

厦门中都物业管理股份有限公司



公开转让说明书

(反馈稿)

主办券商



(广州市天河区珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 18、19 层)

二〇一八年六月

声明

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

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

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

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

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

（一）市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。

（二）劳动力成本上升风险

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的盈利能力造成不利影响。

（三）控股股东及实际控制人控制不当的风险

公司的控股股东为蓝四英，实际控制人为蓝四英和尹申平。蓝四英持有公司**61.20%**的股份，尹申平持有公司**38.80%**的股份。为了防范实际控制人利用公司的绝对控股地位而损害公司及其它股东利益，公司建立健全了比较完善的法人治理结构。目前，公司各项规章制度完善，内部控制机制健全，在制度安排上已经形成了一套防范实际控制人操控决策和经营机构的监督约束机制。同时，蓝四英和尹申平已作出了避免同业竞争和规范关联交易的承诺。但是，不能排除在公司挂牌后，控股股东及实际控制人通过行使表决权对公司的重大经营、人事决策等施加影响，从而侵害其他股东利益的可能性。

（四）公司治理风险

股份公司设立之后，公司治理机制在逐步建立完善并运行中。未来随着公司规模进一步扩大，以及公司拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌、成为非上市公众公司，公司治理机制需要在更大的范围发挥更有效的作用。同时成为公众公司也将对公司治理

机制的规范化运行及公司的信息披露工作提出更高的要求。如果公司不能使其治理机制更加有效，信息披露更加及时和完整，公司未来的经营状况将会面临一定的风险。

（五）经营业务集中度较高的风险

报告期内，公司的业务范围主要位于福建厦门和山东临沂，地域特征明显，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势较弱。一旦公司受到厦门、临沂地区竞争加剧、业务规模饱和、地区政府政策及经营环境出现不利变化等冲击，公司业绩将受到影响。目前公司已将向其他地区扩张作为公司的发展战略之一，但是市场开拓伴随着一定的风险，加大公司运营成本，如果公司的市场开发达不到预期的效果，则不仅面临业务受地域限制的风险，同时也对公司的盈利产生不利影响。

（六）现金收款资金管理风险

报告期内，公司存在向住宅类物业项目的部分业主收取现金的情况，2016年度、2017年度现金收款额占营业收入的比例分别为61.48%、42.59%。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备POS机及其他第三方支付方式减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（七）收入及盈利规模较小的风险

公司 2017年度、2016年度营业收入分别为12,778,702.26元、12,546,616.65元，实现净利润分别1,065,082.96元、-758,993.56元。报告期内公司是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，行业区域集中特点较为明显，公司尚处于稳定发展阶段，业务规模尚未扩张，规模经济效应不足导致盈利能力较弱。未来，如果公司业务不能向其他地区积极拓展，并加强人员管理及成本控制，将对公司的盈利能力造成不利影响。

（八）报告期内未为全员缴纳社保的风险

报告期内，公司未为全体员工缴纳社会保险，因此公司存在被有关部门追缴社会保险的风险。公司的控股股东、实际控制人做出承诺：如因有权部门要求，需为本公司员工补缴社会保险和住房公积金，或因有关社会保险和住房公积金相关事宜，遭到有关部门处罚，本人将缴纳所有罚款并承担一切赔偿、补偿责任。

（九）未决诉讼风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司存在五起已生效未执行的诉讼案例，一起已判决未生效的诉讼案例。其中，五起已生效未执行的诉讼案例均系物业服务合同纠纷，公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等，诉讼标的金额较小，存在无法执行回款的风险；一起已判决未生效案例，公司作为被告，法院已驳回原告的诉讼请求，该判决尚未生效，判决效力尚无法确定。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	6
释义.....	8
第一节基本情况.....	10
一、公司基本情况.....	10
二、本次挂牌情况.....	10
三、公司股权结构图.....	12
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况.....	13
五、公司历次股本演变及重大资产重组情况.....	14
六、公司控股子公司及参股公司情况.....	24
七、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	26
八、最近两年主要会计数据和财务指标.....	29
九、与本次挂牌有关的机构.....	30
第二节公司业务.....	32
一、公司主要业务及产品或服务情况.....	32
二、公司组织结构及生产或服务的流程、方式.....	33
三、与公司业务相关的关键资源要素.....	36
四、公司业务相关情况.....	44
五、公司商业模式.....	49
六、公司所处行业情况、市场规模及风险特征.....	52
七、公司在行业中的竞争地位.....	63
八、公司可持续经营能力的分析.....	66
第三节公司治理.....	72
一、股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况.....	72

二、董事会对公司治理机制执行情况的讨论与评估	75
三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况	83
四、公司独立性情况	86
五、同业竞争情况	87
六、报告期内公司资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况	89
七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况	91
第四节公司财务与会计信息	98
一、最近两年的审计意见及主要财务报表	98
二、财务报表编制基础和合并报表范围及变化情况	105
三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计	117
四、最近两年主要财务指标及分析	141
五、报告期公司盈利情况	148
六、财务状况分析	159
七、关联方、关联关系及关联交易	179
八、或有事项、期后事项及其他重要事项	190
九、资产评估情况	190
十、股利分配政策和股利分配情况	191
十一、纳入合并报表的子公司或其他企业的情况	192
十二、风险因素	192
第五节有关声明.....	195
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	195
二、主办券商声明	196
三、律师事务所声明	197
四、审计机构声明	198
五、资产评估机构声明	199
第六节附件.....	200
一、备查文件	200
二、查阅地点和时间	200

释义

在本公开转让说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下之含义：

一、普通术语

本公司、公司、中都物业、股份公司	指	厦门中都物业管理股份有限公司
中都物业有限、有限公司	指	厦门中都物业管理有限公司，股份公司前身
都凯网络	指	厦门市都凯网络科技有限公司
临沂分公司	指	厦门中都物业管理有限公司临沂分公司
上杭分公司	指	厦门中都物业管理有限公司上杭分公司
桐城分公司	指	厦门中都物业管理有限公司桐城分公司
股东大会	指	厦门中都物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	厦门中都物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	厦门中都物业管理股份有限公司监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
主办券商、万联证券	指	万联证券股份有限公司
会计师、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、锦天城	指	上海锦天城（厦门）律师事务所
本次挂牌	指	公司本次申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
《公司章程》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司章程》
三会	指	公司股东大会、董事会和监事会的合称
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
《股东大会议事规则》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司股东大会议事规则》
《董事会议事规则》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司董事会议事规则》

《监事会议事规则》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司监事会议事规则》
《关联交易管理制度》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司关联交易管理制度》
《对外担保管理制度》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司对外担保管理制度》
《对外投资管理制度》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司对外投资管理制度》
《资金占用管理制度》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度》
《投资者关系管理办法》	指	《厦门中都物业管理股份有限公司投资者关系管理办法》
报告期、最近两年	指	2017 年度、2016 年度
本公开转让说明书	指	厦门中都物业管理股份有限公司公开转让说明书
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、专业术语

业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人
物业使用人	指	不具有物业的所有权，但是对物业享有使用权，并依照法律和合同规定能够行使物业部分权利的人
住宅物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
非住宅物业	指	除住宅类社区以外的，包括在市场上公开出租经营的收益性物业、政府机关和企事业单位自用办公、生产、经营的居住物业等
管理面积	指	公司管理项目的总面积，以施工建筑为统计口径，非可收费面积
二次供水	指	单位或个人将城市公共供水或自建设施供水经储存、加压，通过管道再供用户或自用的形式，是高层供水的唯一选择方式

敬请注意：本公开转让说明书中可能存在部分合计数与各分项数值之和略有差异的情况，该等差异是由于四舍五入原因造成。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称	厦门中都物业管理股份有限公司
英文名称	XIAMEN ZHONGDU PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD
法定代表人	蓝四英
有限公司成立日期	2005年08月11日
股份公司成立日期	2017年12月27日
注册资本	680.00万元
统一社会信用代码	913502037760134587
注册地址	厦门市思明区厦禾路1026号三楼313室
邮编	361000
电话	0592-5802261
传真	0592-5801561
电子邮箱	zd5186306@126.com
董事会秘书	何春梅
所属行业	根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处的行业属于“房地产业”（分类代码：K70）；参照我国《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于“房地产业”中的“物业管理”（分类代码：K7020）。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处的行业属于“房地产业”中的“物业管理”（分类代码：K7020）。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处的行业属于“房地产”中的“房地产管理和开发”中的“房地产服务”（分类代码：20101013）。
经营范围	物业管理；停车场管理；园林景观和绿化工程施工。
主营业务	为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务。

二、本次挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票简称	【】
股票代码	【】
股票种类	人民币普通股
股票转让方式	集合竞价转让
每股面值	1.00元

股票总量	6,800,000 股
挂牌日期	【】年【】月【】日

(二) 股东所持股份的限售安排及自愿锁定承诺

1、法律法规及公司章程对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：

“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第八条规定：

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

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

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

本次挂牌后适用的《公司章程》第二十四条规定：

“公司股票获得在全国中小企业股份转让系统公开转让批准后，股票以公开方式转让的，应当在依法设立的证券交易场所公开转让；若不在依法设立的证券交易场所公开转让的，公司股东应当以非公开方式协议转让股份，不得采取公开方式向社会公众转让股份，公司股东协议转让股份后，应当及时告知公司，同时在登记存管机构办理登记过户。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第二十六条规定：

“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。

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

2、股东自愿锁定承诺

除上述法律法规、《公司章程》所规定的股份锁定以外，公司股东对其所持股份未作出其他自愿锁定的承诺。

3、挂牌当日可进入全国股份转让系统转让的股份情况

根据上述相关规定，截至本公开转让说明书签署之日，公司现有股东持股情况及挂牌当日可进入全国中小企业股份转让系统公开转让的股份数量如下：

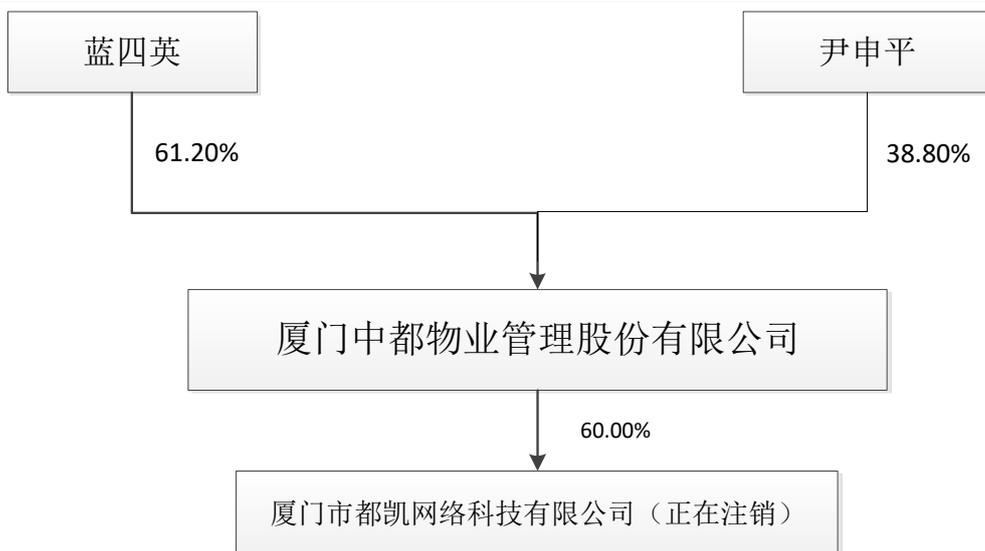
序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	本次可进行转 让的股份数量 (股)	限售股份数 量 (股)	限售原因
1	蓝四英	4,161,600	61.20	140,400	4,021,200	发起人、董 监高
2	尹申平	2,638,400	38.80	59,600	2,578,800	发起人、董 监高
	合计	6,800,000	100.00	200,000	6,600,000	

4、股票转让方式

公司2018年第二次临时股东大会已于2018年4月12日依法作出决议，决定公司股票挂牌时采取集合竞价转让方式。

三、公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司股权结构图如下：



四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

(一) 公司控股股东及实际控制人情况

1、控股股东及实际控制人基本情况

本公司控股股东为蓝四英女士，实际控制人为蓝四英女士及其配偶尹申平先生，其基本情况如下：

蓝四英：女，中国国籍，无境外永久居留权，1975年3月出生，大专学历，毕业于厦门大学。1991年9月至1997年4月，个体工商户；1997年5月至2001年6月，在四川华西建筑装饰工程有限公司任文员；2001年7月至2005年7月，在厦门祐成房地产开发有限公司任销售人员；2005年8月至2017年12月，在中都物业有限历任执行董事、总经理；2017年12月至今，在股份公司任董事兼总经理。

尹申平：男，中国国籍，无境外永久居留权，1956年9月出生，本科学历，毕业于西南政法大学。1982年7月至1985年10月，在厦门市人民检察院任助理检察员；1985年10月至1992年1月，在厦门经济特区建设发展公司任法律顾问；1992年1月至2000年1月，在厦门今朝律师事务所任律师；2000年1月至2015年5月，在北京市地平线律师事务所任律师；2015年6月至2017年12月，在中都物业有限历任经理、监事；2017年12月至今，在股份公司任董事长。

截至本公开转让说明书签署之日，**蓝四英女士直接持有本公司股份 4,161,600 股，占公司总股本的 61.20%**；尹申平先生为蓝四英女士的配偶并直接持有本公司股份

2,638,400 股，占公司总股本的 38.80%；二人合计持有本公司股份 6,800,000 股，占公司总股本的 100.00%。尹申平担任公司董事长，蓝四英担任公司董事、总经理，能够对公司的重大经营决策实施决定性影响。

2、实际控制人变化情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人均未发生变化。

（二）公司前十大股东及持有5%以上股份股东情况

1、公司持股5%以上及前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	股份数量（股）	持股比例（%）
1	蓝四英	境内自然人	4,161,600	61.20
2	尹申平	境内自然人	2,638,400	38.80
	合计	-	6,800,000	100.00

2、公司股东的适格性

公司股东满足法律法规规定的股东资格条件，不存在法律法规或任职单位规定不得担任股东的情形。

（三）公司股东所持股份质押或其他争议事项

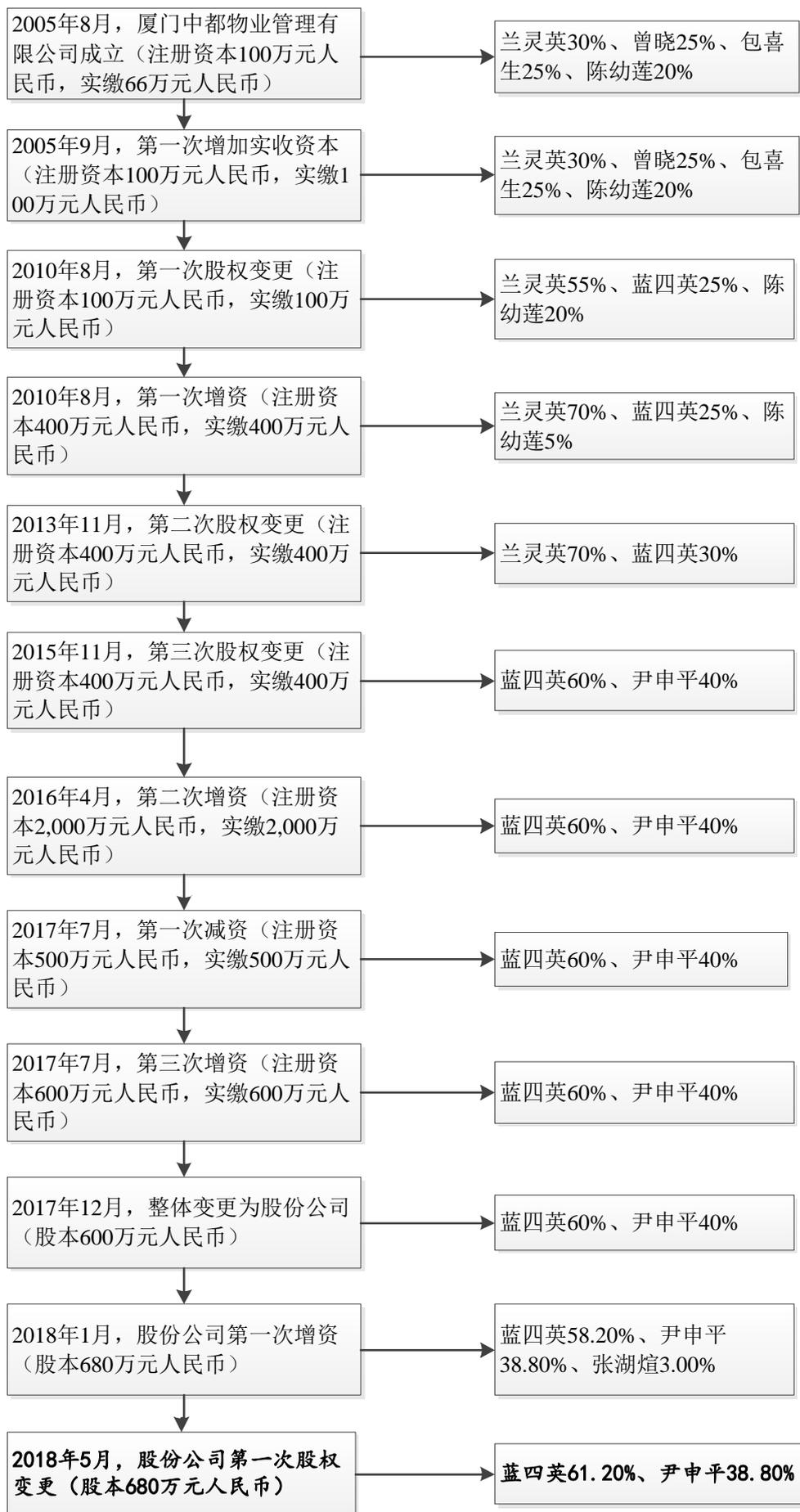
截至本公开转让说明书签署之日，公司股东直接或间接持有公司的股份均不存在质押或其他有争议事项，不存在代持或其他影响股权明晰的情形。

（四）股东之间关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东蓝四英与尹申平为夫妻关系。

五、公司历次股本演变及重大资产重组情况

（一）公司设立以来股本形成及其变化



1、2005年8月，有限公司成立

2005年8月5日，兰灵英、曾晓、包喜生、陈幼莲共同制定并签署《厦门中都物业管理有限公司章程》，同意共同出资设立“厦门中都物业管理有限公司”，注册资本为100万元，其中兰灵英出资30万元，占注册资本的30%；曾晓出资25万元，占注册资本的25%；包喜生出资25万元，占注册资本的25%；陈幼莲出资20万元，占注册资本的20%。

2005年8月8日，厦门达新会计师事务所有限公司出具了厦达会内验字[2005]第YE0268号的《验资报告》，确认截至2005年8月5日止，有限公司已经收到全体股东第一期缴纳的注册资本合计人民币66万元，占注册资本的66%，均为货币出资。

2005年8月11日，有限公司完成了出资设立的工商登记手续。

公司设立时的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	兰灵英	30.00	19.80	货币	30.00
2	曾晓	25.00	16.50	货币	25.00
3	包喜生	25.00	16.50	货币	25.00
4	陈幼莲	20.00	13.20	货币	20.00
合计		100.00	66.00		100.00

2、2005年9月，有限公司第一次增加实收资本

2005年9月6日，有限公司通过股东会决议：同意缴清本期注册资本人民币34万元，其中兰灵英出资人民币10.2万元，占本期到资注册资本的30%；曾晓出资人民币8.5万元，占本期到资注册资本的25%；包喜生出资人民币8.5万元，占本期到资注册资本的25%；陈幼莲出资人民币6.8万元，占本期到资注册资本的20%；连同第一期出资注册资本合计到位人民币100万元。

由于公司刚注册成立，本次增资价格为1元/出资额，定价系由公司股东协商一致以注册资本金额为依据。

2005年9月7日，厦门达新会计师事务所有限公司出具了厦达会内验字[2005]第YE0491号的《验资报告》，确认截至2005年9月6日止，有限公司已收到股东兰灵英、曾晓、包喜生、陈幼莲第二期缴纳的注册资本合计人民币34万元，占注册资本的34%，均以货币出资。截至2005年9月6日止，连同第一期出资有限公司共收到全体股东缴纳的

注册资本合计人民币壹佰万元整。

2005年9月8日，有限公司完成了本次增加实收资本的工商变更登记手续。

本次增加实收资本后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	兰灵英	30.00	30.00	货币	30.00
2	曾晓	25.00	25.00	货币	25.00
3	包喜生	25.00	25.00	货币	25.00
4	陈幼莲	20.00	20.00	货币	20.00
合计		100.00	100.00		100.00

3、2010年8月，有限公司第一次股权变更

2010年7月21日，有限公司通过股东会决议：同意股东包喜生将所持有的公司25%的股权（实缴出资25万元），以25万元的价格转让给蓝四英；股东曾晓将所持有的公司25%的股权（实缴出资25万元），以25万元的价格转让给兰灵英。股权转让后，兰灵英持有公司55%的股权；蓝四英持有公司25%的股权；陈幼莲持有公司20%的股权。其他股东放弃优先受让权。

本次股权转让价格以原出资额为基础而确定，为1元/出资额。

同日，相关股权转让各方签订了《股权转让协议》，并于协议签订10日内支付了相关款项。

2010年8月2日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	兰灵英	55.00	55.00	货币	55.00
2	蓝四英	25.00	25.00	货币	25.00
3	陈幼莲	20.00	20.00	货币	20.00
合计		100.00	100.00		100.00

4、2010年8月，有限公司第一次增资

2010年8月23日，有限公司通过股东会决议：同意公司注册资本由100万元增加到400

万元。股东兰灵英以货币形式增资225万元，股东蓝四英以货币形式增资75万元。公司增资后，各股东出资额及出资比例为：兰灵英出资280万元，占注册资本的70%；蓝四英出资100万元，占注册资本的25%；陈幼莲出资20万元，占注册资本的5%。

本次增资价格为1元/出资额，定价系由公司全体股东协商一致确定。

2010年8月25日，厦门东友会计师事务所有限公司出具了厦东会增资验(2010)LYZ字第10225号《验资报告》，确认截至2010年8月24日止，有限公司已收到兰灵英、蓝四英缴纳的新增注册资本合计人民币叁佰万元整，均以货币出资。截至2010年8月24日止，有限公司变更后的实收资本为人民币肆佰万元整。

2010年8月25日，有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	兰灵英	280.00	280.00	货币	70.00
2	蓝四英	100.00	100.00	货币	25.00
3	陈幼莲	20.00	20.00	货币	5.00
合计		400.00	400.00		100.00

5、2013年11月，有限公司第二次股权变更

2013年11月13日，有限公司通过股东会决议：股东陈幼莲将所持有的公司5%的股权（实缴出资20万元），以20万元的价格转让给蓝四英。股权转让后，蓝四英持有公司30%的股权；兰灵英持有公司70%的股权。

本次股权转让价格以原出资额为基础而确定，为1元/出资额。

同日，股权转让双方签订了《股权转让协议》，并于协议签订7日内支付了相关款项。

2013年11月19日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	兰灵英	280.00	280.00	货币	70.00

2	蓝四英	120.00	120.00	货币	30.00
合计		400.00	400.00		100.00

6、2015年11月，有限公司第三次股权变更

2015年11月2日，有限公司通过股东会决议：股东兰灵英将所持有的公司30%的股权（实缴出资120万元），以120万元的价格转让给蓝四英；股东兰灵英将所持有的公司40%的股权（实缴出资160万元），以160万元的价格转让给尹申平。股权转让后，蓝四英持有公司60%的股权，尹申平持有公司40%的股权。

本次股权转让价格以原出资额为基础而确定，为1元/出资额。

同日，相关股权转让各方签订了《股权转让协议》，并于协议签订3日内支付了相关款项。

2015年11月10日，有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	蓝四英	240.00	240.00	货币	60.00
2	尹申平	160.00	160.00	货币	40.00
合计		400.00	400.00		100.00

7、2016年4月，有限公司第二次增资

2016年3月31日，有限公司通过股东会决议：同意公司注册资本由400万元增加至2,000万元。新增的注册资本及实收资本由股东蓝四英以货币形式增资960万元，股东尹申平以货币形式增资640万元。增资后各股东出资情况为，股东蓝四英出资1,200万元，占注册资本的60%；股东尹申平出资800万元，占注册资本的40%。

本次增资价格为1元/出资额，定价系由公司全体股东协商一致确定。

2016年4月1日，厦门市集易达联合会计师事务所（普通合伙）出具了集易达验字（2016）第10382号《验资报告》，确认截至2016年3月31日止，有限公司已收到蓝四英和尹申平缴纳的新增注册资本合计人民币壹仟陆佰万元整，均以货币出资。截至2016年3月31日止，有限公司变更后的实收资本为人民币贰仟万元整。

2016年4月6日，有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	蓝四英	1,200.00	1,200.00	货币	60.00
2	尹申平	800.00	800.00	货币	40.00
合计		2,000.00	2,000.00		100.00

8、2017年7月，有限公司第一次减资

2017年5月15日，有限公司通过股东会决议：同意公司注册资本计划由2,000万减少至500万元。计划减少的注册资本及实收资本中，股东蓝四英减少900万元，股东尹申平减少600万元。减资后各股东出资情况为，股东蓝四英出资300万元，占注册资本的60%；股东尹申平出资200万元，占注册资本的40%。公司将于本决议之日起10日内依法通知所有债权人，并于30日内在报纸上公告本次减资事宜。对于公司减资前存在的债务，在公司减资后，如公司资产不足清偿，全体股东承诺将按原认缴出资额承担相应的法律责任。公司已按照《中华人民共和国公司法》编制资产负债表、财产清单。

2017年5月18日，有限公司就此次减资事宜在《海西晨报》上进行了公告。

2017年7月7日，有限公司通过股东会决议：公司减少注册资本及实收资本，符合《中华人民共和国公司法》规定的程序，公司此次减资已依法通知或公告所有债权人并取得所有债权人的同意；同意公司注册资本由2,000万减少至500万元。减少的注册资本及实收资本中，股东蓝四英减少900万元，股东尹申平减少600万元。减资后各股东出资情况为，股东蓝四英出资300万元，占注册资本的60%；股东尹申平出资200万元，占注册资本的40%。

2017年7月7日，公司出具了《公司债务清偿或担保情况说明》，公司此次减资已经依法通知或公告所有债权人并取得所有债权人的同意，对于公司减资现存在的债务，在公司减资后，如公司资产不足以清偿，全体股东承诺将在减资取得的财产范围内承担相应的法律责任。

2017年7月11日，厦门均强会计师事务所有限公司出具了厦均强会验字（2017）第Y086号《验资报告》，确认截至2017年7月7日止，有限公司已减少注册资本壹仟伍佰万元整。截至2017年7月7日止，有限公司变更后的实收资本为人民币伍佰万元整。

2017年7月17日，有限公司完成了本次减资的工商变更登记手续。

本次减资完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	蓝四英	300.00	300.00	货币	60.00
2	尹申平	200.00	200.00	货币	40.00
合计		500.00	500.00		100.00

9、2017年7月，有限公司第三次增资

2017年7月21日，有限公司通过股东会决议：同意公司注册资本由500万元增加至600万元。新增的注册资本及实收资本由股东蓝四英以货币形式增资60万元，股东尹申平以货币形式增资40万元。增资后各股东出资情况为，股东蓝四英出资360万元，占注册资本的60%；股东尹申平出资240万元，占注册资本的40%。

为解决公司净资产低于实收资本的问题以顺利股改，本次增资价格为3元/出资额，公司原全体股东以总价300万元的价格认购公司新增的100万元注册资本，其中溢价200万元计入资本公积。

2017年7月24日，厦门信贤会计师事务所有限公司出具了厦信贤验字[2017]NY7-27号《验资报告》，确认截至2017年7月21日止，有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币壹佰万元整，均以货币出资。截至2017年7月21日止，有限公司变更后的实收资本为人民币陆佰万元整。

2017年7月25日，有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例
1	蓝四英	360.00	360.00	货币	60.00
2	尹申平	240.00	240.00	货币	40.00
合计		600.00	600.00		100.00

10、2017年12月，整体变更为股份有限公司

2017年12月1日，厦门中兴会计师事务所有限公司出具《厦门中都物业管理有限公司专项审计报告》（厦中兴会审字（2017）第360号），确认截至2017年7月31日，中都物业有限的净资产为8,738,096.97元。

2017年12月2日，天源资产评估有限公司出具《厦门中都物业管理有限公司拟变更设立股份有限公司涉及的报表列示的全部资产和负债资产评估报告》（天源评报字[2017]第0472号），认定截至2017年7月31日，中都物业有限经评估的净资产账面价值为873.81万元，评估价值880.43万元，评估增值6.62万元，增值率为0.76%。

2017年12月4日，中都物业有限召开股东会会议，通过决议同意中都物业有限以2017年7月31日作为改制审计基准日整体变更为股份有限公司。公司经天源资产评估有限公司评估确认的整体净资产为人民币880.43万元。公司以经厦门中兴会计师事务所有限公司审计确认的净资产人民币8,738,096.97元为基础，折合股本总额6,000,000股，每股面值1元，全部为普通股，余额2,738,096.97元列入股份公司的资本公积。全体股东按现有股权比例，以公司净资产值折股方式出资，变更后，公司注册资本为6,000,000.00元人民币。

同日，中都物业有限全体股东作为发起人共同签订了《关于厦门中都物业管理有限公司整体变更为股份有限公司之发起人协议书》。

2017年12月19日，公司召开创立大会暨首次股东大会，通过决议同意股份公司注册资本6,000,000.00元。股份公司的股本总额为6,000,000.00元，共6,000,000股，每股面值为1元，均为普通股。创立大会通过了股份公司章程，选举了公司第一届董事会及第一届监事会非职工代表监事。

同日，根据厦门中兴会计师事务所有限公司出具的《厦门中都物业管理股份有限公司（筹）验资报告》（厦中兴会验字（2017）第057号）：中都物业（筹）以2017年7月31日作为股改基准日，将中都物业有限截至2017年7月31日经审计确认的账面净资产人民币8,738,096.97元折为股份6,000,000股，余额人民币2,738,096.97元作为资本公积。中都物业（筹）注册资本为人民币6,000,000.00元，股份总数为6,000,000股，每股面值人民币1.00元。经厦门中兴会计师事务所有限公司审验，截至2017年12月19日止，中都物业（筹）已收到全体股东以净资产折合的注册资本（股本）合计人民币6,000,000.00元（陆佰万元整）。

2017年12月27日，厦门市市场监督管理局核准了此次整体变更，并颁发了统一社会信用代码为913502037760134587的《企业法人营业执照》。

本次整体变更为股份有限公司后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	出资方式	股权比例（%）
1	蓝四英	3,600,000	净资产折股	60.00
2	尹申平	2,400,000	净资产折股	40.00
合计		6,000,000		100.00

11、2018年1月，股份公司第一次增资

2018年1月13日，经中都物业2018年第一次临时股东大会决议，同意将公司注册资本由600.00万元增加至680.00万元。本次增资价格为3.20元/股，定价系以净资产为基础，参考公司所处行业、成长性等因素，由公司与投资者协商确定。其中，新增的注册资本及股本由原发起人蓝四英以货币114.432万元认购35.76万股（其中35.76万元列入注册资本及股本，78.672万元列入资本公积）；原发起人尹申平以货币76.288万元认购23.84万股（其中23.84万元列入注册资本及股本，52.448万元列入资本公积）；新股东张湖煊以货币65.28万元认购20.40万股（其中20.40万元列入注册资本及股本，44.88万元列入资本公积）。

2018年1月19日，福建普和会计师事务所有限公司出具了闽普和内验（2017）第NY021号的《验资报告》，审验截至2018年1月18日，公司已经收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）共计80万元，均为货币出资。

2018年1月23日，中都物业完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资后，中都物业的股权结构如下：

单位：股、%

序号	股东名称	股份数量	持股比例
1	蓝四英	3,957,600	58.20
2	尹申平	2,638,400	38.80
3	张湖煊	204,000	3.00
合计		6,800,000	100.00

12、2018年5月，股份公司第一次股权变更

2018年5月15日，公司股东张湖煊将其所持有的公司3.00%的股权以67.32万元的价格转让给蓝四英。本次股权转让价格为3.30元/股，定价系以原增资价格为基础，参考公司所处行业、成长性等因素，由转让双方协商确定。

同日，相关股权转让双方签订了《股权转让协议》，并于协议签订15日内支付了

相关款项。

本次股权变更后，中都物业的股权结构如下：

单位：股、%

序号	股东名称	股份数量	持股比例
1	蓝四英	4,161,600	61.20
2	尹申平	2,638,400	38.80
合计		6,800,000	100.00

截至本公开转让说明书签署日，上述股权结构未发生变化。

（二）公司重大资产重组情况

公司自设立至今不存在合并、分立及其他重大收购或出售等重组事项。

六、公司控股子公司及参股公司情况

报告期内，公司有一家控股子公司，三家分公司。公司控股子公司及分公司具体情况如下：

（一）控股子公司——厦门市都凯网络科技有限公司（正在注销）

1、基本情况

公司名称	厦门市都凯网络科技有限公司			
统一社会信用代码	91350206MA34AKUT3H			
认缴注册资本	200 万元人民币			
实缴注册资本	0 万元人民币			
法定代表人	倪淑芸			
注册地址	厦门市湖里区江头乌石浦二里 5 号 401 室			
经营范围	信息系统集成服务；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务。			
成立日期	2016 年 9 月 2 日			
股权结构	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
	厦门中都物业管理有限公司	120.00	0.00	60.00
	倪淑芸	80.00	0.00	40.00
	合计	200.00	0.00	100.00

2、设立以来股本的形成及变化情况

(1) 2016年9月，都凯网络成立

2016年8月29日，厦门中都物业管理有限公司和倪淑芸共同制定并签署《厦门市都凯网络科技有限公司章程》，决定共同出资设立厦门市都凯网络科技有限公司，注册资本为人民币200万元，其中厦门中都物业管理有限公司认缴出资额120万元，占注册资本的60%；倪淑芸认缴出资额80万元，占注册资本的40%。

2016年9月2日，厦门市湖里区市场监督管理局核准了厦门市都凯网络科技有限公司的设立登记并核发了统一社会信用代码为91350206MA34AKUT3H的《企业法人营业执照》。

都凯网络成立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门中都物业管理有限公司	120.00	0.00	60.00
2	倪淑芸	80.00	0.00	40.00
合计		200.00	0.00	100.00

3、财务数据

都凯网络最近两年的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度
总资产	13,469.48	0.00
净资产	-12,082.81	-4,603.48
营业收入	41,601.94	0.00
净利润	-7,479.33	-4,603.48

注：以上财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至本公开转让说明书签署之日，都凯网络已无实际经营，正在办理注销手续。

(二) 分公司

1、厦门中都物业管理有限公司临沂分公司

公司名称	厦门中都物业管理有限公司临沂分公司
统一社会信用代码	913713000549808685
营业场所	临沂经济技术开发区沂河路与李公河路交汇处
负责人	兰灵英

成立日期	2012年10月8日
经营范围	物业管理服务。（以上经营范围凭资质经营）（有效期限以许可证为准）。（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、厦门中都物业管理有限公司上杭分公司

公司名称	厦门中都物业管理有限公司上杭分公司
统一社会信用代码	9135082379835451X6
营业场所	上杭县临江镇天后巷11号
负责人	廖雪涵
成立日期	2012年10月16日
经营范围	承接公司委托的物业管理的联络业务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

截至本公开转让说明书签署之日，上杭分公司未实际经营。

3、厦门中都物业管理有限公司桐城分公司

公司名称	厦门中都物业管理有限公司桐城分公司
统一社会信用代码	913408813963658060
营业场所	桐城市龙腾街道大王社区龙腾东路
负责人	缪琪
成立日期	2014年6月27日
经营范围	物业管理。

截至本公开转让说明书签署之日，桐城分公司未实际经营。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事

公司董事会由5名董事组成，基本情况如下：

姓名	职务	出生年月	任期
尹申平	董事长	1956年9月	2017.12-2020.12
蓝四英	董事、总经理	1975年3月	2017.12-2020.12
蔡远玉	董事、副总经理	1974年10月	2017.12-2020.12
黄华根	董事	1976年8月	2017.12-2020.12
刘洁	董事、财务负责人	1973年10月	2017.12-2020.12

公司董事简历如下：

尹申平：董事长，简历详见本节之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

蓝四英：董事，简历详见本节之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

蔡远玉：董事，女，中国国籍，无境外永久居留权，1974年10月出生，本科学历，毕业于上海电力学院。1996年7月至2008年10月，个体工商户；2008年11月至2017年10月，在福建康泉社会服务有限公司厦门分公司任总经理助理；2017年12月至今，在股份公司任董事、副总经理。

黄华根：董事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976年8月出生，高中学历，毕业于大冲中学。1995年3月至1999年11月，在厦门黄厝忧耐特塑钢有限公司任品控员；1999年12月至2000年4月，待业；2000年5月至2009年2月，在厦门万景物业管理有限公司任管理员；2009年3月至2010年7月，个体工商户；2010年8月至2017年12月，在中都物业有限任项目主任；2017年12月至今，在股份公司任董事、项目主任。

刘洁：董事，女，中国国籍，无境外永久居留权，1973年10月出生，中专学历，毕业于成都市建筑工程中等专业学校。1991年9月至1997年4月，个体工商户；1997年5月至2001年6月，在四川华西建筑装饰工程有限公司任财务经理；2001年7月至2005年8月，在厦门迈克药业（集团）有限公司任财务经理；2005年9月至2015年2月，个体工商户；2015年3月至2017年12月，在中都物业有限任财务负责人；2017年12月至今，在股份公司任董事、财务负责人。

（二）监事

公司监事会由3名监事组成，其中非职工代表监事2名，职工代表监事1名，基本情况如下：

姓名	职位	出生年月	任职起止日
熊晓岚	监事会主席、职工代表监事	1970年5月	2017.12-2020.12
陈美凤	监事	1981年6月	2017.12-2020.12
蓝启炎	监事	1986年3月	2017.12-2020.12

公司监事简历如下：

熊晓岚：监事会主席，女，中国国籍，无境外永久居留权，1970年5月出生，中专学历，毕业于龙岩林业职业中专学校。1990年7月至2000年12月，在龙岩市武平县林业局十方林业工作站任会计；2001年1月至2011年10月，个体工商户；2011年11月至2017年12月，在中都物业有限任项目主任；2017年12月至今，在股份公司任项目主任、监事会主席。

陈美凤：监事，女，中国国籍，无境外永久居留权，1981年6月出生，高中学历，毕业于福建省平和第一中学。2004年1月至2010年7月，个体工商户；2010年8月至2017年12月，在中都物业有限任出纳；2017年12月至今，在股份公司任出纳、监事。

蓝启炎：监事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1986年3月出生，初中学历，毕业于福建省上杭县官庄中学。2001年7月至2016年1月，个体工商户；2016年2月至2017年12月，在中都物业有限任保安部经理；2017年12月至今，在股份公司任保安部经理、监事。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员4名，包括公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书。公司高级管理人员基本情况如下：

姓名	职位	出生年月	任职起止日
蓝四英	总经理	1975年3月	2017.12-2020.12
蔡远玉	副总经理	1974年10月	2017.12-2020.12
刘洁	财务负责人	1973年10月	2017.12-2020.12
何春梅	董事会秘书	1989年3月	2018.5-2020.12

蓝四英：总经理，其简历详见本节之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

蔡远玉：副总经理，其简历详见本节之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事”。

刘洁：财务负责人，其简历详见本节之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）董事”。

何春梅：董事会秘书，女，中国国籍，无境外永久居留权，1989年3月出生，本科学历，毕业于漳州师范学院。2012年7月至2014年6月，在厦门顺晟贸易有限公司任人

事；2014年7月至2018年4月，在好来屋厨柜（厦门）有限公司任会计；2018年5月至今，在股份公司任董事会秘书。

八、最近两年主要会计数据和财务指标

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	1,313.50	2,539.35
股东权益合计（万元）	847.65	1,941.14
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	848.13	1,941.33
每股净资产（元）	1.41	0.97
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.41	0.97
资产负债率（母公司）（%）	35.33	23.54
流动比率（倍）	1.82	4.43
速动比率（倍）	1.82	4.43
项目	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	1,277.87	1,254.66
净利润（万元）	106.51	-75.90
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	106.81	-75.72
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	86.64	-95.73
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	86.94	-95.54
毛利率（%）	23.85	11.44
净资产收益率（%）	7.13	-4.81
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.80	-6.06
基本每股收益（元/股）	0.08	-0.05
稀释每股收益（元/股）	0.08	-0.05
应收账款周转率（次）	5.65	8.53
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,049.70	-1,595.41
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	3.42	-0.80

主要财务指标计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、每股净资产（不含少数股东权益）=归属于母公司的所有者权益/期末股份总数

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总数

8、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

9、净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的有关规定

10、有限公司阶段按照每1元实收资本对应1股本对每股指标进行模拟计算。

2016年12月31日，公司存在每股净资产小于1的情形，原因主要系1)在前期的业务拓展过程中，为扩大区域市场的占有率，公司获取的部分项目盈利能力较差；2)公司业务规模较小，前期尚未建立有效的管理机制，单位面积的管理成本较高，管理的规模效应未能发挥，存在亏损，导致未分配利润为负。

九、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商	万联证券股份有限公司
法定代表人	张建军
住所	广州市天河区珠江东路11号高德置地广场F座18、19层
电话	020-38286588
传真	020-38286588
项目小组负责人	郑少伟
项目小组其他成员	赖静、林万里、杨舒、郑行晔
(二) 律师事务所	上海锦天城（厦门）律师事务所
负责人	刘璇
住所	福建省厦门市思明区环岛东路1801号中航紫金广场A栋18楼
电话	0592-2613399
传真	0592-2630863
经办人	温杏钦、谢德昌
(三) 会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	李尊农
住所	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层
电话	010-68364878
传真	010-68364875
经办注册会计师	庞玉文、高敏建
(四) 资产评估机构	天源资产评估有限公司
法定代表人	钱幽燕
住所	杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢1202室
电话	0571-88879668
传真	0571-88879992-9668
经办注册评估师	陈健、陆学南
(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
电话	010-58598980
传真	010-58598977
(六) 证券交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
电话	010-63889512
传真	010-63889514

第二节公司业务

一、公司主要业务及产品或服务情况

（一）主营业务

公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，具体包括综合管理；保安、停车管理；消防管理；保洁、绿化；公共设施设备日常维护；高压供水、电梯运行、装修管理等公共性服务等。公司自成立以来，一直致力于承接各类项目的物业服务工作，目前拥有国家建设部二级物业管理资质，具备承接高层公寓、多层商住小区、写字楼、别墅、厂房等各类型物业管理的能力。

公司主营业务明确，自设立以来主营业务未发生重大变化。报告期内，公司营业收入主要来源于主营业务，主营业务突出。

（二）主要产品及用途

报告期内公司管理和服务的物业项目主要位于福建厦门、山东临沂等地，包括商业街、学校、住宅等近 30 个项目。

公司提供的物业管理服务具体如下：

1、综合管理：制定物业管理服务工作计划，处理服务范围内公共性事务，受理使用方的咨询及投诉，协助房地产开发商、业主委员会或其他委托方运作，组织开展社区文化娱乐活动；

2、保洁服务：管理区域的垃圾清运，道路、停车场、电梯、楼梯等公共区域和公共设施的卫生清洁服务；

3、安保服务：车辆出入服务，来访人员管理，消防监控处置，物品出入管理，24 小时定点值守，安保巡逻、秩序维护等；

4、绿化服务：日常绿化养护，花坛草坪修剪，花木病虫害防治，区域内园林工程设计及施工等；

5、维修保养服务：公共照明、供电供水系统、电梯、消防系统、道闸系统、安防系统等共用设施设备的安装、维修及保养，应急预案处理等。

公司部分项目案例如下：

项目名称	项目简介	项目展示
东孚新城商业街	东孚新城商业街位于厦门市海沧区，商业街一期用地 3.64 万平方米，商业街系以玛瑙文化为核心的城镇商业服务中心，特色商业街和旅游配套商业服务区。	 A wide-angle photograph of a traditional Chinese-style stone archway entrance. The archway has multiple pillars and a red banner across the top with white Chinese characters. The ground is paved, and there are some trees and a person in the background.
厦门实验小学	福建省厦门实验小学座落于厦门市思明区同安里，系厦门市教育局直属小学。学校占地面积 27,640 平方米，建筑面积 23,513 平方米。	 A photograph of a school building entrance. The building has a white facade with large windows and a prominent entrance with steps. The name of the school is written in large gold characters above the entrance. There are green bushes and a few people in the foreground.
厦门海沧实验中学	厦门海沧实验中学创办于 1993 年，2007 年获得福建省一级达标学校称号。学校由初中校区和高中校区组成，初中校区占地面积 28,246 平方米，建筑面积 23,173 平方米；高中校区占地面积 103,721 平方米，建筑面积 67,477 平方米。学校配备理化生实验室、图书馆、阅览室、计算机教室、艺术馆、体育馆、游泳馆等功能室。	 A photograph of a school building with a modern architectural style. The building has multiple stories and a central tower-like structure. The name of the school is visible on a sign in the foreground. The sky is blue.

环岛鹭尚

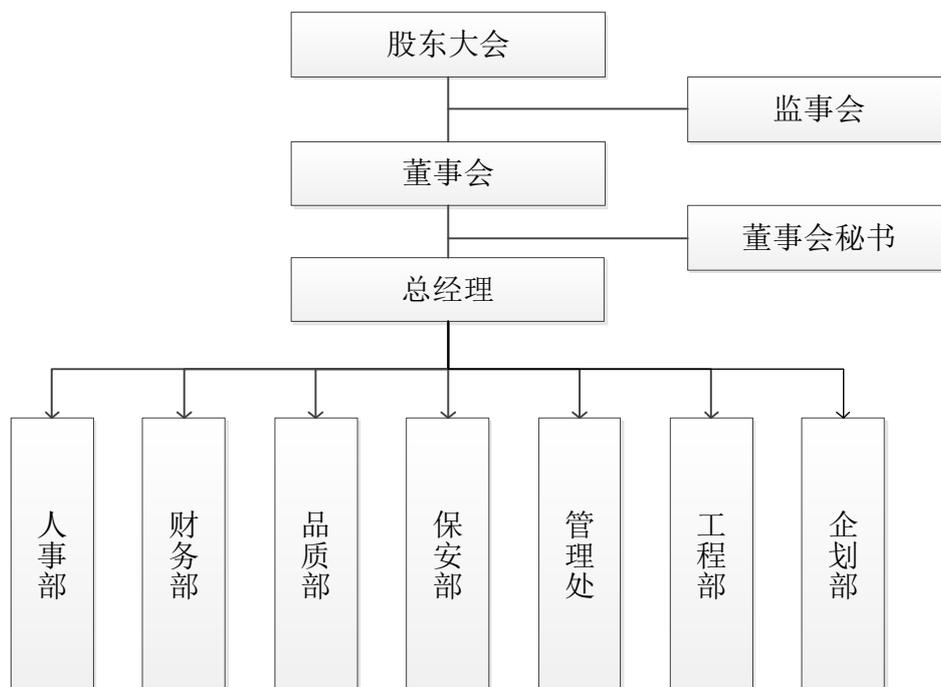
环岛鹭尚小区位于厦门市环岛路，小区系海景别墅群，建筑面积约 21,995.51 平方米。



二、公司组织结构及生产或服务的流程、方式

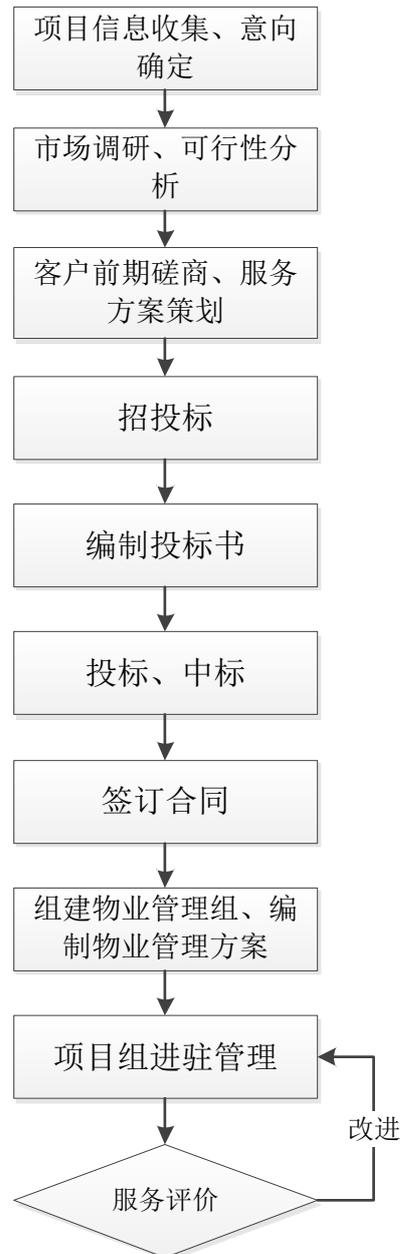
（一）内部组织结构图

公司最高权力机构是股东大会，股东大会下设董事会和监事会。董事会和监事会对股东大会负责，监事会中设有适当比例的职工代表。公司董事会聘任了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员。根据业务发展需要，公司设立 7 个一级部门，各部门职能分工明确，运行情况良好。



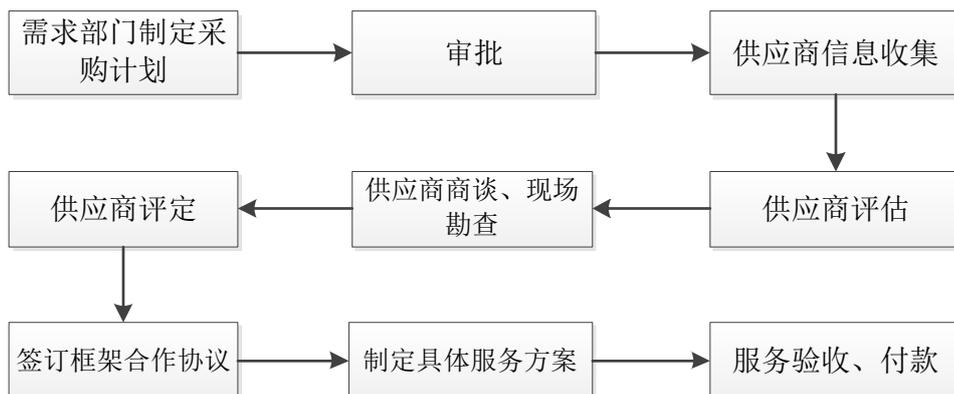
（二）主要业务流程

1、服务流程

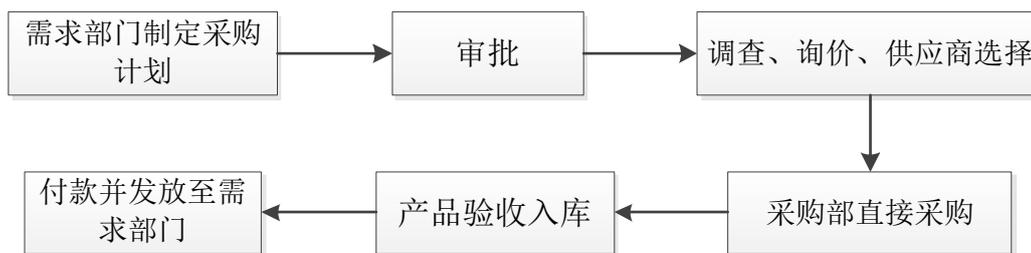


2、采购流程

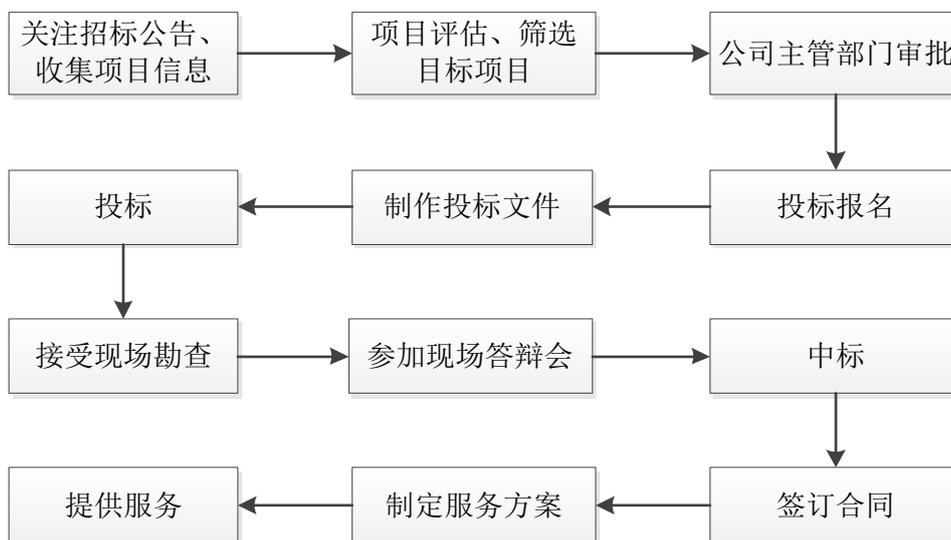
(1) 服务采购



(2) 材料采购



3、销售流程



三、与公司业务相关的关键资源要素

(一) 产品所使用的主要技术

公司自设立以来，一直致力于物业管理服务。公司提供服务主要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。公司推行与物业使用人互动式交流，把握物业使用人的全面需求，积极推动服务创新，提供的服务已得到市场的高度认可。公司紧紧围绕核心业务，实施多元化的发展，致力于打造具有专业特色的综合物业服务平台。

公司具备扎实的物业管理技能。公司通过多年的物业管理经验沉淀，建立了完善的物业管理服务体系。公司提供多种有效的服务沟通渠道，推行与物业使用人互动式交流，把握物业使用人的全面需求，缩短了对服务需求的反应时间，从而减少了物业使用人的等待时间；项目服务团队配置及人员结构合理，拥有丰富的物业管理经验，提高了公司运作过程中的效率。公司重视对评价信息的收集，通过科学的分析研究，在服务的过程中发现问题，解决问题，不断改进服务模式，推动服务创新，提升服务质量。

公司拥有一支专业的管理团队。公司十分重视人才的培养及合理应用，目前已引进了一批专业程度较高、拥有一定行业经验的人才。根据服务业主的社会职能不同，如住宅小区、商场等，公司有针对性地制定物业服务方案，分派具有专业技术的物业服务人员，以确保满足物业使用人的不同物业需求。同时，公司采用对项目主管人员定期轮换项目制度，促进管理人员间良性竞争，不断提高其专业水平和整体运营管理能力。目前公司拥有保洁人员、安保人员、绿化管理员、工程师、物业管理员和设备维修专业服务人员等，专业的管理和服务团队为服务项目提供综合的服务支持。

（二）主要无形资产情况

1、主要无形资产概况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司无形资产情况如下表所示：

单位：元

类别	原值	累积摊销	净值
软件	17,521.37	3,903.12	13,618.25
合计	17,521.37	3,903.12	13,618.25

（三）公司业务许可资格或资质情况

1、公司拥有的经营资质、许可证

目前，公司已取得了合法经营相关的许可证书，具体情况如下：

资质名称	取得时间	发证机关	证书编号	有效期	许可内容	证书权属
物业管理二级资质	2015-7-15	福建省住房和城乡建设厅	闽建物 02020164	2018-12-31	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	厦门中都物业管理有限公司
自行招用保安员备案证	2017-8-18	厦门市公安局思明分局	厦公保备思 0554 号	-	自行招用保安员	厦门中都物业管理有限公司
卫生许可证	2015-3-30	厦门市思明区卫生局	厦思卫水字[2006]第 0319 号	2015-3-30 至 2019-3-29	二次供水	厦门中都物业管理有限公司阳光百合大厦
卫生许可证	2015-7-29	厦门市思明区卫生和计划生育局	厦思卫水字[2008]第 0614 号	2015-7-29 至 2019-7-28	二次供水	厦门中都物业管理有限公司碧山临海物业管理处
卫生许可证	2015-6-29	厦门市思明区卫生	厦思卫水字[2015]	2015-6-29 至	二次供水	厦门中都物业管理有限公司

		和计划生育局	第 0008 号	2019-6-28		公司环岛鹭尚管理处
卫生许可证	2016-2-25	厦门市思明区卫生和计划生育局	厦思卫水字[2016]第 0008 号	2016-2-25 至 2020-2-24	二次供水	厦门中都物业管理有限公司（金辉园物业服务处）
卫生许可证	2016-4-15	厦门市思明区卫生和计划生育局	厦思卫水字[2008]第 0551 号	2016-4-15 至 2020-4-14	二次供水	厦门中都物业管理有限公司金林花园管理处
卫生许可证	2015-10-22	厦门市思明区卫生和计划生育局	厦思卫水字[2015]第 0017 号	2015-10-22 至 2019-10-21	二次供水	厦门中都物业管理有限公司（农科所）
卫生许可证	2018-1-17	厦门市湖里区卫生和计划生育局	湖卫水字[2018]第 1801005 号	2018-1-17 至 2022-1-16	二次供水	厦门中都物业管理有限公司（亿力悦海）
卫生许可证	2013-9-3	厦门市思明区卫生局	厦思卫水字[2007]第 0417 号	2018-3-28 至 2022-3-27	二次供水	厦门中都物业管理有限公司益泰大厦管理处
卫生许可证	2016-2-1	厦门市思明区卫生和计划生育局	厦思卫水字[2016]第 0006 号	2016-2-1 至 2020-1-31	二次供水	厦门中都物业管理有限公司裕康花园管理处

注：1、根据国务院于2017年1月12日发布的《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）取消了对物业服务企业二级及以下资质的认定。

2、根据国务院于2017年9月29日发布的《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号），取消了物业服务企业一级资质核定。

（四）特许经营权

截至本公开转让说明书签署日，公司从事业务不涉及需要取得特许经营权的情形。

（五）主要房产及租赁情况

1、租赁房产

报告期内，公司租赁的房产情况如下：

承租人	出租人	地址	房屋权属证书	租赁面积	租金	租赁期限
中都物业有限	蓝启先	厦门市思明区厦禾路1026号310室	厦地房证第00558440号	40平方米	1,500元/月	2015/1/1-2020/1/1

都凯网络	蓝启先	厦门市思明区厦禾路1026号310室	厦地房证第00558440号	20平方米	500元/月	2016/9/1-2021/9/1
------	-----	--------------------	----------------	-------	--------	-------------------

2017年3月20日,公司与上述租赁房产的所有权人蓝启先签订了《房屋买卖合同》,约定购买上述租赁房产(房屋地址:厦门市思明区厦禾路2016号310室,建筑面积63.4平方米,房屋权属证书号为:厦地房证第00558440号)。2017年7月,公司支付了房产转让的全部价款。2018年3月22日,公司完成了房屋产权变更登记手续。

根据《物业管理条例》的规定:“第三十条建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房”。公司分公司的办公场所为项目开发商无偿提供的物业管理用房。

2、自有房产

截至本公开转让说明书签署日,公司自有房产情况如下:

序号	房产证号	登记所有权人	登记地址	建筑面积(m ²)	权利性质
1	闽(2018)厦门市不动产权第0025040号	厦门中都物业管理股份有限公司	厦门市思明区厦禾路1026号310室	63.40	出让

(六) 主要固定资产

公司主要固定资产为房屋建筑物、运输设备和电子设备及其他。根据中兴华审字(2018)第510035号《审计报告》,截至2017年12月31日,公司固定资产账面原值为4,641,732.48元,累计折旧为239,863.49元,账面净值为4,401,868.99元。具体情况列示如下:

单位:元;%

类别	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	3,500,000.00	69,270.85	3,430,729.15	98.02
运输设备	497,145.30	86,586.06	410,559.24	82.58
电子设备及其他	644,587.18	84,006.58	560,580.60	86.97
合计	4,641,732.48	239,863.49	4,401,868.99	94.83

注:成新率=净值/原值

(七) 公司员工情况

1、员工人数及结构

截至 2017 年 12 月 31 日，公司在册员工总数为 261 人。

(1) 员工专业结构

单位：人

员工类别	人数	占员工总数比例
管理人员	5	1.91%
行政后勤人员	7	2.68%
财务人员	6	2.30%
保安保洁人员	174	66.67%
项目行政人员	51	19.54%
工程人员	18	6.90%
合计	261	100.00%

(2) 员工受教育程度

单位：人

学历程度	人数	占员工总数比例
大专及以上	27	10.34%
高中及中专	126	48.28%
高中/中专以下	108	41.38%
合计	261	100.00%

(3) 员工年龄分布

单位：人

年龄	人数	占员工总数比例
25 岁以下	2	0.77%
25-35 岁（不含）	20	7.66%
35-45 岁（不含）	67	25.67%
45 岁及以上	172	65.90%
合计	261	100.00%

从教育背景看，公司高中及以下学历的员工人数占比较大，达到了 89.66%，这部分员工主要为公司的项目运营人员，主要为保洁、保安人员等；从专业结构看，公司项目保安保洁人员的占比较大，达到了 66.67%。公司学历较高人员主要系管理人员，各岗位员工与公司业务具有匹配性，同时公司各岗位人员配置齐全、设置合理，对于公司整体经营具有互补性。

2、公司员工的社保缴纳情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司员工总数为 261 人，公司在册员工社保缴纳情况如下表：

单位：人

项目	养老保险	医疗保险	失业保险	生育保险	工伤保险
已缴纳员工人数	83	83	83	83	83
未缴纳员工人数	178	178	178	178	178
部分未缴纳原因情况说明	截至报告期末，公司共有 178 名员工未缴纳社保，原因系：其中 19 名男性员工已满 60 周岁，14 名女性员工已满 55 周岁，系已退休人员，不需要缴纳社保；9 名员工已于 2018 年 1-2 月补缴社保；102 名员工由于已参加新型农村合作医疗及新型农村社会养老保险自愿放弃社保缴纳；其余 34 名员工由于自身原因自愿放弃社保缴纳。				

根据厦门市社会保险管理中心于 2018 年 4 月 16 日出具的《证明》，“厦门中都物业管理股份有限公司对现有职工均已按照国家有关劳动及社会保障方面法律法规和规范性文件的规定，实行了国家要求的员工社会保障，公司依法用工，没有侵犯职工合法权益的情形，且 2016 年 1 月 1 日至今，未因违反劳动法律法规或规范性文件而受到过我局行政处罚。”

根据厦门市社会保险管理中心于 2018 年 4 月 16 日出具的《证明》，“厦门市都凯网络科技有限公司对现有职工均已按照国家有关劳动及社会保障方面法律法规和规范性文件的规定，实行了国家要求的员工社会保障，公司依法用工，没有侵犯职工合法权益的情形，且 2016 年 9 月 2 日成立至今，未因违反劳动法律法规或规范性文件而受到过我局行政处罚。”

根据临沂市人力资源和社会保障局于 2018 年 4 月 10 日出具的《证明》，“厦门中都物业管理有限公司临沂分公司对现有职工均已按照国家有关劳动及社会保障方面法律法规和规范性文件的规定，实行了国家要求的员工社会保障，公司依法用工，没有侵犯职工合法权益的情形，且 2016 年 1 月 1 日至今，未因违反劳动法律法规或规范性文件而受到过我局行政处罚。”

报告期末，公司已为 10 名员工缴纳了住房公积金，其余员工均未缴纳。公司地处福建省厦门市，公司员工大部分为外地农村户籍。根据《福建省住房公积金管理的暂行规定》第二条：“本暂行规定所称住房公积金是指在本省的国家机关、企业、事业单位、社会团体和其它组织（以下统称单位）建立劳动关系的具有城镇常住户口的在职职工及

其所在单位，按职工工资收入总额一定比例缴存的具有保障性、互助性、义务性的一种长期住房储金。”根据《厦门市住房公积金管理规定》第二条：“本市国家机关、事业单位、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其城镇在职职工，均应缴存住房公积金。本市城镇单位聘用进城务工人员，单位和职工可缴存住房公积金。”临沂分公司地处山东省临沂市，分公司员工均为外地农村户籍。根据《山东省人民政府办公厅关于进一步加强住房公积金管理工作的意见》，“有关部门要研究将进城务工人员纳入住房公积金制度覆盖范围的办法，在城市中有稳定工作的进城务工人员及其单位可暂按较低的缴存比例，先行建立住房公积金账户。”因此对于进城务工人员，公司暂未开展为其缴纳住房公积金的手续。截至本公开转让说明书签署之日，公司未有因住房公积金问题遭到有关部门的处罚。

2018年4月10日，厦门市住房公积金管理中心出具《证明》，“兹证明厦门中都物业管理股份有限公司（原厦门中都物业管理有限公司）自2016年1月1日至今，未违反住房公积金管理相关法律法规而受到过我局行政处罚。”

公司实际控制人蓝四英和尹申平就公司五险一金事宜出具承诺：“如因有权部门要求，需为本公司员工补缴社会保险和住房公积金，或因有关社会保险和住房公积金相关事宜，遭到有关部门处罚，本人将缴纳所有罚款并承担一切赔偿、补偿责任。”

（八）公司研发机构设置及核心业务人员情况

1、研发机构设置

截至本公开转让说明书签署之日，公司未设置研发机构。

2、核心业务人员情况

（1）核心业务人员简历及持股情况

公司核心业务人员共2人，分别为尹申平、蓝四英，其简历及持股情况如下：

尹申平：简历详见本节之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

蓝四英：简历详见本节之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

（2）核心业务人员变动情况

报告期内，公司核心业务团队未发生重大变动。

(3) 核心业务人员竞业禁止情况

公司核心业务人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷，亦不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

(九) 公司质量控制情况

公司制定了内部的各项业务流程管理及考核标准，建立了对公司提供的产品或服务质量的全过程质量控制体系。公司建立的质量管理体系能够满足产品或服务质量的需要，公司的质量标准符合法律法规规定，不存在因违法违规而被处罚的情形。

(十) 公司环保情况

公司的主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业管理服务，公司所处行业为物业管理（K7020）。根据《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 类行业，以及国家确定的其他污染严重的行业。公司所处行业不属于重污染行业。

公司的日常生产经营活动不涉及产品的加工和生产，不涉及相关环评手续及排污许可，公司不存在环境污染及废弃物排放等情形，公司环保事项合法合规，未因为违反环保法律法规而受到行政或刑事处罚。

(十一) 公司安全生产情况

公司的主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业管理服务。根据《安全生产许可证条例》的规定，公司提供的服务不属于上述法规规定的需要办理安全生产许可证的范畴。

公司报告期内及期后未发生安全生产方面的事故、纠纷，未因安全生产问题受到相应主管部门的处罚，公司的安全生产事项合法合规。

四、公司业务相关情况

（一）公司的收入结构及产品销售情况

1、报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例
主营业务收入	12,737,100.32	99.67	12,546,616.65	100.00
其他业务收入	41,601.94	0.33		
合计	12,778,702.26	100.00	12,546,616.65	100.00

2、报告期内，公司主营业务收入按产品分类列示如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
物业管理费	12,737,100.32	100.00	12,546,616.65	100.00
合计	12,737,100.32	100.00	12,546,616.65	100.00

（二）公司产品或服务的主要消费群体及前五大客户情况

1、公司产品或服务的主要消费群体

报告期内，公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，客户主要为各住宅物业小区业主、商业物业所有权人及学校等行政事业单位。

2、报告期内前五名客户销售情况

报告期内，公司根据项目服务合同委托方披露收入前五名的客户，具体如下：

单位：元；%

年度	单位名称	营业收入	占公司主营业务收入的 比例
2017 年	厦门市海天广场业主委员会	1,635,969.54	12.84
	厦门海沧实验中学	1,282,423.04	10.07
	厦门海沧旅游投资集团有限公司	1,222,381.43	9.60
	厦门海沧湾投资开发有限公司	1,203,677.34	9.45
	厦门黄厝旅游休闲综合中心有限公司	1,111,318.34	8.73
	合计	6,455,769.69	50.69
2016 年	厦门海沧旅游投资集团有限公司	1,626,087.40	12.96

厦门海沧城建集团有限公司	1,577,753.34	12.58
厦门市海天广场业主委员会	1,284,597.77	10.24
厦门市湖明丽景小区业主委员会	1,098,381.38	8.75
厦门海沧实验中学	1,031,000.08	8.22
合计	6,617,819.97	52.75

报告期内，公司前五大客户合计销售额占当期主营业务收入的比例分别为 50.69%、52.75%，公司主要业务区域集中在福建厦门、山东临沂两地，公司客户区域集中度较高的主要原因如下：

从业务特点来看，公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，具体包括综合管理；保安、停车管理；消防管理；保洁、绿化；公共设施设备日常维护；高压供水、电梯运行、装修管理等公共性服务等。物业管理服务具有服务长期性、现金流量好、低风险、利润回报率较低的特点，因此，业务集中在一定的区域有利于降低企业的各项运营成本。

从经营战略来看，公司凭借多年物业服务的宝贵经验，公司服务模式较为成熟，管理团队稳定，提供的服务已得到市场的认可，因此公司在福建厦门、山东临沂积累了更多的客户资源和品牌影响力，业务开展更具优势。公司现处于发展阶段，鉴于自身业务规模的约束，公司优先采取优质客户营销策略，将资源集中服务好主要客户。

综上，由于公司处于成长期，公司业务区域集中度较高与公司业务特点、经营战略等情况相适应。

根据物业管理行业特性，物业公司与客户朝夕相处，与客户的粘性较高，若非物业服务出现重大过失，物业基础设施设施或物业服务无法正常运行，影响业主的基本生产生活秩序等情况，业主一般不会主动考虑变更物业管理公司。同时，更换物业公司会造成交接期内秩序混乱，对业主生产生活造成严重不利影响。报告期内，公司客户粘性较好。根据公司签订的物业管理服务合同情况来看，公司客户稳定性较高，公司未发生客户因服务质量问题而主动解除合作关系的情形，公司物业管理合同期满后续签情况良好，公司与现有客户的合作关系稳定。

公司在发展过程中，已经意识到主要客户集中度较高的问题，若公司主要客户的经营情况、资信状况发生变化或者关键客户流失，将在一定程度上影响公司的经营业绩。公司立足于现有的服务内容，不断提升服务质量和水平，并不断挖掘客户需求，增强公司竞争力。目前公司业务区域集中于福建厦门和山东临沂，正积极拓展周边城市如

泉州、龙岩、桐城等地项目。

公司为规避对主要客户集中度较高的风险，已积极制定相应措施，主要从四个方面实施规划：1) 公司将在提升自身专业服务水平的基础上，加强区域服务能力，增强在当地的市场占有率，降低对单一企业的依赖度；2) 增加企业的宣传力度，紧锁目标市场，建立各专业市场的业务团队；3) 以厦门、临沂、上杭、桐城等地市场为中心开拓市场，公司在上述地区拥有分支机构，且在厦门和临沂已经拥有多年运营经验，享有较好的品牌美誉度，有利于公司在厦门和临沂市场的进一步拓展。

(三) 公司主要原材料、能源供应情况及前五名供应商情况

1、公司原材料及能源供应情况

公司的采购分为服务采购和材料采购。其中服务采购包括电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业、保洁、招标等服务的采购。材料采购包括维修用品及其配件、清洁用品、办公用品等物料采购。提供前述专业服务及物料的企业资源充足，公司谨慎评估选择具有相应服务资质、具备相当实力的企业作为合作供应商。

2、报告期内前五名供应商采购情况

公司的供应商主要为电梯维保、消防维保、保洁、招标等服务供应商。

报告期内，公司向前五名供应商采购情况如下：

单位：元；%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
2017 年度			
1	厦门百德佳环境工程有限公司	154,350.00	10.30
2	国网山东省电力公司临沂供电公司	103,446.73	6.90
3	临沂市立扬电梯有限公司	61,600.00	4.11
4	厦门市华沧采购招标有限公司	52,420.69	3.50
5	青岛科信消防工程有限公司	49,000.00	3.27
	合计	420,817.42	28.08
2016 年度			
1	国网山东省电力公司临沂供电公司	100,287.30	6.31
2	临沂海纳消防工程有限公司	49,000.00	3.08
3	临沂市立扬电梯有限公司	46,200.00	2.90
4	厦门市华沧采购招标有限公司	43,721.43	2.75
5	上海永大电梯安装维修有限公司	20,462.26	1.29

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额的比例
	合计	259,670.99	16.33

报告期内,公司不存在向单个供应商采购比例超过采购总额 50%的情形或严重依赖于少数供应商的情形。

(四) 重大业务合同及履行情况

截至报告期末,公司履行完毕及正在履行的合同中,对公司持续经营、未来发展或财务状况具有重大影响的业务合同如下:

1、销售合同

报告期内,公司签署的建筑面积在30,000平方米以上的物业管理服务合同情况如下:

序号	客户名称	合同内容	合同期间	建筑面积(平方米)	收费标准	履行情况
1	厦门海沧城建集团有限公司	物业管理服务合同	2015.5.1-2017.4.30	商业中心 13,959.60; 住宅 65,913.78	海新阳光公寓: 店面 1.50 元/月/平方米, 公寓及社区中心 0.90 元/月/平方米; 新阳商业中心: 超市 3.20 元/月/平方米, 店面 4.80 元/月/平方米, 其他面积 2.50 元/月/平方米	履行完毕
2	厦门海沧实验中学	厦门海沧实验中学物业管理服务合同	2016.2.1-2016.12.31	初中部 23,173.00	初中部 36,158.35 元/月	履行完毕
				高中部 67,477.00	高中部 54,190.16 元/月	
3	厦门海沧实验中学	厦门海沧实验中学物业管理服务合同	2017.1.1-2017.12.31	初中部 23,173.00	初中部 43,216.14 元/月	履行完毕
				高中部 67,477.00	高中部 64,767.57 元/月	
4	厦门海沧实验中学	厦门海沧实验中学物业管理服务合同	2018.1.1-2019.1.31	初中部 23,173.00	初中部 43,216.14 元/月	正在履行
				高中部 67,477.00	高中部 64,767.57 元/月	
5	厦门双十中学海沧附属学校	厦门双十中学海沧附属学校物业管理服务合同	2017.9.1-2018.8.31	86,000.00	321,000.00 元/年	正在履行
6	厦门市湖明丽景小区业主委员会	湖明丽景小区物业服务合同	2015.4.20-下一届业委会	75,339.00	店面、多层住宅、小高层住宅 0.90 元/月/平方米	履行完毕

7	临沂磐安房地产开发有限公司	莱茵国际一期前期物业服务合同	2012.10.1-业委会成立	65,245.00	小高层住宅、商业 1.20 元/月/平方米	履行完毕
8	海天广场业主委员会	海天广场物业管理聘用合同	2015.12.18-下一届业委会	59,166.97	店面 2.40 元/月/平方米；住宅 2.00 元/月/平方米	正在履行
9	临沂福泰房地产开发有限公司	福泰房地产御河湾一期前期物业服务合同	2012.11.16-业委会成立	36,512.20	0.80 元/月/平方米	正在履行
10	厦门市思明区金辉园业主委员会	厦门市思明区金辉园物业管理服务合同	2015.7.2-2017.12.31	36,333.40	小高层单身公寓 1.60 元/月/平方米；小高层套房 1.40 元/月/平方米；多层住宅、店面、办公室 1.10 元/月/平方米	履行完毕
11	厦门海沧旅游投资集团有限公司	东孚新城商业街物业管理服务合同	2015.1.1-2017.6.30	33,975.00	2.80 元/月/平方米	履行完毕
12	厦门市裕康花园小区业主委员会	裕康花园小区物业管理服务合同	2015.4.1-2018.3.31	32,594.17	带电梯住宅 1.30 元/月/平方米；不带电梯住宅 0.90 元/月/平方米；店面 1.50 元/月/平方米	正在履行

2、采购合同

报告期内，公司与前五大供应商的采购合同如下：

序号	供应商名称	订单内容	合同期限	订单金额（元）	履行情况
1	上海永大电梯安装维修有限公司	电梯维护保养合同	2015-4-1 至 2018-3-31	50,400.00	正在履行
2	临沂海纳消防工程有限公司	建筑消防设施维修保养合同	2016-3-24 至 2017-3-23	27,000.00	履行完毕
3	临沂海纳消防工程有限公司	建筑消防设施维修保养合同	2016-3-24 至 2017-3-23	22,000.00	履行完毕
4	临沂市立扬电梯有限公司	电梯日常维护保养合同	2016-8-5 至 2017-8-4/2016-8-28 至 2017-8-27	61,600.00	履行完毕
5*	青岛科信消防工程有限公司	建筑消防设施维修保养合同	2017-3-27 至 2018-3-26	22,000.00	履行完毕

6	青岛科信消防工程有限公司	建筑消防设施维修保养合同	2017-3-27 至 2018-3-26	27,000.00	正在履行
7	厦门百德佳环境工程有限公司	清洁服务劳务承包合同	2017-5-1 至 2020-4-30	24,000 元/月	正在履行
8	厦门百德佳环境工程有限公司	清洁服务劳务承包合同	2017-7-1 至 2018-6-30	9,000 元/月	履行完毕
9*	临沂市立扬电梯有限公司	电梯日常维护保养合同	2017-8-5 至 2018-8-4/2017-8-28 至 2018-8-27	61,600.00	履行完毕

*注：截至2017年12月31日，上述第5项、第9项合同已提前履行完毕。

3、借款合同

序号	贷款机构	合同性质	借款金额（元）	合同期限	履行情况
1	厦门银行股份有限公司	借款合同	800,000.00	2015-6-23 至 2018-6-23	正在履行
2	中国建设银行股份有限公司	小微企业快贷	1,000,000.00	2017-3-3 至 2018-3-3	正在履行

*注：截至2017年12月31日，上述第1项合同借款余额为159,229.54元，第2项合同借款余额为500,000.00元。

4、租赁合同

报告期内，公司租赁的房产情况如下：

承租人	出租人	地址	房屋权属证书	租赁面积	租金	租赁期限	履行情况
中都物业有限	蓝启先	厦门市思明区厦禾路1026号310室	厦地房证第00558440号	40平方米	1,500.00 元/月	2015-1-1 至 2020-1-1	履行完毕
都凯网络	蓝启先	厦门市思明区厦禾路1026号310室	厦地房证第00558440号	20平方米	500.00 元/月	2016-9-1 至 2021-9-1	履行完毕

注：2017年3月20日，公司与上述租赁房产的所有权人蓝启先签订了《房屋买卖合同》，约定购买上述租赁房产（房屋地址：厦门市思明区厦禾路2016号310室，建筑面积63.4平方米，房屋权属证书号为：厦地房证第00558440号）。2017年7月，公司支付了房产转让的全部价款。截至2017年12月31日，上述两项合同已提前履行完毕。

5、房屋购买合同

购买方	出售方	地址	房屋权属证书	建筑面积	价格（元）	合同签订日期
-----	-----	----	--------	------	-------	--------

中都 物业 有限	蓝启先	厦门市思明区 厦禾路 1026 号 310 室	厦地房证第 00558440 号	63.40 平方 米	3,500,000.00	2017-3-20
----------------	-----	-------------------------------	---------------------	---------------	--------------	-----------

五、公司商业模式

公司主要为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，目前拥有二级物业服务企业资质，涉及的物业管理服务具体包括保洁服务、安保服务、机动车停车服务、共用设备维修服务等多种类物业服务。公司自设立以来，一直致力于承接各类项目的物业服务工作，经过多年的经验累积，建立了一套较为完整的物业管理体系，形成了稳定的经营模式。

（一）采购模式

公司的采购主要分为服务采购和材料采购。其中服务采购包括电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业、保洁、招投标等服务的采购；材料采购包括维修用品及其配件、清洁用品、办公用品等物料采购，以集中采购为主。

服务采购方面，对于涉及电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业等服务，公司主要选择具备相应资质的服务提供商，进行采购。其中，对于电梯维保，公司优先选择电梯品牌供应商进行售后维保。公司对服务提供商的资质、服务质量、服务价格、企业业绩、服务态度、企业信誉等方面进行评估及现场勘查，筛选出符合公司要求的服务提供商，经部门领导审批后，与服务提供商进行商谈并签订框架合作协议。在服务使用期间内，公司通过及时取得房地产开发商、业主或其他委托方对服务的反馈信息，对服务进行评价及监督；对于优质服务提供商，公司与其建立长期合作关系。

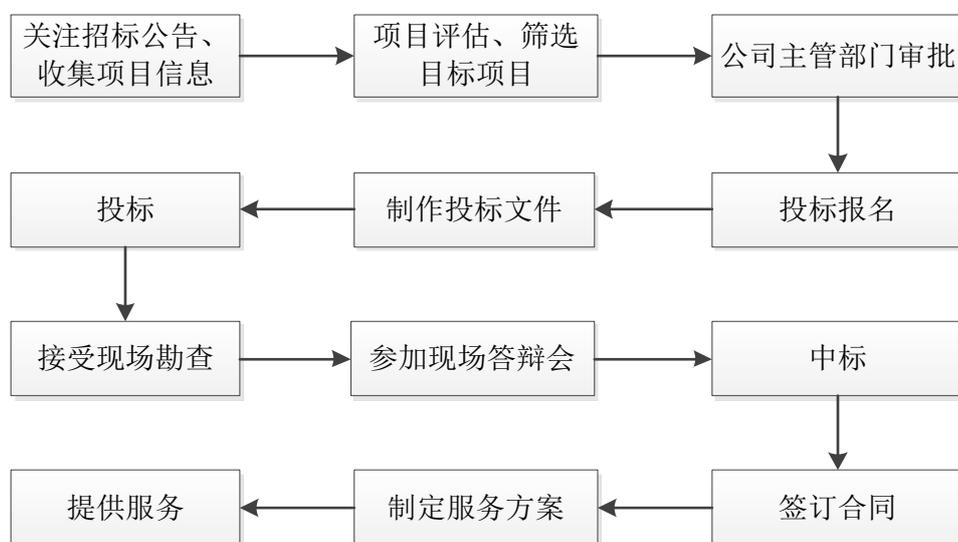
材料采购方面，首先由需求部门制定采购计划，采购计划通过审批后，公司采购人员进行集中采购。待收到采购物品并检验无误后，采购人员将所采购物资下发给各需求部门。采购部门按照优质优价原则，通过询价、比价、议价的方式选择供应商，对于与公司长期保持合作关系的供应商实施优先选购方式。

（二）销售模式

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

标。作为物业管理企业，公司直接与房地产开发商、业主或其他委托方签订物业管理服务合同，直接向最终消费者提供物业管理服务。

公司通过前期接洽，在获取项目信息后，结合项目体量、项目位置、项目品质、项目所需资源、自身能力等各方面进行项目评估，经管理层审议后确定目标项目。报告期内公司管理的项目均采用招投标的方式获取，具体流程如下：



公司取得业务订单后，通过直接与客户沟通，了解收集客户的需求，制定具体的物业管理服务方案，有利于促进双方长期稳定的合作关系。公司物业服务收取价格主要结合市场调研、相关政策法规、薪酬标准等因素经综合测算后确定，属于市场调节价格。

（三）服务模式

公司为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，以收取物业管理费等获得收入。公司拥有多年的物业管理服务经验，在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式。公司提供的服务贯穿项目的始终，流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。项目入场前，公司会对项目现场进行实地考察，与物业使用人充分沟通，了解物业使用人的实际需求，根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，并将计划落实到项目团队的组建、项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等各方面，从而更好的迎合物业使用人的需求。在服务过程中，公司通过与物业使用人沟通交流并定期巡视，了解物业使用人的真实反馈，及时发现并解决服务中存在的问题，保证服务质量。在服务团队方面，公司主要采用自主招聘服务人员的形式；对于涉及电梯维保、二次供水、化粪池清理、消防维保、高空作业等服务，公司向具备资质的服务提供商进

行采购。公司严格进行服务人员的筛选、培训及考核，以提高服务质量，使服务做到标准化、统一化、规范化，从而形成完整的物业服务指导体系和标准。

（四）盈利模式

公司根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供物业管理、车辆管理、保洁、绿化、设施维修等综合物业管理服务，并向业主或物业使用人收取物业管理费等费用，形成公司的收入。收入扣除物资采购支出、人员工资支出、服务采购支出等费用后形成公司的盈利。

六、公司所处行业情况、市场规模及风险特征

（一）公司所处行业情况

1、公司所属行业

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处的行业属于“房地产业”（分类代码：K70）；参照我国《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于“房地产业”中的“物业管理”（分类代码：K7020）。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处的行业属于“房地产业”中的“物业管理”（分类代码：K7020）。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处的行业属于“房地产”中的“房地产管理和开发”中的“房地产服务”（分类代码：20101013）。

2、行业发展情况

（1）行业管理体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

国家发改委会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作，制定行业收费相关规范性文件。

中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织，是经国家民政部批准并注册登记，具有社团法人资格的全国性社会团体，其主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部。行业协会主要负责协助政府执行国家有关法律法规和政策；协助政府开展行业调研与统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案与建议；组织

开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训等工作等。

(2) 行业主要法律法规和政策

序号	时间	发布部门	法律法规或政策名称	主要内容
1	2018年3月	住房和城乡建设部	《住房和城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》	住房和城乡建设部决定废止《物业服务企业资质管理办法》（建设部令第164号）。
2	2017年9月	国务院	《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》	国务院决定取消40项国务院部门实施的行政许可事项和12项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括取消物业服务企业一级资质核定。
3	2017年1月	国务院	《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》	加大简政放权力度，健全监督制约机制，加强对行政审批权运行的监督，不断提高政府管理科学化规范化水平。其中包括取消物业服务企业二级及以下资质认定。
4	2016年2月修订	国务院	《物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。
5	2015年12月	厦门市人民政府办公厅	《厦门市物业管理若干规定实施细则》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
6	2015年11月	国务院办公厅	《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》	创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务，推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。
7	2014年12月	国家发改委	《关于放开部分服务价格意见的通知》	对已具备竞争条件的以下7项服务价格，要求各级部门抓紧履行程序、放开价格：会计师事务所服务；资产评估服务；税务师事务所服务；律师服务；房地产经纪服务；非保障性住房物业服务；住宅小区停车服务等。
8	2011年3月	厦门市人民代表大会常务委员会	《厦门市物业管理若干规定》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
9	2010年10月	住房和城乡建设部	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督。
10	2009年12月	住房和城乡建设部	《业主大会和业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动。
11	2007年10月	建设部、财政部	《住宅专项维修资金管理办法》	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法。
12	2007年9月	国家发改委、建设部	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	为提高政府制定物业服务收费的科学性，合理核定物业服务定价成本，根据《政府制定价格成本监审办法》、《物业服务收费管理办法》等规定制定。
13	2007年	全国人民代表	《中华人民共和国	为维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经

	3月	表大会	物权法》	济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权而制定。
14	2005年11月	人事部、建设部	《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》	为规范物业管理行为、提高物业管理专业人员水平。
15	2004年7月	国家发改委、建设部	《物业服务收费明码标价规定》	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
16	2004年1月	国家发改委、建设部	《物业服务收费管理办法》	为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而制定。
17	2003年6月	建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益。

3、公司所处细分行业基本情况及发展趋势

(1) 行业概况

根据《物业管理条例》规定，物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。目前，物业管理类型主要分为住宅物业和非住宅物业。

物业管理最早起源于十九世纪六十年代的英国。二十世纪八十年代初，西方先进的物业管理经验由香港逐步引入我国。随着房地产行业的不断发展，住宅及写字楼的大量出现，专业物业管理的需求随之增加，业主对于物业管理的需求，使得物业管理得到全面、健康的发展。经过三十多年的发展，物业管理服务在我国全面推广并广泛覆盖，对扩大内需、解决就业、拉动经济增长具有重要作用。

目前物业管理正由之前的以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、步行街、街道以及各类城市综合体等主体的管理进行渗透介入，表现出物业管理行业巨大的需求与发展潜能。物业管理行业从最初的清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修等基本服务，延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个产业链中。同时，向客户提供居家养老、家政服务、房屋租售、电子商务等综合需求服务。根据中国物业管理协会的统计，2014年底我国物业服务业经营收入约3,500亿元。伴随着我国

房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，同时随着消费观念的升级和对于服务水平及要求的提升，我国物业管理行业市场容量正不断扩大，具有广阔的发展前景。

（2）发展趋势

①互联网与物业管理行业融合

新兴的互联网思维将为物业管理行业带来新的经济增长点。通过互联网与物业管理行业的融合，形成行业全新的服务模式，促进了行业的高附加值化。通过“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮娱乐、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；同时探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，如提供线上支付、线上下单。随着新技术应用、“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。

②物业管理服务多元化发展

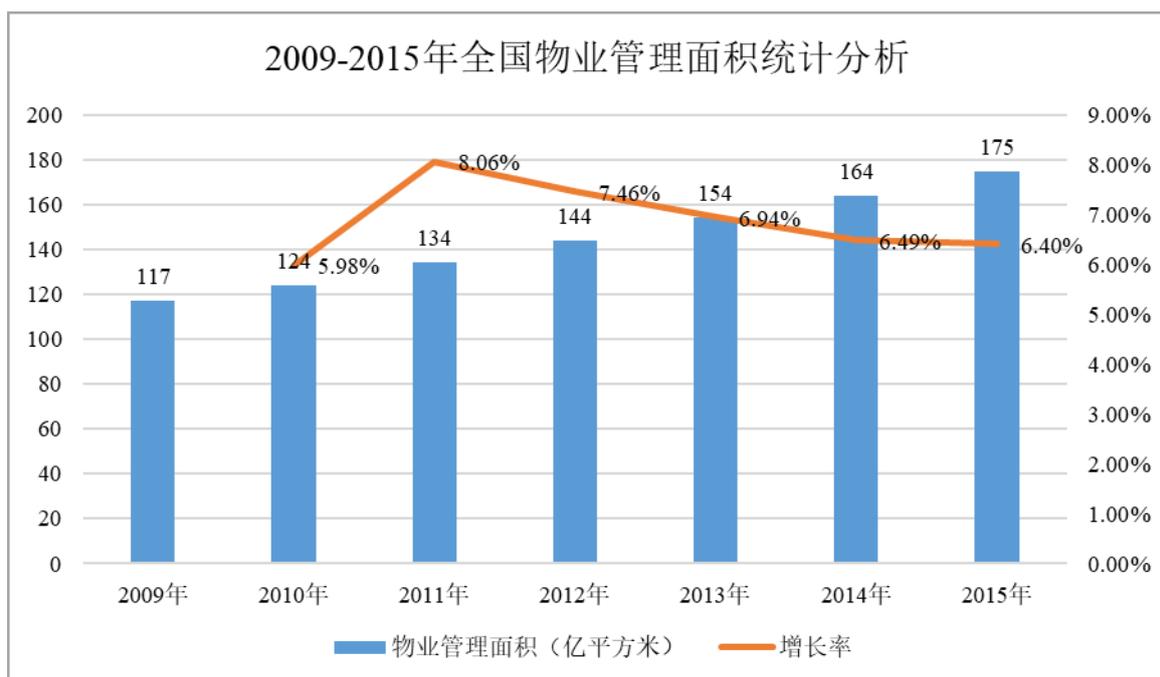
物业管理紧跟市场需求多样化的特点，从产品边界狭窄，服务功能创新局限，行业平均利润率较低，发展到通过资产管理、资本经营和产业链上的延伸服务，拓展产业边界，实现服务价值创新。依托高新技术和现代管理方法、模式及组织形式，向不同消费主体提供更高质量的基础物业服务及个性化、专业化的定制式衍生产品和服务。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益。

③行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度将有较大程度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。资本市场在为优秀的物业服务企业提供更广泛的资金来源的同时也促进企业提升服务规范水平和服务质量，提高管理效率和盈利能力，促进行业优胜劣汰，优化行业资源配置。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

(3) 行业规模

据统计，截至 2015 年底，全国物业管理面积为 174.5 亿平方米（物业管理面积根据物业管理协会数据以及历年竣工面积计算），而根据 2000 年以来的已竣工项目面积分布来计算，住宅面积占比达到 77%，办公项目占比为 2.64%，商业项目占比为 10.39%，其他项目占比为 9.27%。2015 年全国物业管理费用总规模约为 6,500 亿元。2011 至 2015 年全国商品房累计销售面积为 60 亿平方米，预计未来 3 年新增物业管理面积将在 36 亿平方米左右，若按照 2015 年的物业结构和费用测算，则总市场规模将会达到 7,800 亿元。

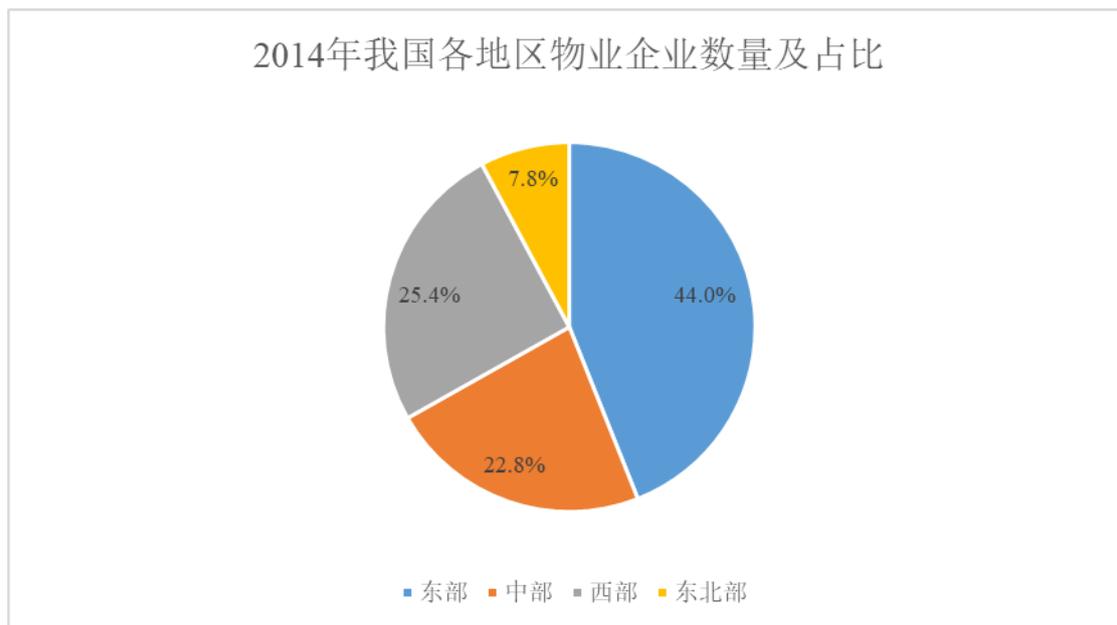


数据来源：中国物业管理协会

从区域分布来看，截至 2014 年底，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然位居全国前列，约占全国管理面积的 44.5%；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23.5%，地区间差距呈现收缩态势；西部地区和东北部占比约为 23.3%和 8.7%。其中，广东、河南、江苏三省物业管理面积位居全国前三。

从企业数量方面，截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 48%。广东、江苏、山东三省物业服务企业数量位居全国前三。从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.8 万家，约占全国物业服务企业的 44%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北部地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。综合来看，中西部区域

物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。



数据来源：中国物业管理协会

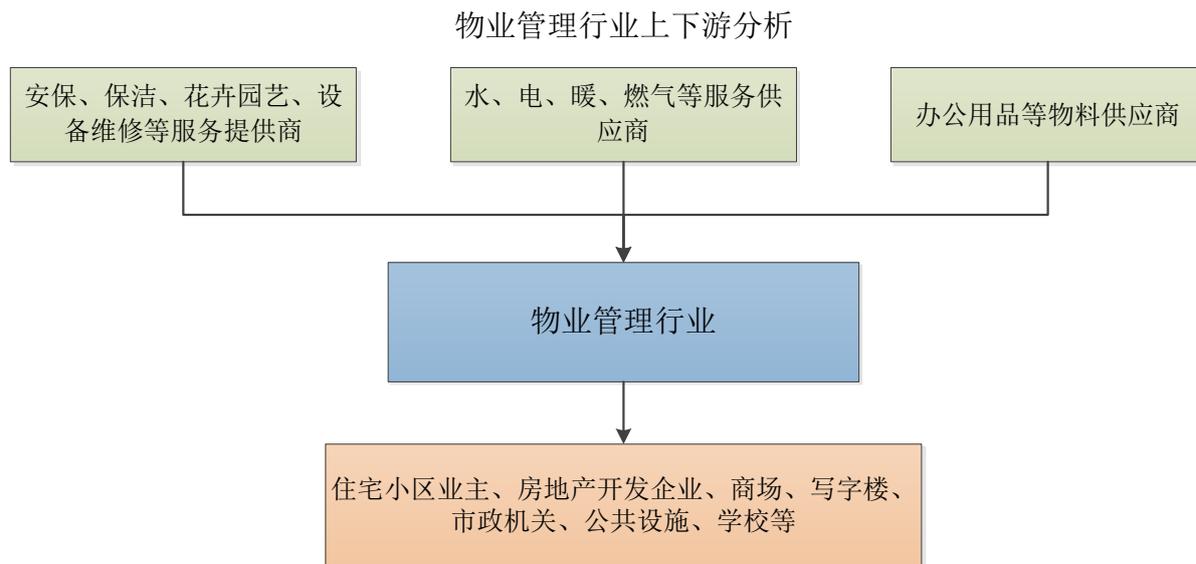
收入方面，全国物业服务企业2014年经营总收入约为3,500亿元，较2012年的3,000亿元增长了16.7%。一方面由于物业管理面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联网时代拓展多元化渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。

2014年以来，我国经济形态正在向更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。随着经济结构的不断优化，第三产业消费需求逐步成为主体。据国家新型城镇化规划（2014-2020年），预期常住人口城镇化率将于2020年达到60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达35平方米，按照2015年的人口数据推算，存量住宅的总建筑面积在2020年将达到288亿平方米。随着城镇化增加导致城市的数量以及规模增加，对于住宅、商业以及其他地产项目增加，对应物业管理服务的需求也将越来越多，未来物业管理行业将趋于成熟，市场规模稳定增长。

（4）行业上下游关系

物业管理行业属于劳动力密集型服务行业，上游行业主要为安保服务、保洁服务、花卉园艺、电梯设备以及配套设备维修等服务提供商，水、电、暖、燃气等服务供应商，办公用品等物料供应商；下游直接客户是住宅小区业主、房地产开发企业、商场、写字楼、市政机关、公共设施、学校等。行业与上、下游行业之间的关联性强，上游的人力成本（管理、维修、安保、保洁人员等）是主营业务成本的主要部分，对行业的利润空

间影响较大。下游的住宅房地产销售面积、商场写字楼出租面积等因素直接影响物业管理行业的市场需求。



①上游行业的关联性及影响

物业管理行业的上游行业主要为安保服务、保洁服务、花卉园艺、电梯设备以及配套设备维修等服务提供商，水、电、暖、燃气等服务供应商，办公用品等物料供应商。保安、清洁、园艺、景观美化等服务，需要大量的劳动工人以及专业管理人员。而近年由于通货膨胀而上升的劳动成本、公共服务成本以及物料成本，令物业管理行业承担了较大的成本上升的压力。

②下游行业的关联性及影响

物业管理行业的下游行业主要为房地产开发企业在内的企业、政府、学校、住宅小区业主等。下游行业对本行业的发展有较大的牵引和驱动作用，随着我国城镇化的推进，居民生活水平的提高和业主对物业服务的要求不断提高，物业行业必须不断加大在服务项目创新领域和服务体验领域的投入。客户满意程度、物业费缴纳程度是物业管理公司主要关注的指标。下游客户、业主对本行业服务技术升级、盈利水平、商业模式创新等都具有重要的引导作用，下游行业的发展状况直接影响到本行业的市场空间。

(5) 行业发展的有利和不利因素

①有利因素

A、国家政策支持

2012年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，明确指出要进一步明确物业

管理行业的责任边界，健全符合行业特征和市场规律的价格机制，规范物业管理行业市场秩序。建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。

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，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。2015年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

B、市场需求不断增长

随着国内居民人均收入的增加、生活水平的提高、住房建筑市场不断深化改革、国内房地产业的稳定发展，物业管理市场的需求将快速增长。2011至2015年全国商品房累计销售面积为60亿平方米，预计未来3年新增物业管理面积将在36亿平方米左右，若按照2015年的物业结构和费用测算，则总市场规模将会达到7,800亿元。据国家新型城镇化规划（2014-2020年），预期常住人口城镇化率将于2020年达到60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达到35平方米，按照2015年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在2020年将达到288亿平方米。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，提高物业管理服务市场的需求。

C、行业监管趋于完善

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《城市新建住宅小区管理办法》、《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《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《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《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《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。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。

②不利因素

A、人力成本费用持续上升

物业管理行业属于劳务密集型产业，人力成本的增加对其毛利具有重大影响。近年来，随着我国职工工资标准和社保福利的政策性调升，劳动用工成本持续上涨，物业企业面临较大的运营压力。因此，成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

B、行业集中度较低

随着市场空间的逐步增长，物业管理服务企业数量持续增长，但能获得规模效益的企业较少。截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，其中百强企业物业管理面积占全国物业管理面积约 10.6%，行业集中度较低，服务质量参差不齐，企业分布较为分散，呈现无序竞争的局面。

C、专业人才短缺

物业管理行业人力资源结构逐步趋于专业化、综合型、高端化发展，物业管理企业应建立专业化职业经理人队伍，注重 IT 人才在企业管理和信息化平台方面作用的发挥；培育物业设施设备技术领域专业人才，储备管理智慧社区的综合型人才。然而，目前物业管理行业平均工资水平较低，对高端管理人才吸引力不足，人才的匮乏成为制约行业发展的突出问题，人员结构有待优化。

（6）行业季节性、周期性、区域性特点

从季节性来看，物业管理行业受季节因素的影响较小，无明显的季节性特征。

从周期性来看，物业管理行业与房地产行业的发展密切相关，但并无明显的周期性特征。目前物业管理行业已经形成了大量稳定的存量市场需求，随着未来房地产行业及其他社会职能场所的发展，物业管理行业将保持稳定发展的态势。

从区域上看，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的区域性特征。经济较发达的东部地区在物业管理规模方面位居全国前列，中部物业管理规模快速增长。其中，广东、河南、江苏三省物业管理面积位居全国前三。

（二）公司所处行业的市场竞争格局

1、行业竞争情况

近年来，我国物业管理行业管理规模持续增长，全国物业服务企业众多，行业呈现高度分散、行业集中度较低的特点。物业服务行业目前尚未形成全国性垄断或者寡头垄断市场，因此在行业内部存在众多的竞争者，这成为行业内部竞争激烈的重要原因。截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 48%。伴随着房地产行业发展的升温，物业行业作为朝阳产业，将吸引众多企业参与竞争，加剧行业竞争态势。

目前，物业管理行业总体还处于低水平运行的状态。物业服务企业盈利空间相对狭窄，服务内容和质量与广大业主的需求相比还存在一定差距。引入新技术、新业态和新方式，开创新的商业模式，提高物业管理的技术含量和产品附加值，是物业管理企业未来发展的竞争热点。

2、公司主要竞争对手情况

（1）内蒙古福强物业服务股份有限公司（简称“福强股份”）

福强股份（代码：838474）设立于 2011 年，该公司主营业务是为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。福强股份服务的项目主要集中于鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区，已逐渐发展成为内蒙古地区物业管理行业的领军企业。目前，公司在结合多年物业管理经验的基础上，正在积极探索借助互联网、物联网等新兴技术为业主提供智慧物业服务。

（2）湖北中楚物业股份有限公司（简称“中楚物业”）

中楚物业（代码：871971）成立于 2008 年，主营业务是为高等院校，机关、企事业单位、城市公共设施提供物业管理服务，公司服务已通过了 ISO9001（2008）质量标准体系认证，拥有物业服务企业国家一级资质。公司自成立以来始终致力于专业的物业管理服务，业务规模逐年提升，已发展成为一家能够提供综合性全方位物业服务的物业服务公司。

（3）广东客都物业发展股份有限公司（简称“客都股份”）

客都股份（代码：871589）设立于 1999 年，该公司一直致力于承接各类项目的物业服务工作，目前主要承接住宅楼物业，并依托已服务项目积极开展房地产租赁、中介业务，建立多层次发展业务的方向。公司主要的客户群体为个人住宅用户，依托专业化的物业管理团队，具备对物业项目提供涵盖全生命周期的房地产综合运营服务的能力。

3、行业的主要壁垒

(1) 管理与人才壁垒

物业管理行业已逐渐从技术含量较低，产品同质化现象严重，发展到广泛应用包括现代信息化技术手段在内的高新技术和管理工具，行业逐步进入大数据时代。服务生产者从以传统作业人员为主，向专业复合型转变，各专业能级不断细分。企业只有不断改善服务质量和水平，吸引更多的管理人才和技术人才，才有利于提高自身的综合竞争优势。因此，管理和人才壁垒是该行业持续发展的一大壁垒。

(2) 品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要优秀的服务质量，更需要大量的资源投入和长期经验积累，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。随着人们生活水平的提高，人们对物业管理服务的质量也提出了更高的要求。对于相同的专业物业服务，业主往往会优先选择具有品牌优势的物业管理服务企业。其具有较长经营年限的沉淀和优良的同业口碑，更容易获得业主的认可，构成了新进入者在短期内难以逾越的壁垒。

(三) 行业基本风险特征

1、市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展也呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，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，我国已有10.5万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。

2、政策变化风险

随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对于物业管理行业出台了一系列的监督、检查和引导机制，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，为该行业的深化改革提供了良好的法律环境，给整个行业的发展带来了良好的机遇。未来，产业政策推动作用仍将是影响物业管理行业增长的重要因素。但随着政府的进一步规范，未来行业存在很多政策法律的不确定性，行业可能存在政策变化的风险。

3、人力成本上升风险

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。

七、公司在行业中的竞争地位

（一）公司的市场地位

公司拥有国家建设部二级物业管理资质，致力于承接各类项目的物业服务工作，涉及的业务主要包括物业管理、机动车停车服务等多种类物业服务。公司报告期内服务的物业管理项目主要位于福建厦门、山东临沂等地，包括商业街、学校、住宅区等近 30 个项目。当期物业管理行业的行业集中度较低，竞争较为充分。行业内企业正通过并购重组寻求规模效应，部分规模较大的企业已逐步形成品牌效应，市场反馈较好。公司凭借多年的经验累积，提供优质的管理服务，正逐渐建立其自身品牌知名度。

（二）公司的竞争优势

1、服务质量优势

公司自设立以来始终奉行“忠诚、责任、执行力”的工作原则，经过在行业内多年的努力和对品牌意识的追求，拥有了卓越的服务品质及先进的管理理念。同时，公司积极推行与物业使用人互动式交流，把握物业使用人的全面需求，推动服务创新，凭借多年住宅物业服务的宝贵经验，目前已形成较为成熟的服务模式和稳定的管理团队，提供的服务已得到市场的高度认可，因此公司在住宅物业专业化服务方面具有较明显的优势。另外，公司在多年的物业服务工作中，先后获得“物业服务工作先进单位”的荣誉称号，所服务项目也获得“平安和谐小区”、“平安温馨小区”、“美丽厦门典范小区”等荣誉称号。

2、专业团队优势

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，优秀的管理人才和技术人才是物业服务企业提高自身综合竞争优势的重要因素之一。目前公司十分重视人才的培养及合理应用，已通过自身的管理优势引进了一批专业程度较高、拥有一定行业经验的人才。同时，公司坚持客户

体验、客户满意度为先导的服务理念，通过人员智慧整合、管理细节反馈整合等方式，不断提高自身的物业服务水平，使公司的业务管理质量整体保持着市场竞争优势。

（三）公司的竞争劣势

1、规模较小，融资渠道单一

公司虽然处于稳步发展阶段，但相对于国内中大型物业管理企业，公司规模相对较小，规模经济效应明显不足。在物业管理行业快速发展的情形下，公司需要通过加强品牌建设、积极开拓市场、创新增值服务等，提高公司的行业地位；另外随着公司业务量的增加也需要招揽更多的优秀人才，以上均需资金的支持。目前公司融资渠道单一，仅靠原始股东的自身积累投入，资金实力有待进一步提升。公司正积极进入资本市场，以便增加融资渠道，加快技术创新，整合产业链，从而扩大公司规模，提高市场竞争力。

2、区域经营集中

公司的经营区域化特征比较明显，业务区域主要集中于福建厦门及山东临沂，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势较弱。目前公司已将向其他地区扩张作为公司的发展战略之一，将在保持当前经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力，由区域具有专业化特点的综合物业服务企业向全国专业化物业服务企业升级。

（四）公司发展规划

公司主要为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业物业经营管理服务，具体业务包括综合管理；公共设施设备日常维护；保安、停车管理；消防管理；保洁、绿化；高压供水、电梯运行、装修管理等公共性服务等。公司自设立以来一直致力于承接各类项目的物业服务工作，具备承接高层公寓、多层商住小区、写字楼、别墅、厂房等各类型物业管理的能力。

公司坚持“客户至上，服务第一，缔造舒适生活”的经营宗旨，不断提升服务质量和水平；目前业务区域集中于福建厦门和山东临沂，正积极拓展周边城市如泉州、龙岩、桐城等地项目。未来公司将充分利用品牌价值和业务拓展能力，树立“大城市、大物业、综合服务”思维，积极巩固和开发国内市场，提升企业品牌和市场占有率；同时，根据公司的发展战略，加快市场拓展，实行逐步走向一、二线大城市部署，为公司业绩发展提供新的增长点。

随着《物业服务企业资质管理办法》的取消，未来公司承接物业管理项目将不再受该办法规定的“二级资质物业管理企业可以承接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”限制，有利于公司充分参与市场竞争，承接规模更大的物业项目。未来物业管理行业更加透明化，通过管理水平、服务水平、业主满意度决定企业价值，更加注重优胜劣汰、市场决定和行业自律，对公司未来的品牌建设、服务品质提出了更高的要求。公司具体措施如下：

1、择优筛选项目，提高盈利能力。公司将根据项目质量、成本、盈利情况等方面因素，择优筛选客户，将资源集中服务于高端住宅小区及写字楼、商业中心、学校等公建项目，进一步提高公司的盈利能力。2017年，公司成为厦门市教育事务受理中心组织的“厦门市教育局直属学校办公、教育教学活动用房（场所）等物业管理与服务”公开招标项目的中标企业之一。公司系首轮招标入围的12家物业管理企业之一。根据招标结果，各学校第二轮自行选择确定物业管理公司。2017年10月1日至2020年8月31日，公司将有机会通过竞争性磋商或其他方式取得厦门市教育局直属学校的物业管理服务合同。

2、加强基础管理，重视品质管理，提升物业服务水平。公司将加强应急突发事件处理的预案管理和培训，保证安全管理的全面性、可执行性；通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督；加强社区文化交流，为客户提供多元化文化娱乐活动，提高客户的满意度并增加品牌的附加值。

3、持续培养专业化的物业管理中坚力量，形成一支稳固的高素质人才梯队。公司将进一步建立人力资源的统筹规划，完善薪酬与绩效考核体系，同时制定合适的培训制度，做好人才梯队的建设和储备。在完善工资管理制度的基础上，根据员工能力差异及市场供应情况，调整员工的薪酬水平，留住优秀人才，合理保持人才流动，达到人力成本最优，为公司的业务规模扩大和持续发展提供稳定的人力资源支持。

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

5、向居家养老、家政服务等增值服务方向延伸。人口老龄化已经成为中国政府面前的一个严峻的问题，是在未来几十年内必须面对的难题。一方面纯粹的社会养老机构在相当一段时间内是无法满足日益增长的养老需求，另一方面绝大多数老人无力承担高昂的专业机构养老费用，而居家养老势必将成为主流。此外，家政服务也与物业管理服务息息相关。物业公司自身具备的优势在居家养老、家政服务中可以发挥重要作用，也将为物业公司带来庞大的新市场。公司将在不断坚持发展主业的同时，充分利用自身资源优势，探索居家养老、家政服务模式让其成为公司新的业务发展新模式。

6、借助资本市场引进投资者，扩大公司规模。公司将通过多种渠道拓宽资金来源，为公司的规模扩张和持续发展提供有力的资金支持。公司拟通过资本市场进行股权融资，积极引进战略投资者，在其他地区收购、设立分公司，实现营业收入和净利润的跨越式增长。

7、加强品牌建设，提升公司的品牌影响力。未来公司将持续加强品牌建设，随着公司培养专业化的物业管理团队、提升物业服务水平、推进智能化管理并提供增值服务，同时借助新三板挂牌的契机，提升公司的品牌知名度及影响力，树立优质和诚信的品牌形象，有利于公司业务拓展，降低市场竞争加剧的风险。

八、公司可持续经营能力的分析

公司主要为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业物业经营管理服务，自设立以来一直致力于承接各类项目的物业服务工作，涉及的业务主要包括物业管理、机动车停车服务等多种类物业服务。公司始终奉行“忠诚、责任、执行力”的工作原则，经过在行业内多年的努力和对品牌意识的追求，目前已拥有了卓越服务品质及先进的管理理念。同时，凭借多年物业服务的宝贵经验，公司服务模式较为成熟，管理团队稳定，提供的服务已得到市场的高度认可，因此公司在物业专业化服务方面具有较明显的优势。公司先后获得“物业服务工作先进单位”的荣誉称号，所服务项目也获得“平安和谐小区”、“平安温馨小区”、“美丽厦门典范小区”等荣誉称号。

（一）物业管理行业发展迅速，市场规模稳定增长

1、政策环境

2012年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，明确指出要进一步明确物业管理行业的责任边界，健全符合行业特征和市场规律的价格机制，规范物业管理行业市

场秩序。建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。

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，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。2015年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

2017年1月，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，明确在前两批取消230项审批事项的基础上，再取消39项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括取消物业服务企业二级及以下资质认定。2017年9月，国务院印发《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》，国务院决定取消40项国务院部门实施的行政许可事项和12项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括取消物业服务企业一级资质核定。上述资质认定的取消，有利于中小型物业管理企业的业务拓展，公司凭借优质的服务质量及专业的管理团队，市场竞争空间增大。

由于物业管理行业与房地产行业的发展密切相关，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，随着租购并举、租售同权、共有产权、限售等政策的渐次落地，“降低房地产的投资属性，回归居住属性”成为中国房地产市场的未来发展趋势。2017年10月18日，中国共产党第十九次全国代表大会上作报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。随着“房住不炒”这一理念的提出，房地产回归居住属性，住宅小区入住率将得到提升。对于物业管理企业，公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，住宅项目的收入受入住率的影响较大，入住率的提升将有利于公司收入的提高，增强公司的整体盈利能力。

2、市场环境

当前，物业管理行业正处于快速发展阶段，据统计，2015年全国物业管理费用总规模约为6,500亿元。2011至2015年全国商品房累计销售面积为60亿平方米，预计未来3年新增物业管理面积将在36亿平方米左右，若按照2015年的物业结构和费用测算，则总市场规模将会达到7,800亿元。2014年以来，我国经济形态正在向更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。随着经济结构的不断优化，第三产业消费需求逐步成为主体。据国家新型城镇化规划（2014-2020年），预期常住人口城镇化率将于2020年达到60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达35平方米，按照2015年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在2020年将达到288亿平方米。各项数据表明，物业管理企业正在向规模化、集约化、品牌化方向发展，行业的集中度逐步提高，处于企业整合、品牌塑造、业务创新、模式转型的快速成长阶段。增量房、存量房以及老旧住宅区等提供了巨大的市场空间；用户趋于成熟，对优质物业服务的购买意愿显著增强，部分企业一些多元化、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。随着我国城镇化进程的推进和居民对生活质量要求的提高，物业服务和社区增值服务有较大的行业增长空间。

（二）公司具备多年的经验积累，核心竞争优势显著

公司自设立以来始终奉行“忠诚、责任、执行力”的工作原则，经过在行业内多年的努力和对品牌意识的追求，拥有了卓越的服务品质及先进的管理理念。同时，公司积极推行与物业使用人互动式交流，把握物业使用人的全面需求，推动服务创新，凭借多年住宅物业服务的宝贵经验，目前已形成较为成熟的服务模式和稳定的管理团队，提供的服务已得到市场的高度认可，具备一定的议价能力，因此公司在住宅物业专业化服务方面具有较明显的优势。另外，公司在多年的物业服务工作中，先后获得“物业服务工作先进单位”的荣誉称号，所服务项目也获得“平安和谐小区”、“平安温馨小区”、“美丽厦门典范小区”等荣誉称号。随着公司持续加强品牌建设、培养专业化的物业管理团队、提升物业服务水平、推进智能化管理并提供增值服务，同时借助新三板挂牌的契机，提升公司的品牌知名度及影响力，公司将进一步提升自身的议价能力。2014年12月，国家发改委发布了《关于放开部分服务价格意见的通知》，全面放开非保障性住房物业服务和住宅小区停车服务收费，不再由政府统一定价。根据2016年中国物业服务百强企业研究报告统计数据，福建省住宅类平均收费标准约为1.86元-1.90元，与公司所管项目收费标准相比较，公司未来的服务收费仍有较大上升空间。

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，优秀的管理人才和技术人才是物业服务企业提高自身综合竞争优势的重要因素之一。目前公司十分重视人才的培养及合理应用，已通过自身的管理优势引进了一批专业程度较高、拥有一定行业经验的人才。同时，公司坚持客户体验、客户满意度为先导的服务理念，通过人员智慧整合、管理细节反馈整合等方式，不断提高自身的物业服务水平，使公司的业务管理质量整体保持着市场竞争优势。

（三）公司积极调整发展策略以提高公司盈利能力

公司目前积极巩固和开发国内市场，提升企业品牌和市场占有率。未来公司将根据项目质量、成本、盈利情况等方面因素，择优筛选客户，将资源集中服务于高端住宅小区及写字楼、商业中心、学校等公建项目，进一步提高公司的盈利能力。2017年9月11日，公司成为厦门市教育事务受理中心组织的“厦门市教育局直属学校办公、教育教学活动用房（场所）等物业管理与服务（项目编号：2017-HCGK-073667）”公开招标项目的中标企业之一。公司系首轮招标入围的12家物业管理企业之一。根据招标结果，各学校第二轮自行选择确定物业管理公司。2017年10月1日至2020年8月31日，公司将有机会通过竞争性磋商或其他方式取得厦门市教育局直属学校的物业管理服务合同。上述中标项目为公司盈利能力的提升奠定了基础。

公司将顺应市场的需求，适时引入“物业+互联网”服务模式，通过互联网与物业管理行业的融合，形成行业全新的服务模式，促进物业管理服务的高附加值化，以提高公司的整体竞争力，保持竞争优势。同时，公司拟通过资本市场进行股权融资，积极引进战略投资者，在其他地区收购、设立分公司，实现营业收入和净利润的跨越式增长。公司具体发展规划见本节“七、公司在行业中的竞争地位”之“（四）公司发展规划”。

（四）公司报告期内业绩稳步增长，期后合同签订情况良好，具备可持续经营能力

公司自设立以来持续经营，公司2016年和2017年营业收入分别为1,254.66万元和1,277.87万元，营业收入稳步增长，主营业务突出。报告期内，公司盈利能力逐步提高，2016年和2017年的净利润为-75.90万元和106.51万元，扣除非经常性损益后的净利润为-95.73万元和86.64万元，呈现增长趋势。

报告期内，公司新增五个在管项目，其中包括4所学校及1个住宅类项目，具体情况如下：

序号	项目名称	合同期限	建筑面积（平方米）	收费标准
1	厦门海沧实验中学	2016.2.1-2016.12.31	初中部 23,173.00；高中部 67,477.00	初中部 36,158.35 元/月；高中部 54,190.16 元/月
		2017.1.1-2017.12.31/2018.1.1-2019.1.31	初中部 23,173.00；高中部 67,477.00	初中部 43,216.14 元/月；高中部 64,767.57 元/月
2	厦门实验小学	2017.11.1-2020.8.31	23,513.00	117,984.88 元/月
3	厦门亿力悦海小区	2017.12.1-2022.5.31	17,390.00	住宅：2.2 元/月/平方米
4	海沧区教师进修学校	2017.12.1-2018.11.30	5,139.60	300,000.00 元/年
5	厦门双十中学海沧附属学校	2017.9.1-2018.8.31	86,000.00	321,000.00 元/年

报告期内，公司新增项目主要为学校及高端住宅小区，上述项目质量较好、客户回款较为及时、盈利能力较高。未来公司将根据项目质量、成本、盈利情况等方面因素，择优筛选客户，将资源集中服务于高端住宅小区及写字楼、商业中心、学校等公建项目，进一步提高公司的盈利能力。

截至报告期末，公司正在管理和服务的项目合计 16 个，其中非住宅项目 9 个，管理服务面积超过 50 万平方米。为提高盈利能力，2017 年随着物业管理合同的到期，公司陆续从部分单价收费较低的住宅小区撤场，转型以中高端住宅和公建项目等非住宅物业为主。

根据公司的发展战略，加快市场拓展，实行逐步走向一、二线大城市部署，为公司业绩发展提供新的增长点。目前业务区域集中于福建厦门和山东临沂，正积极拓展周边城市如泉州、龙岩、桐城等地项目。截至本公开转让说明书签署之日，公司正在洽谈多个物业管理项目，涉及的物业类型包括住宅、商业物业、公建项目等。

报告期后，公司业务拓展情况如下：

序号	项目名称	物业类型	面积（m ² ）	价格	履行情况	预计产生收入的时间
1	安徽“天紫四季城一期”	住宅、商业中心	125,695	住宅 1 元/月/m ² ；商业用房 2 元/月/m ² ；	已签订前期物业合同，合同期限为首付物业交付使用时间至业委会成立	2018 年 8 月
2	厦门“白海豚山海墅”	高端住宅	40,000	3.6 元/月/m ²	已签订前期物业合同，合同期限为首付物业交付使用时间	2018 年 5 月

					至业委会成立	
3	复旦大学附属中山医院厦门医院	公建项目	-	2,000,000 元/年	正在招投标	如中标, 2018 年 5 月
4	厦大访客中心(地下商场)	商业中心	-	150,000 元/月	正在招投标	如中标, 2018 年 8 月

报告期后，2018 年 1-3 月，公司实现营业收入约 299.92 万元，净利润 31.01 万元，毛利率 24.65%（以上数据未经审计）。由于 2017 年公司陆续从一些单位收费较低的住宅小区撤场，2018 年 1-3 月公司收入略有下降，但毛利率、净利润率均有所提高，公司期后盈利能力增强，持续经营能力良好。

综上，公司所处行业发展前景良好，同时公司具有较强的市场开拓能力和竞争优势，根据公司发展规划，未来将资源集中于服务高端住宅小区及公建项目，盈利能力将得到提升。公司不存在《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，亦不存在依据《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。公司业务明晰，具备可持续经营能力。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

公司股东大会、董事会、监事会均能按照有关法律、法规和《公司章程》规定的职权及各自的议事规则独立有效运作。

（一）有限公司阶段

有限公司时期，公司按照《公司法》及有限公司章程的规定，设有股东会，并设有执行董事一名，监事一名，未设董事会、监事会。

有限公司阶段，公司增资、减资、股权转让、变更经营范围、整体变更等事宜均履行了股东会决议程序，相关决议均得到全体股东同意，且履行了相关审批及登记备案程序，符合法律法规和有限公司章程的规定，合法有效。

（二）股份公司阶段

有限公司整体变更为股份有限公司后，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和管理层组成的公司治理结构。其中，股东大会是公司的最高权力机构，选举产生董事和非职工监事。2017年12月19日公司召开的创立大会暨首次股东大会审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，选举产生了第一届董事会、第一届监事会非职工代表监事。董事会为公司的经营决策机构，由股东大会选举产生的董事组成，向股东大会负责并报告工作。董事会根据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定，行使其法定职权。监事会为公司的监督机构，由股东大会选举产生的监事和由职工民主选举产生的职工代表监事组成，其中职工代表监事的比例未低于三分之一，监事会对股东大会负责。《公司章程》及“三会议事规则”的制定和内容符合《公司法》等相关法律法规的规定。

1、股东大会的建立健全及运行情况

自股份有限公司成立以来，截至本公开转让说明书签署之日，公司共召开3次股东大会，历次股东大会均严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序召集、

召开、表决、决议。具体情况如下：

序号	召开时间	会议	主要议案
1	2017.12.19	创立大会暨首次股东大会	审议并表决通过了： (1) 《厦门中都物业管理股份有限公司筹建工作报告》； (2) 《关于“厦门中都物业管理有限公司”整体变更为“厦门中都物业管理股份有限公司”的议案》； (3) 《关于审议<厦门中都物业管理股份有限公司章程>的议案》； (4) 以累积投票制表决方式，选举产生公司第一届董事会成员； (5) 以累积投票制表决方式，选举产生公司第一届监事会非职工代表监事； (6) 《关于厦门中都物业管理股份有限公司筹建费用开支情况报告》； (7) 《关于聘请会计师事务所的议案》； (8) 《关于授权董事会办理工商登记有关事宜的议案》； (9) 《关于制定<厦门中都物业管理股份有限公司股东大会议事规则>等规则制度的议案》； (10) 《关于股份公司成立后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的议案》； (11) 《关于聘请万联证券股份有限公司为公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的主办券商的议案》； (12) 《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采取协议转让方式的议案》； (13) 《关于股份公司成立后授权董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》； (14) 《关于重新制定公司章程的议案》。
2	2018.1.13	2018年第一次临时股东大会	审议并表决通过了： (1) 公司注册资本由 600 万增加至 680 万； (2) 公司经营管理机构不变； (3) 重新制定公司章程。
3	2018.4.12	2018年第二次临时股东大会	审议并表决通过了： (1) 《关于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的议案》； (2) 《关于公司股票挂牌后采取集合竞价转让方式进行公开转让的议案》； (3) 《关于授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》； (4) 《中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴华审字(2018)第 510035 号审计报告》； (5) 《关于确认公司报告期内关联交易的议案》。

2、董事会的建立健全及运行情况

公司设董事会，对股东大会负责。根据《公司章程》，董事会由 5 名董事组成，董事会设董事长 1 人。董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

2017 年 12 月 19 日，公司召开创立大会暨首次股东大会，选举产生了公司第一届

董事会成员；同日，公司第一届董事会第一次会议选举尹申平为公司董事长，聘任了公司高级管理人员。自股份有限公司成立以来，截至本公开转让说明书签署之日，公司共召开 4 次董事会，具体情况如下：

序号	召开时间	会议	审议事项
1	2017.12.19	第一届董事会第一次会议	审议并表决通过了： (1) 《关于选举尹申平担任公司董事长的议案》； (2) 《关于聘任蓝四英为公司总经理的议案》； (3) 《关于聘任蔡远玉为公司副总经理的议案》； (4) 《关于聘任刘洁为公司财务负责人的议案》； (5) 《关于聘任林标才为公司董事会秘书的议案》。
2	2017.12.29	第一届董事会第二次会议	审议并表决通过了： (1) 公司注册资本由 600 万增加至 680 万； (2) 公司经营管理机构不变； (3) 重新制定公司章程； (4) 关于提请召开 2018 年第一次临时股东大会的议案。
3	2018.3.28	第一届董事会第三次会议	审议并表决通过了： (1) 《关于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的议案》； (2) 《关于公司股票挂牌后采取集合竞价转让方式进行公开转让的议案》； (3) 《关于提请股东大会授权公司董事会办理申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》； (4) 《中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴华审字(2018)第 510035 号审计报告》； (5) 《关于确认公司报告期内关联交易的议案》； (6) 《关于提请召开公司 2018 年第二次临时股东大会的议案》。
4	2018.5.10	第一届董事会第四次会议	审议并表决通过了： (1) 《关于免去林标才公司董事会秘书一职的议案》； (2) 《关于聘任何春梅为公司董事会秘书的议案》。

3、监事会的运行情况

根据《公司章程》，监事会由 3 名监事组成，其中非职工代表监事 2 名，职工代表监事 1 名，公司职工代表监事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

2017 年 12 月 19 日，公司职工代表大会选举产生了公司第一届监事会职工代表监事；2017 年 12 月 19 日，公司召开创立大会暨首次股东大会，选举产生了公司第一届监事会非职工代表监事；同日，公司第一届监事会第一次会议选举熊晓岚为公司监事会

主席。自股份有限公司成立以来，截至本公开转让说明书签署之日，公司共召开 1 次监事会，具体情况如下：

序号	召开时间	会议	审议事项
1	2017.12.19	第一届监事会第一次会议	审议通过了《关于选举熊晓岚担任公司第一届监事会主席的议案》。

4、三会制度的建立健全及运行情况

股份公司成立后，公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；三会决议完整，要件齐备，会议决议均能够正常签署，三会决议均能够得到执行。

总体来说，《公司章程》及“三会议事规则”的制定和内容符合《公司法》等相关法律法规的规定。公司上述机构的相关人员均符合《公司法》规定的任职要求，能够按照《公司章程》及三会议事规则的要求勤勉、诚信地履行职责，严格执行三会决议。股份公司成立以来，公司管理层增强了三会的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会议事规则”等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。今后，在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加强相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

二、董事会对公司治理机制执行情况的讨论与评估

（一）董事会对公司治理机制执行情况的讨论

股份公司设立后，公司进一步增强和提高了规范治理的意识和能力，改善了公司治理环境及内部控制体系。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律法规和规范性文件的规定，结合自身实际情况，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》等一系列规章制度，从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权。整体而言，公司的治理机制基本健全。

1、股东权利的保障机制

根据《公司章程》及其配套制度的规定，整体变更为股份公司后公司的治理机制逐步完善，为股东权利提供了有效的保障机制。

本次挂牌后适用的《公司章程》第二十九条对股东的知情权、参与权、质询权、表决权和利益分配权等权利作了如下规定：“公司股东享有下列权利：

- （一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；
- （二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；
- （三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；
- （四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；
- （五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；
- （六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；
- （七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；
- （八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。”

本次挂牌后适用的《公司章程》对股东的知情权、参与权、质询权、表决权、利润分配请求权、诉讼权等权利均作了明确的规定。

2、投资者关系管理制度

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百八十七条规定：“本章程的投资者关系管理系指当公司在全国中小企业股转系统挂牌后，为了保护投资者合法权益，特别是保护中小投资者的合法利益，公司通过充分的信息披露，多渠道的途径沟通，增进投资者对公司的生产经营、企业文化等情况的了解和认同，以实现公司和投资者利益最大化管理的行为。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百八十八条规定：“投资者关系管理的基本原则：

（一）合法合规原则：公司根据法律、法规、规章和其他规范性文件规定向投资者披露信息。

（二）诚实信用原则：公司应如实、充分地向投资者披露本章程第一百八十二条规定的内容，充分保障投资者的知情权。

（三）效率原则：公司在保证如实披露的前提下，应提高信息披露工作的效率，确

保披露质量。

（四）保密原则：知悉公司信息的人员，不得擅自对外透露或泄露非公开的信息。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百八十九条规定：“投资者关系管理沟通内容

- （一）公司的发展战略；
- （二）公司的团队管理和重要人员变化情况；
- （三）公司运营过程中重要财务事项；
- （四）公司的股权变更情况；
- （五）公司的企业文化；
- （六）其他依法需要披露的信息，或股东大会依法认为需要披露的信息。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百九十条规定：“投资者关系管理沟通的方式

- （一）公告；
- （二）召开股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）；
- （三）在公司网站，或公司指定的披露媒体公开；
- （四）在公司内部局域网络公开；
- （五）公司邮寄资料；
- （六）一对一沟通；
- （七）电话咨询；
- （八）现场参观；
- （九）互联网网络沟通；
- （十）股东大会依法认为的其他不损害公司和投资者利益的沟通方式。”

2017年12月19日，公司创立大会暨首次股东大会审议通过了《投资者关系管理办法》，内容包括投资者关系管理的目的和原则、内容与方式、负责人及工作职责、管理信息披露等。

《投资者关系管理办法》第六条：“投资者关系管理的基本原则：

- （一）充分披露信息原则。除强制的信息披露以外，公司可主动披露投资者关心的

其他相关信息。

(二) 合规披露信息原则。公司应遵守国家法律、法规及证券监管部门、全国中小企业股份转让系统有限责任公司或证券交易所对上市公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露。

(三) 投资者机会均等原则。公司应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，避免进行选择性的信息披露。

(四) 诚实守信原则。公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，避免过度宣传和误导。

(五) 高效低耗原则。选择投资者关系工作方式时，公司应充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本。

(六) 互动沟通原则。公司应主动听取投资者的意见、建议，实现公司与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。”

《投资者关系管理办法》第八条：“投资者关系管理中公司与投资者沟通的内容主要包括：

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

(二) 法定信息披露及其说明，包括定期报告、临时报告和业绩说明会等；

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

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

(五) 企业经营管理理念和企业文化建设；

(六) 公司的其他相关信息。”

《投资者关系管理办法》第十条：“公司应披露的信息必须第一时间在公司指定的信息披露媒体上公布，公司在其他公共媒体披露的未公开信息不得先于指定媒体，不得

以新闻发布或答记者问等形式代替公告。”

《投资者关系管理办法》第十二条：“董事会秘书为公司投资者关系管理事务的负责人。公司董事会秘书是投资者关系管理工作的职能部门，由董事会秘书直接领导，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动和日常事务。

从事投资者关系管理的员工须具备以下素质：

（一）对公司有全面了解，包括产业、产品、技术、生产流程、管理、研发、市场营销、财务、人事等各个方面，并对公司的发展战略和发展前景有深刻的了解；

（二）具有良好的知识结构和业务素质，熟悉管理、财务、法律、和证券市场运作机制；

（三）具有良好的沟通和协调能力；

（四）具有良好的品行、诚实信用；

（五）准确掌握投资者关系管理的内容及程序等。

经董事长授权，董事会秘书根据需要可以聘请专业的投资者关系工作机构协助公司实施投资者关系工作。”

《投资者关系管理办法》第十九条：“在不影响生产经营和泄露商业秘密的前提下，公司的其他职能部门、子公司、分公司及公司全体员工有义务协助董事会秘书及董事会秘书进行相关投资者关系管理工作。”

《投资者关系管理办法》第二十一条：“公司在投资者关系活动中一旦以任何方式发布了有关法律、法规和规则规定应披露的重大信息，应及时向全国中小企业股份转让系统有限责任公司或证券交易所报告，并在相关规则规定的时间内进行正式披露。”

同时，为规范公司信息披露行为，公司制定了《信息披露事务管理制度》，分章对公司信息披露的范围、内容、格式、时间、原则及信息披露的管理及实施等事项作了专门规定。该项制度能够有效保障公司信息披露符合《公司法》、《证券法》、《非上市公司公众公司监督管理办法》、《业务规则》、《非上市公司公众公司监管指引第1号——信息披露》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定，提高公司信息披露水平和信息披露质量。

3、纠纷解决机制

本次挂牌后适用的《公司章程》第九条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第三十一条规定：“公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的，股东有权请求人民法院认定无效。

股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议作出之日起 60 日内，请求人民法院撤销。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第三十二条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第三十三条规定：“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百七十七条规定：“公司因下列原因解散：

- （一）本章程规定的营业期限届满或者本章程规定的其他解散事由出现；
- （二）股东大会决议解散；
- （三）因公司合并或者分立需要解散；

(四) 依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销;

(五) 公司经营管理发生严重困难, 继续存续会使股东利益受到重大损失, 通过其他途径不能解决的, 持有公司全部股东表决权 10% 以上的股东, 可以请求人民法院解散公司。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百七十八条规定: “公司有本章程第一百七十七条第(一)项情形的, 可以通过修改本章程而存续。

依照前款规定修改本章程, 须经出席股东大会会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百七十九条规定: “公司因本章程第一百七十七条第(一)项、第(二)项、第(四)项、第(五)项规定而解散的, 应当在解散事由出现之日起 15 日内成立清算组, 开始清算。清算组由董事或者股东大会确定的人员组成。逾期不成立清算组进行清算的, 债权人可以申请人民法院指定有关人员组成清算组进行清算。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第一百九十一条规定: “除本章程另有明确规定外, 公司遵从下属争议解决规则:

公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间基于公司章程及有关法律、行政法规所规定的权利义务发生的与公司事务有关的争议或者权利主张, 应当先行通过协商解决。协商不成的, 有关当事人应当将此类争议或者权利主张提交至具有管辖权的人民法院。”

4、关联股东及董事回避制度

公司的《公司章程》完善了表决权回避制度, 并且制订并通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》, 已基本建立起完善的表决权回避制度。

本次挂牌后适用的《公司章程》第三十六条: “公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的, 给公司造成损失的, 应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利, 控股股东及实际控制人不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等各种方式损害公司和其他股东的合法权益; 控股股东及实际控制

人违反相关法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。”

本次挂牌后适用的《公司章程》第三十八条：“公司积极采取措施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。公司不得无偿向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供担保，或者无正当理由为股东或者实际控制人提供担保；不得无正当理由放弃对股东或者实际控制人的债权或承担股东或者实际控制人的债务。”

公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。”

5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

公司已经按照《会计法》、《企业会计准则》、《公司章程》及公司运行治理的需要，制定并通过了《财务管理制度》。公司财务管理制度制定以来，财务运行及管理未违反相关规定，未发生损害公司股东、债权人及第三人合法权益的情形。公司财务人员在各项工作中均能按照管理制度的要求履行相关程序。公司财务部门的相关人员能够勤勉尽责的遵守财务各项制度，切实履行义务，执行公司决议。

公司设置独立的财务部门，配备财务人员 6 人，其中 3 人具有会计从业资格，符合《会计法》的任职要求。公司设有财务负责人、会计、出纳等岗位，在会计机构内部和会计人员中建立了岗位责任制，定岗定编，分工明确，各关键岗位严格执行不相容职务分离的原则。公司通过记账、核对、岗位职责落实、职责分离、档案管理等会计控制方法，有效地保证了会计基础工作的规范性，财务报告编制具备良好基础，公司财务人员数量和执业能力与公司业务特点相适应，能够满足公司财务核算的需要。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的评估

有限公司阶段，公司按照《公司法》和《公司章程》的规定建立了有限公司基本架构，设执行董事兼总经理一名、监事一名。在有限公司实际运作过程中，公司基本能够按照《公司法》和《公司章程》的规定进行运作。

2017年12月，公司整体变更为股份有限公司，依法建立健全股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，制定了规范的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》和《总经理工作细则》。公司管理层对股份公司治理接受了相关的辅导，对公司章程及相关规则、制度进行了深入学习，并在实际运作中严格要求、切实履行。公司日常运作能够按照《公司法》、《公司章程》和相关制度进行，监事会能够发挥正常作用，确实履行监督职能。

公司建立了一套适应公司主营业务的程序、标准、制度、规范。公司内部控制制度包括财务管理制度、关联交易管理制度等，这些制度基本是以公司内部管理文件形式公布、执行。

公司现有的一整套内部控制制度是针对公司的实际情况而制订的，内部控制制度有效地保证了公司经营业务的有效进行，保护了资产的安全和完整，能够防止并及时发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，给所有的股东提供了合适的保护和平等权利，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。公司内控制度得到完整、合理和有效的执行。

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

三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

1、税收处罚情况

(1) 桐城分公司税收处罚

2017年4月21日，桐城分公司收到安徽省桐城市国家税务局出具的税务行政处罚决定书（桐国税简罚（2017）282号），因公司未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料，处以200.00元罚款。该行政处罚现已执行完毕。本次行政处罚系因公司财

务人员个人疏忽所致，公司已及时进行了补申报并报送纳税资料，缴纳了罚款，并对相关人员进行教育和培训。

根据《安徽省税务行政处罚裁量基准》纳税申报类第一项规定：纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关的资料的，责令限期改正，按以下标准处以罚款：1、在责令期限内改正的，可以不予罚款；2、超过责令期限改正的，可以按超过责令期限天数处每日 50 元的罚款，最高罚款 2,000 元；3、超过责令期限 15 日拒不改正或其他严重情节的，可以处 2,000 元以上 1 万元以下的罚款。公司上述行政处罚属于第二项标准，且罚款金额明显低于最高 2,000 元的处罚标准。因此，上述行政处罚不属于重大行政处罚。

（2）都凯网络税收处罚

2017 年 4 月 24 日，厦门市都凯网络科技有限公司收到厦门市湖里区国家税务局出具的《税务行政处罚决定书（简易）》（厦湖国税简罚〔2017〕2081 号），因公司未按期进行企业所得税申报，处以 100.00 元罚款。该行政处罚现已执行完毕。本次行政处罚系因公司财务人员个人疏忽所致，公司已及时进行了补申报并报送纳税资料，缴纳了罚款，并对相关人员进行教育和培训。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条规定：“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”公司上述行政处罚罚款金额明显低于二千元处罚标准，不属于情节严重的情况，且行政处罚决定对该处罚认定为违法程度一般。因此，上述行政处罚不属于重大行政处罚。

（3）中都物业税收处罚

2018 年 1 月 15 日，厦门中都物业管理股份有限公司收到厦门市思明区地方税务局出具的《税务行政处罚决定书（简易）》，因公司未按照规定期限办理房产税及土地使用税纳税申报和报送纳税材料，处以 600.00 元罚款。该行政处罚现已执行完毕。本次行政处罚系因公司财务人员个人疏忽所致，公司已及时进行了补申报并报送纳税资料，缴纳了罚款，并对相关人员进行教育和培训。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条规定：“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”公司上述行政处罚罚款金额明显低于二千元处罚标准，不属于情节严重的情况，且行政处罚决定对该处罚认定为违法程度一般。因此，上述行政处罚不属于重大行政处罚。

综上，公司上述行政处罚的金额较小，公司已及时进行了整改并缴纳了相应罚款，公司的被处罚行为不属于重大违法违规行为，不构成本次挂牌的实质性障碍。

2、诉讼情况

公司报告期内诉讼主要为物业管理合同纠纷，公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等，诉讼标的金额较小。对于物业管理企业，通过诉讼程序催缴物业服务费已经成了物业企业常用的维权手段。报告期内，大部分被告业主均主动缴纳拖欠物业管理费。

截至本公开转让说明书签署之日，公司存在5起已生效未执行的诉讼案例，1起已判决未生效的诉讼案例。其中，5起已生效未执行的诉讼案例均系物业服务合同纠纷，公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等，诉讼标的总金额约2.66万元，标的金额较小；1起已判决未生效案例，公司作为被告，法院已驳回原告的诉讼请求。

上述未决诉讼标的金额较小，若败诉不会对公司的财务状况造成重大影响。上述未决诉讼主要系公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等，是物业管理企业常用的维权手段，不会对公司的品牌及业务经营造成不利影响。

随着公司业务规模的扩大、品牌影响力的提高、谈判能力的增强，公司通过事前把关、事中监控、事后催收，逐步建立了完善的应收账款管理制度和应收账款催收政策，安排专业人员开展项目应收账款的回收工作，增加对应收账款的催收力度，并对项目应收账款的管理做出了详细规定并列入绩效考核。此外，公司定期开展员工培训，进一步控制业务经营中的合规性风险。公司目前的经营严格根据相关法律法规、应收账款管理制度和应收账款催收政策等相关内部规则制度开展，各项制度执行情况良好，合法合规。

除上述情况外，报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在重大违法违规行为

为和受到相关主管部门行政处罚的情况。

四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面相互独立、完全分开，具有独立、完整的采购、销售系统以及面向市场独立经营的能力。

（一）业务分开情况

公司的主营业务为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业物业管理服务。公司具有完整的业务流程，有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。截至本公开转让说明书签署之日，公司独立从事其《营业执照》所核定经营范围内的业务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及采购渠道和物业管理人员，与实际控制人之间不存在严重影响公司独立性的重大或频繁的关联交易，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。公司业务可独立启动、运转、完成，在业务方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

（二）资产分开情况

公司系由厦门中都物业管理有限公司按照净资产折股整体变更设立，具有开展经营活动所需的固定资产及无形资产，公司与控股股东及实际控制人之间的资产产权界定清晰，公司对公司资产具有完整的控制支配权。报告期内，中都物业有限存在与关联方的资金往来，截至报告期末，公司已经清理全部关联方占用资金，关联方资金占用的情况已经得到解决。截至本公开转让说明书签署之日，公司的资产不存在以任何形式被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形；公司对所有资产拥有完全支配权，在资产方面与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开。

（三）人员分开情况

公司员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，公司按照《劳动法》、《劳动合同法》的规定签订

了劳动合同。

公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东、实际控制人超越公司股东大会、董事会职权作出人事任免决定的情形。

公司按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪。公司财务人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司拥有独立、完整的人事管理体系，制定了独立的劳动人事管理制度，独立与员工签订劳动合同，在人员方面与控股股东、实际控制人控制的其他企业人员完全分开。

（四）财务分开情况

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，并已按《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》的要求建立了独立的财务核算体系，并建立健全了相应的内部管理制度，独立作出财务决策。公司独立在银行开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司依法独立进行纳税申报并履行纳税义务。公司在财务方面与控股股东、实际控制人控制的其他企业财务完全分开。

（五）机构分开情况

公司按照建立规范法人治理结构的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，各项规章制度完善，相关机构及人员能够依法行使经营管理职权。公司已根据生产经营的需要设置了完整的内部组织结构，包括人事部、财务部、品质部、保安部、管理处、工程部、企划部 7 个一级部门，各部门职责明确、制度完备，能够有效运作。公司拥有独立的生产经营和办公场所，与控股股东在机构设置、人员及办公场所等方面完全分开，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司完全拥有机构设置自主权，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

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

报告期初至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东为蓝四英，实际控制人为蓝四英和尹申平。

报告期内，除本公司外，公司控股股东、实际控制人及其控制或施加重大影响的其他企业如下：

序号	企业名称	注册地	主营业务
1	厦门市湖里华泰工贸经营部	福建厦门	贸易

1、厦门市湖里华泰工贸经营部

厦门市湖里华泰工贸经营部成立于 1993 年 3 月 9 日，注册号为 15522264-4，法定代表人尹申平，注册资本 50 万人民币，住所为厦门市湖里区兴隆路 3 号后座，经营范围为“五金交电、建筑材料、化工原料、皮件。兼营：农付产品、食品、饮料、服装、百货”。厦门市湖里华泰工贸经营部主营业务为贸易，与公司不存在同业竞争的情况。厦门市湖里华泰工贸经营部已无实际经营，现处于吊销未注销的状态。

截止本公开转让说明书签署之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形。

（二）为避免同业竞争所采取的措施及做出的承诺

为了避免今后出现同业竞争情形，公司控股股东、实际控制人、持股 5% 以上的股东、董事、监事、高级管理人员，出具了《关于与厦门中都物业管理股份有限公司避免同业竞争的承诺书》，声明如下：

“（1）本人将尽职、勤勉地履行《公司法》、《公司章程》所规定的职责，不利用股份公司高级管理人员的地位或身份损害股份公司及股份公司其他股东、债权人的合法权益。

（2）截止本承诺书签署之日，本人或本人控制的其他企业均未生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，未直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与股份公司生产、开发的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构。

(3) 自本承诺书签署之日起, 本人或本人控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品, 不直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也不参与投资任何与股份公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构。

(4) 自本承诺书签署之日起, 如本人或本人控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围, 或股份公司进一步拓展产品和业务范围, 本人或本人控制的其他企业将不与股份公司现有或拓展后的产品或业务相竞争; 若与股份公司拓展后的产品或业务产生竞争, 则本人或本人控制的其他企业将以停止生产或经营相竞争的产品或业务, 或者将相竞争的产品或业务纳入到股份公司经营, 或者将相竞争的产品或业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

(5) 自本承诺书签署之日起, 本人将不在对股份公司构造竞争的企业中担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员。本人在担任股份公司高级管理人员期间及辞去上述职务六个月内, 本承诺仍然有效。

(6) 如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守, 本人将向股份公司赔偿由此造成的一切直接和间接损失, 并承担相应的法律责任。

(7) 本承诺书自本人签字之日即行生效, 并在股份公司存续且依照《公司法》等有关法律、法规或者全国中小企业股份转让系统的相关规定, 本人被认定为不得从事与股份公司相同或相似业务的关联人期间持续有效且不可撤销。”

六、报告期内公司资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

(一) 公司报告期内资金占用情况

报告期内, 有限公司存在与关联方的资金往来情况, 截至报告期末, 公司已经清理全部关联方资金占用, 关联方资金使用不规范情况已经得到解决, 公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。由于公司在有限公司阶段治理不规范, 公司与关联方之间存在关联交易情形, 且未履行内部决策程序。股份公司成立后, 为弥补上述内部决策程序瑕疵, 公司召开了第一届董事会第三次会议和 2018 年第二次临时股东大会, 分别审议通过了《关于

确认公司报告期内关联交易的议案》。

同时，股份公司审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《资金占用管理制度》等规则及制度。该等规则及制度对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、防范控股股东及关联方占用公司资金的制度等做了规定，并明确规定了关联交易公允决策的程序。

（二）公司报告期内对外担保情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在对外担保的情况。

（三）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

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

1、在《公司章程》中明确规定：“第三十六条 公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东及实际控制人不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等各种方式损害公司和其他股东的合法权益；控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及本章程的规定，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。”

2、在《公司章程》中明确规定：“第三十八条 公司积极采取措施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。公司不得无偿向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供担保，或者无正当理由为股东或者实际控制人提供担保；不得无正当理由放弃对股东或者实际控制人的债权或承担股东或者实际控制人的债务。

公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当

严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。”

3、公司制定了《关联交易管理制度》，对公司的关联交易原则、价格、审批权限、审议程序及信息披露等作出了明确规定，并对关联交易决策时关联方的回避制度作出具体规定。

4、公司制定了《对外担保管理制度》，规定公司对股东、实际控制人及其他关联方提供担保需经股东大会审议批准，并严格执行关联股东回避制度。

5、公司控股股东、实际控制人、持股比例 5% 以上的股东已出具书面《关于规范关联交易的承诺书》，承诺如下：

“（1）本人将尽可能的避免和减少本人或本人控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易。

（2）对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及《厦门中都物业管理股份有限公司章程》的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，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的标准，并严格遵守《厦门中都物业管理股份有限公司章程》及相关规章制度规定的关联交易的审批权限和程序，以维护股份公司及其他股东的利益。

（3）本人保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其股东的合法权益。本人或本人控制的其他企业保证不利用本人在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

（4）本承诺书自签字之日即行生效，并在股份公司存续且依照全国中小企业股份转让系统等相关规定本人被认定为股份公司关联人期间持续有效且不可撤销。”

七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况

序号	姓名	公司任职/亲属关系	持股数量（股）		持股比例（%）
			直接持股	间接持股	

一、董事、监事、高级管理人员直接或间接持有公司股份情况

1	尹申平	董事长	2,638,400	-	38.80
2	蓝四英	董事、总经理	4,161,600	-	61.20
3	蔡远玉	董事、副总经理	-	-	-
4	黄华根	董事	-	-	-
5	刘洁	董事、财务负责人	-	-	-
6	熊晓岚	监事会主席、职工代表监事	-	-	-
7	陈美凤	监事	-	-	-
8	蓝启炎	监事	-	-	-
9	何春梅	董事会秘书	-	-	-

二、董事、监事、高级管理人员直系亲属直接或间接持有公司股份情况

1	蓝四英	董事长尹申平的配偶	4,161,600	-	61.20
2	尹申平	董事兼总经理蓝四英的配偶	2,638,400	-	38.80

除上述情形外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在直接或间接持有公司股份的情况。

(二) 董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系

公司董事长尹申平与董事兼总经理蓝四英为夫妻关系。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间无其他亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及作出的重要承诺

1、与公司签订的协议

本公司已与高级管理人员签订了《劳动合同》，对竞业限制进行了明确的约定。除此之外未签订其他协议。

2、作出的重要承诺

(1) 避免同业竞争的承诺

为了避免今后出现同业竞争情形，公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于与厦门中都物业管理股份有限公司避免同业竞争的承诺书》，承诺如下：

“（1）本人将尽职、勤勉地履行《公司法》、《公司章程》所规定的职责，不利用股份公司高级管理人员的地位或身份损害股份公司及其他股东、债权人的合法权益。

(2) 截止本承诺书签署之日，本人或本人控制的其他企业均未生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，未直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与股份公司生产、开发的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构。

(3) 自本承诺书签署之日起，本人或本人控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与股份公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他公司、企业或其他组织、机构。

(4) 自本承诺书签署之日起，如本人或本人控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围，或股份公司进一步拓展产品和业务范围，本人或本人控制的其他企业将不与股份公司现有或拓展后的产品或业务相竞争；若与股份公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本人或本人控制的其他企业将以停止生产或经营相竞争的产品或业务，或者将相竞争的产品或业务纳入到股份公司经营，或者将相竞争的产品或业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

(5) 自本承诺书签署之日起，本人将不在对股份公司构造竞争的企业中担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员。本人在担任股份公司高级管理人员期间及辞去上述职务六个月内，本承诺仍然有效。

(6) 如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿由此造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。

(7) 本承诺书自本人签字之日即行生效，并在股份公司存续且依照《公司法》等有关法律、法规或者全国中小企业股份转让系统的相关规定，本人被认定为不得从事与股份公司相同或相似业务的关联人期间持续有效且不可撤销。”

(2) 关于规范关联交易的承诺

为规范与公司之间的潜在关联交易，公司董事、监事、高级管理人员已向公司出具了《关于规范关联交易的承诺书》，承诺如下：

“（1）本人将尽可能的避免和减少本人或本人控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易。

(2) 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及《厦门中都物业管理股份有限公司章程》的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，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的标准，并严格遵守《厦门中都物业管理股份有限公司章程》及相关规章制度规定的关联交易的审批权限和程序，以维护股份公司及其他股东的利益。

(3) 本人保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其股东的合法权益。本人或本人控制的其他企业保证不利用本人在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

(4) 本承诺书自签字之日即行生效，并在股份公司存续且依照全国中小企业股份转让系统等相关规定本人被认定为股份公司关联人期间持续有效且不可撤销。”

(四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位兼职的情形。

(五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司存在利益冲突的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员除持有本公司股份外的对外投资情况如下：

姓名	本公司任职	投资企业	持股情况	主营业务	是否与公司存在利益冲突
林标才	报告期内董事会秘书	中龙沃保（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	持有 97% 的股份	投资业务	无
		厦门龙佳宝农资有限公司	持有 20% 的股份	农用产品批发	无
		厦门清实机电工程有限公司	持有 10% 的股份	机械设备修理	无
		中龙致远（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	持有 90% 的股份	投资业务	无

除上表所列情况外，报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在其他对外投资情况。

1、中龙沃保（厦门）投资合伙企业（有限合伙）

中龙沃保（厦门）投资合伙企业（有限合伙）成立于 2015 年 8 月 31 日，统一社会信用代码为 91350200M0001C631U，执行事务合伙人张文，主要经营场所为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路 40 号盛通中心之二 A 区 206 单元，经营范围为“对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）”。现合伙人为林标才、张文。

2、厦门龙佳宝农资有限公司

厦门龙佳宝农资有限公司成立于 2010 年 1 月 26 日，统一社会信用代码为 913502066999084330，法定代表人林先水，注册资本 100 万人民币，注册地址为厦门市湖里区钟岭路 68 号 421 单元，经营范围为“化肥批发；农用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；其他农牧产品批发；五金产品批发；家用电器批发”。现股东为林标才、林先水。

3、厦门清实机电工程有限公司

厦门清实机电工程有限公司成立于 2016 年 3 月 17 日，统一社会信用代码为 91350206MA346KXG4N，法定代表人陈春华，注册资本 200 万人民币，注册地址为厦门市湖里区钟岭路 68 号 421 单元之一，经营范围为“其他机械和设备修理业；通用设备修理；金属制品修理；其他未列明专业设备修理（不含需经许可审批的项目）；电气设备修理；仪器仪表修理；管道和设备安装；灯具、装饰物品批发；电气设备批发；五金产品批发；其他机械设备及电子产品批发”。现股东为林标才、陈春华。

4、中龙致远（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）

中龙致远（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2017 年 3 月 21 日，统一社会信用代码为 91350200MA2Y3AFQ3A，执行事务合伙人为厦门中龙致远股权投资基金管理有限公司，主要经营场所为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区翔云一路 40 号盛通中心之二 A 区 904 单元，经营范围为“依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；受托管理股权投资，提供相关咨询服务；受托管理股权投资基金，提供相关咨询服务；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）”。

现合伙人为厦门中龙致远股权投资基金管理有限公司、林标才。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资不存在与公司存在利益冲突的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员任职资格、合法合规及竞业禁止情况

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；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、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 24 个月内不存在重大违法违规行为，不存在违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高管义务的情形。

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，不存在有关上述竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷，亦不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

（七）报告期内公司董事、监事、高级管理人员的变动情况

2017 年 12 月 19 日，经公司选举产生股份公司第一届董事会和监事会成员。股东大会选举尹申平、蓝四英、蔡远玉、黄华根、刘洁为董事；监事由股东大会选举的陈美凤、蓝启炎及职工代表大会选举的职工监事熊晓岚担任。

2017 年 12 月 19 日，公司董事会聘任蓝四英为公司总经理，聘任蔡远玉为公司副总经理，聘任刘洁为公司财务负责人，聘任林标才为公司董事会秘书。

2018 年 5 月 10 日，公司董事会免去林标才董事会秘书一职，聘任何春梅为公司董事会秘书。

自 2016 年 1 月 1 日至今，董事、监事、高级管理人员变动情况如下表：

任职	有限公司阶段	股份公司阶段	
	2016.1-2017.12	2017.12-2018.5	2018.5-至今
董事	蓝四英	尹申平、蓝四英、蔡远玉、黄华根、	尹申平、蓝四英、蔡远玉、黄华根、

			刘洁	刘洁
监事	尹申平	陈美凤、蓝启炎、熊晓岚	陈美凤、蓝启炎、熊晓岚	陈美凤、蓝启炎、熊晓岚
高级管理 人员	总经理	蓝四英	蓝四英	蓝四英
	副总经理	-	蔡远玉	蔡远玉
	财务负责人	-	刘洁	刘洁
	董事会秘书	-	林标才	何春梅

第四节公司财务与会计信息

一、最近两年的审计意见及主要财务报表

(一) 最近两年财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，出具了中兴华审字（2018）第 510035 号标准无保留意见审计报告，并发表意见如下：

“我们认为，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中都物业公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年度、2016 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。”

(二) 最近两年经审计的主要财务报表

1、合并财务报表

(1) 资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,130,282.10	324,389.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,072,225.43	2,225,035.27
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,110,379.43	21,944,566.20
存货		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	164,394.70	
流动资产合计	8,477,281.66	24,493,991.31
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	4,401,868.99	485,359.92
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,618.25	12,763.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	242,231.93	401,421.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,657,719.17	899,544.66
资产总计	13,135,000.83	25,393,535.97

资产负债表（续）

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款	500,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	368,009.02	29,750.00
预收款项	259,433.95	998,664.75
应付职工薪酬	1,099,096.56	1,176,713.85
应交税费	576,866.59	309,236.51
应付利息		

应付股利		
其他应付款	1,695,857.02	3,019,102.11
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	159,229.54	
其他流动负债		
流动负债合计	4,658,492.68	5,533,467.22
非流动负债：		
长期借款		448,643.56
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		448,643.56
负债合计	4,658,492.68	5,982,110.78
股东权益：		
股本	6,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,738,096.97	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	48,530.97	
未分配利润	-305,286.67	-586,733.42
归属于母公司股东权益合计	8,481,341.27	19,413,266.58
少数股东权益	-4,833.12	-1,841.39
股东权益合计	8,476,508.15	19,411,425.19
负债和股东权益总计	13,135,000.83	25,393,535.97

(2) 利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
----	---------	---------

一、营业总收入	12,778,702.26	12,546,616.65
其中：营业收入	12,778,702.26	12,546,616.65
二、营业总成本	11,604,318.36	13,912,208.25
其中：营业成本	9,730,940.37	11,111,158.06
税金及附加	107,078.35	220,587.41
销售费用		
管理费用	2,566,280.99	1,525,676.49
财务费用	94,328.89	124,021.04
资产减值损失	-894,310.24	930,765.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	265,843.47	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,440,227.37	-1,365,591.60
加：营业外收入		264,917.22
减：营业外支出	446.52	522.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,439,780.85	-1,101,197.32
减：所得税费用	374,697.89	-342,203.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,065,082.96	-758,993.56
（一）按经营持续性分类：		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,065,082.96	-758,993.56
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,991.73	-1,841.39
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,068,074.69	-757,152.17
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,065,082.96	-758,993.56
归属于母公司股东的综合收益总额	1,068,074.69	-757,152.17
归属于少数股东的综合收益总额	-2,991.73	-1,841.39

（3）现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,664,441.02	11,392,425.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,666,871.69	8,031,258.43

经营活动现金流入小计	41,331,312.71	19,423,683.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,703,300.64	2,084,568.72
支付给职工以及为职工支付的现金	9,357,217.04	10,373,330.31
支付的各项税费	822,453.35	513,247.45
支付其他与经营活动有关的现金	8,951,350.97	22,406,646.00
经营活动现金流出小计	20,834,322.00	35,377,792.48
经营活动产生的现金流量净额	20,496,990.71	-15,954,108.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,113,766.66	534,284.08
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,113,766.66	534,284.08
投资活动产生的现金流量净额	-4,113,766.66	-534,284.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	16,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	16,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,789,414.02	242,062.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,917.77	105,000.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	15,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	16,877,331.79	347,063.04
筹资活动产生的现金流量净额	-11,877,331.79	15,652,936.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,505,892.26	-835,455.76
加：期初现金及现金等价物余额	324,389.84	1,159,845.60
六、期末现金及现金等价物余额	4,830,282.10	324,389.84

(4) 所有者权益变动表

①2017 年度

单位：元

项目	2017 年度												
	归属于母公司股东的股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	20,000,000.00									-586,733.42	19,413,266.58	-1,841.39	19,411,425.19
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	20,000,000.00									-586,733.42	19,413,266.58	-1,841.39	19,411,425.19
三、本期增减变动金额	-14,000,000.00				2,738,096.97			48,530.97	281,446.75	-10,931,925.31	-2,991.73	-10,934,917.04	
（一）综合收益总额										1,068,074.69	1,068,074.69	-2,991.73	1,065,082.96
（二）股东投入和减少资本	-14,000,000.00				2,000,000.00						-12,000,000.00		-12,000,000.00
1、股东投入的普通股	-14,000,000.00				2,000,000.00						-12,000,000.00		-12,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													

4、其他													
(三) 利润分配									48,530.97	-48,530.97			
1、提取盈余公积									48,530.97	-48,530.97			
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
(四) 股东权益内部结转					738,096.97					-738,096.97			
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					738,096.97					-738,096.97			
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	6,000,000.00				2,738,096.97				48,530.97	-305,286.67	8,481,341.27	-4,833.12	8,476,508.15

②2016 年度

单位：元

项目	2016 年度												
	归属于母公司股东的股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	4,000,000.00									170,418.75	4,170,418.75		4,170,418.75
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	4,000,000.00									170,418.75	4,170,418.75		4,170,418.75
三、本期增减变动金额	16,000,000.00									-757,152.17	15,242,847.83	-1,841.39	15,241,006.44
（一）综合收益总额										-757,152.17	-757,152.17	-1,841.39	-758,993.56
（二）股东投入和减少资本	16,000,000.00										16,000,000.00		16,000,000.00
1、股东投入的普通股	16,000,000.00										16,000,000.00		16,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													

3、对股东的分配													
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	20,000,000.00									-586,733.42	19,413,266.58	-1,841.39	19,411,425.19

2、母公司财务报表

(1) 资产负债表

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,117,632.62	324,389.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,072,225.43	2,225,035.27
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,114,884.22	21,945,366.20
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	163,574.70	
流动资产合计	8,468,316.97	24,494,791.31
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	4,401,868.99	485,359.92
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,618.25	12,763.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	242,231.93	401,421.20
其他非流动资产		

非流动资产合计	4,657,719.17	899,544.66
资产总计	13,126,036.14	25,394,335.97

资产负债表（续）

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款	500,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	368,009.02	29,750.00
预收款项	259,433.95	998,664.75
应付职工薪酬	1,099,096.56	1,174,910.37
应交税费	576,866.59	309,236.51
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,674,809.52	3,017,102.11
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	159,229.54	
其他流动负债		
流动负债合计	4,637,445.18	5,529,663.74
非流动负债：		
长期借款		448,643.56
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		448,643.56
负债合计	4,637,445.18	5,978,307.30
股东权益：		
股本	6,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,738,096.97	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	48,530.97	
未分配利润	-298,036.98	-583,971.33
股东权益合计	8,488,590.96	19,416,028.67
负债和股东权益总计	13,126,036.14	25,394,335.97

(2) 利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	12,737,100.32	12,546,616.65
减：营业成本	9,703,085.37	11,111,158.06
税金及附加	107,070.65	220,587.41
销售费用		
管理费用	2,544,456.91	1,521,073.01
财务费用	93,687.07	124,021.04
资产减值损失	-894,310.24	930,765.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	264,595.41	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,447,705.97	-1,360,988.12
加：营业外收入		264,917.22
减：营业外支出	445.79	522.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,447,260.18	-1,096,593.84
减：所得税费用	374,697.89	-342,203.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,072,562.29	-754,390.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,072,562.29	-754,390.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	1,072,562.29	-754,390.08

(3) 现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,621,591.02	11,392,425.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,645,839.40	8,029,258.43
经营活动现金流入小计	41,267,430.42	19,421,683.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,675,445.64	2,084,568.72
支付给职工以及为职工支付的现金	9,340,915.84	10,373,330.31
支付的各项税费	822,445.65	513,247.45
支付其他与经营活动有关的现金	8,944,282.06	22,404,646.00
经营活动现金流出小计	20,783,089.19	35,375,792.48
经营活动产生的现金流量净额	20,484,341.23	-15,954,108.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,113,766.66	534,284.08
投资支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,113,766.66	534,284.08
投资活动产生的现金流量净额	-4,113,766.66	-534,284.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	16,000,000.00
取得借款收到的现金	2,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	16,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,789,414.02	242,062.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,917.77	105,000.80
支付其他与筹资活动有关的现金	15,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	16,877,331.79	347,063.04
筹资活动产生的现金流量净额	-11,877,331.79	15,652,936.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,493,242.78	-835,455.76
加：期初现金及现金等价物余额	324,389.84	1,159,845.60
六、期末现金及现金等价物余额	4,817,632.62	324,389.84

(4) 所有者权益变动表

① 2017 年度

单位：元

项目	2017 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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	20,000,000.00									-583,971.33	19,416,028.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	20,000,000.00									-583,971.33	19,416,028.67
三、本期增减变动金额	-14,000,000.00				2,738,096.97			48,530.97	285,934.35		-10,927,437.71
（一）综合收益总额									1,072,562.29		1,072,562.29
（二）股东投入和减少资本	-14,000,000.00				2,000,000.00						-12,000,000.00
1、股东投入的普通股	-14,000,000.00				2,000,000.00						-12,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配								48,530.97	-48,530.97		
1、提取盈余公积								48,530.97	-48,530.97		
2、提取一般风险准备											

3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转					738,096.97					-738,096.97
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					738,096.97					-738,096.97
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	6,000,000.00				2,738,096.97			48,530.97	-298,036.98	8,488,590.96

②2016 年度

单位：元

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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,000,000.00									170,418.75	4,170,418.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	4,000,000.00									170,418.75	4,170,418.75
三、本期增减变动金额	16,000,000.00									-754,390.08	15,245,609.92
（一）综合收益总额										-754,390.08	-754,390.08
（二）股东投入和减少资本	16,000,000.00										16,000,000.00
1、股东投入的普通股	16,000,000.00										16,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											

(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	20,000,000.00									-583,971.33	19,416,028.67

二、财务报表编制基础和合并报表范围及变化情况

（一）财务报表编制的基础

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编制。

公司已按《公司法》、《会计法》等法律法规及其补充规定的要求制定了适合公司的财务管理制度，对各类财务核算、费用报销等方面的会计管理进行了具体规定，并且在报告期内公司财务管理制度得到了执行。

公司设立独立的财务核算部门负责核算公司的各种业务往来，财务人员共 6 名，其中财务负责人 1 名、财务 2 名、会计 2 名、出纳 1 名，其中 3 人具有会计从业资格，综合考虑公司业务的复杂程度和特别要求情况，公司会计核算相对简单，财务人员的配备能够满足公司财务核算的需要。公司实行明确的岗位分工与授权，明确财务部门各岗位的职责权限，建立较为严格的授权审批制度，能够满足财务核算的需要。

（二）合并财务报表编制方法

（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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（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，本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，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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，详见“三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计”之“（十）长期股权投资”或“（八）金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项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”（详见本节“三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计”之“（十）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”（详见前段）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。

（三）合并财务报表范围

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制。对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于报告期期初已经发生。

1、截至报告期末，纳入合并范围的子公司

（1）报告期内设立的控股子公司

子公司名称	设立时间	股权比例	取得方式
厦门市都凯网络科技有限公司	2016年9月2日	60%	投资设立

2、合并范围变化情况

2016年9月2日，中都物业有限与倪淑芸共同设立厦门市都凯网络科技有限公司，认缴注册资本200万元人民币，其中中都物业有限认缴60%，截止报告期末尚未实缴资本。

三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2016年12月31日、2017年12月31日的合并及母公司财务状况，2016年度、2017年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自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加工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

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，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，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见“二、财务报表编制基础和合并报表范围及变化情况”之“（二）合并财务报表编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本节“三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计”之“（十）长期股权投资”；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之

前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本节之“三、报告期内采用的主要会计政策及会计估计”之“（十）长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

2、金融资产的分类、确认和计量

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

(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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：①取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；③属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：①该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；②本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组

合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

（2）持有至到期投资

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

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

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

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

（3）贷款和应收款项

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

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

（4）可供出售金融资产

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

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

期末成本为其初始取得成本。

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

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

3、金融资产减值

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

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

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累

计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

5、金融负债的分类和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

（2）其他金融负债

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

（3）财务担保合同

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

6、金融负债的终止确认

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

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

7、衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

8、金融资产和金融负债的抵销

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

9、权益工具

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

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

（九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的确认标准

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

2、坏账准备的计提方法

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币50万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

①信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄分析组合	按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征
组合 2：低风险组合	关联方款项、保证金、押金、代扣代缴社保等低风险款项

②根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1：账龄分析组合	账龄分析法
组合 2：低风险组合	不计提坏账准备

A、组合中，组合1采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
----	-------------	--------------

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5.00	5.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	20.00	20.00
3至4年	50.00	50.00
4至5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

(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。

3、坏账准备的转回

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

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

(十) 长期股权投资

本部分所指的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。

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

1、投资成本的确定

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

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

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

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的

资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，参见本节“二、财务报表编制基础和合并报表范围及变化情况”之“（二）合并财务报表编制方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（十一）固定资产

1、固定资产的确认条件

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

2、固定资产分类和折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	10	5.00	9.50
电子设备和其他	年限平均法	3	5.00	31.67

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见本节之“三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（十四）长期资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

5、其他说明

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

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

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

（十二）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十三）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见本节之“三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（十四）长期资产减值”。

（十四）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。

（十五）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、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

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

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

（十六）收入

1、商品销售收入

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

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、本公司收入确认的具体方法

(1) 物业费收入的确认方法

在物业服务已提供，与物业服务相关的经济利益能够流入企业，与物业服务相关成本能够可靠计量，确定物业服务收入的实现。

(2) 其他业务收入的确认方法

按照相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(十七) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相

关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期

收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4、所得税的抵销

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

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

（十九）租赁

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

1、本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（二十）重要会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有

待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司已按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。2017年度因执行新准则而计入其他收益的金额为264,595.41元。

根据财政部《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)的通知，从2016年5月1日起将管理费用科目下核算的房产税、土地使用税及印花税，统一在税金及附加科目中进行核算。

2016年度因执行新准则而计入税金及附加的金额为182.09元。

(2) 按照财政部在2017年12月发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，以及相应涉及的“营业外收入”、“营业外支出”行项目，调整可比期间的比较数据。

报告期内，公司未发生资产处置，不涉及相关调整。

2、会计估计变更

无

(二十一) 重大会计判断和估计

1、租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2、坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

3、折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

4、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

5、所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、最近两年主要财务指标及分析

最近两年公司主要财务指标如下所示：

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	1,313.50	2,539.35
股东权益合计（万元）	847.65	1,941.14
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	848.13	1,941.33
每股净资产（元）	1.41	0.97
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.41	0.97
资产负债率（母公司）（%）	35.33	23.54
流动比率（倍）	1.82	4.43
速动比率（倍）	1.82	4.43
项目	2017年度	2016年度

营业收入（万元）	1,277.87	1,254.66
净利润（万元）	106.51	-75.90
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	106.81	-75.72
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	86.64	-95.73
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	86.94	-95.54
毛利率（%）	23.85	11.44
净资产收益率（%）	7.13	-4.81
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.80	-6.06
基本每股收益（元/股）	0.08	-0.05
稀释每股收益（元/股）	0.08	-0.05
应收账款周转率（次）	5.65	8.53
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,049.70	-1,595.41
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	3.42	-0.80

主要财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、每股净资产（不含少数股东权益）=归属于母公司的所有者权益/期末股份总数
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总数
- 7、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 8、净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的有关规定
- 9、有限公司阶段按照每1元实收资本对应1股本对每股指标进行模拟计算。

2016年12月31日，公司存在每股净资产小于1的情形，原因主要系1）在前期的业务拓展过程中，为扩大区域市场的占有率，公司获取的部分项目盈利能力较差；2）公司业务规模较小，前期尚未建立有效的管理机制，单位面积的管理成本较高，管理的规模效应未能发挥，存在亏损，导致未分配利润为负。

（一）盈利能力分析

2017年度、2016年度公司的营业收入分别为1,277.87万元、1,254.66万元，毛利率分别为23.85%、11.44%，报告期内公司营业收入相对平稳，毛利率较去年同期有所提高。具体分析详见本节之“五、报告期公司盈利情况”之“（一）营业收入、成本及毛利的主要构成、变化趋势及原因”。

2017年度、2016年度公司的净利润分别为106.51万元、-75.90万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为86.64万元、-95.73万元，净利润率提升。报告期内，公司主要是

为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，项目集中于福建厦门和山东临沂，由于公司业务规模相对较小，规模效应尚未体现，人力成本较高，且公司目前服务的项目以老旧住宅小区为主，单位面积的收费标准较低，故公司毛利率较低。另外，公司规模较小，而期间管理费用率相对较高，导致净利润绝对金额较小。公司管理费用主要包括人员的职工薪酬、折旧费、办公费、招待费、中介机构服务费等，其中职工薪酬、办公费和中介机构服务费占当期管理费的比例均在70%以上。2017年随着公司治理机制的逐步完善，公司管理人员增加以及工资水平上升导致职工薪酬增加。未来公司将根据项目质量、成本、盈利情况等方面因素，择优筛选客户，将资源集中服务于高端住宅小区及写字楼、商业中心、学校等公建项目，进一步提高公司的盈利能力。

（二）营运能力分析

公司2017年度、2016年度应收账款周转率分别为5.65、8.53。报告期内，公司2017年应收账款余额较2016年略有下降，但由于报告期初公司的业务规模较小，形成的应收账款余额较小，故2016年的应收周转率较2017年度高。报告期内，公司信用政策较为稳定，应收账款回款速度保持稳定，能够为公司的正常运营带来较为稳定的现金流量。

（三）偿债能力分析

公司2017年12月31日、2016年12月31日资产负债率（合并）分别为35.47%、23.56%，略有增加。公司资产负债率提高的主要原因系为满足股份制改制的需要，2017年原有股东减少注册资本，实收资本由2,000万元减少至600万元，净资产金额大幅减少所致。公司资产以流动资产为主，主要包括货币资金、应收账款、其他应收款等；负债以流动负债为主，主要包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，公司负债构成符合公司所经营业务的特征。从长期看，公司资产负债率处于可控水平，不存在较高的偿债压力。截止报告期末，公司不存在长期借款，不存在长期偿债压力。

公司2017年12月31日、2016年12月31日的流动比率分别为1.82、4.43，速动比率分别为1.82、4.43。2017年末的流动比率和速动比率较2016年末降低的主要原因系2017年公司收回往来款、减少注册资本后，流动资产相应地大幅减少所致。报告期内各期末，流动比率、速动比率均处于适中的水平，公司有能力及时偿付到期的流动债务，短期偿债风险较小。

（四）现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动现金净流量	20,496,990.71	-15,954,108.64
投资活动现金净流量	-4,113,766.66	-534,284.08
筹资活动现金净流量	-11,877,331.79	15,652,936.96
合计	4,505,892.26	-835,455.76

1、经营活动现金流量

公司2017年度、2016年度的经营活动现金流量净额分别为20,496,990.71元、-15,954,108.64元。

2017年经营活动现金流量净额较2016年增加的主要原因系1)2017年公司收入略有增长的同时，公司加强应收账款的管理，应收账款期末余额较报告期初减少，提供劳务收到的现金相对增加；2)为清理关联方的资金占用等，公司2017年收回关联方及合作单位的往来款，故收到其他与经营活动有关的现金大幅增加。

报告期内，公司现金流量表补充资料情况如下：

单位：元

补充资料	2017 年度	2016 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,065,082.96	-758,993.56
加：资产减值准备	-894,310.24	930,765.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	193,411.44	46,452.05
无形资产摊销	2,991.44	911.68
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	87,917.77	105,000.80
投资损失		
递延所得税资产减少	159,189.27	-374,721.07
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	20,932,725.75	-22,750,957.95
经营性应付项目的增加	-1,050,017.68	6,847,434.16

补充资料	2017 年度	2016 年度
其他		
经营活动产生的现金流量净额	20,496,990.71	-15,954,108.64
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,830,282.10	324,389.84
减：现金的期初余额	324,389.84	1,159,845.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,505,892.26	-835,455.76

2017年度公司净利润为1,065,082.96元，经营活动现金流量净额为20,496,990.71元，经营活动现金净流量较净利润差异的主要原因包括：1) 经营性应收项目减少约2,093万元，主要系其他应收款减少2,083万元；2) 经营性应付项目减少约105万元，主要系应付账款增加34万元，其他应付款减少132万元；3) 因资产减值准备转回致现金流与净利润差额约89万元。

2016年公司净利润为-758,993.56元，经营活动现金流量净额为-15,954,108.64元，经营活动现金净流量较净利润差异的主要原因包括：1) 经营性应收项目增加约2,275万元，主要系应收账款增加约166万元，其他应收款增加约1,562万元；2) 经营性应付项目增加约685万元，主要系其他应付款增加约217万元；3) 因计提资产减值准备致现金流与净利润差额约93万元。

虽然公司报告期内经营活动现金净流量与净利润差异较大，但造成这种现象的主要原因是由于公司经营性应收应付、资产减值准备的变动等因素所致。公司业务能够产生基本的现金流以维持公司的正常运作。综上，管理层认为公司具备可持续经营能力。

报告期内，公司收到的其他与经营活动有关的现金如下所示：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
公司往来款	27,398,981.18	7,764,730.42
收到的存款利息	2,047.04	1,610.79
政府补助	265,843.47	263,209.80

其他		1,707.42
合计	27,666,871.69	8,031,258.43

报告期内，公司支付的其他与经营活动有关的现金如下所示：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
支付管理费用	1,242,698.77	565,382.75
公司往来款	7,399,852.52	21,820,109.28
支付手续费	4,566.40	3,576.74
支付保证金	300,000.00	
其他	4,233.28	17,577.23
合计	8,951,350.97	22,406,646.00

公司收到和支付的其他经营性往来款主要形成于：1) 公司与关联方及合作单位的往来款；2) 收到的政府补助；3) 因期间费用支付的现金；4) 银行的利息收入和手续费等。

综上，公司其他与经营活动有关的现金流不会对公司持续经营产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量

报告期内，公司投资活动现金流量主要是购买固定资产和无形资产等形成的现金流量。具体情况如下：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,113,766.66	534,284.08
投资活动现金流出小计	4,113,766.66	534,284.08
投资活动产生的现金流量净额	-4,113,766.66	-534,284.08

3、筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动现金流量主要是吸收投资、取得借款、偿还债务等形成的现金流量。

报告期内，公司支付的其他与筹资活动有关的现金如下所示：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
减资退回款	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

(五) 与同行业挂牌公司主要指标比较

指标名称	2017年12月31日/2017年度*			2016年12月31日/2016年度*		
	福强股份	中楚物业	公司	福强股份	中楚物业	公司
资产负债率(%)	41.75	49.60	35.47	32.08	36.10	23.56
流动比率(倍)	1.52	1.52	1.82	2.29	2.22	4.43
速动比率(倍)	1.52	1.70	1.82	2.29	2.16	4.43
销售毛利率(%)	20.73	19.55	23.85	20.64	15.28	11.44
净资产收益率(%)	7.83	49.76	7.13	-2.62	24.49	-4.81
净资产收益率(扣除)(%)	0.53	53.54	5.80	-8.15	26.32	-6.06
每股收益-基本(元)	0.11	1.03	0.08	-0.04	0.34	-0.05
每股收益-稀释(元)	0.11	1.03	0.08	-0.04	0.34	-0.05
应收账款周转率(次)	5.08	12.31	5.65	15.71	12.22	8.53
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.03	0.57	3.42	1.04	0.43	-0.80

*可比公司 2017 年数据福强股份来源于 2017 年半年报，中楚物业来源于 2017 年年报；2016 年数据来源于 2016 年年报。

根据公司的业务概况、业务构成等因素，综合考虑目前同行业挂牌公司业务的近似性、信息数据可获得性，选取福强股份、中楚物业作为公司主要财务数据的可比公司。

就偿债能力而言，最近两年，从资产负债率看，可比公司在 32.08%-49.60%之间，公司在 23.56%-35.47%之间；从流动比率看，可比公司在 1.52-2.29 之间，公司在 1.82-4.43 之间；从速动比率看，可比公司在 1.52-2.29 之间，公司在 1.82-4.43 之间。相比同行业可比挂牌公司，公司资产负债率较低，流动比率和速动比率较高，主要是由于公司业务规模较小，应收账款的回款相对平稳，流动资金较为充裕，银行贷款等负债较小所致。

就盈利能力而言，最近两年，从销售毛利率看，可比公司在 15.28%-20.73%之间，公司在 11.44%-23.85%之间；从净资产收益率看，可比公司在-2.62%-49.76%之间，公司在-4.81%-7.13%之间；从每股收益看，可比公司在-0.04-1.03 之间，公司在-0.05-0.07 之间。公司 2016 年毛利率低于同行业可比挂牌公司水平，2017 年毛利率介于可比同行业公司之间。具体毛利率分析请见本节之“五、报告期公司盈利情况”之“(一) 营业收入、成本及毛利的主要构成、变化趋势及原因”之“4、主营业务毛利率分析”。2016 年公司净资产收益率及每股收益低于可比同行业公司，2017 年公司毛利率提高，盈利能力增强，净资产收益率及每股收益均有所增长。剔除资产减值损失的影响后，2017 年公司毛利率虽有所提高，但由于挂牌中介机构费等期间管理费用的增加，公司 2017 年的整体盈利能力与 2016 年基本持平。

从营运能力而言，最近两年，从应收账款周转率看，可比公司在 3.79-15.71 之间，

公司在 5.65-8.53 之间。公司应收账款的变现能力与同行业可比挂牌公司平均水平大致相同，营运能力较强。

最近两年，从每股经营活动现金流看，可比公司在-0.03-1.04 之间，公司在-0.80-3.42 之间。2016 年公司的经营活动产生的现金流净额状况低于同行业可比挂牌公司，2017 年公司的经营活动产生的现金流净额状况高于同行业可比挂牌公司。具体经营活动现金流情况分析请见本节之“四、最近两年主要财务指标及分析”之“（四）现金流量分析”之“1、经营活动现金流量”。

综上，公司大部分主要指标与可比挂牌公司无显著差异，个别指标存在一定程度的差异，但差异的主要原因也是由于公司所处区域、业务结构、发展阶段等与可比挂牌公司存在差异造成的，没有重大异常差异。公司各主要财务指标与公司自身特点相符。

五、报告期公司盈利情况

（一）营业收入、成本及毛利的主要构成、变化趋势及原因

1、营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	比例	收入	比例
主营业务收入	12,737,100.32	99.67	12,546,616.65	100.00
其他业务收入	41,601.94	0.33		
合计	12,778,702.26	100.00	12,546,616.65	100.00

报告期内，公司主营业务收入系物业管理收入；2017 年其他业务收入系子公司都凯网络销售软件产品取得的收入。报告期内，公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化。

（1）公司主营业务收入确认的具体方法

报告期内，公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务。公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。根据项目类型的不同，公司收入确认的具体方法如下：

非单一业主项目（主要包括住宅小区和商业物业）：对于已经入住，接受服务的业主，每月末公司根据项目入住率、合同约定收费标准及物业面积计算当月应收的物业管

理费，并确认收入；

单一业主项目（学校等公建项目）：根据物业委托合同，每月末公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

（2）不同分类列示的公司主营业务收入构成

报告期内，公司主营业务收入按类别分类列示如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
物业管理费	12,737,100.32	100.00	12,546,616.65	100.00
合计	12,737,100.32	100.00	12,546,616.65	100.00

从项目类型来看，物业管理费收入具体分类列式如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
住宅小区	7,563,314.63	59.38	7,537,290.37	60.07
商业中心	1,636,070.93	12.84	2,473,061.39	19.71
公建项目	3,537,714.76	27.78	2,536,264.89	20.22
合计	12,737,100.32	100.00	12,546,616.65	100.00

（3）报告期内，公司主营业务收入变动趋势分析

报告期内，公司 2017 年度、2016 年度的主营业务收入分别为 12,737,100.32 元、12,546,616.65 元，收入相对平稳，略有增长。

2017 年主营业务收入较 2016 年增加了 190,483.67 元，增长 1.52%。公司主营业务收入略有增长的主要原因包括：1）公司所服务的前期物业项目如环岛鹭尚、福泰御河湾、莱茵国际等住宅小区，随着住宅装修数量的提高，入住率有所提高；2）在保持收入稳定的基础上，公司对现所服务的项目进行优化筛选，随着物业委托管理合同的到期，结合公司未来的发展重点，公司从部分老旧住宅项目、商业中心撤场的同时，改善业务结构，不断开拓市场，新承接了学校等公建项目。

（4）现金收款情况

①现金收款的金额

报告期内，公司不存在通过个人账户收付款的情形。

报告期内，公司不存在向个人供应商采购的情形。

公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业管理服务，其中住宅小区、商业物业对应的客户主要系业主/租户个人。报告期内，公司个人客户的收入金额具体如下：

单位：元；%

项目	2017年		2016年	
	金额	比例	金额	比例
个人客户	8,186,036.81	64.06	9,075,297.39	72.33
非个人客户	4,592,665.45	35.94	3,471,319.26	27.67
合计	12,778,702.26	100.00	12,546,616.65	100.00

报告期内，公司收入中存在现金收入情况，主要为住宅项目物业收入和上述物业项目所附带的停车场收入，前述现金收入对象零散（主要为小区业主）且金额较低（每次结算金额一般为1,000元以下）。具体金额及占比情况如下：

单位：元；%

	2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比
现金收入	5,442,749.10	42.59	7,714,161.03	61.48
营业收入	12,778,702.26	100.00	12,546,616.65	100.00

报告期内，公司除了计入期间费用的零星办公用品采购、员工报销等存在现金结算外，支付给供应商的款项均是以银行转账方式进行结算，不存在对供应商现金付款的情形。

②现金管理的内控制度

公司制定了相关的现金收款内控制度，主要包括《财务管理制度》和《现金管理办法》等。根据公司管理制度规定，各项目收费员负责项目各项费用的收取工作，收取各项目每日款项；每日工作结束前，应将当日收取的现金及时存入公司账户；因特殊原因未能当日将现金存缴的，应于第二日第一时间存入公司账户。会计负责审核原始单据，负责发票授权、购买，发票及收据的领用登记和管理工作，做好存根联的核对存档工作，妥善保管已加盖公章的收据、发票。公司所有现金收款必须当天存入银行，任何部门和任何人不得设置账外账、小金库；出纳现金应必须控制在合理范围，原则上每个项目库存现金不得超过3,000元，公司财务部库存现金不得超过50,000元。

报告期内，公司开户银行未对公司制定库存额度要求，公司现金收支遵守《现金管理暂行条例》、《财务管理制度》、《现金管理办法》的相关规定，**将现金收入于当日或次**

日送存开户银行，坚守“收支分离”的原则，各项目收费员负责项目收入的收取，公司出纳支付现金时，只能从公司备用金或从银行存款中提取，不存在现金坐支的情形。

③减少现金收款的措施

为了降低现金交易，规范现金收款的执行及防范风险，公司为每个项目配备了银联系统的 POS 机，增加了支付宝、微信等网络支付平台等非现金交易方式，以减少现金交易金额。同时，公司完善了《现金管理办法》，从岗位职责、收现开票、现金盘存、定期存现等方面规范和明确了收款开票的内部流程，保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性。

2、报告期内前五名客户销售情况

单位：元；%

年度	项目名称	项目类型	单位名称	营业收入	占公司营业收入的比例
2017年	海天广场	住宅	厦门市海天广场业主委员会	1,635,969.54	12.80
	海沧实验中学	非住宅	厦门海沧实验中学	1,282,423.04	10.04
	环岛鹭尚	住宅	厦门黄厝旅游休闲综合中心有限公司	1,111,318.34	8.70
	东孚新城商业街	非住宅	厦门海沧旅游投资集团有限公司	957,391.90	7.49
	嵩鼓码头	非住宅	厦门海沧湾投资开发有限公司	863,528.29	6.76
	合计			5,850,631.11	45.79
2016年	海天广场	住宅	厦门市海天广场业主委员会	1,284,597.77	10.24
	湖明丽景	住宅	厦门市湖明丽景小区业主委员会	1,098,381.38	8.75
	海沧实验中学	非住宅	厦门海沧实验中学	1,031,000.08	8.22
	东孚新城商业街	非住宅	厦门海沧旅游投资集团有限公司	877,962.29	7.00
	海新阳光公寓	住宅	厦门海沧城建集团有限公司	809,934.10	6.46
	合计			5,101,875.62	40.67

2017 年度、2016 年度，公司在管前五大项目合计销售额占当期营业收入的比例分别为 45.79%、40.67%，项目集中于福建厦门。公司计划开拓外地市场，拓展多元化经营范围，届时将有望降低前五大在管项目销售收入占总营业收入的比例。

3、主营业务成本构成分析

报告期内，公司主营业务成本按类别分类列示如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
物业管理费	9,703,085.37	100.00	11,111,158.06	100.00
合计	9,703,085.37	100.00	11,111,158.06	100.00

2017 年、2016 年公司主营业务成本金额分别为 9,703,085.37 元、11,111,158.06 元，呈下降趋势。主营业务成本的下降主要系公司保证收入平稳的基础上，为提高盈利能力，控制成本，对各项目的服务人员进行精简优化所致。

报告期内，公司人工成本情况如下：

项目	2017 年度	2016 年度	变动比例
员工人数（月均人数）*	258	306	-15.58%
工资总额（元）	9,331,141.76	10,461,674.26	-10.81%
人均工资（元/月）	3,010.05	2,849.04	5.65%

*月均人数=每月员工数加总/12

2017 年公司一方面从部分单价较低的住宅小区撤场，另一方面对人员岗位进行优化精简，故总体员工人数较 2016 年下降 15.58%。公司 2016 年平均月用工成本为 2,849.04 元/人，2017 年平均月用工成本为 3,010.05 元/人，平均月用工成本略有上涨。

从项目类型来看，物业管理费成本具体分类列式如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
住宅小区	5,947,765.89	61.30	7,629,164.96	68.66
商业中心	1,243,206.10	12.81	1,959,928.15	17.64
公建项目	2,512,113.38	25.89	1,522,064.95	13.70
合计	9,703,085.37	100.00	11,111,158.06	100.00

报告期内，从驱动因素看，公司主营业务成本构成的具体情况如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比
人力资源成本	8,203,053.60	84.54	9,520,047.50	85.68
物业能源成本	103,446.73	1.07	100,287.30	0.90
物业维修成本	967,204.63	9.97	898,780.42	8.09
其他成本	429,380.41	4.42	592,042.84	5.33
合计	9,703,085.37	100.00	11,111,158.06	100.00

公司主营业务成本主要是在实施服务的过程中所发生的职工薪酬、清洁费、垃圾清运费、公共区域水电费及维修维护等。各成本模块在主营业务成本的构成比例保持基本

稳定的状态，没有大幅的波动。

4、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务收入及主营业务成本情况如下：

单位：元

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
物业管理费	12,737,100.32	9,703,085.37	12,546,616.65	11,111,158.06
合计	12,737,100.32	9,703,085.37	12,546,616.65	11,111,158.06

从项目类型来看，物业管理费收入及成本情况如下：

单位：元

项目	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
住宅小区	7,563,314.63	5,947,765.89	7,537,290.37	7,629,164.96
商业中心	1,636,070.93	1,243,206.10	2,473,061.39	1,959,928.15
公建项目	3,537,714.76	2,512,113.38	2,536,264.89	1,522,064.95
合计	12,737,100.32	9,703,085.37	12,546,616.65	11,111,158.06

(1) 毛利率趋势分析

报告期内，公司主营业务毛利润情况如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	毛利	占比	毛利	占比
物业管理费	3,034,014.95	100.00	1,435,458.59	100.00
合计	3,034,014.95	100.00	1,435,458.59	100.00

从项目类型来看，物业管理费毛利润情况如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例
住宅小区	1,615,548.74	53.25	-91,874.59	-6.40
商业中心	392,864.83	12.95	513,133.24	35.75
公建项目	1,025,601.38	33.80	1,014,199.94	70.65
合计	3,034,014.95	100.00	1,435,458.59	100.00

报告期内，公司主营业务毛利率变动情况如下：

项目	2017 年度	2016 年度
----	---------	---------

	毛利率	变动幅度	毛利率	变动幅度
物业管理费	23.82%	12.38%	11.44%	
主营业务毛利	23.82%	12.38%	11.44%	

从项目类型来看，物业管理费毛利率变动情况如下：

项目	2017 年度		2016 年度	
	毛利率	变动幅度	毛利率	变动幅度
住宅小区	21.36%	22.58%	-1.22%	-
商业中心	24.01%	3.26%	20.75%	-
公建项目	28.99%	-11.00%	39.99%	-
合计	23.82%	12.38%	11.44%	

2017 年、2016 年公司主营业务毛利率分别为 23.82%、11.44%，报告期内公司毛利率波动的主要原因有：

A、2017 年公司住宅小区毛利率提高的主要原因包括：1) 随着公司战略发展方向的调整及物业管理合同的到期，2017 年公司陆续撤销部分毛利率为负的小区，如湖明丽景、阳光百合、金包银等；2) 公司为整个物业项目提供物业服务，如安保、绿化、保洁，提供服务的质量和数量不受项目入住率的影响，发生的成本属于相对固定成本；随着环岛鹭尚、福泰御河湾、莱茵国际等前期物业项目入住率的提高，项目收入提高，毛利率有所提高；3) 对于在管的成熟住宅小区，随着公司对其服务时间的增长，公司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、物力消耗成本有所下降，从而提高物业服务毛利率。

B、2017 年公司商业中心毛利率略有提高的主要原因是随着商场人流量的提高，对应的垃圾清运费及停车服务费等有偿服务的收入随之增加，在成本相对固定的基础上，毛利率有所提高。

C、2017 年公司学校等公建项目毛利率下降的主要原因是 2017 年 9 月金砖国家领导人第九次会晤在中国福建厦门举办，公司所服务的嵩鼓码头项目应合同委托方的要求，临时增加维序人员，致该非住宅类的项目毛利率有所下降；由于公司源自嵩鼓码头的业务收入占非住宅类的收入比例较高（其中 2016 年的比例为 10.42%，2017 年的比例为 16.69%），拉低了 2017 年整体公建项目类的毛利率。

综上，报告期内，公司陆续从一些单价收费较低的住宅小区撤场，将拓展重点转向中高端住宅小区和公建项目等盈利能力较高的非住宅物业；同时随着住宅小区入住率的

提高，对应的停车服务等有偿收入随之增加，公司整体毛利率上涨。

(2) 毛利率水平分析

公司毛利率与同行业上市公司或挂牌公司比较情况如下：

单位：%

综合毛利率	2017 年度	2016 年度
福强股份	20.73	20.64
中楚物业	19.55	15.28
公司	23.82	11.44

注*：可比公司 2017 年数据福强股份来源于 2017 年半年报，中楚物业来源于 2017 年年报；2016 年数据来源于 2016 年年报。

从上表可见，最近两年，2017 年公司综合毛利率介于上述可比公司毛利率之间，2016 年公司综合毛利率低于上述可比公司毛利率。由于与同行业公司细分客户差异、所在区域经济环境差异等，毛利率存在一定差异。福强股份主营业务是为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务，项目主要集中于鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区，已逐渐发展成为内蒙古地区物业管理行业的领军企业。中楚物业主营业务是为高等院校，机关、企事业单位、城市公共设施提供物业管理服务，拥有物业服务企业国家一级资质。2016 年公司综合毛利率低于可比公司的主要原因是，公司所服务的多个住宅小区的单位面积收费标准较低，且海天广场、湖明丽景等相对较大的住宅小区是 2015 年新承接的项目，开始的管理效率偏低，单位面积的管理成本较高，故毛利率较低。2017 年公司随着对在管住宅小区的服务时间增长，管理效率逐步提高，同时公司对现有基础服务人员进行了精简优化，单位人力、物力消耗有所下降，在收入稳定的同时，提高了毛利率。

(二) 主要费用分析

报告期内，公司期间费用及其占比情况如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,566,280.99	20.15	1,525,676.49	12.16
财务费用	94,328.89	0.74	124,021.04	0.99
合计	2,660,609.88	20.89	1,649,697.53	13.15

公司的销售模式属于直销模式，公司通过综合管理部及高级管理人员参加项目招投

标。公司与房地产开发商、业主或其他委托方等签订物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。因此，报告期内公司无销售费用。

报告期内，公司期间费用的变动情况如下：

单位：元；%

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,566,280.99	68.21	1,525,676.49	-
财务费用	94,328.89	-23.94	124,021.04	-
合计	2,660,609.88	61.28	1,649,697.53	-

1、管理费用

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	1,128,088.16	941,626.76
折旧费	193,411.44	46,452.05
办公费	309,980.47	225,938.84
无形资产摊销	2,991.44	911.68
差旅费	8,340.38	73,870.00
招待费	126,246.50	93,367.56
车辆费	25,238.45	35,630.16
中介机构费	586,259.69	43,000.00
税金		681.18
租赁费	16,500.00	20,000.00
其他	169,224.46	44,198.26
合计	2,566,280.99	1,525,676.49

公司管理费用构成主要包括人员的职工薪酬、折旧费、办公费、中介机构服务费等。2017 年发生管理费用 2,566,280.99 元，较 2016 年的 1,525,676.49 元，增加 1,040,604.50 元，上涨 68.21%，主要原因包括：1) 2017 年公司股改后，为完善公司治理及加强管理，新增经营管理人员，同时高层管理人员的月均工资由 2016 年的 5,145 元上涨至 2017 年的 5,845 元，导致职工薪酬增加；2) 公司为筹备新三板挂牌，提升公司员工及管理素质及技能水平，聘请中介机构及咨询公司为公司提供辅导服务，致中介机构服务费增加；3) 2017 年公司增加房产等固定资产，致 2017 年折旧费增加。

2、财务费用

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
利息支出	87,917.77	105,000.80
减：利息收入	2,047.04	1,610.79
手续费支出	4,566.40	3,576.74
其他	3,891.76	17,054.29
合 计	94,328.89	124,021.04

公司财务费用主要核算银行手续费、利息支出等。2017 年公司财务费用为 94,328.89 元，较 2016 年的 124,021.04 元，减少 29,692.15 元，下降 23.94%，主要系公司长期借款本金逐年减少致利息支出减少所致。

（三）报告期内重大投资收益情况

报告期内，公司不存在重大投资收益。

（四）报告期非经常性损益情况

公司非经常性损益明细表如下：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	265,843.47	263,209.80
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项目	2017 年度	2016 年度
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-446.52	1,184.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	265,396.95	264,394.28
所得税影响额	66,349.24	66,098.57
少数股东权益影响额	374.20	
合计	198,673.51	198,295.71

报告期内，本期初始确认的政府补助的基本情况如下：

1、2017 年度

单位：元

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到	
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入		冲减成本费用
用人单位招本市农村劳动力社会保险差额补助	50,200.97				50,200.97			是
公益性岗位工资性补贴	160,700.00				160,700.00			是
劳务协作奖励	2,500.00				2,500.00			是
社会保险补贴	50,338.96				50,338.96			是
医疗补助	855.48				855.48			否
财税〔2015〕96号《财政部国家税务总局关于继续执行小微企业增值税和营业税政策的通知》	1,248.06				1,248.06			否
合计	265,843.47				265,843.47			

2、2016 年度

单位：元

补助项目	金额	与资产相关	与收益相关	是否实际
------	----	-------	-------	------

		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	收到
用人单位招本市农村劳动力社会保险差额补助	100,781.36					100,781.36		是
公益性岗位工资性补贴	80,250.00					80,250.00		是
劳务协作奖励	10,500.00					10,500.00		是
社会保险补贴	68,428.85					68,428.85		是
医疗补助	3,249.59					3,249.59		否
合计	263,209.80					263,209.80		

(五) 主要税收政策及适用的税率情况

1、公司执行的主要税收政策及适用税率

税种	征收项目	征收依据
增值税	水费、水费公摊	应税收入按 3% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
	停车费收入	应税收入按 5% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
	物业服务费、车位管理费、电费公摊、综合管理费	应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
	2016 年 4 月的水费	应税收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
	电费	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
营业税	营业额	按应税营业额的 5% 计缴营业税
城市维护建设税	流转税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴
教育费附加	流转税	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴
地方教育费附加	流转税	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25% 计缴

2、公司适用的税收优惠政策

报告期内，公司未享受税收优惠政策。

六、财务状况分析

(一) 报告期公司主要资产情况

1、资产构成

单位：元；%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产	8,477,281.66	64.54	24,493,991.31	96.46
非流动资产	4,657,719.17	35.46	899,544.66	3.54
资产总额	13,135,000.83	100.00	25,393,535.97	100.00

报告期内，公司资产以流动资产为主；2017年公司购买房产后，固定资产金额大幅增加，故非流动资产占比增加。

2、流动资产

(1) 货币资金

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	8,519.30	28,594.47
银行存款	4,821,762.80	295,795.37
其他货币资金	300,000.00	
合计	5,130,282.10	324,389.84

公司备置少量现金供公司日常零星开支及员工的小额费用报销，其他与货币资金相关的事项均通过银行账户、支票操作。其中，其他货币资金系保函保证金。

2017年期末公司货币资金余额较2016年大幅增加，主要是2017年公司收回厦门千瑞通网络科技有限公司、兰灵英等的资金往来款所致。

(2) 应收账款

①应收账款构成

报告期内，公司的应收账款情况如下：

单位：元；%

类别	2017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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,181,289.93	100.00	109,064.50	5.00	2,072,225.43
组合1：账龄分析法组合	2,181,289.93	100.00	109,064.50	5.00	2,072,225.43

类别	2017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	
组合 2: 低风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	2,181,289.93	100.00	109,064.50	5.00	2,072,225.43

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,343,721.33	100.00	118,686.06	5.06	2,225,035.27
组合 1: 账龄分析法组合	2,343,721.33	100.00	118,686.06	5.06	2,225,035.27
组合 2: 低风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	2,343,721.33	100.00	118,686.06	5.06	2,225,035.27

报告期内，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元；%

账龄	2017年12月31日余额				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	2,181,289.93	100.00	109,064.50	5.00	2,072,225.43
1至2年					
2至3年					
3至4年					
4至5年					
合计	2,181,289.93	100.00	109,064.50	5.00	2,072,225.43

(续)

账龄	2016年12月31日余额				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	2,333,721.33	99.57	116,686.06	5.00	2,217,035.27
1至2年					
2至3年	10,000.00	0.43	2,000.00	20.00	8,000.00

3至4年					
4至5年					
合计	2,343,721.33	100.00	118,686.06	5.06	2,225,035.27

报告期公司应收账款余额账龄主要在1年以内。坏账准备计提合理、充分，符合《企业会计准则》和公司《财务管理制度》的要求。

②各期末应收账款余额前五名客户情况

截至2017年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元；%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例	坏账准备年末余额
厦门海沧湾投资开发有限公司	非关联方	635,090.00	1年以内	29.12	31,754.50
厦门黄厝旅游休闲综合中心有限公司	非关联方	353,064.45	1年以内	16.19	17,653.22
厦门海天广场业主委员会	非关联方	322,946.08	1年以内	14.81	16,147.30
厦门九发房地产开发有限公司	非关联方	230,379.84	1年以内	10.56	11,518.99
厦门市金林花园业主委员会	非关联方	221,028.68	1年以内	10.13	11,051.43
合计		1,762,509.05		80.81	88,125.45

截至2016年12月31日，公司应收账款前五名客户情况如下：

单位：元；%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例	坏账准备年末余额
厦门黄厝旅游休闲综合中心有限公司	非关联方	640,059.50	1年以内	27.31	32,002.98
厦门市思明区金辉园业主委员会	非关联方	325,320.76	1年以内	13.88	16,266.04
厦门阳光百合业主委员会	非关联方	230,033.40	1年以内	9.81	11,501.67
厦门市金林花园业主委员会	非关联方	215,201.37	1年以内	9.18	10,760.07
厦门海天广场业主委员会	非关联方	168,656.63	1年以内	7.20	8,432.83
合计		1,579,271.66		67.38	78,963.58

③应收账款余额分析

公司2017年12月31日，应收账款账面余额2,181,289.93元，较2016年12月31日的账面余额2,343,721.33元减少162,431.40元，下降6.93%。报告期内，公司收入相

对平稳，波动较小，同时公司也日益重视应收账款的回收管理，故 2017 年末应收账款余额略有下降。

截至 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，公司应收账款余额账龄集中在 1 年以内，公司应收账款账龄整体保持相对稳定。

公司已经按照公司会计政策的规定足额计提了坏账准备，计提比例合理，计提金额充分恰当。

④报告期内或期后大额冲减的应收款项情况

公司报告期内及期后无大额冲减应收款项的情况。

(3) 其他应收款

①其他应收款构成

报告期内，公司其他应收款情况如下：

单位：元；%

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,144,570.45	100.00	34,191.02	2.99	1,110,379.43
组合 1：账龄分析法组合	683,820.45	59.74	34,191.02	5.00	649,629.43
组合 2：低风险组合	460,750.00	40.26			460,750.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	1,144,570.45	100.00	34,191.02	2.99	1,110,379.43

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	22,863,445.90	100.00	918,879.70	4.02	21,944,566.20
组合 1：账龄分析法组合	18,221,405.48	79.70	918,879.70	5.04	17,302,525.78

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	
组合2: 低风险组合	4,642,040.42	20.30			4,642,040.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	22,863,445.90	100.00	918,879.70	4.02	21,944,566.20

报告期内，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元；%

账龄	2017年12月31日余额				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	683,820.45	100.00	34,191.02	5.00	649,629.43
1至2年					
2至3年					
3至4年					
4至5年					
合计	683,820.45	100.00	34,191.02	5.00	649,629.43

(续)

账龄	2016年12月31日余额				
	应收账款	占比	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	18,065,216.94	99.14	903,260.85	5.00	17,161,956.09
1至2年	156,188.54	0.86	15,618.85	10.00	140,569.69
2至3年					
3至4年					
4至5年					
合计	18,221,405.48	100.00	918,879.70	5.04	17,302,525.78

报告期内，公司其他应收款按性质分类如下：

单位：元；%

款项性质	2017年12月31日	2016年12月31日
保证金	460,000.00	460,000.00
代扣代缴社保		25,358.42
代扣代缴水电费	493,617.33	319,360.10
公维金	131,810.42	
往来款	47,202.50	22,046,758.38
备用金	9,000.00	4,900.00

房租押金	750.00	1,650.00
其他	2,190.20	5,419.00
合计	1,144,570.45	22,863,445.90

②各期末其他应收款余额前五名客户情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名客户情况如下：

单位：元；%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额比例	坏账准备年末余额
厦门市裕康花园业主委员会	非关联方	代扣代缴费用	181,564.16	1 年以内	15.86	9,078.21
		公维金	131,810.42	1 年以内	11.52	6,590.52
厦门广播山休闲度假有限公司	非关联方	保证金	300,000.00	2-3 年	26.21	
厦门海天广场业主委员会	非关联方	保证金	100,000.00	2-3 年	8.74	
		代扣代缴费用	109,891.67	1 年以内	9.60	5,494.58
厦门九发房地产开发有限公司	非关联方	代扣代缴费用	99,413.13	1 年以内	8.69	4,970.66
厦门市金林花园业主委员会	非关联方	保证金	60,000.00	1-2 年	5.24	
合计			982,679.38		85.86	26,133.97

截至 2016 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名客户情况如下：

单位：元；%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额比例	坏账准备年末余额
厦门千瑞通网络科技有限公司	非关联方	往来款	16,000,000.00	1 年以内	69.98	800,000.00
兰灵英	关联方	往来款	3,355,032.00	1-2 年	14.67	
林玉英	关联方	往来款	800,000.00	1-2 年	3.50	
厦门广播山休闲度假有限公司	非关联方	保证金	300,000.00	1-2 年	1.31	
厦门海天广场业主委员会	非关联方	保证金	100,000.00	1-2 年	0.44	
合计		—	20,555,032.00		89.90	800,000.00

报告期内，其他应收款期末余额中应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东及关联方款项参见本节之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易”。

公司其他应收款主要包括保证金、代扣代缴水电费、往来款等。报告期内，公司其他应收款余额账龄集中于1年以内。公司2017年12月31日其他应收款余额1,144,570.45元，较2016年12月31日的余额22,863,445.90元减少20,834,186.77元，下降94.99%，主要是2017年公司收回厦门千瑞通网络科技有限公司、兰灵英的资金往来款所致。

为增强公司的资金实力，2016年3月31日经有限公司股东会同意，公司注册资本由400万元增加至2,000万元。2016年4月1日，厦门市集易达联合会计师事务所（普通合伙）出具了集易达验字（2016）第10382号《验资报告》，确认截至2016年3月31日止，有限公司已收到蓝四英和尹申平缴纳的新增注册资本合计人民币1,600万元整，均以货币出资。公司上述增加的注册资本人民币1,600万元系股东蓝四英和尹申平向千瑞通借款取得，在公司增资并验资完成后，股东蓝四英和尹申平将该等款项通过中都有限的账户直接划付给千瑞通，作为上述借款的偿还。

③关于代收代付的情况说明

A、代收代付的情况

报告期内，公司存在代收代付水电费的情形，公司每月根据抄表情况向业主及商户收取水电费，并开具发票，公司每月统一缴纳水电费给供水公司及供电公司，并取得相应的发票，该操作实际属于代收代付，未做收入核算。

2016年1月1日至2018年4月30日期间，公司每月末代收代付的水电费余额均为借方余额，期末于其他应收款科目列示，即公司每月末均代业主提前支付了部分水电费，不存在代收代付留存资金余额构成资金池的情形，亦不存在占用代收代付资金余额用于投资理财或做其他用途的情形。

由于公司代收代付余额均为代业主先行垫付的水电费，后续业主向公司支付的水电费系业主归还公司前期代付的资金，即公司不存在需缴存独立账户并由第三方监管的代收水电费余额，因此公司未设立独立的代收代付账户，公司代收水电费没有与其他类收入分开账户进行管理。且根据《物业管理企业财务管理规定》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》等物业相关法律法规，目前尚未对代收代付账户需与公司账户独立及受第三方监管做出相关规定。

B、公司对代收代付资金的管理

公司对于代收代付的款项单独设置了明细科目，在流动负债其他应付款科目中单独

设置代收款项明细科目核算，代收的水费款项在当月或次月与供水公司进行结算和缴付，代收的电费于当月与供电局进行结算和缴付，金额核算清晰。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，对于各项目各类费用的支出，经物业主任、总经理核准签字，并送公司财务审核后支付。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。目前公司已在《财务管理制度》、《现金管理办法》等内部管理制度中，规范代收代付款项的管理和缴纳，从而保证代收代付工作的有序、顺利开展。未来公司将进一步完善与代收代付相关的制度，并逐步完善相关财务内部控制及管理制度。

C、公司对代收代付的财务核算

报告期内，公司对代收代付的水电费单独核算，在流动负债其他应付款科目中单独设置代收款项明细科目核算，在向客户开具的物业费发票中，发票上标注“代收水电费”，公司根据物业费发票上的金额计入其他应付款—代收水电费，不确认收入；公司将代收的水电费转付给供电公司或水务局时，根据供电公司或水务局向公司开具的水电费发票，冲销其他应付款—代收水电费，所有过程的账务处理都未产生公司损益。因上述费用实质系属于代业主收付的款项，公司未做收入核算，不存在溢价收取水电费及净额结算的情形。

(4) 其他流动资产

报告期内各期末，公司其他流动资产余额如下：

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
待抵扣进项税额	164,394.70	
合计	164,394.70	

3、非流动资产

(1) 固定资产

报告期内固定资产情况如下：

①2017年度

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、2016.12.31 余额		497,145.30	34,666.67	531,811.97
2、本年增加金额	3,500,000.00		609,920.51	4,109,920.51
(1) 购置	3,500,000.00		609,920.51	4,109,920.51
3、本年减少金额				
4、2017.12.31 余额	3,500,000.00	497,145.30	644,587.18	4,641,732.48
二、累计折旧				
1、2016.12.31 余额		39,357.30	7,094.75	46,452.05
2、本年增加金额	69,270.85	47,228.76	76,911.83	193,411.44
(1) 计提	69,270.85	47,228.76	76,911.83	193,411.44
3、本年减少金额				
4、2017.12.31 余额	69,270.85	86,586.06	84,006.58	239,863.49
三、减值准备				
1、2016.12.31 余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、2017.12.31 余额				
四、账面价值				
1、2017.12.31 账面价值	3,430,729.15	410,559.24	560,580.60	4,401,868.99
2、2016.12.31 账面价值		457,788.00	27,571.92	485,359.92

②2016 年度

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、2015.12.31 余额				
2、本年增加金额		497,145.30	34,666.67	531,811.97
(1) 购置		497,145.30	34,666.67	531,811.97
3、本年减少金额				
4、2016.12.31 余额		497,145.30	34,666.67	531,811.97
二、累计折旧				
1、2015.12.31 余额				
2、本年增加金额		39,357.30	7,094.75	46,452.05
(1) 计提		39,357.30	7,094.75	46,452.05
3、本年减少金额				
4、2016.12.31 余额		39,357.30	7,094.75	46,452.05
三、减值准备				

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
1、2015.12.31 余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、2016. 12.31 余额				
四、账面价值				
1、2016. 12.31 账面价值		457,788.00	27,571.92	485,359.92
2、2015.12.31 账面价值				

公司固定资产包括房屋及建筑物、运输设备和电子设备及其他。

2017 年 12 月 31 日固定资产原值金额合计 4,641,732.48 元，累计折旧 239,863.49 元，账面价值 4,401,868.99 元。2017 年公司新增固定资产原值 4,109,920.51 元，主要系购置的房屋建筑物及电子设备。2017 年未发生处置或报废固定资产的情况。2017 年累计折旧增加 193,411.44 元。

2016 年 12 月 31 日固定资产原值金额合计 531,811.97 元，累计折旧 46,452.05 元，账面价值 485,359.92 元。2016 年公司新增固定资产原值 531,811.97 元，主要系购置的运输设备。2016 年未发生处置或报废固定资产的情况。2016 年累计折旧增加 46,452.05 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司固定资产处于良好状态，未发现固定资产存在明显减值迹象，未计提减值准备。

公司主营业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业管理服务。根据公司的业务模式，日常经营所需的固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备和办公电子设备等。由于房屋建筑物的价值较高，2017 年公司新增房屋建筑物后，期末固定资产较 2016 年末大幅增加，其中新增房屋建筑物的期末账面价值占 2017 年期末固定资产账面价值的比例为 77.94%。

报告期内，公司向关联方蓝启先租赁其所拥有的厦门市思明区厦禾路 1026 号 310 室作为办公场所。为尽可能地避免及减少与关联方之间的关联交易，同时出于经营场所稳定的考虑，公司于 2017 年 3 月向关联方蓝启先购买之前租赁的办公场所（房屋权证号为：厦地房证第 00558440 号，建筑面积 63.40 平方米），按照市场公允价格进行交易。上述房产转让后，公司避免了再向关联方租赁办公场所的情形，同时也具备了稳定的办公场所。

公司 2017 年度、2016 年度的主营业务收入分别为 12,737,100.32 元、12,546,616.65 元，收入相对平稳，略有增长。作为物业服务企业，公司作为办公场所的房屋建筑物的增加，与当期收入变化的关联关系较小，但有利于公司经营的稳定性及独立性。

(2) 无形资产

报告期内公司无形资产情况如下表所示：

①2017 年度

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、2016.12.31 余额	13,675.22	13,675.22
2、本年增加金额	3,846.15	3,846.15
3、本年减少金额		
4、2017. 12.31 余额	17,521.37	17,521.37
二、累计摊销		
1、2016.12.31 余额	911.68	911.68
2、本年增加金额	2,991.44	2,991.44
(1) 计提	2,991.44	2,991.44
3、本年减少金额		
4、2017. 12.31 余额	3,903.12	3,903.12
三、减值准备		
1、2016.12.31 余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、2017. 12.31 余额		
四、账面价值		
1、2017. 12.31 账面价值	13,618.25	13,618.25
2、2016.12.31 账面价值	12,763.54	12,763.54

②2016 年度

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、2015.12.31 余额		
2、本年增加金额	13,675.22	13,675.22

项目	软件	合计
(1) 购置	13,675.22	13,675.22
3、本年减少金额		
4、2016.12.31 余额	13,675.22	13,675.22
二、累计摊销		
1、2015.12.31 余额		
2、本年增加金额	911.68	911.68
(1) 计提	911.68	911.68
3、本年减少金额		
4、2016.12.31 余额	911.68	911.68
三、减值准备		
1、2015.12.31 余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、2016.12.31 余额		
四、账面价值		
1、2016.12.31 账面价值	12,763.54	12,763.54
2、2015.12.31 账面价值		

公司无形资产主要是外购的系统软件。

2017 年、2016 年公司新购置的系统软件金额分别为 3,846.15 元、13,675.22 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司无形资产使用良好，未发现无形资产存在明显减值迹象，未计提减值准备。

(3) 递延所得税资产

报告期各期末，已确认的递延所得税资产构成如下：

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	143,255.52	35,813.88	1,037,565.76	259,391.44
可抵扣亏损	825,672.18	206,418.05	568,119.05	142,029.76
合计	968,927.70	242,231.93	1,605,684.81	401,421.20

公司递延所得税资产主要形成于因计提应收款项的坏账准备和可抵扣亏损所形成的会计与税务的可抵扣暂时性差异。根据营收、利润及应收款项周转情况，公司认为递延所得税资产不存在减值迹象，未计提资产减值损失。

4、资产减值准备的提取情况

公司已按企业会计准则的规定建立了各项资产减值准备的计提政策，报告期内各期末按照公司关于资产减值准备计提的相关会计政策以及各项资产的实际情况，足额计提了各项资产减值准备。

报告期末，公司计提资产减值准备的余额具体情况如下：

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
坏账准备	143,255.52	1,037,565.76
合计	143,255.52	1,037,565.76

根据公司制定的会计政策和会计估计，公司资产减值损失确认的具体情况如下：公司 2017 年度因坏账准备账面余额减少转回资产减值损失 894,310.24 元，原因主要系 2017 年公司收回厦门千瑞通网络科技有限公司等非关联方的资金往来款，其他应收款大幅减少所致；2016 年度因应收账款计提坏账准备确认资产减值损失 930,765.25 元。

(二) 报告期公司主要负债情况

1、负债构成

报告期末公司负债构成如下：

单位：元；%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
流动负债	4,658,492.68	100.00	5,533,467.22	92.50
非流动负债			448,643.56	7.50
负债总额	4,658,492.68	100.00	5,982,110.78	100.00

2、流动负债

(1) 短期借款

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	500,000.00	
合计	500,000.00	

2017 年公司由于日常资金周转需要，向中国建设银行申请了小微企业的快 e 贷，贷款额度 100 万元，信用贷款无需抵押，可随借随还。截止 2017 年 12 月 31 日，公司

贷款余额 50 万元。

(2) 应付账款

报告期内，应付账款期末余额及账龄情况如下：

单位：元；%

账龄结构	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	362,759.02	98.57	24,500.00	82.35
1 年以上	5,250.00	1.43	5,250.00	17.65
合计	368,009.02	100.00	29,750.00	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例
厦门市中龙杭川集团股份有限公司	非关联方	283,018.87	1 年以内	76.91
上海锦天城（厦门）律师事务所	非关联方	47,169.81	1 年以内	12.82
临沂市立扬电梯有限公司	非关联方	15,400.00	1 年以内	4.18
青岛科信消防工程有限公司	非关联方	14,083.34	1 年以内	3.83
上海爱登堡电梯安装工程有限公司 厦门分公司	非关联方	5,250.00	1 年以上	1.43
合计		364,922.02		99.17

截至 2016 年 12 月 31 日，应付账款余额主要单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例
临沂海纳消防工程有限公司	非关联方	24,500.00	1 年以内	82.35
上海爱登堡电梯安装工程有限公司 厦门分公司	非关联方	5,250.00	1 年以内	17.65
合计		29,750.00		100.00

报告期内，公司应付账款期末余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东以及其他关联方的款项。

公司的应付账款主要为应付供应商的服务费，包括电梯维修保养费、消防维保费和中介服务等。2017 年公司应付账款余额增加，主要是公司为筹备新三板挂牌，聘请中介机构及咨询公司为公司提供辅导服务，截止报告期末尚未结算所致。

报告期内，公司应付账款期末余额账龄均在 1 年以内，公司与各供应商的合作关系

良好。

(3) 预收账款

报告期内，预收账款期末余额及账龄情况如下：

单位：元；%

账龄结构	2017年12月31日		2016年12月31日	
	余额	比例	余额	比例
1年以内	259,433.95	100.00	998,664.75	100.00
合计	259,433.95	100.00	998,664.75	100.00

报告期内，公司预收账款主要系部分非住宅类项目年底会预交几个月的物业费；另外部分住宅类项目业主由于长期在外地或者为了避免麻烦也会预缴几个月的物业费。公司预收账款龄均为一年以内，账龄合理。

截至2017年12月31日，预收账款余额主要单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例
厦门市海沧区教师进修学校	非关联方	259,433.95	1年以内	100.00
合计		259,433.95		100.00

截至2016年12月31日，预收账款余额主要单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例
厦门海沧城建集团有限公司	非关联方	417,881.69	1年以内	41.84
厦门海沧城建开发有限公司	非关联方	342,885.23	1年以内	34.33
厦门九发房地产开发有限公司	非关联方	96,140.11	1年以内	9.63
厦门市裕康花园业主委员会	非关联方	65,983.20	1年以内	6.61
厦门市银苑花园业主委员会	非关联方	54,694.95	1年以内	5.48
合计		977,585.18		97.89

报告期各期末，预收账款期末余额中无预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联方款项。

公司2017年12月31日，预收账款余额259,433.95元，较2016年12月31日的余额998,664.75元减少739,230.80元，下降74.02%。2016年公司预收账款主要源自海新阳光公寓、金包银、新阳商业中心（前述三个项目的物业合同委托方均为厦门海沧城建集团有限公司）、双十中学地下停车场（物业合同委托方为厦门海沧城建开发有限公司）

等项目，2017 年公司陆续从上述项目撤场，预收账款余额减少。

(4) 应付职工薪酬

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,099,096.56	1,176,518.85
二、离职后福利-设定提存计划		195.00
三、辞退福利		
四、一年内到期的其他福利		
合计	1,099,096.56	1,176,713.85

2017 年度应付职工薪酬变动情况如下表：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,176,518.85	9,021,795.95	9,099,218.24	1,099,096.56
二、离职后福利-设定提存计划	195.00	309,345.81	309,540.81	0.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,176,713.85	9,331,141.76	9,408,759.05	1,099,096.56

2017 年度短期薪酬列示明细如下：

项目	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,129,062.00	8,577,936.05	8,664,352.24	1,042,645.81
2、职工福利费	47,348.37	165,488.50	171,378.50	41,458.37
3、社会保险费	108.48	178,236.25	178,344.73	
其中：医疗保险费	96.48	156,673.00	156,769.48	
工伤保险费	1.50	4,776.77	4,778.27	
生育保险费	10.50	16,786.48	16,796.98	
4、住房公积金		23,040.00	23,040.00	
5、工会经费和职工教育经费		34,236.60	19,244.22	14,992.38
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		42,858.55	42,858.55	
合计	1,176,518.85	9,021,795.95	9,099,218.24	1,099,096.56

2017 年度设定提存计划明细如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------	------	------------------

项目	2016年12月31日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
1、基本养老保险费	180.00	287,775.03	287,955.03	
2、失业保险费	15.00	21,570.78	21,585.78	
合计	195.00	309,345.81	309,540.81	

2016年度应付职工薪酬变动情况如下表：

单位：元

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
一、短期薪酬	1,088,369.90	10,085,708.11	9,997,559.16	1,176,518.85
二、离职后福利-设定提存计划		375,966.15	375,771.15	195.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,088,369.90	10,461,674.26	10,373,330.31	1,176,713.85

2016年度短期薪酬列示明细如下：

单位：元

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,044,491.53	9,621,789.17	9,537,218.70	1,129,062.00
2、职工福利费	43,878.37	188,122.80	184,652.80	47,348.37
3、社会保险费		225,787.10	225,678.62	108.48
其中：医疗保险费		191,600.07	191,503.59	96.48
工伤保险费		8,119.01	8,117.51	1.50
生育保险费		26,068.02	26,057.52	10.50
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费		30,056.98	30,056.98	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		19,952.06	19,952.06	
合计	1,088,369.90	10,085,708.11	9,997,559.16	1,176,518.85

2016年度设定提存计划明细如下：

单位：元

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
1、基本养老保险费		341,410.13	341,230.13	180.00
2、失业保险费		34,556.02	34,541.02	15.00
合计		375,966.15	375,771.15	195.00

(5) 应交税费

报告期内，应交税费期末余额的明细如下：

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	310,890.61	272,888.45
企业所得税	248,025.93	32,517.31
个人所得税	164.50	150.13
城市维护建设税	1,991.31	1,991.30
教育费附加	1,256.75	1,013.59
地方教育附加	837.83	675.73
车船税	150.00	
水利建设基金	60.48	
土地使用税	18.30	
房产税	13,470.88	
合计	576,866.59	309,236.51

报告期内，公司税收政策及公司享受的税收优惠情况请参见本节之“五、报告期公司盈利情况”之“（五）主要税收政策及适用的税率情况”。

报告期内，桐城分公司、都凯网络由于未及时申报纳税，存在被税务局处罚的情形，详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“三、公司及其控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”。

截至2017年12月31日、2016年12月31日，应交税费余额分别为576,866.59元、309,236.51元，主要为应交的增值税、企业所得税、城建税、教育费附加等。

（6）其他应付款

报告期内，其他应付款期末余额及账龄情况如下：

单位：元；%

账龄	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,695,857.02	100.00	3,019,102.11	100.00
合计	1,695,857.02	100.00	3,019,102.11	100.00

其他应付款核算的项目包括往来款、公维金、装修押金等，具体款项性质如下：

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
往来款	1,134,230.87	2,240,238.54
押金	328,371.70	366,641.70
公维金	157,050.79	412,221.87
垃圾处理费	76,203.66	

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
合计	1,695,857.02	3,019,102.11

截至2017年12月31日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例	款项性质
蓝四英	关联方	1,049,044.66	1年以内	61.86	往来款
张文	非关联方	162,000.00	1年以内	9.55	往来款
厦门海天广场业主委员会	非关联方	112,168.57	1年以内	6.61	公维金、押金
厦门九发房地产开发有限公司	非关联方	108,236.65	1年以内	6.38	押金、垃圾处理费
厦门黄厝旅游休闲综合中心有限公司	非关联方	90,842.09	1年以内	5.36	押金、垃圾处理费
合计		1,522,291.97		89.76	

截至2016年12月31日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位：元；%

名称	单位性质	金额	账龄	占总额比例	款项性质
蓝四英	关联方	2,223,213.23	1年以内	73.64	往来款
厦门海天广场业主委员会	非关联方	242,948.28	1年以内	8.05	公维金、押金
厦门金龙商城小区业主委员会	非关联方	154,398.32	1年以内	5.11	公维金
厦门海沧旅游投资集团有限公司	非关联方	72,031.11	1年以内	2.39	代扣代缴往来款
厦门海沧城建集团有限公司	非关联方	71,701.09	1年以内	2.37	公维金、押金
合计		2,764,292.03		91.56	

报告期内，其他应付款期末余额中应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及关联方款项参见本节之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易”。

报告期末，公司其他应付款主要是往来款、暂收小区业主的装修押金、公维金、代扣代缴水电费等。公司2017年12月31日其他应付款余额1,695,857.02元，较2016年12月31日的余额3,019,102.11元减少1,323,245.09元，下降43.83%，主要是公司偿还了关联方蓝四英部分拆借款所致。

（7）一年内到期的非流动负债

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
1年内到期的长期借款	159,229.54	
合计	159,229.54	

2015年6月23日公司与厦门银行股份有限公司签订编号为HT2015061500063的《借款合同》，借款本金为捌拾万元，借款期限为2015年6月23日至2018年6月23日，借款年利率为18%，还款方式为等额本息法，由蓝四英、尹申平作为连带责任保证人，为该笔借款提供保证担保。截止2017年12月31日，公司该笔长期借款的到期时间不足一年，本金余额159,229.54元。

3、非流动负债

(1) 长期借款

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
担保借款	159,229.54	448,643.56
减：一年内到期的长期借款	159,229.54	
合计		448,643.56

贷款单位	借款余额	借款期限	借款年利率	担保人
厦门银行股份有限公司	159,229.54	2015-6-23至2018-6-23	18%	蓝四英、尹申平

2015年6月23日公司与厦门银行股份有限公司签订编号为HT2015061500063的《借款合同》，借款本金为捌拾万元，借款期限为2015年6月23日至2018年6月23日，借款年利率为18%，还款方式为等额本息法，由蓝四英、尹申平作为连带责任保证人，为该笔借款提供保证担保。截止2016年12月31日，公司该笔长期借款的本金余额448,643.56元；截止2017年12月31日，公司该笔长期借款的到期时间不足一年，本金余额159,229.54元。

(三) 所有者权益情况

1、实收资本/股本

报告期内，公司实收资本变动情况如下：

单位：元；%

投资者名称	2016年12月31日		本年增加	本年减少	2017年12月31日	
	金额	占比			金额	占比

蓝四英	12,000,000.00	60.00	600,000.00	9,000,000.00	3,600,000.00	60.00
尹申平	8,000,000.00	40.00	400,000.00	6,000,000.00	2,400,000.00	40.00
合计	20,000,000.00	100.00	1,000,000.00	15,000,000.00	6,000,000.00	100.00

(续表)

投资者名称	2015年12月31日		本年增加	本年减少	2016年12月31日	
	金额	占比			金额	占比
蓝四英	2,400,000.00	60.00	9,600,000.00		12,000,000.00	60.00
尹申平	1,600,000.00	40.00	6,400,000.00		8,000,000.00	40.00
合计	4,000,000.00	100.00	16,000,000.00		20,000,000.00	100.00

报告期内公司股本变动情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“五、公司历次股本演变及重大资产重组情况”之“(一)公司设立以来股本形成及其变化”。

2、资本公积

报告期内，公司资本公积变动情况如下：

单位：元

项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
资本公积		4,738,096.97	2,000,000.00	2,738,096.97
合计		4,738,096.97	2,000,000.00	2,738,096.97

2017年7月21日，经股东会决议，同意公司原注册资本500万元增加至600万元，其中股东蓝四英增资60万元，股东尹申平增资40万元，出资方式均为货币出资。蓝四英实际货币出资180万元，120万元计入资本公积；尹申平出资120万元，80万元计入资本公积，上述验资业经厦门信贤会计师事务所有限公司厦信贤验字[2017]NY7-27号验资报告验证确认。上述增资事项使本期资本公积增加2,000,000.00元。

公司以2017年7月31日经审计确认的账面净资产人民币8,738,096.97元（其中资本公积2,000,000.00元，未分配利润738,096.97元）折为股份6,000,000股，余额人民币2,738,096.97元作为资本公积，因此资本公积增加2,738,096.97与减少2,000,000.00元均为公司股份改制所致。

3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积变动情况如下：

单位：元

项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
----	-----------	------	------	-------------

项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
盈余公积		48,530.97		48,530.97
合计		48,530.97		48,530.97

根据公司法、章程的规定，公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

4、未分配利润

单位：元

项目	2017年度	2016年度
调整前上年末未分配利润	-586,733.42	170,418.75
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	-586,733.42	170,418.75
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,068,074.69	-757,152.17
减：提取法定盈余公积	48,530.97	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
净资产折股	738,096.97	
年末未分配利润	-305,286.67	-586,733.42

公司以2017年7月31日经审计确认的账面净资产人民币8,738,096.97元（其中资本公积2,000,000.00元，未分配利润738,096.97元）折为股份6,000,000股，余额人民币2,738,096.97元作为资本公积，因此未分配利润减少738,096.97元。

七、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》等有关规定，报告期内，本公司的关联方及关联关系如下：

1、公司控股股东、实际控制人

报告期内，本公司控股股东为蓝四英，实际控制人为蓝四英及其配偶尹申平，其基本情况参见本公开转让说明书“第一节基本情况”中“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）公司控股股东及实际控制人情况”。

2、其他持有公司5%以上股份的股东

报告期末，除公司控股股东及实际控制人外，公司无其他持有本公司 5% 以上股份的关联方，详细情况参见本公开转让说明书“第一节基本情况”中“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（二）公司前十大股东及持有 5% 以上股份股东情况”。

3、公司董事、监事与高级管理人员

本公司的董事、监事、高级管理人员情况，参见“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”。

4、公司主要投资者、关键管理人员关系密切的家庭成员

与公司主要投资者、关键管理人员关系密切的家庭成员为公司的关联方。关系密切的家庭成员具体包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母等。具体如下：

关联方名称	与本公司关系
蓝启先	实际控制人蓝四英之兄妹
兰灵英	实际控制人蓝四英之姐妹
林玉英	蓝启先之配偶
倪淑芸	控股子公司之参股股东

5、公司主要投资者个人、关键管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的企业

关联方名称	与本公司关系	注册号
厦门市湖里华泰工贸经营部	实际控制人施加重大影响的企业	15522264-4
厦门佐珩工程管理有限公司	林玉英施加重大影响的企业	91350203MA31GR1P5P

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）关联租赁情况

报告期内，公司作为承租人向关联方租赁的具体情况如下：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2017 年度	2016 年度
蓝启先	房屋	16,500.00	20,000.00

注 1：公司于 2014 年 12 月 20 日与蓝启先签订房屋租赁合同，约定蓝启先将位于厦门市思明区

厦禾路 1026 号（益泰大厦）3 楼 310 室（建筑面积 60 平方米）房屋中的 40 平方米，租赁给公司办公使用，租赁期限为 2015 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 1 日，月租金 1,500 元人民币。本公司于 2017 年度 3 月 20 日与蓝启先签定房屋买卖合同购买该房屋，并于 2017 年 7 月实际取得该房屋，同时不再缴纳房屋租赁费。

注 2: 公司子公司厦门市都凯网络科技有限公司于 2016 年 9 月 5 日与蓝启先签订房屋租赁合同，约定蓝启先将位于厦门市思明区厦禾路 1026 号（益泰大厦）3 楼 310 室（建筑面积 60 平方米）房屋中的 20 平方米，租赁给都凯网络办公使用，租赁期限为 2016 年 9 月 1 日至 2021 年 9 月 1 日，月租金 500 元人民币。

通过查询市场价格，对比周边房产租赁价格：目前同等面积的房租大概在 2,000-4,000 元/月。公司对关联方蓝四英房屋租赁价格 2,000 元/月，价格相对公允，与第三方相比无重大差异，不存在利益输送或损害公司利益的情形。

2、偶发性关联交易

(1) 关联担保

公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
蓝四英、尹申平	800,000.00	2015-6-23	2018-6-23	否

(2) 关联方资产转让情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
蓝启先	房屋买卖	3,500,000.00	

2017 年 3 月 20 日公司与蓝启先签定房屋买卖合同，约定蓝启先将土地房屋权证号为“厦地房证第 00558440 号”的房产（建筑面积 63.40 平方米）以每平米 55,205.05 元（人民币），合计 350 万元的价格转让给公司。2018 年 3 月 22 日，公司完成与蓝启先的房屋产权变更登记手续。

通过查询市场价格，对比周边房产成交价格：目前同等面积的房价大概在 50,000-60,000 元/平方米。公司向关联方购买办公场所的价格为 55,205.05 元/平方米，价格相对公允，与第三方相比无重大差异，不存在利益输送或损害公司利益的情形。

3、关联往来款项

(1) 关联方资金拆借

①资金拆入

单位：元

关联方名称	2016.12.31 拆借资金余额	2017 年度资金拆入累计发生金额	2017 年度偿还累计发生金额	2017.12.31 拆借资金余额	备注
蓝四英	2,223,213.23	7,986,928.00	9,161,096.57	1,049,044.66	不计提利息
合计	2,223,213.23	7,986,928.00	9,161,096.57	1,049,044.66	

(续)

关联方名称	2016.1.1 拆借资金余额	2016 年度资金拆入累计发生金额	2016 年度偿还累计发生金额	2016.12.31 拆借资金余额	备注
蓝四英	175,625.07	4,463,508.57	2,415,920.41	2,223,213.23	不计提利息
合计	175,625.07	4,463,508.57	2,415,920.41	2,223,213.23	

②资金拆出

单位：元

关联方	2016.12.31 拆借资金余额	2017 年度资金拆出累计发生金额	2017 年度收回累计发生金额	2017.12.31 拆借资金余额	备注
兰灵英	3,355,032.00		3,355,032.00		不计提利息
林玉英	800,000.00		800,000.00		不计提利息
合计	4,155,032.00		4,155,032.00		

(续)

关联方	2016.1.1 拆借资金余额	2016 年度资金拆出累计发生金额	2016 年度收回累计发生金额	2016.12.31 拆借资金余额	备注
兰灵英	3,355,032.00			3,355,032.00	不计提利息
林玉英	800,000.00			800,000.00	不计提利息
蓝四英	620,957.90		620,957.90		不计提利息
合计	4,775,989.90		620,957.90	4,155,032.00	

(2) 关联方往来款项期末余额

①应收项目

单位：元

项目名称	2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				

项目名称	2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
兰灵英			3,355,032.00	
林玉英			800,000.00	
合计			4,155,032.00	

②应付项目

单位：元

	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应付款：		
蓝四英	1,049,044.66	2,223,213.23
合计	1,049,044.66	2,223,213.23

报告期内，公司存在关联方占用公司资金的情形。截至报告期末（2017年12月31日），公司不存在关联方资金占用，关联方资金使用不规范情况已经得到解决，公司拆借实际控制人蓝四英的资金余额 1,049,044.66 元，为生产经营拆入的资金。

3、关联交易的合规性和公允性

公司主要业务是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业管理服务，系轻资产企业。公司报告期内融资渠道有限，资金来源主要通过股东投资、内部积累的方式取得。为满足日常资金周转需要，报告期内公司存在频繁与关联方拆借资金的情形。公司与关联方拆借资金主要系用于日常经营活动，包括员工零星报销、购买零星办公用品、代付供应商费用等。

股份有限公司整体变更之前，公司治理尚不完善，公司与关联方之间的关联交易未履行内部决策程序。公司与关联方之间的资金往来未签订借款合同，未约定利息。股份公司成立后，为弥补上述内部决策程序瑕疵，公司召开了第一届董事会第三次会议和 2018 年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于确认公司报告期内关联交易的议案》。但公司关联交易均以市场价格为基础，关联交易结算时间与交易方式合理且价格公允，未损害公司及其他股东的利益。

股份公司设立后，为了规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易的公允、合理，明确了关联交易相应的决策权限和决策程序。公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》中规定了股东大会、董事会审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决制度及

其他公允决策程序，且有关议事规则及决策制度已经公司股东大会审议通过。同时，公司控股股东、实际控制人、持股 5% 以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员均已出具了《关于规范关联交易的承诺书》，承诺尽可能的避免、减少及规范与公司之间的关联交易。

4、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司主要向关联方租赁办公场所，关联交易金额较小；为尽可能地避免及减少与关联方之间的关联交易，公司已于 2017 年向关联方购买之前租赁的办公场所，按照合理价格进行交易，未对公司的财务状况及经营成果造成不利影响。

（三）关联交易决策权限与决策程序的规范制度

1、《公司章程》及《关联交易管理制度》对关联交易决策权限的规定

（1）《公司章程》对关联交易决策权限的规定

第四十条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

第四十二条公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，经公司董事会审批后还应当提交公司股东大会审议通过后方能实施。

第七十八条股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百〇四条 董事会行使下列职权：

（八）在股东大会或本章程的授权范围内，决定公司对外融资、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

第一百〇七条 董事会有权在不超过最近一期经审计的公司资产总额的 30% 的范围内，决定对外投资、购买或出售资产、资产抵押、融资、委托理财和关联交易等事项，

但有关法律、法规、规范性文件或本章程另有规定的除外。

董事会有权决定除本章程第四十条规定之外的其他对外担保事项，但有关法律、法规、规范性文件或本章程另有规定的除外。

董事会应就上述事项建立严格的审查和决策程序。对于超出上述权限范围的重大经营项目，董事会应当报股东大会批准。

第一百一十六条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。

(2) 《关联交易管理制度》对关联交易决策权限的规定

第十五条下列关联交易由公司董事长审批，并报董事会备案：

- (一) 与关联自然人发生的金额低于 10 万的关联交易；
- (二) 与关联法人发生的金额低于 40 万元或者低于公司最近一期经审计净资产绝对值 4% 的关联交易。

第十六条 下列关联交易由公司董事会审议决定：

- (一) 与关联自然人发生的金额在 10 万元以上，不满 100 万元、或者低于公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 的关联交易；
- (二) 与关联法人发生的金额在 40 万元以上及占公司最近一期经审计净资产绝对值 4% 以上，且不满 200 万元、或者低于公司最近一期经审计净资产绝对值 20% 的关联交易。

第十七条 下列关联交易由公司董事会审议通过后，提交股东大会，由股东大会审议决定：

- (一) 与关联自然人发生的金额在 100 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上的关联交易；
- (二) 与关联法人发生的金额在 200 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 20% 以上的关联交易；
- (三) 根据本制度第二十三条规定，因关联董事回避后董事会不足法定人数时，该关联交易由公司股东大会审议决定。

第十八条 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在200万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值20%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或者审计，并将该交易提交股东大会审议。

第二十一条 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持有本公司5%以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

2、《公司章程》及《关联交易管理制度》对关联交易决策程序的规定

（1）《公司章程》对关联交易决策程序的规定

第七十七条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

第七十八条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百一十六条 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。

（2）《关联交易管理制度》对关联交易决策程序的规定

第二十二条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

第二十三条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有表决权股份总数；股东大会决议公告应当充

分披露非关联股东的表决情况。

第二十四条 关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

- （一）交易对方；
- （二）在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人任职的；
- （三）拥有交易对方的直接或间接控制权的；
- （四）交易对方或者直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；
- （五）交易对方或者直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员；
- （六）中国证监会、全国股转公司或者公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

第二十五条 股东大会审议关联交易时，下列股东应该回避表决：

- （一）交易对方；
- （二）拥有交易对方直接或间接控制权的；
- （三）被交易对方直接或间接控制的；
- （四）与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；
- （五）交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；
- （六）在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的（适用于股东为自然人的）；
- （七）因与交易对方或其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或影响的；
- （八）中国证监会或者全国股转公司认定的可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

公司股东大会在审议关联交易事项时，公司董事会及见证律师应在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。

3、定价机制

《关联交易管理制度》对关联交易价格确定的规定

第十二条 公司应采取有效措施防止关联方以垄断采购或销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司和非关联股东的利益。关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

（四）关联交易减少及规范的具体安排

公司控股股东、实际控制人、持股比例 5% 以上的股东已出具《关于规范关联交易的承诺书》，详情请见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“六、报告期内公司资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况”之“（三）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”。

公司董事、监事、高级管理人员已出具《关于规范关联交易的承诺书》，详情请见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议及作出的重要承诺”之“2、作出的重要承诺”之“（2）关于规范关联交易的承诺”。

八、或有事项、期后事项及其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，除已披露事项外，公司不存在对持续经营可能产生较大影响的诉讼、仲裁、担保，及其他需要披露的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项。

九、资产评估情况

公司以 2017 年 7 月 31 日为基准日进行股份制改造，并按照账面净资产折股。为保证出资详实，公司聘请天源资产评估有限公司对公司 2017 年 7 月 31 日的整体资产和负债进行了评估。根据天源资产评估有限公司出具的天源评报字[2017]第 0472 号评估报告显示，公司股份制改造基准日 2017 年 7 月 31 日经评估的净资产金额为 880.43 万元，高于基准日净资产账面价值 873.81 万元。据此，公司以股份制改造基准日的净资产账面价值折股 6,000,000 股（面值 1 元），剩余部分计入资本公积。

本次评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值
资产总计	1,153.45	1,160.07
负债总计	279.64	279.64
所有者权益	873.81	880.43

公司未根据此评估结果进行账务调账。

十、股利分配政策和股利分配情况

（一）报告期内的股利分配政策

有限公司阶段，根据《公司章程》，公司股利分配政策具体如下：

第三十九条股东按照实缴的出资比例分取红利。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十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百分之五十以上的，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。

（二）报告期内的股利分配情况

最近两年未发生股利分配。

（三）本次公开转让后的股利分配政策

整体变更为股份有限公司，根据《公司章程》，公司股利分配政策具体如下：

第一百四十九条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，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润

的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百五十条 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%。

第一百五十一条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。

第一百五十二条公司采取现金或者股票方式分配利润。

十一、纳入合并报表的子公司或其他企业的情况

参见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“六、公司控股子公司及参股公司情况”之“（一）公司控股子公司具体情况”。

十二、风险因素

（一）市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，据统计，截至2014年底，我国已有10.5万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈现增长趋势。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。

（二）劳动力成本上升风险

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的盈利能力造成不利影响。

（三）控股股东及实际控制人控制不当的风险

公司的控股股东为蓝四英，实际控制人为蓝四英和尹申平。蓝四英持有公司**61.20%**的股份，尹申平持有公司**38.80%**的股份。为了防范实际控制人利用公司的绝对控股地位而损害公司及其它股东利益，公司建立健全了比较完善的法人治理结构。目前，公司各项规章制度完善，内部控制机制健全，在制度安排上已经形成了一套防范实际控制人操控决策和经营机构的监督约束机制。同时，蓝四英和尹申平已作出了避免同业竞争和规范关联交易的承诺。但是，不能排除在公司挂牌后，控股股东及实际控制人通过行使表决权对公司的重大经营、人事决策等施加影响，从而侵害其他股东利益的可能性。

（四）公司治理风险

股份公司设立之后，公司治理机制在逐步建立完善并运行中。未来随着公司规模进一步扩大，以及公司拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌、成为非上市公众公司，公司治理机制需要在更大的范围发挥更有效的作用。同时成为公众公司也将对公司治理机制的规范化运行及公司的信息披露工作提出更高的要求。如果公司不能使其治理机制更加有效，信息披露更加及时和完整，公司未来的经营状况将会面临一定的风险。

（五）经营业务集中度较高的风险

报告期内，公司的业务范围主要位于福建厦门和山东临沂，地域特征明显，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势较弱。一旦公司受到厦门、临沂地区竞争加剧、业务规模饱和、地区政府政策及经营环境出现不利变化等冲击，公司业绩将受到影响。目前公司已将向其他地区扩张作为公司的发展战略之一，但是市场开拓伴随着一定的风险，加大公司运营成本，如果公司的市场开发达不到预期的效果，则不仅面临业务受地域限制的风险，同时也对公司的盈利产生不利影响。

（六）现金收款资金管理风险

报告期内，公司存在向住宅类物业项目的部分业主收取现金的情况，2016年度、2017年度现金收款额占营业收入的比例分别为**61.48%**、**42.59%**。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备POS机及其他第三方支付方式减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（七）收入及盈利规模较小的风险

公司 2017年度、2016年度营业收入分别为12,778,702.26元、12,546,616.65元，实现净利润分别1,065,082.96元、-758,993.56元。报告期内公司是为住宅小区、商业物业及行政事业单位等机构提供专业的物业经营管理服务，行业区域集中特点较为明显，公司尚处于稳定发展阶段，业务规模尚未扩张，规模经济效应不足导致盈利能力较弱。未来，如果公司业务不能向其他地区积极拓展，并加强人员管理及成本控制，将对公司的盈利能力造成不利影响。

（八）报告期内未为全员缴纳社保的风险

报告期内，公司未为全体员工缴纳社会保险，因此公司存在被有关部门追缴社会保险的风险。公司的控股股东、实际控制人做出承诺：如因有权部门要求，需为本公司员工补缴社会保险和住房公积金，或因有关社会保险和住房公积金相关事宜，遭到有关部门处罚，本人将缴纳所有罚款并承担一切赔偿、补偿责任。

（九）未决诉讼风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司存在五起已生效未执行的诉讼案例，一起已判决未生效的诉讼案例。其中，五起已生效未执行的诉讼案例均系物业服务合同纠纷，公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等，诉讼标的金额较小，存在无法执行回款的风险；一起已判决未生效案例，公司作为被告，法院已驳回原告的诉讼请求，该判决尚未生效，判决效力尚无法确定。

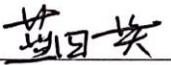
第五节有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

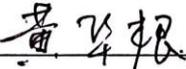
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

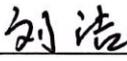
全体董事签名：


尹申平


蓝四英

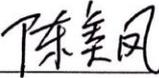

蔡远玉

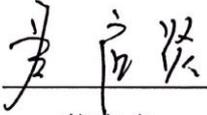

黄华根


刘洁

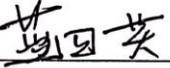
全体监事签名：

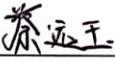

熊晓岚

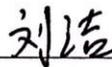

陈美凤


蓝启炎

全体高级管理人员签名：


蓝四英


蔡远玉


刘洁


何春梅

厦门中都物业管理股份有限公司
2018年6月27日
3502006350



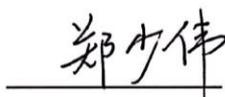
二、主办券商声明

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：


张建军

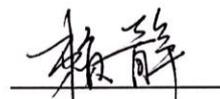
项目负责人：


郑少伟

其他项目组成员：


林万里


杨舒


赖静


郑行明

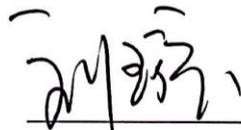


2018年6月27日

三、律师事务所声明

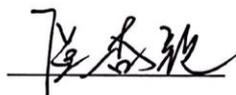
本所及经办人员已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

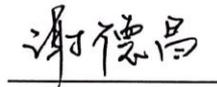


刘璇

经办律师：



温杏钦



谢德昌

上海锦天城（厦门）律师事务所
2018年6月27日



四、审计机构声明

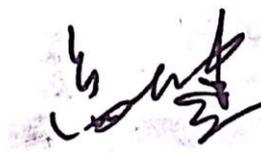
本所及签字注册会计师已阅读厦门中都物业管理股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


李尊农

签字会计师：


庞玉文


高敏建

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年 6月 27日

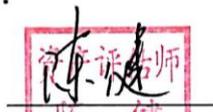
五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的本机构出具的资产评估报告内容无异议，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，并对本机构出具的资产评估报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人：


钱幽燕

签字评估人员：


陈健
32070101
陆学南
330504

第六节附件

一、备查文件

- (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意见及中国证监会核准文件
- (六) 其他与公开转让有关的重要文件

二、查阅地点和时间

投资者可以自本公开转让说明书公告之日起到下列地点查阅本公开转让说明书全文及上述备查文件：

- (一) 厦门中都物业管理股份有限公司

地址：厦门市思明区厦禾路 1026 号三楼 313 室

电话：0592-5802261

传真：0592-5801561

联系人：何春梅

查询时间：每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 1:30-3:30

- (二) 万联证券股份有限公司

地址：广州市天河区珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 19 楼

电话：020-38286588

传真：020-38286588

联系人：郑少伟

查询时间：每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 1:30-3:30