

西安荣鑫物业管理股份有限公司



公开转让说明书 (申报稿)

主办券商



新 时 代 证 券
New Times Securities

二零一八年七月

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。

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

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

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

（一）正相关行业调控带来的风险

公司的服务业态主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。

（二）市场竞争风险

目前，全国共有 10.5 万家以上物业服务企业，其中绝大部分是中小企业，物业行业存在高度分散、所提供的服务同质程度增高的特点。在一些优质物业服务企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要，行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。

（三）调价机制缺失风险

目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业服务企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

（四）关联方业务依赖风险

公司主营业务相关的物业服务管理业务基本由控股股东控制的关联方开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。

（五）公司实际控制人不当控制风险

截至本说明书签署日，公司实际控制人崔荣华、张秦川合计持有公司 70%

的股份，实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。

（六）公司治理风险

股份公司设立前，公司内控体系不够健全，运作不够规范。公司在整体变更为股份公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层对于新制度仍在学习和理解之中，规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需求而影响公司持续、稳定发展的风险。

（七）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。

（八）人力成本上升风险

公司所处的物业管理行业主要的成本为人工成本，2016 年度、2017 年度人工成本占成本比重分别为 52.08%、55.71%。近几年各地最低薪资标准不断提高，社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，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。

（九）所得税政策变化风险

报告期内，公司享受西部大开发所得税优惠政策，自 2016 年起按 15%税率减征企业所得税。报告期内公司享受的税收优惠系按照国家政策相关规定享有，且公司经营业绩不存在对税收优惠的严重依赖。但若上述税收优惠政策未来发生变化，仍会对公司经营业绩产生一定的影响。

目 录

西安荣鑫物业管理股份有限公司	1
声 明	1
重大事项提示	II
目 录	IV
释 义	VI
第一节 基本情况	1
一、 公司基本情况	1
二、 股份挂牌情况	1
三、 公司股权结构	3
四、 公司设立以来股本的形成及其变化	8
五、 报告期内的重大资产重组情况	13
六、 董事、监事、高级管理人员的情况	13
七、 子公司、分公司基本情况	16
八、 报告期主要会计数据和财务指标简表	17
九、 本次挂牌有关机构	19
第二节 公司业务	21
一、 公司主营业务、主要产品或服务情况	21
二、 公司内部组织结构与主要业务流程	26
三、 与公司业务相关的关键资源要素	29
四、 公司的业务经营情况	35
五、 公司商业模式	41
六、 公司所处行业基本情况	45
第三节 公司治理	61
一、 公司治理机制的建立及运行情况	61
二、 董事会对现有公司治理机制的讨论和评估	61
三、 公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规行为情况的说明	63
四、 公司财务、机构、人员、业务、资产与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业的分开情况	65
五、 同业竞争情况	67
六、 公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况	86
七、 公司董事、监事和高级管理人员情况	87
第四节 公司财务	92
一、 最近两年的财务报表	92

二、 审计意见	98
三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	98
四、 主要会计政策、会计估计	98
五、 报告期内主要财务指标分析及利润形成的有关情况	115
六、 公司最近两年主要资产情况	129
七、 公司最近两年主要负债情况	139
八、 公司最近两年主要股东权益情况	144
九、 关联方、关联方关系及关联交易	145
十、 提请投资者关注的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	152
十一、 报告期内资产评估情况	152
十二、 最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策	153
十三、 风险因素和自我评价	154
第五节 有关声明	157
申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明	157
主办券商声明	158
律师事务所声明	159
会计师事务所声明	160
资产评估机构声明	161
第六节 附件	162
一、 主办券商推荐报告	162
二、 财务报表及审计报告	162
三、 法律意见书	162
四、 公司章程	162
五、 全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	162

释 义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

一、普通术语

本公司、公司、股份公司、荣鑫物业	指	西安荣鑫物业管理股份有限公司
有限公司、荣鑫有限	指	西安荣鑫物业管理有限公司
彩生活、深圳彩生活	指	深圳市彩生活服务集团有限公司
荣华集团	指	西安荣华集团有限公司
鑫顺信息、西安鑫顺	指	西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）
股东会	指	西安荣鑫物业管理有限公司股东会
股东大会	指	西安荣鑫物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	西安荣鑫物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	西安荣鑫物业管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让之行为
新时代证券、主办券商	指	新时代证券股份有限公司
内核小组	指	新时代证券股份有限公司全国股份转让系统挂牌项目内部审核小组
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
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
大华会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师	指	北京国枫律师事务所
评估机构、华夏金信	指	天津华夏金信资产评估有限公司

元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《西安荣鑫物业管理股份有限公司章程》
报告期、最近两年	指	2016 年度、2017 年度

二、专业术语

物业管理	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
互联网+	指	是互联网思维的进一步实践成果，推动经济形态不断地发生演变，从而带动社会经济实体的生命力，为改革、创新、发展提供广阔的网络平台。
O2O	指	OnlineToOffline，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。
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。
彩之云	指	彩之云由彩生活服务集团研发，为彩生活社区业主提供各类生活、家居服务的一站式服务移动 APP，可有效帮助用户解决与生活息息相关的问题。包含物业服务、B2F 商业服务、虚拟服务、商品服务、智能管家和连锁经营的社区服务等。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
人保部	指	中华人民共和国人力资源和社会保障部
wind 资讯	指	万得资讯（Wind 资讯）是中国大陆领先的金融数据、信息和软件服务企业，总部位于上海陆家嘴金融中心。

注：本公开转让说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称	西安荣鑫物业管理股份有限公司
法定代表人	崔荣华
有限公司设立日期	1999 年 6 月 28 日
股份公司设立日期	2017 年 12 月 29 日
注册资本	5,000,000.00 元
住所	西安市未央路 130 号凯鑫大厦 19 层
统一社会信用代码	91610132710152658R
邮政编码	710016
电话号码	029-86511589
电子信箱	rxwy_vip@163.com
信息披露负责人	王燕
所属行业	根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，公司属于“房地产业”(行业分类代码为：K70)。根据国家统计局 2011 年 8 月颁布实施的《国民经济行业分类》国家标准(GB/T4754-2011)，公司属于“房地产业”之“物业管理”(行业分类代码为：K7020)。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产业”之“物业管理”(行业分类代码为：K7020)。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产业”之“房地产服务”(行业分类代码为：20101013)。
经营范围	停车场服务；物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁、绿化工程及花木租售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询。(上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营)
主营业务	公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。

二、股份挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股份代码	【】
股份简称	荣鑫物业
股票种类	人民币普通股
每股面值	1.00 元
股票总量	5,000,000 股
挂牌日期	【】
转让方式	集合竞价转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、法律法规及《公司章程》规定的限售情形

《中华人民共和国公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的公司股份，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公司股份总数的百分之二十五；所持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公司股份做出其他限制性规定。”

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

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

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

《公司章程》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 1 年内不得转让。

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

公司章程未对股东所持股票做出其他限售规定。

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

3、本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份情况

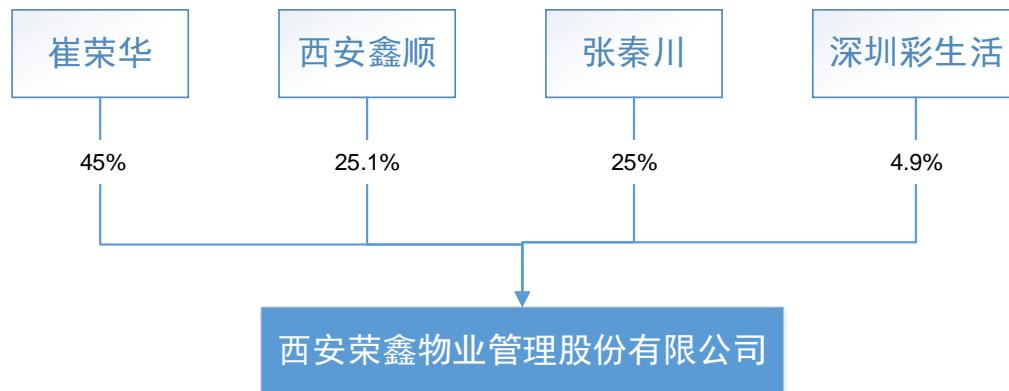
股份公司成立于 2017 年 12 月 29 日，截至本说明书签署之日，公司发起人持股未满一年，挂牌日无可公开转让的股份。公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统公司转让的数量如下：

序号	股东名称	出资方式	持股数(股)	持股比例(%)	可流通股份数(股)
1	崔荣华	净资产	2,250,000	45.00	0
2	西安鑫顺信息科技合伙企业(普通合伙)	净资产	1,255,000	25.10	0
3	张秦川	净资产	1,250,000	25.00	0
4	深圳市彩生活服务集团有限公司	净资产	245,000	4.90	0
合计	—	—	5,000,000	100.00	0

公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况。

三、公司股权结构

(一) 股权结构图



（二）主要股东情况

1、股东基本情况

公司股东共 4 名，其中自然人股东 2 人，非自然人股东 2 名。公司股东持股数量及持股比例具体情况如下：

序号	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)	股东性质	是否存在质押或其他争议情况
1	崔荣华	2,250,000	45.00	自然人	否
2	西安鑫顺信息科技合伙企业(普通合伙)	1,255,000	25.10	合伙企业	否
3	张秦川	1,250,000	25.00	自然人	否
4	深圳市彩生活服务集团有限公司	245,000	4.90	企业法人	否
合计		5,000,000	100.00	—	—

（1）崔荣华女士

崔荣华，女，1960 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1983 年 9 月至 1987 年 6 月，就读于陕西财经学院；1987 年 7 月至 1994 年 5 月，就职于西安市第五建筑工程公司，任处长；1994 年 6 月至 1998 年 3 月，就职于西安凯发房地产开发公司，任总经理；1998 年 4 月至 2014 年 5 月，就职于西安荣华企业集团，先后任总裁、党支部书记、董事长；2001 年 9 月至 2002 年 12 月，就读于西安交通大学管理学院，MBA 硕士；2014 年 6 月至今，就职于世纪荣华投资控股集团有限公司，任党委书记、董事长；2017 年 12 月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任董事长。

崔荣华持有公司 2,250,000 股股份，占股份总数的 45.00%。

除西安荣鑫物业管理股份有限公司之外，崔荣华持有世纪荣华投资控股集团有限公司 60% 的股权。除此之外，崔荣华不直接持有其他公司股权。

（2）西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）

企业名称	西安鑫顺信息科技合伙企业(普通合伙)
统一社会信用代码	91610132MA6U86H46Y
企业类型	合伙企业

成立日期	2017年9月20日
经营场所	西安经济技术开发区凤城二路13号凯发大厦601
执行事务合伙人	张小红
注册资本	100万元
经营范围	信息科技的技术咨询及技术服务

西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）的出资情况如下：

序号	出资人	出资额(万元)	出资比例(%)
1	张小红	40.00	40.00
2	龚小瑞	14.00	14.00
3	刘美鸽	8.00	8.00
4	王燕	5.60	5.60
5	闫莉娟	5.20	5.20
6	樊启剑	2.40	2.40
7	邹富斌	2.40	2.40
8	邵强	2.40	2.40
9	晁文鹏	2.40	2.40
10	李崇刚	0.80	0.80
11	杨小强	0.80	0.80
12	李妮娜	0.80	0.80
13	王辉	0.80	0.80
14	杨卫峰	0.80	0.80
15	马陶	0.80	0.80
16	高新	0.80	0.80
17	吕新月	0.80	0.80
18	刘国全	0.80	0.80
19	武兆睿	0.80	0.80
20	高经科	0.80	0.80
21	侯远利	0.80	0.80

22	陈文波	0.80	0.80
23	李和	0.80	0.80
24	薛辉	0.80	0.80
25	雷宏军	0.80	0.80
26	李严	0.80	0.80
27	马旭敏	0.80	0.80
28	卢茜	0.80	0.80
29	李发军	0.80	0.80
30	蔡小武	0.80	0.80
31	杨金平	0.80	0.80
合计		100.00	100.00

经查阅工商档案、合伙协议等资料并经公司确认，西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》第二条和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》第二条所定义的私募投资基金。

（3）张秦川先生

张秦川，男，1959年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1980年9月至1987年6月，就读于西安建筑科技大学；1987年7月至1990年9月，就职于陕西师范大学，任讲师；1990年10月至1998年2月，就职于西安建筑科技大学，任干部；1998年3月至2007年4月，就职于西安荣华集团有限公司，任董事；2007年5月至2014年7月，就职于陕西铁龙建筑工程有限公司，任总经理；2014年8月至今，就职于西安荣鼎置业有限公司，任执行董事；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任董事。

张秦川持有公司1,250,000股股份，占股份总数的25.00%。

除西安荣鑫物业管理股份有限公司之外，张秦川持有世纪荣华投资控股集团有限公司25%的股权，持有陕西翔利贸易有限责任公司50%的股权。除此之外，张秦川不直接持有其他公司股权。

（4）深圳市彩生活服务集团有限公司

企业名称	深圳市彩生活服务集团有限公司
统一社会信用代码	914403007925781251
企业类型	有限责任公司
成立日期	2006年8月25日
经营场所	深圳市龙华新区民治街道留仙大道边的综合楼12层A区
法定代表人	潘军
注册资本	1亿元
经营范围	为酒店提供管理服务(不含酒店经营);电子科技产品的技术开发;计算机软、硬件的技术开发;电子产品的销售;国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);投资兴办实业(具体项目另行申报);信息咨询(不含限制项目)。

深圳市彩生活服务集团有限公司的出资情况如下:

出资人	出资额(万元)	出资比例(%)
深圳市彩生活社区科技服务有限公司	10,000	100.00

经查阅工商档案、公司章程等资料并经公司确认,深圳市彩生活服务集团有限公司不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》第二条和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》第二条所定义的私募投资基金。

2、控股股东及实际控制人

(1) 控股股东、实际控制人的认定理由和依据

公司目前共有4名股东,持股比例分别为崔荣华45%、西安鑫顺信息科技合伙企业(普通合伙)25.1%、张秦川25%、深圳市彩生活服务集团有限公司4.9%,控股股东为崔荣华,其中崔荣华女士与张秦川先生系夫妻关系,二人合计持有公司70%的股权,可将二人共同认定为公司实际控制人。

(2) 控股股东、实际控制人基本情况

崔荣华、张秦川的基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“(二)主要股东情况”之“1、股东基本情况”。

(3) 控股股东、实际控制人报告期内变化情况

2016年1月1日至2017年1月12日,深圳市彩生活服务集团有限公司持有公司60%的股份,为公司控股股东、实际控制人。

2017年1月12日至今,控股股东为崔荣华,崔荣华、张秦川夫妇合计持

有公司 70%的股份，共同为公司实际控制人。

3、股东主体适格情况

自然人股东均为中国国籍，均具有完全民事权利能力和完全民事行为能力，不存在《公司法》第 146 条规定的不得担任股东的情形，没有任职单位规定不得担任公司股东的情形，具备担任公司股东的主体资格；机构股东均系依法设立并有效存续，具备担任公司股东的主体资格。

4、股东之间的关联关系

股东崔荣华与张秦川系夫妻关系，除此之外，其他股东之间不存在关联关系。

四、公司设立以来股本的形成及其变化

（一）有限公司设立

有限公司成立于 1999 年 6 月 28 日，具体如下：

1999 年 6 月 16 日，崔荣华、张秦川签署了《西安荣鑫物业管理有限公司章程》。

1999 年 6 月 16 日，西安康达审计师事务所出具《验资报告》(西康验字(99)第 292 号)，审验截至 1999 年 6 月 16 日，公司已收到股东崔荣华、张秦川以货币形式缴纳的出资合计 60 万元，占公司注册资本的 100%。

1999 年 6 月 28 日，有限公司获得西安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号：6101012412850)。

设立时有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(元)	出资比例(%)
1	崔荣华	450,000.00	75.00
2	张秦川	150,000.00	25.00
合计		600,000.00	100.00

（二）有限公司第一次增加注册资本

2002 年 9 月，有限公司注册资本变更为 300 万元，具体如下：

2002 年 7 月 16 日，公司召开股东会，同意公司注册资本由 60 万元增至 300 万元，由股东崔荣华以货币形式新增出资 180 万元，股东张秦川以货币形式新增出资 60 万元，并相应修改章程。

2002 年 7 月 30 日，陕西国兴有限责任会计师事务所出具《验资报告》(陕

国兴验字（2002）第 015 号），审验截止 2002 年 7 月 18 日止，公司已收到股东崔荣华、张秦川缴纳的新增注册资本 240 万元，变更后的注册资本为 300 万元。

有限公司于 2002 年 9 月 9 日完成上述工商变更登记手续，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	崔荣华	2,250,000.00	75.00
2	张秦川	750,000.00	25.00
合计		3,000,000.00	100.00

（三）有限公司第二次增加注册资本

2010 年 4 月，有限公司注册资本变更为 500 万元，具体如下：

2010 年 3 月 5 日，公司召开股东会，同意公司注册资本由 300 万元增至 500 万元，由股东崔荣华以货币形式出资新增 150 万元，股东张秦川以货币形式出资新增 50 万元，并相应修改章程。

2010 年 4 月 6 日，陕西和信会计师事务所出具《验资报告》（陕合信验字（2010）014 号），审验截止 2010 年 4 月 2 日止，公司已收到股东崔荣华、张秦川缴纳的新增注册资本合计 200 万元，变更后的注册资本为 500 万元。

有限公司于 2010 年 4 月 22 日完成上述工商变更登记手续，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	崔荣华	3,750,000.00	75.00
2	张秦川	1,250,000.00	25.00
合计		5,000,000.00	100.00

（四）有限公司第一次股权转让

2015 年 2 月，股东崔荣华将其持有的有限公司 60% 的股权转让给新股东深圳市彩生活服务集团有限公司。本次股权转让事宜履行的程序如下：

2014 年 12 月 30 日，崔荣华与彩生活签订了《股权转让协议书》，将持有

的 300 万元股权（占注册资本 60%）以 1,888.88 万元的价格转让给彩生活。

2014 年 12 月 30 日，有限公司召开股东会，同意上述股权转让事宜，并修改相应的公司章程条款。

有限公司于 2015 年 2 月 17 日完成上述工商变更登记手续，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	彩生活	3,000,000.00	60.00
2	张秦川	1,250,000.00	25.00
3	崔荣华	750,000.00	15.00
合计		5,000,000.00	100.00

（五）有限公司第二次股权转让

2017 年 1 月，股东彩生活将其持有的有限公司 30% 的股权转让给股东崔荣华。本次股权转让事宜履行的程序如下：

2017 年 1 月 10 日，彩生活与崔荣华签订了《股权转让协议书》，将持有的 150 万元股权（占注册资本 30%）以 1,038.88 万元的价格转让给崔荣华。

2017 年 1 月 10 日，有限公司召开股东会，同意上述股权转让事宜，并修改相应的公司章程条款。

有限公司于 2017 年 1 月 12 日完成上述工商变更登记手续，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	崔荣华	2,250,000.00	45.00
2	彩生活	1,500,000.00	30.00
3	张秦川	1,250,000.00	25.00
合计		5,000,000.00	100.00

（六）有限公司第三次股权转让

2017 年 9 月，股东彩生活将其持有的有限公司 25.1% 的股权转让给新股东

鑫顺信息。本次股权转让事宜履行的程序如下：

2017年9月8日，有限公司召开股东会，同意上述股权转让事宜，并修改相应的公司章程条款。

2017年9月9日，彩生活与鑫顺信息签订了《股权转让协议书》，将持有的125.5万元股权（占注册资本25.1%）以1,000万元的价格转让给鑫顺信息。

有限公司于2017年9月25日完成上述工商变更登记手续，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	崔荣华	2,250,000.00	45.00
2	鑫顺信息	1,255,000.00	25.10
3	张秦川	1,250,000.00	25.00
4	彩生活	245,000.00	4.90
合计		5,000,000.00	100.00

（七）有限公司整体变更为股份公司

2017年10月30日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（大华审字〔2017〕008501号），根据报告，截至2017年9月30日止，有限公司净资产的审计值为9,347,042.28元。

2017年12月7日，天津华夏金信资产评估有限公司出具《资产评估报告》（华夏金信评报字〔2017〕293号），根据报告，截至2017年9月30日止，有限公司净资产的评估值为946.26万元。

2017年12月9日，有限公司召开股东会会议，同意将有限公司整体变更为股份有限公司，变更后名称拟定为“西安荣鑫物业管理股份有限公司”；同意以2017年9月30日为公司整体变更的审计、评估基准日；确认通过大华会计师事务所出具的《审计报告》（大华审字〔2017〕008501号）；确认通过天津华夏金信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（华夏金信评报字〔2017〕293号）；同意以有限公司截至2017年9月30日止经审计的所有者权益（净资产）9,347,042.28元中的5,000,000.00元折合为股份公司的股份5,000,000股，每股面值人民币1元，其余净资产4,347,042.28元计入股份公司的资本公积，变

更后各股东对股份公司的持股比例与变更前对有限公司的持股比例保持一致。同日，各发起人股东签署发起人协议。

2017年12月9日，公司召开创立大会，发起人股东均出席了创立大会，审议并通过了《西安荣鑫物业管理股份有限公司章程》及《西安荣鑫物业管理股份有限公司股东大会议事规则》、《西安荣鑫物业管理股份有限公司董事会议事规则》、《西安荣鑫物业管理股份有限公司监事会议事规则》等文件；选举了股份公司第一届董事会董事；选举李晓应、胡勇梅为股东代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事樊启剑共同组成股份公司第一届监事会。

2017年12月9日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（大华验字〔2017〕001015号），审验截至2017年12月9日止，有限公司已收到各发起人缴纳的注册资本（股本）合计人民币5,000,000.00元，均系以有限公司截至2017年9月30日止的净资产折股投入，共计5,000,000股，每股面值人民币1元。

2017年12月29日，西安市工商行政管理局核发《营业执照》，统一社会信用代码：91610132710152658R，西安荣鑫物业管理股份有限公司依法登记设立，注册资本人民币500万元。

西安荣鑫物业管理股份有限公司设立时，发起人的姓名或名称、出资方式、认购的股份数、持股比例如下：

序号	股东名称	出资方式	持股数（股）	持股比例（%）
1	崔荣华	净资产	2,250,000	45.00
2	鑫顺信息	净资产	1,255,000	25.10
3	张秦川	净资产	1,250,000	25.00
4	彩生活	净资产	245,000	4.90
合计		—	5,000,000	100.00

（八）公司股权历次变动资金来源、价款支付情况

公司股权历次变动资金来源、价款支付情况：

序号	时间	股权变动情况	资金来源及价款支付情况
1	1999年6月有限公司设立	崔荣华出资45万元、张秦川出资15万元	股东出资均为自有资金，并已完成支付

2	2002年9月第一次增资	崔荣华以货币形式新增出资180万元，张秦川以货币形式新增出资60万元	股东出资均为自有资金，并已完成支付
3	2010年4月第二次增资	崔荣华以货币形式出资新增150万元，张秦川以货币形式出资新增50万元	股东出资均为自有资金，并已完成支付
4	2015年2月第一次股权转让	崔荣华与彩生活签订了《股权转让协议书》，将持有的300万元股权（占注册资本60%）以1,888.88万元的价格转让给彩生活	股东出资均为自有资金，并已完成支付
5	2017年1月第二次股权转让	彩生活与崔荣华签订了《股权转让协议书》，将持有的150万元股权（占注册资本30%）以1,038.88万元的价格转让给崔荣华	股东出资均为自有资金，并已完成支付
6	2017年9月第三次股权转让	彩生活与鑫顺信息签订了《股权转让协议书》，将持有的125.5万元股权（占注册资本25.1%）以1,000万元的价格转让给鑫顺信息	股东出资均为自有资金，并已完成支付
7	2017年12月股份公司整体变更设立	以经审计的净资产折股变更设立股份有限公司	股东的出资均系有限公司的净资产折股，已完成出资

公司历次增资及历次股权转让真实，公司及公司股东与彩生活不存在对赌协议或类似安排。

五、报告期内的重大资产重组情况

报告期内，公司不存在重大资产重组情况。

六、董事、监事、高级管理人员的情况

（一）董事基本情况

序号	姓名	职务	任期
1	崔荣华	董事长	2017年12月9日至2020年12月8日
2	张秦川	董事	2017年12月9日至2020年12月8日
3	唐学斌	董事	2017年12月9日至2020年12月8日
4	张小红	董事	2018年4月3日至2020年12月8日
5	王效虚	董事	2017年12月9日至2020年12月8日

1、崔荣华女士，详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（二）主要股东情况”之“1、股东基本情况”。

2、张秦川先生，详见本说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（二）主要股东情况”之“1、股东基本情况”。

3、唐学斌先生

唐学斌，男，出生于 1968 年 3 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1990 年 6 月至 1998 年 10 月，就职于福建彩之嘉投资管理有限公司，任经理；1998 年 11 月至 2005 年 3 月，就职于深圳粤源建设有限公司，任部门主管；2005 年 4 月至 2009 年 12 月，就职于深圳东海建设集团有限公司，任副总经理；2010 年 1 月至今，就职于深圳市彩生活服务集团有限公司，任总裁。

唐学斌持有深圳市彩付宝科技有限公司 20%的股权；持有深圳市彩之云网络科技有限公司 30%的股权。除此之外，唐学斌不持有本公司及其他公司股权。

4、张小红先生

张小红，男，1977 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003 年 7 月至 2005 年 10 月，就职于铜川市团委，任科员；2005 年 11 月至 2010 年 1 月，就职于西安荣华集团有限公司，任办公室主任；2010 年 2 月至 2017 年 11 月，就职于西安荣鑫物业管理有限公司，先后任副总经理、总经理；2018 年 4 月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任董事兼总经理。

张小红通过西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）间接持有公司 502,000 股股份。除此之外，张小红不持有其他公司股权。

5、王效虚先生

王效虚，男，1977 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998 年 10 月至 2009 年 12 月，就职于广州徐福记有限公司，任科员；2010 年 1 月至 2014 年 9 月，就职于西安市高新区综合执法局，任大队长；2014 年 10 月至今，就职于咸阳兴茂购物中心有限公司，任董事长；2017 年 12 月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任董事。

王效虚持有西安华旭振业企业管理有限公司 50%的股权；持有西安人仁众餐饮娱乐管理有限公司 13%的股权。除此之外，王效虚不持有本公司及其他公司股权。

（二）监事基本情况

序号	姓名	职务	任期
----	----	----	----

1	樊启剑	监事会主席/职工代表监事	2017年12月9日至 2020年12月8日
2	胡勇梅	监事	2017年12月9日至 2020年12月8日
3	李晓应	监事	2017年12月9日至 2020年12月8日

1、樊启剑先生

樊启剑，男，1968年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1989年9月至2003年12月，就职于西安市人民面粉厂，任人事干部；2004年1月至2017年11月，就职于西安荣鑫物业管理有限公司，任助理总经理；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任监事会主席。

樊启剑通过西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）间接持有公司30,120股股份。除此之外，樊启剑不持有其他公司股权。

2、胡勇梅女士

胡勇梅，女，1980年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2000年7月至2010年1月，就职于东莞市龙华有限公司，任会计；2010年2月至2014年12月，从事个体经营；2015年1月至2017年11月，待业；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任监事。

胡勇梅不持有本公司及其他公司股权。

3、李晓应先生

李晓应，男，1981年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2000年8月至2004年5月，就职于陕西波导通讯设备有限公司，任会计；2004年6月至2008年2月，就职于陕西步长制药有限公司，任会计主管；2008年3月至2010年1月，就职于新疆天和树仁置业有限公司，任财务经理；2010年2月至2014年7月，就职于西安市地方税务局沣渭新区分局，任税务审计经理；2014年8月至今，就职于西安荣华集团有限公司，任上市办主任；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任监事。

李晓应不持有本公司及其他公司股权。

（三）高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任期
1	张小红	总经理	2017年12月9日至 2020年12月8日

2	刘美鸽	财务总监	2017年12月9日至 2020年12月8日
3	王燕	董事会秘书	2017年12月9日至 2020年12月8日

1、张小红先生，详见本说明书“第一节 基本情况”之“六、董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事基本情况”之。

2、刘美鸽女士

刘美鸽，女，1984年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2007年7月至2010年12月，就职于深圳市彩生活物业管理有限公司，任财务经理；2011年1月至2013年12月，就职于深圳市彩生活物业管理有限公司陕西分公司，任财务经理；2014年1月至2017年11月，就职于西安荣鑫物业管理有限公司，任财务经理；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任财务总监。

刘美鸽通过西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）间接持有公司100,400股股份。除此之外，刘美鸽不持有其他公司股权。

3、王燕女士

王燕，女，1972年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1992年7月至1998年8月，就职于西安高新技术开发区管理服务公司，任内勤岗；1998年9月至2008年6月，就职于西安高新区枫叶物业管理有限公司，任项目经理；2008年7月至2009年12月，就职于戴德梁行有限公司，任客服经理；2010年1月至2012年10月，就职于陕西泰尔酒店物业管理有限公司，任总经理；2012年11月至2017年11月，就职于西安荣鑫物业管理有限公司，任副总经理；2017年12月至今，就职于西安荣鑫物业管理股份有限公司，任董事会秘书。

王燕通过西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）间接持有公司70,280股股份。除此之外，王燕不持有其他公司股权。

七、子公司、分公司基本情况

报告期内，公司无子公司，共有6家分公司，其中3家已注销登记，2家正在办理注销登记手续，具体情况如下：

西安荣鑫物业管理股份有限公司航空基地分公司，统一社会信用代码：91610137MA6TY11W06，营业场所：西安市航空基地蓝天路7号航空科技大厦

一楼西侧，负责人：邵强，成立日期：2016年5月10日，经营范围：停车场服务；物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁、绿化工程及花木租售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询（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）。

西安荣鑫物业管理有限公司拿铁城物业管理部已于2018年3月7日收到西安市工商行政管理局的《准予注销登记通知书》，已正式注销。

西安荣鑫物业管理有限公司康城物业管理部已于2018年3月9日收到西安市工商行政管理局的《准予注销登记通知书》，已正式注销。

西安荣鑫物业管理有限公司车城物业管理部已于2018年3月16日收到西安市工商行政管理局的《准予注销登记通知书》，已正式注销。

西安荣鑫物业管理有限公司榆林分公司，目前正在办理注销登记手续。

西安荣鑫物业管理有限公司明珠物业管理部，目前正在办理注销登记手续。

八、报告期主要会计数据和财务指标简表

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	7,730.58	6,923.71
股东权益合计（万元）	1,589.44	1,306.30
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,589.44	1,306.30
每股净资产（元）	3.18	2.61
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	3.18	2.61
资产负债率（%）	79.44	81.13
流动比率（倍）	1.25	1.22
速动比率（倍）	1.25	1.22
项目	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	6,928.97	6,957.62
净利润（万元）	1,180.93	1,164.67
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,180.93	1,164.67
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,173.35	1,165.01
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）	1,173.35	1,165.01

毛利率 (%)	24.10	27.06
加权平均净资产收益率 (%)	77.56	137.38
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	77.06	137.42
基本每股收益 (元/股)	2.36	2.33
稀释每股收益 (元/股)	2.36	2.33
应收账款周转率 (次)	7.86	8.04
存货周转率 (次)	-	-
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	1,903.33	1,023.83
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	3.81	2.05

- 注：1、每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”公式计算；
 2、资产负债率按照“当期末负债/当期末资产”公式计算；
 3、流动比率按照“流动资产/流动负债”公式计算；
 4、速动比率按照“(流动资产期末余额-存货期末余额-预付款项期末余额) /流动负债”公式计算。
 5、毛利率按照“(营业收入-营业成本) /营业收入”公式计算；
 6、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”公式计算；
 7、扣非后净资产收益率按照“当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产”公式计算；
 8、每股收益按照“当期归属于申请挂牌公司股东的净利润/加权平均股本”公式计算；
 9、应收账款周转率按照“营业收入/(应收账款期初余额+应收账款期末余额)*2”公式计算；
 10、存货周转率按照“营业成本/ (存货期初余额+存货期末余额) *2”公式计算；
 11、每股经营活动现金流量按照“当期经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本”公式计算；

九、本次挂牌有关机构

（一）主办券商

机构名称：新时代证券股份有限公司

法定代表人：叶顺德

住所：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

项目小组负责人：骆小军

项目小组成员：李钦华、杨破立、王珺洁

联系电话：021-68866169

传真：021-68865582

（二）律师事务所

机构名称：北京国枫律师事务所

负责人：张利国

经办律师：朱锐

经办律师：吴超

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

联系电话：010-88004488

传真：010-66090016

（三）会计师事务所

机构名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务负责人：梁春

经办注册会计师：沈瑞鉴

经办注册会计师：邱俊洲

地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101 室

联系电话：010-58350011

传真：010-58350006

（四）资产评估机构

机构名称：天津华夏金信资产评估有限公司

法定代表人：施耘清

经办注册资产评估师：张慧

经办注册资产评估师：肖忠
住所：天津开发区第二大街 21 号 4 栋 803 室
联系电话：022-23195295
传真：022-23201482

（五）证券交易场所

机构名称：全国中小企业股份转让系统
法定代表人：谢庚
住所：北京市西城区金融大街丁 26 号
联系电话：010-63889631、010-63889646
传真：010-63889694

（六）证券登记结算机构

机构名称：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
联系电话：010-58598980
传真：010-58598977

第二节 公司业务

一、公司主营业务、主要产品或服务情况

（一）公司主营业务

公司的经营范围为：停车场服务；物业管理、家政服务、房屋中介、车辆租赁、绿化工程及花木租售；农副产品销售；服装清洗；企业管理咨询。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

公司成立于 1999 年，深耕物业管理服务近二十年，拥有物业服务一级资质证书，是陕西省物业管理协会副会长单位。公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。截至本说明书签署日，公司在管物业的总建筑面积达 248.27 万平方米，具备丰富的行业经验，建立了专业的人才团队。为了通过“互联网+”的手段更好的为业主提供全方位的服务，公司通过 O2O 平台（彩之云 APP）和智能化管控实现物业公司与业主的有机互动，未来将公司建设成为以“物业服务”、“增值服务”、“业主生态”为主要模块，“社区文化平台”及“信息服务平台”为基础的现代化物业服务公司。

报告期内，公司主营业务未发生变更。

2017 年度、2016 年度，公司经审计的主营业务收入分别为 69,289,694.62 元、69,576,223.48 元，主营业务收入占营业收入的比例均为 100%，主营业务突出。

（二）公司主要产品或服务

公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。报告期内，公司主要客户为各类物业小区及写字楼的业主等。

1、日常物业管理服务

公司提供的日常物业管理服务主要包括保洁服务、保安服务、绿化服务、工程维修服务、客户服务等。

服务类别	服务内容
------	------

保洁服务	<p>1、负责责任区域内的道路、绿化带、停车场等公共环境的清扫保洁及巡视监护工作。</p> <p>2、负责管理区域内垃圾收集和协助清运工作。</p> <p>3、负责卫生防疫及消杀工作。</p> <p>4、发现异常情况时，应及时上报有关部门处理。</p> <p>5、完成特约保洁任务。</p>
保安服务	<p>1、负责管理区域内公共保安。</p> <p>2、协助公安机关处理管理区域内发生的违法事件。</p> <p>3、负责重要接待任务的外围保卫工作。</p> <p>4、负责管理区域内消防组织和防火监督工作。</p> <p>5、负责管理区域内交通和停车场的管理。</p> <p>6、对管理区域安全实施监督，做好安全教育工作。</p> <p>7、负责管理区域门卫及安全巡逻，做好必要的记录并妥善保存，以备查用。</p> <p>8、负责警械、警具使用管理工作。</p> <p>9、负责与周边单位建立联防联保制度，并与当地派出所建立良好的工作关系。</p>
绿化服务	<p>1、负责对管辖区域内的绿化植物进行灌溉、修剪、移植、培育、除病虫害等，保持植物的良好生长状况。</p> <p>2、确保及时清除死株，做到管辖区域内三季有花，四季常绿。</p> <p>3、出现异常情况时，应及时上报有关部门处理。</p>
工程维修服务	<p>1、负责小区设施设备的接管验收工作。接收设施设备技术资料，分系统按照图纸和质量标准逐一进行检验验证和接管，并向开发建设单位及时提出整改意见、建议。</p> <p>2、负责配合业主验房及向业主（住户）交房工作，对发现的问题及时督促开发建设单位进行整改。</p> <p>3、负责对客户室内装修的审批及装修巡查和验收。</p> <p>4、负责小区土建、电力、通讯、电梯、暖气、生活热水、给排水、消防系统的运行管理和维修、维护保养。</p> <p>5、负责公共区域设备设施的巡视检查和日常维护保养，接受公司其他部门和客户的报修，及时发现、处理和解决公共设备设施存在的问题，排除故障、消除隐患。</p> <p>6、负责高低压配电室、锅炉房（直燃机房、热力站）、空调机房、水泵房的运行管理工作。</p> <p>7、安排专人负责对电梯维保单位的维修保养质量及服务质量进行跟踪和监督管理，每月对电梯进行巡视检查。</p> <p>8、负责对客户室内共用设施进行巡视检查和维修保养。</p> <p>9、负责为客户室内设施、设备提供有偿维修服务。</p>
客户服务	<p>1、提供所辖物业的客户咨询服务。</p> <p>2、受理客户的投诉和回访。</p> <p>3、受理客户室内设施的报修并安排相关人员上门服务。</p> <p>4、办理客户入住手续和各种费用的收缴。</p> <p>5、办理客户室内装修及装修验收的申请手续。</p> <p>6、负责客户的档案管理工作。</p>

2、房地产开发前期配套服务

公司提供的房地产开发前期配套服务主要包括：协助开发商销售及宣传推广，在销售现场提供形象展示、安全管理、停车秩序维护、清洁、水吧服务、物业管理咨询、样板房接待、设施维护及其他便民服务。

3、在管项目情况

截至本说明书签署日，公司在管理和服务的项目 23 个，已签订的物业服务合同建筑面积约 248.27 万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、写字楼，覆盖西安地区，具体项目如下：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积 (m ²)
1	拿铁城	写字楼	62,159.00
2	曲江大厦	写字楼	39,895.00
3	凯发大厦	写字楼	15,010.28
4	菊林公寓	住宅	10,897.00
5	凯鑫大厦	写字楼	31,600.00
6	水岸新城（一期）	住宅	127,259.90
7	水岸新城（二期）	住宅	230,740.10
8	金御名城	住宅	113,666.78
9	车城花园（一期）	住宅	28,050.00
10	车城花园（二期）	住宅	296,500.00
11	长乐东苑 AB 区	住宅	120,000.00
12	长乐东苑 C 区	住宅	200,000.00
13	长乐东苑 D 区	住宅	220,000.00
14	宝格丽	住宅	179,592.28
15	EE 新城	住宅	101,402.76
16	明珠花园	住宅	111,006.00
17	EE 康城（一期）	住宅	135,776.57
18	EE 康城（二期）	住宅	254,943.43
19	北经城	住宅	299,636.10

20	秦晋家园	住宅	136,020.00
21	航空科技大厦	写字楼	46,229.06
22	碧水蓝庭	住宅	34,024.07
23	邻里中心	住宅	12,806.00

4、在管典型案例

序号	项目名称	项目展示
1	凯鑫大厦 (全国物业管理示范大厦)	
2	拿铁城 (陕西省物业管理示范大厦)	

3	航空科技大厦 (陕西省物业管理示范大 厦)	
4	车城花园 (陕西省物业管理示范大 厦)	
5	北经城	
6	EE 康城	

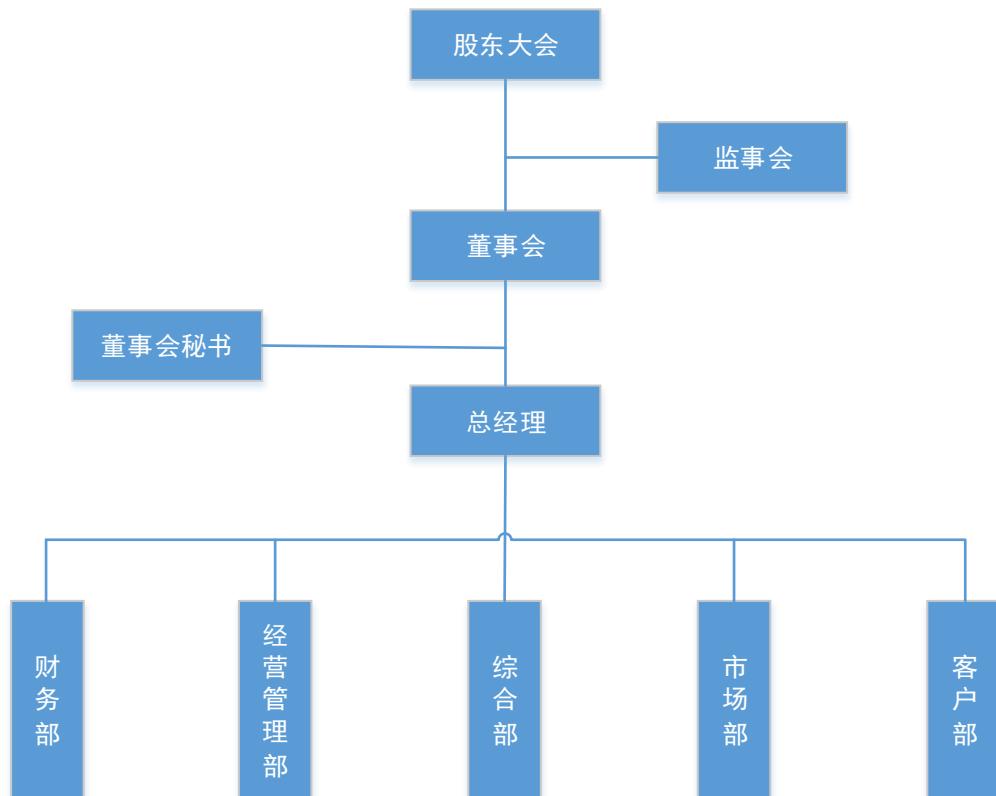
二、公司内部组织结构与主要业务流程

(一) 组织结构

公司设财务部、经营管理部、综合部、市场部、客户部，内部治理结构比较完善，能够保障公司业务经营的有序开展。

1、公司内部组织结构图：

截至本公开转让说明书签署日，公司的内部组织结构图如下：



2、公司内部各部门主要职能

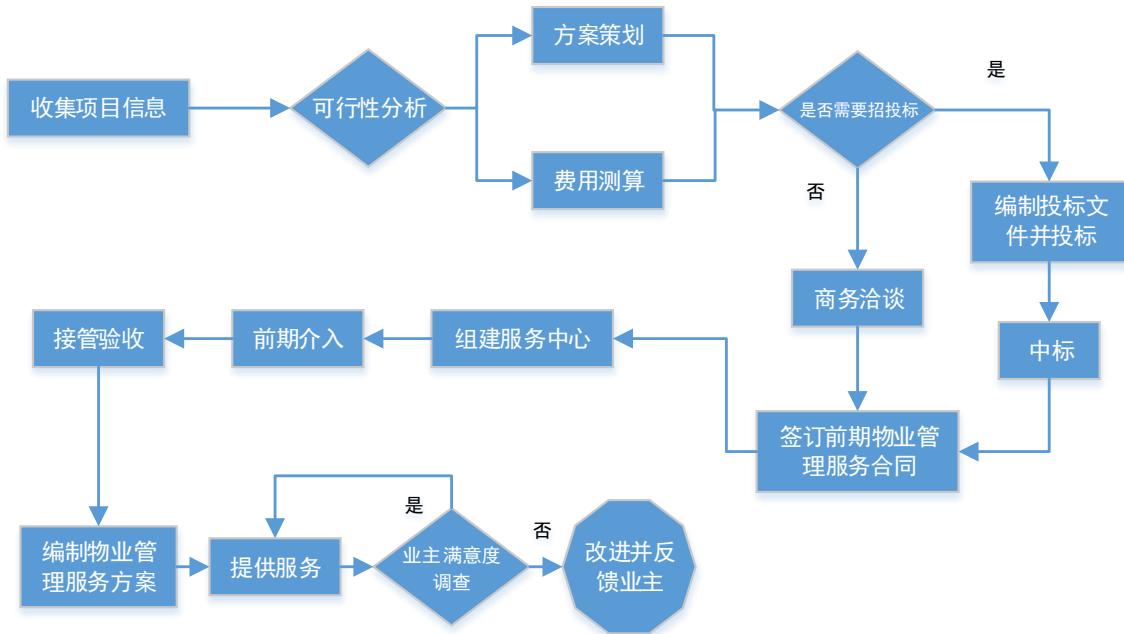
公司主要部门职责如下表所示：

序号	部门	主要职责
1	财务部	1、编制公司及项目的年度预算，组织物业小区年度预算并审核汇总。 2、审核公司及各项目的成本费用和物业小区的超预算成本，并提供财务意见给总经理。 3、参与所辖公司、小区版块的预算并提出合理化建议；参与公司管理，与各相关部门及时沟通并传达财务意见。 4、负责公司的相关会计帐务并出具财务报表，进行财务、绩效分析，对异常数据进行说明。 5、制定完整的内部审计计划、人才储备计划并实施；税务事宜沟通处理。 6、负责公司资金管理工作，严格按照公司收付款流程及完善的审批手续办理收付款业务。

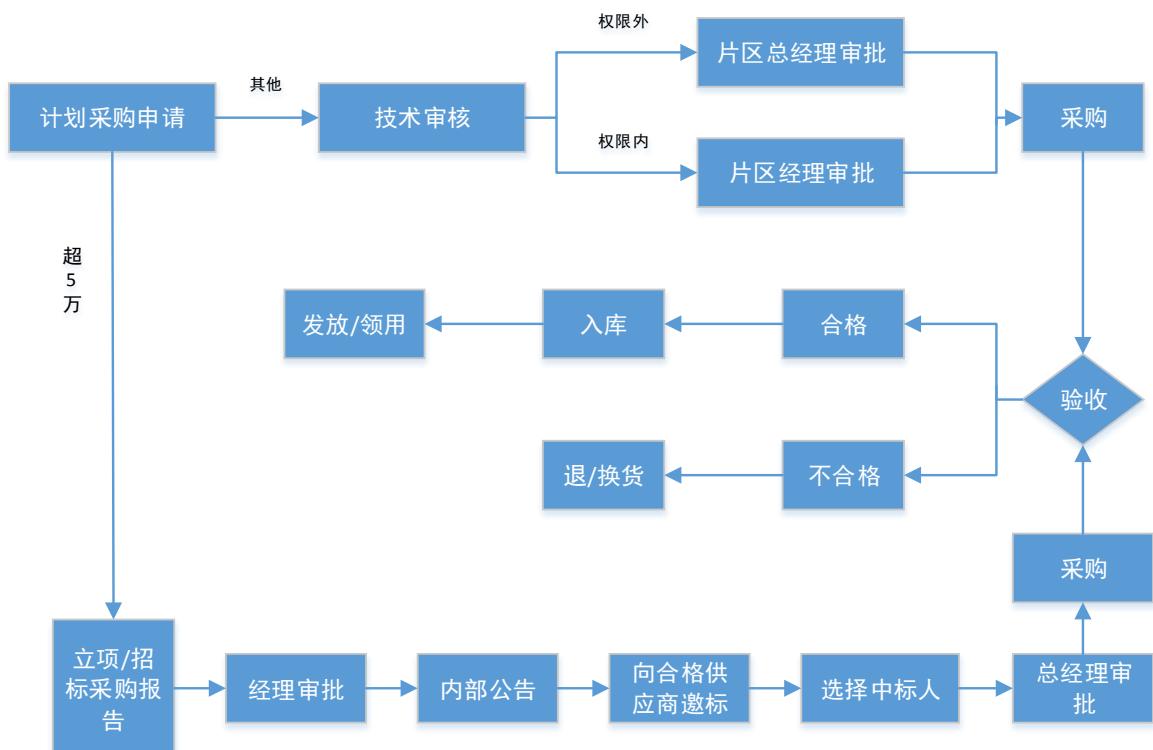
2	综合部	<p>1、贯彻国家方针、政策，落实领导的指示；深入基层调查研究，为总经理的工作决策提供可靠的依据。</p> <p>2、负责公司工作计划、总结、规章等各类文件的起草、审核、打印、复印和登记工作。</p> <p>3、负责公司内部沟通、会议的筹备和安排，做好会议记录，整理会议纪要，对会议决定的执行情况进行催办和检查。</p> <p>4、做好文书档案和有关资料的管理工作，包括公文的收发和保管，文印核稿、呈批、催办、归档、调卷和保密工作。</p> <p>5、协助总经理处理日常工作，明确各部门的职责及权限，协调各部门工作及内部沟通，监督各部门认真及时地贯彻公司的各项工作决策和指令。</p> <p>6、建立规范所有管理行为和业务行为的程序体系。组织、协助各部门制定、修订程序文件、作业规程和检验标准；保证各个物业管理部作业规范的针对性并推动持续改进。</p> <p>7、负责质量管理体系建立、实施、保持的总体控制，努力宣贯公司质量管理体系文件，督导各物业管理部在开展综合服务工作的同时，做好质量记录，确保公司质量管理体系运行良好。</p> <p>8、对各物业管理部服务状态、服务质量信息、客户需求信息及客户满意度进行监督检查、收集、统计、分析，提出持续改进意见；对各部门的程序质量问题、隐患，提出纠正、预防与处罚建议并监督落实。</p> <p>9、负责公司人力资源的管理；质量管理体系的相关培训；负责公司内审员的管理及业务培训。制订并完善人才招聘制度及工作流程；制订并组织实施招聘工作。负责公司薪酬体系建设，优化薪酬结构，审核员工工资福利等，并输员工社会保险。</p> <p>10、组织制定年度工作计划，提出各部门年度目标及目标的考核。</p>
3	经营管理部	<p>1、贯彻国家方针、政策，落实领导的指示；深入基层调查研究，为总经理的工作决策提供可靠的依据。</p> <p>2、负责监督、指导各公司年度计划及目标的实施，及对各分公司年度经营业绩的考核。</p> <p>3、监督检查各物业管理部在开展服务工作的过程中服务质量，对发现的问题及时纠正，对可能影响到公司持续发展的情况及时向总经理汇报并提出改进意见。</p> <p>4、负责公司采购的质量控制及合格供应商的评价、选择。</p> <p>5、负责公司基础设施的管理。</p> <p>6、完成领导交办的其他工作。</p>
4	客户部	<p>1、做好团队组建，并保持队伍的稳定。</p> <p>2、督导事业部客户经理家访。</p> <p>3、督导客户资源系统的完整度与准确度。</p> <p>4、督导各小区“彩之云”App的注册。</p> <p>5、督导客户经理投诉报修满意关单。</p> <p>6、完成各类相关的活动推广。</p> <p>7、强化培训，保持队伍的专业素质。</p> <p>8、完成领导交办的其他工作。</p>
5	市场部	<p>1、负责新管理项目的市场开拓、投标及合同管理；负责宣传、推广荣鑫物业相关业务。</p> <p>2、负责市场开拓中与开发商、客户委员会的沟通及其反馈意见的处理。</p> <p>3、负责物业管理业务合同的评审、审核报批及管理；负责监督合同执行的过程、结果，及时提出修正意见，保证合同的正常履约。</p> <p>4、负责客户满意度的调查、分析，并提出改进的建议。</p> <p>5、完成领导交办的其他工作。</p>

（二）主要的业务流程

1、物业管理项目及服务流程

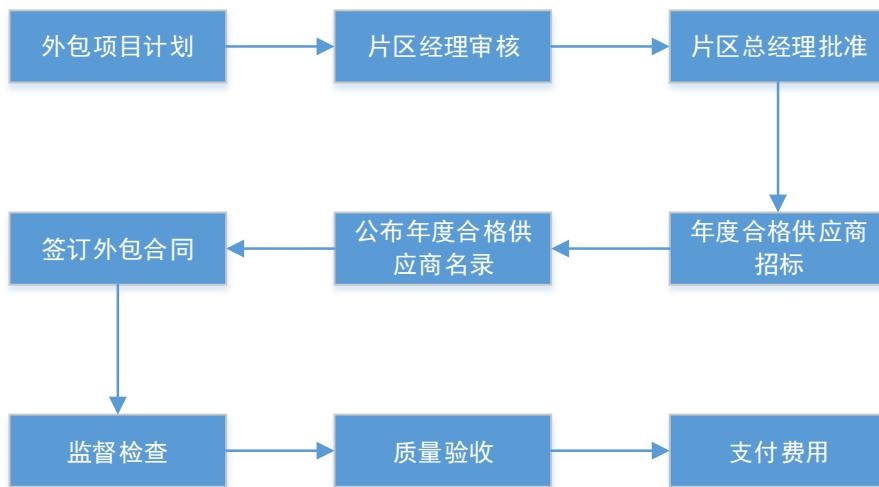


2、公司采购流程



注：“超5万”是指物业维修装修或基建工程、基础设施投资5万元以上（含5万元）项目

3、外包流程



三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）公司产品或服务所使用的主要技术

公司自成立以来一直专注于物业管理服务，具备丰富的行业经验，建立了专业的人才团队。为了通过“互联网+”的技术手段为业主提供优质的全方位的服务，公司通过O2O平台（彩之云APP）和智能化管控实现物业公司与业主的有机互动，未来将公司建设成为以“物业服务”、“增值服务”、“业主生态”为主要模块，“社区文化平台”及“信息服务平台”为基础的现代化物业服务公司。

1、成熟的物业管理运营能力

公司具有成熟的运营能力，目前管理项目23个，总建筑面积约248.27万平方米。公司业务集中在西安市的住宅社区和写字楼。公司专注于物业管理服务行业接近二十年，在住宅社区及写字楼物业领域积累了丰富的经验。公司设立有明确的项目评审机制，设立公司、片区、项目三级管控体系，由公司协调分管片区的分公司，分公司协调区域内部的项目。通过这种方式来规范公司的运营，减少随着项目不断增多带来的管理问题。

2、专业化的物业管理服务能力

公司根据自身丰富物业管理经验，为物业的工程施工、公共设施规划、园艺绿化等方面向房地产开发商提供专业建议，同时做好现场安全管理、末期的开荒清洁、销售活动的现场支持等。公司具有专业的团队人员，为地产开发商提供顾问、服务规范、复核验收标准。公司接管物业管理服务项目后，会根据实际情况

为业主提供标准化的物业服务模式和完善的物业服务体系，对环境管理、安全管理、工程维修管理等服务项目都制定了系统化、专业化的管理制度及执行程序，使客户能够获得较好的服务体验。公司在管的项目中，凯鑫大厦获得“全国物业管理示范大厦”荣誉称号，拿铁城、航空科技大厦、车城花园获得“陕西省物业管理示范大厦”荣誉称号。

3、实现了物业和业主的线上沟通

公司与深圳市彩生活服务集团有限公司合作，与彩生活 O2O 平台相结合，为业主提供线上服务，保证业主使用手机即可享受公司提供的全方位线上服务。公司将所有在管项目的线上服务集中到“彩之云”APP，业主可在“彩之云”自助寻找相应服务以满足生活中方方面面的需求，例如，投诉、保修、缴费、查看通知、远程开启小区大门等，如果业主对物业提供的服务有任何不满，可以在“彩之云”APP“e 投诉”模块进行投诉，公司客户服务人员会及时跟进该投诉并改进相应物业服务，最后向业主反馈投诉处理情况，后续为业主提供更加优质的服务。

公司的服务理念和经营策略贯穿于公司的所有业务合同之中，包含凯鑫大厦、拿铁城、航空科技大厦、车城花园、北经城和 EE 康城等所有正在经营的住宅社区和写字楼。

（二）主要无形资产

1、域名

截至本公开转让说明书签署日，公司无域名。

2、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司已注册的商标共 1 项，具体情况如下：

序号	商标	所有者	注册号	国际分类号	有效期限	取得方式
1	 荣鑫物业 RONGXIN REALTY	有限公司	5412352	36	2009/11/21-2019/11/06	受让取得

3、公司拥有的专利情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无专利。

（三）公司业务许可资格或资质情况

公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。

1、生产经营资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有以下与生产经营相关的资质及认证证书：

序号	资质/认证证书名称	取得时间	证书编号	有效期	颁发单位
1	《中华人民共和国物业服务企业资质证书》壹级	2017/4/18	建(113085)	长期	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	质量管理体系认证证书	2005/1/10	016XA17Q31581R4M	2019/11/6	北京新世纪检验认证股份有限公司

根据《物业服务企业资质管理办法》(建设部令[2007]第164号)的规定：“在中华人民共和国境内申请物业服务企业资质，实施对物业服务企业资质管理，适用本办法。国务院建设主管部门负责一级物业服务企业资质证书的颁发和管理。省、自治区人民政府建设主管部门负责二级物业服务企业资质证书的颁发和管理，直辖市人民政府房地产主管部门负责二级和三级物业服务企业资质证书的颁发和管理，并接受国务院建设主管部门的指导和监督。”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。

2017年9月29日，国务院发布2017年46号文件，《关于取消一批行政许可事项的决定》(国发[2017]46号)文件第6项指出“取消物业服务企业一级资质核定”，同时提出“取消审批后，住房城乡建设部通过以下措施加强事中事后监管：1. 加快完善物业服务标准和规范。2. 充分发挥物业服务行业组织自律作用。3. 指导地方加强对物业服务企业的监管，畅通投诉举报渠道，推行“双随机、一公开”抽查，及时查处违法违规行为。4. 建立物业服务企业“黑名单”制度，推动对失信者实行联合惩戒。5. 推动与相关部门的信息共享，加强企业信息备案管理。”

2018年3月8日，住建部发布了《住房城乡建设部关于废止<物业服务企业资质管理办法>的决定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第39号)；《住房城乡建设部关于废止<物业服务企业资质管理办法>的决定》已经2018年2

月 12 日第 37 次部常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

公司已具有经营业务所需的资质，不存在未取得经营业务所需的资质、许可、认证而违法开展业务的情形，公司的业务资质能够与实际开展业务相匹配，相关业务的开展合法合规。

2、业务许可情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有以下与生产经营相关的许可证书：

公司部分小区存在提供二次供水服务，根据《西安市生活饮用水二次供水管理和卫生监督规定》第十一条“二次供水单位负责二次供水的日常运转、维护、清洗和消毒工作，制定和实施二次供水的卫生管理制度，配备专职或兼职的饮用水卫生管理人员，并按规定办理《卫生许可证》。”，二次供水所涉及《卫生许可证》如下：

序号	小区名称	资质名称	证书编号	许可项目	有效期至
1	碧水蓝庭一期	卫生许可证	阎卫证字(2015)第610114000076号	二次供水	2019/7/29
2	碧水蓝庭二期	卫生许可证	阎卫证字(2015)第610114000077号	二次供水	2019/7/29
3	车城花园	卫生许可证	高卫监证字(2016)第S0002号	二次供水	2020/5/4
4	航空科大厦	卫生许可证	阎卫证字(2015)第610114000196号	二次供水	2020/12/8
5	菊林公寓	卫生许可证	碑卫监字(2015)第ZW251号	二次供水	2019/8/11
6	凯发大厦	卫生许可证	未卫监证字(2016)第0083号	二次供水	2020/3/3
7	凯鑫大厦	卫生许可证	未卫监证字(2016)第0082号	二次供水	2020/3/3
8	EE 康城	卫生许可证	未卫监证字(2016)第10836号	二次供水	2017/8/28
9	拿铁城	卫生许可证	雁塔卫监字(2015)第0811号	二次供水	2019/12/15
10	曲江国际大厦	卫生许可证	雁塔卫监字(2014)第0261号	二次供水	2018/7/29
11	水岸新城	卫生许可证	户卫监字(2017)第051号	二次供水	2021/6/6

注：EE 康城的卫生许可证系公司股改后申请续期的，因涉及企业名称变更当地主管机

关审核较慢，目前企业与主管机关沟通后确认，本月中旬可完成续期，续期不存在实质性障碍。

（四）特殊经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司未取得任何特许经营权。

（五）获得的主要荣誉

序号	荣誉名称	授予单位	授予时间
1	西安服务业名牌产品	西安市人民政府	2015 年 1 月
2	陕西省 AAA 信誉单位	陕西省企业质量管理 中心	2017 年
3	陕西省物业管理协会第二届理事会副 会长单位	陕西省物业管理协会	2017 年 7 月

（六）固定资产情况

1、固定资产价值情况

公司与经营相关的固定资产主要包括办公设备、机器设备、运输设备，用于满足公司日常经营、管理的需求，支撑公司正常运营，主要资产与业务、人员相匹配、具有较强关联性，能够满足公司业务需求。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司的主要固定资产情况如下：

类型	资产原值（元）	累计折旧（元）	资产净值（元）	成新率（%）
办公设备	808,616.25	759,709.03	48,907.22	6.05
机器设备	174,415.59	141,249.11	33,166.48	19.02
运输设备	146,533.08	42,635.12	103,897.96	70.90
合计	1,129,564.92	943,593.26	185,971.66	-

（七）员工结构及核心技术人员情况

1、员工情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司员工共计有 239 人，除 5 名实习生签署了实习协议外其余全部签订劳动合同，缴纳社保人数 212 人，27 人未缴纳社保，其中 11 人已购买城乡居民保险，8 人为退休返聘人员，5 人是实习生，3 人已在其他单位购买。员工结构如下：

（1）公司员工按职能分类如下表：

分类	人数(人)	占比(%)
管理人员	70	29.29
市场人员	2	0.84
操作人员	159	66.53
财务人员	5	2.09
人事行政人员	3	1.26
合计	239	100.00

(2) 公司员工按学历分类如下表:

分类	人数(人)	占比(%)
硕士及以上	2	0.84
本科	18	7.53
大专	90	37.66
中专、高中及以下	129	53.97
合计	239	100.00

(3) 公司员工按年龄结构分类如下表:

分类	人数(人)	占比(%)
30岁(含)以下	59	24.69
31-40岁(含)	74	30.96
41-50岁(含)	45	18.83
50岁以上	61	25.52
合计	239	100.00

2、研发机构及核心技术人员情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无核心技术人员。

(八) 安全生产、环保、质量标准情况

1、安全生产情况

根据《安全生产许可证条例》(国务院令第397号)第二条的规定，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度，企业未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动。公司主

要为住宅社区、写字楼提供物业服务，不存在建设项目安全设施验收的情况，无需取得安全生产许可证。

2、环保情况

公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，根据国家环境保护总局《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101号）、国家环境保护总局办公厅《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环办[2007]105号）、环境保护部办公厅关于印发《上市公司环保核查行业分类管理名录》的通知（环办函[2008]373号），重污染行业包括冶金、化工、石化、煤炭、火电、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业等。公司所从事的行业不属于重污染行业。

3、质量标准情况

公司自设立以来非常重视质量监控工作。报告期内，公司提供服务的各个环节充分保证质量的一贯性，公司在经营过程中能够遵守质量技术监督方面相关法律、法规的规定。

公司依据北京新世纪检验认证股份有限公司的认证，取得注册号为016XA17Q31581R4M的《质量管理体系认证证书》，公司质量管理体系符合GB/T19001-2008/IS09001：2008；GB/T50430-2007标准的要求，有效期截止日为2019年11月6日。

四、公司的业务经营情况

（一）主营业务收入及成本情况分析

公司主要为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。公司2017年度、2016年度的主营业务收入占营业收入的比例均为100.00%。报告期内，公司主营业务收入按产品类别构成如下：

单位：元

项目	2017年度		2016年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
物业管理服务	61,637,826.35	88.96	62,291,076.72	89.53

自备锅炉供暖及 用电供冷	4,012,006.17	5.79	4,002,096.69	5.75
停车费	2,315,456.53	3.34	1,117,248.61	1.61
地产开发前期配 套服务	-	-	1,285,080.68	1.85
其他	1,324,405.57	1.91	880,720.78	1.26
合计	69,289,694.62	100.00	69,576,223.48	100.00

其他收入系其他与物业相关的零星有偿服务收入。

报告期内，公司主营业务成本按产品类别构成如下：

单位：元

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业管理服务	49,696,695.34	94.50	46,758,992.24	92.13
自备锅炉供暖及 用电供冷	2,892,465.75	5.50	2,892,387.12	5.70
停车费	-	-	-	-
地产开发前期配 套服务	-	-	1,100,287.52	2.17
其他	-	-	-	-
合计	52,589,161.09	100.00	50,751,666.88	100.00

（二）主要供应商情况

2016 年度、2017 年度，公司对前五大供应商具体的采购金额及占同期采购总额的比例如下：

2016 年度前五名供应商	采购额 (元)	占采购总额比例 (%)
陕西中保华安保安服务有限公司	2,411,550.00	4.75
陕西秦华热力有限公司	2,063,878.32	4.07
西安静烨清洁工程有限公司	1,089,000.00	2.15
陕西特盾保安服务有限公司	1,182,000.00	2.33
西安中嘉洁环保工程有限公司	653,400.00	1.29
合计	7,399,828.32	14.58
2017 年度前五名供应商	采购额 (元)	占采购总额比例 (%)

陕西国鼎保安服务有限公司	4,544,667.08	8.64
陕西秦华热力有限公司	1,983,783.80	3.77
西咸新区朋达清洁服务有限公司	1,661,956.52	3.16
陕西中保华安保安服务有限公司	1,566,271.72	2.98
深圳市彩生活服务集团有限公司	1,307,166.34	2.49
合计	11,063,845.46	21.04

公司 2017 年度、2016 年度对前五名供应商的采购金额占采购总额的比例分别为 21.04%、14.58%，公司采购主要为保安、保洁等，公司在采购方面具有较大的自主权，不存在对单一供应商依赖的风险。

其中深圳市彩生活服务集团有限公司为公司关联方，详见本说明书“第四节公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员和主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东均未在上述供应商中占有权益。

（三）主要客户情况

2016 年度、2017 年度，公司前五名客户销售额及占营业收入的比例如下：

2016 年度前五名客户	销售额（元）	占营业收入比例（%）
西安阎良国家航空高技术产业基地管理委员会	2,881,417.80	4.14
西安荣华投资控股集团有限公司	1,285,080.68	1.85
陕西江河水利工程维修养护有限公司	238,153.08	0.34
陕西西禹高速公路有限公司	207,151.80	0.30
中国银行股份有限公司经开支行	205,266.00	0.30
合计	4,817,069.36	6.93
2017 年度前五名客户	销售额（元）	占营业收入比例（%）
西安阎良国家航空高技术产业基地管理委员会	3,190,192.68	4.60
中国建设银行股份有限公司西安曲江支行	240,576.48	0.35
陕西江河水利工程维修养护有限公司	238,153.20	0.34
陕西西禹高速公路有限公司	207,151.80	0.30

中国银行股份有限公司经开支行	205,266.00	0.30
合计	4,081,340.16	5.89

2016 年度、2017 年度对前 5 名客户的销售总额占营业收入总额的比例分别为 6.93%、5.89%，公司不存在对单一客户的依赖风险。

其中西安荣华投资控股集团有限公司为公司关联方，详见本说明书“第四节公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员和主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、销售（物业服务）合同

报告期内，小区建筑面积 10 万平方米以上，对持续经营有重大影响的物业管理合同如下：

序号	合同名称	合同对方	建筑面积 (万平方米)	合同金额(元)	合同期限	履行状态
1	前期物业服务合同	中铁十二局集团第四工程有限公司	13.60	高层住宅：1 元/月 · 平方米、 多层住宅：0.4 元/月 · 平方米、 商用：3 元/月 · 平方米	2009/8/27 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
2	明珠花园前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	11.10	住宅：0.7 元/月 · 平方米、 办公：2.6 元/月 · 平方米、 商用：2.7 元/月 · 平方米	2007/6/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
3	明珠新家园之 EE 康城（一期）前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	13.58	住宅：1.2 元/月 · 平方米、 商业：4.5 元/月 · 平方米	2004/4/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
4	明珠新家园之 EE 康城（二期）前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	25.49	住宅：1.2 元/月 · 平方米、 办公：4.4 元/月 · 平方米、 商用：5.1 元/月 · 平方米	2010/9/20 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
5	前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	10.14	住宅：0.9 元/月 · 平方米、 办公：1.8 元/月 · 平方米、 商用：2.7 元/月 · 平方米、	2010/1/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务	正在履行

				电梯费: 0.15-0.55 元/月 • 平方米 (按楼层)	企业为止	
6	前期物业服务合同	西安市未央区汉城街道北党村、西安市未央区汉城街道西长吊村	20.00	住宅物业: 1.08 元/月 • 平方米、办公物业: 2.2 元/月 • 平方米、商业物业: 3.3 元/月 • 平方米	2014/5/20 至业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
7	前期物业服务合同	西安铁路北站草滩征地拆迁安置办公室	12.00	高层住宅: 1.2 元/月 • 平方米、办公楼: 2.4 元/月 • 平方米、商业物业: 3.6 元/月 • 平方米	2010/10/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
8	荣华北经城前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	29.96	高层住宅: 1.5 元/月 • 平方米、商业物业: 4.5 元/月 • 平方米	2011/12/12 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
9	前期物业服务合同	西安风追司马文化产业投资有限公司	11.37	住宅: 1.5 元/月 • 平方米、商业物业: 7 元/月 • 平方米	2015/8/10 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
10	前期物业服务合同	西安铁路北客站未央区汉城征地拆迁安置办公室	22.00	住宅物业: 1.08 元/月 • 平方米、办公物业: 2.2 元/月 • 平方米、商业物业: 3.3 元/月 • 平方米	自签订之日起至业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
11	前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	12.73	多层住宅: 0.5 元/月 • 平方米、小高层住宅: 0.8 元/月 • 平方米、别墅: 2.6 元/月 • 平方米、叠拼: 1.5 元/月 • 平方米、办公物业: 1.8 元/月 • 平方米、商业物业: 2 元/月 • 平方米	2009/7/5 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
12	前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	23.07	多层住宅: 0.5 元/月 • 平方米、小高层住宅: 0.8 元/月 • 平方米、别墅: 2.6 元/月 • 平方米、叠拼: 1.5 元/月 • 平方米、办公物业: 1.8 元/月 • 平方米、商业物业: 2 元/月 • 平方米	2010/3/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行
13	奥特莱斯住宅项目前期	咸阳宝荣实业有限公司	17.96	3.0 元/月	2014/12/4 至首届业主大会决定选	正在履行

	物业服务合同	公司			聘新的物业服务企业为止	
14	前期物业服务合同	西安荣华集团有限公司	29.65	多层住宅: 0.4 元/月 · 平方米、高层住宅: 0.9 元/月 · 平方米、单身公寓: 0.4 元/月 · 平方米、商业物业: 4 元/月 · 平方米、多层办公: 2 元/月 · 平方米、高层办公: 3 元/月 · 平方米、教育配套物业: 2 元/月 · 平方米、	2008/4/1 至首届业主大会决定选聘新的物业服务企业为止	正在履行

2、采购合同

报告期内，合同金额在 100 万元以上，对公司持续经营有重大影响的采购合同如下：

序号	合同名称	供应商	合同内容	合同金额(元)	合同期限	履行状态
1	公共机电设备维修保养服务合同	深圳市开元同济楼宇科技有限公司西安分公司	设备维修、养护、更新服务	1,344,217.00	2016/01/01 - 2016/12/31	履行完毕
2	保洁服务合同	西咸新区朋达清洁服务有限公司	小区公共区域清洁	1,001,000.00	2017/01/01 - 2018/01/31	履行完毕
3	公共安全固定岗位服务承包合同	陕西国鼎保安服务有限公司	小区固定安全岗位工作	1,029,600.00	2017/01/01 - 2018/01/31	履行完毕
4	公共安全固定岗位服务承包合同	陕西国鼎保安服务有限公司	小区固定安全岗位工作	1,072,500.00	2017/01/01 - 2018/01/31	履行完毕
5	公共安全固定岗位服务承包合同	陕西国鼎保安服务有限公司	小区固定安全岗位工作	1,123,200.00	2017/01/01 - 2018/01/31	履行完毕
6	公共机电设备维修保养服务合同	深圳市开元同济楼宇科技有限公司西安分公司	设备维修、养护、更新服务	1,664,290.00	2017/01/01 - 2017/12/31	履行完毕
7	保安保洁服务承包合同	陕西尚甲物业管理有限公司	小区保安保洁	2,023,518.63	2016/01/14 - 2019/1/13	正在履行

3、租赁合同

报告期内，对公司持续经营有重大影响的租赁合同如下：

序号	出租方	承租方	位置	面积(m ²)	租赁期限至	租金
----	-----	-----	----	---------------------	-------	----

1	西安荣华集团有限公司	荣鑫物业	凯发大厦6层东1、东2、东3及凯鑫大厦20层“荣鑫物业办公室”	282.09	2018/12/31	203,104.80元/年
---	------------	------	---------------------------------	--------	------------	---------------

五、公司商业模式

公司属于物业管理行业，拥有一级物业服务企业资质，主要通过商务谈判或招投标的方式，与房地产开发商、社区业主委员会、商户等客户签订物业管理服务合同，向其提供专业的物业管理服务，并收取物业服务费以获取报酬。目前，公司形成了日常物业管理服务和互联网相结合的经营模式，在提供传统物业管理服务外，通过“互联网+”的手段更好的为业主提供全方位的服务。公司提供专业、优质的物业管理服务，通过近二十年的经营，积累了丰富的物业管理经验，已在西安地区拥有良好的口碑和品牌认可度。

（一）采购模式

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。物资采购方面，如维修物料、保洁用具等，为了提高采购物资的质量，控制采购价格，降低成本，公司每月固定日期收集各片区的《计划采购申请》，审批通过后由各片区负责将物资进行统一采购管理。

服务外包方面，因公司管理的物业项目较多，而物业行业又属于劳动密集型产业，日常保洁、楼宇内公共区域墙面、顶面的粉刷、设备维修及专业维护等物业服务都需要大量的人力。随着中国经济发展的不断加大，国内劳动力成本也在急剧上升，公司用工成本将会逐步提高。因此，为了提高经营效益，公司将保洁、保安技术含量较低、附加值不高的业务大部分进行外包，同时，保留物业服务部分核心服务，如客服、监控等服务。首先由公司收集外包方相关资料，并组织对其进行调查和评价，填写《外包方能力调查表》，报主管领导审核、总经理批准，列入《合格外包方名册》中，作为选择外包方的主要依据。公司通过比选确定候选供应商，并签订采购或外包合同。对首次承担服务项目的外包方，在提供服务之前，须提交外包《服务项目实施方案》，外包项目实施过程中，公司将委派多部门定期到作业现场进行联合检查。

报告期内，公司主要将保安及保洁业务进行外包，选用的保安服务公司均具

有相关资质,保洁服务公司所经营的业务无需相应的资质。报告期内与公司合作的全部保安服务公司及保洁服务公司的经营范围及资质情况如下:

序号	公司名称	经营范围	资质		
			资质名称	发证机关	证书编号
1	陕西中保华安保安服务有限公司	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查服务、区域秩序维护;物业管理、停车场管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般经营项目:场地租赁;商务信息咨询;展览展示;安防监控系统的设计、安装;安防设备的销售;货物及技术的进出口业务(国家禁止或限制进出口的货物、技术除外)。(上述经营范围中凡涉及许可项目的,凭许可证证明文件、证件在有效期内经营;未经许可不得经营)	保安服务许可证	陕西省公安厅	陕公保服A188号
2	陕西国鼎保安服务有限公司	安防工程、监控工程、消防工程的设计、施工;门卫、巡逻、守护、随时护卫、安全检查、区域秩序维护。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般经营项目:电子产品、安防设备、监控设备、消防器材、通信器材的销售。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)	保安服务许可证	陕西省公安厅	陕公保服20160040号
3	陕西维益保安服务有限公司	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查;劳务分包及管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	保安服务许可证	陕西省公安厅	陕公保服20150002号
4	陕西中卫保安服务有限公司(历史名称:陕西特盾保安服务有限公司)	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、区域秩序维护;安防器材、通讯器材、消防器材、服装鞋帽、劳保用品、保安装备、办公用品的销售;会展服务;安防工程施工;消防管理;物业管理;劳务派遣(境外除外)(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)	保安服务许可证	陕西省公安厅	陕公保服A160号
5	西安经济技术开发区保安服务公司	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、区域秩序维护(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般经营项目:劳务派遣(上述经营范围中凡涉及许可项目的,凭	保安服务许可证	陕西省公安厅	陕公保服A019号

		许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营)			
6	西咸新区朋达清洁服务有限公司	清洁、保洁及养护服务;除虫害服务;园林绿化维护、养护;垃圾清运、化粪池清运。(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)		不涉及	
7	西安中嘉洁环保工程有限公司	普通货物运输服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。一般经营项目:建筑工程、绿化工程、园林工程、土石方工程、装饰装修工程的施工;建筑装修工程、园林绿化工程的设计、广告设计;家政服务(不含病床陪护);系统内员(职)工培训;农业科技领域内的技术服务;生产性废金属、非生产性废金属、非金属再生资源的回收;(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)。		不涉及	
8	西安唐悦保洁服务有限公司	保洁服务;家政服务;礼仪庆典服务;物业管理服务;园林绿化工程的设计、施工;花卉租赁、苗木栽培。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)		不涉及	
9	西安静烨清洁工程有限公司	保洁服务;清洗服务;绿化养护;内外粉刷工程的施工;石材养护;防水工程、环境净化工程施工。		不涉及	
10	西安宏亮保洁服务有限公司	室内外保洁服务;清洗服务;石材翻新、养护;消毒服务;家政服务(除病房陪护);园林绿化;清洁设备、清洁用品销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		不涉及	

物业管理行业具有所需人力较多、用工时间不固定、工作内容简单的特点，为降低管理成本，更好地为项目提供物业管理服务，公司将保洁、保安服务外包给具有相应资质（如需）的第三方专业公司，并对外包服务进行监督管理并对业主负责并承担责任。因此，劳务外包在公司整个业务中处于辅助性业务环节，且相关劳务外包的市场竞争充分，整个市场处于蓬勃发展过程中，可替代的劳务外包商众多，价格波动不大，技术能力要求不强，故劳务外包在公司业务中的重要性一般，公司对劳务外包公司不存在重大依赖。

报告期内，公司劳务外包明细如下：

2016 年度			
外包公司名称	外包内容	金额(元)	占营业成本比例
西安经济技术开发区保安服务公司	保安服务	4,415,308.72	8.70%
西咸新区朋达清洁服务有限公司	保洁服务	2,915,920.74	5.75%
陕西中保华安保安服务有限公司	保安服务	2,419,019.21	4.77%
西安静烨清洁工程有限公司	保洁服务	1,356,530.28	2.67%
陕西中司卫保安服务有限公司	保安服务	1,314,409.50	2.59%
陕西维益保安服务有限公司	保安服务	961,976.10	1.90%
西安唐悦保洁服务有限公司	保洁服务	614,529.47	1.21%
西安宏亮保洁服务有限公司	保洁服务	539,529.05	1.06%
西安中嘉洁环保工程有限公司	保洁服务	430,633.57	0.85%
合计	-	14,967,856.64	29.49%
2017 年度			
外包公司名称	外包内容	金额(元)	占营业成本比例
陕西国鼎保安服务有限公司	保安服务	5,547,336.64	10.93%
陕西中保华安保安服务有限公司	保安服务	2,673,887.32	5.27%
西安静烨清洁工程有限公司	保洁服务	2,189,625.60	4.31%
西咸新区朋达清洁服务有限公司	保洁服务	2,028,030.05	4.00%
西安中嘉洁环保工程有限公司	保洁服务	1,955,452.32	3.85%
陕西维益保安服务有限公司	保安服务	1,382,397.83	2.72%
西安唐悦保洁服务有限公司	保洁服务	1,268,029.56	2.50%
合计	-	17,044,759.32	33.58%

(二) 销售模式

公司主要通过与房地产开发商直接洽谈承接方式获取物业项目。项目洽谈成功后公司会根据合同约定制定工作计划，包括客户服务工作计划、公共设施设备维修保养计划、治安消防工作计划、环境维护计划等，然后交由公司物业管理部门进行实施。在实施过程中，公司会安排过程监控，及时调整服务内容。合同结束后，公司会对整个服务过程进行总结。

公司通过商务谈判模式获取合同订单时不存在商业贿赂情况。为制止商业贿赂行为，维护公平竞争秩序，加强企业的信用管理和监督，保证公司经营业务持续健康发展，树立守法诚信的经营理念，公司针对反商业贿赂制定了《反商业贿赂管理制度》，针对商业贿赂行为规定了系统的监管制度和严格的惩罚制度；此外，公司不定期对员工进行业务培训，指导公司员工开展业务时刻保持合法合规。

（三）盈利模式

公司与房地产开发商订立前期物业服务合同，向客户提供物业服务，并按照收费条款，向业主、物业使用者收取物业服务费等，该费用形成公司的收入，为公司的日常经营提供现金流量。公司通过 O2O 平台（彩之云 APP）和智能化管控实现物业公司与业主的有机互动，为业主提供全方位服务，为公司创造赢利点。

六、公司所处行业基本情况

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“房地产业”（行业分类代码为：K70）。根据国家统计局 2011 年 8 月颁布实施的《国民经济行业分类》国家标准（GB/T4754-2011），公司属于“房地产业”之“物业管理”（行业分类代码为：K7020）。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产业”之“物业管理”（行业分类代码为：K7020）。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产”之“房地产服务”（行业分类代码为：20101013）。

（一）行业监管体制及产业政策

1、行业监管体系

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

与物业管理相关的行业协会有中国物业管理协会和各省、市等地方性物业管理协会。该行业协会的主要职能是协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部

协调,维护行业内部公平竞争;为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务;组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作;促进国内、国际行业交流和合作。

2、行业主要法律法规及政策

行业主要法律法规及政策如下:

序号	文件名	发文单位	实施日期	主要内容
1	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	住建部	1996/9/5	对物业管理企业经理、部门经理智管理员实行岗位制度,规定相关从业人员应学习的课程
2	《物业管理企业财务管理规定》	财政部	1998/3/12	规范物业管理企业财务行为,促进企业公平竞争,加强财务管理和经济核算
3	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》	住建部	2000/5/25	各地对物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次,对原标准进行了修改
4	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第379号令	国务院	2003/6/8	规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益
5	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	住建部	2003/6/26	规范前期物业管理招标投标活动,保护招标投标当事人的合法权益
6	《关于印发<业主大会规程>的通知》	住建部	2003/6/26	规范业主大会的活动,保障民主决策,维护业主的合法权益
7	《关于印发物业服务收费管理办法的通知》	发改委、住建部	2003/11/13	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
8	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004/1/6	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
9	《物业服务企业资质管理办法》	住建部	2004/3/17	加强对物业管理活动的监督管理,规范物业管理市场秩序,提高物业管理服务水平
10	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	2004/6/7	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性,对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金,不计征营业税
11	《物业服务收费明码标价规定》	发改委、住建部	2004/7/19	物业管理企业向业主提供服务,应当按照本规定实行明码标价,标明服务项目、收费标准等有关情况
12	《建设部关于印发<业主临时公约(示范文本)>的通知》	住建部	2004/9/6	推动建立业主自我管理与自我约束的机制,维护全体业主的共同利益

13	《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》	人保部、住建部	2005/11/16	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划
14	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	发改委、住建部	2007/9/10	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
15	《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定 2007》	住建部	2007/11/26	对原管理办法进行了修改
16	《住宅专项维修资金管理办法》	住建部、财政部	2007/12/4	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
17	《陕西省物业管理条例》	陕西省人民代表大会常务委员会	2009/5/1	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
18	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高法	2009/5/15	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
19	《业主大会业主委员会指导规则》	住建部	2009/12/1	规范业主大会和业主委员会的活动
20	《物业承接查验办法》	住建部	2010/10/14	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
21	《2012年国务院政府工作报告》	国务院	2012/3/5	大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业
22	《陕西省物业服务收费管理实施办法》	陕西省物价局陕西省住房和城乡建设厅	2014/8/14	规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益
23	《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》	国务院	2015/7/1	发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。
24	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	住建部	2016/7/6	以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。
25	《陕西省“十三五”服务业发展规划》	陕西省人民政府	2016/8/4	鼓励物业服务企业从事居家养老服务；推进社区物业管理、安保、配送、房地产中介、房屋租赁经营、家用车辆保养维修、搬家服务等生活性服务规范化、标准化发展。
26	《关于第三批取消中央指定地方实施行政	国务院	2017/1/12	取消了《物业管理企业资质管理办法》（建设部令 2004 年第 125 号，2007

	许可事项的决定》			年 11 月 26 日, 2015 年 5 月 4 日予以修改) 规定的, 由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消。
27	《关于取消一批行政许可事项的决定》	国务院	2017/09/29	取消物业服务企业一级资质核定的审批
28	《住房城乡建设部关于废止<物业服务企业资质管理办法>的决定》	住建部	2018/3/8	废止《物业服务企业资质管理办法》(建设部令第 164 号)

(二) 行业基本情况及市场规模

公司按照《国民经济行业分类》国家标准 (GB/T4754-2011), 公司属于“物业管理”(行业分类代码为: K7020)。

1、行业基本情况

(1) 行业基本情况

根据 2016 年 1 月 13 日修订后的《物业管理条例》, 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。

物业管理行业起源于 19 世纪 60 年代的英国。20 世纪 80 年代初, 随着改革开放的实施, 中国第一家物业管理公司在深圳成立, 经过三十余年的发展, 行业相关的法律及地方法规逐渐完善, 协助行业良性发展, 市场正朝着有序化、规范化的方向发展。早期物业管理服务仅限于向房地产企业开发的住宅、写字楼提供后续配套服务, 主要包括秩序维护、工程维护、清洁服务、绿化服务等, 此类服务也构成了物业管理服务的核心内容, 随着物业管理行业的发展, 物业管理公司逐步向写字楼、商业物业、工业厂房、步行街、街道等各类城市综合体的进入, 展现出物业管理覆盖的巨大潜能。早期传统物业管理主要集中于清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务基础上, 目前已经纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条, 横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求, 不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益, 体现出物业管理丰富的商业价值。

我国物业管理行业已发展了 30 多年, 相比于国外一百多年的历史尚处于初级发展阶段, 存在行业集中度偏低、与资本市场关联度小的问题。物业管理行业

未来发展会面临诸多挑战，比如，所提供的服务专业化不足、缺乏统一的全国性服务质量认定标准、公司准入门槛低、市场化定价执行难度大等。2017年，我国经济运行平稳、现代服务业转型升级加快、新型城镇化持续推进、居民消费升级衍生多层次需求的多重利好因素助推下，中国物业管理行业迈入发展加速期，不断注入新的元素，开始了社会化、专业化和市场化的新阶段。

（2）行业上下游关系

物业管理行业属于服务性行业，行业上游主要包括保安、保洁、维修服务等人力资源公司，保洁、安防用品等供应商，部分市政未统一供暖地区的上游还包括供热公司等；下游客户主要包括房地产开发企业、住宅社区、写字楼、市政机关、医疗机构、公共设施、学校等。

物业管理行业与上、下游行业之间的关联性强。行业上游的人力资源（保安、保洁、设备维修工等）在成本中占比最大，人力成本对行业的毛利空间影响较大。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。

（3）行业区域性、周期性、季节性特征

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

由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求，行政机构、卫生医疗体系、城市交通、商业地产、社会职能场所的发展带来的对物业的需求，在未来行业将保持稳定发展。因此，物业管理行业周期性特征不明显。

物业管理行业的上下游行业对物业服务的需求受季节因素影响较小，物业管理行业无明显季节性特征。

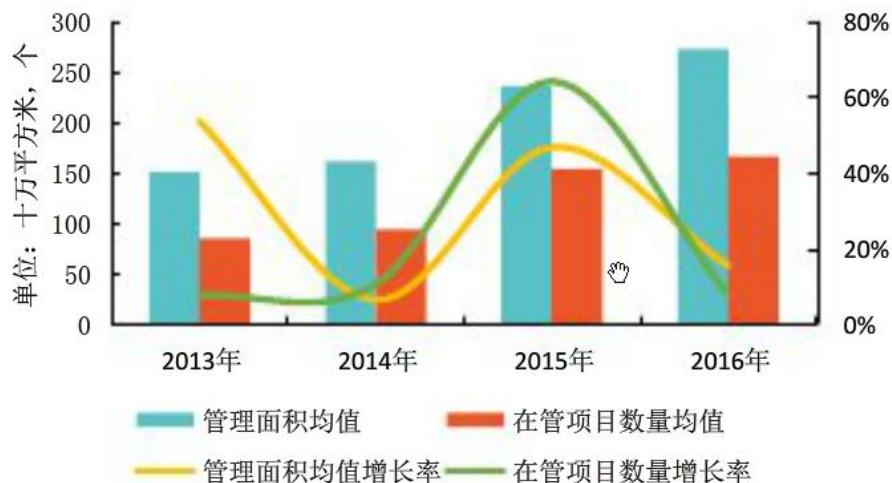
2、市场规模

（1）物业管理面积及营业收入逐年增长

1) 物业管理面积逐年增长及管理项目分布

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016 年全国物业管理规模达 185.1 亿平方米，较 2008 年增长 47.5%，复合增长率为 5.0%；2015 年全国物业管理面积约为 174.50 亿平方米，2016 年较 2015 年增长 6.1%。物业行业百强企业管理面积均值约为 2,725.09 万平方米，同比增长 15.40%，管理规模扩张明显；在管项目数量均值为 166 个，同比增长 7.59%。

2013-2016 年百强企业管理规模变化趋势



资料来源：中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》

2016 年百强企业管理项目城市分布及占比情况



资料来源：中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，从城市区域分布来看，百强企业管理项目分布集中在长三角、珠三角、京津冀和

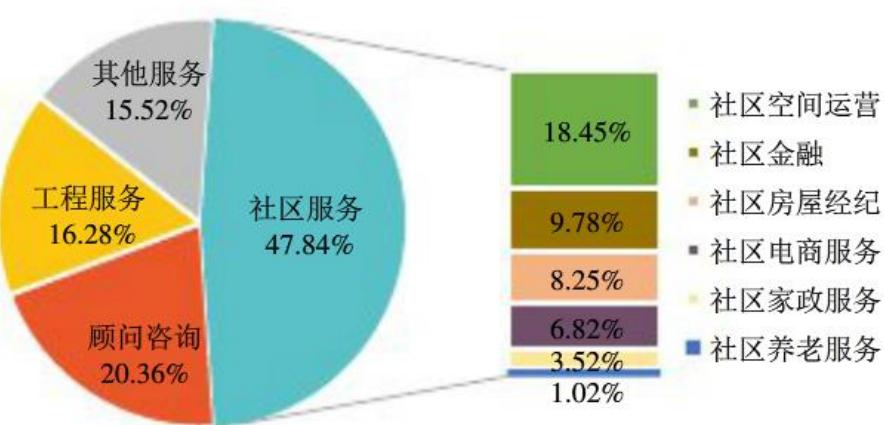
成渝四大城市群，随着这些城市群快速发展带来的人口集聚效应和经济外溢效应日益显现，百强企业顺应市场发展趋势，加速在城市群核心及周边热点区域的布局与深耕。

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，从城市级别分布来看，2016 年百强企业在一线城市管理项目个数占比 21%，较 2015 年降低 2%；二线城市占比 44%，较 2015 年增长 1%；三四线城市占比 35%，较 2015 年增长 1%。二线和三四线城市占比呈上升趋势。百强企业在稳固一线城市市场份额的同时，逐步把拓展重点方向转向二线城市，抢先布局三四线潜力城市。

2) 物业管理营业收入逐年增长及收入分布

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016 年百强企业营业收入再创新高，全年实现营业均值达 82,783.58 万元，同比增幅达 16.10%。百强企业营业收入保持较快增长，主要是得益于管理规模的扩大和多种经营收入的增长。2016 年，在百强企业中，社区服务收入占比高达 47.84%，其中社区空间运营和社区金融分别占比 18.45% 和 9.78%；其次，顾问咨询和工程服务业务占比分别为 20.36%、16.28%；其他业务收入占比达到 15.52%。

2016 年百强企业多种经营服务收入构成情况



资料来源：中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》

(2) 物业服务多业态发展，各业态管理面积及收入占比

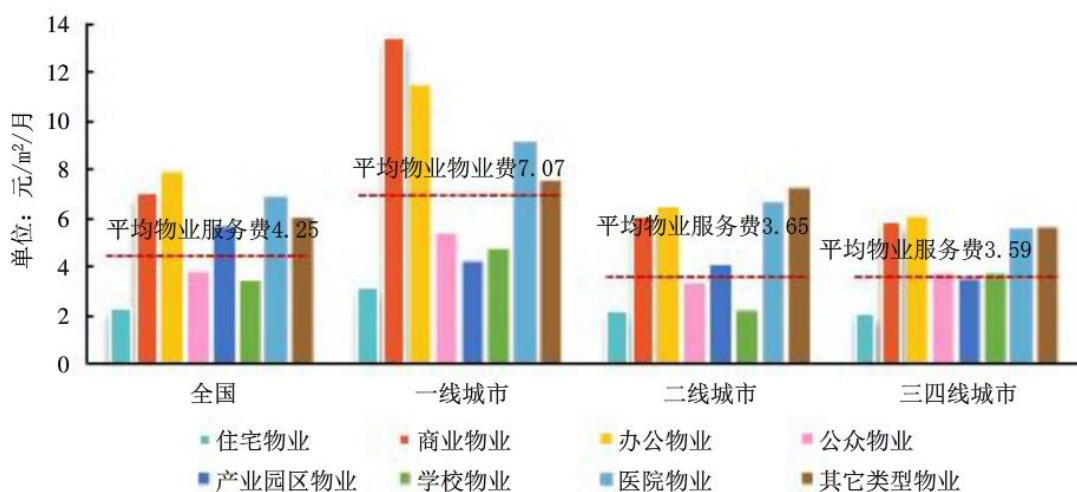
根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，

随着物业服务企业服务业态不断细分，形成了多业态均衡发展的局面。在基础服务领域，2016年，百强企业住宅物业管理面积占物业管理总面积的73.21%，住宅物业服务费收入占百强企业基础物业总收入的57.77%；商业物业面积占比为6.18%，收入占比为10.14%，办公物业面积占比为7.06%，收入占比为14.82%，公众物业面积占比为1.67%，收入占比为1.96%，产业园物业面积占比为5.38%，收入占比为4.75%，学校物业面积占比为2.62%，收入占比为2.46%，医院物业面积占比为1.03%，收入占比为3.75%，其他类型物业面积占比为2.84%，收入占比为4.34%。

（3）全国及不同城市级别平均物业服务费标准

根据中国指数研究院发布的《2017中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016年，百强企业管理项目平均物业服务费为4.25元/m²/月，与2015年基本持平。分业态来看，办公物业服务费最高，达到7.86元/m²/月，其次是商业物业服务费，为7.04元/m²/月，住宅物业服务费最低，为2.31元/m²/月，公众物业、产业园区物业、学校物业、医院物业和其他类型物业服务费分别为3.76元/m²/月、3.38元/m²/月、6.87元/m²/月和5.99元/m²/月。分城市来看，一线城市的平均物业服务费为7.07元/m²/月，远高于二线城市3.65元/m²/月和三四线城市3.59元/m²/月；一线城市的各业态平均物业服务费均高于其他城市，二线城市除公众物业和学校物业外，其余业态平均物业服务费均高于三四线城市。

2016年百强企业全国及不同城市级别平均物业服务费标准



资料来源：中国指数研究院发布的《2017中国物业服务百强企业十年发展报告》

（三）行业基本风险特征

1、市场竞争风险

目前，全国共有 10.5 万家以上物业服务企业，其中绝大部分是中小企业，物业行业存在高度分散、所提供的服务同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要，行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。

2、调价机制缺失风险

目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

3、正相关行业调控带来的风险

公司的服务业态主要为住宅社区，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。

（四）行业壁垒

1、行业经验和品牌壁垒

对于中小型的物业管理公司，虽然在提供服务过程中积累了物业经营管理服务的经验，但要想成为更优秀的物业管理公司，还需要综合其他业务发展，完成一体化的综合式服务。例如，地产投资顾问、营销策划、招商代理、设施设备节能改造与能源管理、商业运营管理、资产管理等服务于一体的不动产运营服务。同时，随着业主和租户逐步意识到物业服务的重要性，对物业管理服务公司的要求也越来越高，具有品牌优势的物业管理服务企业是业主的优选。因此，行业经验和品牌壁垒也逐渐成为新公司进入物业行业的短期壁垒。

2、技术壁垒

随着物质生活的不断改善，物业管理的专业程度与服务升级也开始受到业主

的关注。不仅在于基础物业服务内容上需要物业管理企业达到环境整洁、服务便捷、维修迅速等基本要求，同时其他增值服务在技术上的要求也影响到业主，包括开发商对物管的选择。因此，一些通过运用高新技术降低成本，并有能力整合社区配套资源的物管企业更受到市场的青睐。已产生的规模效应和高标准的科学管理要求提高了物业行业的技术壁垒，从而使得新进入行业的新企业难以在竞争中取得优势。

3、管理与人才壁垒

物业管理未来发展的方向已从传统劳动密集型企业逐渐转变为知识密集型企业，实现高增值服务，高产品附加值，因此复合型人才尤为重要。对于管理服务类的企业而言，只有不断改善自己的服务质量和管理水平，提高企业的竞争优势和一体化综合服务。同时公司需要吸引更多管理人才和技术人才，若缺少高素质的管理和技术人才，将导致服务水平原地不动，管理质量下降，未来发展空间受限。因此，管理和人才壁垒是该行业能否健康持续发展下去的又一壁垒。

（五）影响行业发展有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家政策规划推动物业管理行业的发展

2012年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，规划指出：要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式”。《2012年国务院政府工作报告》指出大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业。

2014年，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和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，实现在发展中升级、在升级中发展。2015 年，国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。

2016 年建设部《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》中提到建设物业服务发展：以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。2016 年陕西省人民政府《陕西省“十三五”服务业发展规划》鼓励物业服务企业从事居家养老服务；推进社区物业管理、安保、配送、房地产中介、房屋租赁经营、家用车辆保养维修、搬家服务等生活性服务规范化、标准化发展。

（2）市场需求不断提升

根据 wind 资讯，2016 年，我国完成全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。国家城镇化建设的需求推动房地产开发增长的同时，市场对于专业物业管理的认可也使行业市场有不断扩大的空间。

根据国家统计局数据，我国城镇化率从 2000 年末的 36.22% 升至 2017 年末的 58.52%。城市化进程的快速推进将刺激城市商品住宅以及相关配套设施的发展，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。但我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

（3）“互联网+”推动行业变革

2014 年以来，“互联网+物业”已成为物业管理行业的新热点。一方面互联网高新技术的引入将基础物业服务进行扁平化、智能化和标准化的管理，能够降低企业的人工成本；另一方面，通过大数据、大平台、电子商务的技术应用，搭

建线上服务平台，将传统物业所包含的服务内容及客户的其他生活、工作方面的需求转移至互联网线上进行。企业通过对传统服务资源和先进科技整合，构建现代化的智能社区，利于行业的资本、信息、服务、技术、人才等资源的融合与共享，促进传统物业管理行业向现代服务业的转型升级，“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

（4）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。国家主管部门通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。与此同时，各地政策法规的出台和工作推进，极大地振奋了行业士气，对培育市场、规范服务、引导行业健康有序发展起到了积极作用。

2、不利因素

（1）人力成本不断上升

随着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业管理行业属于劳务密集型产业，用工成本的上涨将给行业内企业带来较大的运营压力。根据中国物业管理行业协会 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，人力成本是物业管理百强企业最主要的成本构成，人员费用占成本构成的 56.79%。国家发展改革委价格监测中心和中国物业管理协会发布了《全国物业管理行业劳动力市场价格监测报告》，该报告显示：根据 2017 年 8 月与 2016 年 8 月全国价格监测项目填报数据对比，物业管理行业职工到手工资总体上涨了 3.98%；保洁在职人数统计时 201608 期末计算分包人员，而在 201708 期数据加入，导致保洁人员数量对物业管理行业职工平均到手工资的影响较大，在除去保洁人员后，物业管理行业职工到手工资总体上涨趋势更为明显，涨幅为 5.31%。

（2）行业集中度较低

根据中国指数研究院¹发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016 年全国物业管理规模达 185.1 亿平方米，较 2008 年增长 47.5%，企业数量从 5.8 万家增长到 10.5 万家以上。近年来，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，但能取的规模效益的企业很少，大多数物业服务企业依托于某个社区生存，难以取得较大规模收入，存在转型和发展上的困难。此外，多数企业的服务规模化、集约化程度较低，服务质量参差不齐，分布较为分散，行业的集中程度不高。

（3）行业责任边界较为模糊

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

（4）高端专业人才匮乏

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。我国在物业行业具备丰富经验的从业人员占全国物业管理从业人员的比重仍处在较低水平，远远不能满足行业发展需要。

（六）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局及主要竞争对手

（1）行业竞争格局

根据中国物业管理协会发布的《2013 年物业管理行业发展报告》及《2015 年物业管理行业发展报告》统计，自 2012 年至 2014 年，我国物业管理企业从 71,000 余家企业增至 105,000 家企业，从业人员由原先的 612.30 万增至 711.30 万人，2014 年整个行业达到 165 亿平米管理面积，平均每家物业服务企业对应的管理面积仅为 15.67 万平方米，当前行业格局分散，市场也普遍认为物管行业

¹ 中国指数研究院是 2004 年 8 月 整合中国房地产指数系统、搜房研究院、中国别墅指数系统、中国房地产 TOP10 研究组等研究资源，由国内外几十位专家和数家学术机构共建的全方位服务于中国商业经济的研究机构。

的集中度仍远远不够，未来一段时间并购整合将成为趋势，2016 年到 2019 年将进行优胜劣汰，行业内的中小企业将被优质品牌物管企业兼并。根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016 年全国物业管理规模达 185.1 亿平方米，较 2008 年增长 47.5%，企业数量从 5.8 万家增长到 10.5 万家以上。近年来，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，但能取的规模效益的企业很少，大多数物业企业依托于某个社区生存，难以取得较大规模收入，存在转型和发展上的困难。此外，多数企业的服务规模化、集约化程度较低，服务质量参差不齐，分布较为分散，行业的集中程度不高。

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业十年发展报告》，2016 年，TOP10 企业管理面积和增速表现优异，强者更强，优势突出，管理面积均值达到 18,838.96 万平方米，是百强企业均值的 6.91 倍，管理面积增长 41.30%，是百强企业增速的 2.68 倍。在行业竞争日益激烈的市场环境下，规模较大的百强企业发展势头更好，行业集中度会进一步提高，大的物业公司并购小房企的物业公司，会成为后续的主流模式。

2、公司的竞争优势

（1）区域品牌优势

荣鑫物业成立于 1999 年，深耕物业管理服务近二十年，拥有物业服务一级资质证书，同时是陕西省物业管理协会副会长单位，拥有西安服务业名牌产品、陕西省 AAA 信誉单位等荣誉称号。公司在管的物业项目中“凯鑫大厦”被评为“全国物业管理示范大厦”，“拿铁城”、“航空科技大厦”等 4 个项目被评为“陕西省物业管理示范大厦”。

（2）管理经验优势

公司在物业行业深耕的近二十年中，高度重视管理经验积累并形成标准化的体系，公司现有经营管理团队及一般员工均具多年物业管理经验，团队管理能力和执行力较强。目前，公司已获得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的物业管理企业资质一级证书，通过 ISO9000 质量管理体系认证，并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。公司日常管理则采用 ERP 系统，该系统建立在信息技术基础上，以系统化的管理方式，为企业管理层提供决策信息支持，有效地提高了公司的管理水平。

（3）商业模式优势

目前我国物业行业尚处于发展初期，整体尚未形成一种统一的商业模式，绝大多数物业服务企业依靠物业费作为收入的唯一来源。公司使用彩生活 O2O 平台和智能化管控模式，利用互联网平台和大数据分析，逐步对业主提供点对点的个性化服务。彩生活 O2O 平台为公司提供强大的技术支持，共享彩生活大平台资源，使公司有能力承接各种类型的物业项目，并能够向客户提供全面的物业管理服务，致力于为客户提供一站式的服务，并不断提供增值服务，为客户带来更大的服务价值，进而降低公司对于物业费的依赖，创造多点的收入来源，实现公司的现代化转型。

（4）管理机制优势

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

3、公司的竞争劣势

（1）服务领域不够广泛

公司提供的专业物业服务主要集中在住宅社区和写字楼上，对于商场、医院、学校、公共物业等物业业态所需的专业物业服务领域和数量覆盖不足。

（2）外部市场业务拓展能力有待加强

公司需要加大提升外部市场的拓展能力，逐步增加外部市场的项目规模，为公司的多元化经营提供保障。

（七）公司未来发展计划

1、深耕住宅和写字楼物业市场，拓展其他类型物业

公司自成立以来一直专注于荣华集团开发的物业管理服务，具有较强的品质管理意识和理念，公司管理服务的物业主要为写字楼和住宅社区，服务项目包括：拿铁城、曲江大厦、凯发大厦、菊林公寓、凯鑫大厦、水岸新城（一期、二期）、金御名城、车城花园（一期、二期）、长乐东苑 ABCD 区、宝格丽、EE 新城、

明珠花园、EE 康城（一期、二期）、北经城、秦晋家园、航空科技大厦、碧水蓝庭、邻里中心等写字楼和住宅社区物业，积累了丰富的物业管理经验，未来公司将进一步深耕写字楼和住宅物业市场，通过自身品牌影响力扩大高端写字楼和住宅物业项目。同时，未来公司将进一步拓展其他的物业类型。

2、加强业务规范性，稳固基础物业服务业务同时提供多方位服务

（1）外部发展方面：为了加快市场拓展，公司将通过横向并购或重组方式收购陕西省内本土物业公司，在做大市场规模的同时，提高荣鑫物业的营业收入和利润以及业务规范性。

（2）内部发展方面：一是大力发展社区综合商业服务，计划在每个在管社区开设商业综合服务中心，发挥已经广泛应用的社区 O2O 管理平台优势，拓展社区商业、房屋租售、装修改造、保险代理等服务；二是积极发展长租公寓业务，首先将公司大股东提供的部分物业改造成长租公寓，做出商业模式，做好品牌，再租赁社会和业主房产拓展长租公寓产业；三是引进 AI 智能家居管理技术和资本，发展社区智能家居管理服务平台；四是开展社区弱电工程和智能改造和停车场管理等业务。公司未来将通过以上四个方面的努力，在保证业务规范性的基础上做大做强做好荣鑫物业基本面。

3、重视人才自身培养和外部引进

在用人上，遵循“能者上，平者让、庸者下”的用人原则，强调制度管人，提倡“简单化、专业化、透明化和阳光化”的工作作风，重视人才的自身培养和外部引进。通过建立管理人员梯级培训制度和体系，建立自有人员和外接项目管理人员回炉培训机制，保持适当人才储备；同时积极对外招聘优秀物管人才，吸纳行业精英，强化公司整个经营管理班子实力。

4、提升技术水平

公司在硬件设施方面拥有与规模相匹配的资源，如全面升级智能停车场系统、改造电费计量系统等，保证了企业在物业管理信息化建设方面走在了物业管理企业的前端，这是打造物业管理优质品牌、实现公司长足发展的重要保障。

第三节 公司治理

一、公司治理机制的建立及运行情况

（一）最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

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，并定期召开股东会议。另外，经代表多数的股东提议，也召开临时股东会议。公司设执行董事一职，由全体股东同意选举产生，并由其出任公司法定代表人。公司增资、股权转让等重大事项都履行了股东会决议程序。

公司变更为股份有限公司时即设立股东大会、董事会、监事会和经理层，治理层和管理层之间职责分工明确、依法规范运作的法人治理结构。公司关于股东大会、董事会、监事会的相关制度健全，运行情况良好。《公司章程》的制定和内容符合《公司法》及其他法律法规的规定。公司根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，制定了公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关议事规则。公司的三会议事规则对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了相关规定。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定。三会的组成人员以及高级管理人员均按照法律法规和公司章程及内部制度履行相应的职责。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

有限公司时期，公司股东能够按照《公司法》和《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、股权转让、整体变更等事项上召开股东会，形成相关决议并予以执行。执行董事能够履行公司章程赋予的权利和规定的义务，勤勉尽职。

股份公司成立后，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》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则行使权利和履行义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论和评估

（一）董事会对现有公司治理机制的讨论

公司在经营管理过程中，针对自身特点，逐步建立并完善了一系列内部控制制度，建立了符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规的管理制度。

公司设股东大会、董事会、监事会。公司根据《公司法》以及其他有关法律、法规和公司章程，明确建立了以下内部控制制度，包括：《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策管理办法》、《信息披露管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》等。

《公司章程》对关联股东和董事回避事项进行了具体规定；《公司章程》根据《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》进行修订，约定了纠纷解决机制，建立健全了投资者关系管理。

管理层和公司员工了解公司内部控制制度并在实际工作中能切实执行。公司的业务流程明晰，内部控制措施涵盖了各个重要控制环节，信息沟通与反馈机制有效；公司的内部控制制度能保障公司资产的安全、完整及有效使用，能保证公司各项经营活动有序有效的进行，能保证公司制定的各项管理方针、制度及措施的贯彻执行，能有效控制公司的成本、费用等以达到盈利最大化的经营目标。

董事会认为，公司已建立起了较为完善合理的内部控制制度，并在经营活动中得到了一贯的、严格的遵循和实施，公司在重大方面有效地保持了按照财政部颁布的《内部会计控制规范》与财务报表相关的内部控制。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

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

公司在所有重大方面内部控制制度的设计是完整和合理的，能够对编制真实、完整、公允的财务报表、公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证，能够合理的保证内部控制目标的实现。

这些内部控制制度虽已初步形成完善有效的体系，但随着环境、情况的改变，内部控制的有效性可能随之改变，公司将随着管理的不断深化，进一步给予补充和完善，优化内部控制制度，并监督控制政策和控制程序的持续有效性，使之始

终适应公司的发展需要。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规行为情况的说明

(一) 报告期公司违法违规及处罚情况

1、报告期内公司所受行政处罚情况如下：

公司于 2016 年 11 月 11 日向西安市地方税务局经济技术开发区分局缴纳滞纳金 100 元，此笔滞纳金系因逾期缴纳税款而产生。

公司上述行为不构成重大违法违规行为，因为公司没有逃避缴纳税款的主观故意，且均能主动进行相关税款及滞纳金的补缴，情节轻微，公司也未因此受到税务部门的行政处罚。同时，上述事项发生后，公司高度重视财务核算及税收申报工作，组织财务人员专门学习税收法律法规，按时缴纳税款，确保类似情形不再发生。

公司于 2018 年 3 月 8 日、2018 年 3 月 12 日分别取得西安经济技术开发区国家税务局、西安市地方税务局经济技术开发区分局出具的证明，自 2016 年 1 月 1 日至今，公司能够遵守国家税务相关法律法规，能够照章依法申报纳税，不存在逃税欠税行为，不存在被税务机关行政处罚的情形。

除上述机关证明外，公司还取得了以下相关机关出具的合法合规证明：

2018 年 3 月 15 日，公司取得西安经济技术开发区国土资源和房屋管理局出具的《证明》，表明公司在报告期内能够遵守国家及地方土地、房屋管理方面的法律、法规，不存在因违反相关法律法规而受到行政处罚的情形。

2018 年 3 月 16 日，公司取得西安经济技术开发区人力资源和社会保障局出具的《证明》，表明公司在报告期内能够遵守国家及地方人力资源和劳动管理法律、法规，不存在因违反相关法律法规而受到行政处罚的情形。

2018 年 3 月 23 日，公司取得西安市工商行政管理局经济技术开发区分局出具的《证明》，表明公司在报告期内能够遵守工商行政管理方面的法律、法规，不存在因违反相关法律法规而受到行政处罚的情形。

2018 年 4 月 8 日，公司取得陕西省住房资金管理中心出具的《证明》，表明公司在报告期内能够遵守国家关于住房公积金管理方面的法律法规，能够依法足额为员工缴纳住房公积金，不存在因违反相关法律法规而受到行政处罚的情形。

2、报告期内公司涉诉情况如下：

经查询“中国裁判文书网”并经公司确认，公司在报告期内涉诉案件共 7 件，具体如下：

(2016)陕 01 民终 1643 号《民事裁定书》显示，公司作为上诉人（原审原告）上诉王东明，该案件为劳动争议案件，公司为原审原告，且公司已于 2016 年 2 月 25 日申请撤回上诉。

(2016)陕 01 民终 1644 号《民事裁定书》显示，公司作为上诉人（原审原告）上诉畅文革，该案件为劳动争议案件，公司为原审原告，且公司已于 2016 年 2 月 25 日申请撤回上诉。

(2016)陕 0114 执 269-1 号《执行裁定书》显示，在公司与王东明劳动争议案件中，公司作为被执行人，应给付申请执行人王东明经济补偿金 4,164 元，并承担案件执行费 50 元，上述款项已履行完毕，该劳动争议案件已于 2016 年 5 月 25 日执行终结。

(2016)陕 0114 执 270-1 号《执行裁定书》显示，在公司与畅文革劳动争议案件中，公司作为被执行人，应给付申请执行人畅文革经济补偿金 5,205 元，并承担案件执行费 50 元，上述款项已履行完毕，该劳动争议案件已于 2016 年 5 月 25 日执行终结。

(2016)陕 01 民终 4031 号《民事判决书》显示，在(2015)未民初字第 00846 号民事判决中，公司、西安荣华集团有限公司、张玉鸿作为与张晓羽（原告）财产损害赔偿案件中的共同被告，公司被判决与西安荣华集团有限公司共同支付原告张晓羽房屋装修损失 15,776 元、房屋租金损失费 3,200 元，原案经原审被告公司上诉后，由西安市中级人民法院二审（终审）改判为：由西安荣华集团有限公司支付张晓羽房屋装修损失 15,776 元、房屋租金损失费 3,200 元。

(2016)陕 0112 执第 2507 号《执行裁定书》显示，在公司与魏海峰的物业服务合同纠纷案件中，公司为申请执行人，执行标的为 9,959 元人民币。该案中由于被执行人无可供执行的财产，故该案暂缓执行，待被执行人有可供执行财产时，申请人可再次申请执行。

(2017)陕 0114 执 504 号《执行裁定书》显示，在公司与杨永春劳动争议案件中，公司作为被执行人，应支付申请执行人杨永春款项 42,000 元，并承担案件执行费 530 元，上述款项已履行完毕，该劳动争议案件已于 2017 年 6 月 9

日执行终结。

由上述案件具体情形可见，公司多数情况为原告或申请执行人，部分为被告或被执行人情形中，须支付款项金额不大，且均已履行完毕，故不会对本次申请挂牌形成重大影响。

（二）报告期控股股东、实际控制人违法违规及处罚情况

公司实际控制人系崔荣华与张秦川夫妇，经核查其户籍所在地派出所出具的《无犯罪记录证明》、人民银行出具的《个人信用报告》以及全国企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（shixin.court.gov.cn）、信用中国（www.creditchina.gov.cn）、证券期货市场失信记录查询平台（shixin.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会（www.csrc.gov.cn）等网站，最近两年内，崔荣华、张秦川均不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等规定而受到刑事、行政、民事处罚或纪律处分的情形，不存在因涉嫌违法违规而处于调查之中尚无定论的情形，不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形，不存在受到中国证监会行政处罚、被采取证券市场禁入措施或被全国股份转让系统公司公开谴责的情形，不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形，不存在欺诈行为或其他不诚实行为的情形。

除上述披露事项外，公司及控股股东、实际控制人报告期内不存在其他违法违规及受处罚的情况，也不存在其他重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项。

四、公司财务、机构、人员、业务、资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的分开情况

公司按照《公司法》及有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、机构、人员、财务方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务分开情况

公司的主营业务系为住宅社区、写字楼提供物业服务，其中主要包括日常物业管理服务和房地产开发前期配套服务。

公司拥有独立完整的市场开发体系，具有独立的经营场所，自主获取业务收入和利润，具有独立的运营能力，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其

他企业的业务依赖关系，不存在因与关联方之间存在的关联关系而使本公司经营业务的完整性、独立性受到不利影响的情况。因此，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务方面分开。

（二）资产分开情况

公司的主要财产包括商标等无形资产，以及办公设备、机器设备、运输设备等固定资产，相关财产均有权利凭证。公司对其资产均拥有完整的所有权，与实际控制人及其控制的其他企业在资产产权上有明确的界定及划分，公司的各项资产权利不存在产权纠纷或潜在的相关纠纷。报告期内，存在公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，截至本说明书出具日，占用资金均已归还；不存在公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。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，制定了《关联交易决策管理制度》等规范制度。因此，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在资产方面分开。

（三）机构分开情况

公司设有财务部、经营管理部、综合部、市场部、客户部等部门，不存在合署办公的情况。此外，查阅了公司各机构内部规章制度，公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东的组织机构，公司不存在与控股股东合署办公、混合经营的情形。因此，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构方面分开。

（四）人员分开情况

公司的董事会以及高级管理人员人选产生过程合法，不存在实际控制人干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的情况。公司股东大会和董事会可自主决定有关人员的选举和聘用。公司的总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任任何职务，公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。因此，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在人员方面分开。

（五）财务分开情况

公司成立了独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共享

银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系。因此，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在财务方面分开。

五、同业竞争情况

（一）公司控股股东、实际控制人控制、参股的其他企业情况

1、直接控制、参股的企业

截至本说明书签署之日，公司实际控制人崔荣华、张秦川控制、参股的其他关联企业如下：

世纪荣华投资控股集团有限公司

企业名称	世纪荣华投资控股集团有限公司
统一社会信用代码	916101325523176986
企业类型	有限责任公司
成立日期	2010年4月2日
经营场所	西安市未央路130号凯鑫国际金融大厦1幢11901室
法定代表人	崔荣华
注册资本	32,000万元
经营范围	企业投资与咨询（不含金融、期货、证券业务；仅限以自有资产投资）

崔荣华持有世纪荣华投资控股集团有限公司 60%的股权，张秦川持有世纪荣华投资控股集团有限公司 25%的股权。

2、间接控制、参股的企业

（1）西安荣华集团有限公司

企业名称	西安荣华集团有限公司
统一社会信用代码	91610132X239362749
企业类型	有限责任公司
成立日期	1997年3月11日
经营场所	西安市未央路130号凯鑫大厦19层
法定代表人	崔荣华
注册资本	26,000万元

经营范围	商品房开发、销售；房地产咨询；房屋租赁；高科技产品的研制、开发；餐饮业（仅限分支机构持有效许可证经营）
------	---

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权。

（2）西安荣华投资管理有限公司

企业名称	西安荣华投资管理有限公司
统一社会信用代码	916101325569625398
企业类型	有限责任公司
成立日期	2010 年 6 月 24 日
经营场所	西安经济技术开发区未央路 130 号凯鑫国际金融大厦 19 层
法定代表人	崔荣华
注册资本	5,500 万元
经营范围	从事投资管理及其咨询业务；企业形象策划、财务咨询（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）。

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华投资管理有限公司 100%的股权。

（3）西安荣华小镇房地产开发有限公司

企业名称	西安荣华小镇房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6U6YA20G
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017 年 8 月 7 日
经营场所	西安经济技术开发区凤城二路 13 号凯发大厦 6 层 6005 室
法定代表人	郭育农
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华小镇房地产开发有限公司 100%的股权。

（4）杨凌荣创农业有限公司

企业名称	杨凌荣创农业有限公司
统一社会信用代码	91610403MA6TG3U51E
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016年8月8日
经营场所	陕西省杨凌示范区有邰路009号副001号自贸区综合服务大厅二层227室45号
法定代表人	杨竣
注册资本	1,000万元
经营范围	农业、林业、果业综合开发及产业化经营；高科技农作物新品种的开发；种子引进、选育、繁殖、生产、加工、储藏、销售；农业机械设备、仪器仪表、零配件、农药（危化品除外）、化肥的销售；各类农副产品的种植、收购、加工、仓储、销售；农业技术产品的研发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；自营和代理各类货物和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有杨凌荣创农业有限公司 100%的股权。

（5）西安荣华农业科技发展有限公司

企业名称	西安荣华农业科技发展有限公司
统一社会信用代码	91610125570208209R
企业类型	有限责任公司
成立日期	2011年3月21日
经营场所	西安市户县天桥镇胡家庄村委会一层
法定代表人	周顺泉
注册资本	1,000万元
经营范围	许可经营项目：餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；预包装食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般经营项目：住宿、会议服务；果蔬、花卉、苗木种植；家禽养殖；园林设计、规划、咨询及鉴定；园林绿化工程施工；节水、节能科技成果推广应用；农产品加工、销售；场地租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华农业科技发展有限公司 77.4%的股

权。

(6) 陕西粮农新丝路投资实业有限公司

企业名称	陕西粮农新丝路投资实业有限公司
统一社会信用代码	91610139MA6TYJNN6H
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016年8月9日
经营场所	西安国际港务区陆港大厦10楼1012
法定代表人	郑永泽
注册资本	3,000万元
经营范围	预包装食品及散装食品的进出口贸易；乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）的销售（含网上销售）。（依法需经批准的项目，须相关部门批准后方可开展经营活动）。一般经营项目：货物及技术的进出口业务（国家限定或禁止的项目除外）；仓储服务（除危险品）；农业技术推广服务；生物技术推广服务；信息系统集成服务；互联网信息技术服务；软件开发；商务信息咨询服务。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证或批准文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有陕西粮农新丝路投资实业有限公司 22%的股权。

(7) 西安荣渼商业运营管理有限公司

企业名称	西安荣渼商业运营管理有限公司
统一社会信用代码	91610125MA6TXW2UXK
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016年4月18日
经营场所	西安市鄠邑区荣华水岸新城35号楼
法定代表人	王君
注册资本	100万元
经营范围	企业营销策划；企业管理咨询；房地产中介服务；房地产代理招商及销售；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣

华集团有限公司持有西安荣渼商业运营管理有限公司 100%的股权。

(8) 西安永华商业运营管理有限公司

企业名称	西安永华商业运营管理有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6TY8AF8Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016 年 6 月 14 日
经营场所	西安经济技术开发区未央路 130 号凯鑫大厦 20 层 2006 室
法定代表人	龙毅涛
注册资本	10,000 万元
经营范围	企业管理咨询；房地产销售；房屋租赁。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安永华商业运营管理有限公司 100%的股权。

(9) 西安高陵荣华置业有限公司

企业名称	西安高陵荣华置业有限公司
统一社会信用代码	91610117057135520U
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013 年 1 月 30 日
经营场所	西安泾河工业园泾渭路车城温泉花园 11 号楼 1 单元 202 室
法定代表人	唐文明
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安高陵荣华置业有限公司 100%的股权。

(10) 西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司

企业名称	西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司
------	------------------

统一社会信用代码	91610125MA6U3KHB43
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017年4月10日
经营场所	西安市鄠邑区甘亭街道西街与涝滨路十字东南角
法定代表人	王君
注册资本	100万元
经营范围	住宿、餐饮服务；酒店管理、会务服务；文化艺术交流活动的组织、策划（不含演出）。（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）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣华天悦凯莱酒店管理有限公司 100%的股权。

（11）西安风追司马文化产业投资有限公司

企业名称	西安风追司马文化产业投资有限公司
统一社会信用代码	91610133578416993T
企业类型	有限责任公司
成立日期	2011年7月22日
经营场所	西安曲江新区政通大道2号曲江文化创意大厦23层12302-1室
法定代表人	张程程
注册资本	1,000万元
经营范围	文化产业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；房地产开发、销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安风追司马文化产业投资有限公司 100%的股权。

（12）西安荣科置业有限公司

企业名称	西安荣科置业有限公司
统一社会信用代码	91610133MA6TYC2R61
企业类型	有限责任公司

成立日期	2016年7月4日
经营场所	西安曲江新区雁塔南路以西雁南五路以南商通大道以北曲江国际大厦1幢1单元12501室
法定代表人	陈睿麒
注册资本	1,000万元
经营范围	许可经营项目：房地产开发、销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般经营项目：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣科置业有限公司 30%的股权。

（13）西安臻升房地产开发有限公司

企业名称	西安臻升房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91610112MA6U4EUE0B
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017年5月8日
经营场所	陕西省西安市未央区石化大道高庙村村南甲1号
法定代表人	朱祖星
注册资本	5,000万元
经营范围	房地产开发与经营、销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安臻升房地产开发有限公司 30%的股权。

（14）西安荣立房地产开发有限公司

企业名称	西安荣立房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91610112311191158Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014年7月9日
经营场所	西安曲江新区雁塔南路以西、雁南五路以南、商通大道以北曲江国际大厦1幢1单元12501室

法定代表人	王赫
注册资本	500 万元
经营范围	房地产开发、销售、咨询；房屋租赁；物业管理。（上述经营范围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）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣立房地产开发有限公司 100%的股权。

（15）西安易睿房地产有限责任公司

企业名称	西安易睿房地产有限责任公司
统一社会信用代码	91610133073419371E
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013 年 8 月 5 日
经营场所	西安曲江新区行政商务区荣华国际大厦第 1 栋 1 单元 18 层 11808 室
法定代表人	崔荣华
注册资本	5,000 万元
经营范围	商品房开发销售；房地产信息咨询服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安易睿房地产有限责任公司 100%的股权。

（16）西安荣华博鹏实业有限公司

企业名称	西安荣华博鹏实业有限公司
统一社会信用代码	91610132592215063Q
企业类型	有限责任公司
成立日期	2012 年 3 月 22 日
经营场所	西安经济技术开发区未央路 130 号凯鑫大厦 20 层
法定代表人	李俊
注册资本	30,000 万元
经营范围	房地产开发；建筑工程施工；物业管理；房地产销售；新型能源的开发与销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或

	批准证书在有效期内经营, 未经许可不得经营)
--	------------------------

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权, 世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权, 西安荣华集团有限公司持有西安荣华博鹏实业有限公司 100%的股权。

(17) 西安亚华置业有限公司

企业名称	西安亚华置业有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6U6Q4G51
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017 年 7 月 28 日
经营场所	西安经济技术开发区未央路 130 号凯鑫大厦 20 层 2105 室
法定代表人	王君
注册资本	1,000 万元
经营范围	房地产开发、销售; 房屋租赁。(上述经营范围中涉及许可项目的,凭许可证明文件、证件在有效期内经营, 未经许可不得经营)

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权, 世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权, 西安荣华集团有限公司持有西安亚华置业有限公司 100%的股权。

(18) 西安荣华城乡建设发展有限公司

企业名称	西安荣华城乡建设发展有限公司
统一社会信用代码	91610125065341340T
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013 年 6 月 6 日
经营场所	西安市户县西街荣华水岸新城小区 35 号
法定代表人	杨竣
注册资本	2,000 万元
经营范围	现代农业设施建设; 新农村项目建设; 农业资源开发建设(未取得专项许可的项目除外)

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权, 世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权, 西安荣华集团有限公司持有西安荣华城乡建设发展有限公司 90%的股权。

(19) 陕西荣邦贸易发展有限公司

企业名称	陕西荣邦贸易发展有限公司
统一社会信用代码	916101327552494886
企业类型	有限责任公司
成立日期	2007年4月5日
经营场所	西安经济技术开发区未央路130号凯鑫大厦
法定代表人	崔荣华
注册资本	1,000万元
经营范围	五金百货、纺织品、针织品、机电产品（不含小轿车）、电子元件、化工原料（易燃易爆危险化学品除外）、机械设备、服装、通讯器材（专控产品除外）、金属材料、汽车零配件、玻璃制品、钢材、农副产品、仪器仪表的批发与零售；货物及技术进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物技术除外）。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有陕西荣邦贸易发展有限公司 85%的股权。

(20) 西安荣航房地产开发有限公司

企业名称	西安荣航房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91610137698604550Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2009年12月2日
经营场所	西安市阎良国家航空高技术产业基地蓝天六路7号航空科技大厦11201室
法定代表人	崔荣华
注册资本	3,000万元
经营范围	房地产开发、销售、咨询服务；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣航房地产开发有限公司 70%的股权。

(21) 北京荣华道诚国际文化发展有限公司

企业名称	北京荣华道诚国际文化发展有限公司
统一社会信用代码	911101055514346811
企业类型	有限责任公司
成立日期	2010年2月8日
经营场所	北京市朝阳区工人体育场北路13号院1号楼11层1106
法定代表人	张程程
注册资本	300万元
经营范围	组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；会议服务；出租办公用房；教育咨询（不含出国留学及中介服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有北京荣华道诚国际文化发展有限公司 51%的股权。

（22）西安曲江荣华置业有限公司

企业名称	西安曲江荣华置业有限公司
统一社会信用代码	91610133698601667U
企业类型	有限责任公司
成立日期	2009年12月2日
经营场所	西安曲江新区雁塔南路以西、雁南五路以南、商通大道以北曲江国际大厦1幢1单元12501室
法定代表人	杨雷蒙
注册资本	16,742万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁及咨询服务；物业管理；文化产业项目及配套设施的开发、经营；建筑材料的销售；受委托实施旧城及城中村改造；高科技产品的研制、开发；国内商业贸易（除国家规定的专控及前置许可项目）；货物或技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）（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）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安曲江荣华置业有限公司 49%的股权。

(23) 西安旭辉荣华房地产开发有限公司

企业名称	西安旭辉荣华房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6U6N5A4Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017年7月26日
经营场所	西安经济技术开发区未央路130号凯鑫国际大厦20层2020室
法定代表人	陈睿麒
注册资本	1,000万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁；房地产管理咨询。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安旭辉荣华房地产开发有限公司 30%的股权。

(24) 西安锦祺鹏宇置业有限公司

企业名称	西安锦祺鹏宇置业有限公司
统一社会信用代码	91610104MA6U1DBE0F
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017年1月23日
经营场所	西安市莲湖区大庆路687号枣园街道办事处626室
法定代表人	林茂祺
注册资本	1,000万元
经营范围	房地产开发；物业管理；房地产销售；房屋租赁；房地产信息咨询。（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）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安锦祺鹏宇置业有限公司 20%的股权。

(25) 咸阳保荣实业有限公司

企业名称	咸阳保荣实业有限公司
统一社会信用代码	916111005807919603

企业类型	有限责任公司
成立日期	2011年9月5日
经营场所	陕西省西咸新区秦汉新城兰池大道中段规划展览中心029室
法定代表人	魏志强
注册资本	9,800万元
经营范围	房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有咸阳保荣实业有限公司 94.34%的股权。

(26) 西安市和谐小额贷款股份有限公司

企业名称	西安市和谐小额贷款股份有限公司
统一社会信用代码	91610102097370488M
企业类型	股份有限公司
成立日期	2014年4月16日
经营场所	西安市新城区解放路 111 号民乐园万达步行街 2 号楼 10113、10114、10115 室
法定代表人	韩东升
注册资本	40,000万元
经营范围	提供小额贷款业务和经金融办核准的其他业务(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营)

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安市和谐小额贷款股份有限公司 35%的股权。

(27) 西安荣腾现代农业发展有限公司

企业名称	西安荣腾现代农业发展有限公司
统一社会信用代码	91610112311191166R
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014年7月9日

经营场所	西安市未央区石化大道高南村甲 1 号
法定代表人	张明刃
注册资本	100 万元
经营范围	现代农业设施建设、城乡统筹建设开发；新农村建设、农业资源开发；果蔬种植及推广、观光服务。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣腾现代农业发展有限公司 100%的股权。

（28）西安荣威置业有限公司

企业名称	西安荣威置业有限公司
统一社会信用代码	91610132668685724A
企业类型	有限责任公司
成立日期	2008 年 1 月 21 日
经营场所	西安市未央路 130 号凯鑫大厦
法定代表人	崔微
注册资本	15,000 万元
经营范围	房地产开发、销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣威置业有限公司 100%的股权。

（29）西安澳美达置业有限公司

企业名称	西安澳美达置业有限公司
统一社会信用代码	91610137668660375G
企业类型	有限责任公司
成立日期	2007 年 11 月 22 日
经营场所	西安阎良国家航空高技术产业基地蓝天路 7 号航空科技大厦 112005 室
法定代表人	崔荣华

注册资本	27,225.81 万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安澳美达置业有限公司 100%的股权。

（30）西安荣鼎置业有限公司

企业名称	西安荣鼎置业有限公司
统一社会信用代码	91610125668652244Y
企业类型	有限责任公司
成立日期	2007 年 11 月 7 日
经营场所	西安市户县甘亭镇西街镇政府
法定代表人	张秦川
注册资本	16,000 万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣鼎置业有限公司 100%的股权。

（31）西安荣嘉置业有限公司

企业名称	西安荣嘉置业有限公司
统一社会信用代码	91610117587442333K
企业类型	有限责任公司
成立日期	2012 年 2 月 24 日
经营场所	西安市高陵区泾渭镇泾渭一路
法定代表人	唐文明
注册资本	500 万元
经营范围	房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世

纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣嘉置业有限公司 90%的股权。

(32) 西安荣彩网络科技有限公司

企业名称	西安荣彩网络科技有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6U1DDJ4W
企业类型	有限责任公司
成立日期	2017 年 1 月 23 日
经营场所	西安经济技术开发区未央路 130 号凯鑫大厦 19 层 19003 室
法定代表人	关建东
注册资本	200 万元
经营范围	电信增值业务，房屋代理销售及网上销售；网络技术、电子技术的技术开发；计算机软件的技术开发。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安荣彩网络科技有限公司 49%的股权。

(33) 西安君都侨商置业有限公司

企业名称	西安君都侨商置业有限公司
统一社会信用代码	9161013657507481XU
企业类型	有限责任公司
成立日期	2011 年 5 月 26 日
经营场所	西安市浐灞生态区浐灞半岛 A14 区 8 幢 1 单元 603 室
法定代表人	陈睿麒
注册资本	5,000 万元
经营范围	房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；房地产项目管理咨询（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）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华集团有限公司 100%的股权，西安荣华集团有限公司持有西安君都侨商置业有限公司 30%的股权。

(34) 陕西中山国际融资租赁有限公司

企业名称	陕西中山国际融资租赁有限公司
统一社会信用代码	91610000MA6TG05620
企业类型	有限责任公司
成立日期	2015年10月10日
经营场所	西安市经开区凤城二路13号凯发大厦6层
法定代表人	龙毅涛
注册资本	3,000万美元
经营范围	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；兼营与融资租赁业务有关的商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华投资管理有限公司 100%的股权，西安荣华投资管理有限公司持有陕西中山国际融资租赁有限公司 38.5%的股权。

（35）陕西荣华金赛银投资管理有限公司

企业名称	陕西荣华金赛银投资管理有限公司
统一社会信用代码	91610133311030848T
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014年10月20日
经营场所	西安曲江新区曲江行政商务区政通大道2号曲江文化创意大厦第1幢1单元23层12301号房
法定代表人	王维奇
注册资本	10,000万元
经营范围	投资管理及咨询；股权投资；企业管理咨询；财务咨询服务。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

崔荣华与张秦川合计持有世纪荣华投资控股集团有限公司 85%的股权，世纪荣华投资控股集团有限公司持有西安荣华投资管理有限公司 100%的股权，西安荣华投资管理有限公司持有陕西荣华金赛银投资管理有限公司 50%的股权。

（二）公司董事、监事、高级管理人员控制、投资的其他企业情况

1、董事崔荣华、张秦川控制、投资的其他企业情况详见本说明书“第三节 公

司治理”之“五、同业竞争情况”之“(一)公司控股股东、实际控制人控制、参股的其他企业情况”。

2、董事唐学斌控制、投资的其他企业情况如下：

(1) 深圳市彩付宝科技有限公司

企业名称	深圳市彩付宝科技有限公司
统一社会信用代码	914403000663440255
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013年4月11日
经营场所	深圳市南山区粤海街道深南大道9680号华润城大冲商务中心C座701
法定代表人	潘军
注册资本	120,000万元
经营范围	计算机数据库、计算机系统的分析；提供计算机技术服务；智能卡产品及网络系统的技术开发；提供电子商务技术、服务平台以及相关配套服务；投资管理；受托资产管理；投资咨询；经济信息咨询；商务信息咨询（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

唐学斌持有深圳市彩付宝科技有限公司20%的股权。

(2) 深圳市彩之云网络科技有限公司

企业名称	深圳市彩之云网络科技有限公司
统一社会信用代码	91440300066347613M
企业类型	有限责任公司
成立日期	2013年4月11日
经营场所	深圳市龙华区民治街道留仙大道彩生活大厦11楼
法定代表人	潘军
注册资本	1,000万元
经营范围	在网上从事信息咨询、金融财经咨询业务；电子产品的技术开发；投资管理；投资咨询；受托资产管理；经济信息咨询；企业管理咨询；商务信息咨询。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；从事经营性互联网文化服务。

唐学斌持有深圳市彩之云网络科技有限公司30%的股权。

3、董事王效虚控制、投资的其他企业情况如下：

(1) 西安华旭振业企业管理有限公司

企业名称	西安华旭振业企业管理有限公司
统一社会信用代码	91610135311127068R
企业类型	有限责任公司
成立日期	2014年9月5日
经营场所	西安市高新区科技二路甘家寨东2排12号楼6单元
法定代表人	王效虚
注册资本	500万元
经营范围	企业管理；商业运营管理；商务信息咨询；酒店管理；房屋租赁；物业管理；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

王效虚持有西安华旭振业企业管理有限公司 50%的股权。

(2) 西安人仁众餐饮娱乐管理有限公司

企业名称	西安人仁众餐饮娱乐管理有限公司
统一社会信用代码	91610131MA6TXE758Q
企业类型	有限责任公司
成立日期	2016年1月4日
经营场所	西安市高新区丈八一路6号SOHO1号楼10413室
法定代表人	成青
注册资本	600万元
经营范围	许可经营项目：餐饮服务；一般经营项目：餐饮管理；食品加工技术咨询、技术转让；展览展示服务；礼仪庆典服务；企业管理咨询；文化艺术交流活动的策划（不含演出）

王效虚持有西安人仁众餐饮娱乐管理有限公司 13%的股权。

除上述情况之外，公司其他董事、监事、高级管理人员无控制、投资其他企业的情况。

(三) 关于避免同业竞争的承诺

为避免未来发生同业竞争的可能，公司控股股东、实际控制人签署了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

(1) 承诺人及承诺人控制的其他企业目前与股份公司之间未从事相同或相

似业务，不存在同业竞争；（2）今后作为股份公司董事、监事、高级管理人员期间：不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动；不会利用对股份公司的监事地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益；保证关系密切的家庭成员在承诺人作为股份公司监事期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。

六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况

（一）公司报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况

2017 年度公司资金拆借款、资金归集集中管理情况：

关联方	拆出金额	偿还金额	说明
深圳市彩生活服务集团有限公司	32,918,593.48	39,143,075.45	资金归集
崔荣华、张秦川	-	2,539,081.33	资金拆借
深圳市彩生活物业管理有限公司	94,707,211.97	108,849,518.46	资金归集
西安荣华集团有限公司	-	7,527,216.77	资金拆借
合计	127,625,805.45	158,058,892.01	—

2016 年度公司资金拆借款、资金归集集中管理情况：

关联方	拆出金额	偿还金额	说明
深圳市彩生活服务集团有限公司	7,187,628.77	2,529,086.41	资金归集
深圳市彩生活物业管理有限公司	72,064,152.02	65,519,205.26	资金归集
合计	79,251,780.79	68,048,291.67	

报告期内公司不存在向关联方拆借资金的情况，2015 年 12 月 31 日以前有限公司阶段，公司和实际控制人、股东规范意识不高，在未影响公司正常经营的情况下，公司存在与关联方互相拆借资金用作周转的情况，具有不规范性，由于股份公司成立前公司内控制度尚未完善，双方未签订借款合同，未约定利息及还款日，但截至 2018 年 3 月 27 日，所有关联资金往来均已清偿完毕。主办券商查看所有还款的银行水单，未见重大异常。截至本公开转让说明书出具日，公司不

存在实际控制人、控股股东及其他关联方占用公司资金情况，股份公司成立后公司进一步规范内控程序，关联方之间的资金拆借均有严格的审批程序。

（二）公司最近两年内为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况

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

（三）防止公司权益被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的具体安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性及重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

七、公司董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接与间接合计持股情况如下：

姓名	职务	直接持股数量 (股)	间接持股数量 (股)	合计持股数量 (股)	持股比例(%)
崔荣华	董事长	2,250,000	0	2,250,000	45.00
张秦川	董事	1,250,000	0	1,250,000	25.00
唐学斌	董事	—	—	—	—
张小红	董事/总经理	0	502,000	502,000	10.04
王效虚	董事	—	—	—	—
樊启剑	监事会主席/ 职工代表监事	0	30,120	30,120	0.60
胡勇梅	监事	—	—	—	—

李晓应	监事	—	—	—	—
刘美鸽	财务总监	0	100,400	100,400	2.01
王燕	董事会秘书	0	70,280	70,280	1.41

（二）与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

崔荣华、张秦川、张小红、王效虚、樊启剑、胡勇梅、李晓应、刘美鸽、王燕等公司董监高人员出具了《避免同业竞争承诺函》，表示不从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为，并承诺：将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权，或在该经营实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

同时，上述人员也签署了《对外投资及任职声明》，披露本人及其关联方的对外投资及任职情况。

（三）董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外任职情况如下：

董事崔荣华对外任世纪荣华投资控股集团有限公司董事长，西安荣华集团有限公司董事长，西安荣华投资管理有限公司董事长，西安易睿房地产有限责任公司执行董事，西安荣华博鹏实业有限公司执行董事，陕西荣邦贸易发展有限公司董事长，西安荣航房地产开发有限公司董事长，西安投融资担保有限公司董事，咸阳保荣实业有限公司董事长，西安市和谐小额贷款股份有限公司董事，西安澳美达置业有限公司董事长，陕西文化产业融资担保有限公司董事，陕西和谐投资股份有限公司董事，西安西电避雷器有限责任公司董事，西安荣华新材料股份有限公司董事长，西安国信小额贷款有限公司董事，荣华富洋（延安）市场推广及冷库有限公司董事长，荣华富海（陕西）果园有限公司董事长，新疆天山面粉（集团）有限责任公司董事，西安荣华现代农业开发园区有限公司董事，陕西新联商文化传播有限责任公司监事；

董事张秦川对外任西安荣鼎置业有限公司董事长；

董事唐学斌对外任深圳市彩生活服务集团有限公司董事兼总经理，深圳市彩

付宝科技有限公司董事，深圳市彩之云网络科技有限公司董事，重庆市彩生活智慧社区服务有限公司执行董事，深圳市彩生活物业管理有限公司总经理，桂林市同济楼宇科技工程安装有限公司董事，深圳市开元同济楼宇科技有限公司董事长，沈阳吉祥百特物业服务有限公司监事，上海通翼物业有限公司董事，深圳市彩生活网络服务有限公司董事长，上海同开楼宇科技有限公司董事，扬州市恒久物业服务发展有限公司董事，江苏彩生活住宅科技有限公司董事，无锡市太湖花园物业管理有限责任公司董事，福建彩之嘉投资管理有限公司董事长，南京彩瑞居信息科技有限公司董事长，江西易彩住宅服务有限公司董事；

董事张小红对外任西安鑫顺信息科技合伙企业(普通合伙)执行事务合伙人；

董事王效虚对外任西安华旭振业企业管理有限公司执行董事；

除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在其他单位兼职的情况。

（四）其他情况说明

公司董事崔荣华与张秦川系夫妻关系，除此之外，其他董事、监事和高级管理人员之间不存在亲属关系，且不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形；最近两年未受到中国证监会行政处罚，未被采取证券市场禁入措施，未受到全国股份转让系统的公开谴责。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突情况

公司董事、监事、高级管理人员的对外投资情况详见本说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”。

（六）董事、监事、高级管理人员合法合规情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员符合《公司法》及国家相关法律法规规定的任职资格。公司董事、监事、高级管理人员承诺：

本人符合《公司法》等法律法规及其他规范性文件规定的董事、监事、高级管理人员任职资格：

- 1、本人最近二年内没有因违反国家法律法规、部门规章、自律规则而受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；
- 2、本人不存在因涉嫌违法违规行为处于调查中尚无定论的情形；

- 3、本人最近二年内不存在对现任职和曾任职的公司因重大违法违规行为而被处罚或负有责任的情形；
- 4、最近两年内本人未受到中国证监会行政处罚、未被采取证券市场禁入措施、未受到全国股份转让系统公司公开谴责等情况；
- 5、本人不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；
- 6、本人没有欺诈或其他不诚实行为。

（七）报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况和原因

1、董事变动情况

2016年1月，有限公司董事会共三名董事，分别为唐学斌、叶晖、郭育农，其中唐学斌为董事长。2016年10月，有限公司股东会选举唐学斌、崔荣华、张秦川为董事。2017年1月，有限公司股东会选举唐学斌、崔荣华、昌荣、叶晖、郭育农为董事。2017年9月，有限公司股东会选举唐学斌、崔荣华、张秦川、昌荣、王效虚为董事。2017年12月，股份公司创立大会选举崔荣华、张秦川、唐学斌、昌荣、王效虚为董事，组成股份公司第一届董事会。同日，股份公司第一届董事会第一次会议选举崔荣华为董事长。2018年4月3日，股份公司2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司董事变更的议案》，免去昌荣董事职务，选举张小红为新任董事，公司董事变更为崔荣华、张秦川、唐学斌、张小红、王效虚。

2、监事变动情况

2016年1月，有限公司不设监事会，设监事一名，由国萌担任。2016年10月，有限公司股东会选举刘桂芳为监事。2017年9月，有限公司股东会选举樊启剑、胡勇梅、李晓应为监事。2017年12月，股份公司创立大会选举胡勇梅、李晓应为股东代表监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事樊启剑共同组成股份公司第一届监事会。同日，股份公司第一届监事会第一次会议选举樊启剑为监事会主席。

3、高级管理人员变动情况

2016年1月，公司聘任张小红担任公司总经理。2017年12月，股份公司第一届董事会第一次会议聘任张小红担任公司总经理，刘美鸽担任公司财务总监，王燕担任公司董事会秘书。

除上述披露情况外，公司董事、监事、高级管理人员在近两年内没有发生其他变化，上述变动系为了完善公司治理的需要，有利于公司日常经营管理的规范化运作，不会对股份公司的持续稳定经营带来不利影响。

第四节 公司财务

(以下如无特殊说明, 单位均为人民币元。报告期指 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日)

一、最近两年的财务报表

(一) 资产负债表

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	35,880,564.44	12,495,461.69
应收账款	7,863,314.77	8,640,806.93
预付款项	52,123.06	-
其他应收款	32,862,588.45	46,583,819.63
其他流动资产	-	799,014.14
流动资产合计	76,658,590.72	68,519,102.39
非流动资产:		
固定资产	185,971.66	208,874.86
无形资产	7,966.32	11,266.32
递延所得税资产	453,225.12	497,842.52
非流动资产合计	647,163.10	717,983.70
资产总计	77,305,753.82	69,237,086.09

续:

负债和股东权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债:		
应付账款	7,929,629.97	8,312,025.25
预收款项	2,790,646.91	1,294,492.06
应付职工薪酬	1,261,312.08	1,980,888.05
应交税费	1,880,885.77	2,238,550.33

其他应付款	47,548,904.43	42,348,154.61
流动负债合计	61,411,379.16	56,174,110.30
负债合计	61,411,379.16	56,174,110.30
股东权益:		
股本	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	4,347,042.28	-
盈余公积	1,180,928.62	1,018,493.75
未分配利润	5,366,403.76	7,044,482.04
股东权益合计	15,894,374.66	13,062,975.79
负债和股东权益总计	77,305,753.82	69,237,086.09

(二) 利润表

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	69,289,694.62	69,576,223.48
减: 营业成本	52,589,161.09	50,751,666.88
税金及附加	392,765.46	920,564.18
管理费用	2,458,522.69	1,949,400.37
财务费用	358,377.67	235,408.08
资产减值损失	-297,449.32	1,699,097.56
二、营业利润	13,788,317.03	14,020,086.41
加: 营业外收入	89,152.85	2,008.74
减: 营业外支出	-	5,100.00
三、利润总额	13,877,469.88	14,016,995.15
减: 所得税费用	2,068,183.71	2,370,284.39
四、净利润	11,809,286.17	11,646,710.76
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	11,809,286.17	11,646,710.76

(三) 现金流量表

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	27,215,695.71	38,556,820.62
收到的税费返还	-	2,008.74
收到其他与经营活动有关的现金	120,630,312.49	83,311,653.68
经营活动现金流入小计	147,846,008.20	121,870,483.04
购买商品、接受劳务支付的现金	36,044,759.71	26,606,666.02
支付给职工以及为职工支付的现金	14,735,914.94	13,895,869.09
支付的各项税费	4,935,688.15	6,858,756.85
支付其他与经营活动有关的现金	73,096,298.89	64,270,859.35
经营活动现金流出小计	128,812,661.69	111,632,151.31
经营活动产生的现金流量净额	19,033,346.51	10,238,331.73
二、投资活动产生的现金流量:		
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	32,904.70	147,037.97
投资活动现金流出小计	32,904.70	147,037.97
投资活动产生的现金流量净额	-32,904.70	-147,037.97
三、筹资活动产生的现金流量:		
收到其他与筹资活动有关的现金	59,188,412.77	37,029,821.16
筹资活动现金流入小计	59,188,412.77	37,029,821.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,703,167.01	1,952,313.82
支付其他与筹资活动有关的现金	52,100,584.82	44,100,570.79
筹资活动现金流出小计	54,803,751.83	46,052,884.61
筹资活动产生的现金流量净额	4,384,660.94	-9,023,063.45
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	23,385,102.75	1,068,230.31
加: 年初现金及现金等价物余额	12,495,461.69	11,427,231.38

六、期末现金及现金等价物余额	35,880,564.44	12,495,461.69
----------------	---------------	---------------

(四) 所有者权益变动表

项目	2017 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	1,018,493.75	7,044,482.04	13,062,975.79
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	1,018,493.75	7,044,482.04	13,062,975.79
三、本年增减变动金额	-	4,347,042.28	162,434.87	-1,678,078.28	2,831,398.87
(一) 综合收益总额	-	-	-	11,809,286.17	11,809,286.17
(二) 股东投入和减少资本	-	4,347,042.28	-	-	4,347,042.28
1. 股东投入的普通股	-	4,347,042.28	-	-	4,347,042.28
(三) 利润分配	-	-	1,180,928.62	-10,158,815.92	-8,977,887.30
1. 提取盈余公积	-	-	1,180,928.62	-1,180,928.62	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-8,977,887.30	-8,977,887.30
(四) 股东权益内部结转	-	-	-1,018,493.75	-3,328,548.53	-4,347,042.28
1. 其他	-	-	-1,018,493.75	-3,328,548.53	-4,347,042.28
四、本年末余额	5,000,000.00	4,347,042.28	1,180,928.62	5,366,403.76	15,894,374.66

续:

项目	2016 年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-1,461,773.31	3,538,226.69
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	-1,461,773.31	3,538,226.69
三、本年增减变动金额	-	-	1,018,493.75	8,506,255.35	9,524,749.10
(一) 综合收益总额	-	-	-	11,646,710.76	11,646,710.76
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	1,018,493.75	-3,140,455.41	-2,121,961.66
1. 提取盈余公积	-	-	1,018,493.75	-1,018,493.75	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-2,121,961.66	-2,121,961.66
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 其他	-	-	-	-	-
四、本年末余额	5,000,000.00		1,018,493.75	7,044,482.04	13,062,975.79

二、审计意见

公司 2016 年度、2017 年度的财务会计报告经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字[2018]004703 号”标准无保留意见审计报告。

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、41 项具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

（二）最近两年的合并报表范围及变化情况

公司报告期内无需要合并的子公司，也未发生变化。

四、主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认

为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）应收款项

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。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投

资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

（3）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金

融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或

债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

（8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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发生的减值损失，不得转回。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时

满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 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。

(七) 应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：100 万元以上

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

①采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5 年以上	100	100

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（八）存货

1、存货的分类

存货是指本公司提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

3、低值易耗品的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	直线法	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
办公设备	直线法	3-5	0.00-5.00	19.00-33.33
运输设备	直线法	6	0.00	16.67

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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

（十）无形资产与开发支出

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，包括软件。

1、无形资产的初始计量

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

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

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳

务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2、无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依 据
软件	10 年	法律规定的使用年限
土地使用权	50 年	根据土地使用证使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2）使用寿命不确定的无形资产

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十一) 职工薪酬

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

1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存

计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司按照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

（十二）收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (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) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司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，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。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，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

公司收入分为物业费收入、停车费收入、电梯费收入等主营业务收入和其他经营性收入，收入的具体确认原则和方法为：

（1）物业费收入及电梯费按权责发生制确认收入，根据物业合同，按照约定的收费标准按月计算确认收入；

（2）停车费收入按权责发生制确认收入，签订停车服务合同的停车费按照停车服务合同标准，按月计算确认收入，临时停车费在发生时确认收入。

（3）其他物业经营收入包括特约维修服务费、工本费、便民服务费、家政服务费、代收代缴业务服务费、垃圾清运费。主要为临时性有偿服务费，在发生时确认收入。

（十三）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（十四）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1、确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响

会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（十五）经营租赁、融资租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法

进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

（2）经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

（十六）财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将 2016 年 5 月 1 日之后发生的车船使用税 25,848.71 元和

印花税 3,854.20 元从“管理费用”调整至“税金及附加”；对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整。

（十七）税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物收入、转售差额、服务收入	17%、3%、6%、13%、11%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

2、税收优惠政策及依据

本公司经西安市地方税务局经济技术开发区分局于 2017 年 5 月 4 日以西地税经济税通[2017]836 号税务事项通知书，确认 2016 年度企业所得税根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题通知》财税[2011]58 号第二条减按 15% 的税率征收。

根据国家税务总局公告 2016 年第 54 号，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。

五、报告期内主要财务指标分析及利润形成的有关情况

（一）盈利能力分析

项目	2017 年度	2016 年度
净利润（元）	11,809,286.17	11,646,710.76
毛利率（%）	24.10	27.06
净资产收益率（%）	77.56	137.38

扣非后净资产收益率（%）	77.06	137.42
每股收益（元/股）	2.36	2.33

注：1、毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”公式计算；
 2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”公式计算；
 3、扣非后净资产收益率按照“当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产”
 公式计算；
 4、每股收益按照“当期归属于申请挂牌公司股东的净利润/加权平均股本”公式计算；
 公司 2017 年度、2016 年度净利润分别为 11,809,286.17 元、11,646,710.76
 元。公司 2016 年度净利润同比增加 162,575.41 元，上升比例为 1.40%，报告
 期内公司业绩稳定。
 公司 2017 年度、2016 年度毛利率分别为 24.10%、27.06%，报告期内公
 司毛利率有所下降，主要系人员成本上涨所致。
 公司 2017 年度净资产收益率和每股收益率分别为 77.56% 和 2.36 元/股，
 2016 年度净资产收益率和每股收益率分别为 137.38% 和 2.33 元/股。报告期内
 公司净利润变化较小，影响公司净资产收益率和扣非后净资产收益率主要因素
 系公司净资产的变动；报告期内公司股本未发生变动，影响每股收益的主要因
 素为净利润。

（二）偿债能力分析

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	79.44	81.13
流动比率（倍）	1.25	1.22
速动比率（倍）	1.25	1.22

注：1、资产负债率按照“当期末负债/当期末资产”公式计算；
 2、流动比率按照“流动资产/流动负债”公式计算；
 3、速动比率按照“（流动资产-存货-预付款项）/流动负债”公式计算。
 公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日资产负债率分别为 79.44%、
 81.13%，公司资产负债率较高，主要系公司存在替住户代收代付水电费的情况，

导致公司其他应收款和其他应付款余额较大，提高了公司的资产负债率，其中其他应收款中代收代付水电及燃气费金额分别为 32,236,184.33 元、14,883,634.59 元，占资产总额比例分别为 41.70%、21.50%，其他应付款中代收代付水电及燃气费金额分别为 41,518,718.77 元、35,263,252.33 元，占总负责比例分别为 67.61%、62.77%。报告期内公司资产负债率一直保持一较平稳的水平。截至目前，公司偿债能力较好。

公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的流动比率分别为 1.25、1.22，速动比率分别为 1.25、1.22，报告期内流动比率、速动比率均大于 1，公司的流动资产中易变现部分对流动负债的偿还程度较高，公司短期偿债能力较好。

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》“第二十八条 金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（一）企业具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（二）企业计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。”

公司代收代付水电费分别与住户和水务公司、电力公司等机构核算，不存在与对方净额结算的情形，同时公司支付给水务公司、电力公司等机构款项不以是否收到住户款项为结算依据，因此代收代付水电费借贷相抵后净额列示不符合《企业会计准则》金融资产和金融负债的抵销的有关规定。

公司的代收代付账户与公司账户独立，已设立监管账户，独立设账并独立核算，账号为：61001753800052500650，开户行：中国建设银行股份有限公司西安凤城五路支行。

公司对于代收代付的款项单独设置了明细科目，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。同时，公司对于代收代付款项在财务系统中专门设置了代收代付水电明细科目，从而保证会计核算的准确及时。目前公司已制定了《西安荣鑫物业管理股份有限公司代收代缴管理办法》，以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。

根据住户实际使用水电情况与住户结算应收水电费，同时贷记应付水电费：

借：其他应收款-住户水电费

贷：其他应付款-水务公司、电力公司水电费

收到住户支付的水电费时：

借：银行存款-水电费专户

贷：其他应收款-住户水电费

收到住户水电费时公司给住户开具水电费发票和收据。

公司每月根据所有小区实际用水用电情况与水务公司、电力公司结算，水务公司、电力公司给公司开票。

借：其他应付款-水务公司、电力公司水电费

贷：银行存款-水电费专户

公司代收代付水电费分别与住户和水务公司、电力公司等机构核算，不存在与对方净额结算的情形，同时公司支付给水务公司、电力公司等机构款项不以是否收到住户款项为结算依据，因此代收代付水电费借贷相抵后净额列示不符合《企业会计准则》金融资产和金融负债的抵销的有关规定。

其他应收款和其他应付款对应的主体不同，其他应收款对应的收款方是住户，其他应付款对应的付款方是水电公司，对应不同主体的其他应收款和其他应付款不以净额列示。

该业务系代收代付性质，公司不确认收入、成本，不按净额核算。

（三）营运能力分析

项目	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	7.86	8.04
存货周转率（次）	-	-

注：1、应收账款周转率按照“营业收入/(应收账款期初余额+应收账款期末余额)*2”公式计算；

2、存货周转率按照“营业成本/(存货期初余额+存货期末余额)*2”公式计算；

公司 2017 年度、2016 年度应收账款周转率(天数)分别为 7.86 次(46.44

天)、8.04 次(45.38 天)。公司为物业管理服务企业,物业费一般当月费用当月计提下月开始征收,目前公司应收账款管理良好。

公司无存货。

(四) 公司获取现金能力分析

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额(元)	19,033,346.51	10,238,331.73
投资活动产生的现金流量净额(元)	-32,904.70	-147,037.97
筹资活动产生的现金流量净额(元)	4,384,660.94	-9,023,063.45
期末现金及现金等价物余额(元)	35,880,564.44	12,495,461.69
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	3.81	2.05
销售现金比率(%)	27.47	14.72
全部资产现金回收率(%)	24.62	14.79

注: 1、销售现金比率按照“经营活动现金净流量/主营业务收入×100%”公式计算;
2、全部资产现金回收率按照“经营活动现金净流量/期末资产总额×100%”公式计算;

公司 2017 年度、2016 年度经营活动产生的净现金流量分别是 19,033,346.51 元、10,238,331.73 元, 报告期公司现金流皆为正。2017 年有所增加, 主要系公司经营活动现金流入主要来源于物业管理费收入和代收代付水电费等收入, 自 2015 年彩生活成为公司实际控制人后, 彩生活开始向公司的业主推广其研发的物业管理软件“彩之云”APP, 业主可以直接通过“彩之云”APP 缴纳物业等费用, 缴纳的费用直接转入彩生活账户, 2017 年以前公司为彩生活控股子公司, 资金受彩生活集中管理, 公司需要对外支付款项时需向彩生活进行申请, 批准后再转入本公司进行支付, 因此通过“彩之云”APP 收到的款项未能立即返回给本公司, 2017 年之后彩生活不再控制本公司, 集中管理的资金已与 2017 年 9 月前全部归还给本公司, 因此 2017 年经营活动产生的净现金流量有所增加。

公司 2017 年度、2016 年度投资活动产生的净现金流量分别是-32,904.70 元、-147,037.97 元。主要系购买固定资产支出。

公司 2017 年度、2016 年度筹资活动产生的净现金流量分别是 4,384,660.94 元、-9,023,063.45 元。公司筹资活动主要核算与关联方资金往来，由于 2017 年以前公司为彩生活控制的子公司，资金受彩生活集中管理，公司的闲置资金都会汇入彩生活账户，因此 2016 年度筹资活动产生的净流量为负数，2017 年公司不再受彩生活控制，彼此进行了往来款结算，致使公司筹资活动产生的净现金流量增加。

公司 2017 年度、2016 年度期末现金及现金等价物余额分别是 35,880,564.44 元、12,495,461.69 元，公司报告期内现金及现金等价物相对充裕。

公司 2017 年度、2016 年度每股经营活动产生的现金流量净额分别为 3.81 元、2.05 元，销售现金比率分别是 27.47%、14.72%，全部资产现金回收率分别是 24.62%、14.79%，报告期内公司销售现金比率的波动主要受经营活动产生的净现金流量波动的影响。

公司的各项财务指标真实的反映了公司财务状况，其变动符合公司的实际情况。

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	11,809,286.17	11,646,710.76
加：资产减值准备	-297,449.32	1,699,097.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,282.19	82,857.70
无形资产摊销	3,300.00	3,300.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	44,617.40	-254,864.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,172,041.21	-12,724,140.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,237,268.86	9,785,371.18
经营活动产生的现金流量净额	19,033,346.51	10,238,331.73
现金的期末余额	35,880,564.44	12,495,461.69
减：现金的年初余额	12,495,461.69	11,427,231.38
现金及现金等价物净增加额	23,385,102.75	1,068,230.31

公司 2017 年度净利润和经营活动产生的现金流量净额分别为 11,809,286.17 元、19,033,346.51 元；2016 年度分别为 11,646,710.76 元、10,238,331.73 元，公司经营活动现金流量净额与净利润存在差异主要系公司住户使用彩生活的 APP 彩之云缴纳物业费，资金直接转入彩生活账户，而公司原系彩生活子公司，资金受彩生活集中管理，2017 年公司不在受彩生活控制，相关款项已经在 2017 年进行了结算，因此导致 2016 年度经营活动产生的现金流量净额小于净利润，2017 年度经营活动产生的现金流量净额大于净利润。

（五）收入确认方法及营业收入、成本、毛利的主要构成、变动趋势及原因

1、收入具体确认方法

产品的销售收入在已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并且不再对该产品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入和成本能够可靠计量时确认销售收入的实现。

具体确认原则：

物业管理服务收入，根据物业合同，按照约定的收费标准按月计算并在服务当期确认收入；

停车费收入，签订停车服务合同的停车费按照停车服务合同标准，按月计算在服务当期确认收入，临时停车费在发生时即确认收入。;

暖冷气收入，按照约定的收费标准按月计算并在服务当期确认收入。

其他物业经营收入包括特约维修服务费、工本费、便民服务费、家政服务费、代收代缴业务服务费、垃圾清运费。主要为临时性有偿服务费，在发生时确认收入。

2、公司营业收入的构成、变动趋势及原因

项目	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	69,289,694.62	69,576,223.48
其他业务收入	-	-
营业收入合计	69,289,694.62	69,576,223.48
主营业务收入占营业收入比重（%）	100.00	100.00

报告期内，公司专注于主营业务，没有其他业务收入，公司主营业务突出。

(1) 主营业务收入结构变化及分析

产品	2017 年度		2016 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
物业管理服务	61,637,826.35	88.96	62,291,076.72	89.53
自备锅炉供暖及用电供冷	4,012,006.17	5.79	4,002,096.69	5.75
停车费	2,315,456.53	3.34	1,117,248.61	1.61
地产开发前期配套服务	-	-	1,285,080.68	1.85
其他	1,324,405.57	1.91	880,720.78	1.26
合计	69,289,694.62	100.00	69,576,223.48	100.00

公司主营业务收入中，物业管理服务收入在 2017 年度、2016 年度占同期主营业务收入的比例分别为 88.96%，89.53%，占比较为稳定；其他各类产品收入占同期主营业务收入的比例较小，对公司经营不产生重大影响。

(2) 营业收入增长趋势及分析

产品	2017 年度		2016 年度
	金额	增长率 (%)	金额
物业管理服务	61,637,826.35	-1.05	62,291,076.72
自备锅炉供暖及用电供冷	4,012,006.17	0.25	4,002,096.69
停车费	2,315,456.53	107.25	1,117,248.61
地产开发前期配套服务	-	-100.00	1,285,080.68
其他	1,324,405.57	50.38	880,720.78
合计	69,289,694.62	-0.41	69,576,223.48

公司营业收入 2017 年度比 2016 年度减少 0.41%，变动较小，主要业务物业管理服务及自备锅炉供暖及用电供冷收入基本一致。

停车费收入上升主要为公司部分小区停车场改造后严格管控了手工开闸；北经城 2017 年增加外围停车场；航空科技大厦停车场系统安装后增加管委会员工及临时停车费收入；车城温泉花园月卡停车费上调单价。

地产开发前期配套服务系 2016 年度为荣华集团开发的楼盘进行前期物业

管理服务等取得的收入，具有临时性非公司长期稳定业务。

其他收入系其他与物业相关的零星有偿服务收入。

(3) 按物业项目划分

报告期内，公司主营业务收入、成本按物业项目构成如下：

单位：元

物业项目	2017 年度	占比 (%)	2016 年度	占比 (%)
本部	330,793.97	0.48	156,958.53	0.23
城东佳苑	-	-	753,558.70	1.08
车城温泉花园	9,195,988.00	13.27	8,893,079.03	12.78
凯鑫大厦	3,633,081.34	5.24	3,376,397.79	4.85
凯发大厦	1,891,274.76	2.73	1,331,348.56	1.91
菊林公寓	161,845.28	0.23	143,919.36	0.21
拿铁城	3,110,772.80	4.49	2,821,543.61	4.06
曲江国际大厦	5,154,695.74	7.44	4,239,087.03	6.09
水岸新城	3,015,006.36	4.35	2,466,887.36	3.55
北经城	7,172,229.74	10.35	5,696,013.50	8.19
EE 康城	6,037,689.60	8.71	5,167,205.03	7.43
EE 新城	1,579,444.14	2.28	1,668,461.85	2.40
明珠花园	3,594,007.46	5.19	4,297,783.28	6.18
秦晋家园	2,534,134.15	3.66	3,555,613.03	5.11
长乐东苑	3,828,179.67	5.52	4,392,426.14	6.31
长乐 C	2,643,931.22	3.82	3,878,893.23	5.58
长乐 D	2,645,002.61	3.82	2,951,637.31	4.24
宝格丽小区	769,569.68	1.11	749,143.22	1.08
航空科技大厦	6,215,915.57	8.97	6,160,733.83	8.85
碧水蓝庭	4,070,329.85	5.87	4,837,173.34	6.95
邻里中心	830,913.01	1.20	753,279.07	1.08
金域名城	874,889.67	1.26	-	-

地产开发前期配套服务	-	-	1,285,080.68	1.85
合计	69,289,694.62	100.00	69,576,223.48	100.00

公司所有物业都在西安市内，报告期内各物业项目占比变化较小，公司业务较为稳定。

3、公司营业成本的构成、变动趋势及原因

(1) 主营业务成本按产品类别构成如下：

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业管理服务	49,696,695.34	94.50	46,758,992.24	92.13
自备锅炉供暖及用电供冷	2,892,465.75	5.50	2,892,387.12	5.70
停车费	-	-	-	-
地产开发前期配套服务	-	-	1,100,287.52	2.17
其他	-	-	-	-
合计	52,589,161.09	100.00	50,751,666.88	100.00

公司物业管理服务、自备锅炉供暖及用电供冷、地产开发前期配套服务成本占比与收入一致。

停车费收入、其他收入（其他与物业相关的零星有偿服务收入）为纯收入，不需要支付相应的成本。

(2) 主营业务成本按结构构成如下：

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
劳务外包	17,044,759.32	32.41	14,967,856.64	29.49
人员工资	12,253,309.42	23.30	12,882,554.44	25.38
能耗费用	6,509,437.50	12.38	6,316,348.39	12.45
维修费用	9,207,543.19	17.51	8,508,355.32	16.76
办公费用	5,510,154.71	10.48	6,012,673.77	11.85

冷暖气成本	2,063,956.95	3.92	2,063,878.32	4.07
合计	52,589,161.09	100.00	50,751,666.88	100.00

公司主要业务成本中各项费用占比变化较小，其中劳务外包（保安及保洁服务外包）支出变化略大，主要系人工成本上升所致。

(3) 成本归集、分配、结转方法

成本归集方法：公司实际发生的物业管理成本按各物业项目进行归集。公司成本项目分为劳务外包、人员工资、能耗费用、维修费用、办公费用、冷暖气成本等。

成本分配方法：公司将归集的物业管理成本直接计入当期损益，不存在分配的情况。

成本结转方法：公司将归集的物业管理成本直接计入当期损益，一次性结转。

4、公司主营业务毛利的构成、毛利率的变动趋势及原因

2017 年度	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
物业管理服务	61,637,826.35	49,696,695.34	11,941,131.01	19.37
自备锅炉供暖及用电供冷	4,012,006.17	2,892,465.75	1,119,540.42	27.90
停车费	2,315,456.53	-	2,315,456.53	100.00
地产开发前期配套服务	-	-	-	-
其他	1,324,405.57	-	1,324,405.57	100.00
主营业务收入合计	69,289,694.62	52,589,161.09	16,700,533.53	24.10
2016 年度	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
物业管理服务	62,291,076.72	46,758,992.24	15,532,084.48	24.93
自备锅炉供暖及用电供冷	4,002,096.69	2,892,387.12	1,109,709.57	27.73
停车费	1,117,248.61	-	1,117,248.61	100.00
地产开发前期配套服务	1,285,080.68	1,100,287.52	184,793.16	14.38

其他	880,720.78	-	880,720.78	100.00
主营业务收入合计	69,576,223.48	50,751,666.88	18,824,556.60	27.06

公司 2017 年度、2016 年度毛利率分别为 24.10%、27.06%，公司毛利率有所下降，主要系人工成本上涨，而价格受政府管控报告期没有变动，导致毛利率下降。其中物业管理服务受人工成本影响较大，因此毛利率下降较多。

项目	本公司		彰泰物业 (871985)		保亿物业 (872269)		德利中天 (872075)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
毛利率(%)	24.10	27.06	24.03	27.80	21.33	24.07	26.49	29.37

选取 3 家全国股转系统挂牌的同类物业管理服务企业与公司毛利率进行比较，彰泰物业（871985）、保亿物业（872269）、德利中天（872075）2016 年度毛利率分别为 27.80%、24.07%、29.37%，公司毛利率与同行业相近，符合公司所在行业的实际情况。

（六）主要费用情况

项目	2017 年度		2016 年度	
	金额	金额	金额	金额
营业收入	69,289,694.62		69,576,223.48	
销售费用		-		-
管理费用	2,458,522.69		1,949,400.37	
财务费用	358,377.67		235,408.08	
销售费用占营业收入比重(%)		-		-
管理费用占营业收入比重(%)	3.55		2.80	
财务费用占营业收入比重(%)	0.52		0.34	
三费合计占比(%)	4.07		3.14	

1、销售费用、管理费用、财务费用合计占营业收入的比重变化趋势

公司 2017 年度、2016 年度三费合计占营业收入的比重为 4.07%、3.14%。公司三费合计占营业收入的比重有所上升，主要系管理费用中人员工资上升。

2、销售费用明细及占营业收入的比重变化趋势及分析

公司为物业管理服务企业，目前尚无业务开拓部门，因此无销售费用。

3、管理费用明细及占营业收入的比重变化趋势及分析

项目	2017 年度	2016 年度
顾问费	18,672.00	62,952.00
职工薪酬	1,283,979.78	808,957.24
折旧及摊销	62,696.79	86,157.70
税费	62,189.82	65,203.82
办公费	202,329.22	255,169.76
租赁费	246,604.80	203,104.80
服装费	23,345.13	38,858.12
差旅费	196,959.73	165,621.03
业务招待费	297,412.49	214,508.00
法务费	12,147.83	23,216.00
推广费	23,812.00	-
其他	28,373.10	25,651.90
合计	2,458,522.69	1,949,400.37

公司 2017 年度管理费用较 2016 年度增加较多，主要系管理人员增加，公司为加强管理，增加了本部管理人员。

4、财务费用明细及占营业收入的比重变化趋势及分析

项目	2017 年度	2016 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	16,570.54	12,893.89
手续费	374,948.21	248,088.63
其他	-	213.34
合计	358,377.67	235,408.08

公司财务费用所有增加，主要系住户以各种网络支付方式支付物业费的数量增加，导致公司银行手续费增加。

综上，公司在报告期销售费用、管理费用、财务费用占营业收入的比重存

在波动，但总体变化平稳，并与公司的实际经营情况有关。

（七）非经常性损益情况

1、非经常性损益明细表

项目	2017 年度	2016 年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	89,152.85	-3,091.26
小计	89,152.85	-3,091.26
减： 所得税影响额	13,372.93	301.31
非经常性损益影响的净利润	75,779.92	-3,392.57
归属于母公司普通股股东的净利润	11,809,286.17	11,646,710.76
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	11,733,506.25	11,650,103.33

（1）营业外收入

项目	2017 年度	2016 年度
税收返还	-	2,008.74
其他	89,152.85	-
合 计	89,152.85	2,008.74

注：2017 年营业外收入系收取无须偿还的押金 89,152.85 元。2016 年税费返还 2,008.74 元，系代扣个税手续费补助。

（2）营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度
税收罚款	-	100.00
消防罚款	-	5,000.00
合 计	-	5,100.00

2、非经常性损益占净利润的比重

项目	2017 年度	2016 年度
非经常性损益影响的净利润	75,779.92	-3,392.57

净利润	11,809,286.17	11,646,710.76
非经常性损益占净利润比例(%)	0.64	-0.03
扣除非经常性损益后的净利润	11,733,506.25	11,650,103.33

公司非经常性损益占净利润比例非常小，对公司净利润不产生影响。

(八) 报告期内重大投资收益情况

公司无重大投资收益情况。

六、公司最近两年主要资产情况

(一) 货币资金

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
银行存款	35,880,564.44	12,495,461.69
合计	35,880,564.44	12,495,461.69

货币资金变动说明：

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

货币资金变动情况说明：2017 年 12 月 31 银行存款余额比 2016 年 12 月 31 日增加 23,385,102.75 元，增长了 187.15%，系 2017 年收回关联方往来资金。

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,434,124.65	100.00	570,809.88	6.77	7,863,314.77
合计	8,434,124.65	100.00	570,809.88	6.77	7,863,314.77

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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,197,376.22	100.00	556,569.29	6.05	8,640,806.93
合计	9,197,376.22	100.00	556,569.29	6.05	8,640,806.93

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	6,449,984.88	322,499.24	5.00
1—2年	1,485,173.17	148,517.32	10.00
2—3年	498,966.60	99,793.32	20.00
合计	8,434,124.65	570,809.88	6.77

续：

账龄	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	7,263,366.59	363,168.33	5.00
1—2年	1,934,009.63	193,400.96	10.00
合计	9,197,376.22	556,569.29	6.05

2、本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2017年度	2016年度
计提坏账准备金额	14,240.59	316,858.69
收回或转回坏账准备金额	-	-

3、按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

项目名称	2017年12月31日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
航空科技大厦	2,264,298.95	26.85	116,648.12
北经城	2,192,092.09	25.99	144,194.76

长乐 C 区	1,185,549.00	14.06	97,163.30
碧水蓝庭	1,140,894.19	13.53	70,789.91
拿铁城	1,063,871.41	12.61	105,488.08
合计	7,846,705.64	93.04	534,284.17

续:

项目名称	2016 年 12 月 31 日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
长乐东苑	1,492,694.94	16.23	75,270.92
明珠花园	940,831.17	10.23	51,118.89
北经城	887,398.87	9.65	55,087.07
航空科技大厦	828,599.61	9.01	42,477.30
曲江国际大厦	776,460.30	8.44	47,832.51
合计	4,925,984.89	53.56	271,786.69

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

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	52,123.06	100.00	-	-
合计	52,123.06	100.00	-	-

2、截至 2017 年 12 月 31 日止无账龄超过一年且金额重要的预付款项

3、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2017 年 12 月 31 日	占预付账款期末余额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
深圳市乐彩乐信科技服务有限公司	52,123.06	100.00	一年以内	预付劳务费
合计	52,123.06	100.00		

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	35,313,279.41	100.00	2,450,690.96	6.94	32,862,588.45
合计	35,313,279.41	100.00	2,450,690.96	6.94	32,862,588.45

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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	49,346,200.50	100.00	2,762,380.87	5.60	46,583,819.63
合计	49,346,200.50	100.00	2,762,380.87	5.60	46,583,819.63

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	25,550,695.47	1,277,534.77	5.00
1—2年	7,793,606.00	779,360.60	10.00
2—3年	1,968,977.94	393,795.59	20.00
合计	35,313,279.41	2,450,690.96	6.94

续：

账龄	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	43,444,783.58	2,172,239.18	5.00
1—2年	5,901,416.92	590,141.69	10.00
合计	49,346,200.50	2,762,380.87	5.60

2、本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2017年度	2016年度

项目	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	-	1,382,238.87
收回或转回坏账准备金额	311,689.91	-

3、其他应收款按款项性质分类情况

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
保证金及备用金	2,792,086.50	3,275,242.57
代付款项	32,236,184.33	14,883,634.59
关联方往来	285,008.58	31,187,323.34
合计	35,313,279.41	49,346,200.50

代付款项为本公司代业主及租户的支付水、电、暖气费；关联方往来主要系本公司将收到的款归集到彩生活集团。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2017 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安市热力总公司	代付暖气费	6,000,000.00	1年以内	16.99	300,000.00
西安经发新能源有限责任公司	代付暖气费	5,000,000.00	1年以内	14.16	250,000.00
国网陕西省电力公司 西安供电公司	押金及保证金	946,000.00	1年以内	7.82	228,711.40
		1,814,114.00	1-2 年		
深圳市彩生活物业管理有限公司	往来款	2,479,286.40	1年以内	7.02	123,964.32
长乐东莞	水电冷暖清洁费	2,456,703.38	1-2 年	6.96	245,670.34
合计	—	18,696,103.78	—	52.95	1,148,346.06

续：

单位名称	2016 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市彩生活物业管理有限公司	往来款	14,142,306.49	1年以内	28.68	707,115.32

理有限公司					
西安荣华集团有限公司	往来款	8,077,882.35	1年以内	16.38	406,782.52
		28,883.99	1-2年	0.06	
深圳市彩生活服务集团有限公司	往来款	4,658,542.36	1年以内	9.45	389,521.07
		1,565,939.61	1-2年	3.18	
长乐东苑	水电暖清洁	5,222,392.70	1年以内	10.59	265,546.55
		44,269.10	1-2年	0.09	
国网陕西省电力公司西安供电公司	押金	2,810,114.00	1年以内	5.69	140,505.70
合计	—	36,550,330.60	—	74.12	1,909,471.16

公司备用金提取和报销流程如下：

工作人员需临时借用备用金时，先到财务部办事处索取“借款单”，财务人员根据实际需要向借款人发放“借款单”，借款人按规定的格式内容填写借款日期、借款部门、借款人、借款用途和借款金额等事项，经部门负责人和总经理签字同意，再由财务负责人签字批准后，方可到财务部处办理借款手续。财务人员审核签字后的“借款单”各项内容是否正确和完整，经审核无误后才能办理付款手续。

借款人完成业务后应在三日内到财务部办事处索取“报销单”，填写好“报销单”的各项规定内容，并经部门负责人和经理审批后，再将“报销单”返回财务部，财务人员根据财务制度规定认真审核，审核无误后，办理报销手续。

借款人办理报销手续时，财务人员应查阅“备用金”台账，查明报销人员原借款金额，对报销的超支款项应及时付现退还本人，对报销后低于备用金金额款项的，应让其退回余额以结清原借款单所借账款。

因业务原因长期借用备用金的人员可由财务部办事处根据实际情况核定，拔出一笔固定数额的现金并规定使用范围；使用部门必须设立专人经管定额备用金，备用金经管人员必须妥善保存支付备用金的收据、发票以及各种报销凭

证，并设备用金登记簿，记录各种零星支出。

财务部办事处应当按照借款日期、借款部门、借款人、用途、金额、注销日期建立备用金台账，按月及时清理。

借用备用金的人员应及时冲账，对无故拖延者，财务部办事处发出最后一次催办通知后还不办理者，财务部将从下月起直接从工资中抵扣，不再另行通知。

跨年度使用备用金时，年底必须重新办理借款手续，并冲销借款。

股改后公司已不存在大额备用金支出的情形，不存在费用挂账和跨期的情形。

（五）其他流动资产

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税留抵扣额	-	799,014.14
合计	-	799,014.14

（六）固定资产原值及累计折旧

1、固定资产情况

项目	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一. 账面原值				
1. 2015年12月31日	138,792.00	59,953.00	758,508.00	957,253.00
2. 本期增加金额	27,180.00	60,470.08	48,168.25	135,818.33
购置	27,180.00	60,470.08	48,168.25	135,818.33
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2016年12月31日	165,972.00	120,423.08	806,676.25	1,093,071.33
二. 累计折旧				
1. 2015年12月31日	121,460.71	6,644.79	673,233.27	801,338.77
2. 本期增加金额	10,292.80	11,391.07	61,173.83	82,857.70
本期计提	10,292.80	11,391.07	61,173.83	82,857.70
3. 本期减少金额	-	-	-	-

4. 2016 年 12 月 31 日	131,753.51	18,035.86	734,407.10	884,196.47
三. 减值准备				
1. 2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四. 账面价值				
1. 2016 年 12 月 31 日	34,218.49	102,387.22	72,269.15	208,874.86
2. 2015 年 12 月 31 日	17,331.29	53,308.21	85,274.73	155,914.23

续:

项目	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一. 账面原值				
1. 2016 年 12 月 31 日	165,972.00	120,423.08	806,676.25	1,093,071.33
2. 本期增加金额	8,443.59	26,110.00	1,940.00	36,493.59
购置	8,443.59	26,110.00	1,940.00	36,493.59
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	174,415.59	146,533.08	808,616.25	1,129,564.92
二. 累计折旧				
1. 2016 年 12 月 31 日	131,753.51	18,035.86	734,407.10	884,196.47
2. 本期增加金额	9,495.60	24,599.26	25,301.93	59,396.79
本期计提	9,495.60	24,599.26	25,301.93	59,396.79
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	141,249.11	42,635.12	759,709.03	943,593.26
三. 减值准备				
1. 2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

项目	机器设备	运输设备	办公设备	合计
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 2017年12月31日	-	-	-	-
四. 账面价值				
1. 2017年12月31日	33,166.48	103,897.96	48,907.22	185,971.66
2. 2016年12月31日	34,218.49	102,387.22	72,269.15	208,874.86

2、固定资产的其他说明

2017年12月31日，固定资产不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提固定资产减值准备。

（七）无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一. 账面原值		
1. 2015年12月31日	33,000.00	33,000.00
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2016年12月31日	33,000.00	33,000.00
二. 累计摊销		
1. 2015年12月31日	18,433.68	18,433.68
2. 本期增加金额	3,300.00	3,300.00
本期计提	3,300.00	3,300.00
3. 本期减少金额	-	-
4. 2016年12月31日	21,733.68	21,733.68
三. 减值准备		
1. 2015年12月31日	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-

4. 2016 年 12 月 31 日	-	-
四. 账面价值		
1. 2016 年 12 月 31 日	11,266.32	11,266.32
2. 2015 年 12 月 31 日	14,566.32	14,566.32

续:

项目	软件	合计
一. 账面原值		
1. 2016 年 12 月 31 日	33,000.00	33,000.00
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	33,000.00	33,000.00
二. 累计摊销		
1. 2016 年 12 月 31 日	21,733.68	21,733.68
2. 本期增加金额	-	-
本期计提	3,300.00	3,300.00
3. 本期减少金额	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	25,033.68	25,033.68
三. 减值准备		
1. 2016 年 12 月 31 日	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	-	-
四. 账面价值		
1. 2017 年 12 月 31 日	7,966.32	7,966.32
2. 2016 年 12 月 31 日	11,266.32	11,266.32

2、无形资产说明

2017 年 12 月 31 日, 无形资产不存在可收回金额低于账面价值的情形, 故未计提无形资产减值准备。

(八) 递延所得税资产与递延所得税负债

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	3,021,500.84	453,225.12	3,318,950.16	497,842.52
合计	3,021,500.84	453,225.12	3,318,950.16	497,842.52

七、公司最近两年主要负债情况

(一) 应付账款

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
应付水电费	239,881.28	113,492.00
应付外包劳务费	6,478,559.43	7,228,882.46
应付节能工程款	314,337.64	471,118.16
应付租金及平台费	789,245.06	498,532.63
应付冷暖气费	107,606.56	---
合计	7,929,629.97	8,312,025.25

1、期末应付账款无账龄超过一年的重要应付账款

2、按应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况

项目	2017年12月31日	
	金额	比例(%)
陕西国鼎保安服务有限公司	1,136,166.77	14.33
深圳市彩虹清洁有限公司	767,083.98	9.67
深圳市安彩华能源投资有限公司	639,949.89	8.07
西安中嘉洁环保工程有限公司	518,384.29	6.54
奥的斯机电电梯有限公司陕西分公司	431,911.18	5.45
合计	3,493,496.11	44.06

续:

项目	2016年12月31日

	金额	比例(%)
西安经济技术开发区保安服务公司	986,886.60	11.87
郝晓东	812,353.40	9.77
深圳市彩虹清洁有限公司	767,083.98	9.23
西咸新区朋达清洁服务有限公司	722,250.54	8.69
陕西经纬电梯有限公司	598,308.99	7.20
合计	3,886,883.51	46.76

（二）预收款项

1、预收款项列示

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
物业费	1,618,725.15	1,064,731.84
电梯费	372,313.38	229,760.22
冷暖气费	799,608.38	---
合计	2,790,646.91	1,294,492.06

2、期末余额中无账龄超过一年的重要预收款项

3、期末余额中无欠关联方款项

4、按预收对象归集的期末余额前五名的预收款情况

项目	2017年12月31日	
	金额	比例(%)
明珠花园	866,284.16	31.04
长乐D	378,693.90	13.57
宝格丽小区	336,453.11	12.06
EE 康城	281,620.28	10.09
水岸新城	152,868.72	5.48
合计	2,015,920.17	72.24

续:

项目	2016年12月31日	
	金额	比例(%)
长乐D区	239,166.20	18.48
北经城	196,600.71	15.19
EE康城	172,467.13	13.32
水岸新城	143,189.58	11.06
碧水蓝庭	90,664.11	7.00
合计	842,087.73	65.05

(三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
短期薪酬	2,024,412.52	13,709,020.78	13,754,260.40	1,979,172.90
离职后福利-设定提存计划	1,715.15	1,228,205.52	1,228,205.52	1,715.15
合计	2,026,127.67	14,937,226.30	14,982,465.92	1,980,888.05

续:

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
短期薪酬	1,979,172.90	12,295,120.28	13,014,218.42	1,260,074.76
离职后福利-设定提存计划	1,715.15	1,369,154.60	1,369,632.43	1,237.32
合计	1,980,888.05	13,664,274.88	14,383,850.85	1,261,312.08

2、短期薪酬列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	2,018,974.24	11,216,143.59	11,264,862.98	1,970,254.85
职工福利费	624.5	1,856,062.65	1,856,687.15	-
社会保险费	4,813.78	512,191.54	512,191.54	4,813.78
其中：基本医疗保险费	4,757.28	456,774.10	456,774.10	4,757.28
工伤保险费	28.25	25,187.09	25,187.09	28.25

生育保险费	28.25	30,230.35	30,230.35	28.25
住房公积金	-	25,557.00	21,452.73	4,104.27
工会经费和职工教育经费	-	99,066.00	99,066.00	-
合计	2,024,412.52	13,709,020.78	13,754,260.40	1,979,172.90

续:

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	1,970,254.85	8,888,335.80	9,608,437.03	1,250,153.62
职工福利费	-	2,674,445.83	2,674,445.83	-
社会保险费	4,813.78	541,648.29	541,018.78	5,443.29
其中: 基本医疗保险费	4,757.28	503,884.34	503,884.34	4,757.28
工伤保险费	28.25	20,247.64	19,618.13	657.76
生育保险费	28.25	17,516.31	17,516.31	28.25
住房公积金	4,104.27	155,778.86	155,405.28	4,477.85
工会经费和职工教育经费	-	34,911.50	34,911.50	-
残疾人保障金	-	-	-	-
合计	1,979,172.90	12,295,120.28	13,014,218.42	1,260,074.76

3、设定提存计划列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	1,630.40	1,168,786.00	1,168,786.00	1,630.40
失业保险费	84.75	59,419.52	59,419.52	84.75
合计	1,715.15	1,228,205.52	1,228,205.52	1,715.15

续:

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
基本养老保险	1,630.40	1,320,108.83	1,320,586.66	1,152.57
失业保险费	84.75	49,045.77	49,045.77	84.75
合计	1,715.15	1,369,154.60	1,369,632.43	1,237.3

(四) 应交税费

税费项目	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	253,280.71	-
企业所得税	1,437,073.05	2,023,733.12
个人所得税	64,718.84	-
城市维护建设税	73,389.56	-
教育费附加	31,453.28	-
地方教育附加	20,970.33	214,817.21
合计	1,880,885.77	2,238,550.33

(五) 其他应付款

1、按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2017年12月31日	2016年12月31日
关联方资金	-	1,757,421.31
水电费	14,429,779.68	11,315,722.09
冷暖气	27,088,939.09	23,947,530.24
垃圾清运费	889,109.42	1,205,428.33
主体维修基金	796,244.25	469,449.53
装修押金	1,969,096.73	2,425,681.96
代收社保	22,551.39	22,551.39
往来款	101,790.30	-
待付的费用	2,251,393.57	1,204,369.76
合计	47,548,904.43	42,348,154.61

(1) 往来款为彩生活物业代其母公司彩生活集团支付给本公司的款项，挂在彩生活物业名下。

(2) 待付的费用为期末已报销，尚未领取的款项。

2、账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
水岸新城	681,863.10	装修押金，业主未退款
长乐D区	508,967.20	装修押金，业主未退款

碧水蓝庭	257,445.00	装修押金, 业主未退款
长乐 D 区	283,040.68	业主垃圾清运费, 未结算
合计	1,731,315.98	

3、按其他应付对象归集的期末余额前五名的应付款情况

项目	2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)
EE 康城	11,700,248.21	24.61
车城温泉花园	10,058,332.32	21.16
北经城	4,798,271.23	10.09
EE 新城	3,426,987.42	7.21
碧水蓝庭	2,782,200.60	5.85
合计	32,766,039.78	68.92

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)
EE 康城	9,952,378.97	23.50
车城温泉花园	5,168,567.48	12.20
北经城	3,736,530.69	8.82
EE 新城	2,741,962.19	6.47
长乐 D 区	2,607,886.69	6.16
合计	24,207,326.02	57.16

八、公司最近两年主要股东权益情况

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
股本	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	4,347,042.28	-
盈余公积	1,180,928.62	1,018,493.75

未分配利润	5,366,403.76	7,044,482.04
合计	15,894,374.66	13,062,975.79

股本的具体变化见本说明书“第一节、四、公司设立以来股本的形成及其变化”。

九、关联方、关联方关系及关联交易

(一) 公司关联方及关联方关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，公司关联方及关联方关系如下：

1、公司的控股股东情况：

股东名称	2017年12月31日		2016年12月31日	
	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
张秦川	25.00	25.00	25.00	25.00
崔荣华	45.00	45.00	15.00	15.00
深圳彩生活服务集团有限公司	4.90	4.90	60.00	60.00

深圳彩生活服务集团有限公司原持有公司 60.00%股份为公司控股股东，2016 年 11 月将持有的 30.00%股份转让给了崔荣华，2017 年 1 月 12 日完成工商变更，至此公司控股股东变更为崔荣华。

崔荣华与张秦川系夫妻关系，同为实际控制人共同控制本公司。

2、其他关联方情况：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
张小红	董事、总经理、间接参股
深圳市彩生活服务集团有限公司	股东
西安鑫顺信息科技合伙企业（普通合伙）	股东
深圳市彩生活社区科技服务有限公司	其他关联
深圳市彩生活网络服务有限公司	其他关联
深圳市彩生活物业管理有限公司	受同一方最终控制
陕西鑫昌物业管理有限公司	其他关联

榆林市荣鑫物业管理有限公司	其他关联
深圳市安彩华能源投资有限公司	其他关联
西安荣华集团有限公司	受同一方最终控制

（二）经常性关联交易

1、采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
深圳市彩生活服务集团有限公司	管理咨询服务费	1,307,166.34	-
西安荣华集团有限公司	房屋租赁	203,104.80	203,104.80
合计	—	1,510,271.14	203,104.80

公司自 2015 年 2 月起被深圳彩生活服务集团有限公司收购后，公司作为彩生活控制的子公司统一使用了彩生活开发的物业管理 APP “彩之云”。2017 年 1 月深圳彩生活服务集团有限公司将持有的 30% 股权转让给股东崔荣华，至此不在控制本公司，因此 2017 年深圳市彩生活服务集团有限公司向本公司收取了“彩之云”APP 的使用费，该使用费价格是在深圳市彩生活服务集团有限公司不在控制本公司的情况下，由交易双方协商并比对市场同类产品价格后确定的，因此价格是公允的；该笔交易已经按照法律法规及公司章程履行了必要的程序，因此该笔关联交易是合规的；使用了“彩之云”APP 后住户可以通过 APP 自行进行物业费缴纳、门禁等活动，提高了公司的管理效率，降低了劳动成本，因此该笔关联交易是必要的。

公司管理的物业项目基本由西安荣华集团有限公司及其控制的房地产公司开发，公司将办公地点设置在自己管理的物业项目内可以方便对其进行物业管理，因此该交易是必要的；租赁的价格是根据西安荣华集团有限公司对该商务楼统一对外租赁价格确定的，因此价格是公允的；该笔交易已经按照法律法规及公司章程履行了必要的程序，因此该笔关联交易是合规的。

2、出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度

西安荣华投资控股集团有限公司	地产开发前期配套服务	-	1,285,080.68
合计	—	-	1,285,080.68

西安荣华投资控股集团有限公司为实际控制人崔荣华、张秦川控制公司，2016年其开发的楼盘需要进行前期物业管理服务，而本公司熟悉物业管理并有相关资源，因此该笔关联交易是必要的；2016年公司的实际控制人是彩生活，该笔交易的定价是在双方协商并比对市场同类服务价格后确定的，因此价格是公允的；该笔交易已经按照法律法规及公司章程履行了必要的程序，因此该笔关联交易是合规的。

（三）偶发性关联交易

1、采购商品、接受劳务的关联交易

报告期内，公司不存在偶发性关联方采购。

2、出售商品、提供劳务的关联交易

报告期内，公司不存在偶发性关联方销售。

（四）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

关联方名称	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
深圳市彩生活服务集团有限公司	-	-	6,224,481.97	389,521.08
崔荣华、张秦川	-	-	2,708,865.54	135,443.28
西安荣华集团有限公司	285,008.58	14,250.43	8,106,766.34	406,782.52
深圳市彩生活物业管理有限公司	2,479,286.40	123,964.32	14,142,306.49	707,115.32
陕西鑫昌物业管理有限公司	-	-	1,320.00	132.00
榆林市荣鑫物业管理有限公司	-	-	500.00	25.00
深圳市安彩华能源投资有限公司	-	-	3,083.00	154.15

2、应付关联方款项

关联方名称	2017年12月31日	2016年12月31日
深圳市彩生活社区服务有限公司	-	1,565,939.61

深圳市彩生活网络服务有限公司	-	2,624.51
深圳市彩生活网络服务有限公司西安分公司	-	132,228.00
合计	-	1,700,792.12

公司关联资金往来的性质主要为资金拆借款、资金集中管理、代收代付款项等。

其中：陕西鑫昌物业管理有限公司、榆林市荣鑫物业管理有限公司、深圳市安彩华能源投资有限公司、深圳市彩生活社区服务有限公司、深圳市彩生活网络服务有限公司、深圳市彩生活网络服务有限公司西安分公司的往来余额属于报告期前因代收代付款项形成的余额，公司已在股改前进行清理。

公司资金拆借款、资金归集集中管理情况如下：

2017 年度

关联方	拆出金额	偿还金额	说明
深圳市彩生活服务集团有限公司	32,918,593.48	39,143,075.45	资金归集
崔荣华、张秦川	-	2,539,081.33	资金拆借
深圳市彩生活物业管理有限公司	94,707,211.97	108,849,518.46	资金归集
西安荣华集团有限公司	-	7,527,216.77	资金拆借
合计	127,625,805.45	158,058,892.01	—

2016 年度

关联方	拆出金额	偿还金额	说明
深圳市彩生活服务集团有限公司	7,187,628.77	2,529,086.41	资金归集
深圳市彩生活物业管理有限公司	72,064,152.02	65,519,205.26	资金归集
合计	79,251,780.79	68,048,291.67	

报告期内公司不存在向关联方拆借资金的情况，2015 年 12 月 31 日以前有限公司阶段，公司和实际控制人、股东规范意识不高，在未影响公司正常经营的情况下，公司存在与关联方互相拆借资金用作周转的情况，具有不规范性，由于股份公司成立前公司内控制度尚未完善，双方未签订借款合同，未约定利息及还款日，但截至 2018 年 3 月 27 日，所有关联资金往来均已清偿完毕。主办券商查看所有还款的银行水单，未见重大异常。截至本公开转让说明书出具

日，公司不存在实际控制人、控股股东及其他关联方占用公司资金情况，股份公司成立后公司进一步规范内控程序，关联方之间的资金拆借均有严格的审批程序。

公司自 2015 年 2 月起被深圳彩生活服务集团有限公司收购后，公司作为彩生活控制的子公司，公司受到彩生活统一管理，根据彩生活对现金的规定，公司闲置资金需要归集到彩生活统一安排，因此报告期内公司与彩生活资金归集活动频繁，报告期内资金归集活动次数如下：

关联方	2016 年度		2017 年度	
	支付款项 (次)	收到款项 (次)	支付款项 (次)	收到款项 (次)
深圳市彩生活服务集团有限公司	6	2	180	
深圳市彩生活物业管理有限公司	305	144	207	166

2017 年 1 月深圳彩生活服务集团有限公司将持有的 30% 股权转让给股东崔荣华，至此不在控制本公司，相关交接工作一直到 2017 年 9 月完成，彩生活对公司资金归集管理活动一直到 2017 年 9 月才停止。

主办券商进入公司辅导后，公司对有限公司阶段的不规范行为进行积极处理并催收相关款项，截至 2018 年 3 月 27 日，所有关联资金往来均已清偿完毕。同时，股份改制完成后，公司制定了《关联交易决策制度》。

上述资金往来发生时公司并未召开董事会、股东会进行审议，也未提交公司监事征询意见，但股份公司成立后，公司在第一届董事会第三次会议、2018 年第二次临时股东大会中，依照股份公司创立大会制定的《公司章程》对报告期内含关联方资金往来情况在内的关联交易进行了审议，对关联交易的决策程序进行了补充完善。

公司在成立初期缺乏完善的“三会”议事规则及对外投资管理、对外担保管理、关联交易决策等内控制度，报告期内公司已根据《非上市公众公司监督管理办法》等相关法律法规的规定修订了《公司章程》，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》与《总经理工作细则》、《关联交易实施细则》、《对外投资管理制度》等制度，为公司法人治理的规范化运

行提供了进一步的制度保障，并对资金借用事项进行了严格规定。

（五）关联担保情况

报告期内，本公司不存在关联担保情况。

（六）关联交易决策权限、程序及定价机制

1、关联交易制度安排

（1）《公司章程》对关联交易的相关规定

股东大会审议事项时，关联股东应当回避，不应当参与该关联事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

关联股东可以自行申请回避，本公司其他股东及公司董事会可以申请关联股东回避，上述申请应在股东大会召开前提出，董事会有义务立即将申请通知有关股东。有关股东可以就上述申请提出异议，在表决前尚未提出异议的，被申请回避的股东应回避；对申请有异议的，可以要求监事会对申请做出决议。

关联事项包括：

- 1)与关联方进行交易；
- 2)为关联方提供担保；
- 3)向关联方的重大投资或接受关联方的重大投资；
- 4)其他股东大会认为与关联股东有关的事项。

股东大会应当制定关联交易决策制度、对外担保决策制度及重大投资决策制度，对上述关联事项制订具体规则。

（2）《关联交易决策管理办法》对关联交易的相关规定

公司现行《关联交易决策管理办法》对于关联交易的决策权限及审议程序作出了详细的规定，具体为：

1)公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），应提交董事会审议；公司不得直接或者通过子公司向董事、监会及高级管理人员提供借款。

2)公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），应提交董事会审议；

3)公司与关联人发生的交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，属重大关联交易，须提交股东大会审议。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

4)公司拟为关联人提供担保，须经公司股东大会批准。

5)根据前述四项规定无需提交董事会、股东大会批准的关联交易，由总裁办公会批准后实施。

公司就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：

- 1)与其利益有关的关联交易；
- 2)在关联企业任职或对关联企业有控股权的，该等企业与公司的关联交易；
- 3)按照法律法规和公司章程规定应当回避。

根据本制度批准实施的关联交易，公司关联人在公司签署涉及关联交易的协议时，应当采取必要的回避措施：

- 1)任何个人只能代表一方签署协议；
- 2)关联人不得以任何方式干预公司的决定。

2、关联交易定价机制

(1)如该项关联交易属于向关联方采购或销售商品的，则必须调查该交易对公司是否有利。当公司向关联方购买或销售产品可降低公司生产、采购或销售成本的，应确认该项关联交易存在具有合理性；

(2)如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

3、关联交易执行情况

自《公司章程》、《关联交易决策管理办法》等制度制定之后，公司已按照《公司法》、《公司章程》和《关联交易决策管理办法》等的规定履行相应的决

策审批程序。

（七）关联交易的合规性和公允性分析

1、必要性

报告期内，公司与关联方之间仅发生偶发性的关联交易，主要是关联担保。报告期内，公司存在关联方为公司提供担保的情形。该担保是公司实际控制人及公司股东为公司补充流动资金提供的获得银行商业贷款的担保。通过担保，公司可快速获取流动资金，有利于公司的快速发展。

2、合规性与公允性

报告期内，公司与关联方之间发生的关联交易中，关联担保合法，前述关联交易不存在违反国家法律法规和侵害公司股东利益的情形。

报告期内，关联方担保都是由控股股东、控股股东控制的其他企业、控股股东的主要近亲属为本公司借款提供担保，借款都用于本公司的发展，因此本公司发生的关联担保是公允的。

（八）减少和规范关联交易的具体安排

股份公司成立后，公司制定了《关联交易决策管理办法》，公司管理层将严格执行《公司章程》和《关联交易决策管理办法》的相关规定，在未来的关联交易中履行相关的董事会或股东大会审批程序。同时，公司将减少和规范关联交易，并进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督职能，维护公司和股东的利益。

十、提请投资者关注的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需说明的其他重大资产负债表日后非调整事项。

（二）或有事项

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露的或有事项。

（三）其他重要事项

截至本说明书出具日，本公司无其他需要披露的重要事项。

十一、报告期内资产评估情况

天津华夏金信资产评估有限公司接受有限公司的委托，对有限公司股份制

改制之经济行为所涉及的有限公司截止 2017 年 9 月 30 日的所有者权益(净资产)进行了评估, 评估方法为资产基础法, 并由其出具了华夏金信评报字[2017]293 号《资产评估报告》。经评估确认截止 2017 年 9 月 30 日经审计确认账面价值 934.70 万元的所有者权益(净资产)的评估值为 949.26 万元。

除上述资产评估以外, 本公司未进行过其他资产评估。

十二、最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策

(一) 最近两年股利分配政策

公司交纳所得税后的利润, 按下列顺序分配:

- 1、弥补上一年度的亏损;
- 2、提取法定公积金 10%;
- 3、提取任意公积金;
- 4、支付股东股利。

(二) 具体的分配政策

公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的, 可以不再提取。提取法定公积金后, 是否提取任意公积金由股东大会决定。

股东大会或者董事会违反前款规定, 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。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

(三) 公司最近两年的股利分配情况

报告期内, 公司进行了 2 次股利分配, 情况分别如下。

2016 年 8 月 1 日, 公司召开股东会, 会议通过了对 2016 年度上半年可分配利润进行分配的方案, 合计分配现金股利 2,121,961.66 元。

2017 年 8 月 1 日, 公司召开股东会, 会议通过了对 2017 年度上半年可分配利润进行分配的方案, 合计分配现金股利 8,877,887.30 元。

(四) 公开转让后的股利分配政策

根据《公司法》、中国证券监督管理委员会有关非上市公众公司股利分配的文件规定, 公司本次公开转让后股利分配政策将按照 2017 年 12 月 9 日召开的

2017 年第 1 次临时股东大会会议通过的《公司章程（草案）》中的有关内容执行。具体实施计划将由董事会根据《公司章程（草案）》提出预案，并经股东大会审议后决定。

十三、风险因素和自我评价

（一）正相关行业调控带来的风险

公司的服务业态主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。

应对措施：公司将积极努力与各房地产开发商进行合作，增加自己的物业管理面积，同时公司也将积极开发管理物业范围内的周边业务，如房屋中介、家政中介、便民超市等，扩展自身的服务范围，以应对行业调控带来的风险。

（二）市场竞争风险

目前，全国共有 10.5 万家以上物业服务企业，其中绝大部分是中小企业，物业行业存在高度分散、所提供的服务同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，未来品牌知名度和美誉度的提升对企业发展至关重要，行业内大多数企业将面临更激烈的市场竞争。

应对措施：为了保障公司业务长期稳定的发展，公司积极引进新的管理和服务理念，并定期对员工进行培训，提高员工服务意识，增加住户的满意度，提高自身的竞争能力。

（三）调价机制缺失风险

目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

应对措施：公司积极开发管理物业范围内的周边业务，如房屋中介、家政中介、便民超市等，扩展自身的服务范围，增加公司收入的来源，以应对调价机制缺失风险。

（四）关联方业务依赖风险

公司主营业务相关的物业服务管理业务基本由控股股东控制的关联方开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开业务放缓或选聘其他物业服务企管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。

应对措施：公司将积极努力与其他非管理房地产开发商进行合作，开拓新的市场领域，以避免关联方业务依赖风险。

（五）公司实际控制人不当控制风险

截至本说明书签署日，公司实际控制人崔荣华、张秦川合计持有公司 70%的股份，实际控制人客观上存在利用其控制或控股地位，通过行使表决权对公司发展战略、经营决策、人事安排和利润分配等重大事项施加影响，从而可能损害公司及中小股东的利益的风险。公司存在实际控制人不当控制风险。

应对措施：公司建立健全的公司治理机制，制定并严格执行三会议事规则、《公司章程》、《关联交易决策制度》等，保护公司及股东的各项权利，以避免实际控制人不当控制的风险。

（六）公司治理风险

股份公司设立前，公司内控体系不够健全，运作不够规范。公司在整体变更为股份公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层对于新制度仍在学习和理解之中，规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需求而影响公司持续、稳定发展的风险。

应对措施：面对公司治理风险，公司已聘请了专业的常年法律顾问，请其根据公司具体情况制定与公司当前所处阶段相适应的内部管理制度，并严格执行。同时，在日常工作过程中，公司将安排总经理、董事会秘书、财务总监等管理层人员定期参加相关经营管理类培训，自上而下规范公司治理结构，增强

公司抵御治理风险的能力。

（七）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。

应对措施：公司不断提升自身的服务自量，让业主感受到公司服务客户的用心，加大征收物业管理费的力度，同时引进新的管理服务方式和收取物业费方法，方便业主缴纳费用，缓解物业费无法收回的风险。

（八）人力成本上升风险

公司所处的物业管理行业主要的成本为人工成本，2016 年度、2017 年度人工成本占成本比重分别为 52.08%、55.71%。近几年各地最低薪资标准不断提高，社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，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。

应对措施：公司不断引进新的管理服务方式，如“彩之云”物业管理 APP，有效的减少人员投入，以应对人力成本上升风险。

（九）所得税政策变化风险

报告期内，公司享受西部大开发所得税优惠政策，自 2016 年起按 15%税率减征企业所得税。报告期内公司享受的税收优惠系按照国家政策相关规定享有，且公司经营业绩不存在对税收优惠的严重依赖。但若上述税收优惠政策未来发生变化，仍会对公司经营业绩产生一定的影响。

应对措施：公司通过不断开拓新的业务，扩大现有业务的市场及规模，提高公司的利润水平，来降低对所得税政策变化风险。

第五节 有关声明

申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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

全体董事签名：



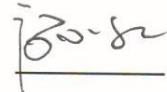
崔荣华



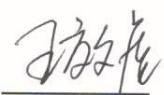
张秦川



唐学斌

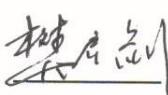


张小红

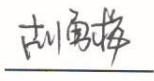


王效虚

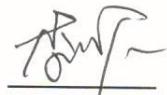
全体监事签名：



樊启剑

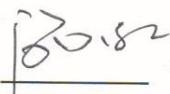


胡勇梅

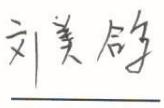


李晓应

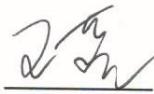
高级管理人员签名：



张小红



刘美鸽



王 燕

西安荣鑫物业管理股份有限公司

2018年 7月 16 日



主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签字：

叶顺德

叶顺德

项目小组负责人签字：

骆小军

骆小军

项目小组成员签字：

李钦华

李钦华

杨破立

杨破立

王珺洁

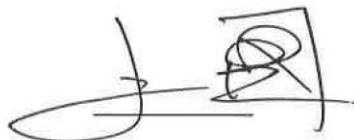
王珺洁



律师事务所声明

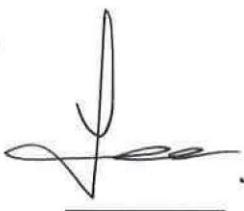
本所及经办律师已阅读公开转让说明书,确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人:



张利国

经办律师:



朱 锐



吴 超



承担审计业务的会计师事务所声明

大华特字[2018]003529 号

本机构及签字注册会计师已阅读西安荣鑫物业管理股份有限公司的公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的大华审字[2018]004703 号审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员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、完整性和及时性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人:



梁春

签字注册会计师:



邱俊洲

沈瑞鉴

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年7月13日

资产评估机构声明

本机构及经办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“《西安荣鑫物业管理有限公司拟进行股份制改造项目资产评估报告》(华夏金信评报字[2017]293号)”无矛盾之处。本机构及经办资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人:



施耘清

签字资产评估师:



张慧



肖忠



天津华夏金信资产评估有限公司

2018年7月13日

第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

(以下无正文)