保险费用而使安信联行物业受到的罚款或损失。”

#### （四）相关监管部门的无违规证明

根据石家庄市长安区劳动保障监察大队出具的证明，公司自 2015 年 1 月至今，无投诉举报，未发现拖欠员工工资问题且不存在因违反该行为受到重大行政处罚的情形。

根据邢台市人力资源和社会保障局出具的证明，公司邢台子公司自 2015 年 1 月至今，无投诉举报，未发现因违反社保相关法律、法规而受到处罚的情形。

**目前公司在社保缴纳方面的规范措施有：公司对于新入职员工，公司要求都必须要求缴纳社保；公司积极动员目前还未缴纳社保的公司员工参与社保缴纳，普及社保知识，保障员工的合法权益；同时公司会及时跟踪记录未缴社保及公积金人员的新农合缴纳情况，切实保障公司员工的合法利益；对新入职及离职员工，做好社保关系衔接工作。**

综上，主办券商及律师认为，公司已采取了相关内部管理措施以保证员工的社保知情权，在核查中我们也注意到：公司及子公司存在未为部分员工缴纳社会保险、住房公积金的情形，但鉴于公司已为主要管理员工及核心员工缴纳了社保，相关主管部门已对公司报告期内未违反国家、地方有关劳动保障方面的法律、法规、规章的情形作出了确认，公司的实际控制人已承诺承担因此可能造成公司的经济责任，公司在报告期内执行社会保险的情况不会对公司持续经营产生重大不利影响，公司符合“治理机制健全，合法合规经营”的挂牌条件。

## 八、报告期内公司诉讼、仲裁情况

### （一）公司、实际控制人及主要股东涉及诉讼、仲裁情况

根据《审计报告》、公司出具的确认说明以及当地工商、税务、安监、质检、环保等部门出具的无违法违规记录证明、持有股份 5%以上（含 5%）股份的主要股东出具的承诺，并经主办券商及律师通过互联网尤其是全国法院被执行人信息平台、中国裁判文书网查询确认，股份公司、持股 5%以上主要股东及实际控制人目前不存在其他尚未了结的或可预见的、争议金额或处罚金额在 10 万元以上

的重大诉讼、仲裁和被行政处罚的情形，不存在可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的情形，亦不存在被列入失信被执行人名单的情形。

## （二）公司董事、监事及高级管理人员涉及诉讼、仲裁或行政处罚情况

根据公司董事、监事及高级管理人员出具的《诚信状况说明》，结合调查问卷、书面承诺、中国征信中心所出具的《个人信用报告》，并经主办券商及律师通过相关行政主管部门官方网站、国家工商总局“全国信用信息公示系统”以及全国法院被执行人信息平台等官方公开渠道核查，公司现任董事、监事、高级管理人员最近两年并不存在尚未了解的重大诉讼、仲裁，也未发生违法违规及受处罚的情形，不存在可预见的重大诉讼、仲裁或者被行政处罚的情形，亦不存在被列入失信被执行人名单的情形。

## 九、董事、监事、高级管理人员的具体情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其亲属直接、间接持有本公司股份情况

1、公司董事、监事、高级管理人员持股情况如下：

姓名	职务	直接持股数（股）	间接持股数（股）	合计持股数（股）
王亚卫	董事长、总经理	-	-	-
付浩	董事、董事会秘书	-	-	-
李茜	董事	-	-	-
蔡军	董事	-	-	-
何龙	董事	-	-	-
张宗涵	监事会主席	-	-	-
殷炜华	监事	-	-	-
朱会青	监事	-	-	-
李继海	副总经理	-	-	-
石磊民	财务总监	-	-	-

2、公司董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

经核查，截至本公开转让说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

### （二）董事、监事、高级管理人员与公司签署的协议

截至本公开转让说明书出具日，除与公司签订劳动合同、保密协议外，公司董事、监事、高级管理人员做出的重要声明和承诺如下：

- 1、避免同业竞争的承诺函。
- 2、关于诚信状况的书面声明。
- 3、与公司不存在利益冲突的书面声明。
- 4、未在股东单位双重任职、领薪的声明。
- 5、关于公司最近两年不存在重大违法违规行为的说明。
- 6、公司最近两年内重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁的声明。
- 7、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易事项已完整披露的声明。
- 8、关于公司未受过环保部门和质量技术监督部门处罚的声明。

### **(三) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况**

经主办券商及律师核查，截至本公开转让说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位任职情况。

### **(四) 董事、监事、高级管理人员对外投资的利益冲突情况**

经主办券商及律师核查，截至本公开转让说明书出具日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

### **(五) 董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚、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**

经主办券商及律师核查，报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未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。

### **(六) 董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况**

#### **1、公司董事变化**

(1) 2015年1月，安信联行有限未设置董事会，委派赵玉瀚担任执行董事；

(2) 2017年3月，安信联行有限决定设立董事会，免去赵玉瀚执行董事的职务，有限公司由一名执行董事变更为5名董事，分别为王亚卫、石磊民、蔡军、何龙、李茜。

(3) 2017年7月，免去石磊民董事职务，选举付浩为董事，其他董事不变。

(4) 2017年9月26日，安信联行物业召开创立大会暨第一次股东大会，选举王亚卫、付浩、李茜、蔡军、何龙组成公司第一届董事会。2017年9月26日，公司第一届董事会第一次会议作出决议，选举王亚卫为公司董事长。

## 2、公司监事变化

(1) 2015年1月，安信联行有限未设置监事会，委派申慧敏为公司监事。

(2) 2017年3月，安信联行有限公司决定设立监事会，免去申慧敏公司监事的职务，由一名监事变更为3名监事，分别为张宗涵、殷炜华、朱会青。；

(3) 2017年9月，有限公司召开职工代表大会，会议选举产生了股份公司第一届监事会的职工代表监事。

(4) 2017年9月26日，安信联行物业召开第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席

## 3、高级管理人员变化

(1) 2015年1月，刘桃生担任总经理。

(2) 2015年6月，安信联行有限免去刘桃生总经理职务，聘任王亚卫为公司总经理。

(3) 2017年9月26日，安信联行物业召开第一届董事会第一次会议，会议选任王亚卫为公司总经理，李继海为公司副总经理，付浩为公司董事会秘书，石磊民为公司财务总监。

## 4、董事、监事、高级管理人员变动原因

2017年董监高人员变动幅度较大，系因公司计划股份制改造及申请新三板挂牌，为完善公司治理及符合相关法律法规要求所做的正常调整，不影响公司经营的持续性及公司治理的有效性。公司业已发生董事、监事和高级管理人员的变化均由股东（大）会、董事会会议决定，符合法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，履行了必要的法律程序。公司的核心管理人员未发生重大变动，报告期内的管理层人员变动不会对公司持续稳定经营造成不利影响。

### （七）董事、监事、高级管理人员竞业禁止情况

主办券商及律师经核查相关人劳动合同、保密协议以及相关人员出具的承诺，公司董监高、核心技术人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定

的情形，不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷；公司董监高、核心技术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。

## 第四节公司财务

（本节中除非特别注明，货币单位均为人民币元）

### 一、审计意见和最近两年一期经审计财务报表

#### （一）审计意见

公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-7 月财务报告已经具有证券、期货相关业务资格的中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜审字【2017】第 1607 号标准无保留意见审计报告。

#### （二）财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

##### 1、财务报表的编制基础

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

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

##### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 7 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年 1-7 月、2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

##### 3、合并财务报表范围及变化情况

报告期内公司拥有一家子公司和六家分公司，合并范围无变化。子公司情况详见本节十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业基本情况，分公司基本情况如下：

序号	分公司名称	负责人	成立日期	统一社会信用代码
1	河北安信联行物业服务有限公司石家庄分公司	王亚卫	2009年12月22日	911301006992163066
2	河北安信联行物业服务有限公司郑州分公司	李继海	2009年08月28日	91410103694867513Y
3	河北安信联行物业服务有限公司开封分公司	李继海	2012年07月30日	914102020522991391
4	河北安信联行物业服务有限公司邯郸分公司	李继海	2010年06月24日	911304035576931231
5	河北安信联行物业服务有限公司唐山分公司	李继海	2014年05月27日	91130293308112981J
6	河北安信联行物业服务有限公司滨州分公司	李继海	2016年05月26日	91371602MA3CB8152H

### (三) 最近两年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

#### 合并资产负债表

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	28,973,524.01	11,456,340.27	173,199.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	10,308,834.06	8,868,243.26	6,056,247.25
预付款项	1,286,216.52	4,654,711.23	2,701,360.12
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,032,389.37	1,289,261.23	8,592,136.91
存货	31,352.46	33,521.73	28,043.80
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	-		
<b>流动资产合计</b>	<b>42,632,316.42</b>	<b>26,302,077.72</b>	<b>17,550,987.18</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	-	178,290.58	-
投资性房地产			
固定资产	326,246.82	297,091.00	353,716.24
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
无形资产	51,616.80	62,921.22	82,300.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	22,933.33	19,350.00	27,950.00
递延所得税资产	257,640.44	147,100.13	349,028.17
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>658,437.39</b>	<b>704,752.93</b>	<b>812,994.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>43,290,753.81</b>	<b>27,006,830.65</b>	<b>18,363,981.81</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,550,500.76	981,478.35	1,430,131.39
预收款项	10,548,661.77	8,247,674.73	7,227,016.20
应付职工薪酬	1,467,516.90	1,571,008.75	1,276,335.47
应交税费	2,734,594.58	2,527,603.54	1,534,388.80
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	10,926,209.84	18,545,490.09	18,194,210.90
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	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>27,227,483.86</b>	<b>31,873,255.46</b>	<b>29,662,082.76</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,227,483.86</b>	<b>31,873,255.46</b>	<b>29,662,082.76</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	14,208,805.04	1,208,805.04	695,597.49
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-8,145,535.09	-11,075,229.85	-16,993,698.44
归属于母公司所有者权益合计	16,063,269.95	-4,866,424.81	-11,298,100.95

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>16,063,269.95</b>	<b>-4,866,424.81</b>	<b>-11,298,100.95</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>43,290,753.81</b>	<b>27,006,830.65</b>	<b>18,363,981.81</b>

### 母公司资产负债表

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	28,854,067.59	11,127,991.42	164,294.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	7,810,895.90	6,879,091.20	4,799,216.13
预付款项	1,282,374.28	4,654,711.23	2,701,360.12
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	3,540,957.83	2,377,482.03	8,497,131.69
存货	31,352.46	33,521.73	28,043.80
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	41,519,648.06	25,072,797.61	16,190,046.08
<b>非流动资产：</b>			
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	500,000.00	678,290.58	500,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	256,264.47	212,753.15	254,419.17
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
无形资产	51,616.80	62,921.22	82,300.22

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	22,933.33	19,350.00	27,950.00
递延所得税资产	257,640.44	147,100.13	349,028.17
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,088,455.04</b>	<b>1,120,415.08</b>	<b>1,213,697.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,608,103.10</b>	<b>26,193,212.69</b>	<b>17,403,743.64</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,409,447.45	915,098.35	1,401,368.99
预收款项	9,419,750.16	6,591,922.28	4,944,838.63
应付职工薪酬	1,322,678.36	1,436,740.74	1,123,368.85
应交税费	2,580,323.39	2,258,200.98	1,480,756.99
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	14,983,241.65	22,471,378.42	21,507,431.93
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	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>29,715,441.02</b>	<b>33,673,340.77</b>	<b>30,457,765.39</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>29,715,441.01</b>	<b>33,673,340.77</b>	<b>30,457,765.39</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	14,208,805.04	1,208,805.04	695,597.49
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-11,316,142.95	-13,688,933.12	-18,749,619.24
<b>所有者权益合计</b>	<b>12,892,662.09</b>	<b>-7,480,128.08</b>	<b>-13,054,021.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>42,608,103.10</b>	<b>26,193,212.69</b>	<b>17,403,743.64</b>

## 合并利润表

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>23,081,010.47</b>	<b>36,417,277.68</b>	<b>32,654,869.11</b>
其中：营业收入	23,081,010.47	36,417,277.68	32,654,869.11
<b>二、营业总成本</b>	<b>18,640,125.36</b>	<b>29,674,227.56</b>	<b>31,951,446.19</b>
减：营业成本	14,455,116.60	24,807,647.29	24,768,012.82
税金及附加	545,228.04	1,061,102.06	1,665,785.86
销售费用	234,683.10	201,677.80	201,005.76
管理费用	3,031,280.13	3,440,935.83	3,687,565.31
财务费用	12,229.96	34,543.69	123,598.81
资产减值损失	361,587.53	128,320.89	1,505,477.63
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21,709.42	-21,709.42	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,462,594.53</b>	<b>6,721,340.70</b>	<b>703,422.92</b>
加：营业外收入	36,655.01	139.23	1,056.52
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	30,560.20	163,541.86	132,283.50
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>4,468,689.34</b>	<b>6,557,938.07</b>	<b>572,195.94</b>
减：所得税费用	1,538,994.57	639,469.48	82,025.23
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,929,694.77</b>	<b>5,918,468.59</b>	<b>490,170.71</b>
归属于母公司所有者的净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
少数股东损益			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司所有者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			

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
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			
归属于公司少数股东的其他综合收益总额			
<b>七、综合收益总额</b>	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
归属少数股东的综合收益总额			

### 母公司利润表

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
一、营业收入	20,729,880.63	32,309,000.65	28,661,586.00
减：营业成本	12,948,789.12	21,923,643.64	22,122,003.66
税金及附加	467,522.49	913,922.69	1,438,332.07
销售费用	226,184.10	194,858.80	163,845.96
管理费用	3,010,216.55	3,389,266.95	3,560,636.80
财务费用	10,331.57	33,508.10	122,446.15
资产减值损失	235,078.14	75,754.02	1,435,881.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21,709.42	-21,709.42	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,853,468.08	5,756,337.03	-181,560.33
加：营业外收入	34,015.01	139.08	0.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	30,560.20	163,541.86	132,283.50
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,856,922.89	5,592,934.25	-313,843.83
减：所得税费用	1,484,132.71	532,248.13	-19,626.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,372,790.18	5,060,686.12	-294,217.47
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			

3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额	2,372,790.18	5,060,686.12	-788,631.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

## 合并现金流量表

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	18,285,946.99	32,607,080.77	24,246,562.48
收到的税费返还	0.00	0.00	204.80
收到其他与经营活动有关的现金	10,210,286.62	28,712,113.01	18,407,311.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>28,496,233.61</b>	<b>61,319,193.78</b>	<b>42,654,078.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,529,995.92	7,570,693.69	6,773,331.61
支付给职工以及为职工支付的现金	10,257,185.94	15,716,722.56	15,243,641.78
支付的各项税费	3,250,206.96	1,614,770.76	1,879,587.88
支付其他与经营活动有关的现金	14,300,866.72	28,747,606.38	19,807,321.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,338,255.54</b>	<b>53,649,793.39</b>	<b>43,703,882.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,842,021.93</b>	<b>7,669,400.39</b>	<b>-1,049,804.16</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	4,200,000.00		
取得投资收益收到的现金	0.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00		
收到其他与投资活动有关的现金	9,227,310.67	4,000,000.00	82,291,443.05
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>13,427,310.67</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>82,291,443.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,105.00	186,259.22	214,470.00
投资支付的现金	4,000,000.00	200,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00		0.00
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000.00		2,149,302.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>11,068,205.00</b>	<b>386,259.22</b>	<b>2,363,772.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,359,215.67</b>	<b>3,613,740.78</b>	<b>79,927,671.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	18,000,000.00		
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			2,149,302.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2,149,302.00</b>
偿还债务支付的现金			74,250,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,730,943.40
支付其他与筹资活动有关的现金			3,442,892.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	0.00	0.00	83,423,835.46
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	18,000,000.00	0.00	-81,274,533.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	17,517,183.74	11,283,141.17	-2,396,666.57
加：期初现金及现金等价物余额	11,456,340.27	173,199.10	2,569,865.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	28,973,524.01	11,456,340.27	173,199.10

### 母公司现金流量表

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	16,859,556.63	29,867,545.27	20,510,143.48
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	10,198,401.43	28,590,447.46	18,094,614.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	27,057,958.06	58,457,992.73	38,604,757.85
购买商品、接受劳务支付的现金	3,074,396.32	6,535,402.59	5,746,139.11
支付给职工以及为职工支付的现金	9,362,141.66	14,067,470.56	13,562,621.03
支付的各项税费	2,933,051.52	1,467,470.58	1,513,760.19
支付其他与经营活动有关的现金	14,321,498.06	29,046,918.78	18,897,371.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	29,691,087.56	51,117,262.51	39,719,892.27
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-2,633,129.50	7,340,730.22	-1,115,134.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	4,200,000.00		
取得投资收益收到的现金	0.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00		
收到其他与投资活动有关的现金	9,227,310.67	4,000,000.00	82,291,443.05
<b>投资活动现金流入小计</b>	13,427,310.67	4,000,000.00	82,291,443.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,105.00	177,033.14	122,570.00
投资支付的现金	4,000,000.00	200,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000.00	0.00	2,149,302.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	11,068,105.00	377,033.14	2,271,872.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	2,359,205.67	3,622,966.86	80,019,571.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	18,000,000.00		
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			2,149,302.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	18,000,000.00	0.00	2,149,302.00
偿还债务支付的现金			74,250,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,730,943.40
支付其他与筹资活动有关的现金			3,442,892.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>83,423,835.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-81,274,533.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>17,726,076.17</b>	<b>10,963,697.08</b>	<b>-2,370,096.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11,127,991.42	164,294.34	2,534,391.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>28,854,067.59</b>	<b>11,127,991.42</b>	<b>164,294.34</b>

## 合并所有者权益变动表

项目	2017年1-7月												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				1,208,805.04						-11,075,229.85		-4,866,424.81
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				1,208,805.04						-11,075,229.85		-4,866,424.81
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00				13,000,000.00						2,929,694.77		20,929,694.77
(一) 综合收益总额											2,929,694.77		2,929,694.77
(二) 所有者投入和减少资本	5,000,000.00				13,000,000.00								18,000,000.00
1. 股东投入的普通股	5,000,000.00				13,000,000.00								18,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部													

结转												
1. 资本公积转增资本 (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				14,208,805.04						-8,145,535.09	16,063,269.95

(续)

项目	2016年度												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				695,597.49						-16,993,698.44		-11,298,100.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				695,597.49						-16,993,698.44		-11,298,100.95
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					513,207.55						5,918,468.59		6,431,676.14
(一) 综合收益总额											5,918,468.59		5,918,468.59

项目	2016 年度											
(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(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						513,207.55						513,207.55
四、本期期末余额	5,000,000.00					1,208,805.04					-11,075,229.85	-4,866,424.81

(续)

项目	2015年度											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00				284,591.19					-17,483,869.15		-12,199,277.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00				284,591.19					-17,483,869.15		-12,199,277.96
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					411,006.30					490,170.71		901,177.01
(一) 综合收益总额										490,170.71		490,170.71
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												

项目	2015 年度											
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					411,006.30							411,006.30
四、本期期末余额	5,000,000.00				695,597.49					-16,993,698.44		-11,298,100.95

## 母公司所有者权益变动表

项目	2017 年 1-7 月										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00				1,208,805.04					-13,688,933.12	-7,480,128.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00				1,208,805.04					-13,688,933.12	-7,480,128.08
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,000,000.00				13,000,000.00					2,372,790.18	20,372,790.18
(一) 综合收益总额										2,372,790.18	2,372,790.18
(二) 所有者投入和减	5,000,000.00				13,000,000.00						18,000,000.00

项目	2017年1-7月									
少资本										
1. 股东投入的普通股	5,000,000.00				13,000,000.00					18,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(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				14,208,805.04				-11,316,142.95	12,892,662.09

(续)

项目	2016年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00				695,597.49					-18,749,619.24	-13,054,021.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00				695,597.49					-18,749,619.24	-13,054,021.75
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					513,207.55					5,060,686.12	5,573,893.67
(一) 综合收益总额										5,060,686.12	5,060,686.12
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											

项目	2016 年度										
(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					513,207.55						513,207.55
四、本期期末余额	5,000,000.00				1,208,805.04					-13,688,933.12	-7,480,128.08

(续)

项目	2015 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00				284,591.19					-18,455,401.77	-13,170,810.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00				284,591.19					-18,455,401.77	-13,170,810.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					411,006.30					-294,217.47	116,788.83
(一) 综合收益总额										-294,217.47	-294,217.47
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											

项目	2015 年度									
(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					411,006.30					411,006.30
四、本期期末余额	5,000,000.00				695,597.49				-18,749,619.24	-13,054,021.75

## 二、报告期内的主要会计政策、会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年7月31日、2016年12月31日、2015年12月31日的财务状况以及2017年度1-7月、2016年度、2015年度经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### （三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司记账本位币及编制本财务报表的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位。

### （五）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

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

### （六）合并财务报表的编制方法

#### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括公司及全部子公司。子公司，是指被公司控制的企业或主体。

#### 2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利

润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权

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

### （七）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款，现金等价物指本公司持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、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

### （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四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：①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；②其他金融负债。

#### 2、金融工具的确认依据和计量

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。

公司在初始确认金融资产时，均按公允价值计量，在进行后续计量时，四类资产的计量方式有所不同。

（1）公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益；

（2）公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入其他

综合收益。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入其他综合收益的公允价值变动额转入投资收益；

(3) 公司对外销售商品或提供劳务形成的应收款项按双方合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益；

(4) 公司持有至到期投资，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间按实际利率及摊余成本计算确认利息收入计入投资收益。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，持有期间按公允价值进行后续计量；其他金融负债，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按实际利率法，以摊余成本计量。

### 3、金融资产和金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确认其公允价值；不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格为基础确定其公允价值。

### 4、金融资产减值准备测试及提取方法

资产负债表日公司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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，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。

对贷款、持有至到期投资按预计未来现金流量现值与账面价值的差额计提减值准备；计提后如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回计入当期损益。

可供出售的金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出计入当期损益。其

中，属于可供出售债务工具的，在随后发生公允价值回升时，原减值准备可转回计入当期损益，属于可供出售权益工具投资，其减值准备不得通过损益转回。

## （九）应收账款

### 1、坏账准备的计提方法

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将金额占应收款项余额50%以上且在100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### （2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项确定依据、坏账准备的计提方法

##### A. 信用风险特征组合中的确定依据

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

不同组合的确定依据：

组合名称	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

组合名称	计提方法
组合 1：账龄组合	账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

### (十) 存货的核算方法

1、存货分类：存货包括在提供劳务过程中耗用的材料和物料、未完工程施工成本。

2、发出存货的计价方法：材料和物料发出按月末加权平均法核算。

3、工程施工成本的具体核算方法：以工程项目为核算对象，按支出分别核算各工程项目的施工成本。

4、存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法：

本公司在中期末或年度终了，根据存货全面清查的结果，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值按估计的市价扣除至完工时将要发生的成本及销售费用和税金确定。

5、存货的盘存制度：

本公司的存货采用永续盘存制度。

6、低值易耗品摊销方法：

一次摊销法。

### （十一）长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

共同控制，是指公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和(通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成

本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益）。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2、后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

若公司持有某实体股权份额超过 50%，或者虽然股权份额少于 50%，但公司可以实质控制某实体，则该实体将作为公司的子公司，采用成本法核算。

长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### （2）权益法核算的长期股权投资

若公司持有某实体股权份额介于 20%至 50%之间，而且对该实体不存在实质控制，或者虽然公司持有某实体股权份额低于 20%，但对该实体存在重大影响，则该实体采用权益法核算。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产

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

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

对于公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 3、减值测试方法及减值准备计提方法：

期末公司按成本法核算的、在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照其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，确认减值损失；其他长期股权投资存在减值迹象的，期末可收回金额低于其账面价值的，按被投资单位可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

## （十二）固定资产

### 1、固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产包括机器设备、运输工具、办公设备及其他等。

固定资产取得时实际成本入账，购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量；投资者投入的固定资产按投资合同或协议约定的价值作为成本；自行建造的固定资产按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出作为成本；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第20号—企业合并》和《企业会计准则第21号—租赁》确定。

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

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起,折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	3年	5%	31.67%
电子设备	3年	5%	31.67%
运输工具	5年	5%	19.00%
其他物品	3年	5%	31.67%

每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

符合持有待售条件的固定资产,以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。减值准备一经计提,在资产存续期内不予转回。

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

## 2、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

### （十三）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程于资产负债表日存在减值迹象时，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

### （十四）借款费用

借款费用是借入资金所付出的代价，包括按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规定的实际利率法计算确定的利息费用(包括折价或者溢价的摊销和相关辅助费用)和因外币借款而发生的汇兑差额等。

借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

当资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，相关借款费用开始资本化。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。购建或者生产符合资本化条件的资产达

到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生时计入当期损益。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定专门借款资本化的利息金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

## （十五）无形资产

### 1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

### 2、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

有确凿证据表明无形资产存在减值迹象的，本公司在资产负债表日进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。对于使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

### （十七）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### （十八）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工薪酬。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### 3、辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

### **（十九）股份支付**

股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 1、以权益结算的股份支付

本公司的股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

## 2、以现金结算的股份支付

本公司的股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## （二十）收入

### 1、提供物业管理服务收入确认。

本公司收入主要为提供物业管理服务的收入，在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

物业管理服务收入主要为向客户提供物业管理而收取的物业管理费：①住宅物业管理费：每月按应收面积及收费标准进行确认；②商业物业管理费：每月按应收面积及收费标准进行确认；③固定车位：固定车位物业管理费在收到时按所属期间分别确认收入；④临时停车：在收到的当期确认收入。

### 2、提供其他服务收入确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计，相关的经济利益很可能流入企业、与管理服务相关的成本能够可靠地计量时，依据管理服务的性质，依据合同按权责或一次性确认收入。

### 3、让渡资产使用权收入。

在与交易相关的经济利益能够流入，收入的金额能够可靠计量的情况下，按有关合同、协议规定的时间和方式确认收入。

## （二十一）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

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

2、用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况，分别进行如下会计处理。

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

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

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

企业选择了上述两种方法之一后，应当一致地运用，不得随意变更。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

- 1、初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- 2、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- 3、属于其他情况的，直接计入当期损益。

## （二十二）递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### （二十三）重要会计政策、会计估计的变更

#### 1、会计政策变更

本报告期，不存在会计政策变更。

#### 2、会计估计变更

本报告期，不存在会计估计变更。

## 三、报告期内主要会计数据和财务指标分析

### （一）财务状况分析

#### 1、资产结构分析

报告期各期末公司资产情况为：

项目	2017-7-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
<b>流动资产：</b>						
货币资金	28,973,524.01	66.93	11,456,340.27	42.42	173,199.10	0.94
应收账款	10,308,834.06	23.81	8,868,243.26	32.84	6,056,247.25	32.98
预付账款	1,286,216.52	2.97	4,654,711.23	17.24	2,701,360.12	14.71
其他应收款	2,032,389.37	4.69	1,289,261.23	4.77	8,592,136.91	46.79
存货	31,352.46	0.07	33,521.73	0.12	28,043.80	0.15
<b>流动资产合计</b>	<b>42,632,316.42</b>	<b>98.48</b>	<b>26,302,077.72</b>	<b>97.39</b>	<b>17,550,987.18</b>	<b>95.57</b>
<b>非流动资产：</b>						
长期股权投资	-	-	178,290.58	0.66	-	-
固定资产	326,246.82	0.75	297,091.00	1.10	353,716.24	1.93
无形资产	51,616.80	0.12	62,921.22	0.23	82,300.22	0.45
长期待摊费用	22,933.33	0.05	19,350.00	0.07	27,950.00	0.15
递延所得税资产	257,640.44	0.60	147,100.13	0.54	349,028.17	1.90
<b>非流动资产合计</b>	<b>658,437.39</b>	<b>1.52</b>	<b>704,752.93</b>	<b>2.61</b>	<b>812,994.63</b>	<b>4.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>43,290,753.81</b>	<b>100.00</b>	<b>27,006,830.65</b>	<b>100.00</b>	<b>18,363,981.81</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司资产规模逐期增加，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日总资产分别为18,363,981.81元、27,006,830.65元、43,290,753.81元，逐期增长，主要系公司业务规模导致的应收账款的增长及2017年3月股东增资事项导致的货币资金增加。

公司资产以流动资产为主，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日流动资产在总资产中占比分别为95.57%、97.39%、98.48%，公司所属于物流管理服务行业，主要依托于人力服务，故固定资产等非流动资产等占比较少，符合行业特点。

其中，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等资产构成，货币资金、其他应收款报告期内变动较大。2016年12月31日较2015年12月31日，货币资金、其他应收款变动主要为收回以前年度往来款所致；2017年7月31日货币资金较2016年31日变动原因为2017年3月公司收到股东增资款项1800万元，使货币资金、资产总体规模增加。

截至2017年9月22日全国中小企业股份转让系统已有55家挂牌物业管理公司，因可比公司较多，本文仅选取五家与安信联行收入规模相当的挂牌公司进行列举，分别为德利中天（872075.OC）、特毅股份（835232.OC）、雅荷科技（835514.OC）、万联生活（835800.OC）、天利仁和（870265.OC）。

公司与同行业55家物业管理挂牌公司2015年12月31日、2016年12月31日的流动资产/非流动资产占比对比如下：

公司名称	2016年12月31日	2015年12月31日
德利中天（872075.OC）	94.47%：5.53%	98.10%：1.90%
特毅股份（835232.OC）	95.61%：4.39%	93.48%：6.52%
雅荷科技（835514.OC）	63.16%：6.84%	64.71%：35.29%
万联生活（835800.OC）	70.43%：29.57%	88.76%：11.24%
天利仁和（870265.OC）	97.87%：2.13%	76.37%：23.63%
行业平均值	82.13%：17.87%	83.32%：16.68%
安信联行	97.39%：2.61%	95.57%：4.43%

数据来源：wind 数据库

注：本文与可比公司对比所使用的“行业平均值”为所选取的55家同行业挂牌公司相关指标平均值

公司资产结构符合行业流动资产占比较高的特点，由于公司目前业务规模不大，无房产等固定资产，长期资产规模相比同行业公司更小。

## 2、负债结构分析

报告期内公司负债全部为流动负债，各期末公司负债情况为：

项目	2017-7-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
应付账款	1,550,500.76	5.69	981,478.35	3.08	1,430,131.39	4.82
预收账款	10,548,661.77	38.74	8,247,674.73	25.88	7,227,016.20	24.36
应付职工薪酬	1,467,516.90	5.39	1,571,008.75	4.93	1,276,335.47	4.30
应交税费	2,734,594.58	10.04	2,527,603.54	7.93	1,534,388.80	5.17
其他应付款	10,926,209.84	40.13	18,545,490.09	58.19	18,194,210.90	61.34
<b>负债合计</b>	<b>27,227,483.86</b>	<b>100.00</b>	<b>31,873,255.46</b>	<b>100.00</b>	<b>29,662,082.76</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司负债全部为流动负债，主要为应付账款、预收账款、其他应付款等。预收账款占比逐年增加主要系公司业务规模扩大，预收业主物业费款项随之增加；其他应付款主要为代收代付款、往来款等，其中代收代付款主要为代收业主水电费、取暖费、押金等款项，其他应付款逐年递减，主要是由于偿还往来款项及2017年7月31日公司暂未收取当期业主暖气费，因此期末应付账款金额较小；2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日资产负债率分别为175.01%、128.56%、69.74%，资产负债率较高，主要系报告期预收账款、其他应付款占比较高所致，但随着对河北安联房地产开发有限公司往来款的偿付，注册资本增资事项的完成，资产负债率趋于正常水平。

### （二）盈利能力分析

项目	2017-7-31/2017年1-7月	2016-12-31/2016年	2015-12-31-/2015年
毛利率（%）	37.37%	31.88%	24.15%
净资产收益率（%）	42.56%	-70.97%	-4.10%
扣非后净资产收益率（%）	41.87%	-70.27%	-4.50%

#### 1、毛利率分析

报告期内公司毛利率较高且逐期上涨，主要是由于：一是，公司近两年接管的小区有所增加，但人工等成本并未大规模增加，存在规模效应；二是，新小区的公共设备如电梯、机房等设备的质保期一般在1-2年，因此该期间可免交维修维护费，导致该类成本支出增加滞后；三是，2016年公司新进驻的新青年广场小区、唐山优跃城小区、南庄新村等小区，收费标准较高，属于公司的优质项目，同时公司陆续裁撤了开封嘉秦新城小区、开封枫庭苑小区等部分效益不佳的小

区；另外，随着业务规模的增大，毛利率较高的场地租赁服务收入等多种经营收入随之增高，对整体毛利率有拉升作用。

## 2、净资产收益率分析

2015年、2016年、2017年1-7月，公司加权平均净资产收益率分别为-4.10%、-70.97%、42.56%，波动幅度较大。主要系2015年及以前年度的盈利能力较差，累计未弥补亏损较大，导致2015年、2016年净资产为负数，因2015年公司实现盈利490,170.71元，故2015年加权平均净资产收益率为-4.10%；2016年公司实现净利润为5,918,468.59元，但当期净资产为负值，导致净资产收益率为-70.97%；2017年3月公司股东增资，累计出资1800万元，公司注册资本由500万元增至1000万元，资本公积增加1300万，相应净资产增加，2017年1-7月公司实现净利润为2,929,694.77元，净资产收益率为42.56%。

报告期内非经常性损益金额较小，对经营成果影响较小。

## 3、与可比公司比较

公司与同行业55家物业管理挂牌公司2015年、2016年的盈利能力对比如下：

指标	公司名称	2016年12月31日	2015年12月31日
毛利率（%）	德利中天（872075.OC）	29.37%	35.28%
	特毅股份（835232.OC）	12.36%	13.68%
	雅荷科技（835514.OC）	27.42%	26.23%
	万联生活（835800.OC）	31.46%	34.93%
	天利仁和（870265.OC）	23.24%	19.93%
	行业平均值	24.52%	25.53%
	本公司	31.88%	24.15%
净资产收益率（%）	德利中天（872075.OC）	3,709.11%	-
	特毅股份（835232.OC）	7.26%	-28.82%
	雅荷科技（835514.OC）	28.93%	20.66%
	万联生活（835800.OC）	28.06%	52.59%
	天利仁和（870265.OC）	7.13%	4.35%
	行业平均值	41.48%	97.98%
	本公司	-70.97%	-4.10%
扣非后净资产收益率	德利中天（872075.OC）	3,691.62%	-
	特毅股份（835232.OC）	-41.47	-40.29

(%)	雅荷科技 (835514.OC)	21.29%	20.66%
	万联生活 (835800.OC)	5.42%	37.49%
	天利仁和 (870265.OC)	7.03%	4.51%
	行业平均值	93.24%	37.94%
	本公司	-70.27%	-4.50%

数据来源: wind 数据库

公司毛利率 2015 年度与同行业可比公司持平, 2016 年度公司毛利率高于同行业可比公司毛利率, 一方面是由于报告期内公司新进驻小区多为一级项目, 毛利率较高, 如公司新进驻的新青年广场小区 1.3 元/平、唐山优悦城小区 1.8 元/平, 收费标准较高, 而前期水电费开支由房地产公司承担, 电梯等设施尚在质保期, 维修成本较小, 导致利率提高; 另一方面是公司场地租赁服务成本较小, 毛利率较高。

2015 年、2016 年公司净资产收益率、扣非后净资产收益率尚不及可比公司, 主要是由于公司 2015 年度以前企业亏损导致净资产为负, 且个别可比公司净资产收益率较高, 导致本公司相对可比公司净资产收益率平均值偏低; 2016 年盈利较好, 且 2017 年 1-7 月公司增加注册资本, 2017 年 7 月 31 日净资产由负转正, 故 2017 年 1-7 月净资产收益率实现大幅度增加。

### (三) 偿债能力分析

项目	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
资产负债率 (%)	69.74%	128.56%	175.01%
流动比率 (倍)	1.57	0.83	0.59
速动比率 (倍)	1.56	0.82	0.59

2017 年 3 月, 安信联行将注册资本由 500 万元增至 1000 万元, 收到股东 1800 万增资款项, 股本和资本公积均有所增加, 导致净资产、总资产规模发生变化, 导致与此相关的财务指标如: 资产负债率、流动比率等波动较大。

报告期内, 公司资产主要为应收账款、其他应收款等流动资产; 公司负债全部为流动负债, 而流动负债中其他应付款、预收账款占负债总额比例较高。这与公司业务模式相关, 公司需要对所服务的小区代收代付水电费、取暖费, 造成其他应付款较高; 公司预先收取的物业费计入预收账款, 按月确认收入冲销预收账款。随着公司业务规模的扩大, 服务小区数量增多, 势必造成其他应付款、预收账款余额的增加。

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日资产负债率分别为175.01%、128.56%、69.74%，资产负债率偏高但逐年递减，**主要与公司的资产、负债结构有关**。主要是由于：一，2017年收到股东增资1800万元款项，股本和资本公积均有所增加；二，2017年7月31日暂未收取业主取暖费，该期末其他应付款-取暖费较2016年12月31日其他应付款-暖气费减少864.51万，故资产负债率下降。

2、2015、2016年末公司资产负债率偏高主要是前期注册资本规模较小，且由于所处的行业性质，公司存在大额的预收款项和代收代付款项，造成流动负债规模较大，但公司不存在银行借款等金融负债，无到期偿付的压力；公司收入来源稳定，且未进行风险投资，日常业务发展需要的流动资金充足。

3、2016年12月31日较2015年12月31日流动比率比高，主要是2016年末负债规模与2015年末增加221.12万元，而2016年流动资产较2015年流动资产增加875.11万元，流动资产的变化主要在于收回关联方往来款项造成其他应收款减少、货币资金增加资产项目内部之间变化，在管小区的增加导致货币资金、应收账款、预付账款等流动资产增加。因此2016年末较2015年末流动比率提高。

2017年7月31日流动比率较2016年12月31日提高，一方面由于2017年7月31日流动资产总额较2016年12月31日增加1633.02万元，主要系2017年3月增资事项使货币资金增加，业务规模的扩大造成应收账款的增加；另一方面由于因2017年7月31日未到取暖季节，暂未收取业主取暖费，造成其他应付款较2016年末减少，致使2017年7月31日负债较2016年有所下降。

4、公司与同行业55家物业管理挂牌公司2015年、2016年的偿债能力对比如下：

指标	公司名称	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率 (%)	德利中天(872075.OC)	71.24%	103.93%
	特毅股份(835232.OC)	58.30%	52.81%
	雅荷科技(835514.OC)	42.33%	59.79%
	万联生活(835800.OC)	59.65%	61.42%
	天利仁和(870265.OC)	25.62%	28.37%
	行业平均值	51.11%	57.68%
	本公司	128.56%	175.01%

流动比率 (倍)	德利中天 (872075.OC)	1.73	1.06
	特毅股份 (835232.OC)	1.64	1.82
	雅荷科技 (835514.OC)	1.56	1.11
	万联生活 (835800.OC)	1.18	1.45
	天利仁和 (870265.OC)	4.16	2.93
	行业平均值	2.22	1.66
	本公司	0.83	0.59
速动比率 (倍)	德利中天 (872075.OC)	1.72	1.06
	特毅股份 (835232.OC)	1.64	1.82
	雅荷科技 (835514.OC)	1.52	1.10
	万联生活 (835800.OC)	1.16	1.44
	天利仁和 (870265.OC)	4.16	2.93
	行业平均值	2.21	1.65
	本公司	0.82	0.59

数据来源: wind 数据库

2015年、2016年公司偿债能力较同行业挂牌公司平均值偏低,主要系公司主要服务于住宅小区,存在大量的代收代付现象,可比公司中部分公司规模较大,融资能力较好,提升了总体均值,且可比公司中有以商宅作为主要服务对象的情况,与住宅物业服务相比商宅资金回收更为快捷,对资产负债结构亦有一定的影响,随着2017年公司注册资本的增加,公司偿债能力指标有所提升。

报告期内公司流动比率和速动比率逐期提高,由于物业行业存货金额占资产比例很小,因此报告期内公司流动比率与速动比率数据差异不大,符合行业特点。截止2017年7月末,公司短期偿债能力指标与行业内德利中天、雅荷科技、万联生活等规模相近的挂牌公司水平相当。

#### (四) 营运能力分析

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
应收账款周转率(次)	2.41	4.88	7.20
存货周转率(次)	445.64	805.89	516.64

##### 1、应收账款周转率

2015年、2016年、2017年1-7月应收账款周转率分别为7.20、4.88、2.41,呈下降趋势。2016年末应收账款周转率较2015年末下降主要是由于应收账款余

额增加了 281.20 万元，增幅为 46.43%，而同期主营业务收入只增加了 666.12 万元，增长 22.57%，由于公司所管理的项目主要为住宅项目，随着公司新接管小区的增加和部分小业主长期拖欠物业费致使应收账款余额持续增长；此外公司应收未收关联方滨州置业的利息收入也导致应收款余额增加，周转率下降。

## 2、存货周转率

公司的存货主要为工装，且各期期末金额很小，存货周转率不能反映营运能力。

3、公司与同行业 55 家物业管理挂牌公司 2015 年、2016 年的营运能力对比如下：

指标	公司名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款周转率	德利中天 (872075.OC)	5.27	4.06
	特毅股份 (835232.OC)	5.50	7.67
	雅荷科技 (835514.OC)	9.36	5.18
	万联生活 (835800.OC)	4.25	5.59
	天利仁和 (870265.OC)	8.58	7.65
	行业平均值	12.66	13.83
	本公司	4.88	7.20
存货周转率	德利中天 (872075.OC)	154.27	-
	特毅股份 (835232.OC)	-	-
	雅荷科技 (835514.OC)	67.36	79.08
	万联生活 (835800.OC)	103.61	191.73
	天利仁和 (870265.OC)	393.34	298.75
	行业平均值	3,098.52	29,161.28
	本公司	805.89	516.64

数据来源：wind 数据库

报告期内，本公司的应收账款周转率不及可比公司平均值，但与行业内业务规模与公司接近的可比公司应收账款周转率水平持平。

同行业挂牌可比公司存货周转率普遍偏高，公司存货周转率符合行业特点。

## (五) 获取现金能力分析

报告期内公司获取现金能力情况为：

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度	2015 年度

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,842,021.93	7,669,400.39	-1,049,804.16
投资活动产生的现金流量净额	2,359,205.67	3,613,740.78	79,927,671.05
筹资活动产生的现金流量净额	18,000,000.00	0.00	-81,274,533.46
现金及现金等价物净增加额	17,517,183.74	11,283,141.17	-2,396,666.57

2015年度、2016年度、2017年1-7月，公司现金净流量分别-2,396,666.57元、11,283,141.17元、17,517,183.74元，2015年度现金净流流出主要是由于经营活动现金净流出、筹资活动流出形成的，2016年度现金净流流入主要是由经营活动、投资活动筹资活动现金净流入形成的，2017年1-7月现金净流流入主要是由于筹资活动现金净流流入，即股东增资，股本和资本公积总共增加1800万。

### 1、现金收款分析

报告期内各期收款方式统计表：

项目	2017年1-7月		2016年度		2015年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
现金收款	21,883,720.19	77.39	52,404,573.07	85.52	38,661,956.55	93.25
POS机刷卡	2,338,377.89	8.27	2,512,929.70	4.10	733,918.40	1.77
银行转账	1,982,279.75	7.01	2,856,821.04	4.66	664,305.40	1.60
支付宝	2,073,169.90	7.33	3,502,641.10	5.72	1,402,182.13	3.38
销售商品、提供劳务收到的现金	18,285,946.99	-	32,607,080.77		24,246,562.48	-
收到其他与经营活动有关的现金（代收代付）	9,991,600.74	-	28,669,884.14		17,215,800.00	-
现金流入小计	28,277,547.73	100	61,276,964.91	100	41,462,362.48	100

#### （1）现金收付款的必要性

公司主要提供住宅小区物业服务、停车服务，主要客户为大量小区个人业主，单体金额较小。有些个人居民根据自己的消费习惯，更愿意采用现金方式支付物业费，特别是一些中老年人居住的社区，现金付款的支付方式更加普遍。2015年、2016年、2017年1-7月现金收款占销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金（代收代付）合计的比例分别为93.25%、85.52%、77.39%。

为确保公司现金收款入账的及时性、完整性，防范店员占用或挪用公司资金，公司制定并严格执行《现金管理制度》，具体如下：

第一条为了加强现金管理，保障公司财产安全，维护股东权益，按照国家有关法规，特制定本制度。

第二条本制度适用于安信联行物业公司及下属子（分）公司。

第三条银行结算起点为 2000 元，超出结算起点的付款应通过银行结算。

第四条可使用现金结算的仅限于下列范围内：

- 1、个人劳务报酬、国家及公司规定的对个人的其他支出；
- 2、备用金；
- 3、差旅费、业务费；
- 4、结算起点以下的零星支出。

第五条现金结算方式：2000 元及以下的备用金借款可支付现金，其余需转入经办人或对方单位银行卡。

第六条业务费之外的大额（≥1 万元）付现业务，经办人需提供对方单位银行卡号，不得直接支付经办人现金或是转入经办人卡中。特殊情况须经公司第一经营责任人签批后方可支付。

第七条需要使用现金结算的事项，须在填写费用审批单时注明现金结算，超出使用现金结算规定的需说明不能使用银行结算的原因，经公司财务负责人、第一经营责任人审批后方可使用。

第八条公司采购固定资产、办公用品、劳保、福利及其他工作用品必须采用转账结算方式，原则上不得使用现金结算。

第九条会计制作凭证后，出纳人员才能据以付款。付款后，领款人需在会计凭证上签收，要求签收人与经办人一致。

第十条借用现金时，按照公司下发的《个人借款管理办法》相关规定办理。

第十一条现金保管

- 1、 库存现金限额 5000 元，超此金额应于当日送存银行。
- 2、库存现金由出纳一人保管和核算，并应及时存放专用保险柜中，以保证其完整安全，责任明确。
- 3、不得白条抵库，也不得在保险柜中存放私人钱物。

4、出纳随时锁好保险柜，并拨乱密码，下班前做好安全检查。不泄露保险柜密码，保险柜钥匙要随身携带。如出差或请假，须经财务负责人或资金经理批准后方可转交指定人，并履行交接手续。

5、出纳应当日清月结，每日盘点，账款相符；如出现长短款，应于当日向财务负责人汇报，查明原因后及时处理。

6、财务负责人或安排出纳以外的财务人员，应定期、不定期对出纳库存现金进行盘点（每月不低于三次），验证账实是否相符，并作好盘点记录。

7、现金收入应开具收据或缴款单，出纳不能代缴存入本公司的现金缴款。对取得的货币资金必须及时入账，不得私设小金库、不得账外设账或截留收入。

8、现金的管理必须严格执行钱、账分管的原则。出纳与会计人员必须分清责任，实行相互制约，加强现金管理。

第十二条出纳负责每日将盘点金额通过资金日报上报。月末根据盘点情况，于1号中午前按时上报现金盘点表。

第十三条备用金卡结算视同现金结算管理，参照以上规定执行。每日最高限额为5万元，超限额当日转存银行账户。

第十四条对违反制度规定者，视情节轻重，对相关责任人处以罚款。

为了减少现金收款，公司将继续加强对业主支付方式的引导。具体如下：

1、公司开通微信、支付宝对公收费账户，并打印对应二维码支付信息，在项目部明细位置摆放；

2、安信联行项目部开展“扫码支付”送优惠活动，向小区业主推广使用扫码支付物业费用；

3、公司内部制定并下发扫码支付方案，要求工作人员收费时优先推荐业主使用微信、支付宝、转账等方式开展收费工作，每月定期对现金使用比例进行检查，逐月降低现金使用比例；

4、本部财务人员定期随机对项目检查现金使用比例，并形成检查报告，对违规人员进行处罚。

## （2）现金收款的控制

针对现金收入，公司制定了《销售与收款管理制度》对销售业务和销售人员进行管理，其中包括职责分工、收现开票、现金盘存、监督核查等作出了详细规定。

### ① 职责分工

公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，项目管家和项目财务专员所隶属的管理架构不同，管家隶属项目管理，财务专员隶属财务管理。财务专员负责各项费用的收费、核对并提报每日收费日报工作，接受项目和财务部的检查、复核；管家负责将每日收款录入极致软件；本部财务部相关财务人员每周需对极致系统与银行收款情况进行复核。

#### ②收现开票

财务专员所使用票据及流程必须按财务部要求统一进行管理；凡未经公司审批、个人或管理处擅自收费的，公司将给予严肃处理，出现问题后果自负；财务专员开具票据必须保证字迹工整、大小写一致；财务专员必须在收款时提供收据给缴费人，严禁财务专员收款不提供收据；财务专员收费时必须核对人民币的真伪，并对人民币真伪负责。

#### ③ 现金盘存

财务专员每日清点所收现金与收费单据核对相符后，管家和财务专员将当日收款金额与收款记录进行核对，并安排专人协同财务专员将现金缴存银行，每天与收费系统核对一致，除收款备用金外财务专员不得保留现金；财务专员结款时必须保证票据、收入统计表、款项相符，如出现长款必须将款项交予财务部，同时要求财务部提供收据，待查明原因后处理，如出现短款必须查明原因并将款项追回，否则收费员应承担相应损失。

#### ④ 岗位监督

本部财务人员每周随机对项目进行随机检查，并形成检查报告，对违规人员进行处罚。

对于现金收款带来的资金管理风险，公司将在严格执行相关管理制度的同时大力推广 POS 机刷卡、支付宝转账或银行扣划等形式，逐步降低现金收款比例。

## 2、经营活动现金流量分析

	2017年1-7月	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	18,285,946.99	32,607,080.77	24,246,562.48
收到的税费返还	0.00	0.00	204.80
收到其他与经营活动有关的现金	10,210,286.62	28,712,113.01	18,407,311.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>28,496,233.61</b>	<b>61,319,193.78</b>	<b>42,654,078.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,529,995.92	7,570,693.69	6,773,331.61
支付给职工以及为职工支付的现金	10,257,185.94	15,716,722.56	15,243,641.78
支付的各项税费	3,250,206.96	1,614,770.76	1,879,587.88
支付其他与经营活动有关的现金	14,300,866.72	28,747,606.38	19,807,321.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,338,255.54</b>	<b>53,649,793.39</b>	<b>43,703,882.71</b>

经营活动产生的现金流量净额	-2,842,021.93	7,669,400.39	-1,049,804.16
---------------	---------------	--------------	---------------

### (1) 报告期内经营活动现金流量净额波动性分析

2015年、2016年和2017年1-7月，公司经营活动现金流量净额分别为-1,049,804.16元、7,669,400.39元和-2,842,021.93元。报告期内“销售商品、提供劳务收到的现金”占当期营业收入的比例分别为74.25%、89.54%和79.23%，公司收入转化为现金的能力较强；报告期内现金流量净额波动较大，主要是当期“收到其他与经营活动有关的现金”以及“支付其他与经营活动有关的现金”有关，具体明细如下：

#### ①收到其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
投标保证金		4,000.00	755,000.00
代收代付款	9,991,600.74	28,669,884.14	17,215,800.00
押金	188,935.00		276,015.69
财务费用（利息收入）	11,208.52	3,583.32	4,085.58
单位往来		530.48	134,280.00
其他	18,542.36	34,115.07	22,130.00
<b>合计</b>	<b>10,210,286.62</b>	<b>28,712,113.01</b>	<b>18,407,311.27</b>

#### ②支付其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
维修基金	28,939.94	40,327.00	-
押金	337,095.90	16,471.40	-
代收代付款	12,269,052.79	27,703,593.85	18,376,486.15
预付服务费	335,000.00	-	-
财务费用（手续费）	23,267.47	37,462.93	31,925.48
管理费用	362,647.29	442,336.61	391,437.10
单位往来	555,274.76	240,296.60	559,907.31
退押金	96,405.60	107,973.30	447,565.40
其他	293,182.97	159,144.69	-
<b>合计</b>	<b>14,300,866.72</b>	<b>28,747,606.38</b>	<b>19,807,321.44</b>

### (2) 经营活动现金流量净额与净利润匹配性分析

根据现金流量表补充资料：

补充资料	2017年1-7月	2016年度	2015年度
净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
加：资产减值准备	361,587.53	128,320.89	1,505,477.63
固定资产折旧、汽油资产折耗、生产性生物资产折旧	55,949.18	135,816.66	258,002.82

无形资产摊销	11,304.42	19,379.00	22,612.32
长期待摊费用摊销	5,016.69	8,600.00	8,600.00
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)		149.50	1,637.06
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)			72,885.02
投资损失(收益以“-”号填列)	21,709.42	-21,709.42	0.00
递延税款资产减少(增加以“-”号填列)	-110,540.31	201,928.04	-188,680.50
递延税款负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,169.27	-5,477.93	39,794.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,473,151.30	-927,247.64	-7,040,432.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,645,761.60	2,211,172.70	3,780,129.76
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,842,021.93</b>	<b>7,669,400.39</b>	<b>-1,049,804.16</b>

净利润与经营活动现金流量净额差异较大的原因主要在于经营性应收-其他应收款、经营性应付-其他应付款项目的变化上，具体为：

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	2,409,715.14	1,553,380.25	9,792,644.11
其他应付款	10,926,209.84	18,545,490.09	18,194,210.90

2016年12月31日、2017年7月31日其他应收款较2015年12月31日变化较大，主要系2016年收回关联方款项912.08万元，其中收回滨州安联置业有限公司400万元、河北安联房地产开发有限公司231.99万元、河北润泰房地产开发有限公司114.76万元等款项。

2017年7月31日较2015年12月31日、2016年12月31日其他应付款变化较大，主要系2017年7月31日未到取暖季节，暂未向业主收取暖气费，故此点其他应付款余额较小。

综上，报告期内经营活动现金流量净额波动较大是由于代收服务小区水电暖气费与代付这些费用的时间差形成的变动，这些项目不是公司净利润的形成原因，与公司实际业务模式相关，合理存在。

## 3、投资活动现金流量分析

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
收回投资收到的现金	4,200,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,227,310.67	4,000,000.00	82,291,443.05
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>13,427,310.67</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>82,291,443.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,105.00	186,259.22	214,470.00
投资支付的现金	4,000,000.00	200,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,000,000.00	-	2,149,302.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>11,068,105.00</b>	<b>386,259.22</b>	<b>2,363,772.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,359,205.67</b>	<b>3,613,740.78</b>	<b>79,927,671.05</b>

2015年“收到其他与投资活动有关的现金”一部分，系安信联行于2014年4月2日从渤海国际信托借款4280万元；于2014年4月16日从渤海国际信托借款3145万元，公司于2015年将以上两笔借款分别拆借给了河北安联房地产开发有限公司5,825万元，大众瑞安创业投资有限公司1,100万元，河北新安宜商贸有限公司500万元，借款期限自借出资金之日起一年期，上述借款于2015年收回本金及利息；另一部分，系安信联行从上海方泽金融信息服务有限公司借款3,186,002.00元，2014年资金到账1,036,000.00元，2015年到账2,149,302.00元，安信联行将2,149,302.00元借给了河北宜和智能物流有限公司，借款期限自借出资金之日起计算，此笔借款于2015年收回本金及利息。

2016年“收到其他与投资活动有关的现金”为收回安信联行石家庄分公司于2013年12月1日拆借给借款滨州安联置业有限公司借款的100万元，安信联行本部于2013年6月1日拆借给滨州安联置业有限公司借款300万元。

2017年1-7月“投资支付的现金”其中一部分为收到点到网络科技有限公司20万投资款，一部分为公司2017年3月以400万受让河北大生泰丰保险代理有限公司40%股权，于2017年7月收回投资；“收到其他与投资活动有关的现金”一部分为收回北京宜和大众出借款700万元及6.06万元利息，一部分为收回滨州安联置业有限公司借款利息。

详情如下：

## ① 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
收回渤海借出款	-	-	74,250,000.00
收到渤海借款利息	-	-	5,730,943.40

收回上海方泽借出款	-	-	2,149,302.00
收到上海方泽利息	-	-	161,197.65
收回滨州安联借出款	-	4,000,000.00	-
收回滨州安联借款利息	2,166,666.67	-	-
收回北京宜和大众借出款	7,000,000.00	-	-
收回宜和大众借出款利息	60,644.00	-	-
<b>合计</b>	<b>9,227,310.67</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>82,291,443.05</b>

## ② 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
借出上海方泽款	-	-	2,149,302.00
北京宜和大众借出款	7,000,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>7,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>2,149,302.00</b>

## 4、筹资活动现金流量分析

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
吸收投资收到的现金	18,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,149,302.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>2,149,302.00</b>
偿还债务支付的现金			74,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			5,730,943.40
支付其他与筹资活动有关的现金	-	--	3,442,892.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83,423,835.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-81,274,533.46</b>

安信联行于2014年4月2日从渤海国际信托借款4280万元，借款期限1年，借款年利率为15.43%；于2014年4月16日从渤海国际信托借款3145万元，借款期限1年，于2015年4月偿还本金及利息，故2015年筹资活动产生的现金流量净额偏小。

2017年3月，公司收到股东增资款项1800万，使股本和资本公积均有所增加，故筹资活动产生的现金流量净额为1800万。

详情如下：

## ①收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
收到上海方泽款	-	-	2,149,302.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,149,302.00</b>

## ② 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
归还上海方泽	-	-	3,186,002.00
还上海方泽利息(借出部分)	-	-	161,197.65
还上海方泽利息(自用部分)	-	-	72,885.02
上海方泽融资费	-	-	22,807.39
合计	-	-	<b>3,442,892.06</b>

## 四、报告期利润形成的有关情况

公司利润形成情况为：

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
营业收入	23,081,010.47	36,417,277.68	32,654,869.11
营业成本	14,455,116.60	24,807,647.29	24,768,012.82
营业利润	4,462,594.53	6,721,340.70	703,422.92
利润总额	4,468,689.34	6,557,938.07	572,195.94
净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
非经常性损益	47,479.59	58,580.11	-47,733.14
扣非后的净利润	2,882,215.18	5,859,888.48	537,903.85

报告期内随着公司业务的拓展，公司收入规模扩大，由于新增项目多为一级项目，毛利率较高，公司盈利能力有所增强，2015年、2016年、2017年1-7月分别实现净利润490,170.71元、5,918,468.59元、2,929,694.77元，报告期内非经常损益金额较小，对公司盈利能力影响不大。

## (一) 营业收入

## 1、收入确认具体方法

## (1) 主营业务收入

本公司收入主要为提供物业管理服务的收入，在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

物业管理服务收入主要为向客户提供物业管理而收取的物业管理费：①住宅物业管理费：每月按应收费面积及收费标准进行确认；②商业物业管理费：每月按应收费面积及收费标准进行确认；③固定车位：固定车位物业管理费在收到时按所属期间分别确认收入；④临时停车：在收到的当期确认收入。

## (2) 其他业务收入

公司的其他业务收入是让渡资产使用权收入。该项收入在与交易相关的经济利益能够流入，收入的金额能够可靠计量的情况下，按有关合同、协议规定的时间和方式确认收入。根据《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等；利息收入金额应按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。报告期内，公司对部分关联方资金占用收取利息，对于实际利率与同期银行贷款利率差异较小的合同，收入金额按照关联方拆借公司货币资金的时间和实际利率确定；对于合同约定的利率与同期银行贷款利率偏离较大的合同，按同期银行贷款利率和拆借时间确认收入，超出部分计入资本公积。

## 2、公司营业收入构成

项目	2017 年 1-7 月		2016 年度		2015 年度	
	金额（元）	占比%	金额（元）	占比%	金额（元）	占比%
主营业务收入	23,023,799.16	99.75	36,175,768.24	99.34	29,514,580.44	90.38
其他业务收入	57,211.31	0.25	241,509.44	0.66	3,140,288.67	9.62
合计	<b>23,081,010.47</b>	<b>100.00</b>	<b>36,417,277.68</b>	<b>100.00</b>	<b>32,654,869.11</b>	<b>100.00</b>

公司主要从事物业管理服务，2015 年度、2016 年度、2017 年 1-7 月主营业务收入占营业收入分别为 29,514,580.44 元、36,175,768.24 元、23,023,799.16 元，分别占当期收入的 90.38%、99.34%、99.75%，公司主营业务突出。

2015 年其他业务收入为公司出借资金的利息，具体明细如下：

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度	2015 年度
河北安联房地产开发有限公司			2,250,312.45
河北新安宜商贸有限公司			205,387.69
大众瑞安创业投资有限公司			443,079.09
滨州安联置业有限公司		241,509.44	241,509.44
北京宜和大众商业投资有限公司	57,211.31		
合计	57,211.31	241,509.44	3,140,288.67

其中：安信联行于 2014 年 4 月 2 日从渤海国际信托借款 4280 万元，于 2014 年 4 月 16 日从渤海国际信托借款 3145 万元，借款期限 1 年，借款年利率为 15.43%，公司于 2015 年将以上两笔借款本金共计 7425 万元分别拆借给了河北安

联房地产开发有限公司 5,825 万元，大众瑞安创业投资有限公司 1,100 万元，河北新安宜商贸有限公司 500 万元，借款期限自借出资金之日起一年期，借款利率按照公司与渤海信托的借款利率计算；安信联行收到 2013 年借给滨州安联置业 400 万元借款利息共计 2,166,666.67 元。按照银行同期贷款利率计算的利息 2015 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元，2016 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元，高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积；安信联行 2017 年拆借给北京宜和大众商业投资有限公司 700 万元，借款期限一年，借款期限自借出资金之日起计算，借款利率按照年利率 4.5082% 计算，2017 年安信联行收到借款利息 60,644.00 元（含税）。

滨州安联置业有限公司与本公司受同一实际控制人李雨浓先生控制，由于公司与其约定的利率远高于中国人民银行公布的 6.4% 的同期贷款利率，超过部分使得公司单方面受益，其实质是大股东或其关联企业对被投资企业的变相增资或捐赠，如将其全部计入利息收入显示公允，参照关于印发《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》（会计函[2009]60 号）和中国证券监督管理委员会公告[2010]37 号文的相关规定，根据会计处理中的实质重于形式和谨慎原则，为真实反映公司的财务状况和经营成果，对于资金占用费中属于公允的部分，公司计入当期营业收入；超过公允交易对价的部分，公司作为捐赠收入处理，计入资本公积，公允金额以银行同期贷款利率为依据确定。

### 3、主营业务收入主要构成及变化趋势

#### (1) 按产品类别构成

项目	2017 年 1-7 月		2016 年		2015 年	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业服务收入	18,590,611.60	80.75	27,723,234.98	76.63	23,523,123.88	79.70
多种经营收入	4,433,187.57	19.25	8,452,533.25	23.37	5,991,456.56	20.30
其中：电费收入	635,838.29	2.76	1,327,389.27	3.67	1,200,918.79	4.07
水费收入	451,353.93	1.96	734,540.17	2.03	671,806.79	2.28
暖气费收入	1,057,656.99	4.59	1,225,355.22	3.39	745,011.91	2.52
租赁费	603,369.31	2.62	1,243,662.08	3.44	820,640.86	2.78
场地服务费	767,881.90	3.34	1,374,011.60	3.8	1,169,394.78	3.96
维修使用费	55,103.83	0.25	150,485.78	0.42	107,795.00	0.37
垃圾清运费	498,111.19	2.16	1,271,649.61	3.52	596,025.29	2.02
装修管理服务费	363,872.12	1.58	1,125,439.53	3.11	679,863.14	2.30
合计	23,023,799.16	100	36,175,768.24	100	29,514,580.44	100.00

报告期内，物业服务收入是指向所服务的业主收取的物业费及车位费，多种经营收入主要来源于电费收入、暖气费收入、租赁费、场地服务费、垃圾清运费等收入。

2015年、2016年、2017年1-7月物业服务收入占主营业务收入79.70%、76.63%、80.75%，各期占比较为稳定，2016年较2015年主营业务收入增加6,661,187.80元，其中物业服务收入增加4,200,111.1元，多种经营收入增加2,461,076.69元。主要来源于2016年1月新入驻的新青年广场小区增加收入156.17万元，2016年1月新入驻的唐山优悦城小区增加收入256.94万元，2016年9月新入驻的尹泰花园小区增加收入40.10万元，2016年3月新入驻的溢香园小区增加收入27.10万元，2016年新入驻的高宅增加物业收入64.06万元。

## (2) 按项目类型分类

项目类型	2017年1-7月		2016年		2015年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
一级项目	15,881,227.74	68.98	24,830,640.93	68.64	18,575,188.60	62.94
二级项目	4,952,181.51	21.51	6,369,986.41	17.61	5,659,277.34	19.17
三级项目	1,782,234.46	7.74	4,120,234.35	11.39	4,349,529.18	14.74
前期物业费	146,894.19	0.64	562,555.10	1.56	721,368.32	2.44
其他服务	261,261.26	1.13	292,351.45	0.81	209,217.00	0.71
<b>总计</b>	<b>23,023,799.16</b>	<b>100.00</b>	<b>36,175,768.24</b>	<b>100.00</b>	<b>29,514,580.44</b>	<b>100.00</b>

公司对项目实行差异化管理，按项目物业费单价、物业费收费率、人均管理面积，对项目划分为：一级管理、二级管理、三级管理。

一级管理：物业费单价1.0元/平以上，收费率90%以上，具有创市优、省优的品质条件。现有项目包括：清晖园、青年城、新青年广场、柏林怡园、裕华区法院、周通家园、水晶坊、德国印象、优悦城、风度柏林。

二级管理：物业费单价0.8元/平以上，收费率85%以上，项目盈亏平衡、人均管理面积居中，暂不具备创市优、省优的品质条件。现有的项目包括：开封青年城、蓝水晶、清水居、尹泰家园、光谷科技园、南庄新村、豪景丽园。

三级管理：物业费单价0.8元/平以下，收费率70%以上，项目未达到盈亏平衡、项目入住时间较长、硬件设施老旧、人均管理面积较大，现有的项目包括：朗润园、溢香园、金祥花园、台州怡园、北方汽配城。

前期物业费是公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，司派遣员工至各项目售楼部及展示区提供物业秩序维护和形象展示服务，房地产开发企业负责向公司支付的物业服务费。

报告期内，一级项目占比较高，呈逐年递增状态，其次为二级项目。2016年一级项目物业费收费面积占总收费面积由43.48%提高至57.24%，二级项目物业费收费面积占总收费面积由13.71%提高至20.25%，三级项目物业费收费面积占总收费面积由42.81%降低至22.52%。项目结构的变化导致了2016年物业服务及多种经营收入的增加。其中，一级项目收入2016年较2015年增加主要来源于新进驻小区新青年广场小区增加收入1,561,762.19元，唐山优悦城小区增加收入2,569,443.01元等；二级项目收入增加，主要由于2016年新增二级项目尹泰家园；三级项目收入减少主要系2015年裁撤邯郸古府尚城、开封嘉泰新城、枫庭苑小区等小区，增加溢香园小区共同作用的结果。

2017年1-7月唐山优悦城小区二期交房使一级项目收费面积增加，新增光谷科技使2017年二级收费面积增加，由于2016年裁撤嘉泰北苑小区造成2017年三级项目收费面积减少。收费面积的变化直接影响物业收入水平，对报告期内车位费收入及多种经营收入有不同程度的影响。

### (3) 按地区分类

项目类型	2017年1-7月		2016年		2015年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
河北省内	19,576,237.75	85.03	30,407,627.64	84.06	23,978,452.77	81.24
河北省外	3,447,561.42	14.97	5,768,140.59	15.94	5,536,127.67	18.76
总计	<b>23,023,799.16</b>	<b>100.00</b>	<b>36,175,768.24</b>	<b>100.00</b>	<b>29,514,580.44</b>	<b>100.00</b>

由上表可以看出，公司业务主要集中在河北省内，报告期省内收入比例均在80%以上，收入规模稳中有升。此后公司会在稳固省内业务的同时，适时拓展省外业务。

## (二) 营业成本

### 1、主营业务成本构成

项目	2017年1-7月		2016年		2015年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人工成本	8,629,944.15	59.70	13,961,789.09	56.28	12,608,332.67	58.12
工程维护费	1,486,592.59	10.28	2,831,317.65	11.41	2,154,336.18	9.93
环境秩序维护	652,420.59	4.51	2,131,140.14	8.59	1,567,608.08	7.23

支出						
日常费用	3,686,159.28	25.50	5,883,400.41	23.72	5,365,029.89	24.73
<b>合计</b>	<b>14,455,116.61</b>	<b>100.00</b>	<b>24,807,647.29</b>	<b>100.00</b>	<b>21,695,306.82</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、工程维护费、环境秩序维护支出及日常费用构成。人工成本为各项目中心人员的工资、社会保险及福利费；工程维护费主要包括电梯维修费、维修物料以及其他维修费；环境秩序维护支出包括清洁卫生费、绿化养护费、消防器材、保安用具等；日常费用包括水电费及折旧摊销费等。

人力成本是物业管理业务成本构成的主要部分，2015年、2016年、2017年1-7月，人力成本分别占总成本的58.12%、56.28%、59.70%，人工成本总额呈上涨趋势，主要是由于劳动市场薪资水平增长、公司业务规模扩大导致员工平均工资增长及员工数量增长两方面因素造成的。

业务规模的扩大同样带动工程维护费、日常费用等成本金额的上涨。

## 2、成本的归集、分配、结转方法

公司提供物业管理服务成本主要组成部分为人工成本、工程维护费、环境秩序维护支出、日常费用，公司以各物业项目为核算单位，每个项目配备相关的物业服务人员，在物业服务的过程中所发生的成本直接归集至相关项目，直接计入营业成本，并于月末结转当期损益。报告期内公司成本核算方法合理且保持一贯原则。

### (三) 毛利率变动趋势及原因

#### 1、毛利率分析

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
综合毛利（元）	8,625,893.87	11,609,630.39	7,886,856.29
综合毛利率	37.37%	31.88%	24.15%
主营业务利润（元）	8,568,682.56	11,368,120.95	7,819,273.62
主营业务毛利率	37.22%	31.42%	26.49%

报告期内，综合毛利率主要来源于主营业务收入与其他业务收入的毛利率，其他业务收入是指公司出借关联方资金的利息收入，因2015年收入、成本相当，而2016年、2017年1-7月其他业务收入金额较小，故其他业务收入毛利率对综合毛利率影响较小。

2015年、2016年、2017年1-7月综合毛利率分别为24.15%、31.88%、37.37%，逐年递增。一是公司近两年接管的小区有所增加，但人工等成本并未大规模增加，存在规模效应；二是新小区的公共设备如电梯、机房等设备的质保期一般在1-2年，因此该期间可免交维修维护费，导致该类成本支出增加滞后；三是2016年公司新进驻的新青年广场小区、唐山优悦城小区、南庄新村等小区，收费标准都较高，属于公司的优质项目，同时公司陆续裁撤了古府尚城小区、开封枫庭苑小区等部分盈亏不平衡的小区，使物业收入毛利率逐年递增；另外，随着业务规模的扩大，代收代付水电费、取暖费、场地租赁服务等毛利率较高多种经营收入增加，对主营业务毛利率也有拉升作用。

## 2、毛利率按产品类别构成

2017年1-7月				
项目	收入	成本	毛利	毛利率(%)
物业服务收入	18,590,611.60	13,424,000.83	5,166,610.77	27.79
多种经营收入	4,433,187.57	1,031,115.77	3,402,071.80	76.74
其他业务收入	57,211.31	-	57,211.31	100.00
<b>合计</b>	<b>23,081,010.48</b>	<b>14,455,116.60</b>	<b>8,625,893.88</b>	<b>37.37</b>

(续)

2016年				
项目	收入	成本	毛利	毛利率(%)
物业服务收入	27,723,234.98	22,978,580.77	4,744,654.21	17.11
多种经营收入	8,452,533.25	1,829,066.52	6,623,466.73	78.36
其他业务收入	241,509.44	-	241,509.44	100.00
<b>合计</b>	<b>36,417,277.67</b>	<b>24,807,647.29</b>	<b>11,609,630.38</b>	<b>31.88</b>

(续)

2015年				
项目	收入	成本	毛利	毛利率(%)
物业服务收入	23,523,123.88	19,947,427.03	3,575,696.85	15.20
多种经营收入	5,991,456.56	1,747,879.79	4,243,576.77	70.83
其他业务收入	3,140,288.67	3,072,706.00	67,582.67	2.15
<b>合计</b>	<b>32,654,869.11</b>	<b>24,768,012.82</b>	<b>7,886,856.29</b>	<b>24.15</b>

2015年、2016年、2017年1-7月物业收入毛利率分别为15.20%、17.11%、27.79%，逐年递增。主要是由于：新增在管小区一般在前期水电费尚由房地产公司承担，电梯等设施的维修在质保期，前期成本消耗较小，且小区收费标准高于公司0.8-1.0元/平的平均水平，如唐山优悦城小区为1.8元/平、新青年广场小区

为 1.3 元/平；对于已入驻的小区，小区的管理模式逐渐成熟，管理效率提高，而小区服务面积固定，故单位人力、物力消耗有所下降；项目优化管理，2015 年开始公司陆续撤销部分毛利率为负的小区，如开封嘉泰北苑小区、开封枫庭苑小区等项目。

2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月多种经营收入毛利率分别为 70.83%、78.36%、76.74%，毛利率较高，主要是由于服务项目的增加同时带动代交代付水电费、暖气费、场地租赁服务等多种经营收入提高，而场地租赁的成本较低，造成多种经营收入毛利率较高。

### 3、主营业务毛利率按项目类型分类构成

项目	2017 年 1-7 月			
	收入	成本	毛利	毛利率
一级项目	15,881,227.74	8,616,731.70	7,264,496.04	45.74%
二级项目	4,952,181.51	3,877,881.22	1,074,300.29	21.69%
三级项目	1,782,234.46	1,876,460.36	-94,225.90	-5.29%
前期物业费	146,894.19	60,303.65	86,590.54	58.95%
其他服务	261,261.26	23,739.67	237,521.59	90.91%
<b>合计</b>	<b>23,023,799.16</b>	<b>14,455,116.60</b>	<b>8,568,682.56</b>	<b>37.22%</b>

(续)

项目	2016 年			
	收入	成本	毛利	毛利率
一级项目	24,830,640.93	15,837,101.51	8,993,539.42	36.22%
二级项目	6,369,986.41	4,770,395.22	1,599,591.19	25.11%
三级项目	4,120,234.35	3,939,733.22	180,501.13	4.38%
前期物业费	562,555.10	50,000.00	512,555.10	91.11%
其他服务	292,351.45	210,417.34	81,934.11	28.03%
<b>合计</b>	<b>36,175,768.24</b>	<b>24,807,647.29</b>	<b>11,368,120.95</b>	<b>31.42%</b>

(续)

项目	2015 年			
	收入	成本	毛利	毛利率
一级项目	18,575,188.60	12,658,762.98	5,916,425.62	31.85%
二级项目	5,659,277.34	4,342,639.45	1,316,637.89	23.27%
三级项目	4,349,529.18	4,003,313.31	346,215.87	7.96%
前期物业费	721,368.32	558,210.77	163,157.55	22.62%
其他服务	209,217.00	132,380.31	76,836.69	36.73%
<b>合计</b>	<b>29,514,580.44</b>	<b>21,695,306.82</b>	<b>7,819,273.62</b>	<b>26.49%</b>

由上表可知，项目级别越高，毛利率越高且差异显著，报告期内公司收入规模稳定但毛利率逐期升高，主要是由于项目质量不断提高，2016 年公司主营业务收入增加 666.12 万元，其中一级项目收入增加 625.55 万元，占比由 2015 年的 62.94% 提高到 68.64%，2017 年一级项目收入占比仍然保持在 68%。2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月一级项目毛利率分别为 31.85%、36.22%、45.74%，毛利率逐年递增，主要是由于一级项目为新进驻小区或管理成熟的小区亦或涉及商宅，收费标准较高，而成本投入相对稳定；2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月二级项目毛利率分别为 23.27%、25.11%、21.69%，毛利率较为平稳；而三级项目 2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月毛利率分别为 7.96%、4.38%、-5.29%，毛利率总体较低，主要是此类小区收费标准较低，且维护成本较高，未能达到盈亏平衡。

2015 年、2016 年、2017 年 1-7 月前期物业费收入占比分别为 2.44%、1.56%、0.64%，占比较小，而相应的毛利率分别为 22.62%、91.11%、58.95%，主要是公司进驻项目前期水、电等均有房地产公司提供，而前期公司派遣人力成本相对较低，故毛利率较高。

#### （四）报告期利润的变动趋势及原因

##### （1）报告期内营业利润及利润变动趋势

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	23,081,010.47	36,417,277.68	32,654,869.11
营业成本	14,455,116.60	24,807,647.29	24,768,012.82
营业毛利	8,625,893.87	11,609,630.39	7,886,856.29
减：营业税金及附加	545,228.04	1,061,102.06	1,665,785.86
销售费用	234,683.10	201,677.80	201,005.76
管理费用	3,031,280.13	3,440,935.83	3,687,565.31
财务费用	12,229.96	34,543.69	123,598.81
期间费用合计	3,278,193.19	3,677,157.32	4,012,169.88
资产减值损失	361,587.53	128,320.89	1,505,477.63
投资收益	21,709.42	-21,709.42	0.00
营业利润	4,462,594.53	6,721,340.70	703,422.92
利润总额	4,468,689.34	6,557,938.07	572,195.94
净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71

公司 2016 年与 2015 年相比收入总规模保持稳定，由于 2015 年计提的坏账

损失金额达到 150.55 万元，导致当期净利润较小；2016 年毛利率上升了 7.73 个百分点，毛利增加 372.28 万元，加之期间费用略有下降，营业利润大幅增加到 672.13 万元，当期实现净利润 591.85 万元；2017 年 1-7 月公司实现收入 2308.10 万元，占 2016 年全年收入的 63.38%，收入稳中有升，公司持续盈利。

## （2）对公司可持续经营能力的分析

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》中第二款对于持续经营能力的要求，安信联行公司业务明确，具备持续经营能力，理由如下：

### 1) 公司在报告期内具有持续的营运记录。

公司已设立多年，报告期内公司具有真实的营业收入、现金流量、交易客户、费用支出等。2015 年、2016 年及 2017 年 1-7 月分别实现营业收入 3,265.49 万元、3,641.73 万元及 2,308.10 万元，截止 2017 年 7 月，公司实际管理物业面积 321.12 万平方米，收入实现不依赖于单一客户，收入来源具有持续性和稳定性，非偶发性交易和事项。

2) 公司已按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，不存在无法偿付的对外负债等。2017 年 9 月 10 日，具有证券期货业务资格的中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了中喜审字【2017】第 1607 号标准无保留意见的审计报告，认为河北安信联行公司财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量。

3) 公司不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请，公司目前正常运营，并对未来业务的发展做出了明确规划。

4) 公司所从事的物业管理行业属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》中鼓励类行业中的“物业服务类”，符合国家产业政策。公司自成立以来一直从事物业管理服务，在相关住宅小区、工业科技园区以及政府机关物业上的物业管理方面累了丰富的经验，培养了经验丰富的管理团队，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，并不断

利用新技术、新方法等现代化管理服务手段，提高物业管理服务水平，加强服务品质监管，提升客户体验。公司具有全国物业管理行业一级资质，在多年的物业管理经营中形成了良好的口碑。公司物业管理服务主要包括基础物业管理服务、前期介入服务以及社区增值等服务，目前公司已经形成了从项目调研、准备相关材料与开发商或业主委员会进行合同的洽谈，到最终的入驻这一整套严格的管理流程，多年的本地经营管理使公司在本地化和区域化管理上具有一定的优势。同时，随着公司在物业管理服务范围的进一步拓展下，逐步将管理范围延伸到商业写字楼、酒店物业等其他管理标的上，并通过进一步提升公司的整体服务水平来增强公司与客户之间的粘性，最终提升公司的利润水平。

5) 公司不存在全国中小企业股份转让系统 2015 年 9 月 8 日发布的《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答(一)》中指出的未能在每一个会计期间内形成与同期业务相关的持续营运记录、报告期连续亏损且业务发展受产业政策限制、报告期期末净资产额为负数等认定为公司不具备持续经营能力的情况。

经核查，公司各期均具有与主营业务相关的持续营运记录，2015 年、2016 年及 2017 年 1-7 月分别实现净利润 49.02 万元、591.85 万元和 292.97 万元，公司具有获取经常性收益的能力，盈利能力逐步增强；公司经营运转正常，截止目前不存在其他可能导致对持续经营能力产生重大影响的事项。

#### (五) 主要费用占营业收入的比重变化及说明

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度		2015 年度
	金额/比重	金额/比重	增长率	金额/比重
销售费用	234,683.10	201,677.80	0.33%	201,005.76
管理费用	3,031,280.13	3,440,935.83	-6.69%	3,687,565.31
财务费用	12,229.96	34,543.69	-72.05%	123,598.81
期间费用合计	3,278,193.19	3,677,157.32	-8.35%	4,012,169.88
营业收入	23,081,010.47	36,417,277.68	11.52%	32,654,869.11
销售费用占营业收入比重	1.02%	0.55%		0.62%
管理费用占营业收入比重	13.13%	9.45%		11.29%
财务费用占营业收入比重	0.05%	0.09%		0.38%
期间费用合计占营业收入比重	14.20%	10.10%		12.29%

报告期内，期间费用占营业收入比重基本稳定。

2015年、2016年、2017年1-7月公司期间费用占营业收入的比重分别为12.29%、10.10%、14.20%。主要为管理费用，符合行业情况。

### 1、销售费用

项目	2017年1-7月	2016年度	2016年度较2015年度变动		2015年度
			变动金额	变动比例	
宣传活动费	234,683.10	201,677.80	672.04	0.33%	201,005.76
合计	234,683.10	201,677.80	672.04	0.33%	201,005.76

宣传活动费主要为公司为项目发生的招待费用和为鼓励客户按时缴费发放的礼品支出，报告期内销售费用波动不大。

### 2、管理费用

项目	2017年1-7月	2016年度	2016年度较2015年度变动		2015年度
			变动金额	变动比例	
工资及保险	1,728,731.95	2,199,306.40	-327,529.48	-12.96%	2,526,835.88
租赁费	7,000.00	10,369.28	-39,402.22	-79.17%	49,771.50
办公费	275,528.17	330,730.69	33,904.40	11.42%	296,826.29
交通费	47,522.75	55,258.80	-22,333.60	-28.78%	77,592.40
税费	-	109,105.47	-117,525.15	-51.86%	226,630.62
业务招待费	114,103.63	158,653.70	61,716.00	63.67%	96,937.70
差旅费	103,440.49	175,633.59	113,467.09	182.52%	62,166.50
审计咨询费	338,000.00	10,300.00	-2,182.00	-17.48%	12,482.00
会议费	1,700.00	13,100.00	4,388.00	50.37%	8,712.00
折旧费	5,648.06	10,810.81	-1,143.25	-9.56%	11,954.06
设计制作费	14,183.00	50,949.30	35,869.30	237.86%	15,080.00
无形资产摊销	11,304.42	19,379.00	-3,233.32	-14.30%	22,612.32
劳动保护费	22,732.00	28,715.43	8,545.99	42.37%	20,169.44
物料消耗	1,685.00	11,752.50	10,536.02	866.11%	1,216.48
绿化费	50,000.00	152,988.00	-18,573.62	-10.83%	171,561.62
广告费	15,373.62	13,651.00	10,651.00	355.03%	3,000.00
其他	294,327.04	90,231.86	6,215.36	7.40%	84,016.50
<b>合计</b>	<b>3,031,280.13</b>	<b>3,440,935.83</b>	<b>-246,629.48</b>	<b>-6.69%</b>	<b>3,687,565.31</b>

报告期内，公司管理费用主要为管理人员的工资及保险、办公费、差旅费、税费、业务招待费等，其中管理人员工资及保险占比较高，2015年、2016年、2017年1-7月分别占管理费用的比例为68.52%、63.92%、57.03%。

2016年较2015年管理费用下降-246,629.48元，主要是由于公司当期组织架构的调整，撤销了石家庄分公司等管理机构，由安信联行物业直接管理各项目，减少了管理人员，将部分管理人员调岗至项目管理部，人员结构发生调动，造成

管理人员薪酬下降。公司于 2017 年开始启动挂牌工作，发生审计费用 338,000.00 元，导致 2017 年 1-7 月管理费用相对较高。

### 3、财务费用

项目	2017年1-7月	2016年度	2016年度较2015年度变动		2015年度
			变动金额	变动比例	
利息支出					72,885.02
减：利息收入	11,951.52	3,609.74	-475.84	-11.65%	4,085.58
汇兑损失					
减：汇兑收益					
金融机构手续费	24,181.48	38,153.43	6,161.45	19.26%	31,991.98
融资服务费			-22,807.39	-100.00%	22,807.39
<b>合计</b>	<b>12,229.96</b>	<b>34,543.69</b>	<b>-89,155.12</b>	<b>-72.07%</b>	<b>123,698.81</b>

报告期内，公司不存在银行借款情况，财务费用支出主要包括利息支出、金融机构手续费、融资服务费，2015年、2016年、2017年1-7月，公司的财务费用分别为123,698.81元、34,543.69元、12,229.96元。

2015年利息支出72,885.02元为公司向上海方泽金融信息服务有限公司借款支付的利息。

金融机构手续费为公司使用支付宝、POS机、银行转账产生的手续费。

### （六）重大投资收益情况、非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

#### 1、重大投资收益情况

无。

#### 2、非经常性损益情况

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益		-149.50	-1,637.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,211.31	241,509.44	67,582.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,094.81	-163,253.13	-129,589.82
合计	63,306.12	78,106.81	-63,644.19
减：所得税影响额	-15,826.53	-19,526.70	15,911.05
非经常性损益净额	47,479.59	58,580.11	-47,733.14
净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
扣除非经常性损益后的净利润	2,882,215.18	5,859,888.48	537,903.85

非经常性损益占当期净利润的比例	1.62%	0.99%	-9.74%
-----------------	-------	-------	--------

报告期内，公司的非经常性损益项目主要包括非流动资产处置损益、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费等，报告期的其他营业外收入主要为收到的赔偿款、税费退回、接受捐赠等，营业外支出主要为赔偿款、补缴税金罚款滞纳金；2015年度、2016年度、2017年1-7月公司税后非经常性损益净额分别为-47,733.14元、58,580.11元、47,479.59元，占净利润的比例分别为-9.74%、0.99%、1.62%，2015年因非经常性损益为-47,733.14元，净利润为490,170.71元，导致非经常损益净额占净利润比例为负值，报告期内非经常性损益对公司财务状况和经营成果均不构成重大影响。

### (1) 营业外收入

项目	2017年1-7月		2016年度		2015年度	
	本期发生额	计入当期非经常性损益金额	本期发生额	计入当期非经常性损益金额	本期发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得合计						
其中：固定资产处置利得						
收到赔偿款					75.00	75.00
税费退回					204.80	204.80
接受捐赠					776.72	776.72
其他	36,655.01	36,655.01	139.23	139.23		
<b>合计</b>	<b>36,655.01</b>	<b>36,655.01</b>	<b>139.23</b>	<b>139.23</b>	<b>1,056.52</b>	<b>1,056.52</b>

营业外收入金额较小，对经营成果影响不大。

### (2) 营业外支出

项目	2017年1-7月		2016年		2015年	
	本期发生额	计入当期非经常性损益金额	本期发生额	计入当期非经常性损益金额	本期发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失合计			149.50	149.50	1,637.06	1,637.06
其中：固定资产处置损失			149.50	149.50	1,637.06	1,637.06
无形资产处置损失						
赔偿款	30,560.20	30,560.20	142,689.15	142,689.15	130,646.44	130,646.44
补缴税金罚款滞纳金			20,703.21	20,703.21		

合计	30,560.20	30,560.20	163,541.86	163,541.86	132,283.50	132,283.50
----	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------

报告期内营业外支出主要为赔偿款、补缴税金罚款滞纳金，其中，赔偿款为员工意外受伤或小区业主财产意外受损的而支付的款项，2016年公司因前期未足额缴纳印花税等事项被石家庄市桥西税务局处以罚款13,870.5元（其中补缴2014年罚款11,480.85元，补缴2015年罚款2,389.65元），处罚原因详见第三节公司治理三、公司、子公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规情况。

### 3、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

#### （1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业收入	5%
增值税	销项税抵扣进项税后缴纳	6%
增值税	销项税抵扣进项税后缴纳	3%(小规模简易征收)
增值税	销项税抵扣进项税后缴纳	5%
城建税	应交纳流转税税额	7%
教育费附加	应交纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应交纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	税率为25%，邯郸分公司、邢台子公司核定征收，按照收入的10%核定应纳税额。

#### （2）企业税收优惠及批文

无。

## 五、主要资产情况

### （一）合并报表主要资产项目

#### 1、货币资金

项目	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
现金	10,591.40	5,092.04	1,399.08
银行存款	14,962,932.61	11,451,248.23	171,800.02
其他货币资金	14,000,000.00		
合计	28,973,524.01	11,456,340.27	173,199.10

其他货币资金 14,000,000.00 元为 2017 年 3 月 23 日从张家口银行买入的 6 个月期的定期存单。2017 年 4 月 6 日公司以其在张家口银行股份有限公司的 600 万元、280 万元、520 万元共计 1400 万元的定期存单为新安宜商贸在该银行 1288 万元的短期借款提供质押担保，新安宜商贸已于 2017 年 7 月 25 日还款，公司存单解除质押。

## 2、应收账款

### (1) 余额情况

项目	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
应收账款余额	11,281,284.32	9,604,381.74	6,461,492.01
减：坏账准备	972,450.26	736,138.48	405,244.76
应收账款净值	10,308,834.06	8,868,243.26	6,056,247.25

公司应收账款主要为应收客户的物业管理费，2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 7 月 31 日应收账款净值分别为 6,056,247.25 元、8,868,243.26 元、10,308,834.06 元，逐年递增，其中，2017 年 7 月 31 日账龄为 1 年以内的应收账款为 6,174,182.34 元，占应收账款总余额比例为 54.73%，1-2 年的应收账款为 4,469,378.11 元，占应收账款总余额比例为 39.62%。主要原因为：一，公司业务拓展，接管的小区项目增加，营业收入稳步上升的同时造成应收账款规模的上升；二，前期承接的部分小区项目质量一般，收费率较低，部分客户账期存在长期欠缴的情况，导致应收账款余额增加，如应收开封朗润园、邢台德国印象、石家庄柏林怡园等项目的物业费；三，2017 年 7 月 31 日关联方河北安联房地产开发有限公司邢台分公司账龄 1-2 年内应收账款为 851,122.00 元，开封安联置业有限公司账龄 1 年以内应收账款为 859,067.75 元，关联方应收账款较高影响总体应收账款余额，截止本公开转让说明书披露日上述应收关联方款项已收回。

**截至 2017 年 7 月 31 日公司应收账款余额 1030.88 万元，截止 2017 年 11 月 30 日公司已收回 408.17 万元，期后回款率为 39.59%，公司通过多种方式积极回收应收款项。截至 2017 年 11 月 30 日，公司无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。**

报告期内，应收账款占主营业务收入的比例如下：

	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
应收账款净值	10,308,834.06	8,868,243.26	6,056,247.25
营业收入	23,081,010.47	36,417,277.68	32,654,869.11

	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
应收账款净值/营业收入	44.66%	24.35%	18.55%

由上表可知，应收账款净值占当期营业收入的比例逐期增加，主要是由于2017年7月31日账龄为1-2年的应收账款余额为4,469,378.11元，金额较高，其净值占2017年1-7月营业收入的17.43%，存在一定的回收风险。

## (2) 分类披露

类别	2017年7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	11,281,284.32	100	972,450.26	8.62	10,308,834.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>11,281,284.32</b>	<b>100</b>	<b>972,450.26</b>	<b>8.62</b>	<b>10,308,834.06</b>

(续)

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(%)	
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	9,604,381.74	100	736,138.48	6.61	8,868,243.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>9,604,381.74</b>	<b>100</b>	<b>736,138.48</b>	<b>6.61</b>	<b>8,868,243.26</b>

续

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(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,461,492.01	100	405,244.76	5.95	6,056,247.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

合计	<b>6,461,492.01</b>	<b>100</b>	<b>405,244.76</b>	<b>5.95</b>	<b>6,056,247.25</b>
----	---------------------	------------	-------------------	-------------	---------------------

## (3) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017-7-31			
	应收账款		坏账准备	
	金额	占比%	金额	计提比例%
1年以内	6,174,182.34	54.73%	308,709.11	5
1~2年	4,469,378.11	39.62%	446,937.81	10
2~3年	409,077.35	3.63%	81,815.47	20
3~4年	170,016.42	1.51%	85,008.21	50
4~5年	43,252.20	0.38%	34,601.76	80
5年以上	15,377.90	0.14%	15,377.90	100
合计	<b>11,281,284.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>972,450.26</b>	<b>8.62</b>

(续)

账龄	2016-12-31			
	应收账款		坏账准备	
	金额	占比%	金额	计提比例%
1年以内	6,934,070.53	72.20%	346,703.52	5
1至2年	1,724,013.20	17.95%	172,401.32	10
2至3年	873,869.81	9.10%	174,773.96	20
3至4年	56,284.20	0.59%	28,142.10	50
4至5年	10,132.10	0.11%	8,105.68	80
5年以上	6,011.90	0.06%	6,011.90	100
合计	<b>9,604,381.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>736,138.48</b>	<b>7.66</b>

(续)

账龄	2015-12-31			
	应收账款		坏账准备	
	金额	占比%	金额	计提比例
1年以内	5,316,658.87	82.28%	265,832.94	5
1至2年	1,019,542.11	15.78%	101,954.21	10
2至3年	97,529.16	1.51%	19,505.83	20
3至4年	16,750.20	0.26%	8,375.10	50
4至5年	7,174.97	0.11%	5,739.98	80
5年以上	3,836.70	0.06%	3,836.70	100
合计	<b>6,461,492.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>405,244.76</b>	<b>6.27</b>

2017年7月31日账龄为1年以内的应收账款占比为54.73%，账龄为1-2年的应收账款占比为39.62%，2017年7月31日账龄为1-2年应收账款占比增加，

主要为开封朗润园、邢台德国印象、河北安联房地产开发有限公司邢台分公司等项目账龄较长。

(4) 计提、收回或转回的坏账准备情况

2017年1-7月计提坏账准备金额236,311.78元；无收回或转回坏账准备。

2016年计提坏账准备金额330,893.72元；无收回或转回坏账准备。

2015年计提坏账准备金额405,244.76元；无收回或转回坏账准备。

(5) 本期实际核销的应收账款情况：

报告期内公司核销的应收账款主要包括两种情况，一是停止服务（裁撤）的项目前期应收未收的物业费；二是根据不同客户的具体情况如空置房跨期审批、物业服务争议等问题对应收账款的调整。

2017年1-7月应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	12,069.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	12,069.00	物业费减免	内部核销审批	否
合计		12,069.00			

应收账款核销说明：

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免，已经通过公司内部审批程序，核销此笔应收账款；

2016年应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	58,776.93
裁撤项目——嘉泰北苑	675,038.42

其中重要的应收账款核销情况：

单位：币种：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	58,776.93	物业费减免	内部核销审批	否
裁撤项目——嘉泰北苑	应收物业费	675,038.42	项目撤销，物业费无法收回	内部核销审批	否

合计		733,815.35		
----	--	------------	--	--

应收账款核销说明：

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免，已经通过公司内部审批程序，核销此笔应收账款；由于开封嘉泰北苑项目已经撤销，尚未收取的物业费不能收回，通过内部审批程序，核销以上应收账款。

2015 年应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	122,187.38
裁撤项目——邯郸古府尚城，开封嘉泰新城、枫庭苑	434,854.24

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	122,187.38	物业费减免	内部核销审批	否
裁撤项目——邯郸古府尚城，开封嘉泰新城、枫庭苑	应收物业费	434,854.24	项目撤销，物业费无法收回	内部核销审批	否
合计		557,041.62			

应收账款核销说明：

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免，已经通过公司内部审批程序，核销此笔应收账款；由于邯郸古府尚城、开封嘉泰新城、枫庭苑项目已经撤销，尚未收取的物业费不能收回，通过内部审批程序，核销以上应收账款。

(6) 应收账款前五情况

截至 2017 年 7 月 31 日应收账款余额前五名的情况

本公司 2017 年 7 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 6,921,153.45 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 61.35%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 550,975.83 元。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
开封朗润园物小区	非关联方	1,906,683.95	16.90	1 年以内	物业费
		960,528.58	8.51	1-2 年	
邢台德国印象小区	非关联方	800,872.92	7.10	1 年以内	物业费
		629,132.20	5.58	1-2 年	
		87,149.55	0.77	2-3 年	

		868.50	0.01	3-4年	
开封安联置业有限公司	关联方	859,067.75	7.61	1年以内	物业费
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	关联方	851,122.00	7.54	1-2年	物业费
石家庄柏林怡园小区	非关联方	387,754.80	3.44	1年以内	物业费
		244,888.70	2.17	1-2年	
		115,983.60	1.03	2-3年	
		60,173.00	0.53	3-4年	
		16,927.90	0.15	4-5年	
合计		<b>6,921,153.45</b>	<b>61.35</b>		

截至2016年12月31日应收账款余额前五名的情况

本公司2016年12月31日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为7,391,582.71元，占应收账款年末余额合计数的比例为76.96%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为548,937.11元。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
开封朗润园小区	非关联方	2,347,213.96	24.44	1年以内	物业费
		477,355.55	4.97	1-2年	
滨州安联置业有限公司	关联方	800,000.00	8.33	1年以内	利息费
		691,666.67	7.20	1-2年	
		675,000.00	7.03	2-3年	
邢台德国印象小区	非关联方	820,138.27	8.54	1年以内	物业费
		145,529.86	1.52	1-2年	
		8,004.80	0.08	2-3年	
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司小区	关联方	851,122.00	8.86	1年以内	物业费
石家庄柏林怡园小区	非关联方	360,507.50	3.75	1年以内	物业费
		130,546.40	1.3	1-2年	
		66,051.80	0.69	2-3年	
		18,445.90	0.19	3-4年	
合计		<b>7,391,582.71</b>	<b>76.96</b>		

截至2015年12月31日应收账款余额前五名的情况

本公司 2015 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 4,720,986.37 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 73.06%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 280,118.95 元。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
开封朗润园小区	非关联方	1,523,360.56	23.58	1 年以内	物业费
滨州安联置业有限公司	关联方	691,666.67	10.70	1 年以内	利息
		675,000.00	10.45	1-2 年	
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	关联方	889,984.00	13.77	1 年以内	物业费
石家庄柏林怡园小区	非关联方	379,688.00	5.88	1 年以内	物业费
		111,547.60	1.73	1-2 年	
		31,615.00	0.49	2-3 年	
开封安联置业有限公司	关联方	418,124.54	6.47	1 年以内	物业费
合计		<b>4,720,986.3</b>	<b>73.06</b>		

(7) 截至 2017 年 7 月 31 日，应收款项余额中无应收持有本公司 5%（含）以上表决权股份的股东单位款项。

(8) 截至 2017 年 7 月 31 日，应收账款余额中存在开封安联置业有限公司、河北安联房地产开发有限公司邢台分公司应收关联方款项，截止本公开转让说明书披露日上述关联方应收款项已收回。

### 3、预付账款

#### (1) 余额情况

账龄	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	1,183,115.52	4,570,760.23	2,701,360.12
1-2 年	19,150.00	83,951.00	
2-3 年	83,951.00		
合计	<b>1,286,216.52</b>	<b>4,654,711.23</b>	<b>2,701,360.12</b>

2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 7 月 31 日预付款项的金额分别为 2,701,360.12 元、4,654,711.23 元、1,286,216.52 元，主要系预付电费、暖气费等费用，随着管理小区的增加预付款项的金额也随着增多。

#### (2) 预付账款前五名情况

截至 2017 年 7 月 31 日预付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
------	-------	----	-----	----	------

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
国网河北省电力公司石家庄供电分公司开发区	非关联方	474,978.65	36.93	1年以内	电费
河北省特种设备监督检验院	非关联方	198,154.96	15.41	1年以内	电梯年检费
河北兴冀人才资源开发有限公司	非关联方	136,000.00	10.57	1年以内	保险
石家庄市新华区石岗街道柏林庄村民委员会	非关联方	19,150.00	1.49	1-2年	服务费
		83,951.00	6.53	2-3年	
石家庄市财政集中支付中心	非关联方	63,058.10	4.90	1年以内	电费
合计		<b>975,291.71</b>	<b>75.83</b>		

截至2016年12月31日预付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	非关联方	1,360,000.00	29.22	1年以内	暖气费
石家庄华电供热集团有限公司	非关联方	1,096,314.07	23.55	1年以内	暖气费
石家庄西岭供热有限公司	非关联方	984,069.11	21.14	1年以内	暖气费
石家庄市制酒厂有限公司	非关联方	500,000.00	10.74	1年以内	暖气费
石家庄华电裕华供热有限公司	非关联方	493,853.74	10.61	1年以内	暖气费
合计		<b>4,434,236.92</b>	<b>95.26</b>		

截至2015年12月31日预付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
河北诺亚能源股份有限公司鹿泉分公司	非关联方	1,000,000.00	37.02	1年以内	暖气费
石家庄华电供热集团有限公司	非关联方	980,000.00	36.28	1年以内	暖气费
石家庄华电裕华供热有限公司	非关联方	482,500.00	17.86	1年以内	暖气费
河北省特种设备监督检验院	非关联方	153,909.12	5.70	1年以内	电梯维保费
石家庄市新华区人民政府石岗街道柏林庄村民委员会	非关联方	84,951.00	3.14	1年以内	服务费
合计		<b>2,701,360.12</b>	<b>100.00</b>		

(3) 截至2017年7月31日，无预付持有公司5%（含）以上股份股东余额。

(4) 截至2017年7月31日，无预付关联方余额。

#### 4、其他应收款

## (1) 余额情况

公司其他应收款主要是往来款、保证金和备用金，详情为：

款项性质	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	56,307.38	145,110.10	9,265,853.62
保证金	578,000.00	770,000.00	13,000.00
代收代付水电费	832,933.36	435,514.85	203,140.00
备用金	942,474.40	202,755.30	310,650.49
<b>合计</b>	<b>2,409,715.14</b>	<b>1,553,380.25</b>	<b>9,792,644.11</b>

## (2) 分类披露

类别	2017年7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	2,409,715.14	100	377,325.77	100	2,032,389.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>2,409,715.14</b>	<b>100</b>	<b>377,325.77</b>	<b>100</b>	<b>2,032,389.37</b>

(续)

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,553,380.25	100	264,119.02	100	1,289,261.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>1,553,380.25</b>	<b>100</b>	<b>264,119.02</b>	<b>100</b>	<b>1,289,261.23</b>

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,792,644.11	100	1,200,507.20	100	8,592,136.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>9,792,644.11</b>	<b>100</b>	<b>1,200,507.20</b>	<b>100</b>	<b>8,592,136.91</b>

## (3) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017-7-31			
	其他应收款	占比%	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,778,915.14	73.82%	88,945.77	5
1至2年	378,000.00	15.69%	37,800.00	10
2至3年		0.00%		20
3至4年	1,200.00	0.05%	600.00	50
4至5年	8,100.00	0.34%	6,480.00	80
5年以上	243,500.00	10.10%	243,500.00	100
<b>合计</b>	<b>2,409,715.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>377,325.77</b>	<b>15.66</b>

(续)

账龄	2016-12-31			
	其他应收款	占比%	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,300,580.25	83.73%	65,029.02	5
1至2年		0.00%		10
2至3年	1,200.00	0.08%	240.00	20
3至4年	8,100.00	0.52%	4,050.00	50
4至5年	243,500.00	15.68%	194,800.00	80
5年以上		0.00%		5
<b>合计</b>	<b>1,553,380.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>264,119.02</b>	<b>17.00</b>

(续)

账龄	2015-12-31			
	其他应收款	占比%	坏账准备	计提比例 (%)

账龄	2015-12-31			
	其他应收款	占比%	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,539,344.11	56.57%	276,967.20	5
1 至 2 年	1,700.00	0.02%	170.00	10
2 至 3 年	4,008,100.00	40.93%	801,620.00	20
3 至 4 年	243,500.00	2.49%	121,750.00	50
4 至 5 年				
5 年以上				
<b>合计</b>	<b>9,792,644.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,200,507.20</b>	<b>12.26</b>

截至 2017 年 7 月 31 日账龄为 4-5 年其他应收款 24,300.00 元主要为石家庄市新华区柏林庄项目入驻保证金，待项目退出时予以返还。

(4) 2017 年 1-7 月计提坏账准备金额 113,206.75 元；无收回或转回坏账准备。

2016 年计提坏账准备金额-936,388.18 元；无收回或转回坏账准备。

2015 年计提坏账准备金额 543,191.26 元；无收回或转回坏账准备。

(5) 前五情况

截至 2017 年 7 月 31 日前五名情况

本公司 2017 年 7 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 1,053,227.00 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 43.71%。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
石家庄市桥西区红旗街道办事处十里尹村村民委员会	非关联方	300,000.00	12.45	1-2 年	质保金
马月卓	非关联方	205,727.00	8.54	1 年以内	代付电费
石家庄市新华区柏林庄居民委员会	非关联方	200,000.00	8.30	5 年以上	质保金
张明杰	非关联方	187,500.00	7.78	1 年以内	备用金
吴闪	非关联方	160,000.00	6.64	1 年以内	代付电费
<b>合计</b>		<b>1,053,227.00</b>	<b>43.71</b>		

截至 2016 年 12 月 31 日前五名情况

本公司 2016 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 1,130,623.46 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 72.78%。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
宫玉强	非关联方	312,323.46	20.11	1 年以内	代付电费
石家庄市桥西区红旗街道办事处十里尹村村民委员会	非关联方	300,000.00	19.31	1 年以内	质保金

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
邯郸市紫光供热有限公司	非关联方	260,000.00	16.74	1年以内	质保金
石家庄市新华区柏林庄居民委员会	非关联方	200,000.00	12.88	4-5年	质保金
周中立	非关联方	58,300.00	3.75	1年以内	备用金
合计		<b>1,130,623.46</b>	<b>72.78</b>		

截至2015年12月31日前五名情况

本公司2015年12月31日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为8,530,854.40元，占其他应收款年末余额合计数的比例为87.11%。

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
滨州安联置业有限公司	关联方	4,000,000.00	40.85%	2-3年	往来款
河北润泰房地产开发有限公司	关联方	1,147,600.00	11.72%	1年以内	往来款
河北安联房地产开发有限公司	关联方	2,319,865.00	23.69%	1年以内	往来款
安联大业(天津)股权投资基金管理有限公司	关联方	632,064.40	6.45%	1年以内	往来款
河北新安宜商贸有限公司	关联方	431,325.00	4.40%	1年以内	往来款
合计		<b>8,530,854.40</b>	<b>87.11</b>		

(6) 截至2017年7月31日，其他应收款余额中无持有本公司5%（含）以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 截至2017年7月31日，期末余额中无应收关联方款项。

## 5、存货

公司存货为员工工装，详情为：

项目	2017-7-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
工装	31,352.46	100.00	33,521.73	100.00	28,043.80	100.00
账面余额	31,352.46	100.00	33,521.73	100.00	28,043.80	100.00
减：存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
账面价值	31,352.46	-	33,521.73	-	28,043.80	-

物业管理属于劳动密集型行业，主要业务成本为人工成本，在物业经营管理服务中所需原材料较少，因此各期末存货金额较少，存货是指保安、保洁等项目服务人员的服装配饰，符合物业服务行业的整体特点。

## 6、长期股权投资

项目	2017年7月31日			2016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
对合营企业投资				178,290.58		178,290.58
合计				178,290.58		178,290.58

详情如下：

投资单位	2016年12月31日	本期增减变动				2017年7月31日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他		
合营企业：							
石家庄点到科技网络有限公司	178,290.58		200,000.00	-23,844.86	45,554.28	0	
河北大生泰丰保险代理有限公司		4,000,000.00	4,000,000.00			0	
合计	178,290.58	4,000,000.00	4,200,000.00	-23,844.86	45,554.28	0	

(续)

项目	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
对合营企业投资	178,290.58		178,290.58			
合计	178,290.58		178,290.58			

详情如下：

投资单位	2015年12月31日	本期增减变动				2016年12月31日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他		
合营企业：							
石家庄点到科技网络有限公司		200,000.00		-21,709.42		178,290.58	
合计		200,000.00		-21,709.42		178,290.58	

2016年11月，公司投资石家庄点到科技网络有限公司200,000.00元，持有该公司20%股份，当期确认投资亏损-21,709.42元。2017年7月，公司按原出资额转让对石家庄点到科技网络有限公司的股权投资，获得处置收益21,709.42元；

2017年3月公司以400万元投资河北大生泰丰保险代理有限公司40%股权，并于2017年7月收回该投资。

## 7、固定资产及折旧

(1) 截至2017年7月31日公司固定资产及折旧情况如下表：

单位：元

项目	机器设备	电子设备	运输工具	其他物品	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	258,976.00	706,650.79	73,800.00	90,113.46	1,129,540.25
2.本期增加金额	4,625.00	80,480.00			85,105.00
(1) 购置	4,625.00	80,480.00			85,105.00
(2) 在建工程转入					-
(3) 其他					-
3.本期减少金额					-
(1) 处置或报废					-
4.期末余额	263,601.00	787,130.79	73,800.00	90,113.46	1,214,645.25
二、累计折旧					
1.期初余额	96,420.82	631,428.65	19,601.57	84,998.21	832,449.25
2.本期增加金额	31,087.50	17,047.93	7,425.83	387.92	55,949.18
(1) 计提	31,087.50	17,047.93	7,425.83	387.92	55,949.18
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					-
4.期末余额	127,508.32	648,476.58	27,027.40	85,386.13	888,398.43
三、减值准备					-
1.期初余额					-
2.本期增加金额					
(1) 计提					-
3.本期减少金额					-
(1) 处置或报废					-
4.期末余额					-
四、账面价值					-
1.期末账面价值	136,092.68	138,654.21	46,772.6	4,727.33	326,246.82
2.期初账面价值	162,555.18	75,222.14	54,198.43	5,115.25	297,091.00

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

单位：元

项目	机器设备	电子设备	运输工具	其他物品	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	251,529.00	651,947.33	61,800.00	87,913.00	1,053,189.33
2.本期增加金额	7,447.00	57,693.46	12,000.00	2,200.46	79,340.92

(1) 购置	7,447.00	57,693.46	12,000.00	2,200.46	79,340.92
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	2,990.00	-	-	2,990.00
(1) 处置或报废	-	2,990.00	-	-	2,990.00
4.期末余额	258,976.00	706,650.79	73,800.00	90,113.46	1,129,540.25
二、累计折旧					
1.期初余额	51,377.21	556,922.75	10,294.74	80,878.39	699,473.09
2.本期增加金额	45,043.61	77,346.40	9,306.83	4,119.82	135,816.66
(1) 计提	45,043.61	69,570.13	9,306.83	2,203.62	126,124.19
(2) 调拨		7,776.27		1,916.20	9,692.47
3.本期减少金额	-	2,840.50	-	-	2,840.50
(1) 处置或报废	-	2,840.50	-	-	2,840.50
4.期末余额	96,420.82	631,428.65	19,601.57	84,998.21	832,449.25
三、减值准备					-
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					-
3.本期减少金额					-
(1) 处置或报废					-
4.期末余额					-
四、账面价值					-
1.期末账面价值	162,555.18	75,222.14	54,198.43	5,115.25	297,091.00
2.期初账面价值	200,151.79	95,024.58	51,505.26	7,034.61	353,716.24

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

单位: 元

项目	机器设备	电子设备	运输工具	其他物品	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	122,379.00	562,097.00	6,800.00	83,515.00	774,791.00
2.本期增加金额	129,150.00	171,336.26	55,000.00	4,398.00	359,884.26
(1) 购置	129,150.00	171,336.26	55,000.00	4,398.00	359,884.26
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	81,485.93	-	-	81,485.93
(1) 处置或报废	-	81,485.93	-	-	81,485.93
4.期末余额	251,529.00	651,947.33	61,800.00	87,913.00	1,053,189.33
二、累计折旧					

1.期初余额	16,103.26	422,794.49	1,938.00	71,328.13	512,163.88
2.本期增加金额	35,273.95	204,821.87	8,356.74	9,550.26	258,002.82
(1) 计提	35,273.95	204,821.87	8,356.74	9,550.26	258,002.82
3.本期减少金额	-	70,693.61	-	70,693.61	70,693.61
(1) 处置或报废	-	70,693.61	-	70,693.61	70,693.61
4.期末余额	51,377.21	556,922.75	10,294.74	80,878.39	699,473.09
三、减值准备					
1.期初余额					-
2.本期增加金额					
(1) 计提					-
3.本期减少金额					-
(1) 处置或报废					-
4.期末余额					-
四、账面价值					-
1.期末账面价值	200,151.79	95,024.58	51,505.26	7,034.61	353,716.24
2.期初账面价值	106,275.74	139,302.51	4,862.00	12,186.87	262,627.12

## (2) 固定资产抵押说明

截至 2017 年 7 月 31 日，公司不存在已抵押或闲置的固定资产。

## (3) 是否减值

固定资产运行良好，能保证公司的正常生产，未对固定资产计提减值。

## 8、无形资产

(1) 截至 2017 年 7 月 31 日公司无形资产及摊销情况如下表：

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	241,790.00	241,790.00
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	241,790.00	241,790.00
二、累计摊销		
1.期初余额	178,868.78	178,868.78
2.本期增加金额	11,304.42	11,304.42
(1) 计提	11,304.42	11,304.42

3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	190,173.20	190,173.20
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	51,616.80	51,616.80
2.期初账面价值	62,921.22	62,921.22

(续) 截至 2016 年 12 月 31 日公司无形资产及摊销情况如下表:

单位: 元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	241,790.00	241,790.00
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	241,790.00	241,790.00
二、累计摊销		
1.期初余额	159,489.78	159,489.78
2.本期增加金额	19,379.00	19,379.00
(1) 计提	19,379.00	19,379.00
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	178,868.78	178,868.78
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		

4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	62,921.22	62,921.22
2.期初账面价值	82,300.22	82,300.22

(续) 截至 2015 年 12 月 31 日公司无形资产及摊销情况如下表:

单位: 元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	241,790.00	241,790.00
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	241,790.00	241,790.00
二、累计摊销		
1.期初余额	136,877.46	136,877.46
2.本期增加金额	22,612.32	22,612.32
(1) 计提	22,612.32	22,612.32
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	159,489.78	159,489.78
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	82,300.22	82,300.22
2.期初账面价值	104,912.54	104,912.54

## (2) 是否减值

无形资产为购买的极致软件端口,按十年期摊销,无形资产剩余摊销年限能有效发挥其作用,故未对无形资产计提减值准备。

## 9、长期待摊费用

项目	2016年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2017年7月31日
极致服务费	19,350.00	8,600.00	5,016.67		22,933.33
<b>合计</b>	<b>19,350.00</b>	<b>8,600.00</b>	<b>5,016.67</b>		<b>22,933.33</b>

(续)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2016年12月31日
极致服务费	27,950.00		8,600.00		19,350.00
<b>合计</b>	<b>27,950.00</b>		<b>8,600.00</b>		<b>19,350.00</b>

(续)

项目	2014年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2015年12月31日
极致服务费		34,400.00	6,450.00		27,950.00
租赁费	10,375.00		8,300.00	2,075.00	0.00
<b>合计</b>	<b>10,375.00</b>	<b>34,400.00</b>	<b>14,750.00</b>	<b>2,075.00</b>	<b>27,950.00</b>

注：按服务期限进行摊销。

## 10、递延所得税资产

项目	2017年7月31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	1,030,561.76	257,640.44	588,400.52	147,100.13	1,396,112.68	349,028.17
<b>合计</b>	<b>1,030,561.76</b>	<b>257,640.44</b>	<b>588,400.52</b>	<b>147,100.13</b>	<b>1,396,112.68</b>	<b>349,028.17</b>

## 11、资产减值准备

资产减值准备相关政策请参见“第四节公司财务”之“二、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响”。

报告期内公司除计提应收款项坏账准备外，其他资产未计提减值准备。

项目	2017年1-7月	2016年度	2015年度
应收账款坏账准备	236,311.78	330,893.72	405,244.76
其他应收款坏账准备	113,206.75	-936,388.18	543,191.26
核销	12,069.00	733,815.35	557,041.62
<b>合计</b>	<b>361,587.53</b>	<b>128,320.89</b>	<b>1,505,477.63</b>

## (二) 母公司资产项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类及披露

类别	2017年7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	8,546,823.11	100	735,927.21	8.61	7,810,895.90
账龄组合	8,546,823.11	100	735,927.21	8.61	7,810,895.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>8,546,823.11</b>	<b>100</b>	<b>735,927.21</b>	<b>8.61</b>	<b>7,810,895.90</b>

(续)

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(%)	
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	7,497,287.31	100	618,196.11	7.02	6,879,091.20
账龄组合	7,497,287.31	100	618,196.11	7.02	6,879,091.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>7,497,287.31</b>	<b>100</b>	<b>618,196.11</b>	<b>7.02</b>	<b>6,879,091.20</b>

(续)

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(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,137,642.57	100	338,426.44	6.27	4,799,216.13
账龄组合	5,137,642.57	100	338,426.44	6.27	4,799,216.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>5,137,642.57</b>	<b>100</b>	<b>338,426.44</b>	<b>6.27</b>	<b>4,799,216.13</b>

(2)组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017年7月31日		
	应收账款余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,146,183.48	257,309.17	5

1~2年	2,904,969.63	290,496.96	10
2~3年	267928.42	53585.68	20
3~4年	169,111.48	84,555.74	50
4~5年	43,252.20	34601.76	80
5年以上	15,377.90	15,377.90	100
<b>合计</b>	<b>8,546,823.11</b>	<b>735,927.21</b>	<b>8.61</b>

(续)

账龄	2016年12月31日		
	应收账款余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,058,737.16	252,936.85	5
1~2年	1,502,248.05	150,224.80	10
2~3年	863,873.90	172,774.78	20
3~4年	56,284.20	28,142.10	50
4~5年	10,132.10	8,105.68	80
5年以上	6,011.90	6,011.90	100
<b>合计</b>	<b>7,497,287.31</b>	<b>618,196.11</b>	<b>8.25</b>

(续)

账龄	2015年12月31日		
	应收账款余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,005,326.48	200,266.32	5
1~2年	1007025.06	100,702.51	10
2~3年	97,529.16	19,505.83	20
3~4年	16750.2	8,375.10	50
4~5年	7,174.97	5,739.98	80
5年以上	3,836.70	3,836.70	100
<b>合计</b>	<b>5,137,642.57</b>	<b>338,426.44</b>	<b>6.59</b>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017年1-7月计提坏账准备金额117,731.10元；无收回或转回坏账准备。

2016年计提坏账准备金额279,769.67元；无收回或转回坏账准备。

2015年计提坏账准备金额338,426.44元；无收回或转回坏账准备。

## (4) 本期实际核销的应收账款情况：

## 2017年1-7月应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	12,069.00

## 其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	12,069.00	物业费减免	内部核销审批	否
<b>合计</b>		<b>12,069.00</b>			

## 应收账款核销说明:

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免,已经通过公司内部审批程序,核销此笔应收账款;

## 2016年应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	58,776.93
裁撤项目——嘉泰北苑	<b>675,038.42</b>

## 其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	58,776.93	物业费减免	内部核销审批	否
裁撤项目——嘉泰北苑	应收物业费	675,038.42	项目撤销,物业费无法收回	内部核销审批	否
合计		<b>733,815.35</b>			

## 应收账款核销说明:

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免,已经通过公司内部审批程序,核销此笔应收账款;由于开封嘉泰北苑项目已经撤销,尚未收取的物业费不能收回,通过内部审批程序,核销以上应收账款。

## 2015年应收账款核销情况

项目	核销金额
往期优惠——物业费	122,187.38
裁撤项目——邯郸古府尚城,开封嘉泰新城、枫庭苑	434,854.24

## 其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
往期优惠——物业费	应收物业费	121,855.58	物业费减免	内部核销审批	否
裁撤项目——邯郸古府尚城,开封嘉泰新城、枫庭苑	应收物业费	434,854.24	项目撤销,物业费无法收回	内部核销审批	否
合计		<b>556,709.82</b>			

## 应收账款核销说明:

往期优惠——物业费是往期应收的物业费由于各种原因本期决定减免,已经通过公司内部审批程序,核销此笔应收账款;由于邯郸古府尚城、开封嘉泰新城、

枫庭苑项目已经撤销，尚未收取的物业费不能收回，通过内部审批程序，核销以上应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司 2017 年 7 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 5,570,139.24 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 65.17%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 442,537.59 元。

单位名称	与本公司的关系	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备	账龄
开封朗润园小区	非关联方	2,867,212.53	33.55	191,387.06	1 年以内 1,906,683.95； 1-2 年 960,528.58
开封安联房地产开发有限公司	关联方	859,067.75	10.05	42,953.39	1 年以内
石家庄柏林怡园小区	非关联方	825,728.00	9.66	110,702.15	1 年以内 387,754.80； 1-2 年 244,888.70； 2-3 年 115,983.60； 3-4 年 60,173.00； 4-5 年 16,927.90.
石家庄周通家园小区	非关联方	548,949.60	6.42	27,447.48	1 年以内
石家庄豪景丽园小区	非关联方	469,181.36	5.49	70,047.52	1 年以内 266,198.56； 1-2 年 82,257.70； 2-3 年 51,424.40； 3-4 年 59,160.90； 4-5 年 7,466.50； 5 年以上 2,673.30 .
<b>合计</b>		<b>5,570,139.24</b>	<b>65.17</b>	<b>442,537.59</b>	

本公司 2016 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 6,214,341.44 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 82.89%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 518,092.12 元。

单位名称	与本公司的关系	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备	账龄
开封朗润园小区	非关联方	2,824,569.51	37.67	165,096.25	1 年以内 2,347,213.9 元； 1-2 年 477,355.55 元
滨州安联置业有限公司	关联方	2,166,666.67	28.90	244,166.67	1 年以内 800,000.00 ； 1-2 年 691,666.67； 2-3 年 675,000.00 ；
石家庄柏林怡园小区	非关联方	575,551.60	7.68	53,513.33	1 年以内 360,507.50 ； 1-2 年 130,546.40 ； 2-3 年 66,051.80 ； 3-4 年 18,445.90 ；

石家庄豪景丽园小区	非关联方	364,961.10	4.87	38,586.21	1年以内 213,630.00 ; 1-2年 73,110.00 ; 2-3年 64,396.10; 3-4年 11,151.70; 5年以上 2,673.30.
石家庄青年城小区	非关联方	282,592.56	3.77	16,729.66	1年以内 251,276.28; 1-2年 23,603.30; 2-3年 6,836.58; 3-4年 876.40;
<b>合计</b>		<b>6,214,341.44</b>	<b>82.89</b>	<b>518,092.12</b>	

本公司 2015 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 4,122,268.07 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 80.24%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 257,560.60 元。

单位名称	与本公司的关系	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备	账龄
开封朗润园小区	非关联方	1,523,360.56	29.65%	76,168.03	1年以内
滨州安联置业有限公司	关联方	1,366,666.67	26.60%	102,083.33	1年以内 691,666.67 元; 1-2年 675,000.00 元
石家庄柏林怡园小区	非关联方	522,850.60	10.18%	36,462.16	1年以内 379,688.00 ; 1-2年 111,547.60; 2-3年 31,615.00 ;
开封安联置业有限公司	关联方	418,124.54	8.14%	20,906.23	1年以内
石家庄豪景丽园小区	非关联方	291,265.70	5.67%	21,940.85	1年以内 202,886.00; 1-2年 66,813.80; 2-3年 18,892.6; 3-4年 2,673.30 ;
<b>合计</b>		<b>4,122,268.07</b>	<b>80.24%</b>	<b>257,560.60</b>	

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款分类及披露

类别	2017年7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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,914,438.19	100	373,480.35	100	3,540,957.84
账龄组合	3,914,438.19	100	373,480.35	100	3,540,957.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

合计	3,914,438.19	100	373,480.35	100	3,540,957.84
----	--------------	-----	------------	-----	--------------

(续)

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,641,601.05	100	264,119.02	100	2,377,482.03
账龄组合	2,641,601.05	100	264,119.02	100	2,377,482.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,641,601.05	100	264,119.02	100	2,377,482.03

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,692,638.62	100	1,195,506.93	100	8,497,131.69
账龄组合	9,692,638.62	100	1,195,506.93	100	8,497,131.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	9,692,638.62	100	1,195,506.93	100	8,497,131.6

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017年7月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,235,417.39	85,100.35	5
1~2年	1,426,220.80	37,800.00	10
2~3年			20
3~4年	1,200.00	600.00	50
4~5年	8,100.00	6,480.00	80
5年以上	243,500.00	243,500.00	100
合计	3,914,438.19	373,480.35	9.54

(续)

账龄	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

1年以内	2,388,801.05	65,029.02	5
1~2年			10
2~3年	1,200.00	240.00	20
3~4年	8,100.00	4,050.00	50
4~5年	243,500.00	194,800.00	80
5年以上			
<b>合计</b>	<b>2,641,601.05</b>	<b>264,119.02</b>	<b>10.00</b>

(续)

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,439,338.62	271,966.93	5
1~2年	1,700.00	170.00	10
2~3年	4,008,100.00	801,620.00	20
3~4年	243,500.00	121,750.00	50
4~5年			
5年以上			
<b>合计</b>	<b>9,692,638.62</b>	<b>1,195,506.93</b>	<b>12.33</b>

## (2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017年1-7月计提坏账准备金额109,361.33元；无收回或转回坏账准备。

2016年计提坏账准备金额-931,387.91元；无收回或转回坏账准备。

2015年计提坏账准备金额540,745.44元；无收回或转回坏账准备。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	1,663,737.43	1,233,330.90	9,282,398.62
保证金	578,000.00	770,000.00	13,000.00
代收代付水电费	771,393.36	435,514.85	203,140.00
备用金	901,307.40	202,755.30	194,100.00
<b>合计</b>	<b>3,914,438.19</b>	<b>2,641,601.05</b>	<b>9,692,638.62</b>

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2017年7月31日其他应收款金额前五名单位情况

本公司2017年7月31日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为2,279,148.35元，占其他应收款年末余额合计数的比例为58.23%。

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
------	-------	------	----	----------------	------

邢台市安信联行物业服务服务有限公司	往来款	1,385,921.35	1-2 年	35.41	138,592.14
石家庄市桥西区红旗街道办事处十里尹村村民委员会	质保金	300,000.00	1-2 年	7.66	30,000.00
马月卓	代付电费	205,727.00	1 年以内	5.26	10,286.35
石家庄市新华区柏林庄居民委员会	质保金	200,000.00	5 年以上	5.11	200,000.00
张明杰	备用金	187,500.00	1 年以 177,500; 1-2 年 10,000.	4.79	9,875.00
<b>合计</b>		<b>2,279,148.35</b>		<b>58.23</b>	<b>388,753.49</b>

## (2) 2016 年 12 月 31 日其他应收款金额前五名单位情况

本公司 2016 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 1,924,834.26 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 72.86 %。

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
河北安信联行物业服务服务有限公司邢台子公司	往来款	852,510.80	1 年以内	32.27	8,525.11
宫玉强	代付电费	312,323.46	1 年以内	11.82	15,616.17
石家庄市桥西区红旗街道办事处十里尹村村民委员会	质保金	300,000.00	1 年以内	11.36	15,000.00
邯郸市紫光供热有限公司	保证金	260,000.00	1 年以内	9.84	13,000.00
石家庄市新华区柏林庄居民委员会	质保金	200,000.00	4-5 年	7.57	160,000.00
<b>合计</b>		<b>1,924,834.26</b>		<b>72.86</b>	<b>212,141.28</b>

## (3) 2015 年 12 月 31 日其他应收款金额前五名单位情况

本公司 2015 年 12 月 31 日按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 8,530,854.40 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 88.01%。

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
滨州安联置业有限公司	往来款	4,000,000.00	2-3 年	41.27	800,000.00
河北润泰房地产开发有限公司	往来款	1,147,600.00	1 年以内	11.84	57,380.00
河北安联房地产开发有限公司	往来款	2,319,865.00	1 年以内	23.93	115,993.25

安联大业(天津)股权投资 基金管理有限公司	往来款	632,064.40	1年以内	6.52	31,603.22
河北新安宜商贸有限公司	往来款	431,325.00	1年以内	4.45	21,565.25
<b>合计</b>		<b>8,530,854.40</b>		<b>88.01</b>	<b>1,026,541.72</b>

## 六、主要负债情况

### 1、应付账款

#### (1) 余额情况

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
货款	1,546,563.26	977,540.85	1,426,193.89
工程款	3,937.50	3,937.50	3,937.50
<b>合计</b>	<b>1,550,500.76</b>	<b>981,478.35</b>	<b>1,430,131.39</b>

公司2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日应付账款分别为1,430,131.39元、981,478.35元、1,550,500.76元，占负债的比例分别为4.82%、3.08%、5.69%，占比较小，主要系对服务小区的基础设施维护、维修等业务所形成。

#### (2) 账龄情况

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	837,279.91	603,117.30	1,004,270.34
1至2年	346,347.30	136,150.00	93,197.01
2至3年	127,950.00	92,197.01	3,115.20
3年以上	238,923.55	150,014.04	329,548.84
<b>合计</b>	<b>1,550,500.76</b>	<b>981,478.35</b>	<b>1,430,131.39</b>

#### (3) 应付账款前五名情况

截至2017年7月31日应付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
刘盼山	非关联方	153,583.08	9.91%	3年以上	装修、采购苗木
石家庄昊通机电设备安装有限公司	非关联方	162,000.00	10.45%	1年以内	电梯维保
巨人通力电梯有限公司	非关联方	127,890.00	8.25%	1年以内	电梯维保

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
		36,540.00	2.36%	1-2 年	
通力电梯有限公司石家庄分公司	非关联方	95,124.53	6.14%	1 年以内	电梯维保
邢台迅捷电梯销售有限公司	非关联方	83,933.31	5.41%	1 年以内	电梯维保
合计		<b>659,070.92</b>	<b>42.51%</b>		

## 截至 2016 年 12 月 31 日应付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
刘盼山	非关联方	64,814.08	6.60%	2-3 年	装修、采购苗木
		88,769.00	9.04%	3 年以上	
河北合美电梯技术有限公司	非关联方	121,182.00	12.35%	1 年以内	电梯维保
巨人通力电梯有限公司	非关联方	36,540.00	3.72%	1 年以内	电梯维保
通力电梯有限公司石家庄分公司	非关联方	73,600.00	7.50%	1 年以内	电梯维保
邢台迅捷电梯销售有限公司	非关联方	36,950.00	3.76%	1 年以内	电梯维保
合计		<b>421,855.08</b>	<b>42.98%</b>		

## 截至 2015 年 12 月 31 日应付账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
于洋	非关联方	51,550.00	3.60%	1 年以内	垃圾清运费
刘盼山	非关联方	64,814.08	4.53%	1-2 年	装修、采购苗木
		238,769.00	16.70%	3 年以上	
河北合美电梯技术有限公司	非关联方	215,220.00	15.05%	1 年以内	电梯维保
巨人通力电梯有限公司	非关联方	93,240.00	6.52%	1 年以内	电梯维保
通力电梯有限公司石家庄分公司	非关联方	123,480.00	8.63%	1 年以内	电梯维保
合计		<b>787,073.08</b>	<b>55.04%</b>		

(4) 截至 2017 年 7 月 31 日，无应付持有公司 5%（含）以上股份股东款项。

(5) 截至 2017 年 7 月 31 日，无应付关联方款项。

## 2、预收账款

## (1) 余额情况

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
服务费、租赁费	934,375.20	914,488.49	1,277,898.07
物业费	8,756,752.49	6,038,174.63	4,758,146.02
车位费	857,534.08	1,295,011.61	1,190,972.11
<b>合计</b>	<b>10,548,661.77</b>	<b>8,247,674.73</b>	<b>7,227,016.20</b>

预收账款为公司在收取的小区业主物业费、车位费、租赁费等先贷记预收账款，然后按照12个月分摊结转至主营业务收入。2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日预收账款的金额分别为7,227,016.20元、8,247,674.73元、10,548,661.77元，占总负债的比例分别为24.36%、25.88%、38.74%，逐年递增，主要系公司所服务的小区增多，预收的物业费也相应有相应的增加。

公司对预收款项缴纳流转税的处理原则为：收到预收款项未开具发票的，由于服务尚未提供，公司暂未计提和缴纳流转税，待公司应税服务完毕结转收入的当期计提后缴纳；收到预收款项并开具发票的，在发票开具当期计提流转税并及时缴纳。报告期内预收款项流转税缴纳情况如下：

期间	项目	预收款金额	营业税/增值税	其他 <sup>注</sup>
2015年	场地费	69,100.00	3,455.00	414.60
	租赁费	498,756.40	24,937.82	2,992.54
	物业费	269,356.60	13,467.83	1,616.14
小计		837,213.00	41,860.65	5,023.28
2016年1-4月	场地费	69,100.00	3,455.00	414.60
	租赁费	162,000.00	8,100.00	972.00
	物业费	265,900.00	13,295.00	1,595.40
2016年5-12月	场地费			
	租赁费	336,756.40	16,036.01	1,924.32
	物业费	297,456.60	16,837.23	2,020.47
小计		1,131,213.00	57,723.24	6,926.79
2017年1-7月	场地费	69,100.00	3,290.48	394.86
	租赁费	332,536.84	15,835.09	1,900.21
	物业费	198,342.40	11,226.93	1,347.23
小计		599,979.24	30,352.49	3,642.30

注：其他项指根据营业税（增值税）额计算缴纳的城建税（7%）、教育费附加及地方教育费附加（5%）。根据《关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）规定：不动产经营租赁服务：1 一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。公司的租赁合同已在税务局备案，因此场地费和租赁费适用的税率为5%，物业费适用的营业税税率为5%，增值税税率为6%。

## （2）账龄情况

账龄	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
1年以内	8,870,664.39	6,157,526.29	6,119,450.25
1至2年	676,294.74	1,884,417.58	1,045,431.31
2至3年	852,332.53	140,520.10	56,533.84
3年以上	149,370.11	65,210.76	5,600.80
<b>合计</b>	<b>10,548,661.77</b>	<b>8,247,674.73</b>	<b>7,227,016.20</b>

报告期内，预收账款账龄主要集中于1年以内、1-2年，其中2015年12月31日账龄为1年以内、1-2年分别占比84.67%、14.47%，2016年12月31日预收账款账龄1年以内、1-2年分别占比74.66%、22.85%，2017年预收账款账龄1年以内、1-2年分别占比84.09%、6.41%。

### (3) 预收账款前五名情况

截至2017年7月31日预收账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
柏林怡园管理部	非关联方	1,953,803.96	18.52	1年以内	物业费
		48,370.79	0.46	1-2年	
		86,988.41	0.82	2-3年	
唐山优悦城	非关联方	1,215,622.19	11.52	1年以内	物业费
青年城管理部	非关联方	1,012,734.78	9.60	1年以内	物业费
		18,291.62	0.17	1-2年	
		82,854.50	0.79	2-3年	
		1,286.20	0.01	3-4年	
开封朗润园管理部	非关联方	1,018,854.85	9.66	1年以内	物业费
		38,310.00	0.36	2-3年	
新青年广场管理部	非关联方	773,187.69	7.33	1年以内	物业费
<b>合计</b>		<b>6,250,304.99</b>	<b>59.25</b>		

截至2016年12月31日预收账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
柏林怡园管理部	非关联方	810,468.39	9.83	1年以内	物业费
		325,239.38	3.94	1-2年	
开封朗润园	非关联方	989,038.5	11.99	1年以内	物业费
		85,534.00	1.04	1-2年	
青年城管理部	非关联方	553,507.12	6.71	1年以内	物业费

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
		456,725.37	5.54	1-2 年	
		2,077.30	0.03	2-3 年	
		316.30	0.00	3-4 年	
唐山优悦城	非关联方	834,331.70	10.12	1 年以内	物业费
德国印象管理部	非关联方	714,034.19	8.66%	1 年以内	物业费
		23,350.00	0.28	1-2 年	
		5,434.64	0.07	2-3 年	
合计		<b>4,800,056.89</b>	<b>58.20</b>		

截至 2015 年 12 月 31 日预收账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
青年城管理部	非关联方	574,452.54	5.45	1 年以内	物业费
		517,520.04	4.91	1-2 年	
		489.60	-	2-3 年	
开封朗润园	非关联方	1,037,220.86	9.83	1 年以内	物业费
柏林怡园管理部	非关联方	711,672.72	6.75	1 年以内	物业费
		314,455.88	2.98	1-2 年	
邢台东方爱婴早期教育培训中心	非关联方	1,008,533.44	9.56	1 年以内	租赁费
德国印象管理部	非关联方	973,494.73	9.23	1 年以内	物业费
		5,434.64	0.05	1-2 年	
合计		<b>5,143,274.45</b>	<b>48.76</b>		

(4) 截至 2017 年 7 月 31 日，无预收持有公司 5%（含）以上股份股东款项。

(5) 截至 2017 年 7 月 31 日，无预收关联方款项。

### 3、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 7 月 31 日
一、短期薪酬	1,522,790.70	10,103,870.57	10,206,518.71	1,420,142.56
二、离职后福利-设定提存计划	48,218.05	254,805.53	255,649.24	47,374.34
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-

<b>合计</b>	<b>1,571,008.75</b>	<b>10,358,676.10</b>	<b>10,462,167.95</b>	<b>1,467,516.90</b>
-----------	---------------------	----------------------	----------------------	---------------------

(续)

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	1,225,574.14	15,804,134.25	15,506,917.69	1,522,790.70
二、离职后福利-设定提存计划	50,761.33	356,961.24	359,504.52	48,218.05
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,276,335.47</b>	<b>16,161,095.49</b>	<b>15,866,422.21</b>	<b>1,571,008.75</b>

(续)

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、短期薪酬	1,338,106.31	14,804,218.72	14,916,750.89	1,225,574.14
二、离职后福利-设定提存计划	22,993.14	330,949.83	303,181.64	50,761.33
三、辞退福利	0	0	0	0
四、一年内到期的其他福利	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>1,361,099.45</b>	<b>15,135,168.55</b>	<b>15,219,932.53</b>	<b>1,276,335.47</b>

(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7月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,467,869.53	9,820,409.76	9,906,159.57	1,382,119.72
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	26,289.65	138,968.20	144,309.10	20,948.75
工伤保险费	1,803.26	8,306.09	8,112.10	1,997.25
生育保险费	1,681.78	8,742.12	8,901.14	1,522.76
四、住房公积金	25,146.48	127,444.40	139,036.80	13,554.08
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,522,790.70</b>	<b>10,103,870.57</b>	<b>10,206,518.71</b>	<b>1,420,142.56</b>

(续)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、工资、奖金、津贴	1,164,088.12	15,387,990.24	15,084,208.83	1,467,869.53

和补贴				
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	33,822.34	200,014.90	207,547.59	26,289.65
工伤保险费	2,220.85	15,545.62	15,963.21	1,803.26
生育保险费	1,540.01	12,410.27	12,268.50	1,681.78
四、住房公积金	23,902.82	188,173.22	186,929.56	25,146.48
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,225,574.14</b>	<b>15,804,134.25</b>	<b>15,506,917.69</b>	<b>1,522,790.70</b>

(续)

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,314,400.09	14,431,663.41	14,581,975.38	1,164,088.12
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	13,752.62	194,764.79	174,695.07	33,822.34
工伤保险费	1,128.94	16,521.91	15,430.00	2,220.85
生育保险费	1,274.26	16,558.99	16,293.24	1,540.01
四、住房公积金	7,550.40	144,709.62	128,357.20	23,902.82
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,338,106.31</b>	<b>14,804,218.72</b>	<b>14,916,750.89</b>	<b>1,225,574.14</b>

(3) 设定提存计划列示

	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年7月31日
1、基本养老保险	45,838.77	244,093.28	244,250.76	45,681.29
2、失业保险费	2,379.28	10,712.25	11,398.48	1,693.05
3、企业年金缴费	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>48,218.05</b>	<b>254,805.53</b>	<b>255,649.24</b>	<b>47,374.34</b>

(续)

	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	46,795.28	335,858.93	336,815.44	45,838.77
2、失业保险费	3,966.05	21,102.31	22,689.08	2,379.28
3、企业年金缴费	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>50,761.33</b>	<b>356,961.24</b>	<b>359,504.52</b>	<b>48,218.05</b>

(续)

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	20,404.55	306,309.75	279,919.02	46,795.28

2、失业保险费	2,588.59	24,640.08	23,262.62	3,966.05
3、企业年金缴费	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>22,993.14</b>	<b>330,949.83</b>	<b>303,181.64</b>	<b>50,761.33</b>

#### 4、应交税费

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
企业所得税	321,207.07	532,293.20	168,280.65
增值税	1,283,933.05	1,429,703.02	936,933.51
营业税	263,053.83	263,053.83	264,669.25
城建税	114,961.82	117,205.90	78,697.11
个人所得税	-	4,238.28	1,571.32
教育费附加	80,231.91	83,316.98	56,212.18
房产税	60,810.84	38,550.84	4,126.78
土地使用税	80,880.16	59,241.49	23,898.00
水资源税	529,516.17	-	-
<b>合计</b>	<b>2,734,594.58</b>	<b>2,527,603.54</b>	<b>1,534,388.80</b>

#### 5、其他应付款

##### (1) 余额情况

其他应付款主要是往来款、代收代付款等。报告期内，其他应付款余额情况为：

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	858,667.01	932,700.04	6,320,249.10
押金	5,722,459.32	6,646,196.90	2,145,952.70
代收代付款-电费	3,560,046.18	1,544,054.80	1,880,416.99
代收代付款-水费	407,483.54	333,339.87	281,601.03
代收代付款-暖气	374,758.79	9,019,885.48	7,562,046.08
代收代付款-燃气	2,795.00	2,785.00	3,945.00
代收代付款-生活		66,528.00	
<b>合计</b>	<b>10,926,209.84</b>	<b>18,545,490.09</b>	<b>18,194,210.90</b>

注：2017年代收代付暖气费金额变化较大的原因是截止7月，供暖期已结束，代收代付暖气费基本结清。

报告期内，其他应付款主要是往来款、代收代付款。代收代付款主要包括押金即公共设施设备防损金、代收代付水费、电费、暖气费等。2015年12月31日、2016年12月31日、2017年7月31日应付账款余额分别为18,194,210.90

元、18,545,490.09 元、10,926,209.84 元，2016 年 12 月 31 日与 2015 年 12 月 31 日应付账款余额相持平，但款项性质发生变化，2016 年往来款余额减少，代收代付款余额增加，主要系 2016 年公司偿还河北安联房地产开发有限公司的往来款，但是随着公司的业务规模迅速扩张，在管理项目数量、在管面积、服务业主户数逐年增加，公司向业主收取的押金、暖气费、水电等逐年增长；2017 年 7 月 31 日应付账款余额较小，主要系代收代付款-暖气款公司在每年 10 月-11 月收取业主暖气费，而在来年供暖结束 4-5 月才与供暖公司结算，2017 年 7 月 31 日暂未向业主收取暖气费，故此时点其他应付款余额较小。

## (2) 账龄情况

账龄	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内	6,390,397.12	18,066,710.21	17,528,566.12
1 至 2 年	4,248,278.37	425,061.38	275,673.75
2 至 3 年	237,815.85	3,755.00	30,695.12
3 至 4 年	3,755.00	17,313.50	30,650.00
4 至 5 年	15,313.50	30,650.00	2,000.00
5 年以上	30,650.00	2,000.00	326,625.91
<b>合计</b>	<b>10,926,209.84</b>	<b>18,545,490.09</b>	<b>18,194,210.90</b>

由年上表可知，2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 7 月 31 日账龄为 1 年以内其他应付账款占比分别为 96.34%、97.42%、58.49%，2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日其他应付账款账龄主要集中于 1 年以内，而 2017 年 7 月 31 日账龄为 1-2 年其他应付款占比 37.68%，占比较高，主要是业主押金等款项。

## (3) 其他应付账款前五名情况

截至 2017 年 7 月 31 日其他应付款账款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
唐山优悦城	非关联方	841,996.58	7.71	1 年以内	代收代付款
		788,061.35	7.21	1-2 年	
新青年广场管理部	非关联方	986,848.21	9.03	1 年以内	代收代付款
		529,331.90	4.84	1-2 年	
开封朗润园管理部	非关联方	944,426.00	8.64	1 年以内	代收代付款
		440,066.67	4.03	1-2 年	
青年城管理部	非关联方	1,060,597.94	9.71	1 年以内	代收代付款

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
柏林怡园管理部	非关联方	553,996.92	5.07	1年以内	代收代付款
		86,741.57	0.79	1-2年	
合计		<b>6,232,067.14</b>	<b>57.04</b>		

截至2016年12月31日其他应付款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
青年城管理部	非关联方	3,131,184.46	16.88	1年以内	往来款
新青年广场管理部	非关联方	2,467,239.30	13.30	1年以内	代收代付款
唐山优悦城装修押金	非关联方	1,842,000.00	9.93	1年以内	代收代付款
清晖园管理部	非关联方	,242,340.78	6.70	1年以内	代收代付款
豪景丽园管理部	非关联方	1,222,144.76	6.59	1年以内	代收代付款
合计		<b>9,904,909.30</b>	<b>53.41</b>		

截至2015年12月31日其他应付款前五名的情况

单位名称	是否关联方	金额	占比%	账龄	款项性质
河北安联房地产开发有限公司	关联方	4,914,018.44	27.01	1年以内	往来款
青年城管理部	非关联方	4,442,539.62	24.42	1年以内	代收代付款
朗润园管理部	非关联方	1,131,117.90	6.22	1年以内	代收代付款
豪景丽园管理部	非关联方	1,043,887.86	5.74	1年以内	代收代付款
清晖园管理部	非关联方	958,772.84	5.27	1年以内	代收代付款
合计		<b>12,490,336.66</b>	<b>68.65</b>		

#### (4) 关于代收代付情况的说明

##### 1) 公司代收代付情况

公司存在代收代付水电费的情形。主要是由于部分建成时间较长的住宅小区、商铺尚未实现“一户一表”。供水公司及供电公司在向业主征收水电费时，商铺及部分小区实行总表计量方式，因此由物业公司代收代付水电费。总表计量和单表计量均为供电局认可的用电缴费方式，由物业公司代收代付水电费亦为行业特征，是物业管理行业正常的商业往来。

报告期内，公司所属子公司及分公司为方便住宅小区业主的款项支付，提高收款效率，并未根据收取款项的类别不同对银行账户进行分类管理，即公司代收代付水电费的银行账户未与公司自有资金账户独立，亦未受第三方监管。

但公司在会计核算时设置代收代付水电费用二级明细科目对该部分款项进行独立核算，保证会计核算的准确、及时；同时，在内部资金管理时对于一并收取的物业管理费与代收代付水电费严格区分，单独制定收取的代收代付费用明细表。

公司代收的水费款项在当月与供水公司进行结算和缴付，代收的电费于当月及次月初与供电局进行结算和缴付，金额核算清晰，公司代收的款项仅在公司做短暂留存。此外，公司在管理过程中严格按照内部控制和会计准则规定进行管理，款项的收取、支付以及日常管理都须执行严格透明的审批程序。根据公司相关制度规定，资金的调度需发起 OA 系统“资金调拨审批”流程，经相关人员层层把控。另外，公司也会定期核对银行对账单等原始凭证，保证款项的准确支取，杜绝资金挪用行为。

## 2) 公司代收代付款项的会计处理

公司代收代付水费会计处理如下：

公司收到按照物价局规定的居民收费标准收取的水费时计入其他应付款-代收代付水费，公司向供水公司上缴水费时冲减其他应付款-代收代付水费。

公司收到按照物价局规定的非居民收费标准收取水费，因该部分客户多向公司索要发票，因此将代收的水费全额确认收入。公司向供水公司上缴水费，将代付的水费全额确认成本。

公司代收代付电费：

居民生活用电由公司按照物价局规定的收费标准收取的电费计入其他应付款-代收代付电费，公司向供电公司上缴电费时冲减其他应付款-代收代付电费。

非居民生活用电由公司按照物价局规定的收费标准收取电费，因该部分客户向公司索要发票，因此将代收的电费全额确认收入。公司向供电公司上缴电费时，将代付的电费全额确认成本。

公司按照代收代付的业务模式及金额确认收入、成本，符合《企业会计准则》的要求。

## 3) 公司对代收代付的规范

由于水、电、热价格均属于政府定价，公司在代收水、电、热费时会在物业管理区域内公开张贴水、电、热政府定价相关信息，接受小区业主的价格监督。

主办券商及律师通过访谈公司主要业务人员，公司收取水电暖费的价格均按照物价局或政府规定价格向居民收取；通过对公司代收代付费用收取及缴纳凭证核查，比对相应地区政府规定计费标准，公司各小区代收代付水电暖业务均按照物价局定价标准价格收取水电暖费用。

经核查，截止本公开转让说明书出具日，仍由公司代收代付水、电、暖气费用的项目还有5个物业小区（邯郸水晶坊、祥云阁小区，开封青年城小区，石家庄朗润园、豪景丽园小区），均已与相关供水供电供暖公司签订代收代付委托协议，其他报告期内由公司代收代付水电暖费已履行完毕的物业小区，自2018年起公司不再承担代收代付工作，相关供水、供电、供暖公司亦已出具由安信联行代收代付相关款项的证明文件。

报告期内，公司代收代付账户未与公司账户独立，亦未受第三方监管。出于对完善公司内部控制和运营规范性的考虑，公司对代收代付水电暖费进行了规范并积极采取措施整改，主要措施包括：

①公司制定了《代收代付水电暖气费管理办法》来完善代收代付制度，强化内部人员职业操守，从而保证代收代付工作的有序、顺利开展；

②公司已于2017年12月7日在中国光大银行石家庄维明北大街支行开立了一般结算户（账号：52230188000012601），用于收取公司子公司及下属六个分公司所管辖小区需要代收代付的水电暖费用，且资金用途仅限于支付所管辖小区代收的水费、电费和取暖费，不与公司自有资金混同。

③2018年1月2日，公司与中国光大银行股份有限公司石家庄维明北大街支行签订了账户监管协议，根据协议规定，公司委托银行对上述账户进行日常监管，对账户资金转出进行限制，收款人仅限于双方在协议中约定的供水、供电和供热公司。2017年12月29日，公司将其他应付款中代收代付水费、电费和暖气费的余额2,372,855.03元，分别转入了上述监管账户。2018年1月开始，公司已通过上述监管账户支付水费和电费。

以后公司将继续按照监管协议和公司代收代付相关制度的规定对代收款项进行管理，严格区分代收代付资金与自有资金。

综上，主办券商及律师认为，公司对于代收代付款项单独设置了明细科目，公司按物价局规定的价格向业主收取水电暖气费，并在小区内公示，定价及代收过程公开透明，不存在溢价收取水电暖气费的情形；公司已对代收代付账户完成整改，公司代收代付水电费的资金均在新设立的非预算专户进行核算，不与公司自有资金混同，符合规范运作的要求。

## 七、股东权益情况

报告期内公司股东权益情况为：

项目	2017-7-31	2016-12-31	2015-12-31
实收资本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	14,208,805.04	1,208,805.04	695,597.49
盈余公积	-	-	-
未分配利润	-8,145,535.09	-11,075,229.85	-16,993,698.44
合计	16,063,269.95	-4,866,424.81	-11,298,100.95

### 1、实收资本（股本）变化情况

股东	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年7月31日
北京宜和大众商业投资有限公司	5,000,000.00	4,000,000.00		9,000,000.00
王亚卫		1,000,000.00	1,000,000.00	
罗心兰		1,000,000.00		1,000,000.00
合计	5,000,000.00	6,000,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00

股东	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
北京宜和大众商业投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

股东	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
北京宜和大众商业投资有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
河北安联房地产开	5,000,000.00		5,000,000.00	

发有限公司				
<b>合计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>

## 2、资本公积变化情况

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年7月31日
股本溢价		13,000,000.00		13,000,000.00
其他资本公积	1,208,805.04			1,208,805.04
<b>合计</b>	<b>1,208,805.04</b>	<b>13,000,000.00</b>		<b>14,208,805.04</b>

注：2017年3月17日公司增加注册资本500万元，股东实际投入1800万元，1300万元形成资本公积-股本溢价。

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
其他资本公积	695,597.49	513,207.55		1,208,805.04
<b>合计</b>	<b>695,597.49</b>	<b>513,207.55</b>		<b>1,208,805.04</b>

注：关联方借款按照银行同期贷款利率计算的利息计入相应期间的其他业务收入-利息收入，高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积。

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
其他资本公积	284,591.19	411,006.30		695,597.49
<b>合计</b>	<b>284,591.19</b>	<b>411,006.30</b>		<b>695,597.49</b>

注：关联方借款按照银行同期贷款利率计算的利息计入相应期间的其他业务收入-利息收入，高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积。

## 3、未分配利润变化情况

项目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
调整前上期末未分配利润	-11,075,229.85	-16,993,698.44	-17,483,869.15
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	-11,075,229.85	-16,993,698.44	-17,483,869.15
加：本期实现的净利润	2,929,694.77	5,918,468.59	490,170.71
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			
转作股本的未分配利润			
期末未分配利润	-8,145,535.09	-11,075,229.85	-16,993,698.44

## 八、关联方、关联关系、关联交易

### （一）关联方

根据《公司法》和财政部颁布的《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，截至本公开转让说明书签署之日，本公司主要关联方及关联关系情况如下：

#### 1、公司的控股股东、实际控制人

关联方名称	与公司的关系	备注
李雨浓	实际控制人	间接持股 53.62%
北京宜和大众商业投资有限公司	控股股东	直接持股 34.85%

公司母公司为北京宜和大众商业投资有限公司，持有本公司 90%的股权，新联合投资控股有限公司持有北京宜和大众商业投资有限公司 73.90%的股权，李雨浓间接持有新联合投资控股有限公司 80.63%的股权，李雨浓对公司的间接持股比例为 53.62%。李雨浓为公司实际控制人。

#### 2、其他持有公司 5%以上股份的股东

关联方名称	与公司的关系	备注
罗心兰	持股 5%以上的股东	直接持股 10%

#### (3) 公司董事、监事和高级管理人员

关联方名称	与公司的关系	持股比例
王亚卫	董事长、总经理	无
付浩	董事兼秘书	无
李茜	董事	无
蔡军	董事	无
何龙	董事	无
张宗涵	监事会主席	无
殷伟华	职工代表监事	无
朱会青	监事	无
李继海	副总经理	无
石磊民	财务总监	无

## (4) 本公司其他关联方情况

	其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	备注
1	新联合投资控股有限公司	母公司控股股东	
2	河北省新联合公益基金会（非公募基金会）	受同一实际控制人控制	
3	河北省新联合发展研究院（民非法人）	受同一实际控制人控制	
4	河北安联房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
5	石家庄安联房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
6	唐山安联房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
7	唐山时代建材有限公司	受同一实际控制人控制	
8	邯郸市安联房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
9	开封安联置业有限公司	受同一实际控制人控制	
10	郑州安联瑞丰置业有限公司	受同一实际控制人控制	
11	滨州安联置业有限公司	受同一实际控制人控制	
12	河北新天际建筑设计有限公司	受同一实际控制人控制	
13	河北嘉诚城市规划设计有限公司	受同一实际控制人控制	
14	石家庄宜和创展商业企业管理有限公司	受同一实际控制人控制	
15	河北润泰房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
16	石家庄丰惠股权投资基金管理中心（有限合伙）	实际控制人施加重大影响的企业	
17	北京壹加贰联合不动产控股有限公司	受同一实际控制人控制	
18	河北壹加贰房地产经纪有限公司	受同一实际控制人控制	
19	石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	受同一实际控制人控制	
20	南京壹加贰联合不动产经纪有限公司	受同一实际控制人控制	
21	郑州壹加贰联合不动产经纪有限公司	受同一实际控制人控制	
22	河北廿一世纪教育投资有限公司	受同一实际控制人控制	
23	河北学有方教育科技有限公司	受同一实际控制人控制	
24	石家庄理工职业学院	受同一实际控制人控制	
25	河北新天际教育科技有限公司	受同一实际控制人控制	原为石家庄新天际教育投资有限公司
26	石家庄市桥西区新天际蓝水晶幼儿园	受同一实际控制人控制	
27	石家庄市鹿泉区新天际福康幼儿园	受同一实际控制人控制	
28	正定县新天际幼儿园	受同一实际控制人控制	

29	石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	受同一实际控制人控制	
30	石家庄市高新技术产业开发区新天际天山幼儿园	受同一实际控制人控制	
31	石家庄市长安区新天际建华幼儿园	受同一实际控制人控制	
32	石家庄市桥西区新天际丽都幼儿园	受同一实际控制人控制	
33	正定县新天际福门里幼儿园	受同一实际控制人控制	
34	石家庄新天际教育科技有限公司	受同一实际控制人控制	
35	石家庄市桥西区智城培训学校	受同一实际控制人控制	
36	石家庄市长安区新天际培训学校	受同一实际控制人控制	
37	石家庄市桥西区双语文化培训学校	受同一实际控制人控制	
38	石家庄市裕华区东岗路新天际培训学校	受同一实际控制人控制	
39	石家庄市新华区慧轩教育培训学校	受同一实际控制人控制	
40	天津市德信泰典当有限公司	受同一实际控制人控制	
41	天津银创未来小额贷款有限公司	受同一实际控制人控制	
42	天津信宜居股份投资基金合伙企业（有限合伙）	实际控制人能够施加重大影响的企业	
43	河北青年电视艺术中心	受同一实际控制人控制	
44	河北新安宜商贸有限公司 <sup>注</sup>	受同一实际控制人控制	已于 2015 年 7 月转让
45	河北宜和智能物流有限公司 <sup>注</sup>	受同一实际控制人控制	已于 2016 年 5 月转让
46	大众瑞安创业投资有限公司 <sup>注</sup>	受同一实际控制人控制	已于 2015 年 6 月转让

注 1：河北宜和智能物流有限公司成立于 2011 年 11 月 10 日，注册资本 300 万元。2016 年 5 月，公司股东北京宜和大众商业投资有限公司将其持有的 100% 股权转让给河北新安宜商贸有限公司和李文如，其中河北新安宜商贸有限公司持股 80%，李文如持股 20%，2016 年 5 月 13 日已在工商行政管理局办理了变更登记。

注 2：河北新安宜商贸有限公司成立于 2012 年 3 月 30 日，注册资本 1000 万元。2015 年 7 月 10 日，公司股东北京宜和大众商业投资有限公司将其持有的 100% 股权全部转让给李凤银，2015 年 7 月 15 日已在工商行政管理局办理了变更登记。

注 3：大众瑞安创业投资有限公司，成立于 2012 年 6 月 1 日，注册资本 5000 万元，2015 年 5 月 21 日，李雨浓将其持有的股份全部出让，2015 年 6 月 5 日已在工商行政管理局办理了变更登记。

## （二）关联交易

### 1、报告期内经常性关联交易

#### （1）商标使用许可合同

2016年5月1日，新联合投资控股有限公司与安信联行有限公司签署《商标许可使用协议》，将商标注册号：11004582 **Ansince** 商标，国家商标局核定服务类项目第[35]类[广告；商业经营；商业管理；办公事务]，许可安信联行有限公司在商标有效期内永久性无偿使用该商标。该商标有效期为2013年12月28日至2023年12月27日，《商标许可使用协议》正在商标局办理备案。

#### （2）出售商品/提供劳务情况表

提供劳务主要包括：①小区前期管理服务主要为公司在物业竣工并交付给业主前已开展物业管理的相关服务，包括为物业服务中心配置电脑设备、护卫宿舍的准备、开办期间各岗位人员的储备开支等；②其他服务包括水电暖、场地管理费等收入；③前期空置物业服务指公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，由房地产开发企业负责向公司支付的物业服务费。

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2017年1-7月	
			金额	占同类交易比例
邯郸市安联房地产开发有限公司	物业服务	协议价	3,524.27	0.01%
开封安联置业有限公司	物业服务、其他服务	协议价	377,206.41	1.59%
河北安联房地产有限公司	物业服务	协议价	17,510.95	0.07%
滨州安联置业有限公司	前期空置物业服务	协议价	30,016.60	0.13%
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	物业服务、其他服务	协议价	48,284.24	0.20%
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	物业服务、其他服务	协议价	43,817.58	0.18%

（续）

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2016年度	
			金额	占同类交易比例
邯郸市安联房地产开发有限公司	物业服务	协议价	10,572.81	0.04%
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	其他服务	协议价	292,351.45	1.06%
河北安联房地产有限公司	物业服务	协议价	69,556.58	0.25%

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2016年度	
			金额	占同类交易比例
石家庄新天际教育投资有限公司 <sup>注</sup>	场地管理、物业服务	协议价	47,000.03	0.17%
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	物业服务、其他服务	协议价	112,633.64	0.41%
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	物业服务、其他服务	协议价	121,695.69	0.44%
滨州安联置业有限公司	前期管理服务和前期空置物业服务	协议价	556,555.03	2.03%

(续)

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2015年度	
			金额	占同类交易比例
邯郸市安联房地产开发有限公司	物业服务	协议价	7,260.00	0.04%
开封安联置业有限公司	物业服务、其他服务	协议价	264,289.05	1.41%
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	物业服务	协议价	48,000.00	0.26%
河北安联房地产有限公司	物业服务	协议价	27,000.00	0.14%
唐山安联房地产有限公司	物业服务	协议价	79,000.00	0.42%
石家庄新天际教育投资有限公司 <sup>注</sup>	场地管理、物业服务	协议价	140,999.97	0.87%
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	物业服务	协议价	76,380.00	0.41%
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	物业服务	协议价	74,076.60	0.40%
河北新安宜商贸有限公司	物业服务、其他服务	协议价	32317.60	0.17%

注：石家庄新天际教育投资有限公司已更名为河北新天际教育科技有限公司。

报告期内公司为关联方提供物业管理相关服务的金额及占当期营业收入的比重均较小，公司对关联交易不存在重大依赖，不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响。公司发生关联交易主要是为获取相关业务资源，有其必要性也符合公司盈利的目的，上述关联交易根据物业管理条例执行了相应的程序，定价公允合理，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排，并订立了书面协议。

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2017年1-7月		2016年		2015年	
		确认的租赁收入	占同类交易比例(%)	确认的租赁收入	占同类交易比例(%)	确认的租赁收入	占同类交易比例(%)
石家庄新天际教育投资有限公司	房产	-		40,500.00	3.26%	121,500.00	14.81%
石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	房产	91,587.53	29.23%	160,008.36	12.87%	163,911.00	19.97%
石家庄市长安区新天际清晖幼儿园	房产	96,025.16	30.64%	164,096.92	13.19%	172,845.40	21.06%

为加强小区统一管理，提高小区入住率，委托方（关联方）与安信联行物业签署了《委托经营管理协议》，委托方将为住宅小区配套兴建的幼儿园（建筑及场地）委托安信联行物业经营管理。委托经营管理期间，安信联行物业有权对小区幼儿园（建筑及场地）进行管理和出租，物业管理和出租收入归安信联行物业所有，协议同时对双方的权利和义务进行了约定。

安信联行物业服务有限责任公司石家庄分公司2015年4月10日与石家庄新天际教育投资有限公司（青年城幼儿园的发起人）签订租赁合同，租赁期限自2015年4月15日至2027年4月14日，租金包括房屋租金（5.45元/平方米/月）、物业费（4元/平方米/月）及场地管理服务费（3元/平方米/月），租金不含水、电、暖、燃气等费用，以后每三年费用上涨5%。2015年4月20日公司收到新天际教育投资有限公司预付全年的租金350000元，其中房屋租金162000元，物业管理费118900元，场地管理费69100元。2015年12月21日，安信联行物业服务公司石家庄分公司（甲方）、石家庄新天际教育投资有限公司（乙方）和石家庄市蒙台梭瑞科技有限公司（丙方）签订三方协议，约定将青年城幼儿园的全部权利义务一并转让给丙方，丙方同意接受。2016年1月1日后，丙方负责继续履行租赁合同。

## 2、报告期内偶发性关联交易

### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2017年1-7月	2016年度	2015年度
河北安联房地产开发有限公司	采购商品	市场价			470.00

司邢台分公司					
--------	--	--	--	--	--

为公司采购的蓝牙卡和门禁卡。

## (2) 关联方资产转让

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2017年1-7月	2016年	2015年
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	购买电脑	账面价值			4,928.18
河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	购买电脑	账面价值			776.72
河北壹加贰房地产经纪有限公司	购买电脑	账面价值			370.93
河北新天际建筑设计有限公司	购买电脑	账面价值			2,794.97
滨州安联置业有限公司	购买电脑	账面价值		1,509.61	
河北新安宜商贸有限公司	购买电脑	账面价值			3,075.00

为优化资源配置，有限公司阶段，公司与关联公司之间采购电脑，均采用资产划拨的方式按照电脑在转出方的账面原值和累计折旧入账，差额计入往来款项。由于发生频率不高，金额小，对公司财务状况影响不大。

## 3、关联方担保

无

## 4、关联资金拆借

### (1) 拆入资金：

关联方	拆入	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
郑州安联瑞丰置业有限公司	本金	322,059.15		322,059.15	
	利息				
石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	本金	262,000.00		262,000.00	
	利息				
河北安联房地产开发有限公司	本金	4,914,018.44		4,914,018.44	
	利息				

关联方	拆入	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
郑州安联瑞丰置业有限公司	本金	322,059.15			322,059.15
	利息				
石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司	本金		262,000.00		262,000.00
	利息				
河北安联房地产开发	本金		4,914,018.44		4,914,018.44

有限公司	利息				
河北宜和智能物流有限公司	本金	38,150.52	2,544,469.82	2,506,319.30	
	利息				

## (2) 拆出资金:

关联方	拆出	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.7.31
河北安联房地产开发有限公司	本金		9,022,570.00	9,022,570.00	
	利息				
北京宜和大众商业投资有限公司	本金		7,000,000.00	7,000,000.00	
	利息		60,644.00	60,644.00	
滨州安联置业有限公司	本金				
	利息	2,166,666.67		2,166,666.67	

关联方	拆出	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
河北安联房地产开发有限公司	本金	2,319,865.00	9,631,200.00	11,951,065.00	
	利息				
滨州安联置业有限公司	本金	3,000,000.00		3,000,000.00	
	利息	1,100,000.00	600,000.00		1,700,000.00
滨州安联置业有限公司	本金	1,000,000.00		1,000,000.00	
	利息	266,666.67	200,000.00		466,666.67
石家庄安联房地产开发有限公司	本金		800,000.00	800,000.00	
	利息				
唐山安联房地产开发有限公司	本金		2,000,000.00	2,000,000.00	
	利息				
河北润泰房地产开发有限公司	本金	1,147,600.00		1,147,600.00	
	利息				
河北新安宜商贸有限公司	本金	431,325.00	133,842.35	565,167.35	
	利息				
河北宜和智能物流有限公司	本金	201,107.38	4,231,854.02	4,432,961.40	
	利息				

关联方	拆出	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
河北安联房地产开发有限公司	本金	54,690,981.56	7,034,840.32	59,405,956.88	2,319,865.00
	利息	2,088,351.25	2,410,574.07	4,498,925.32	
大众瑞安创业投资有限公司	本金	11,000,000.00		11,000,000.00	
	利息	391,109.23	455,215.70	846,324.93	
河北新安宜商贸有限公司	本金	5,000,000.00	932,693.15	5,501,368.15	431,325.00

	利息	178,776.92	206,916.23	385,693.15	
河北润泰房地产开发有限公司	本金		5,625,100.00	4,477,500.00	1,147,600.00
	利息				
北京壹加贰联合不动产控股有限公司	本金	2,000,000.00		2,000,000.00	
	利息				
滨州安联置业有限公司	本金	1,000,000.00			1,000,000.00
	利息	112,500.00	154,166.67		266,666.67
滨州安联置业有限公司	本金	3,000,000.00			3,000,000.00
	利息	562,500.00	537,500.00		1,100,000.00
河北宜和智能物流有限公司	本金		5,060,609.38	4,859,502.00	201,107.38
	利息		161,197.65	161,197.65	

有限公司阶段，公司与关联方之间资金拆借频繁，除以下资金拆借签订合同并收取利息外，其余资金往来未签订合同也不支付利息：

1、安信联行石家庄分公司于 2013 年 12 月 1 日拆借给滨州安联置业有限公司 100 万元，并签订了借款合同，借款期限 3 年 1 个月，借款年利率约定为第一年（12 个月）10%，第二年（12 个月）15%，第三年至本合同到期（13 个月）20%；安信联行于 2013 年 6 月 1 日拆借给滨州安联置业有限公司 300 万元，借款期限 3 年 7 个月，借款年利率约定为第一年（12 个月）10%，第二年（12 个月）15%，第三年至本合同到期（19 个月）20%。

以上 400 万元借款利息共计 2,166,666.67 元。2015 年按照当期中国人民银行公布的同期贷款利率 6.40% 计算的利息 241,509.44 元计入其他业务收入-利息收入，2016 年计入其他业务收入-利息收入 241,509.44 元，高于同期银行贷款利率的部分计入资本公积。借款本金已于 2016 年 12 月收回，2017 年 7 月收到借款利息。

2、安信联行于 2014 年 4 月 2 日从渤海国际信托借款 4280 万元，借款期限 1 年，借款年利率为 15.43%；于 2014 年 4 月 16 日从渤海国际信托借款 3145 万元，借款期限 1 年，借款年利率为 15.54%；公司将以上两笔借款分别拆借给河北安联房地产开发有限公司 5,825 万元，大众瑞安创业投资有限公司 1,100 万元，河北新安宜商贸有限公司 500 万元，借款期限自借出资金之日起一年期，借款利

率按照公司与渤海信托的借款利率计算。2015年支付渤国际信托海借款利息3,072,706.00元,公司分别向河北安联房地产开发有限公司、大众瑞安创业投资有限公司、河北新安宜商贸有限公司收取借款利息3,072,706.00元。

3、2014年底安信联行从上海方泽金融信息服务有限公司借款3,186,002.00元,借款期限半年,借款利率15%,借款期限自借出资金之日起计算。2014年12月30日资金到账1,036,000.00元,2015年到账2,149,302.00元。安信联行将其中的2,149,302.00元借给河北宜和智能物流有限公司使用,借款期限自借出资金之日起计算,借款利率按照公司与上海方泽公司的借款利率计算。该项借款利息共计234,082.67元,其中宜和智能物流公司占用2,149,302.00元,承担利息161,197.65元,安信联行承担利息72,885.02元。

4、安信联行2017年1月拆借给北京宜和大众商业投资有限公司700万元,借款期限一年,借款期限自借出资金之日起计算,借款利率按照年利率4.5082%计算。2017年3月安信联行收到借款本金及利息60,644.00元。

与公司发生资金拆借的关联方主要为安联房地产开发公司或实际控制人李雨浓先生同一控制下的其他公司。报告期内,公司与关联方资金拆借发生较频繁,拆借金额较大,多是集团为优化内部资金配置的资金调度行为,但公司利益未受到实质性损害。

### (3) 关联方应收应付款项

#### ① 应收项目

项目名称	关联方	2017.7.31	2016.12.31	2015.12.31
应收账款	邯郸市安联房地产开发有限公司	3,630.00		7,260.00
应收账款	开封安联置业有限公司	859,067.75	12,418.00	509,869.54
应收账款	河北安联房地产开发有限公司邢台分公司	851,122.00	851,122.00	889,948.00
应收账款	唐山安联房地产有限公司	68,475.23		79,000.00
应收账款	河北安联房地产开发有限公司			27,000.00
应收账款	石家庄安联房地产开发有限公司	287,215.10		
应收账款	滨州安联置业有限公司	30,917.10	2,166,666.67	1,366,666.67
其他应收款	滨州安联置业有限公司			4,000,000.00
其他应收款	唐山安联房地产有限公司			1,145.60
其他应收款	河北安联房地产开发有限公司			2,319,865.00

其他应收款	安联大业(天津)股权投资基金管理有限公司			632,064.40
其他应收款	河北润泰房地产开发有限公司			1,147,600.00
其他应收款	河北新安宜商贸有限公司			431,325.00
其他应收款	河北宜和智能物流有限公司			201,107.38
其他应收款	朱会青	23,200.00		
其他应收款	王亚卫			62,000.00
其他应收款	李继海			50,000.00
其他应收款	付浩	10,000.00		

## ②应付项目

项目名称	关联方	2017.7.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应付款	邯郸市安联房地产开发有限公司	40,846.20	30,000.00	5,772.97
其他应付款	河北省新联合公益基金会	241,758.96	187,080.95	127,837.95
其他应付款	郑州安联瑞丰置业有限公司			322,059.15
其他应付款	河北安联房地产开发有限公司邢台分公司			9,696.08
其他应付款	唐山安联房地产开发	1,972.94		5,982.86
其他应付款	河北壹加贰房地产经纪有限公司			370.93
其他应付款	河北新天际建筑设计有限公司			2,794.97
其他应付款	石家庄壹加贰联合房地产经纪有限公司			262,000.00
其他应付款	滨州安联置业有限公司	32,121.96	32,121.96	
预收账款	石家庄新天际教育投资有限公司			87,500.03
预收账款	石家庄市桥东区新天际双语幼儿园	218,235.80	114,081.83	120,145.50
预收账款	石家庄市长安区新天际清晖幼儿园			185,191.91
应付账款	河北宜和智能物流有限公司			1,000.00

## 6、关键管理人员报酬

项目	2017年1-7月发生额	2016年发生额	2015年发生额
关键管理人员报酬	295,458.02	347,945.43	274,543.19

## (三) 关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内公司为关联方直接提供物业管理相关服务的金额及占当期营业收入的比重均较小，公司对关联交易不存在重大依赖，不会对公司业务的完整性和持续经营能力构成重大影响。公司对关联方及非关联方业务的定价政策一致，在承接项目时，公司会对报价、服务标准、责任权利等各方面进行业务谈判，采取市场化运作模式，交易双方本着公平、自愿的原则协商定价。公司的物业收费标准与周边市场标准无明显差异，关联交易定价公允。

出于优化资金配置的考虑，报告期内公司与关联公司的资金往来较多，虽然公司没有针对关联交易制定特殊的审批程序，但公司利益未受到实质性损害。资金拆借一般不支付和收取利息，其中公司对北京宜和大众商业投资有限公司和滨州安联置业有限公司收取的利息收入对公司当期利润影响较大，由于公司与滨州安联置业约定的利率远高于中国人民银行公布的 6.4% 的同期贷款利率，为真实反映公司的财务状况和经营成果，对于资金占用费中属于公允的部分，计入当期营业收入；超过公允交易对价的部分，作为捐赠收入处理，计入资本公积，公允金额以银行同期贷款利率为依据确定，该项收入对利润的影响金额见下表：

单位：元

项目	2017年1-7月	2016年	2015年
利息总额 <sup>注</sup>		754,716.99	652,515.74
其中：计入其他业务收入	57,211.31	241,509.44	241,509.44
计入资本公积		513,207.55	411,006.30
当期营业利润总额	4,462,594.53	6,721,340.70	703,422.92
该项利息收入占比	1.28%	3.59%	34.33%
当期利润总额	4,468,689.34	6,557,938.07	572,195.94
该项利息收入占比	1.28%	3.68%	42.21%

注：表中计入其他业务收入和资本公积的金额为己扣除相关流转税费影响后的金额。

报告期内公司关联方资金拆借产生的利息收入占当期净利润的比例逐年下降，随着主营业务收入规模的扩大，公司盈利能力持续增强，已不存在净利润依赖关联方资金拆借利息收入的情况。

#### （四）关联交易决策权限及程序

有限公司阶段，管理层规范意识有限，与关联公司的交易和资金往来较多，但公司未建立专门的关联交易审批制度，未对关联交易履行决策程序。2017年9月26日，股份公司创立大会暨2017年第一次股东大会上审议通过了《关于审核

确认公司最近二年一期关联方资金占用及关联交易事项的议案》，对公司在报告期内所产生的关联交易及资金占用等事项进行了补充确认。

股份公司设立后，公司规范了公司治理结构，制定并完善了相关治理制度，其中规范关联交易的规章制度包括：《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等。主要包括：

#### 1、关联交易决策程序

公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取必要的回避措施：

(1) 任何个人只能代表一方签署协议；

(2) 关联方不得以任何方式干预公司的决定；

(3) 公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属以下情形的，董事会有权要求有关联关系的董事和其他当事人予以回避，但上述有关联关系的董事有权参与该关联事项的审议讨论，并提出自己的意见；

(1) 董事个人与公司的关联交易；

(2) 董事个人在关联法人任职或拥有关联法人的控股权，该关联法人与公司的关联交易；

(3) 按法律、法规和公司章程规定应当回避的。

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

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与该关联事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

在股东大会对关联交易事项审议完毕且进行表决前，关联股东应向会议主持人提出回避申请并由会议主持人向大会宣布；出席会议的非关联股东（包括代理人）、出席会议监事有权向会议主持人提出关联股东回避该项表决的要求并说明理由，被要求回避的关联股东对回避要求无异议的，在该项表决时不得进行投票；如被要求回避的股东认为其不是关联股东不需履行回避程序的，应向股东大会说

明理由，被要求回避的股东被确定为关联股东的，在该项表决时不得进行投票。如有上述情形的，股东大会会议记录人员应在会议记录中详细记录上述情形。在对关联交易事项进行表决时，关联股东不得就该事项进行投票，并且由出席会议的监事予以监督。

公司全体股东均与审议的关联交易事项存在关联关系的，全体股东不予回避，股东大会照常进行，但所审议的事项应经全部股东所持表决权表决通过。

## 2、关联交易决策权限

对于每年发生的日常性关联交易，公司应当在披露上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，由公司董事会具体负责在审议批准的范围内执行，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况。

如果在实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项依据公司章程提交董事会或者股东大会审议并披露。

除日常性关联交易之外的其他关联交易，公司应当经过股东大会审议并以临时公告的形式披露。

### （五）关联交易的必要性、持续性、公允性

报告期内与公司发生资金拆借的关联方主要为安联房地产开发公司或实际控制人李雨浓先生同一控制下的其他公司。关联方资金拆借多是集团为优化内部资金配置的资金调度行为，公司利益未受到实质性损害。

2017年9月公司控股股东北京宜和大众商业投资有限公司出具了《关于避免资金占用的承诺函》，在公司申请挂牌成功后，北京宜和大众及其控制的其他企业将严格遵守相关法律法规的规定，不违规占用公司及其子公司的资金。

公司与控股股东控制的其他企业发生的关联交易主要是为获取相关业务资源，有其必要性也符合公司盈利的目的，关联交易根据物业管理条例执行了相应的程序，定价公允合理，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排，并订立了书面协议。由于物业行业的特殊性，因提供服务发生的其他应收、应付款的存在具有合理性，未来此类关联交易仍会持续。

公司对关联方及非关联方业务的定价政策一致，在承接项目时，公司会对报价、服务标准、责任权利等各方面进行业务谈判，采取市场化运作模式，交易双

方本着公平、自愿的原则协商定价。公司的物业收费标准与周边市场标准无明显差异，关联交易定价公允。

#### （六）规范和减少关联交易的措施

针对报告期内公司存在的关联资金往来和被占用情况，公司制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》，制度规定：公司应防止控股股东及其他关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源；公司的人员应当独立于控股股东、实际控制人及其他关联方；公司的资产应当独立完整、权属清晰，不被董事、监事、高级管理人员、控股股东及其他关联方占用或支配；公司实施与控股股东及其他关联方因采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节产生的关联交易行为，发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用；公司不得将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用。

公司控股股东北京宜和大众商业投资有限公司出具了《关于避免资金占用的承诺函》，在公司申请挂牌成功后，北京宜和大众及其控制的其他企业将严格遵守相关法律法规的规定，不违规占用公司及其子公司的资金。

为了规范和减少关联交易，公司采取了相关措施：在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度文件中明确了各机构分层决策的判断标准、授权范围和决策程序，并通过《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等规定明确了相关重要事项的执行程序。例如：《关联交易管理制度》中规定了关联人和关联关系、关联交易、关联交易的决策程序等内容，明确了关联交易公允决策的程序，从制度上规范了关联交易，对其他股东的利益进行了保护。上述决策分层机制符合《公司法》的规定、符合提高公司管理效率并有效控制重大风险的要求。

公司股东、董监高出具了《关于规范关联交易的承诺》，主要包括：

本人作为安信联行物业服务股份有限公司的股东（或董事、监事、高级管理人员），承诺将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度的有关规定，避免关联方与公司发生与正常生产经营无关的资金往来行为，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，确保关联交易的价格原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准，并严格遵守《公司章程》及相关规章制度规定的关联交易的审批权限和程序，以维护公司及股东、债权人的合法权益。

## 九、重要事项

### （一）资产负债表日后事项

本公司无需要披露的重要资产负债表日后非调整事项。

### （二）或有事项

本公司无应披露未披露的重要或有事项。

### （三）其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项

## 十、报告期内资产评估情况

报告期内公司发生 1 次资产评估，系有限公司整体变更为股份公司资产评估，公司未依据评估值调帐。具体情况为：

2017年5月，公司委托北京中和谊资产评估有限公司就拟股份制改造之经济行为，对所涉及的股东权益在评估基准日的市场价值进行评估。北京中和谊资产评估有限公司于9月10日出具了中和谊评报字[2017]111110号《资产评估报告》，此次评估采用成本法。截至改制基准日2017年7月31日，安信联行资产的账面价值为4,260.81万元，评估价值为4,576.46万元，增值为315.65万元，增值率为7.41%；负债的账面价值为2,971.54万元，评估价值为2,971.54万元；净资产的账面价值为1,289.27万元，评估价值为1,604.92万元，增值315.65万元，增值率为24.48%，具体评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产：	4,151.96	4,151.96	-	-
非流动资产：	108.85	424.50	315.65	289.99
长期股权投资	50.00	366.86	316.86	633.72
固定资产	25.63	24.42	-1.21	-4.72
无形资产	5.16	5.16		
长期待摊费用	2.29	2.29		
递延所得税资产	25.76	25.76		
<b>资产总计</b>	4,260.81	4,576.46	315.65	7.41
流动负债	2,971.54	2,971.54	-	-
<b>负债合计</b>	2,971.54	2,971.54	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	1,289.27	1,604.92	315.65	24.48

## 十一、股利分配

### （一）股利分配政策

有限公司阶段，公司未制定明确的股利分配政策。

## （二）最近二年实际股利分配情况

无。

## （三）公开挂牌后的股利分配政策

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

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

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

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

3、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。

4、公司重视对股东的合理回报。在满足公司正常生产经营所需资金的前提下，实行持续、稳定的利润分配政策。公司采取积极的现金或股票股利分配政策，视公司经营和财务状况，可以进行中期分配。

5、公司利润分配政策为：

（1）同股同权；

（2）按照股东持有的股份比例分配股利。

6、公司利润分配政策为公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

（1）弥补上一年度的亏损；

- (2) 提取法定公积金10%；
- (3) 经股东大会决议，可提取任意公积金；
- (4) 经股东大会决议支付股东股利。

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。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司在弥补公司亏损和提取法定公积金之前不向股东分配利润。

## 十二、控股子公司或纳入合并报表其他企业基本情况

### (一) 子公司基本情况

报告期内公司纳入合并范围的子公司为邢台市安信联行物业服务有限公司。

子公司名称	注册地址	成立时间	营业范围	法定代表人	直接持股比例	取得方式
邢台市安信联行物业服务有限公司	邢台市桥西区八一大街北侧、太行路西侧、利民街南侧，阳光印象17-3-6	2012年7月30日	物业服务、家庭服务、按资质承揽：园林绿化工程服务、室内外装饰装修	李继海	100%	直接投资

### (二) 子公司主要财务数据

单位：元

子公司名称	2017年7月31日/2017年1-7月			
	资产	净资产	营业收入	净利润
邢台市安信联行物业服务有限公司	7,049,633.04	3,670,607.86	2,351,129.84	3,170,607.86
子公司名称	2016年12月31日/2016年1-12月			
	资产	净资产	营业收入	净利润
邢台市安信联行物业服务有限公司	6,452,175.27	3,113,703.27	4,108,277.03	2,613,703.27
子公司名称	2015年12月31日/2015年1-12月			
	资产	净资产	营业收入	净利润
邢台市安信联行物业服务有限公司	5,496,513.19	2,255,920.80	3,993,283.11	781,833.73

## 十三、风险因素和自我评价

### (一) 市场竞争加剧的风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。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 1,000 家。

根据中国物业管理行业协会统计，截至 2015 年底，全国物业管理项目总建筑面积为 174.50 亿平方米，同比增长 6.08%；百强物业企业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由 2014 年的 19.50% 增长到 28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化、多样化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。如果公司不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

## （二）业务拓展风险

报告期内，公司的物业管理服务项目多为关联方作为物业服务协议的甲方，而且业务辐射的范围多为住宅小区物业管理服务，住宅物业服务是公司主打产品，占公司所有服务产品的 80% 以上。考虑到各个房地产开发商在开展前期物业服务招标时采取的标准和条件都有所不同，如无法适应关联方以外的开发的招标标准及条件，可能对公司的对外物业服务拓展能力产生影响。并且随着物业管理公司业务更加趋向网络化，新一代的物业管理公司项目越来越多，如果公司仅仅将业务局限到住宅小区类物业管理上，可能无法产生整个行业的覆盖影响力。

应对措施：未来公司需要积极拓展新的物业服务区域、新的开发商主体项目，将公司未来的管理范围辐射到其他商业写字楼以及其他类型的物业服务标的上，才能保证公司的盈利稳健快速增长。公司未来可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险。

## （三）经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2017 年 1-7 月、2016 年度、2015 年度，公司营业收入分别 23,081,010.47 元、36,417,277.68 元和 32,654,869.11 元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国

家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

#### **（四）现金收款资金管理风险**

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、公司账号支付宝转账等非现金方式收取物业费用，但对极个别习惯使用现金交易的业主的交易管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司建立了完善的物业费现金管理制度，并要求收银员及时缴存，公司财务人员对银行现金缴款单与物业收据进行比对，加强现金管理。同时，在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、支付宝转账等非现金方式收取物业费用。

#### **（五）关联方业务依赖的风险**

现阶段，国内大多数物业服务企业为其所属房地产开发企业的子公司，安信联行虽不是安联地产的子公司，但和地产公司受同一实际控制人控制，因此公司拥有较为稳定的物业项目来源。2015年度、2016年度和2017年1-7月，公司收入来自于关联方开发的物业项目金额分别为16,885,807.78元、22,196,032.79元和13,451,926.04元，占当年主营业务收入的比例分别为57.21%、61.36%和58.43%。公司的物业管理面积为321.12万平方米，其中与安联地产集团及其关联方签订的项目的管理面积为148.97万平方米，占总体管理面积的46.39%，占比较大，公司在一定程度上存在对关联方业务来源的依赖。因此如果未来安联地产集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，会对公司物业管理面积的扩张和收入的增加造成不利影响。

应对措施：公司将积极拓展安联地产开发外的物业项目；同时，积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。

#### **（六）物业费无法收回的风险**

公司提供物业服务时，众多业主对物业服务的评价感受可能会各不相同，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额较大

的情况。报告期内，公司存在出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。同时在追收业主物业管理费的过程中也会给公司带来一定的财务负担。

应对措施：公司在提升服务的同时，不断完善物业费收取制度。公司采用上门提醒、短信发送、发律师函、诉讼等方式，提高物业费收缴率。

### （七）应收账款余额增长的风险

报告期内，公司应收账款余额占营业收入和总资产比重较大。截至2015年12月31日，公司应收账款账面价值为6,056,247.25元，占当期营业收入比例为18.55%，占总资产比例为32.98%；截至2016年12月31日，公司应收账款账面价值为8,868,243.26元，占当期营业收入比例为24.35%，占总资产比例为32.58%；随着公司业务量的增加，2017年7月末的应收账款规模进一步扩大，其中账龄一年以上的应收账款余额占总额的比例为45.27%，如果应收账款发生坏账损失将对公司财务状况产生不利影响。

应对措施：公司在综合考虑了以往年度坏账准备情况和同行业公司应收账款坏账政策，遵循谨慎性原则，制定了应收款项的坏账准备计提政策。从近几年财务数据来看，公司实际发生的坏账损失，小于计提的坏账准备，公司的坏账准备计提政策谨慎。

### （八）公司控股股东不当控制风险

北京宜和大众商业投资有限公司直接持有安信联行90%的股权，处于绝对控股地位。若控股股东利用其控股地位，对公司发展战略、经营决策、人事任免、重大投资、关联交易等重大事项施加影响，对公司实际控制权进行不当干预或控制，可能对公司经营和未来发展带来不利影响。

应对措施：针对以上风险，公司将严格依据《公司法》、《公司章程》等法律法规及内控制度的要求规范运作，认真执行三会议事规则，保障三会决议的切实执行，不断完善法人治理结构，切实保护股东的利益，避免公司被实际控制人不当控制。公司也将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东及管理层的诚信和规范意识，进一步提升管理层的管理水平，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责，降低实际控制人不当控制的风险。

### （九）公司治理和内部控制风险

公司于 2017 年 9 月由有限责任公司整体变更为股份有限公司，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的区别，股份有限公司成立后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。但是，一方面由于股份公司成立的时间较短，各项管理、控制制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善；另一方面随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，特别是公司股份挂牌公开转让后，新的制度对公司治理和内控提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需理解、熟悉，公司治理和内控制度存在未能有效执行的风险。

应对措施：公司将不断加强内部控制和风险防范机制的建立和运行，确保公司投资的安全与收益。同时公司建立健全与子公司相适应的组织模式和管理制度，完善内部管控制度及监督机制，形成有效的激励与约束机制，积极采取各种防范措施降低管理风险

#### **（十）关联方资金占用的风险**

报告期内，公司存在向关联方拆借资金的情形。虽然在股份公司成立前，公司对资金拆借的情形进行了清理。截至本公开转让说明书出具之日，公司不存在资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，并且公司已经制定了相关内控制度，但鉴于公司关联方较多，未来仍可能存在关联方占用公司资金从而损害公司或中小股东利益的风险。

应对措施：股份公司设立后，公司建立了《关联交易管理制度》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防范控股股东及其关联方资金占用制度》等规范和约束股东行为的管理制度，完善了公司董事会和股东大会的表决机制，从制度上能起到对实际控制人不当行为的约束，且实际控制人亦出具相关声明承诺，避免损害公司利益行为的发生。

#### **（十一）毛利率下降的风险**

报告期内，公司毛利率较高的原因一方面是公司近两年接管的小区项目收费标准较高，由于存在规模效应公司成本未有明显增加；另一方面是新小区的公共设施如电梯、机房等设备的质保期一般在1-2年，因此该期间可免交维修维护费。一旦质保期过后，相应成本支出将由物业公司承担。随着安联物业管理的小区服务年限增加，如公司不能及时提高收费标准且公共支出逐年增多；或未来发展过程中安联房地产集团的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业，公司

收入规模下降，公司毛利率将无法保持较高水平，或者出现毛利率下降的情况。

应对措施：公司将进一步提升自身的管理服务水平，增加业主粘性，通过提高服务质量和物业收费标准、将项目总成本与员工业绩评价挂钩以控制成本，进而保持毛利率水平；同时，公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。

## （十二）供应商集中度较高的风险

2015 年度和 2016 年度，公司前五大供应商分别占当期采购金额的 92.29% 和 84.40%。若前五大供应商发生重大不利变化或者其与公司的合作产生不利变化，则将对公司的正常经营产生重大不利影响。

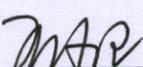
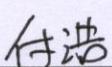
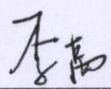
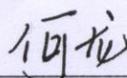
应对措施：随着集中供暖政策的实行，安信联行在管区域不再发生自供热的情况，也不会与供暖供应商签订大额的供暖协议；石家庄青年城项目，在 2017-2018 采暖期间，接到鹿泉区政府下发的鹿财字【2017】30 号关于印发《石家庄市鹿泉区燃煤锅炉拆除置换补贴方案》的通知，将青年城小区自建锅炉设备移交给政府，自 2017 年 11 月起小区业主可享有市政供暖的服务，物业也不再与供热单位签订协议；石家庄朗润园项目，安信联行也与河北诺亚能源有限公司鹿泉分公司签订供热移交协议，从而实现小区一管到户供暖，也不再签订大额供暖协议；公司向电梯维保服务服务商采购，会采取多家供应商进行比价，避免依赖单一供应商；未来将通过拓宽多种业务渠道，降低前五大供应商占采购金额占比。

## 第五节 有关声明

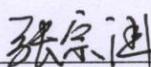
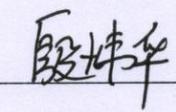
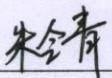
### 一、申请挂牌公司全体董事、监事及高级管理人员声明

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

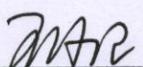
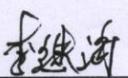
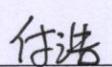
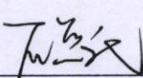
全体董事：

				
王亚卫	付浩	李茜	蔡军	何龙

全体监事：

		
张宗涵	殷炜华	朱会青

全体高级管理人员：

			
王亚卫	李继海	付浩	石磊民

河北安信联行物业股份有限公司

2018年1月15日



## 二、主办券商声明

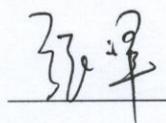
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签字：



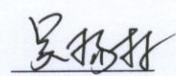
翟建强

项目负责人签字：

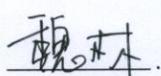


张峰

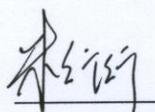
项目小组成员签字：



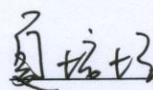
吴扬林



魏林



朱行行



夏培培

财达证券股份有限公司

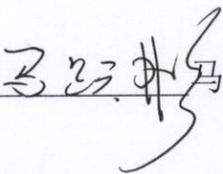
2018年1月15日

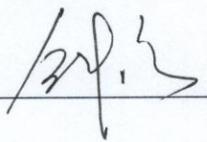


### 三、申请挂牌公司律师声明

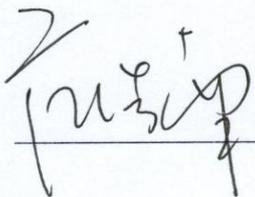
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

 马跃彬

 钱程

单位负责人签字：

 范浩南



#### 四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



魏娜



孙亚林

单位负责人签字：

张增刚



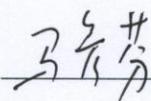
中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

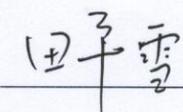
2018年1月15日

## 五、承担评估业务的评估师事务所声明

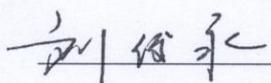
本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的评估报告无矛盾之处。本所及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师签字：

 马彦芬

 田平雪

单位负责人签字：

 刘俊永

北京中和谊资产评估有限公司

2018年11月15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。