

长春赢时物业服务股份有限公司



中泰证券股份有限公司

二〇一九年三月

## 声 明

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

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

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

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

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险和重大事项：

### 一、重大风险或事项

重要风险或事项名称	重要风险或事项简要描述
控股股东、实际控制人控制不当的风险	2018年6月21日股份公司成立后，新星宇建设集团有限公司直接持有公司99.01%的股权，为公司控股股东；同时，张琪武通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司40.50%的股份，为第一大自然人股东（间接），且张琪武作为控股股东新星宇建设集团有限公司实际控制人，能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响，系公司实际控制人，能够实际支配公司行为。针对控股股东、实际控制人不当控制的风险，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。
控股股东股权质押的风险	2018年10月长春新星宇建筑安装有限责任公司与中国建设银行股份有限公司长春城建支行签署《人民币流动资金贷款合同》，向该行贷款100,000,000.00元。根据该行贷款政策要求，长春新星宇建筑安装有限责任公司作为新星宇建设集团有限公司全资子公司（新星宇建设集团有限公司直接和间接合计持有长春新星宇建筑安装有限责任公司100.00%的股权），新星宇建设集团有限公司全体股东将所持有的新星宇建设集团有限公司全部股权质押给该行。虽然目前长春新星宇建筑安装有限责任公司拥有归还上述贷款的能力，但仍然存在因经营发生变化，新星宇建设集团有限公司股权被持续质押的风险。同时，若因长春新星宇建筑安装有限责任公司或担保人均无法归还上述贷款，新星宇建设集团有限公司股权结构将因此发生重大变化，长春赢时物业服务股份有限公司实际控制人将面临变更的风险。
市场竞争风险	目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具有了较强的服务能力和品牌影响力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。
关联方资金占用风险	截止说明书签署之日，公司不存在向关联方拆借资金的情形。但公司报告期内曾发生过资金占用的情形，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职

	权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，产生关联方资金占用风险。截止说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。
劳务成本上涨风险	公司营业成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2018年1-9月、2017年度和2016年度，人工成本占营业成本的比例分别为39.24%、72.20%、76.11%，主要原因是公司在2018年对部分业务进行了外包，降低了人工成本，同时增加了外包成本；考虑外包成本的影响，公司2018年1月-9月人工成本81.30%，相对稳定，略有上升。未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。
关联方业务依赖风险	公司主营业务相关的地产项目主要由控股股东新星宇建设集团有限公司下属房地产开发公司开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖；为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了关联方物业项目外，公司也致力于非关联方物业项目的开发和维护，并已取得了一定的成效。
现金收款的资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的业主间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主。2018年1-9月、2017年度和2016年度，现金收款占营业收入比例分别为26.02%、25.46%和33.10%。尽管公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备POS机减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。
业务外包风险	根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。
业务地区集中度较高风险	公司业务主要集中在长春地区。2018年1-9月、2017年度、2016年度，公司于长春地区的收入占比分别为92.28%、92.94%和95.25%。公司近年来虽积极拓展市场，但是一旦出现长春物业管理市场竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

## 二、挂牌时承诺的事项

适用 不适用

承诺主体名称	
承诺主体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 挂牌公司 <input checked="" type="checkbox"/> 实际控制人、控股股东

	<input checked="" type="checkbox"/> 其他股东 <input type="checkbox"/> 收购人	<input checked="" type="checkbox"/> 董监高 <input type="checkbox"/> 其他_____
承诺类别	<input checked="" type="checkbox"/> 同业竞争的承诺 <input checked="" type="checkbox"/> 资金占用的承诺 <input type="checkbox"/> 股份增减持承诺 公积金的承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 关联交易的承诺 <input type="checkbox"/> 业绩承诺及补偿安排 <input checked="" type="checkbox"/> 其他承诺合法用工、缴纳社保公
承诺开始日期	2018 年 9 月 30 日	
承诺结束日期	无	

# 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	8
第一节 基本情况 .....	10
一、 基本信息 .....	10
二、 股份挂牌情况 .....	10
三、 公司股权结构 .....	13
四、 公司股本形成概况 .....	16
(一) 有限公司阶段 .....	17
(二) 股份公司阶段 .....	18
五、 公司董事、监事、高级管理人员 .....	21
六、 重大资产重组情况 .....	27
七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表 .....	29
八、 公司债券发行及偿还情况 .....	30
九、 与本次挂牌有关的机构 .....	30
第二节 公司业务 .....	31
一、 主要业务及产品 .....	31
二、 内部组织结构及业务流程 .....	35
三、 与业务相关的关键资源要素 .....	39
四、 公司主营业务相关的情况 .....	53
五、 经营合规情况 .....	61
六、 商业模式 .....	62
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征 .....	63
八、 公司持续经营能力 .....	76
第三节 公司治理 .....	77
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	77
二、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估 .....	77
三、 公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况 .....	78
四、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况 .....	79
五、 公司同业竞争情况 .....	79
六、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况 .....	85
七、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况 .....	87
八、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况 .....	91
九、 财务合法合规性 .....	91
第四节 公司财务 .....	93
一、 财务报表 .....	93

二、 审计意见 .....	113
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计 .....	114
四、 报告期内的主要财务指标分析 .....	136
五、 报告期利润形成的有关情况 .....	142
六、 报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析 .....	154
七、 报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析 .....	175
八、 报告期内各期末股东权益情况 .....	182
九、 关联方、关联关系及关联交易 .....	182
十、 重要事项 .....	194
十一、 报告期内资产评估情况 .....	197
十二、 股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策 .....	198
十三、 公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况 .....	199
十四、 经营风险因素及管理措施 .....	210
十五、 公司经营目标和计划 .....	213
<b>第五节 申请挂牌公司、中介结构及相关人员声明 .....</b>	<b>215</b>
申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	215
主办券商声明 .....	216
律师事务所声明 .....	217
审计机构声明 .....	218
评估机构声明 .....	219
<b>第六节 附件 .....</b>	<b>220</b>

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本说明书中之含义如下：

一般性释义		
赢时物业、公司、股份公司	指	长春赢时物业服务股份有限公司
赢时物业有限、有限公司	指	长春赢时物业服务有限公司（本公司的前身）
股东会	指	长春赢时物业服务有限公司股东会
股东大会	指	长春赢时物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	长春赢时物业服务股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
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
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中银律师事务所	指	北京市中银律师事务所
华信众合	指	北京华信众合资产评估有限公司
报告期（最近两年一期）	指	2018 年度 1-9 月、2017 年度、2016 年度
专业释义		
020	指	即 Online To Offline（在线离线/线上到线下），是指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台，这个概念最早来源于美国
互联网+	指	创新 2.0 下的互联网发展的新业态，是知识社会创新 2.0 推动下的互联网形态演进及其催生的经济社会发展新形态。“互联网+”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。
CAGR	指	Compound Annual Growth Rate 的缩写，意思是复合年均增长率。复合年均增长率是指：一项投资在特定时期内的年度增长率。其计算方法为总增长率百分比的 n 方根，n 相等于有关时期的年。
智能化	指	事物在网络、大数据、物联网和人工智能等技术的支持下，所具有的能动地满足人的各种需求的属性。
信息化	指	培养、发展以计算机为主的智能化工具为代表的新生产力，并使之造福于社会的历史过程。
社区文化	指	community culture，群体组织文化之一。社区内物质、制度及心理文化的统称。范围甚广，从最小的邻里到大城市都可包括在内。

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略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 基本情况

### 一、 基本信息

公司名称	长春赢时物业服务股份有限公司
统一社会信用代码	912201015639484879
注册资本	5,050,000.00
法定代表人	刘立华
有限公司设立日期	2011年3月10日
股份公司设立日期	2018年6月21日
住所	吉林省长春市朝阳区大兴路778号
电话	0431-81090653
传真	0431-81001283
邮编	130000
电子信箱	wdx13894843377@139.com
董事会秘书或者信息披露事务负责人	王德香
所属行业1	K70 房地产业
所属行业2	房地产行业中的物业管理（K7020）
所属行业3	物业管理（K7020）
所属行业4	物业管理（K7020）
经营范围	物业服务、物业修缮管理、装饰装修工程（需凭有效资质证书经营）；家政服务；设备维修和保养；物业资产租售代理；服装清洗、干洗；搬家服务，绿化工施工（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**
主营业务	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。

### 二、 股份挂牌情况

#### (一) 基本情况

股票代码	【】
股票简称	赢时物业
股票种类	人民币普通股
股份总量	5,050,000
每股面值	1.00
挂牌日期	
股票转让方式	集合竞价转让
是否有可流通股	否

#### (二) 做市商信息

适用 不适用

### (三) 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、相关法律法规及公司章程对股东所持股份转让的限制性规定

股东所持股份的限售安排请参见《公司法》第一百四十二条、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8条、《公司章程》第二十七条、二十八条之相关规定。

《公司章程》第二十七条规定：发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。

《公司章程》第二十八条规定：公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

截至本公开转让说明书出具之日，股份公司成立未满一年，公司发起人持有的股份无法公开转让。

## 2、股东所持股份的限售安排

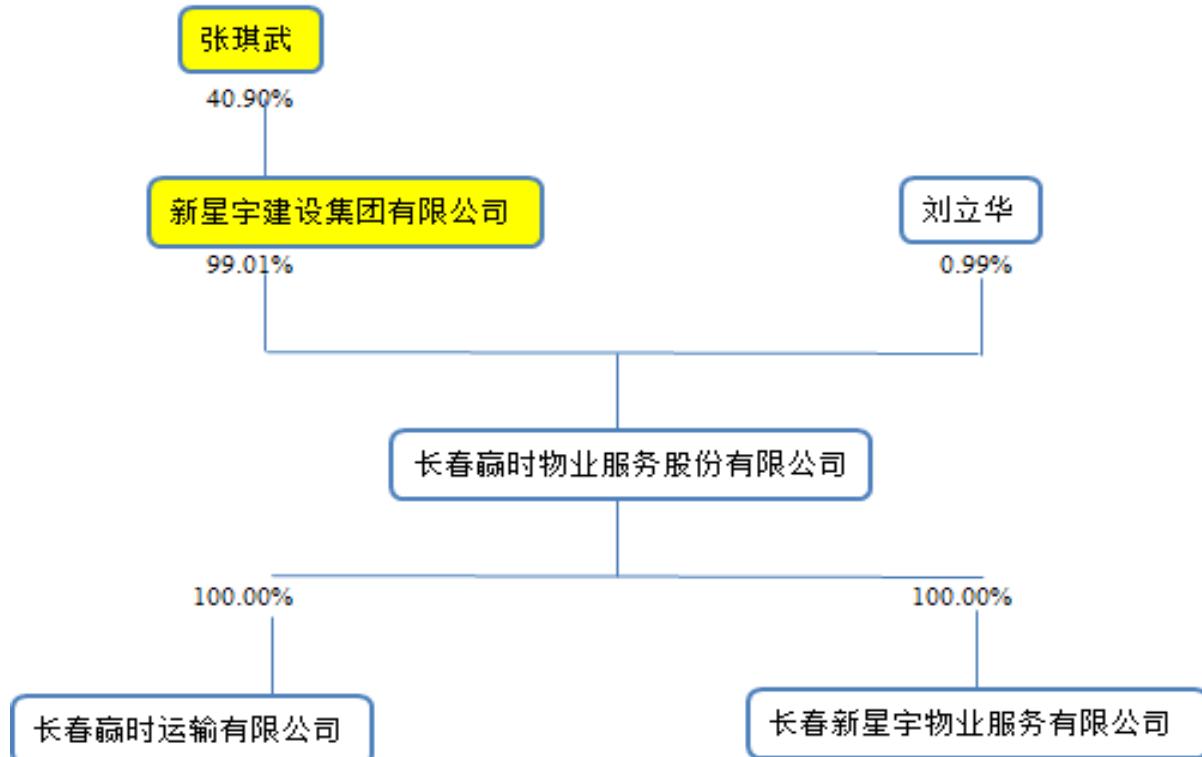
序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否为董事、监事及高管持股	是否为控股股东、实际控制人、一致行动人	是否为做市商	挂牌前12个月内受让自控股股东、实际控制人的股份数量	因司法裁决、继承等原因而获得有限售条件股票的数量	质押股份数量	司法冻结股份数量	本次可公开转让股份数量(股)
1	新星宇建设集团有限公司	5,000,000	99.01	否	是	否	0	0	0	0	0
2	刘立华	50,000	0.99	是	否	否	0	0	0	0	0
合计	-	5,050,000	100.00	-	-	-	0	0	0	0	0

## 3、股东对所持股份自愿锁定承诺

适用 不适用

### 三、公司股权结构

#### (一) 股权结构图



#### (二) 控股股东和实际控制人

##### 1、控股股东

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

截至本公开转让说明书出具之日，公司控股股东为新星宇建设集团有限公司。认定依据如下：

新星宇建设集团有限公司直接持有公司股份为5,000,000股，持股比例为99.01%，为公司第一大股东，持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上，依其持有的股份所享有的表决权足以对股东大会的决议产生重大影响，因此被认定为控股股东。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

适用 不适用

公司名称	新星宇建设集团有限公司
统一社会信用代码	91220101776584162R
是否属于失信联合惩戒对象	否
法定代表人	张琪武
设立日期	2005年12月29日
注册资本	180,000,000
公司住所	朝阳区建设街2577号

邮编	130000
所属国民经济行业	K70 房地产业
主营业务	房地产开发与销售

控股股东为合伙企业的，请披露以下表格：

适用 不适用

控股股东为自然人的，请披露以下表格：

适用 不适用

控股股东为其他主体的，请披露以下表格：

适用 不适用

## 2、实际控制人

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

实际控制人为张琪武。认定依据如下：

(1) 股份公司设董事会，张琪武担任公司董事，能够参与并对董事会的重大决策产生影响；

(2) 由于①根据新星宇建设集团有限公司章程，该公司董事会的召集、主持人员为董事长（即张琪武），且作为公司总经理，张琪武能够对新星宇建设集团有限公司的人事组织、行政管理具有支配地位；②张琪武直接持有新星宇建设集团有限公司 40.90%的出资额，为新星宇建设集团有限公司第一大自然人股东，能够通过新星宇建设集团有限公司股东会对该公司重大决策产生重大影响，能够实际支配新星宇建设集团有限公司行为；③张琪武作为新星宇建设集团有限公司董事长，能够通过行使权力对公司董事会的决策产生重大影响，且作为该公司总经理，张琪武能够对公司日常经营管理进行实际影响和支配；因此，认定张琪武是新星宇建设集团有限公司实际控制人，进而能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响；

(3) 张琪武本人通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司 40.50%的股份，为第一大自然人股东（间接），对公司股东大会的重大决策享有表决权并具有重大影响；

因此，认定张琪武为实际控制人。

实际控制人为法人的，请披露以下表格：

适用 不适用

实际控制人为自然人的，请披露以下表格：

适用 不适用

序号	1
姓名	张琪武
国籍	中国
性别	男
年龄	53
是否拥有境外居留权	否

学历	研究生学历
任职情况	董事
职业经历	1992年12月至2005年12月,就职于长春星宇集团股份有限公司,历任项目经理、总经理;2006年1月至今,就职于新星宇建设集团有限公司,任董事长。股份公司成立后,任董事。
是否属于失信联合惩戒对象	否

实际控制人为其他主体的,请披露以下表格:

适用 不适用

多个一致行动人认定为共同实际控制人的,除了披露上述基本情况外,还应披露以下情况:

适用 不适用

### 3、实际控制人发生变动的情况

适用 不适用

### (三) 前十名股东及持股5%以上股份股东情况

#### 1、基本情况

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	新星宇建设集团有限公司	5,000,000	99.01%	境内企业	否
2	刘立华	50,000	0.99%	境内自然人	否

适用 不适用

#### 2、股东之间关联关系

适用 不适用

截至本公开转让说明书出具之日,公司自然人股东刘立华为公司法人股东新星宇建设集团有限公司的股东。

#### 3、机构股东情况

适用 不适用

##### (1) 新星宇建设集团有限公司

###### 1) 基本信息:

名称	新星宇建设集团有限公司
成立时间	2005年12月29日
类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91220101776584162R
法定代表人或执行事务合伙人	张琪武
住所或主要经营场所	吉林省长春市朝阳区建设街2577号
经营范围	建筑业技术开发、服务及相关业务、授权进行资产经营、资产管理法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)*

## 2) 机构股东出资结构:

序号	股东(出资人)	认缴资本	实缴资本	持股(出资)比例
1	张琪武	7,361.3517	7,361.3517	40.90%
2	卢昕	4,956.1350	4,956.1350	27.53%
3	王玉华	2,963.2647	2,963.2647	16.47%
4	魏广政	982.8300	982.8300	5.46%
5	刘立华	890.1044	890.1044	4.94%
6	王福章	846.3142	846.3142	4.70%
合计	-	18,000.00	18,000.00	100.00%

## (四) 股东适格性核查

序号	股东名称	是否适格	是否为私募股东	是否为三类股东	具体情况
1	新星宇建设集团有限公司	是	否	否	无
2	刘立华	是	否	否	无

## (五) 其他情况

事项	是或否
公司及子公司是否存在对赌	否
公司及子公司是否存在 VIE 协议安排	否
是否存在控股股东为境内外上市公司	否
公司及子公司是否存在股东超过 200 人	否
公司及子公司是否存在工会或职工持股会持股	否

其他情况说明:

适用 不适用

2018 年 10 月长春新星宇建筑安装有限责任公司与中国建设银行股份有限公司长春城建支行签署《人民币流动资金贷款合同》，向该行贷款 100,000,000.00 元。根据该行贷款政策要求，长春新星宇建筑安装有限责任公司作为新星宇建设集团有限公司全资子公司（新星宇建设集团有限公司直接和间接合计持有长春新星宇建筑安装有限责任公司 100.00%的股权），新星宇建设集团有限公司全体股东将所持有的新星宇建设集团有限公司全部股权质押给该行。虽然目前长春新星宇建筑安装有限责任公司拥有归还上述贷款的能力，但仍然存在因经营发生变化，新星宇建设集团有限公司股权被持续质押的风险。同时，若因长春新星宇建筑安装有限责任公司无法归还上述贷款，新星宇建设集团有限公司股权结构将因此发生重大变化，长春赢时物业服务股份有限公司实际控制人将面临变更的风险。

## 四、公司股本形成概况

### (一) 历史沿革

### (一) 有限公司阶段

#### **1、2011年3月，有限公司设立【注册资本300.00万元，实收资本300.00万元】**

2011年3月1日，长春市工商行政管理局出具长春名称预核内字第1100073158号《公司名称预先核准通知书》，预先核准有限公司名称为“长春赢时物业服务有限公司”。

2011年3月9日，吉林中永信会计师事务有限公司出具了吉中永信验字[2011]第11号《验资报告》，经审验，截至2011年3月7日，有限公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币300.00万元。股东以货币出资。

2011年3月10日，长春市工商行政管理局向有限公司核发了注册号为912201015639484879的《企业法人营业执照》。

有限公司设立时，出资情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	实 出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
新星宇建设集团有限公司	300.00	300.00	100.00	货币
<b>合 计</b>	<b>300.00</b>	<b>300.00</b>	<b>100.00</b>	

#### **2、2015年8月，有限公司第一次增资【注册资本500.00万元，实收资本500.00万元】**

2015年7月22日，有限公司股东决定，同意公司注册资本由300.00万元增加到500.00万元。增资价格为1元/元注册资本。

2015年7月28日，吉林中永信会计师事务有限公司出具了吉中永信验字【2015】第04号《验资报告》，经审验，截至2015年7月24日，有限公司已收到股东新缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币200.00万元。股东以货币出资。

2015年8月20日，长春市工商行政管理局向有限公司核发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资后，出资情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
新星宇建设集团有限公司	500.00	500.00	100.00	货币
<b>合 计</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00</b>	

#### **3、2016年7月，有限公司第二次增资【注册资本505.00万元，实收资本505.00万元】**

2016年7月27日，有限公司股东决定，同意公司注册资本由500.00万元增加到505.00万元。新增注册资本由刘立华出资。增资价格为2元/元注册资本。增资价格系全体股东平等协商。

2016年7月28日，吉林中永信会计师事务有限公司出具了吉中永信验字【2016】第19号《验资报告》，经审验，截至2016年7月28日，有限公司已收到新股东刘立华缴纳的注册资本（实收资本）

人民币5.00万元，计入资本公积5.00万元，合计出资人民币10.00万元。新增股东以货币出资。

2016年7月29日，长春市工商行政管理局向有限公司核发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资后，出资情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
新星宇建设集团有限公司	500.00	500.00	99.01	货币
刘立华	5.00	5.00	0.99	货币
<b>合计</b>	<b>505.00</b>	<b>505.00</b>	<b>100.00</b>	

## (二) 股份公司阶段

### 2018年6月，股份公司设立【注册资本505.00万元，实收资本505.00万元】

2018年5月20日，有限公司执行董事做出决议，决定将有限公司整体变更为股份公司。

2018年5月31日，瑞华会计师事务所出具瑞华专审字【2018】22020001号《审计报告》，经审计，截至2018年4月30日，有限公司经审计的的账面净资产值为9,259,659.55元。

2018年6月1日，华信众合出具华信众合评报字【2018】第J-1030号《评估报告》，经评估，截至2018年4月30日，有限公司经评估的净资产值为1,488.90万元。

2018年6月1日，有限公司召开股东会并决议，全体股东一致同意以2018年4月30日为审计基准日，将有限公司整体变更为股份公司，以经审计的净资产9,259,659.55元，折合为股份公司的实收股本总额5,050,000.00元，股份总数为5,050,000股，每股面值1.00元，其余4,209,659.55元计入资本公积。同日，全体发起人股东签署了《发起人协议》并发出了关于召开股份公司创立大会暨第一次临时股东大会的通知。

2018年6月16日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，会议选举了第一届董事会成员和第一届监事会股东代表监事成员。第一届董事会成员为卢昕、张琪武、魏广政、王福章、舒亚丽；第一届监事会股东代表监事成员为王玉华、徐锐。大会通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》等公司规章制度。

同日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举卢昕为公司董事长。

同日，股份公司召开第一届职工代表大会，选举产生韩文壮为第一届监事会职工代表监事。

同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，会议选举王玉华为公司监事会主席。

2018年6月20日，瑞华会计师事务所出具瑞华验字【2018】22020001号《验资报告》，经审验，截至2018年6月20日止，已收到全体股东以其拥有的有限公司的净资产折合的实收资本合计人民币

5,050,000.00元。

2018年6月21日，长春市工商行政管理局向股份公司核发了统一社会信用代码为912201015639484879的《营业执照》。

股份公司设立时，股东及各股东持股比例如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	出资方式
1	新星宇建设集团有限公司	5,000,000	99.01	净资产折股
2	刘立华	50,000	0.99	净资产折股
<b>合计</b>		<b>5,050,000</b>	<b>100.00</b>	

公司于2018年12月31日召开2018年第三次临时股东大会并决议，审议通过《关于同意调整公司股改时净资产账面价值的议案》，该议案显示，为了使公司的财务报表能更公允的反应公司的业绩，使公司的财务数据能满足相关的要求，公司将变更综合物业收入确认的会计政策。

变更前会计政策：

综合物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

变更后会计政策：

综合物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业（实际已收到物业费加上根据历史经验数据估计当年应收未收部分物业费），与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠计量时，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年5月31日出具的瑞华专审字【2018】22020001号《审计报告》，截至2018年4月30日公司经审计净资产人民币9,259,659.55元。上述会计政策变更导致公司2018年4月30日净资产账面价值变更为13,080,138.54元，瑞华将重新出具相应的报告。公司原股改时的505.00万元股本维持不变，由于会计政策变更导致净资产的差异计入股份有限公司资本公积金。

公司确认由于上述调整，赢时物业整体变更设立股份有限公司时包括《发起人协议》在内的相关法律文件的相应内容应随本次调整事项相应调整。

针对上述调整事项，2018年12月31日，瑞华会计师事务所出具瑞华专审字【2019】22020001号《审计报告》，经审计，截至2018年4月30日，有限公司经审计的的账面净资产值为13,080,138.54元。

2018年12月31日，华信众合修改了华信众合评报字【2018】第J-1030号《评估报告》并出具，经评估，截至2018年4月30日，有限公司经评估的净资产值为1,850.65万元。

股改数据调整影响科目及影响金额情况如下：

受影响的报表项目名称	影响金额
	(+代表增加, -代表减少)
应收票据及应收账款(2018.4.30)	3,768,812.69
预付账款(2018.4.30)	411,204.67
其他应收款(2018.4.30)	-75,598.83
长期待摊费用(2018.4.30)	21,229.64
长期股权投资(2018.4.30)	1,329,285.76
其他流动资产(2018.4.30)	1,225.53
递延所得税资产(2018.4.30)	104,723.69
应缴税费(2018.4.30)	1,699,855.61
其他应付款(2018.4.30)	200,506.56
资本公积(2018.4.30)	1,329,285.76
盈余公积(2018.4.30)	346,034.13
未分配利润(2018.4.30)	1,985,201.09
营业收入(2018年1-4月)	109,372.63
营业成本(2018年1-4月)	90,326.94
税金及附加(2018年1-4月)	1,070.05
管理费用(2018年1-4月)	-86,081.00
资产减值损失(2018年1-4月)	156,809.12
所得税费用(2018年1-4月)	20,135.26

上述审计调整事项完成后，公司净资产数额仍不低于公司设立时的实收股本总额，因此不影响公司设立时注册资本充足性；公司设立履行了必要的法律程序且本次审计调整事项已经股东大会审议通过，不影响公司设立行为的合法有效性，对本次挂牌不构成实质性障碍。

综上，公司设立的主体、程序合法、合规，公司股东的出资合法、合规，出资方式及比例符合《公司法》相关规定。

公司设立时出资及之后的历次增资，均是按照公司章程的规定全部缴足，会计师事务所出具了相应的验资报告，证明公司股东已按照公司章程的规定履行了相应的出资义务。对上述变更事项，公司均已及时办理了相应的工商变更登记手续。

**(二) 批复文件**

适用 不适用

**(三) 股权激励情况:**

适用 不适用

**(四) 区域股权市场挂牌情况**

适用 不适用

**(五) 非货币资产出资情况**

适用 不适用

**(六) 其他情况**

事项	是或否
公司历史沿革中是否存在出资瑕疵	否
公司历史沿革中是否存在代持	否
公司是否存在最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券	否
公司是否存在分立、合并事项	否

具体情况说明：

适用 不适用

**五、公司董事、监事、高级管理人员**

序号	姓名	职务及任期	国籍及境外居留权	性别	出生年月	学历	职称	职业经历
1	卢昕	董事长；任期自2018年6月16日至2021年6月15日	中国国籍，无境外居留权	女	1973年10月	2004年7月毕业于吉林大学，研究生学历	无	1999年1月至2002年12月，就职于长春华宇房地产开发有限责任公司，任副总经理；2003年1月至2004年4月，就职于长春星宇网络软件股份有限公司，任营销总监；2004年5月至2006年11月，就职于长春大禹房地产开发有限公司，任销售总监；2006年12月至2015年12月，就职于长春新星宇房地产开发有限责任公司，任总经理；2016年1月至今，就职于新星宇建设集团有限

								公司,任副总经理。股份公司成立后,任董事长。
2	张琪武	董事;任期自2018年6月16日至2021年6月15日	中国国籍,无境外居留权	男	1966年2月	2001年7月毕业于天津大学,研究生学历	无	1992年12月至2005年12月,就职于长春星宇集团股份有限公司,历任项目经理、总经理;2006年1月至今,就职于新星宇建设集团有限公司,任董事长。股份公司成立后,任董事。
3	魏广政	董事;任期自2018年6月16日至2021年6月15日	中国国籍,无境外居留权	男	1962年12月	1991年7月毕业于吉林建筑工程学院,本科学历	无	1980年1月至1993年12月,就职于长春市第二住宅建设公司,历任材料员、材料科长;1994年1月至2003年12月,就职于长春市住房保障和房地产管理局,任材料主任;2003年12月至2008年7月,就职于长春星宇集团股份有限公司,任材料经理;2008年7月至2011年2月,就职于长春新星宇建筑安装有限责任公司,任材料供应部经理;2011年3月至2016年3月,就职于长春新星宇采购有限责任公司,任总经理;2016年3月至今,就职于新星宇建设集团有限公司,任产业化板块部总经理。股份公司成立后,任董事。
4	刘立华	董事;任期自2018年9月26日至2021年6月15日	中国国籍,无境外居留权	女	1972年9月	1998年7月毕业于黑龙江商学院,本科学历	无	1999年5月至2001年2月,就职于长春星宇集团安居建设开发有限公司,任物业科经理;2001年2月至2002年12月,就职于长春星宇集团安居建

								设开发有限公司，任星宇花园物业所长；2003年1月至2008年3月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任星宇花园项目经理；2008年3月至2011年2月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任副总经理；2011年3月至2018年6月，就职于有限公司，任总经理。股份公司成立后，任总经理；2018年9月至今，任董事。
5	刘丽萍	董事；任期自2018年9月26日至2021年6月15日	中国国籍，无境外居留权	女	1986年5月	2007年7月毕业于吉林建筑工程学院，大专学历	无	2014年1月至2017年12月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任副总经理；2018年1月至今，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任总经理。2018年9月至今，任董事。
6	王玉华	监事会主席；任期自2018年6月16日至2021年6月15日	中国国籍，无境外居留权	女	1978年8月	2008年7月毕业于长春理工大学，本科学历	无	1997年8月至2001年10月，就职于长春星宇集团股份有限公司西宇建设分公司，任会计；2001年10月至2005年12月，就职于长春星宇集团股份有限公司，任会计；2006年1月至2007年12月，就职于新星宇建设集团有限公司，任财务部经理；2008年1月至2014年2月，就职于新星宇建设集团有限公司，历任财务部经理、副总会计师；2014年3月至2017年11月，就职于长春新星宇房地产开发有限责任公司，任副总经理；2017

								年 12 月至 2018 年 6 月，就职于新星宇建设集团有限公司，任监事会副主席。股份公司成立后，任监事会主席。
7	徐锐	监事；任期自 2018 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日	中国国籍，无境外居留权	男	1971 年 8 月	1991 年 7 月毕业于吉林财经大学，大专学历	无	1992 年 12 月至 2006 年 9 月，就职于长春星宇集团股份有限公司，任会计；2006 年 9 月至 2014 年 7 月，就职于长春新星宇商品砼有限责任公司，任总会计师；2014 年 8 月至 2016 年 11 月，就职于长春新星宇辰旭建设有限责任公司，任财务部经理；2016 年 12 月至今，就职于新星宇建设集团有限公司，任审计部经理。股份公司成立后，任监事。
8	韩文壮	职工代表监事；任期自 2018 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日	中国国籍，无境外居留权	男	1965 年 7 月	1980 年 7 月毕业于长春市第九十八高级中学，高中学历	无	1982 年 1 月至 1994 年 12 月，就职于长春市房地产经营总公司建筑安装工程处，任职员；1995 年 1 月至 2005 年 12 月，就职于长春市天利电子科技有限公司，任职员；2006 年 1 月至 2012 年 8 月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任客服专员；2012 年 9 月至 2018 年 5 月，就职于有限公司，任和源项目食堂管理员；2018 年 5 月至 2018 年 6 月，就职于有限公司，任典约商祺项目采购员。股份公司成立后，任职工代表监事。
9	刘立华	总经理；任期自	中国国籍，无境	女	1972 年 9 月	1998 年 7 月毕	无	1999 年 5 月至 2001 年 2 月，就职于长

		2018年6月16日至2021年6月15日	外居留权			毕业于黑龙江商学院，本科学历		春星宇集团安居建设开发有限公司，任物业科经理；2001年2月至2002年12月，就职于长春星宇集团安居建设开发有限公司，任星宇花园物业所所长；2003年1月至2008年3月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任星宇花园物业项目经理；2008年3月至2011年2月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任副总经理；2011年3月至2018年6月，就职于有限公司，任总经理。股份公司成立后，任总经理；2018年9月至今，任董事。
10	贾颖罡	副 总 经理；任期自 2018 年 6 月 16 日 至 2021 年 6 月 15 日	中 国 国 籍，无境 外居留权	男	1971 年 5 月	1993 年 7 月毕 业于四 川电子 科技大 学，本 科学历	无	1993年8月至2004年4月，就职于吉林森林工业股份有限公司，任项目经理；2004年5月至2009年9月，就职于鞍山静电研究院，任总工程师；2009年10月至2014年8月，就职于吉林森工科技开发有限公司，任副总经理；2014年9月至2018年6月，就职于有限公司，任副总经理兼南关区域经理。股份公司成立后，任副总经理。
11	王闯	副 总 经理；任期自 2018 年 6 月 16 日 至 2021 年 6 月 15 日	中 国 国 籍，无境 外居留权	男	1970 年 11 月	2013 年 7 月毕 业于吉 林 大 学，研 究生学 历	无	1997年1月至2002年2月，就职于长春星宇集团股份有限公司，任西宇建设分公司经营科经理；2002年3月至2008年2月，就职于长春新星宇建筑

								安装有限责任有限公司，任安全生产部经理；2008年3月至2011年12月，就职于长春辰旭建设有限责任公司，任总经济师；2012年1月至2018年6月，就职于有限公司，任副总经理。股份公司成立后，任副总经理。
12	刘志国	副 总 经理；任期自 2018 年 6 月 16 日 至 2021 年 6 月 15 日	中 国 国 籍，无境 外居留权	男	1960 年 8 月	2003 年 7 月毕 业于吉 林建 筑工 程学 院，本 科学历	无	1980年3月至1985年12月，就职于长春市房地局予制厂，任经理；1986年1月至1989年12月，就职于长春市第二住宅建设公司，任保卫科科长；1990年1月至1992年6月，就职于长春市住宅建设公司，任办公室主任；1992年7月至2003年12月，任长春星宇集团股份有限高层建设分公司，任经理；2004年1月至2005年9月，就职于长春星宇集团恒泉建设有限责任公司正宇分公司，任经理；2005年10月至2007年12月，就职于长春星宇集团恒泉建设有限责任公司，任经理；2008年1月至2011年3月，就职于长春市柏巢建设有限责任公司，任经理；2011年4月至2013年3月，就职于长春新星宇商品砼有限责任公司，任和源分站副总经理；2013年4月至2017年12月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，历任副

								总经理、总经理； 2018年1月至2018 年6月，就职于有 限公司，任副总经理。 股份公司成立 后，任副总经理。
13	王德香	董事 会秘书兼 财 务 负 责人；任 期 自 2018年6 月 16 日 至 2021 年 6 月 15 日	中 国 国 籍，无境 外居留权	女	1971 年 12 月	1996 年 7 月毕 业于长 春税务 学院， 专科学 历	无	1992年8月至2007 年3月，就职于长 春星宇集团股份 有限公司西宇建设 分公司，任主管会 计；2007年3月至2012 年2月，就职于长 春新星宇物业服务 有限公司，任财务 经理；2012年3月 至2018年6月，就 职于有限公司，历 任财务经理、副总 经理。股份公司成 立后，任董事会秘 书兼财务负责人。

## 六、重大资产重组情况

适用 不适用

序号	交易时间	类型	标的	交易对手	交易价格	履行的程序及对公司生产经营的影响
1	2018 年 4 月	股 权 收 购	新星宇建设集 团有限公司对 长春新星宇物 业服务有限公 司 100% 的出 资额	新星宇建设 集团有限公 司	7,287,464.72	<b>1、作价依据及履行程序</b> 为了避免同业竞争，2018 年3月19日，长春新星宇物业服务 有限公司召开股东会并决议，同意股东新星宇建设集团 有限公司将所持有的长春新星宇物业服务有限公司 100.00% 的出资额以协商价格转让给有限公司。2018年3月19日， 有限公司召开股东会，同意有限公司以协商价格受让新星宇 建设集团有限公司对长春新星宇物业服务有限公司 100.00% 的出资额。同日，上述出资额转让方和有限公司签署了《股 权交割证明》和《股权转让协议》。经审计，截止 2018 年 3 月 31 日新星宇物业净资产为 8,616,750.48 元（评估值为 1,479.27 万元，增值部分主要 系新星宇物业账面的投资性房 地产）。公司实际支付股权转让款 7,287,464.72 元，股权转

					让款定价未损害公司利益。2018年4月3日，长春市工商行政管理局核准了上述变更并向长春新星宇物业服务有限公司核发了新的营业执照。 <b>2、收购后对公司业务及经营的具体影响</b> 收购完成后可以有效消除同业竞争，扩大整体服务规模，实现互补；经营业绩方面，2018年1-9月，长春新星宇物业服务有限公司实现营业收入7,773,062.56元、净利润-334,490.99元，当期合并报表营业收入为71,017,172.55元、净利润6,579,279.59元。截止2018年9月30日，长春新星宇物业服务有限公司资产总额为16,316,202.42元，当期末合并资产总额为107,958,076.85元。除此之外，公司未发生其他重大资产重组或收购事项。

#### 其他事项披露

适用 不适用

#### 1、交易内容及必要性

为了避免同业竞争，2018年4月，有限公司以7,287,464.72元的价格收购新星宇建设集团有限公司对长春新星宇物业服务有限公司100%的出资额。

有限公司主营业务是为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。长春新星宇物业服务有限公司主营业务是为住宅等项目提供物业服务，故为了消除同业竞争，解决新三板挂牌障碍，优化资产配置，进行产业整合，实施了该收购行为。

#### 2、定价依据及决策程序

本次交易定价系经双方平等协商确定。

2018年3月19日，长春新星宇物业服务有限公司召开股东会并决议，同意股东新星宇建设集团有限公司将所持有的长春新星宇物业服务有限公司100.00%的出资额以协商价格转让给有限公司。

2018年3月19日，有限公司召开股东会，同意有限公司以协商价格受让新星宇建设集团有限公司对长春新星宇物业服务有限公司100.00%的出资额。

同日，上述出资额转让方和有限公司签署了《股权交割证明》和《股权转让协议》。经审计，截止 2018 年 3 月 31 日新星宇物业净资产为 8,616,750.48 元（评估值为 1,479.27 万元，增值部分主要系新星宇物业账面的投资性房地产）。

2018 年 12 月 31 日，有限公司与新星宇建设集团有限公司签订了《收购补充协议书》，约定双方统一收购价格为：7,287,464.72 元。

公司实际支付股权转让款 7,287,464.72 元，股权转让款定价未损害公司利益。

2018 年 4 月 3 日，长春市工商行政管理局核准了上述变更并向长春新星宇物业服务有限公司核发了新的营业执照。

## 七、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2018 年 9 月	2017 年度期末	2016 年度期末
资产总计（万元）	10,795.81	11,265.13	10,289.09
股东权益合计（万元）	1,864.88	3,135.70	2,580.93
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,864.88	3,135.70	2,580.93
每股净资产（元）	3.69	6.21	5.11
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	3.69	6.21	5.11
资产负债率（母公司）	83.00%	78.78%	82.35%
流动比率（倍）	1.10	1.26	1.19
速动比率（倍）	1.09	1.25	1.18
项目	2018 年 1 月—9 月	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	7,101.72	9,156.59	7,576.34
净利润（万元）	657.93	554.77	356.73
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	657.93	554.77	356.73
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	767.25	525.23	358.58
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）	767.25	525.23	358.58
毛利率（%）	21.01%	19.37%	20.38%
加权净资产收益率（%）	18.99%	19.41%	14.91%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	22.14%	18.38%	14.99%
基本每股收益（元/股）	1.30	1.10	0.71
稀释每股收益（元/股）	1.30	1.10	0.71
应收账款周转率（次）	2.97	2.81	2.98
存货周转率（次）	114.80	190.78	209.67
经营活动产生的现金流量净额（万元）	7,915.31	1,473.52	160.85
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	15.67	2.92	0.32

注：计算公式

除特别指出外，每股收益、净资产收益率按照《公开发行证券的公司信息披露编报 规则第 9 号：净资产收益率和每股收益计算与披露（2010 年修订）》计算；每股净资产、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产，按照公司期末净资产/期末股份总数计算。公司整体变更为股份有限公司的，模拟计算有限公司阶段的每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流等指标。

## 八、 公司债券发行及偿还情况

适用 不适用

## 九、 与本次挂牌有关的机构

### (一) 主办券商

机构名称	中泰证券股份有限公司
法定代表人	李玮
住所	山东省济南市经七路 86 号
联系电话	010-50868861
传真	010-50868838
项目负责人	张海滨
项目组成员	张海滨、金珂

### (二) 律师事务所

机构名称	北京市中银律师事务所
律师事务所负责人	闫鹏和
住所	北京市朝阳区东三环中路 39 号建外 SOHO 东区 A 座 31 层
联系电话	010-58137799
传真	010-58137788
经办律师	赵庆军、高婷婷

### (三) 会计师事务所

机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	刘贵彬
住所	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 3-4 层
联系电话	010-88219191
传真	010-88219191
经办注册会计师	崔静欣、蔡丽萍

### (四) 资产评估机构

机构名称	北京华亚正信资产评估有限公司（曾用名：北京华信众合资产评估有限公司）
法定代表人	姜波
住所	北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼 B 座 20 层东区 2005 室
联系电话	010-85867570
传真	010-85867570
经办注册评估师	许勃、侯文风

### (五) 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
法定代表人	王彦龙
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	010-58598980
传真	010-58598977

### (六) 证券交易场所

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

### (七) 做市商

适用 不适用

## 第二节 公司业务

### 一、 主要业务及产品

#### (一) 主营业务

综合物业服务	为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务
--------	-------------------------------

公司以创新的管理和服务方式，用不断革新的思想和行动力来持续满足客户期望，确保物业的性能更佳，运营的成本更低，设备的使用周期更长，物业使用人更舒适。公司还拥有对资产管理运营方面的长期战略规划，为客户能获取更大的价值和收益提供专业咨询管理。

2018 年度 1-9 月、2017 年度、2016 年度公司营业收入分别为 71,017,172.55 元、91,565,901.49 元、75,763,402.61 元，其中主营业务收入占合计收入的比重分别为 94.46%、96.02%、97.00%，其他业务占合计收入的比重分别为 5.54%、3.98%、3.00%，主营业务明确。报告期内公司主营业务未发生重大变化。

#### (二) 主要产品或服务

公司主营业务系为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。

物业管理服务是指为住宅物业及非住宅物业提供秩序维护服务、保洁服务、绿化服务、设施设备维修保养服务、客户服务及其他服务。公司依托互联网搭建物业服务 O2O 平台，线下通过“新技术、新方法”改造传统物业服务，让物业服务更简单、更高效、更便捷，从而实现物业服务升级。根据服务的性质和内容的不同，公司提供的物业管理服务包括综合物业服务和营销配合服务。

##### 1、综合物业服务

服务类型	服务内容
------	------

客户服务	客户报修、求助、建议、问询、投诉等各类服务信息的收集、反馈、处理和回访
	特殊节日祝福、客户走访、客户满意度调查，紧急事件、特殊天气提醒
	社区文化建设和社会活动组织、客户关系维护
	物业档案、客户信息建立及信息安全管理
房屋管理及维修养护	房屋本体的维护保养，各类标识的设置与维护，房屋外观、室外广告、招牌的等的管理，装修管理服务
公共设备管理	公共设备的运行、维护和管理
	公共设施的运行、维护和管理
公共秩序维护	安防设施的维护管理，公共秩序的维护、管理
消防和车辆管理	消防设施的维护管理，消防应急预防及应急物资管理，消防应急事件处置
	机动车、非机动车位管理，车辆停放秩序管理
环境卫生管理	环卫设施的维护管理，公共部位的定期清洁、垃圾清理，定期消杀
绿化养护	负责小区绿化的浇水、施肥、病虫害防治、修剪等工作
物业顾问服务	根据客户需求，为其提供物业管理方案顾问咨询等物业管理服务
前期咨询服务	根据开发商需求，公司从房地产开发的各个阶段参与介入，对项目环境布局、功能规划、配套设施等方面提供专业咨询服务
其他专项咨询及服务	房屋查验：根据开发商需求，房屋交付使用前，从客户视角对房屋进行现场查验。
	交付委托：根据开发商需求，房屋交付期间为业主提供咨询解答、钥匙移交、房屋验收、秩序维护、维修服务等交付相关服务
	质保委托：根据开发商需求，提供房屋质保期内维修的受理、跟进、验收、回访等服务

## 2、营销配合服务

服务类型	服务内容
营销配合服务	根据开发商需求，在项目销售期间，提供售楼处、样板房等场所养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动及客户接待服务

## 3、目前公司主要在管项目

公司自成立以来，依托于强大的企业背景，实现区域化经营，已经形成了覆盖吉林省，辐射至海南省和武汉市的管理格局。

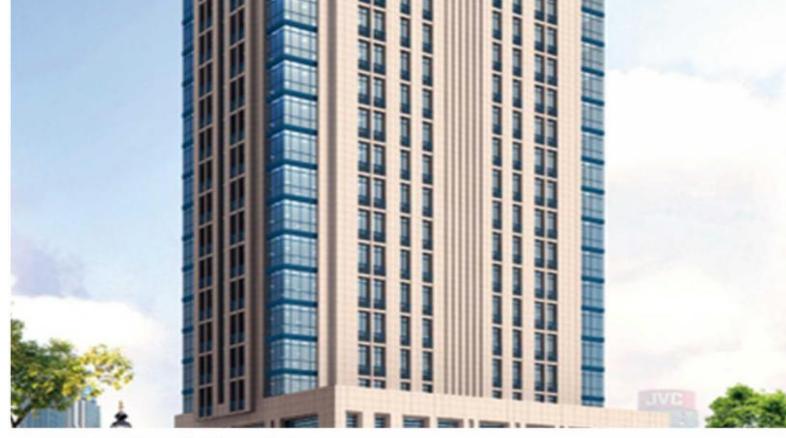
公司物业管理项目按区域进行分类，统计情况如下：

序号	区域	区域项目名称	建筑总面积（单位：m <sup>2</sup> ）
1	长春	新星宇和源	194,274.96
2	长春	宇都和源	161,071.24
3	长春	新星宇左岸	272,484.87
4	长春	新星宇和悦	100,000.00
5	长春	新星宇观塘	287,165.20
6	长春	新星宇之洲	246,733.09

7	长春	新星宇左邻	57,030.41
8	长春	典约商誉	25,384. 4
9	长春	新星宇和润	268,767.53
10	长春	新星宇和润上邻	187,322.56
11	长春	新星宇和邑	327,798.37
12	长春	新筑一品	161,000.00
13	长春	新星宇之郡	111,439.53
14	长春	新星宇和顺	226,406.75
1	长春	新星宇之悦	119,671.28
16	长春	新星宇和韵	77,323.00
17	长春	典约商祺	21,300.00
18	长春	香港城	256,871.44
19	长春	新星宇和煦	79,0 9.95
20	长春	伟业富强天玺	130,000.00
21	长春	新星宇之新观邸	88,791.50
22	长春	新星宇和锦	270,000.00
23	长春	新星宇之洲上邻	125,854.70
24	长春	新星宇东郡	39,352.00
25	长春	吉林省边防总队公寓楼	12, 00.00
26	九台	九台晟世家园	185,900.00
27	延吉	延吉苹果社区	8 ,000.00
28	延吉	开元公馆	74,000.00
29	延吉	延吉和悦	130,000.00
0	延吉	延吉君钰府	158,600.00
31	延吉	龙井之州	69,800.00
32	海南	南海之滨	147,000.00

其中典型住宅、办公物业项目如下：

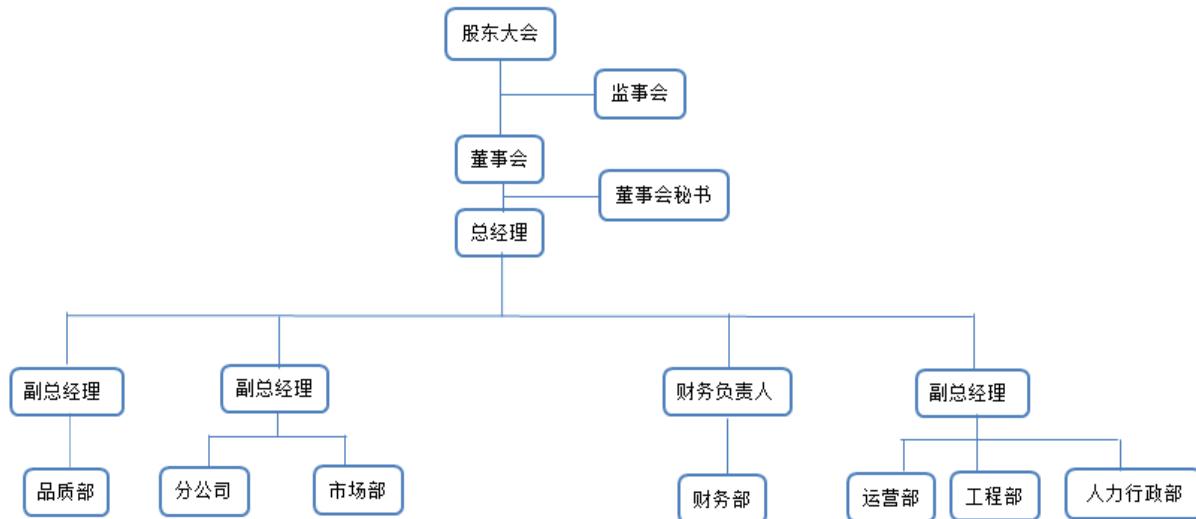
项目名称	项目简介	项目图示

长春香港城	位于迎宾路以北，西环城路以西，四季青市场以南	 <p><b>项目名称：香港城</b></p> <p>建筑面积：256871.44 m<sup>2</sup> 入伙时间：2015年7月24日 2017年10月 项目地址：西安大路与西环城路交会</p>
开元公馆	位于延吉市长白山西路2825号	 <p><b>项目名称：延吉开元公馆</b></p> <p>建筑面积：74000m<sup>2</sup> 入伙时间：2013年10月12日 项目地址：延吉市长白山西路2825号</p>
典约商祺	位于长春经开区东南湖大路2221号,赛德广场以东500米	 <p><b>项目名称：典约·商祺</b></p> <p>建筑面积：21300m<sup>2</sup> 入伙时间：2013年9月1日 项目地址：长春市经开区东南湖大路2221号</p>

<p>典约商誉</p> <p>位于长春市亚泰大街与南三环交会</p>	 <p><b>项目名称：典约·商誉</b></p> <p>建筑面积: 25384.44 m<sup>2</sup> 入伙时间: 2015年6月30日 项目地址: 南关区亚泰大街与南三环交会</p>
<p>物业管理行业最重要的上游行业是房地产开发企业以及众多与物业管理相关的材料供应商和服务供应商。因此，物业管理行业本身对房地产行业和对应企业即存在符合行业特征的依赖性。</p> <p>赢时物业关联方（控股股东）新星宇建设集团有限公司及其关联房地产开发公司是赢时物业创立初期和发展时期重要的支持力量。根据财务数据统计和业务合同分析，赢时物业在管项目和新（拟）承接项目中约 77.70% 来自于新星宇建设集团有限公司及其关联房地产开发公司。</p>	

## 二、 内部组织结构及业务流程

### (一) 内部组织结构



1、品质部：从安全管理、客服管理、工程管理方面对各服务中心进行业务指导与技术支持；负责物业前期介入、物业招投标、管理费测算、前期接管方面工作；通过收集业主投诉及意见、现场检查督导找出各服务中心存在的差距，提出整改要求，并落实责任人及完成时间；收集、建立各物业工程资料、客户资料、楼盘资料等物业管理所需要的资料；统一对各物业设施、设备建档管理，并签订设备、设施维修保养合同；各业务线条员工岗前培训，配合公司定期组织业务培训；每月定

期组织公司品质检查，严格贯彻公司品质检查制度，做到公平、公正；协助集团营销中心加强售楼处安防、保洁及接待、形象方面工作；开展社区文化建设。

2、市场部：参与物业服务方案、招投标文件的撰写与成本测算表制作，总结经验；进行市场开拓与渠道管理，寻找客户资源，开发新客户，维护老客户，发掘潜在客户群；对客户保持有效跟踪，及时填写《客户信息跟踪表》并动态更新；深入市场进行客户调研，搜集市场信息，掌握行业资讯，分析和科学预测同行业服务内容相关数据并对比，定期提交调查报告；对市场的发展趋势，总体特征调查和深入调研，制定或提供公关策略和业务推广的建议；建立客户档案及信息反馈资料库，建立信息反馈通报制度，定期更新与提交相关报告；工作总结并制订周/月度/季度工作计划，提供合理建议与想法，工作中积极推广公司品牌与企业形象。

3、财务部：负责公司各项业务的费用收取、费用支出与管理工作；负责填制、接收各项业务的有效票据；负责公司业务的费用制表、核算；负责编制记帐凭证，进行会计核算；负责费用统计，完成凭证、帐簿的装订、归档工作；按时进行税务申报、纳税；负责固定资产及低值易耗品的管理；编制及填报管理费用收支报表。

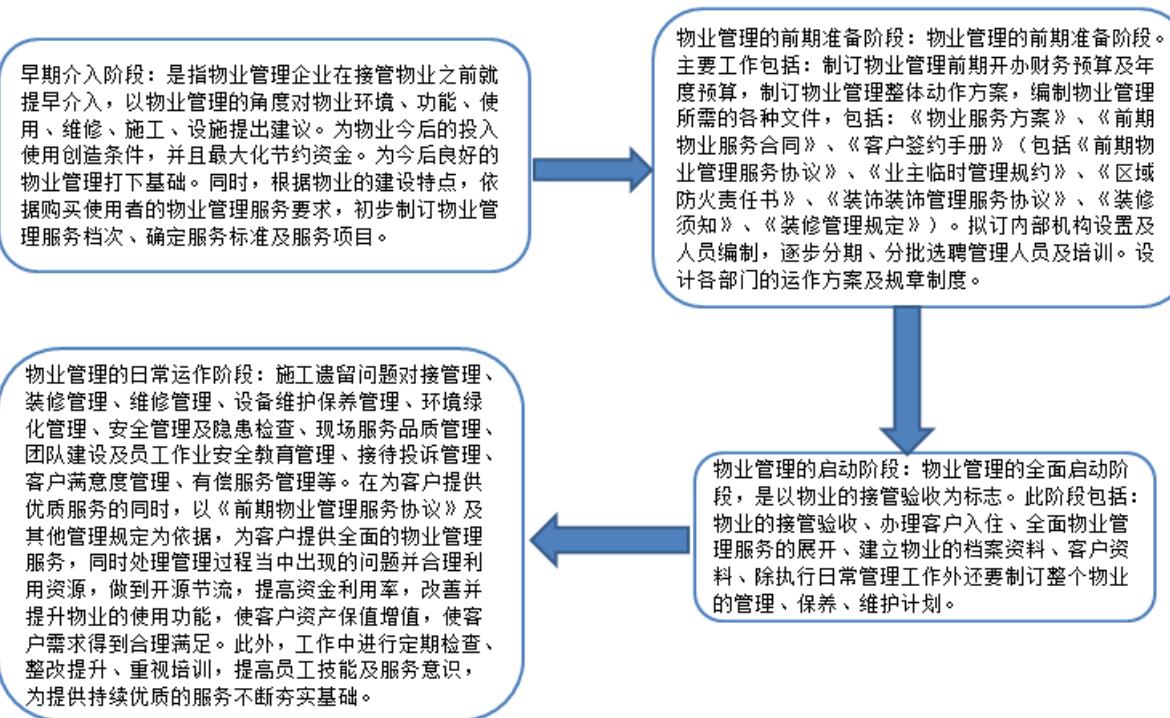
4、运营部：运营管理项目，提高和检验物业服务质量和规范服务，树立服务企业的良好形象，提高企业内部管理水平，加强员工考核，为业主提供优质服务。

5、工程部：负责物业管理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；负责配合业主（住户）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；负责对业主（住户）室内装修的审批、监管；负责小区土建、电力、通讯、电梯、暖气、生活热水、给排水、保安、消防系统的运行管理和维修、维护保养。

6、人力资源部：制订、修改公司各项人力资源管理制度和管理办法，建立制度化、规范化、科学化的人力资源管理体系；根据公司发展战略，分析公司现有人力资源状况，预测人员需求，制定、修改人力资源规划，经上级领导审批后实施；在各部门的协助下进行工作分析；提出岗位设置调整意见；明确部门、岗位职责及岗位任职资格；编制、修改和完善部门、岗位职责说明书；合理评价岗位价值；根据岗位需求状况和人力资源规划，制定招聘计划，做好招聘前的准备、招聘实施和招聘后的手续完备等工作；组织建立绩效管理体系，制订相关方案；牵头组织公司各部门进行绩效考核并予以指导和监督，协助总经理室对各部门负责人的考核；做好考核结果的汇总、审核和归档管理等工作；建立和完善员工培训体系；组织实施、指导协调对员工进行的分类、分层次培训，努力提高员工素质；制定公司的薪酬、福利方案，经审批后组织实施；核算员工工资，计算员工社会保险缴纳标准、缴纳社会保险。

## （二）主要业务流程

### 1、流程图



## 2、外协或外包情况

适用 不适用

序号	外协(或外包)厂商名称	外协(或外包)厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协(或外包)定价机制	外协(或外包)成本及其占同类业务环节成本比重		对外协(或外包)的质量控制措施	是否对外协(或外包)厂商存在依赖
				金额(万元)	占比(%)		
1	海南雷霆保安服务有限公司	不存在关联关系	平等协商	154.50	100.00%	<p>公司在选择业务外包供应商时保持谨慎态度，一般有备用供应商。同时，选取流程会采用公开招标方式，并在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。如果个别供应商出现问题，公司可以从其他供应商抽调人员予以接替，直到委托其他外包公司。</p> <p>外包服务合同中统一约定：承包方必须建立完善的专项检查制度，并配合发包方执行项目评分制度。上述制度要求包括但不限于：</p>	否

					<p>(1)承包方应设置专项检查专员，每月定期对所承包的项目及其任务检查三次及其以上。检查内容包括但不限于：项目及其任务完成质量情况、项目及其任务完成进度、项目及其任务在岗人员职业操守情况和所涉及终端服务方或客户的反馈情况等；</p> <p>(2)发包方设置项目评分专员，每月定期对承包方所承包的项目及其任务进行检查和评分。该项评分比例直接决定向承包方实际支付费用与合同约定金额的比例。承包方不得对发包方评分人员的独立性、客观性进行干扰、阻挠和误导；不得向评分人员进行行贿或变相行贿。为了体现双方平等关系，上述评分人员的评分结果应当在评分完成后当场向承包方明确告知，承包方在评分完成后一个工作日内没有书面向发包方出具《异议函》，则表示该评分结果为最终结果，双方将按照本次评分结果和本合同所约定的方式进行服务费用的支付。在一个月内，若发包方或承包方接到业主或客户投诉四次以上，则发包方有权提出警告直至在当月综合服务费中扣除1%的服务费。若因承包方承包范围内服务的情况不达标准而被有关部门等单位罚款金则由承包方负责。</p> <p>为了确保物业管理质量，赢时物业自有员工在物业管理中将：(1)检查巡查外包服务团队业务执行工作和业主反映情况；(2)部分重点</p>	
--	--	--	--	--	---	--

						小区或园区，不再进行外包，而主要由自有员工担任；（3）所有外包服务（除需特殊资质外），均由赢时物业自有员工担任组长、队长，负责统一管理。	
2	吉林省世博机电设备有限责任公司	不存在关联关系	平等协商	55.22	80.00%	同上	否
3	长春玺丰物业服务有限公司	存在关联关系	平等协商	187.67	42.49%	同上	否
4	吉林仁德企业管理服务有限公司	不存在关联关系	平等协商	193.46	43.81%	同上	否
5	长春市盛安劳务有限公司	不存在关联关系	平等协商	60.50	13.70%	同上	否

### 3、其他披露事项

适用 不适用

## 三、与业务相关的关键资源要素

### （一）主要技术

适用 不适用

序号	技术名称	技术特色	技术来源	技术应用情况	是否实现规模化生产
1	精管服务	“基础服务”+“特色服务”。基础服务主要从客服、环境、安全秩序、工程维修四个业务模块，在标准、流程及精细化管理方面均有完整的质量体系支撑；特色服务针对、客户需求，在服务过程中不断给到客户贴心的服务体验，通过客户沟通平台、社区文化、增值服务等，不断提升客户感受。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否
2	顾问咨询	为物业管理前期及管理期、营销案场服务提供资深的顾问咨询服务。通过深入了解大客户及合作方需求，认真分析、出具方案、全程指导并过程跟踪，赢时物业顾问咨询服务全系包括：派员进驻—制定规划—前期策划—人员培训—建立体系—工作指导—客户沟通等七大方案。延吉	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否

		“现代城”项目邀请赢时物业为其担纲顾问，塑造物业品牌形象，深受客户好评。			
3	线上惠购	通过“赢时物业公众账号”开发“赢时商城”线上惠购模块，为客户提供便捷并实惠的惠购服务。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否
4	营销配合	主要提供“标准服务”及“370°体验式服务”。相对于传统的标准物业服务，“370°体验式服务”更注重为客户提供细致、周到、印象深刻的个性化服务。通过在销售现场、看楼通道、样板房、园林、售楼处等各个销售环节中提供极具特色的服务，使消费者在精心设计的情境之中，提前感受到未来的高品质生活，从而激起消费者的内心需求，并化这种需求为购买力，为房地产开发公司实现房地产开发价值与顾客服务价值。目前营销配合案场管理项目累计达 20 余处。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否
5	小赢管家服务	小赢管家是赢时物业提供服务与业主享受服务之间的一座桥梁，业主的所有合理要求都可以在线上“小赢管家说”栏目提交，线下交给小赢管家来打理，通过“一对一”和“一站式”的服务，小赢管家完成服务的过程，业主检验服务的结果，业主不用担心因线路繁忙而无人处理的情况。在社区管家时代，赢时重新定义物业服务价值：专机专号专人专属，报事 15 分钟内响应，普通问题 30 分钟内解决，重大问题 24 小时内跟进并解决。无论是环境、秩序、服务态度、日常管理、公共设施等，小赢管家必须跟踪整个服务过程，并与业主保持沟通，针对业主的需求随时增减服务内容。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否
6	ERP平台	主要应用为收费系统及客服系统平台，通过平台可以做到准确收费、入账、后台大数据的统计及查询，而且为客户提供方便的缴费方式并节约时间，使客户得到良好的服务体验。通过平台，客户报修、投诉等问题都可以得到及时响应并有效跟踪反馈，信息记录完整、全面。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否
7	社区文化主题活动	为了丰富业主的业余文化活动，尽享赢时创造的社区文化氛围，每年客户服务将举办不同主题的社区文化活动。该类文化主题活动通常结合传统的节日和节庆为主题，举办丰富和生动的活动，创造了充满感情色彩的社区文化氛围。结合不同年龄阶段的客户需求，与社区或相关单位联合，提供相应增值服务，例如“婚庆服务”、“健康体检”、“快乐理发”等。	赢时物业	广泛运用物业服务过程中	否

## 其他事项披露

适用 不适用

## (二) 主要无形资产

### 1、专利

公司正在申请的专利情况：

适用 不适用

公司已取得的专利情况：

适用 不适用

### 2、著作权

适用 不适用

### 3、商标权

适用 不适用

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1		赢字商标	10402522	37	2013.3.14 至 2023.3.14	原始取得	正常	无

### 4、域名

适用 不适用

### 5、土地使用权

适用 不适用

### 6、软件产品

适用 不适用

### 7、账面无形资产情况

适用 不适用

### 8、报告期内研发投入情况

#### (1) 基本情况

适用 不适用

#### (2) 合作研发及外包研发情况

适用 不适用

### 9、其他事项披露

适用 不适用

### (三) 公司及其子公司取得的业务许可资格或资质

适用 不适用

序号	资质名称	注册号	持有人	发证机关	内容	发证日期	有效期
1	物业服务企业资质证书	(建) 116037	赢时物业	国家住房和城乡建设部	具备物业服务一级资质	2017年3月9日	至无限期
2	物业服务企业资质证书	JJW-A024	新星宇物业	吉林省住房和城乡建设厅	具备物业服务二级资质	2014年7月10日	至2017-7-10
3	道路运输经营许可证	吉交运管许可长字220104497491号	赢时运输	吉林省交通运输厅	允许从事道路运输业务	2018年11月12日	至2022-11-20
4	质量管理体系认证	016SY18Q32902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	符合GB/T28001-2011质量管理体系认证要求	2016年5月11日	至2019-5-10
5	中国职业健康安全管理体系认证	016SY18Q32902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	符合GB/T28001-2011职业健康安全管理体系认证要求	2016年5月11日	至2019-5-10
6	环境管理体系认证	016SY18Q32902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	符合GB/T28001-2011环境管理体系认证要求	2016年5月11日	至2019-5-10
是否具备经营业务所需的所有资质	是						
是否存在超越资质、经营范围的情况	否						

其他情况披露:

适用 不适用

2017年1月12日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，取消由省、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”。

因此，本公司子公司新星宇物业的《物业服务企业资质证书》虽已到期，但不再办理续期手续。

### (四) 特许经营权情况

适用 不适用

公司主营业务系为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服

务。

二次供水是指单位或个人将城市公共供水或自建设施供水经储存、加压，通过管道再供用户或自用的形式。公司在经营开展过程中，存在二次供水情形及相关业务。根据 2018 年《国务院关于医疗卫生行业取消 147 项行政审批事项》的规定，从事二次供水设施清洗消毒单位卫生许可业已被取消，公司提供二次供水服务，不再需具备该许可。同时，公司具备相关物业管理项目《水质检测报告》，均显示，经检测，水质符合标准要求。

公司在业务开展过程中，有限公司时期，公司存在直接招录保安的情形，存在一定瑕疵，股份公司成立后，经整改，并结合相关法律法规，根据《物业管理条例》第三十九条：物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。公司将相关安保业务外包给了相关专业服务单位。不再存在直接招录保安的情况。目前的安保服务承包商系海南雷霆保安服务有限公司，该公司具有《安保服务许可证》（琼公保服 0054 号），具备国家法律法规对物业安保业务所要求的相应资质。

根据《物业管理条例》第三十二条规定，从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格；根据《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发【2017】46 号），取消省、市级住房城乡建设主管部门对物业服务企业二级及以下资质的认定；根据国务院于 2017 年 9 月发布的《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号），取消了物业服务企业一级资质核定；根据住房城乡建设部于 2018 年 3 月发布的《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》，决定废止《物业服务企业资质管理办法》（建设部令第 164 号）。当前，物业管理行业全面取消相应资质要求，不存在对该行业物业管理企业的资质、许可、认证、特许经营权。

赢时物业系 2011 年 3 月 10 日成立的独立法人企业，申报报告期内，资质情况如下：

序号	资质名称	注册号	持有人	发证机关	发证日期	有效期
1	物业服务企业资质证书	(建)116037	赢时物业	国家住房和城乡建设部	2017 年 3 月 9 日	至无限期
2	物业服务企业资质证书	JJW-A024	新星宇物业	吉林省住房和城乡建设厅	2014 年 7 月 10 日	至 2017-7-10
3	道路运输经营许可证	吉交运管许可长字 220104497491 号	赢时运输	吉林省交通运输厅	2018 年 11 月 12 日	至 2022-11-20
4	质量管理体系认证	016SY18Q32902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	2016 年 5 月 11 日	至 2019-5-10

5	中国职业健康安全管理体系建设认证	016SY18Q32 902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	2016年5月11日	至2019-5-10
6	环境管理体系认证	016SY18Q32 902R0M	赢时物业	新世纪检验认证股份有限公司	2016年5月11日	至2019-5-10

注：2017年1月12日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，取消由省、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”。因此，公司子公司新星宇物业的《物业服务企业资质证书》虽已到期，但不再办理续期手续。

公司经营范围为：物业服务、物业修缮管理、装饰装修工程（需凭有效资质证书经营）；家政服务；设备维修和保养；物业资产租售代理；服装清洗、干洗；搬家服务，绿化工程施工（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*

赢时物业已经取得长春市工商行政管理局《合法合规证明》，显示公司报告期内，不存在因超越资质、范围经营等被处罚的情形。

公司已经建立了完善的内控制度和业务流程制度，增强和提高了规范治理的意识和能力，改善了公司治理环境及内部控制体系。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律法规和规范性文件的规定，结合自身实际情况，已建立完善的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》等一系列规章制度。公司各项工作将严格按照公司的各项制度规范运行，相关机构和人员均严格履行相应职责，公司管理人员和业务人员合法合规意识较强，实现了公司相应风险控制。

公司的相关资质、许可均依法取得，而且目前均在有效期内（公司子公司新星宇物业的《物业服务企业资质证书》虽已到期，但由于国家已经取消相关业务资质要求和备案，不再办理续期手续）。结合国家相关法律法规和规定，对公司目前所具备的条件和业务开展情况进行分析，公司相关资质不存在续期风险。

## （五） 主要固定资产

### 1、 固定资产总体情况

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧	账面净值	成新率（%）
机器设备	1,403,666.56	659,818.33	743,848.23	52.99%
运输设备	328,707.10	272,467.51	56,239.59	17.11%
办公设备及其他	2,601,046.93	1,205,429.47	1,395,617.46	53.66%
合计	4,333,420.59	2,137,715.31	2,195,705.28	50.67%

### 2、 主要生产设备情况

适用 不适用

### 3、房屋建筑物情况

适用 不适用

序号	产权编号	地理位置	建筑面积(平米)	产权证取得日期	用途
1	吉(2018)长春市不动产权第0218145号	长春市朝阳区大兴路18号	3,158.00	2018年7月18日	工业用地/企业办公用房

### 4、租赁

适用 不适用

承租方	出租方	地理位置	建筑面积(平米)	租赁期限	租赁用途
长春赢时物业服务有限公司	长春新星宇房地产开发有限责任公司	吉林省长春市东南湖大路2221号典约商祺写字楼15层1503/1504号	391.70	2017年1月1日至2019年12月31日	经营使用
长春赢时物业服务有限公司	武汉竹叶物业管理有限公司	武汉市江岸区花桥街黄孝河路特1号创业大厦4楼A6室	20.00	2018年8月20日至2020年7月19日	经营使用
长春赢时运输有限公司	长春新星宇物业服务有限公司	吉林省长春市大兴路778号401室	87.00	2018年3月20日至2023年3月20日	经营使用
长春赢时物业服务股份有限公司海南分公司	于凤成	海南省澄迈县老城镇西岸香舍1号楼1006	57.56	2018年11月11日至2019年11月11日	员工住宿
长春赢时物业服务股份有限公司海南分公司	钟小红	海南省澄迈县老城镇美鼎村261号1层	120	2018年10月1日至2019年10月1日	员工住宿
长春赢时物业服务股份有限公司海南分公司	钟小红	海南省澄迈县老城镇美鼎村261号2层	120	2018年10月1日至2019年10月1日	员工住宿

### 5、其他情况披露

适用 不适用

本公司的关联公司长春新星宇建筑安装有限责任公司于2017年9月8日向盛京银行股份有限公司支行借款15,000.00万元。本公司的子公司长春新星宇物业服务有限公司将位于长春市朝阳区大兴路18号的土地及地上建筑物予以抵押，贷款期限为1年。2018年7月10日，上述借款15,000.00万元已还清，2018年7月18日，本公司的子公司长春新星宇物业服务有限公司已取得无抵押字样的房产证，该投资性房地产已解除受限。

## (六) 公司员工及核心技术人员情况

### 1、员工情况

## (1) 按照年龄划分

年龄	人数	占比
50 岁以上	13	4.61%
41-50 岁	48	17.02%
31-40 岁	97	34.40%
21-30 岁	104	36.88%
21 岁以下	20	7.09%
合计	282	100.00%

## (2) 按照学历划分

学历	人数	占比 (%)
博士	0	0.00%
硕士	1	0.35%
本科	78	27.66%
专科及以下	203	71.99%
合计	282	100.00%

## (3) 按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比 (%)
管理人员	89	31.56%
财务人员	10	3.55%
行政人员	7	2.48%
项目人员	176	62.41%
合计	282	100.00%

## 2、核心技术人员情况

适用 不适用

## (1) 核心技术人员基本情况

序号	姓名	职务及任期	国籍及境外居留权	性别	年龄	学历	职称	研究成果 (与公司业务相关)	职业经历
1	刘立华	董事，任期自2018年9月26日至2021年6月15日；总经理，任期自2018年6月16日至2021年6月15日	中国，无境外居留权	女	47	1998年7月毕业于黑龙江商学院，本科学历	无	无	1999年5月至2001年2月，就职于长春星宇集团安居建设开发有限公司，任物业科经理；2001年2月至2002年12月，就职于长春星宇集团安居建设开发有限公司，任星宇花园物业所所长；2003年1月至2008年3月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任星宇花园物业项目经理；2008年3

									月至 2011 年 2 月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任副总经理；2011 年 3 月至 2018 年 6 月，就职于有限公司，任总经理。股份公司成立后，任总经理；2018 年 9 月至今，任董事。
2	王德香	董事会秘书兼财务负责人，任期自 2018 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日	中国，无境外居留权	女	48	1996 年 7 月毕业于长春税务学院，专科学历	无	无	1992 年 8 月至 2007 年 3 月，就职于长春星宇集团股份有限公司西宇建设分公司，任主管会计；2007 年 3 月至 2012 年 2 月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任财务经理；2012 年 3 月至 2018 年 6 月，就职于有限公司，历任财务经理、副总经理。股份公司成立后，任董事会秘书兼财务负责人。
3	王闯	副总经理，任期自 2018 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日	中国，无境外居留权	男	49	2013 年 7 月毕业于吉林大学，研究生学历	无	无	1997 年 1 月至 2002 年 2 月，就职于长春星宇集团股份有限公司，任西宇建设分公司经营科经理；2002 年 3 月至 2008 年 2 月，就职于长春新星宇建筑安装有限责任有限公司，任安全生产部经理；2008 年 3 月至 2011 年 12 月，就职于长春辰旭建设有限责任公司，任总经济师；2012 年 1 月至 2018 年 6 月，就职于有限公司，任副总经理。股份公司成立后，任副总经理。
4	贾颖罡	副总经理，任期自 2018 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日	中国，无境外居留权	男	48	1993 年 7 月毕业于四川电子科技大学，本科学	无	无	1993 年 8 月至 2004 年 4 月，就职于吉林森林工业股份有限公司，任项目经理；2004 年 5 月至 2009 年 9 月，就职于鞍山

						历			静电研究院，任总工程师；2009年10月至2014年8月，就职于吉林森工科技开发有限公司，任副总经理；2014年9月至2018年6月，就职于有限公司，任副总经理兼南关区域经理。股份公司成立后，任副总经理。
5	张志勇	延吉分公司总经理，任期自2018年9月26日至2021年6月15日	中国，无境外居留权	男	40	2003年7月毕业于吉林财经大学，本科学历	无	无	1994年12月至1998年11月，就职于河北省易县某部队，任发射班长；1998年12月至2007年12月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任保安经理；2008年1月至2011年2月，就职于长春新星宇物业服务有限公司，任经理；2011年3月至2013年7月，就职于有限公司，任总经理助理；2013年8月至2018年6月，就职于有限公司，任延吉分公司总经理。股份公司成立后，任延吉分公司总经理。
6	陈龙	澄迈分公司总经理；任期自2018年9月26日至2021年6月15日	中国，无境外居留权	男	31	2015年12月毕业于湖北经济学院，本科学历	无	无	2008年4月至2012年3月，就职于深圳之平物业发展有限公司，任顾问项目经理；2012年4月至2013年8月，就职于河北和创运见物业服务有限公司，任总经理助理；2013年9月至2014年8月，就职于深圳金卓环保技术有限公司，任副总经理；2014年9月至2016年2月，就职于大连亿达物业管理有限公司，任品质运营总监；2016年3月至2018年6月，任职有限公

								司，任澄迈分公司总经理。股份公司成立后，任澄迈分公司总经理。
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------

## (2) 核心技术人员变动情况

适用 不适用

## (3) 核心技术人员持股情况

适用 不适用

姓名	职务	持股数量(股)	持股比例(%)
刘立华	董事、总经理	297,000	5.88%
合计		297,000	5.88%

## (4) 其他情况披露:

适用 不适用

## (七) 劳务分包、劳务外包、劳务派遣情况劳动用工

事项	是或否	是否合法合规/不适用
是否存在劳务分包	否	不适用
是否存在劳务外包	是	劳务外包情况合法合规
是否存在劳务派遣	否	不适用

其他情况披露:

适用 不适用

报告期内，公司在业务发生过程中，存在委托第三方公司代发工资、代缴五险一金和业务外包的情况。

**(1) 代发工资、代缴五险一金。**报告期内，赢时物业存在委托第三方公司代发工资、代缴五险一金的事项，具体情况如下：

第三方公司名称	签署协议	内容	合同期限	履行情况
长春市盛安劳务有限公司	劳动保障事务代理委托协议书	委托第三方公司代发工资、代缴五险一金	2017.1.1 至 2017.12.31	执行完毕
长春市众成劳务代理咨询服务有限公司	劳动保障事务代理协议	委托第三方公司代发工资、代缴五险一金	2017.1.1 至 2017.12.31	执行完毕
长春市安劳务有限公司	劳动保障事务代理委托协议书	委托第三方公司代发工资、代缴五险一金	2016.1.1 至 2016.12.31	执行完毕
长春人力资源服务有限公司	劳动保障事务代理委托协议书	委托第三方公司代发工资、代缴五险一金	2015.3.1 至 2017.2.28	执行完毕

按照我国劳动法、劳动合同法及社会保险有关规定，用工单位与劳动者建立劳动关系后应当为其发放工资、缴纳社会保险和公积金。上述委托第三方公司代发工资、代缴五险一金存在瑕疵。股份公司成立后，公司积极整改后，符合法律法规相关要求，且已经取得主管劳动和社保部门合法合规证明，该证明显示，公司自 2016 年 1 月至 2018 年 11 月，不存在劳动方面和社保方面的违法违规

记录。

积极整改包括：

- ①切实将涉及委托报告期内，存在委托第三方公司代发工资、代缴五险一金的相关业务通过业务外包方式外包给具备相应资质和经营范围的公司。
- ②积极与相关劳动者进行协商，与相关劳动者依法解除相应的劳动关系。
- ③依法梳理公司现存劳动者劳动关系，修订劳动合同，保证入职人员、工资、奖金发放一致，保障劳动者合法权益。

(2) 业务外包。根据《物业管理条例》第三十九条：物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

赢时物业将物业管理区域内的部分保洁、环卫、安保、电梯维修等服务外包给了专业性服务企业。经核查该部分服务分包方的经营范围、服务内容、资质证书等事项，具体情况如下：

服务内容	服务外包方名称	服务外包方资质情况	备注
保洁、环卫	吉林仁德企业管理服务有限公司、长春市盛安劳务有限公司、长春玺丰物业服务有限公司	吉林仁德经营范围包括：保洁服务；小区园林绿化服务； 盛安劳务经营范围包括：室内外保洁服务；绿化服务； 玺丰物业经营范围包括：楼宇清洁	根据《国务院关于取消一批职业资格许可和认定事项的决定》已经取消对安保、环卫的资质要求
安保	海南雷霆保安服务有限公司；长春玺丰物业服务有限公司	A、海南雷霆保安服务有限公司具备《安保服务许可证》（琼公保服0054号）； B、公司在有限公司时期，将部分安保业务外包给长春玺丰物业服务有限公司，虽长春玺丰物业服务有限公司将安保服务转包给了具备相应资质的海南雷霆保安服务有限公司，但仍存在一定瑕疵；股份公司成立后： <b>(1)</b> 公司与海南雷霆保安服务有限公司直接签署了安保服务协议，将公司全部安保业务逐步转移给海南雷霆保安服务有限公司； <b>(2)</b> 公司董事、监事、高级管理人员承诺：公司将于 2018 年 12 月底之前，与长春玺丰物业服务有限公司解除全部安保服务，同时与海南雷霆保安服务有限公司签署全面的安保服务协议，将全部业务转移给海南雷霆保安服务有限公司； <b>(3)</b> 赢时物业、长春玺丰物业服务有限公司、海南雷霆保安服务有限公司已经签署三方协议，拟定于 2018 年 12 月底变更原合同主体，	安保服务存在一定瑕疵，现已做出切实整改措施且出具承诺

		由海南雷霆保安服务有限公司全面承接全部过去相应项目的安保服务	
电梯维修	吉林省世博机电设备有限责任公司	吉林省世博机电设备有限责任公司具备《特种设备安装改造维修许可证》(编号 TS3322015-2020)	--

综上，股份公司成立后，公司主要供应商具备相应资质，瑕疵部分已经做出切实整改措施且出具承诺。

有限公司时期，公司服务外包业务存在一定瑕疵，股份公司成立后，公司通过积极整改，已经消除该瑕疵，符合法律法规相关要求，具体措施如下：

服务外包方面 (安保资质)	<p>公司在有限公司时期，将部分安保业务外包给长春玺丰物业服务有限公司，虽该公司将安保服务转包给了具备相应资质的海南雷霆保安服务有限公司；股份公司成立后：公司与海南雷霆保安服务有限公司直接签署了安保服务协议，将公司全部安保业务逐步转移给海南雷霆保安服务有限公司。</p> <p>同时，由于（1）与长春玺丰物业服务有限公司的合同正在执行期，虽因整改需要解除，但基于商业信誉和法律风险，应当给予业务终止的合理时间，现已经与长春玺丰物业服务有限公司协商完毕，已于 2018 年 12 月底彻底终止合同；</p> <p>（2）当前所与海南雷霆保安服务有限公司签署的合同，系将尚未与长春玺丰物业服务有限公司签订的、新的项目安保服务交于海南雷霆保安服务有限公司；</p> <p>（3）公司董事、监事、高级管理人员承诺：公司将于 2018 年 12 月底之前，与长春玺丰物业服务有限公司解除全部安保服务，同时与海南雷霆保安服务有限公司签署全面的安保服务协议，将全部业务转移给海南雷霆保安服务有限公司。同时，赢时物业、长春玺丰物业服务有限公司、海南雷霆保安服务有限公司已经签署三方协议，已于 2018 年 12 月底变更原合同主体，由海南雷霆保安服务有限公司全面承接全部过去相应项目的安保服务。</p>
------------------	---

公司服务外包情况存在的瑕疵已经整改并出具承诺。

在公司完成上述整改后，公司将较为基础、非核心的服务业务外包给了专业外包服务公司。赢时物业建立了严格的对外包服务商的管理和质量控制措施，具体如下：

序号	内容
1	公司在选择业务外包供应商时保持谨慎态度，一般有备用供应商。同时，选取流程会采用公开招标方式，并在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。如果个别供应商出现问题，公司可以从其他供应商抽调人员予以接替，直到委托其他外包公司。
2	外包服务合同中统一约定： 承包方在提供服务过程中，在严格执行本合同所列义务，遵守相关法律法规和行业准则情形下，为保障承包项目及其任务保质保量完成，有权利自主安排人员数量和具体工作进程、办法，发包方不予干涉。
3	外包服务合同中统一约定： 承包方必须建立完善的专项检查制度，并配合发包方执行项目评分制度。上述制度要求包括但不限于： (1) 承包方应设置专项检查专员，每月定期对所承包的项目及其任务检查三次及其以上。检查内容包括但不限于：项目及其任务完成质量情况、项目及其任务完成进度、项目及其任务在岗人员职业操守情况和所涉及终端服务方或客户的反馈情况等； (2) 发包方设置项目评分专员，每月定期对承包方所承包的项目及其任务进行检查和评分。该项评分比例直接决定向承包方实际支付费用与合同约定金额的比例。承

	<p>包方不得对发包方评分人员的独立性、客观性进行干扰、阻挠和误导；不得向评分人员进行行贿或变相行贿。</p> <p>为了体现双方平等关系，上述评分人员的评分结果应当在评分完成后当场向承包方明确告知，承包方在评分完成后一个工作日内没有书面向发包方出具《异议函》，则表示该评分结果为最终结果，双方将按照本次评分结果和本合同所约定的方式进行服务费用的支付。</p> <p>在一个月内，若发包方或承包方接到业主或客户投诉四次以上，则发包方有权提出警告直至在当月综合服务费中扣除 1% 的保安服务费。若因承包方承包范围内保安服务的情况不达标而被有关部门等单位罚款金则由承包方负责。</p>
4	<p>为了确保物业管理质量，赢时物业自有员工在物业管理中将：（1）检查巡查外包服务团队业务执行工作和业主反映情况；（2）部分重点小区或园区，不再进行外包，而主要由自有员工担任；（3）所有外包服务（除需特殊资质外），均由赢时物业自有员工担任组长、队长，负责统一管理。</p>

根据《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规，业务外包，是指企业基于合同，将一些非核心的、次要的或者辅助性的功能或业务外包给外部专业服务机构具体实施，并支付报酬，利用他们的专长（如专业技术）或优势（如用工成本）来提高企业的整体效率和竞争力的经营管理方式。

根据《劳务派遣暂行规定》规定：“企业以外包或承揽方式，但按照劳务派遣用工模式的，视同劳务派遣”，合法的劳务外包是业务外包中的一种。

赢时物业在业务开展中，根据《物业管理条例》第三十九条：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”将物业管理区域内的部分保洁、环卫、安保、电梯维修等服务外包给了专业性服务企业。经核查该部分服务分包方的经营范围、服务内容、资质证书等事项，具体情况如下：

服务内容	服务外包方名称	服务外包方经营范围/资质情况
保洁、环卫	吉林仁德企业管理服务有限公司、长春市盛安劳务有限公司、长春玺丰物业服务有限公司	吉林仁德经营范围包括：保洁服务；小区园林绿化服务； 盛安劳务经营范围包括：室内外保洁服务；绿化服务； 玺丰物业经营范围包括：楼宇清洁
安保	海南雷霆安保服务有限公司	A、公司经营范围为：企事业单位、机关团体、居民住宅区、公共场所的安全守护等。 B、海南雷霆保安服务有限公司具备《安保服务许可证》（琼公保服 0054 号）。
电梯维修	吉林省世博机电设备有限责任公司	A、公司经营范围为：机电产品、化工产品(不含化学危险品)、涂料、各种电、扶梯及设备、立体停车设备销售；乘客电梯、载货电梯、液压电梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道安装、维修 A 级、改造 B 级（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） B、吉林省世博机电设备有限责任公司具备《特种设备安装改造维修许可证》（编号

		TS3322015-2020)
综上，股份公司成立后，公司主要供应商具备相应资质，瑕疵部分已经做出切实整改措施且出具承诺。		

#### (八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

适用 不适用

### 四、公司主营业务相关的情况

#### (一) 收入构成情况

##### 1、按业务类型或产品种类划分

单位：元

产品或业务	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	67,080,041.68	94.46%	87,918,495.24	96.02%	73,492,113.09	97.00%
其他业务收入	3,937,130.87	5.54%	3,647,406.25	3.98%	2,271,289.52	3.00%
合计	71,017,172.55	100.00%	91,565,901.49	100.00%	75,763,402.61	100.00%

#### 2、其他情况

适用 不适用

#### (二) 产品或服务的主要消费群体

公司主要的客户为持有物业或使用物业的业主或住户以及公司在提供营销配合服务中积累的房地产开发销售公司。由于单一业主和住户的销售金额均较小；而公司针对房地产公司中的营销配合销售金额普遍高于其他单一业主和住户的销售金额，因此前五大客户一般为房地产开发销售公司。

### 4、报告期内前五名客户情况

#### 1、2018年1-9月营业收入前五名明细

单位：元

客户名称	与本公司 的关系	销售内容	营业收入	占公司营业收入的 比例(%)
新星宇建设集团有限公司	关联方	营销配合 4,227,736.32 综合物业 1,356,955.03	5,584,691.35	7.86
吉林省恒昇房地产开发有限责任公司延吉分公司	非关联方	营销配合	419,905.00	0.59
吉林国裕房地产开发有限公司	非关联方	综合物业	196,981.13	0.28

吉林省科隆数码科技有限责任公司	非关联方	租金	357,142.86	0.50
中玺物业管理有限公司长白山保护开发区	非关联方	营销配合	267,474.14	0.38
合计			6,826,194.48	9.61

## 2、2017年度营业收入前五名明细

单位：元

客户名称	与本公司 的关系	销售内容	金额	占营业收入的比 例 (%)
新星宇建设集团有限公司	关联方	营销配合 2,934,257.70 综合物业 4,302,263.46	7,236,521.16	7.90
吉林省科隆数码科技有限责任公司	非关联方	租金	448,761.90	0.49
吉林国裕房地产开发有限公司	非关联方	综合物业	396,122.64	0.43
长白山保护开发区腾龙物业管理有限公司	非关联方	营销配合	159,413.16	0.17
延边天宇欣捷置业有限公司	非关联方	营销配合	149,342.45	0.16
合计			8,390,161.31	9.15

## 3、2016年度营业收入前五名明细

单位：元

客户名称	与本公司 的关系	销售内容	营业收入	占公司营业收入的比 例 (%)
新星宇建设集团有限公司	关联方	营销配合 3,018,831.29 综合物业 7,756,901.44	10,775,732.73	14.22
吉林省科隆数码科技有限责任公司	非关联方	房租金	487,530.16	0.64
延边天宇欣捷置业有限公司	非关联方	营销配合	243,684.17	0.32
吉林省安讯汇川科技有限公司	非关联方	房租金	126,984.12	0.17
长春中智投资集团有限公司	非关联方	综合物业	90,534.91	0.12
合计			11,724,466.09	15.47

## 4、新星宇建设集团有限公司合并范围内关联方提供劳务情况列示如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年	2016年
-----	--------	-----------	-------	-------

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年	2016年
海南中安和悦置业有限公司	提供劳务	429,849.05	838,945.02	342,037.74
武汉金色中光房地产置业有限公司	提供劳务	339,105.67		
长春新星宇房地产开发有限责任公司	提供劳务	2,149,691.13	3,883,822.60	6,885,103.12
长春市呈沅房地产开发有限公司	提供劳务			123,421.00
长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	提供劳务	321,982.08	132,879.91	470,969.60
长春奥金房地产开发有限公司	提供劳务	52,119.81		127,350.00
长春市柏巢建设有限责任公司	提供劳务	123,228.88	319,276.76	254,480.89
长春新星宇建筑安装有限责任公司	提供劳务		11,377.44	11,377.44
龙井市和润房地产开发有限公司	提供劳务		291,655.34	288,093.00
长春新星宇房地产信瑞房地产开发有限责任公司	提供劳务	199,448.11	360,247.17	354,647.91
长春新星宇和润房地产开发有限公司	提供劳务	704,987.74	356,418.87	1,176,997.17
长春典约房地产开发有限责任公司	提供劳务	22,818.83	70,327.69	223,590.43
吉林省利园建设工程有限责任公司	提供劳务		50,835.68	
新星宇建设集团有限公司	提供劳务	676,510.86	699,688.06	417,444.40
长春新星宇采购有限责任公司	提供劳务	18,416.30	21,521.68	34,939.28
长春新星宇集成装饰有限责任公司	提供劳务	32,141.12	22,054.68	25,499.92
长春诚悦房地产开发有限责任公司	提供劳务			
长春新星宇商业服务有限公司	提供劳务	2,251.20	23,772.93	39,780.83
新星宇投资有限公司	提供劳务	64,182.08	122,129.75	
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司经开分公司	提供劳务		2,449.38	
吉林省宏远建设工程有限公司	提供劳务		29,118.20	
吉林成邦房地产开发有限公司	提供劳务	212,577.36		

关联方	关联交易内容	2018年1-9月	2017年	2016年
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	提供劳务	235,381.13		
合计		5,584,691.35	7,236,521.16	10,775,732.73

2018年1-9月、2017年、2016年新星宇建设集团公司范围内关联方收入占公司各期收入的比例分别为 7.86%、7.90%、14.22%，占比较小，且逐年降低，因此公司关联交易逐年降低且占比较小，公司对关联交易不存在重大依赖，不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要客户中占有权益情况：

适用 不适用

序号	姓名	与公司关系	占有权益客户	权益内容
1	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 100.00%
2	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 4.00%
3	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 100.00%
4	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	海南中安和悦置业有限公司	持股 100.00%
5	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 40.00%
6	新星宇建设集团有限公司	持有公司 5%以上股份的股东	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 100.00%
7	张琪武	董事	新星宇建设集团有限公司	持股 40.90%
8	张琪武	董事	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 40.90%
9	张琪武	董事	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 1.64%
10	张琪武	董事	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 40.90%
11	张琪武	董事	海南中安和悦置业有限公司	持股 40.90%
12	张琪武	董事	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 16.36%
13	张琪武	董事	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 40.90%
14	卢昕	董事长	新星宇建设集团有限公司	持股 27.53%
15	卢昕	董事长	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 27.53%
16	卢昕	董事长	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 1.10%
17	卢昕	董事长	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 27.53%

18	卢昕	董事长	海南中安和悦置业有限公司	持股 27.53%
19	卢昕	董事长	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 11.01%
20	卢昕	董事长	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 27.53%
21	刘立华	董事、总经理	新星宇建设集团有限公司	持股 4.94%
22	刘立华	董事、总经理	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 4.94%
23	刘立华	董事、总经理	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 0.20%
24	刘立华	董事、总经理	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 4.94%
25	刘立华	董事、总经理	海南中安和悦置业有限公司	持股 4.94%
26	刘立华	董事、总经理	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 2.00%
27	刘立华	董事、总经理	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 4.94%
28	魏广政	董事	新星宇建设集团有限公司	持股 5.46%
29	魏广政	董事	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 5.46%
30	魏广政	董事	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 0.22%
31	魏广政	董事	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 5.46%
32	魏广政	董事	海南中安和悦置业有限公司	持股 5.46%
33	魏广政	董事	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 2.18%
34	魏广政	董事	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 5.46%
35	王玉华	监事会主席	新星宇建设集团有限公司	持股 16.46%
36	王玉华	监事会主席	长春新星宇房地产开发有限责任公司	持股 16.46%
37	王玉华	监事会主席	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	持股 0.66%
38	王玉华	监事会主席	长春新星宇和润房地产开发有限公司	持股 16.46%
39	王玉华	监事会主席	海南中安和悦置业有限公司	持股 16.46%
40	王玉华	监事会主席	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	持股 6.58%
41	王玉华	监事会主席	长春新星宇后发房地产开发有限公司	持股 16.46%

## 5、客户集中度较高

适用 不适用

## 6、其他情况

适用 不适用

### (三) 供应商情况

#### 1、报告期内前五名供应商情况：

公司的采购主要为物业管理过程中非核心业务的安保服务、环卫服务等人工服务以及部分物业管理所需耗材和资料等，与各主要供应商建立了稳定的合作关系。

#### 2018年1月—9月前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	吉林仁德企业管理服务有限公司	否	业务外包费	11,057,470.12	19.71%
2	长春玺丰物业服务有限公司	是	业务外包费	10,966,410.34	19.55%
3	国网吉林省电力有限公司长春供电公司	否	电费	3,514,856.38	6.27%
4	吉林省世博机电设备有限责任公司	否	电梯维保	1,198,430.13	2.14%
5	国网吉林省电力有限公司长春市城郊供电公司	否	电费	715,409.26	1.28%
合计		-	-	27,452,576.23	48.95%

#### 2017年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	国网吉林省电力有限公司长春供电公司	否	电费	4,635,870.46	6.28%
2	吉林省世博机电设备有限责任公司	否	电梯维保	1,483,181.00	2.01%
3	长春市福熙运输有限责任公司	否	垃圾清运	803,783.96	1.09%
4	国网吉林省电力有限公司长春市城郊供电公司	否	电费	658,217.38	0.89%
5	吉林省和达机械设备有限公司	否	采购款	335,400.00	0.45%
合计		-	-	7,916,452.80	10.72%

#### 2016年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	国网吉林省电力有限公司长春供电公司	否	电费	3,965,234.40	6.57%
2	长春新星宇集成装饰有限责任	否	装修费	2,353,819.79	3.90%

	公司				
3	吉林省世博机电设备有限责任公司	否	电梯维保	662,429.00	1.10%
4	安徽爱瑞特环保科技股份有限公司	否	采购款	465,500.00	0.77%
5	长春人力资源服务有限公司	否	代理费	443,765.42	0.74%
<b>合计</b>		-	-	7,890,748.61	13.08%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要供应商中占有权益情况：

适用 不适用

序号	姓名	与公司关系	占有权益供应商	权益内容
1	贾颖毅	公司副总经理贾颖 罢亲弟弟	长春玺丰物业服务有限公司	贾颖毅系长春玺丰物业服务有限公司原监事（任期自 2016 年 2 月 19 日至 2018 年 9 月 17 日）

## 2、 供应商集中度较高

适用 不适用

## 3、 其他情况披露

适用 不适用

### (四) 主要供应商与主要客户重合的情况

适用 不适用

### (五) 收付款方式

1. 按照收款方式披露销售构成

适用 不适用

2. 按照付款方式披露采购构成

适用 不适用

### (六) 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、 销售合同

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同内容	合同金额(万元)	履行情况
1	之悦（B 区二期）项目营销配合服务合同	长春新星宇和润房地产开发有限公司	关联方	之悦（B 区二期）项目营销配合服务	70.99	执行中
2	和源项目营销配合服务合同	长春新星宇地产开发有限责任公司	关联方	和源项目营销配合服务	69.42	执行中
3	之新观邸项目营销配合服务合同	长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	关联方	之新观邸项目营销配合服务	65.89	执行中
4	和润上邻项目	长春新星宇和润	关联方	和润上邻项	52.63	执行中

	营销配合服务合同	房地产开发有限公司		目营销配合服务		
5	和韵项目营销配合服务合同	长春新星宇和润房地产开发有限公司	关联方	和韵项目营销配合服务	33.31	执行中
6	之新观邸（一、二期前期物业服务）合同	长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	关联方	之新观邸（一、二期前期物业服务）	15.52	执行中
7	香港城（二期）项目前期物业服务合同	长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	关联方	香港城（二期）项目前期物业服务	13.69	执行中
8	之郡项目前期物业服务合同	长春新星宇地产开发有限责任公司	关联方	之郡项目前期物业服务	12.11	执行中
9	和润上邻项目前期物业服务合同	长春新星宇和润房地产开发有限公司	关联方	和润上邻项目前期物业服务	15.46	执行中

## 2、采购合同

序号	合同名称	供应商名称	关联关系	合同内容	合同金额(万元)	履行情况
1	保安服务外包合同	海南雷霆保安服务有限公司	非关联方	安保服务	154.50 万元/月	执行中
2	服务外包合同	长春玺丰物业服务有限公司	关联方	保洁服务	187.67 万元/月	执行中
3	保洁承包合同	吉林仁德企业管理服务有限公司	非关联方	保洁服务	193.46 万元/月	执行中
4	垃圾清运合同	长春市福熙运输有限责任公司	非关联方	垃圾清运	以派工单为准，6.00 元/m <sup>2</sup> ；合同期过一年后，根据实际情况按 6.00 元/m <sup>2</sup> 或 210.00 元/车结算	执行中
5	绿化养护合同	长春市盛安劳务有限公司	非关联方	绿化养护服务	60.50	执行完毕
6	之悦一期项目电梯维修保养合同	吉林省世博机电设备有限责任公司	非关联方	电梯维保	55.22	执行中
7	装修合同	长春新星宇集成装饰有限责任公司	关联方	室内装修	135.38	执行完毕
8	展厅装修合同	长春新星宇集成装饰有限责任公司	关联方	展厅装修	100.00	执行完毕

## 3、借款合同

适用 不适用

#### 4、担保合同

适用 不适用

#### 5、抵押/质押合同

适用 不适用

#### 6、其他情况

适用 不适用

### 五、经营合规情况

#### (一) 环保情况

事项	是或否或无需取得
是否属于重污染行业	否
是否取得环评批复与验收	无需取得
是否取得排污许可	无需取得
日常环保是否合法合规	是
是否存在环保违规事项	否

具体情况披露：

公司的生产经营活动符合有关环境保护方面的法律、法规和规范性文件的要求；公司最近两年内没有因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。公司所处行业为环境治理业，根据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《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》以及国家关于重污染行业认定的相关规定，公司所处行业不属于污染行业。赢时物业为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务的过程中不会产生诸如废气、废水、废渣、粉尘、废旧包装物，亦不会产生噪声污染，不会对周围环境造成不良影响。

#### (二) 安全生产情况

事项	是或否或无需取得
是否需要取得安全生产许可	无需取得
是否存在安全生产违规事项	否

具体情况披露：

公司是以住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务为主营业务。公司以创新的管理和服务方式，用不断革新的思想和行动力来持续满足客户期望，确保物业的性能更佳，运营的成本更低，设备的使用周期更长，物业使用人更舒适。公司还拥有对资产管理运营方面的长期战略规划，为客户能获取更大的价值和收益提供专业咨询管理。

公司在开展上述业务过程中，不需要取得相关部门的安全生产许可，建设项目安全设施不需要

取得验收。

### (三) 质量监督情况

事项	是或否或无需取得
是否通过质量体系认证	是
是否存在质量监督违规事项	否

具体情况披露：

报告期内，公司未发生过因产品或服务质量引发的重大纠纷。该公司质量控制合法合规。已经取得相关主管部门的《合法合规证明》。

公司已经取得《质量管理体系认证》（016SY18Q32902R0M），该认证系新世纪检验认证股份有限公司做出，显示公司符合 GB/T28001-2011 质量管理体系认证要求，该认证有效期自 2016 年 5 月 11 日至 2019 年 5 月 10 日。

### (四) 其他经营合规情况

适用 不适用

## 六、商业模式

公司属于物业管理行业，依托于精管服务、顾问咨询、线上惠购、营销配合、小赢管家服务、ERP 平台、社区文化主题活动等关键资源要素，为广大业主提供物业管理服务，在此基础上，在持续提升物业企业经营能力的过程中，形成了一整套物业管理服务综合方案，进一步提升公司服务品质和物业服务品质。公司为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务的过程中，直接面向物业服务终端客户和业主，提供综合的物业管理服务取得物业服务收入。

报告期内，公司的商业模式未发生重大的变化。

### (一) 销售模式

目前公司的主要市场拓展方式是通过与房地产开发商签署前期物业管理服务合同，直接服务于终端物业管理消费者，进而为其提供专业的物业管理服务，获取物业费用收入。

在提供服务过程中，公司针对各种不同的管理需求，与开发商、委托方进行详尽的商业谈判，有区分度的制定住宅区、商业区等个性化、及时性管理方案。同时，公司也积极通过地产开发商的招标邀请或公开招标信息等方式获取项目信息，并对项目进行全方位评估及考察，完成调研后提交公司内部审核立项。

在完成上述招投标流程后，公司为相关物业项目提供个性化、及时性管理服务。在持续获得项目的物业管理权的情况下，公司进而继续扩大业务板块，整合物业服务、家政服务、生活服务等相关行业资源，用多元化全方位的服务不断扩展市场，获得广大客户资源，扩大品牌影响力，打造高质量的物业管理服务企业。

### (二) 服务模式

公司的服务模式主要为：与终端物业管理消费者签订服务合同，依据服务合同为项目提供配套的物业管理服务，并收取相应的管理费用。

公司始终坚持以客户的便利为原则，以专业的素质、细致贴心的服务让客户体会到舒适。公司始终以客户需求和体验为质量目标，以业主为关注焦点，为业主创建一个高标准的居住环境，严格按照质量管理体系（QMS）、环境管理体系（EMS）、职业健康管理体系（OHSAS）检验标准对管理服务进行质量把控。

### （三）采购模式

公司所服务物业的核心业务环节均由本公司员工负责，部分保安、环卫等工作外包给专业的与本公司有长年合作关系的安保公司、环卫公司。同时，公司还需要根据物业管理业务的开展，采购物业管理耗材。公司设立《公司采购管理制度》以控制采购的质量，满足产品质量要求，规范合作方的考核。公司设置运营部，设立采购运营专员负责公司物业管理所需采购，建立了合格的合作方采购名录。各物业项目根据需求按月提交《采购申请单》至采购运营专员处，采购运营专员依《采购申请单》制定采购计划集中采购，采购应自下而上，逐级报批，分级参与，采购询价及合同起草应由运营部统一履行并保管。

### （四）盈利模式

公司主营业务收入来源主要为：综合物业服务、营销配合服务收入；其他业务收入为租金、水电费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。租金收入为公司投资性房地产出租产生的租金。水电费收入主要为供水供电公司未抄表到户的物业项目中物业收取的水电费。主营业务收入包括综合物业服务收入和营销配合服务收入。其中，综合物业服务收入是公司根据《物业服务合同》或《前期物业服务合同》的收费条款，向业主、物业使用人或委托方收取的物业服务费等费用；此外，公司针对房地产公司销售房屋过程中的物业服务获取的收入构成营销配合服务收入。

其他业务收入主要是公司与相关机构签署协议，为未实现抄表到户的业主提供水供电服务。即水电费收入主要为未抄表到户的业主收取的水电费；水电费收入超过水电采购支出的部分形成公司盈利。租金收入为公司投资性房地产出租产生的租金。2018 年度 1-9 月、2017 年度、2016 年度公司营业收入分别为 71,017,172.55 元、91,565,901.49 元、75,763,402.61 元，其中综合物业收入占合计收入的比重分别为 86.93%、92.33%、92.52%，营销配合收入占合计收入的比重分别为 7.52%、3.69%、4.48%，其他业务收入占合计收入的比重分别为 5.54%、3.98%、3.00%。

## 七、 所处行业、市场规模及基本风险特征

### （一）公司所处行业的基本情况

#### 1、 行业主管单位和监管体制

序号	行业主管单位	监管内容
1	住房和城乡建设部	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

		民共和国住房与城乡建设部。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负责对物业服务收费进行监督。
2	中国物业管理协会	该协会成立于 2000 年 10 月，其主要职能是协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作。

## 2、 主要法规和政策

序号	文件名	文号	颁布单位	颁布时间	主要涉及内容
1	《中华人民共和国物权法》	国家主席令第六十二号	全国人民代表大会	2007年3月16日	维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权。
2	《物业管理条例》	无	国务院	2007年10月1日	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益
3	《前期物业管理招标投标管理办法暂行办法》	建住房〔2003〕130号	住房和城乡建设部	2003年6月26日	为了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，促进物业管理市场的公平竞争。
4	《物业服务收费管理办法》	发改价格〔2003〕1864号	国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部	2003年11月13日	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。
5	《物业管理企业资质管理办法》	建住房〔2003〕164号	住房和城乡建设部	2004年3月17日	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。
6	《物业服务收费明码标价规定》	发改价检〔2004〕1428号	国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部	2004年10月1日	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。

7	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	无	住房和城乡建设部	2007年9月10日	为提高政府制定物业服务收费的科学性、合理性。
8	《业主大会和业主委员会指导规则》	建房[2009]274号	住房和城乡建设部	2009年12月1日	为规范业主大会和业主委员会的活动,维护业主的合法权益。
9	《物业承接查验办法》	建房[2010]165号	国家住房和城乡建设部	2010年10月14日	为了规范物业承接查验行为,加强前期物业管理活动的指导和监督,维护业主的合法权益
10	《放开部分服务价格意见的通知》	发改价格[2014]2755号	国家发展和改革委员会	2014年12月17日	使市场在资源配置中起决定性作用,促进相关服务行业发展
11	《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	法释[2009]7号	最高人民法院	2009年5月14日	为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件,依法保护当事人的合法权益。
12	《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》	法释〔2009〕8号	最高人民法院	2009年5月15日	为正确审理物业服务纠纷案件,依法保护当事人的合法权益。
13	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	无	住房和城乡建设部	2016年7月6日	为增强城乡社区服务能力,提高城乡居民生活水平,促进城乡发展一体化,维护城乡基层和谐稳定

### 3、行业发展概况和趋势

我国物业管理行业是伴随我国房地产行业的发展而产生的。上世纪八十年代,我国第一家市场化运营的物业服务企业深圳市物业管理公司正式成立,这也标志着中国内地物业管理行业的诞生。自此,中国物业管理行业迅速成长。

2003年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》,为规范物业管理行业提供了法律框架,由此,物业管理行业的发展更加规范化、法治化。此后,中央以及各级地方政府陆续出台相关政策鼓励物业服务企业多元化经营。

2014年国家发展改革委员会发布了《关于放开部分服务价格意见的通知》,废除了住宅物业的价格控制及指导政策。物业管理服务从地产开发业务的附属品,向自主经营、多元化服务、市场化程度逐渐提升的方向蓬勃发展。同时,随着房地产行业高速增长时代的结束,中国已逐步从房地产发展的增量发展时代过渡到存量开发时代,海量的存量房市场为物业管理行业发展提供了巨大的空间以及可预期的丰富的盈利点。

物业管理行业最重要的上游行业是房地产开发企业以及众多与物业管理相关的材料供应商和服务供应商,下游客户为持有物业或使用物业的业主或住户以及公司在提供营销配合服务中积累的

房地产开发销售公司。

**物业管理行业与上下游行业关系图示**



### (1) 与上游行业的关系

物业管理行业上游企业主要分为两类，其一是房地产开发企业。房地产开发企业一直是物业管理行业最为重要的上游行业之一。除了存量房地产是物业管理行业的存量物业管理基础之外，物业管理行业的增量物业管理规模也主要是由房地产开发企业每年新建和销售的物业组成。

根据《物业管理条例》第二十一条规定：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同；第二十四条规定：住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。因此，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，可以由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。

其二，是与物业管理相关的材料供应商和服务供应商。物业服务企业向材料供应商采购物业管理服务所需的保安用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。另外，物业服务企业将所管理的物业管理区域中的部分服务外包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。这类上游行业供应商众多，竞争激烈，单一供应商无法对产品或服务形成垄断，价格也随行就市。

### (2) 与下游行业的关系

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业完成对所管理的物业管理区域中房屋、配套的设施设备、相关场地的维修、养护、管理，环卫和维持秩序等工作；另一方面，随着居民可支配收入和生活水平的不断提高，物业服务企业需不断提升服务品质、变革服务方式以迎合业主和住户不断提升的服务需求。此外，越来越多业主和住户希望物业服务企业为其提供更加广泛的家政清洁、绿化养护、代理代办、买菜烹饪、房产中介等衍生增值服务。

根据2016年物业管理行业报告，从2007年至2016年，城镇居民人均可支配收入不断上升，2007年人均可支配收入只有1.37万，而到了2016年，该指标上升至3.36万，增加3倍有余。2017年上半年，全国居民人均可支配收入12932元，比上年同期名义增长8.8%，扣除价格因素，实际增长7.3%。预计，未来人均可支配收入仍然会呈现增长态势，而这种增长也必然促进消费潜力的释放，提高居民对于服务质量的需求，打开物业管理的市场。

中国城镇化水平持续提高。根据国家统计部门数据显示，2016年末，我国常住人口城镇化率已

经达到57.4%，比2012年末提高了4.8%，中国新型城镇化迈向深入推进的新阶段，物业服务作为城市管理的重要组成部分，发挥的作用与日俱增。

城镇化增加导致城市的数量以及规模增加，对于住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求也越来越多。根据国家新型城镇化规划（2014-2020），预期常住人口城镇化率将于2020年达到60%，而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达到35平米，按照2015年的人口数据推算存量住宅的总建筑面在2020年的时候可以达到288亿平米，届时，物业管理行业总规模将会超过万亿。

此外，由于人口结构、消费心态、社会环境等的变化，优良性、高标准需求将逐步成为住宅市场的主导需求。购房人群对于住房面积、物业环境、小区绿化等优良性、高标准因素的需求将会提升，再加之二胎因素的影响，优良性、高标准项目的销售以及供应比例在未来都将提升。与过去传统物业服务注重基础的功能不同，优良性、高标准项目对物业服务和社区居住体验上有较高的需求，物业管理的升级是居住环境升级里相当重要的组成部分。

因此，未来对于高水平物业服务的需求，将会更加强烈。随着社会持续发展，以及房屋销售方式等的变化，购房者对于物业管理能力的考量，对于购房决策将具有越来越大的影响。因此未来物业管理市场将在规模（新增项目）和价格（物业费用水平）两方面获得提升。

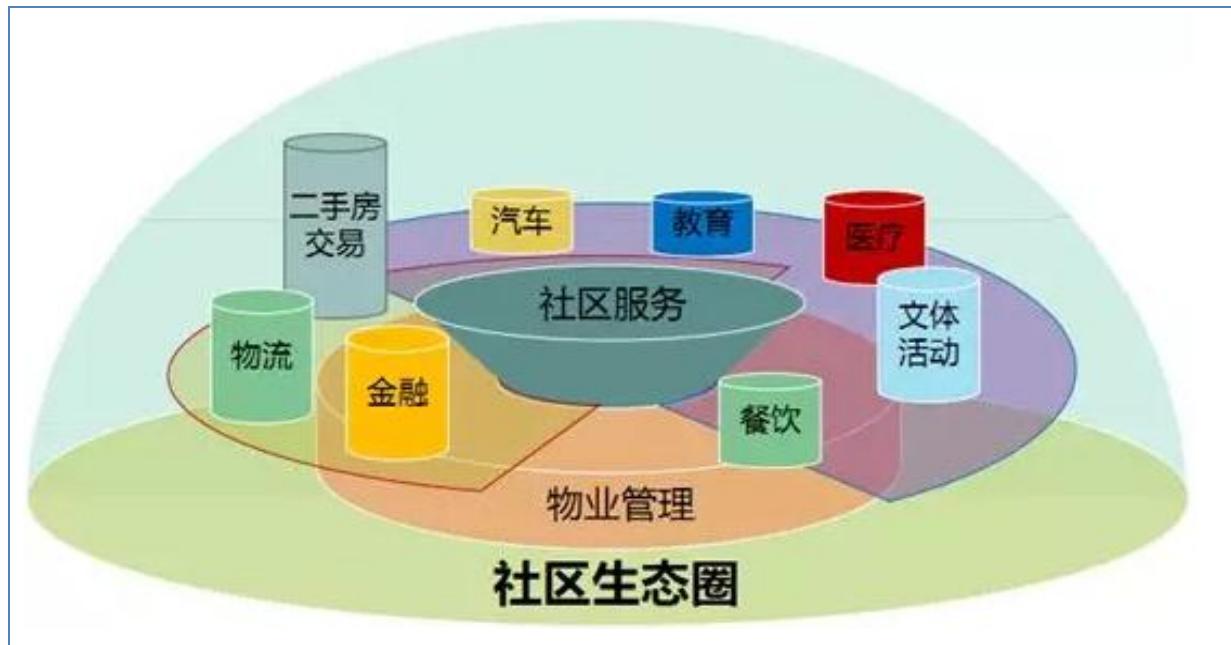
另一方面，互联网和O2O概念是未来物业管理行业发展的一大趋势。2017年12月，腾讯集团推出了将“互联网+”与传统行业深度融合的产品——“腾讯海纳”。互联网资本陆续进入物业管理行业，物业管理企业依托互联网进行物业管理是新形式下的大趋势。根据wind系统查询，2017年彩生活与兰州城关物业、江苏中住物业等超过30家企业达成平台输出合作，平台服务面积超过9.1亿平方米。

互联网思维之下，未来的物业管理将是一个平台运营商，物业服务企业只专注于构建服务平台、控制服务质量、制定交易规则，而不去做自己并不擅长的跨界产品或服务，最终让物业管理从“服务生产者”到“服务连接者”的转型。

物业服务企业纷纷利用互联网，开发更多互联网+的服务，快速打造属于自己特色的互联网服务平台，在物业的互联网服务平台还不是很成熟的情况下抢占市场份额。

社区O2O是指在社区周边距离一定范围内，利用移动互联网、物联网、大数据处理以及云计算等核心技术，通过线上到线下的资源整合，完成产品或服务的最终交割，进而满足社区居住人群生活需求的技术服务方式，其核心正是以社区生活场景为中心，构建用户与商家及服务者之间的扁平化连接平台。

社区O2O将包括餐饮外卖、商超宅配、家政服务、上门送洗、上门美护在内的服务项目定义为狭义社区O2O。根据wind系统查询，社区O2O市场规模发展到2015年达到63.1亿；而广义上来看，所有生活相关的本地生活类O2O市场总规模在2015年已经达到8797亿，预计到2018年可以接近1.6万亿，年复合增长率超过20%。



#### 4、行业竞争格局

目前，国内物业服务企业的项目来源均较为集中于房地产开发公司。特别是国内排名靠前的绝大多数物业服务企业均作为大型房地产开发公司的下属企业，以求为获得物业管理项目提供便利的途径。因此，物业服务企业的规模绝大多数与其房地产母公司的规模大小高度相关。

另外，物业管理行业作为新兴产业，行业集中度较低。2015年，物业服务100强企业合计占行业总收入的13.5%。同时，由于物业行业比较明显的行业特征，物业管理行业准入门槛较低，异地扩张难度较小，以上情形为行业内各类物业服务企业的生存提供了空间。



资料来源：Citi Research Estimates

尽管物业管理行业集中度偏低，但较大的物业管理企业的成长速度以及市场占有率的增速显著

高于行业平均水平，预测未来行业集中度将逐渐提升。

随着物业管理行业的竞争日益激烈，创新型和具有较强综合性的物业服务企业在行业发展的大趋势下更具优势。因为随着客户对生活品质、居住质量要求的逐步提升和互联网、大数据等高新技术与物业管理行业的多层次结合，物业服务企业面临的创新性、综合性要求也更加具有紧迫性。具备创新型和具有较强综合性以及品牌影响力、资源整合能力且不断在信息技术应用方面进行革新的优秀物业服务企业，必将在新的物业发展时代中取得巨大的胜利。另一方面，物业服务企业也正在通过行业内的兼并收购不断扩大市场份额，实现规模经济效益和增强竞争力，促进行业集中度逐步提升。

## 5、 行业壁垒

物业管理行业的壁垒包括品牌壁垒、资金壁垒、科技壁垒和管理壁垒。

### (1) 品牌壁垒

品牌一直是物业管理企业生存和发展的重要基石之一，也是不同的物业管理企业区别于其他同行业企业的重要识别标志。物业管理行业在我国已经有几十年的发展历程，行业已出现一批在不同地区、具有明显服务特点的物业服务企业。这些物业服务企业，在不同的地区为广大客户提供着安全的秩序维护、良好的卫生环境、美丽的绿化园林等物业管理服务，且在此基础上通过多元化和多种经营业务不断地提升业主和住户的生活品质，经营着自己卓越的物业管理品牌。物业服务企业的品牌已是业主的信任的基础和生活品质的保障，是新进入的物业服务企业的一大壁垒。

### (2) 资金壁垒

随着规模的扩张，物业服务企业越来越多通过完善企业信息管理系统和业主信息管理系统、推广社区智能化等方式提升管理效率和智能化管理水平，向资金密集型方向发展。因此，物业服务企业在信息化和智能化的过程中以及行业集中化的过程中存在较大的、长期的资金需求。考虑到未来物业管理市场竞争的加剧，物业管理行业的资金壁垒将继续提升。

### (3) 科技壁垒

当前科技领域的快速发展，对物业管理行业的信息化、智能化的带来了新的发展机遇和挑战，部分物业服务企业也已经将此时机作为提高经营管理效率的关键之一。随着新技术应用、互联网+与物业服务企业的各类业务深入融合、相互促进，将不断加快推进物业管理行业的发展，完善和优化物业服务企业的盈利模式。因此，科技壁垒对于物业服务企业的业务发展程度和盈利水平高低有重要影响。

### (4) 管理壁垒

物业管理行业对企业在客户服务、信息统计、财务核算、人员管理等方面均具有较高要求。其中，物业服务企业的管理团队及其管理经验和水平是物业服务企业核心竞争力的重要组成部分。优秀的物业服务企业在客户服务、信息统计、财务核算、人员管理等方面具有自己独特的模式，同时也具备一支稳定的、经验丰富的管理团队进行管理运作。随着行业的进一步发展，管理壁垒越来越

明显。

## （二）市场规模

根据 2017 年中国物业服务百强企业研究报告统计结果，近年来，物业管理行业已发生巨变，经济平稳增长、城镇化加速推进、消费升级和居民收入水平提高，为物业服务市场提供旺盛需求，行业政策逐步由规范性向支持、鼓励性演变；互联网的应用经历了从无到有，从概念逐步走向现实，行业科技含量快速提升；资本市场上，从被冷落到受关注再到受重视，企业价值获得重新定位，资本成为企业加速发展的助推器。这一系列利好因素推动行业快速发展，规模持续壮大，根据 2016 年物业管理行业报告，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，从业人员队伍由 250.1 万人增长到 711.2 万人以上，累计增长 1.8 倍，行业的社会地位显著提高，成为推动经济和民生建设、维护社会和谐稳定、促进城市可持续发展的重要行业。

### （1）物业存量规模继续扩大，基础物业服务空间广阔

根据 2017 年物业管理行业报告，2017 年商品房销售保持增长势头，全年商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%；销售金额方面，2017 年全年实现 13.37 万亿元销售额，同比增长 13.7%。综合而言，我国存量房市规模继续扩大。根据近三年年均复合增长率计算，全国未来三年物业管理市场容量将新增数十亿平方米的规模，为物业服务企业发展提供了广阔的空间。根据 Wind 统计数据，2017 年累计房屋竣工面积为 10.15 亿平方米，住宅/办公/商业/其他累计竣工面积分别为 7.18/0.40/1.27/1.30 亿平方米（其他类包含公共类、产业园、学校、医院等）。全国物业管理面积为 195.2 亿平米（物业管理面积根据物业管理协会数据以及历年竣工面积计算），而根据 2000 年以来的已竣工项目面积分布来计算，其中住宅面积占比超过 70%。

### 各业态累计竣工面积不同时段年复合增长率

	总竣工面积	住宅	办公	商业	其他
2007-2017	5.29%	4.16%	10.24%	7.90%	9.17%
2011-2017	1.54%	0.03%	10.68%	5.78%	4.99%
2012-2017	0.41%	-1.90%	11.59%	4.38%	10.63%
2013-2017	0.01%	-2.28%	9.48%	3.95%	9.46%
2014-2017	-1.89%	-3.88%	8.42%	1.59%	4.57%
2015-2017	0.72%	-1.34%	8.25%	2.64%	9.61%

资料来源：Wind

#### (2) 创新多种经营提高效益，未来发展前景巨大

当前，我国物业管理行业在深化供给侧结构性改革的背景下，在创新驱动发展战略的引领下，呈现出专业化、多元化和智能化的融合发展态势。物业管理行业迎来了并购扩张和业务拓展的大趋势。物业管理公司正在突破传统的经营模式向多种经营模式进行转型和创新。根据 2016 年物业管理行业报告，多种经营业务领域收入增长显著，通过新技术的应用，延展更多样化的增值服务，涵盖社区空间经营、金融、房屋经纪、电商等，带动多种经营收入迅速增长，均值从 909.89 万元增长到 10851.93 万元，至 2016 年增长近 11 倍，年均 CAGR 达 32%。

未来，物业管理公司凭借广大的业主终端资源和便利条件，将进一步开发业主需求，及时响应业主需要，将多种经营的物业服务渗透到业主生活的方方面面，创新驱动的强大力量逐步展现，行业未来发展前景巨大。以物业管理行业内的百强物业公司的多种经营收入为例，足够说明大时代背景下这种趋势和布局的重要性和格局性。



资料来源：2016年中国物业服务百强企业研究报告

根据中国物业管理协会公布的数据，从收入结构来看，2017年物业行业百强企业共实现营收1295.61亿元，均值为54076.96万元，同比增长27.24%。其中物业服务收入945.67亿元，均值达45032.04万元，同比增幅攀升至33.23%，这主要是受2015年物业企业拉开的兼并大潮所影响。百强企业大力创新、拓展多种经营服务，增值服务收入189.94亿元，均值为9044.92万元，增长率为3.94%。

收入在3亿元以上的企業数量出现明显增多。多种经营业务主要包括社区服务、顾问咨询以及各物业公司根据自身特色开发的其他业务。其中社区服务收入总值占比较高，房屋经纪服务和社区电商服务是大部分百强企业开展多元业务的重要方向。

### (3) 资本市场助力企业发展，行业通过并购持续壮大

继彩生活2014年独立上市并且市值超过从事开发业务的母公司后，根据wind系统查询，截至2018年初，已有彩生活、中海物业、中奥物业、绿城服务、祈福生活服务和浦江中国6家物业服务企业在香港上市，已有60余家物业服务企业在全国中小企业股份转让系统挂牌，资本驱动物业发展已经成为行业趋势，也必将为行业带来更加标准更加先进的企业经营管理办法。

物业服务企业在改制上市或挂牌过程中，对于公司的股权结构、规范治理、信息披露、内部控制、财务制度建设等，是一次全方位的有效合理规范，另外品牌价值也是一次有效提升。同时，绝大部分物业服务企业将募集资金用于信息化升级改造项目，这有利于在全社会移动互联及大数据的背景下，建立统一的平台来全面实现各物业管理项目在物业管理过程中的质量把控，并且建立统一的标准，利于后续端口的拓展，也利于收据数据以便为业主提供包括社区O2O等增值服务。更为重要的是，上市或挂牌有利于扩大规模效应，提升市场占有率及市场竞争力，除募集资金外，利用资本市场再融资等手段扩展自身规模，进行行业内的整合并购。例如彩生活利用自身“物业第一股”的概念，自上市以来已经进行了多次收购，包括收购开元国际、万达物业等，不断扩大自身管理物业规模。

越来越多的物业公司拥抱资本市场。2017年12月5日，南都物业顺利过会。根据wind系统查询，截止2017年6月30日，南都物业管理项目遍布十余省，在管面积3280万平方米，服务约30

万业户。在全国股转系统方面，保利物业、嘉宝股份、远洋亿家等数十家物业公司纷纷挂牌。另一方面，业内百强企业也借助资本市场的力量，对同行业其他公司进行兼并收购，拓展区域管理规模，实现收益全面增长。外延式并购已成为物业服务企业拓展业务范围的新趋势。2018年上半年以来，物业管理行业并购频次和并购规模进一步增加，其中，雅居乐雅生活服务股份有限公司以 12 倍 PE 收购南京紫竹物业管理股份有限公司，为公司拓展多元化业务打下良好基础。从政策方面看，住建部取消物业服务企业资质等级制度，意味着物业管理行业完全市场化，物业服务竞争将会更加激烈。而通过 wind 系统查询物业管理行业的财务数据上可以看出，物业管理行业正处在发展上升期，营收净利稳步增长，毛利率也在持续上行，物业管理企业兼并收购的需求将持续增长。

收购方	时间	情况
彩生活	2015. 2	并购香港世纪物业。
	2015. 6	斥资 3.3 亿元并购开元国际 100% 股权，补全公司高端物管短板。
	2016. 8	花样年华及其附属公司彩生活联合发布公告透露，花样年旗下深圳市万象投资合伙企业、深圳市前海嘉年华投资基金管理有限公司将联合收购万达物业 100% 股权。
中海物业	2015. 5	以 5000 万元收购中海宏洋物业 100% 股权。
雅生活服务	2017. 6	以 10 亿元收购绿地物业
	2018. 4	以 2.05 亿元收购紫竹物业
万科物业	2015. 6	净资产入股卓弘物业和北京佰嘉物业，扩大物业布局。
	2015. 11	收购东莞卓圣物业，开拓莞北市场。
一卡通	2015. 6	以 2200 万元收购亿城物业 100% 股权。
第一物业	2015. 9	以 300 万元认购西安盛领博兴物业管理服务有限公司 100% 的股权。

### (三) 行业基本风险特征

#### 1、宏观经济波动风险

物业管理服务行业与社会宏观经济发展密切相关，特别是于人均收入水平和城镇化发展进程的程度有重大关系，同时又与其它公共等服务领域的发展紧密相关。近年来，随着宏观经济和人民生活水平的不断提高，客户对物业管理服务的需求以及对其内容与品质的要求也呈现不断增长态势，对物业管理行业的长足快速发展起到了巨大作用。因此，如果宏观经济出现波动，经济快速下行，人均收入水平较大减少，将在一定程度上影响物业管理服务行业的发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

#### 2、同质化服务较多，缺乏专业化及差异化

物业管理行业是一个存在了较长时期，具备一定服务模式惯性的行业。目前，在物业管理服务行业，由于准入门槛低，可替代性强，产业集中度低，使得物业管理行业竞争激烈，同质化服务较多存在，整体而言缺乏专业化及差异化的服务模式。

### 3、高端管理人才匮乏，限制行业转型发展

近些年来，物业管理发展进程进一步加快，物业管理模式的多元化与市场竞争力更日趋激烈；此外，房地产行业的发展在为物业管理行业开拓了市场空间的同时，也随之带来了业主对物业服务需求“质”与“量”的双轨升级，这些都对物业管理行业人力资源的竞争力提出了更高的要求。

目前物业管理行业平均工资水平较低和社会对物业管理行业尚未形成统一认识，造成对高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。部分物业服务企业为了聘请的物业管理人员缺乏专业的技术及业务培训，难以向业主提供专业、持续、优质的物业服务，限制了行业向高端服务经营模式的转型。

## （四）公司面临的主要竞争状况

### 1、公司的对手情况及竞争地位

（1）公司主要的竞争对手情况如下（根据 wind 系统查询）：

序号	竞争对手	具体情况
1	万科物业发展有限公司	万科物业发展有限公司成立于 2001 年 2 月 20 日，注册地为深圳市福田区梅林路 3 号梅林万科中心。万科物业为万科企业股份有限公司开展物业服务业务的主体。根据《万科企业股份有限公司 2016 年度报告》万科企业股份有限公司在 2016 年度的物业服务收入为 42.60 亿元。根据其官方网站披露的数据，截止 2016 年底，万科物业的物业服务覆盖中国大陆 65 个大中城市，提供服务的合同项目 1800 个，服务合同约定的建筑面积 3.56 亿平方米。
2	绿城物业服务集团有限公司	绿城物业服务集团有限公司成立于 1998 年 10 月 16 日，注册地为杭州市文三西路 85 号丹桂公寓物业楼。绿城服务为香港房地产上市公司绿城中国控股有限公司所属的物业服务企业，于 2016 年 7 月在香港联交所上市。根据绿城服务公告的《绿城服务集团有限公司 2016 年全年业绩公告》及其官方网站披露的数据，绿城服务在 2016 年 12 月 31 日的在管合同建筑面约 10,520 万平方米，覆盖全国 23 个省份、直辖市和自治区的 99 个城市。绿城服务的主营业务为物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务。
3	长城物业集团股份有限公司	长城物业集团股份有限公司成立于 1993 年 4 月 1 日，注册地为深圳市福田区园岭街道百花五路七号长源楼二层。该公司主营业务为：物业管理及其业务咨询；园林绿化服务；环境保洁服务；楼宇机电设备维护；房地产经纪、物业租售代理、自有物业租赁；社区内家政服务（不含限制项目）；日用百货的销售、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）。停车场经营与管理。
4	保利物业发展股份有限公司 (股票代码： 871893)	保利物业管理有限公司于 1996 年 6 月 26 日在广州工商行政管理局登记成立。法定代表人胡在新，公司经营范围包括物业管理；酒店管理；会议及展览服务；房地产中介服务等。

（2）公司竞争地位

赢时物业始终保持前瞻意识，不断超越自我，已经形成了以长春、延吉为中心，覆盖海南、武汉等片区的布局，已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑，综合实力在全省已经形成了较大影响。

## 2、公司竞争的优势

### (1) 品牌优势

公司经过多年物业管理服务经验沉淀，将赢时物业企业文化同现代文化有机结合，形成了根植时代的特色企业目标——“构筑安居乐园，缔造幸福生活”，公司坚持标准化、专业化管理，打造高品质人居软环境，用客户较高的幸福感和满意度回报社会、造福大众，得到广大客户高度认可，公司的行业品牌影响力持续扩大。2016年被吉林省房地产研究会、长春市工商联、吉林省社信体系促进会联合授予“房地产长白山奖”优秀服务管理奖；2017年被吉林省政府采购中心确定为省直各预算单位物业服务定点采购单位。

### (2) 区域性规模优势

截止2017年末，赢时物业在管项目面积近500万平方米，运营项目30多处，服务客户数万人。赢时物业依托于深厚的行业背景和服务实力，实现区域化经营，覆盖吉林全省，国内辐射至武汉、海南省等地，有力扩大和提升了赢时物业的企业信誉，升华了赢时物业品牌价值。

随着公司市场化进程的加快，公司的规模和业态将得到进一步拓展，将区域性规模优势进一步扩大至全面性区域优势，进而产生更好的规模效益和更高的盈利能力，提高公司市场客户资源开发潜力。

### (3) 专业服务优势

近几年来，赢时物业深耕业态，拓展经营，加快改革创新，现已形成精管服务、顾问咨询、置业投资、线上惠购、租售中心、营销配合等六大品系。赢时改变传统的管理和服务方式，以不断创新的思想和行动力来持续超越客户期望，确保物业的性能更佳，运营的成本更低，设备的使用周期更长，物业使用人更舒适。未来，赢时将成为百姓信赖的资产管理运营企业，为客户获取更大的价值和收益，实现客户资产保值增值。

### (4) 人力资源优势

公司经过多年的发展历程，造就了一个专业经验丰富、专业技能过硬、富有团队意识和坚韧开拓精神的管理服务团队。现有员工二百余人，资深项目经理40位，管理咨询顾问20位。公司核心业务人员专业知识丰富、年龄结构合理，且在物业管理行业均具有较长的从业经历。

公司每年通过市场招聘与专业队伍建设，实现管理和业务团队“能干事、能成事”的目标。同时，定期对公司管理人员进行经营、金融、管理等方面的业务技能和知识培训，对公司业务人员进行社交、销售等方面的专业技能和知识培训，重点建立公司各层级的管理人员和业务人员的人才储备，高效利用公司人才资源。

## 3、公司竞争的劣势及应对策略

### (1) 市场化进程较晚，拓展能力有待加强

在过去的一段时期内，公司主要依托新星宇地产发展，对外市场拓展比例很小。2016年公司调整发展战略，加大市场拓展力度，建立市场拓展专业团队、建立健全市场拓展管理制度体系、明确市场拓展方向，凭借物业多年积累的品牌影响力，市场化进度明显加快。

同时，公司也加强了对创新业务的研究，利用互联网+，开发了一系列创新服务产品，与基础物业管理服务相融合，进一步提升了市场拓展能力和企业盈利能力。

#### (2) 业态分布不均衡，住宅物业比重偏大且较为明显集中于长春地区

公司多年来一直深耕住宅物业服务，办公物业、工业园区及其他类型非住宅物业占比较小，公司的住宅物业收入占比较大，公司在管项目的业态分布不均衡。同时，公司主营业务主要集中长春地区。2018年1-9月、2017年度、2016年度公司于长春地区的收入占比分别为91.83%、92.65%和95.10%。公司现有业态比较集中的分布于长春地区。

对此，公司已调整市场拓展方向，重点向非住宅物业倾斜，已陆续拓展学校、工业园区、旅游物业等非住宅物业，从而进一步提升所服务业态的多元化水平。同时，积极拓展省外市场，加快公司全国性布局。

### (五) 其他情况

公司所处的行业为物业管理行业，指物业服务企业受物业所有人或使用人委托，运用现代管理与服务手段，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理和服务；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），可细分为“房地产行业中的物业管理（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》，公司所属行业为“物业管理（K7020）”。

## 八、 公司持续经营能力

事项	是或否
公司是否在每一个会计期间内都存在与同期业务相关的持续营运记录	是
公司最近两个完整会计年度的营业收入是否累计不低于1000万元	是
公司是否存在因研发周期较长，最近两个完整会计年度的营业收入累计低于1000万元，但最近一期末净资产不少于3000万	否
公司期末股本是否不少于500万元	是
公司期末每股净资产是否不低于1元/股	是

公司自报告期末起12个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素，本公转书以公司持续经营假设为基础进行编制。

### 第三节 公司治理

#### 一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

股东（大）会、董事会、监事会健全	是/否	具体情况
股东（大）会依照《公司法》、《公司章程》运行	是	公司整体变更后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。股东大会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及股东大会议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司股东大会的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守股东大会议事规则，切实履行义务，严格执行股东大会决议。
董事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是	公司整体变更后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。董事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及董事会议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司董事会的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守董事会议事规则，切实履行义务，严格执行董事会决议。
监事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是	公司整体变更后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。监事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及监事会议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司监事会的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守监事会议事规则，切实履行义务，严格执行监事会决议。
职工代表监事依照《公司法》、《公司章程》履行责任	是	公司整体变更后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。职工代表监事符合《公司法》以及《公司章程》的要求。

#### 二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

项目	是/否	规范文件
治理机制给所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》
投资者关系管理	是	《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》
纠纷解决机制	是	《公司章程》
累计投票制	否	
独立董事制度	否	

关联股东和董事回避制度	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《财务管理制度》、《资金管理制度》
董事会对现有公司治理机制的评估意见		董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

### 三、公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况

#### (一) 最近两年公司及控股股东、实际控制人、下属子公司存在的违法违规及受处罚的情况

适用 不适用

#### (二) 失信情况

事项	是或否
公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
公司法定代表人是否被纳入失信联合惩戒对象	否
下属子公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
控股股东是否被纳入失信联合惩戒对象	否
实际控制人是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

适用 不适用

#### (三) 其他情况

适用 不适用

公司已经建立了完善的内控制度和业务流程制度，增强和提高了规范治理的意识和能力，改善了公司治理环境及内部控制体系。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律法规和规范性文件的规定，结合自身实际情况，已建立完善《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》等一系列规章制度。公司各项工作将严格按照公司的各项制度规范运行，相关机构和人员均严格履行相应职责，公司管理人员和业务人员合法合规意识较强，实现了公司相应风险控制。

#### 四、公司与控股股东、实际控制人的分开情况

具体方面	是否分开	具体情况
业务	是	公司的主营业务是为住宅、商业、写字楼等业态项目提供专业的物业服务与经营服务。该业务的开展具有完整的业务流程、分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业获取业务收入和利润，具有自主的运营能力，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、分开性受到不利影响的情况。公司业务分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。
资产	是	公司是由有限公司以整体变更方式设立的股份公司，具备与业务体系相配套的资产。公司具有开展业务所需的办公设施、技术及其他资产，不存在与股东共用的情况。截至本公开转让说明书出具之日，公司资产独立完整、产权明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用而损害公司利益的情形。公司资产分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。
人员	是	公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；公司高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业领薪；公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员没有在控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业中兼职。公司人员分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。
财务	是	公司建立了独立的财务部门，财务人员专职在公司工作，不存在兼职情形；公司建立了独立的财务核算体系，具有规范的《财务管理制度》，能够独立进行财务决策；公司开立了分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的银行账号，不存在与其股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形，并办理了分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的税务登记证，依法分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业纳税。公司财务分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。
机构	是	公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，建立了完整、独立的法人治理结构，各机构依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。本公司生产经营场所与股东及其他关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司机构分开于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### 五、公司同业竞争情况

##### (一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相似业务的

适用 不适用

##### (二) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似业务的

适用 不适用

序号	公司名称	经营范围	公司业务	控股股东、实际控制人的持股比例
1	新星宇投资有限公司	资产收购与销售，资产管理、投资业务、项目管理、开发国际经济技术合作业务(法律、	金融投资	100.00%

		法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
2	长春新星宇房地产开发有限责任公司	房地产开发（壹级）（需凭有效资质证书经营）（法律、法规和国务院决定禁止的不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	房地产开发	100.00%
3	长春新星宇朗铭商品混凝土有限责任公司	商品混凝土生产、销售（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*	混凝土采购	100.00%
4	长春新星宇商品砼有限责任公司	商品砼生产及销售（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	商品砼采购	100.00%
5	长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售（凭资质证经营）	房地产开发	100.00%
6	长春新星宇采购有限责任公司	经销建材、机电设备（不含小轿车）、家具、文化用品、办公用品、化工产品（不含易燃易爆化学危险品）（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	负责新星宇集团对外总体采购	100.00%
7	长春新星宇机械设备租赁有限责任公司	机械设备、建筑设备租赁（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*	地产开发所需机械采购或融资租赁业务	100.00%
8	长春新星宇建筑节能有限责任公司	建筑节能体系技术研究与开发，新型节能产品研究与开发*（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**	建筑施工过程中的节能	100.00%
9	长春市新星宇建筑材料市场有限公司	建筑材料(不含易燃易爆、化学危险品)钢材、木材、瓷砖、大理石经销；场地租赁*	建筑材料采购	100.00%
10	贵州星都建设管理有限公司	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（城镇市政工程、设施建设管理服务；棚户区改造、农民集中建房建设、新农村建设、土地一级开发治理*）	房地产开发	80.00%
11	长春新星宇凯基房地产开发有限公司	房地产开发（壹级）（需凭有效资质证书经营）*	房地产开发	100.00%
12	吉林省利园建设工程有限责任公司	水利水电工程施工总承包，园林绿化施工总承包，机电工程施工总承包，古建筑工程施工总承包，桥梁工程施工总承包，市政公用工程施工总承包（法律、法规禁止的不得经	房地产工程承包	100.00%

		营；法律、法规规定应经专项审批的未获批准之前不得经营）*		
13	长春新星宇集成装饰有限责任公司	装饰设计与施工、集成安装、家装工程、公装工程、园林绿化工程、景观工程、机电设备安装工程、安防工程、钢结构工程、水电安装工程（以上项目凭资质证经营）；建筑装饰材料、包装材料、防水材料、金属材料、环保设备、木材及制品、卫生洁具、陶瓷制品、机电设备、水泵阀门、流体控制成套设备及配件的研发、设计与销售；技术咨询、技术服务（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）	房屋装修 装潢	100.00%
14	长春新星宇商业服务有限公司	物业管理与物业综合服务，建筑材料、预包装食品、日用百货、服装、鞋帽、针纺织品、五金交电、工艺美术品、家具、日杂经销，商务服务，打字服务，房屋租赁服务，广告设计、发布、制作，停车场服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	商贸服务	100.00%
15	海南水草投资有限责任公司	项目投资	房地产投资	100.00%
16	长春壹分贝股权投资基金管理有限公司	管理或受托管理股权类投资，参与设立创业企业，为创业企业提供创业管理服务业务，企业策划、项目论证、企业重组，并购咨询服务，经济信息咨询，相关股权投资咨询业务，互联网信息服务(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)（不得从事金融理财、集资揽息、非法吸收公众存款等融资性经营活动）	股权投资	100.00%
17	长春聚合投资合伙企业（有限合伙）	投资咨询、资产管理、经济信息咨询、证券信息咨询、保险信息咨询、财务信息咨询(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)	无业务	99.00%
18	长春绿萝投资有限公司	项目投资（不得从事金融理财、集资揽息、非法吸收公众存款等融资性经营活动）	股权投资	100.00%
19	长春新星宇档案服务有限公司	档案管理、保管、修裱、装订，档案信息咨询、电子和声像档案制作*	档案管理	100.00%
20	长春大众卓越商品混凝土有限公司	商品混凝土加工、建筑材料经销(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)	混凝土采购销售	100.00%
21	长春市柏巢建设有限责任公司	房屋建筑工程总承包；建筑装饰；机电设备安装、市政工程、钢结构工程、土木工程建筑；消防工程设计、施工；外墙保温专业工程、防水工程、地热工程、防腐保温工程施工；钢模板、脚手架、建筑工程机械租赁（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）	建筑施工	100.00%
22	长春市柏吉建筑劳务有限公司	建筑劳务分包（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）	劳务服务	100.00%

	司			
23	长春市辰旭建设有限责任公司	房屋工程建筑;建筑装饰;机电设备安装(以上项目需取得专项资质后,方可经营)	建筑施工	100.00%
24	长春市呈沅房地产开发有限公司	房地产开发(法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产开发	100.00%
25	长春奥金房地产开发有限公司	房地产开发及信息咨询服务	房地产开发	95.00%
26	长春新星宇建筑安装有限责任公司	建筑工程施工总承包壹级,市政公用工程施工总承包壹级,钢结构工程专业承包壹级,地基基础工程专业承包壹级,建筑装修装饰工程专业承包壹级,建筑机电安装工程专业承包贰级,公路工程施工总承包叁级;可承担热网平衡任务,可承担地源热泵施工任务(法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	建筑施工和安装	58.37%
27	长春吉宇建筑材料试验有限责任公司	建筑材料检测,建筑工程检测(以上经营项目,法律、法规和国务院决定禁止的,不得经营;许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营;一般经营项目可自主选择经营)	建材检测	100.00%
28	吉林省宏远建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包贰级、水利水电工程施工总承包贰级、房屋建筑工程施工总承包贰级、管道工程专业承包贰级;五金建材(不含木材)、配件、摩托车、百货、针纺织品、化工产品(不含化学危险品)批发零售;高速公路桥涵、建筑装璜工程、开山隧道工程、各种管线设备铺设与安装工程(不含卫星电视广播地面接收设施安装)、公路和桥梁工程的施工、建筑物施工(以上工程不含爆破);园林绿化工程(法律、法规和国务院决定禁止的不得经营;依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	建筑施工	100.00%
29	石屏新星宇建筑有限责任公司	建筑工程施工、市政公用工程施工、钢结构工程施工、地基基础工程施工、公路工程施工、文物保护工程施工;建筑装饰装修;建筑机电工程安装(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)	建筑施工	100.00%
30	吉林市新星宇建筑安装有限责任公司	房屋建筑工程、建筑装修工程、机电设备(不含特种设备)安装工程、钢结构工程、土石方工程、地基基础工程、外墙保温工程(以上各项均凭资质证书实施经营);建筑工程机械与设备租赁。(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)	建筑施工和安装	100.00%
31	长春宇华建筑劳务有限责任公司	建筑劳务(凭资质证许可的经营范围经营),家政服务(不含家教),清洁服务	劳务服务	100.00%

32	长春诚悦房地产开发有限责任公司	房地产开发, 房地产销售(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)	房地产开发	100.00%
33	珠海市嘉泰房地产开发有限公司	章程记载的经营范围: 房地产开发与经营、物业管理、销售自行开发的商品房、项目投资; 建筑安装工程; 房产咨询。(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)	房地产开发	51.00%
34	珠海市仁粤房地产开发有限公司	章程记载的经营范围: 房地产开发与经营、物业管理、销售自行开发的商品房、房产咨询、建筑安装工程、项目投资。	房地产开发	70.00%
35	松原新星宇金诺房地产开发有限责任公司	房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产开发	100.00%
36	武汉金色中光房地产置业有限公司	房地产开发; 商品房销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营)	房屋销售	100.00%
37	长春市明科房地产开发有限公司	房地产开发(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)	房地产开发	100.00%
38	长春水都科技有限公司	软件开发、技术咨询、技术转让, 物业管理(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)	互联网信息	100.00%
39	长春新宜城房地产开发有限责任公司	房地产开发(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)	房地产开发	60.00%
40	武汉瀚宇置业有限公司	房屋销售	房屋销售	100.00%
41	吉林省鑫淦房地产开发有限公司	房地产开发、经营、策划、咨询(以上各项均凭资质证经营); 建筑设计(凭资质证明经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产开发	99.00%
42	海南中安和悦置业有限公司	项目投资; 房地产开发经营、商品住房开发; 网络科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让; 计算机软件领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。	房屋销售	90.00%
43	海南中安和源置业有限公司	特色小镇项目投资、网络科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让; 计算机软件领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。	房屋销售	55.00%
44	吉林省华视映画传媒有限公司	影视节目制作、发行; 广告设计、制作、代理、发布; 承办国内、国外文化交流活动; 承办文化体育活动; 举办大型文艺活动及演出; 利用自有资金对影视项目、文化项目进行投资; 影视文化信息咨询服务; 演员经纪业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	文化传媒	60.00%
45	深圳水草投资有限责任公司	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营; 股权投资; 物业管理; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 自有物业租赁。(法律、	股权投资	100.00%

		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) ^;		
46	长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售（凭资质证经营）	房地产开发	100.00%
47	嘉兴募旗典约投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资管理、投资咨询。	股权投资	14.55%
48	长春水都房地产开发有限责任公司	房地产开发，软件开发、技术咨询、技术转让，物业管理（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）	房地产开发	100.00%
49	长春新星宇和润房地产开发有限公司	房地产开发(法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营)	房地产开发	100.00%
50	长春万家灯火房地产置业顾问有限公司	房地产营销策划；房地产中介及代理；住房、厂房、写字楼、商铺租赁与销售代理；土地租赁信息咨询；房地产置业咨询服务；家政服务、月嫂服务、保洁服务、家电维护清洗保养、管道疏通、搬家服务（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）	房屋销售	100.00%
51	龙井市和润房地产开发有限公司	房地产开发(取得资质后方可经营)（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	房地产开发	100.00%
52	延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	房地产开发	40.00%
53	长春典约房地产开发有限责任公司	房地产开发(取得资质证书后方可经营)	房地产开发	100.00%
54	长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	房地产开发(凭许可证经营,以上项目法律、行政法规、国务院规定禁止的不准经营；需经专项审批的项目未经批准之前不准经营)	房地产开发	100.00%
55	长春金诺房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	100.00%
56	长春市图志科技有限责任公司	经销电脑及配件，办公自动化设备及耗材，网络工程的设计与安装，化工产品(除易燃、易爆、危险品外)电子产品及相关科技产品的研制、开发生产销售，服装、日用百货的零售，货运代理服务	信息技术	100.00%
57	长春市英超科技有限责任公司	经销电脑及配件，办公自动化设备及耗材，网络工程的设计与安装，化工产品(除易燃、易爆、危险品外)及相关科技产品的研制、开发生产销售，国际货运代理，为客户提供航空货物运输代理服务，为客户提供公路货物运输代理服务。(不含货物运输及货款结算)	信息技术	100.00%
58	吉林金色中光	通信产品、电子产品开发、研究及销售；通	通信设备	100.00%

	通信设备有限公司	信器材经销,房屋租赁(以上各项国家法律法规禁止的不得经营;应经专项审批的项目未获批准之前不得经营)	销售	
59	吉林成邦房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	100.00%

### (三) 避免同业竞争采取的措施

#### 1. 公司控股股东、实际控制人控制的其他公司为避免同业竞争作出承诺

控股股东、实际控制人出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动；并承诺：“1、本人（本公司）将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；2、本承诺为不可撤销的承诺；3、若违反上述承诺，本公司、本人愿意对由此给股份公司造成的损失承担赔偿责任及其他责任。”

#### 2、公司持股 5%以上股东为避免同业竞争作出承诺

公司持股 5%以上的股东出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动；并承诺：“1、本人（本公司）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同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心业务人员；2、本公司在持有股份公司股份期间，本承诺为有效之承诺；3、本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

#### 3、公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员为避免同业竞争作出承诺

公司董事、监事、高级管理人员及核心业务人员出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动；并承诺：“1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心业务人员；2、本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员或核心业务人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；3、本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

### (四) 其他情况

适用 不适用

## 六、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况

**(一) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产或其他资源的情况**

适用 不适用

单位：元

占用者	与公司 关联关 系	占用形式	2018年 9月30 日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	是否在 申报前 归还或 规范	是否履 行审议 程序
长春新星宇房 地产开发有限 责任公司	同一实 际控制 人	资金	0.00	21,002,215.00	31,002,215.00	是	是
长春之间网络 科技有限公司	控股子 公司	资金	0.00	115,000.00	115,000.00	是	是
长春新星宇集 成装饰有限责 任公司	同一实 际控制 人	资金	0.00	0.00	1,178,355.50	是	是
长春万家灯火 房地产置业顾 问有限公司	同一实 际控制 人	资金	0.00	13,254,400.00	0.00	是	是
长春新星宇建 筑安装有限责任 公司	同一实 际控制 人	资金	0.00	5,689.00	5,689.00	是	是
延边新星宇华 杰房地产开发 有限责任公司	同一实 际控制 人	资金	0.00	16,931.90	16,931.90	是	是
长春星宇集团 建宇房地产开 发有限公司	同一实 际控制 人	资金	0.0	1,741,657.58	1,717,988.69	是	是
新星宇建设集 团有限公司	控股股 东	资金	0.00	5,076,707.71	15,249,794.41	是	是
朝阳区赢时粥 道粥店	下属个 体企业 (已注 销)	资金	0.00	0.00	30,509.72	是	是
<b>总计</b>	-	-	0.00	41,212,601.19	49,316,484.22	-	-

**(二) 为关联方担保情况**

适用 不适用

担保对象	担保金额	担保期间	担保类型	责任 类型	是否履 行必要 决策程 序	是否解 除担保	担保事项对 公司持续经 营能力的影 响分析
长春新星 宇建筑安 装有限责 任公司	150,000,000.00	2017年9 月8日至 2018年9 月7日	保证	一般	是	是	该笔担保已 经解除，对公 司持续经营能 力不存在影响
<b>总计</b>	150,000,000.00	-	-	-	-	-	-

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

为进一步完善公司治理，防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司在《公司章程》中规定了公司与股东及其关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，明确应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，公司的股东、关联方不得利用其关联关系损害公司和其他股东利益，违反规定给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任，以坚决杜绝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。

同时，为规范公司关联交易，公司还审议通过了《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易的界定、关联交易的决策程序等作出专门规定。

#### （四）其他情况

适用 不适用

### 七、公司董事、监事、高级管理人员的具体情况

#### （一）董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况

适用 不适用

序号	姓名	职务	与公司的关联关系	持股数量(股)	持股比例(%)
1	卢昕	董事长	董事长	1,376,501	27.26%
2	张琪武	董事	实际控制人、董事	2,045,002	40.50%
3	魏广政	董事	董事	273,000	5.41%
4	刘丽萍	董事	董事	0	0.00%
5	刘立华	董事、总经理	董事、总经理	297,000	5.88%
6	贾颖罡	副总经理	副总经理	0	0.00%
7	王闯	副总经理	副总经理	0	0.00%
8	刘志国	副总经理	副总经理	0	0.00%
9	王德香	董事会秘书兼财务负责人	董事会秘书兼财务负责人	0	0.00%
10	王玉华	监事会主席	监事会主席	823,000	16.30%
11	徐锐	监事	监事	0	0.00%
12	韩文壮	职工代表监事	职工代表监事	0	0.00%

#### （二）董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

适用 不适用

公司的董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。公司的董事、监事、高级管理人员与控股股东、实际控制人间不存在亲属关系。

#### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺：

适用 不适用

1、公司董事、监事、高级管理人员于 2018 年 11 月出具书面声明，郑重承诺：近两年不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则受到刑事、行政处罚或纪律处分的情形；不存在

因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；无应对所任职公司最近两年因重大违法违规行为被处罚负有责任的情形；不存在可能对公司利益造成影响的诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁的情况；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为。不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

2、公司董事、监事、高级管理人员及核心业务人员出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的活动；并承诺：“1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心业务人员；2、本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员或核心业务人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺；3、本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

#### （四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

适用 不适用

姓名	职务	兼职公司	兼任职务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
卢昕	董事长	新星宇投资有限公司	执行董事、法定代表人	否	否
卢昕	董事长	新星宇建设集团有限公司	董事	否	否
卢昕	董事长	长春壹分贝股权投资基金管理有限公司	执行董事、法定代表人	否	否
卢昕	董事长	长春绿萝投资有限公司	执行董事、法定代表人	否	否
卢昕	董事长	长春壹沅控股有限责任公司	董事	否	否
卢昕	董事长	长春金诺房地产开发有限公司	执行董事	否	否
张琪武	董事	新星宇建设集团有限公司	董事长兼总经理、法定代表人	否	否
张琪武	董事	长春星宇有限责任公司	董事兼总经理、法定代表人	否	否
张琪武	董事	长春壹沅控股有限责任公司	法定代表人	否	否
张琪武	董事	长春星宇集团股份有限公司	董事	否	否
张琪武	董事	长春大众卓越商品混凝土有限公司	执行董事兼总经理	否	否
张琪武	董事	长春新星宇圣驰	副董事长	否	否

		房地产开发有限责任公司			
魏广政	董事	新星宇建设集团有限公司	董事	否	否
魏广政	董事	长春壹沅控股有限责任公司	董事	否	否
魏广政	董事	长春新星宇采购有限责任公司	执行董事兼总经理、法定代表人	否	否
魏广政	董事	长春市栢巢建设有限责任公司	总经理、法定代表人	否	否
魏广政	董事	长春新星宇机械设备租赁有限责任公司	总经理、法定代表人	否	否
魏广政	董事	长春市宾悦经贸有限责任公司	总经理	否	否
刘丽萍	董事	长春新星宇物业服务有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	否	否
刘立华	董事、总经理	长春市之间网络科技有限公司	执行董事、法定代表人	否	否
刘立华	董事、总经理	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	执行合伙人、法定代表人	否	否
王德香	董事会秘书、财务负责人	长春市之间网络科技有限公司	监事	否	否
王德香	董事会秘书、财务负责人	长春赢时运输有限公司	监事	否	否
王闯	副总经理	长春新星宇物业服务有限公司	监事	否	否

### (五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

适用 不适用

姓名	职务	对外投资单位	持股比例	主营业务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
卢昕	董事长	新星宇建设集团有限公司	27.53%	房地产开发与销售	否	否
卢昕	董事长	长春壹沅控股有限责任公司	27.53%	投资	否	否
卢昕	董事长	长春水牛投资有限责任公司	22.22%	投资	否	否
卢昕	董事长	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	5.17%	商务咨询	否	否
张琪武	董事	新星宇建设集团有限公	40.90%	房地产开	否	否

		司		发与销售		
张琪武	董事	长春壹沅控股有限责任公司	27.53%	投资	否	否
张琪武	董事	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	8.62%	商务咨询	否	否
张琪武	董事	长春水牛投资有限责任公司	33.33%	投资	否	否
魏广政	董事	新星宇建设集团有限公司	5.46%	房地产开发与销售	否	否
魏广政	董事	长春壹沅控股有限责任公司	5.46%	投资	否	否
魏广政	董事	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	5.17%	商务咨询	否	否
刘立华	董事、总经理	新星宇建设集团有限公司	4.94%	房地产开发与销售	否	否
刘立华	董事、总经理	长春赢时物业服务股份有限公司	0.99%	物业服务	否	否
刘立华	董事、总经理	长春壹沅控股有限责任公司	4.94%	投资	否	否
刘立华	董事、总经理	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	27.59%	商务咨询	否	否
贾颖罡	副总经理	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	17.24%	商务咨询	否	否
王闯	副总经理	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	2.41%	商务咨询	否	否
王德香	董事会秘书、财务负责人	长春亚杰商务咨询合伙企业(有限合伙)	17.24%	商务咨询	否	否

#### (六) 董事、监事、高级管理人员的适格性

事项	是或否
董事、监事、高级管理人员是否具备《公司法》规定的任职资格、履行《公司法》和公司章程规定的义务	是
董事、监事、高级管理人员最近24个月是否存在受到中国证监会行政处罚的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否被采取证券市场禁入措施且期限尚未届满	否
董事、监事、高级管理人员是否存在全国股份转让系统认定不适合担任挂牌公司董监高的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见	否

具体情况：

适用 不适用

#### (七) 董事、监事、高级管理人员的失信情况:

事项	是或否
董事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
监事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
高级管理人员是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

适用 不适用

#### (八) 其他情况

适用 不适用

### 八、近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	是
	总经理是否发生变动	否
	董事会秘书是否发生变动	是
	财务总监是否发生变动	是

适用 不适用

姓名	变动前职务	变动类型	变动后职务	变动原因
卢昕	无	新任	董事长	股份公司成立
张琪武	无	新任	董事	股份公司成立
魏广政	无	新任	董事	股份公司成立
刘立华	执行董事、总经理	新任	董事、总经理	公司发展需要
刘丽萍	无	新任	董事	公司发展需要
王玉华	无	新任	监事会主席	股份公司成立
徐锐	无	新任	监事	股份公司成立
韩文壮	无	新任	职工代表监事	股份公司成立
王德香	无	新任	董事会秘书、财务负责人	股份公司成立
吕峰	副总经理	离任	无	个人原因辞职

### 九、财务合法合规性

事项	是或否
公司及下属子公司是否设有独立的财务部门，能够独立开展会计核算、作出财务决策	是
公司及下属子公司的财务会计制度及内控制度是否健全且得到有效执行，会计基础工作是否规范，是否符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求	是
公司是否按照《企业会计准则》和相关会计制度的规定 编制并披露报告期内的财务报表，是否在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量，财务报表及附注是否存在虚假记载、重大遗漏以及误导性陈述	是
公司是否存在申报财务报表未按照《企业会计准则》的要求进行会计处理，导致重要会计政策适用不当或财务报表列报错误且影响重大，需要修改申报财务报表（包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表）	否
公司是否存在因财务核算不规范情形被税务机关采取核定征收企业所得税且未规范	否
公司是否存在其他财务信息披露不规范情形	否
公司是否存在个人卡收付款的情形	否
公司是否存在坐支情形	否

具体情况说明

适用 不适用

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在个人卡。公司业务部门，在项目收费环节业务员

为了资金安全，曾经通过存储至项目收费核算员账户再转入公司对公账户的情形。但仅限于业务环节，并不涉及公司财务环节。且公司已要求项目收费核算员将所用账户全部注销，要求必须直接向公司账户存储现金，公司在业务环节已不存在个人卡；公司在财务核算和财务管理环节不存在个人卡。项目组通过核查银行流水、会计凭证、收费台账等资料未发现异常，项目组对期后收款情况进行了检查，并获取了银行流水、财务凭证、收款收据、发票等资料，未发现使用个人卡的情形。

## 第四节 公司财务

### 一、财务报表

#### (一) 合并财务报表

##### 1. 合并资产负债表

单位: 元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	84,025,898.83	24,658,854.60	10,892,704.29
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	11,794,529.59	35,139,756.14	29,461,249.78
预付款项	691,870.80	79,003.27	85,115.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,217,251.43	41,883,947.67	50,615,703.97
买入返售金融资产			
存货	508,319.77	468,972.79	304,954.30
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	138,355.36	284,388.43	604,487.63
<b>流动资产合计</b>	<b>98,376,225.78</b>	<b>102,514,922.90</b>	<b>91,964,215.89</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	5,927,128.21	6,307,010.96	6,813,521.29
固定资产	2,195,705.28	2,107,375.58	1,667,942.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	183,745.73	199,553.93	221,631.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,123,038.06	1,413,705.58	2,120,558.37
递延所得税资产	152,233.79	108,741.53	103,031.87
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,581,851.07</b>	<b>10,136,387.58</b>	<b>10,926,685.26</b>

<b>资产总计</b>	107,958,076.85	112,651,310.48	102,890,901.15
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	5,162,357.32	2,610,794.38	5,028,894.96
预收款项	58,319,100.45	46,902,147.95	43,044,170.62
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	3,584,618.05	14,010,046.86	14,098,303.95
应交税费	7,062,365.08	6,192,365.64	4,707,677.61
其他应付款	15,180,807.02	11,578,941.59	10,202,572.70
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	89,309,247.92	81,294,296.42	77,081,619.84
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	89,309,247.92	81,294,296.42	77,081,619.84
<b>所有者权益(或股东权益) :</b>			
股本	5,050,000.00	5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,413,388.06	3,050,000.00	3,050,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	641,084.76	2,243,467.47	1,681,358.93
一般风险准备			
未分配利润	10,544,356.11	21,013,546.59	16,027,922.38
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	18,648,828.93	31,357,014.06	25,809,281.31

少数股东权益			
所有者权益合计	18,648,828.93	31,357,014.06	25,809,281.31
负债和所有者权益总计	107,958,076.85	112,651,310.48	102,890,901.15

## 2. 合并利润表

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
<b>一、营业总收入</b>	71,017,172.55	91,565,901.49	75,763,402.61
其中：营业收入	71,017,172.55	91,565,901.49	75,763,402.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	61,951,764.18	84,078,180.51	70,782,808.38
其中：营业成本	56,096,415.59	73,826,649.40	60,322,681.02
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	562,343.02	1,073,864.37	2,815,939.34
销售费用			
管理费用	5,713,302.52	9,150,737.22	7,483,592.85
研发费用			
财务费用	-594,308.56	4,090.89	20,626.32
其中：利息收入	684,181.98	79,041.77	168,947.51
利息费用			121,473.25
资产减值损失	174,011.61	22,838.63	139,968.85
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	169,557.10	0.00	-90,975.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	9,234,965.47	7,487,720.98	4,889,618.26
加：营业外收入	17,987.62	541.69	6,503.85
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	114,561.05	50,052.82	72,028.17
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	9,138,392.04	7,438,209.85	4,824,093.94
减：所得税费用	2,559,112.45	1,890,477.10	1,256,790.11
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83

<b>2. 终止经营净利润</b>			
(二) 按所有权归属分类:			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益	1.30	1.10	0.71
(二) 稀释每股收益	1.30	1.10	0.71

### 3. 合并现金流量表

单位: 元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	106,801,872.31	93,611,136.22	84,899,778.68
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	43,889,820.98	35,556,104.17	89,158,691.65

<b>经营活动现金流入小计</b>	150,691,693.29	129,167,240.39	174,058,470.33
购买商品、接受劳务支付的现金	28,823,267.19	21,202,345.98	13,035,031.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	35,285,034.60	59,090,307.29	40,701,988.48
支付的各项税费	5,650,102.28	6,065,566.36	6,520,007.65
支付其他与经营活动有关的现金	1,780,232.58	28,073,823.27	112,192,958.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	71,538,636.65	114,432,042.90	172,449,986.32
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	79,153,056.64	14,735,197.49	1,608,484.01
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	52,000,000.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	169,557.10	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	52,169,557.10	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	668,104.79	969,047.18	962,207.52
投资支付的现金	52,000,000.00	0.00	0.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,287,464.72	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	59,955,569.51	969,047.18	962,207.52
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-7,786,012.41	-969,047.18	-962,207.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	0.00	0.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	0.00	0.00	5,100,000.00
偿还债务支付的现金	0.00	0.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,000,000.00	0.00	121,473.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	12,000,000.00		5,121,473.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-12,000,000.00		-21,473.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	59,367,044.23	13,766,150.31	624,803.24
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	24,658,854.60	10,892,704.29	10,267,901.05

六、期末现金及现金等价物余额	84,025,898.83	24,658,854.60	10,892,704.29
----------------	---------------	---------------	---------------

#### 4. 合并所有者权益变动表

2018年1月—9月合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,050,000.00				3,050,000.00				2,243,467.47		21,013,546.59		31,357,014.06
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,050,000.00				3,050,000.00				2,243,467.47		21,013,546.59		31,357,014.060000
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-636,611.94				-1,602,382.71		-10,469,190.48		-12,708,185.13
(一) 综合收益总额											6,579,279.59		6,579,279.59
(二) 所有者投入和减少资本					1,329,285.76								1,329,285.76
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					1,329,285.76								1,329,285.76
(三) 利润分配											-12,000,000.00		-12,000,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)											-12,000,000.00		-12,000,000.00

的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转				6,650,852.78			-1,602,382.71		-5,048,470.07			
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他				6,650,852.78			-1,602,382.71		-5,048,470.07			
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他				-8,616,750.48								-8,616,750.48
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>			<b>2,413,388.06</b>			<b>641,084.76</b>		<b>10,544,356.11</b>			<b>18,648,828.93</b>

2017年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益		
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			
		优先股	永续债	其他									
<b>一、上年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>3,050,000.00</b>				<b>1,681,358.93</b>		<b>16,027,922.38</b>		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
<b>二、本年期初余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>3,050,000.00</b>				<b>1,681,358.93</b>		<b>16,027,922.38</b>		
												<b>25,809,281.31</b>	

<b>三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)</b>								562,108.54		4,985,624.21		5,547,732.75
(一) 综合收益总额										5,547,732.75		5,547,732.75
(二)所有者投入和减少 资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者 投入资本												
3. 股份支付计入所有者 权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								562,108.54		-562,108.54		
1. 提取盈余公积								562,108.54		-562,108.54		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东) 的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结 转												
1. 资本公积转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额 结转留存收益												
5. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
<b>四、本年期末余额</b>	5,050,000.00			3,050,000.00				2,243,467.47		21,013,546.59		31,357,014.06

## 2016年度合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00								748,284.75		6,729,224.92		12,477,509.67	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					3,000,000.00				592,682.33		6,071,785.48		9,664,467.81	
其他														
二、本年期初余额	5,000,000.00				3,000,000.00				1,340,967.08		12,801,010.40		22,141,977.48	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	50,000.00				50,000.00				340,391.85		3,226,911.98		3,667,303.83	
(一)综合收益总额											3,567,303.83		3,567,303.83	
(二)所有者投入和减少资本	50,000.00				50,000.00								100,000.00	
1. 股东投入的普通股	50,000.00				50,000.00								100,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三)利润分配									340,391.85		-340,391.85			
1. 提取盈余公积									340,391.85		-340,391.85			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														

(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>			<b>3,050,000.00</b>			<b>1,681,358.93</b>		<b>16,027,922.38</b>		<b>25,809,281.31</b>	

## (二) 母公司财务报表

### 1. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	77,455,147.45	23,320,284.16	9,699,064.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	8,347,077.30	32,479,513.36	27,051,410.72
预付款项	574,742.50	35,917.86	42,009.51
其他应收款	1,121,278.20	37,478,879.40	46,718,870.87
存货	475,348.27	436,001.29	270,517.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	123,933.47	265,975.99	604,487.63
<b>流动资产合计</b>	<b>88,097,527.19</b>	<b>94,016,572.06</b>	<b>84,386,360.74</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,692,129.42	1,075,378.94	1,075,378.94
投资性房地产			
固定资产	1,901,506.89	1,753,133.54	1,199,394.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	0.00	0.00	1,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,123,038.06	1,413,705.58	2,120,558.37
递延所得税资产	106,326.85	67,776.24	67,231.63
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>12,823,001.22</b>	<b>4,309,994.30</b>	<b>4,463,563.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>100,920,528.41</b>	<b>98,326,566.36</b>	<b>88,849,923.76</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	4,830,097.23	2,605,434.38	5,014,734.96
预收款项	55,677,210.47	45,959,194.76	41,888,847.87
应付职工薪酬	2,444,316.17	12,333,070.00	11,761,886.85
应交税费	6,245,641.77	5,338,413.59	4,017,040.25
其他应付款	14,571,026.99	11,228,786.79	10,483,406.29
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	83,768,292.63	77,464,899.52	73,165,916.22
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	83,768,292.63	77,464,899.52	73,165,916.22
<b>所有者权益:</b>			
股本	5,050,000.00	5,050,000.00	5,050,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	8,030,138.54	50,000.00	50,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	0.00	1,602,382.71	1,084,616.78
一般风险准备			
未分配利润	4,072,097.24	14,159,284.13	9,499,390.76
<b>所有者权益合计</b>	17,152,235.78	20,861,666.84	15,684,007.54
<b>负债和所有者权益合计</b>	100,920,528.41	98,326,566.36	88,849,923.76

## 2. 母公司利润表

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	63,244,109.99	79,911,183.09	64,450,391.11
减：营业成本	49,245,825.90	64,448,797.53	52,041,342.13
税金及附加	341,292.27	766,203.62	2,336,147.39
销售费用			
管理费用	4,698,260.42	7,733,292.81	5,206,000.68
研发费用			
财务费用	-568,934.37	5,839.85	36,793.70
其中：利息收入	655,799.86	74,714.43	148,110.86
利息费用			121,473.25
资产减值损失	154,245.04	2,178.41	108,649.95
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	169,557.10		-90,975.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-90,975.97

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	9,542,977.83	6,954,870.87	4,630,481.29
加：营业外收入	12,137.62	541.69	129.50
减：营业外支出	29,778.17	38,044.05	55,670.80
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	9,525,337.28	6,917,368.51	4,574,939.99
减：所得税费用	2,564,054.10	1,739,709.21	1,211,619.69
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	6,961,283.18	5,177,659.30	3,363,320.30
(一)持续经营净利润	6,961,283.18	5,177,659.30	3,363,320.30
(二)终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
<b>六、综合收益总额</b>	6,961,283.18	5,177,659.30	3,363,320.30
<b>七、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

### 3. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	98,638,963.33	82,265,142.46	73,877,113.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	39,450,910.61	35,320,849.03	90,551,145.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	138,089,873.94	117,585,991.49	164,428,259.24
购买商品、接受劳务支付的现金	26,204,714.48	19,071,800.27	11,159,824.84
支付给职工以及为职工支付的现金	31,478,435.66	51,458,661.85	33,232,135.38
支付的各项税费	4,921,423.58	4,767,167.89	5,282,512.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,591,736.06	27,717,651.49	111,643,268.13
<b>经营活动现金流出小计</b>	64,196,309.78	103,015,281.50	161,317,741.14
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	73,893,564.16	14,570,709.99	3,110,518.10

<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	52,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	169,557.10		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>52,169,557.10</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	640,793.25	949,490.04	904,087.52
投资支付的现金	52,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,287,464.72		
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>59,928,257.97</b>	<b>949,490.04</b>	<b>904,087.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,758,700.87</b>	<b>-949,490.04</b>	<b>-904,087.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			100,000.00
取得借款收到的现金			5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>5,100,000.00</b>
偿还债务支付的现金			5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,000,000.00		121,473.25
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>12,000,000.00</b>		<b>5,121,473.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,000,000.00</b>		<b>-21,473.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>54,134,863.29</b>	<b>13,621,219.95</b>	<b>2,184,957.33</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	23,320,284.16	9,699,064.21	7,514,106.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>77,455,147.45</b>	<b>23,320,284.16</b>	<b>9,699,064.21</b>

#### 4. 母公司所有者权益变动表

2018年1月—9月母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,050,000.00				50,000.00				1,602,382.71		14,159,284.13	20,861,666.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,050,000.00				50,000.00				1,602,382.71		14,159,284.13	20,861,666.84
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					7,980,138.54				-1,602,382.71		-10,087,186.89	-3,709,431.06
(一)综合收益总额											6,961,283.18	6,961,283.18
(二)所有者投入和减少资本					1,329,285.76							1,329,285.76
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					1,329,285.76							1,329,285.76
(三)利润分配											-12,000,000.00	-12,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-12,000,000.00	-12,000,000.00
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转					6,650,852.78				-1,602,382.71		-5,048,470.07	

1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定收益计划变动额结转留存收益											
5. 其他					6,650,852.78			-1,602,382.71		-5,048,470.07	
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>8,030,138.54</b>					<b>4,072,097.24</b>	<b>17,152,235.78</b>

2017年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>50,000.00</b>				<b>1,084,616.78</b>		<b>9,499,390.76</b>	<b>15,684,007.54</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>50,000.00</b>				<b>1,084,616.78</b>		<b>9,499,390.76</b>	<b>15,684,007.54</b>
<b>三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>									<b>517,765.93</b>		<b>4,659,893.37</b>	<b>5,177,659.30</b>
(一) 综合收益总额											<b>5,177,659.30</b>	<b>5,177,659.30</b>
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投												

入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								517,765.93		-517,765.93		
1. 提取盈余公积								517,765.93		-517,765.93		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>50,000.00</b>			<b>1,602,382.71</b>		<b>14,159,284.13</b>		<b>20,861,666.84</b>

## 2016年度母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

<b>一、上年期末余额</b>	5,000,000.00								748,284.75		6,472,402.49	12,220,687.24
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	5,000,000.00								748,284.75		6,472,402.49	12,220,687.24
<b>三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>	50,000.00			50,000.00				336,332.03		3,026,988.27	3,463,320.30	
(一) 综合收益总额										3,363,320.30	3,363,320.30	
(二) 所有者投入和减少资本	50,000.00			50,000.00							100,000.00	
1. 股东投入的普通股	50,000.00			50,000.00							100,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								336,332.03		-336,332.03		
1. 提取盈余公积								336,332.03		-336,332.03		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,050,000.00</b>				<b>50,000.00</b>				<b>1,084,616.78</b>		<b>9,499,390.76</b>	<b>15,684,007.54</b>

### (三) 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

#### 1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

#### 2. 合并财务报表范围及变化情况

##### (1) 合并财务报表范围

适用  不适用

序号	名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	至最近一期期末实际投资额 (万元)	纳入合并范围的期间	合并类型	取得方式
1	长春赢时运输有限公司	100.00%	100.00%	10.00	两年一期	母子公司	投资
2	长春赢时逸栈经贸有限公司	100.00%	100.00%	201.00	两年一期	母子公司	投资
3	长春新星宇物业服务有限公司	100.00%	100.00%	300.00	两年一期		同一控制下合并

长春赢时逸栈经贸有限公司已于 2018 年 10 月注销。

##### (2) 民办非企业法人

适用  不适用

##### (3) 合并范围发生变更的原因说明

适用  不适用

为了消除同业竞争的影响，2018 年 3 月，本公司与新星宇建设集团有限公司签订协议，新星宇建设集团有限公司将其所持有的长春新星宇物业服务有限公司 100% 的股权转让给本公司。上述股权转让协议已于 2018 年 4 月 3 日获得长春市工商行政管理局批准。公司与被合并方长春新星宇物业服务有限公司在合并前后均受同一实际控制人新星宇建设集团有限公司最终控制，且该控制并非暂时性的，因此作为同一控制下的企业进行合并。

## 二、审计意见

事项	是或否
公司财务报告是否被出具标准无保留的审计意见	是

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 1-9 月、2017 年度和 2016 年度财务报表实施审计，并出具了编号为瑞华审字[2019]22020001 号的审计报告，审计意见为无保留意见。

### 三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

#### （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 2018 年 9 月 30 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### （二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

##### （1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### （2）非同一控制下企业合并

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

并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本公开转让说明书第四节、三、（五）2，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本公开转让说明书第四节、三、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## （五） 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### 1. 合并报表范围确定原则

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

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

### 2. 合并报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当年年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本公开转让说明书第四节、三、（十三）、“长期股权投资”或本公开转让说明书第四节、三、（八）、“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本公开转让说明书第四节、三、（十三）2、④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## （六）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## （七）外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## （八）金融工具的确认和计量

适用 不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计

入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

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

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

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

### (3) 金融资产减值

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

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

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

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

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

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

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

##### ②其他金融负债

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

③财务担保合同不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的

金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

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

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

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 权益工具

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

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

### (九) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

应收款项包括应收账款、其他应收款。

#### 1. 坏账准备的确认标准、计提方法

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本

金发生违约或逾期等)；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

## 2. 坏账准备的计提方法

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
a 账龄分析法组合	除 b 以外，以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合。	账龄分析法
b 低信用风险组合	关联方的应收款项；保证金、押金性质款项和其他有证据证明可以收回的应收款项	单独测试无特别风险的不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	计提比例%	方法说明
b 低信用风险组合		单独测试无特别风险的不计提

### (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	对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项和其他应收款项，单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## (十) 存货

适用  不适用

### 1. 存货的分类

存货主要是周转材料等

## 2. 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、其他成本。领用和发出时按个别计价法

## 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益

## 4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

周转材料的摊销方法为五五摊销法。

### (2) 包装物

包装物的摊销方法为五五摊销法。

## (十一) 持有待售资产

适用 不适用

## (十二) 投资性房地产

适用 不适用

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
投资性房地产	年限平均法	20	3.00	4.85

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费

后计入当期损益。

### (十三) 长期股权投资

适用 不适用

#### 1. 本部分所指长期股权投资的范围

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见三、（八）“金融工具的确认和计量”。

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

#### 2. 投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

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

#### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司 2012 年 12 月 31 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

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

足冲减的，调整留存收益。

#### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本公开转让说明书第四节、三、（五）、2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

## （十四）固定资产

适用 不适用

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### 2. 固定资产的初始计量

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### 3. 各类固定资产的折旧方法

#### （1）固定资产折旧计提方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

#### （2）固定资产折旧年限

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物			
机器设备	3-10	3.00	9.7-32.33
电子设备			

运输设备	5	3.00	19.40
其他设备	3-8	3.00	12.13-32.33
融资租入固定资产：	-	-	-
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

#### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于固定资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (十五) 在建工程

适用 不适用

#### (十六) 借款费用

适用 不适用

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

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

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

损益。

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

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

## (十七) 生物资产

适用 不适用

## (十八) 无形资产与开发支出

适用 不适用

### 1. 无形资产的计价方法

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、车位使用权。

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

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

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

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

### 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10	预计可使用年限
车位使用权	20年	预计可使用年限

### 3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，

如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

#### 4. 无形资产减值测试方法及减值准备计提方法

对于使用寿命有限的无形资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 5. 开发阶段研发支出资本化的条件

不适用

#### 6. 内部研究开发项目支出的核算

不适用

### (十九) 长期待摊费用

适用 不适用

#### 1. 长期待摊费用的确认标准

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销

#### 2. 长期待摊费用摊销年限

本公司长期待摊费用为装修费摊销使用直线法摊销，摊销期限为3年。

### (二十) 职工薪酬

适用 不适用

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保

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

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

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

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

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

## （二十一） 预计负债

适用  不适用

### 1. 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## (二十二) 股份支付

适用 不适用

## (二十三) 收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

不适用

### 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本公司，收入的金额能够可靠的计量时，分别按照下列情况让渡资产使用权收入金额：

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。利息收入金额，按照他人使用本公司的货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 3. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

不适用

### 4. 未按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定收入的依据及方法

不适用

### 5. 其他特殊业务收入确认的具体方法

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

公司收入主要分为综合物业服务收入、营销配合服务收入和其他业务收入。其中，综合物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。营销配合服务收入在提供服务后，根据签订合同约定的时点确认收入。其他业务收入为租金、电费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。

## (二十四) 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关

的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## （二十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

适用 不适用

### （1）当期所得税

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

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照

税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## (二十六) 经营租赁、融资租赁

适用 不适用

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

本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

## (二十七) 所得税

适用 不适用

### (1) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (2) 所得税的抵销

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

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

## (二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

适用 不适用

### (二十九) 前期会计差错更正

适用 不适用

### (三十) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

适用 不适用

2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的与收益相关的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）和企业会计准则的要求编制 2016 年、2017 年、2018 年 1-9 月财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）坏账准备计提

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

#### （2）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计

算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### (3) 折旧和摊销

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

### (4) 递延所得税资产

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

### (5) 所得税

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

## 四、报告期内的主要财务指标分析

### (一) 盈利能力分析

#### 1. 会计数据及财务指标

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入(元)	71,017,172.55	91,565,901.49	75,763,402.61
净利润(元)	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
毛利率(%)	21.01%	19.37%	20.38%
期间费用率(%)	7.21%	10.00%	9.90%
净利率(%)	9.26%	6.06%	4.71%
加权平均净资产收益率(%)	18.99%	19.41%	14.91%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率(%)	22.14%	18.38%	14.99%
基本每股收益(元/股)	1.30	1.10	0.71
稀释每股收益(元/股)	1.30	1.10	0.71

#### 2. 波动原因分析

公司各项盈利能力指标随着公司业务规模的扩大稳定增长，是正常的规模化盈利能力的体现，

具体变化原因如下：

2017年公司主营业务收入较2016年增加14,426,382.15元，增长19.63%，其中营销配合服务收入相对稳定，而综合物业服务增加较多，主要系公司物业服务业务规模进一步扩大导致。具体详见本说明书“第四节、五、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入分析。”

公司2018年1-9月、2017年度及2016年度毛利率分别为21.01%、19.37%及20.38%，报告期内毛利率有小幅波动，公司2017年及2016年毛利率与同行业收入规模相当的已挂牌公司相比，基本较为一致，略高于同行业规模相当企业的毛利率，但差异不大，因此公司毛利率与同行业相当。具体原因详见本说明书“第四节、五、报告期利润形成的有关情况”之“（三）毛利率分析。”

管理层认为，随着收入规模扩大以及市场品牌效益的提高，公司的盈利能力将进一步的提升。

## （二）偿债能力分析

### 1. 会计数据及财务指标

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产负债率（%）	82.73%	72.16%	74.92%
母公司的资产负债率（%）	83.00%	78.78%	82.35%
流动比率（倍）	1.10	1.26	1.19
速动比率（倍）	1.09	1.25	1.18

### 2. 波动原因分析

报告期内公司资产负债率较高，但从公司资产结构和行业特性来看，报告期内，公司流动资产占总资产比例均在90%左右，且没有长期负债，即公司属于轻资产运营的服务型企业，财务风险较低。

公司的负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，其中主要为预收账款与其他应付款，截止到2018年9月30日、2017年12月31日、2016年12月31日预收账款与其他应付款合计占负债总额比分别为82.30%、71.94%和69.08%。预收账款为公司预收的物业费，而公司处于物业管理行业，行业特点具有预收物业费的特点，导致公司预收账款较大，是合理的。其他应付款主要为公司代收水电费及代收燃气供暖费，而公司所处的物业管理行业收取物业水电费及代收燃气供暖费属于行业特点，是合理的。

公司资产负债率（合并）与同行业资产负债率（合并）对比情况如下：

证券代码	证券简称	资产负债率（%） 2018年9月30日	资产负债率（%） 2017年12月31日	资产负债率（%） 2016年12月31日
839955.00	美的物业		71.24	81.29
836397.00	智善生活		80.72	81.15
871985.00	彰泰物业		76.22	79.2
872978.00	荣鑫物业		79.44	81.13
871437.00	上房服务		73.24	81.1

	平均数		76.17	80.77
	赢时物业	82.73	72.16	74.92

公司 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日资产负债率略低于同行业平均数，符合行业特点。2018 年 9 月 30 日资产负债率略高，主要是由于应收账款、其他应收款收回导致总资产减少，而公司业务规模扩大导致预收账款增加，造成资产负债率增加，因同行业无经审计的参考数据因此未进行对比分析。

流动比率和速动比率指标均是反映公司短期偿债能力的指标，速动比率指标因为去除了变现能力弱的存货和其他流动资产，因此更能反映公司的短期偿债能力。报告期内公司速动比率均超过 1，反映了公司具备相对较强的短期偿债能力。

管理层认为，目前来看，资产负债率、流动比率及速动比率处于安全边际之内，公司具备相对较强的短期偿债能力。

### （三）营运能力分析

#### 1. 会计数据及财务指标

项目	2018 年 1 月—9 月	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次/年）	2.97	2.81	2.98
存货周转率（次/年）	114.80	190.78	209.67
总资产周转率（次/年）	0.64	0.85	0.81

#### 2. 波动原因分析

报告期内，公司存货周转率较高，主要系公司存货主要为周转材料，金额较小导致；2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度公司应收账款周转率分别为 2.97 次、2.81 次和 2.98 次，变动不大，总资产周转率分别为 0.64 次，0.85 次，0.81 次，变动不大。

管理层认为：随着公司应收账款管理水平的不断提高，营运资金的合理筹划；加快存货的周转，应收账款周转率和存货周转率、总资产周转率会进一步提高，营运能力会逐步增强。

### （四）现金流量分析

#### 1. 会计数据及财务指标

项目	2018 年 1 月—9 月	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	79,153,056.64	14,735,197.49	1,608,484.01
投资活动产生的现金流量净额（元）	-7,786,012.41	-969,047.18	-962,207.52
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-12,000,000.00		-21,473.25
现金及现金等价物净增加额（元）	59,367,044.23	13,766,150.31	624,803.24

#### 2. 现金流量分析

报告期内，公司 2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度经营性活动产生的现金流量净额分别为 79,153,056.64 元、14,735,197.49 元和 1,608,484.01 元。

2018 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额较 2017 年全年大幅增加，以及 2017 年度较 2016

年度大幅增加，主要原因均是收回关联方应收账款及关联方款项导致。

管理层认为，公司现金流充足，能够满足公司营运资金的需要。

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年
利息收入	684,181.98	79,041.77	168,947.51
往来款	39,273,544.01	34,172,825.27	88,848,368.89
代收代付	2,143,673.39	1,176,829.73	
保证金	1,788,421.60	131,407.40	141,375.25
<b>合计</b>	<b>43,889,820.98</b>	<b>35,556,104.17</b>	<b>89,158,691.65</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年
付现管理费用	1,579,256.82	1,735,277.06	1,254,849.09
银行手续费	89,873.42	296,292.29	68,100.58
往来款	111,102.34	25,932,253.92	101,823,186.00
保证金		110,000.00	
代收代付			9,046,822.82
<b>合计</b>	<b>1,780,232.58</b>	<b>28,073,823.27</b>	<b>112,192,958.49</b>

3) 公司报告期内经营活动产生的现金流量净额和净利润的匹配情况如下：

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	6,579,279.59	5,547,732.75	3,567,303.83
加：资产减值准备	174,011.61	22,838.63	139,968.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	958,530.01	1,021,993.23	861,247.96
无形资产摊销	15,808.20	22,077.60	22,277.60
长期待摊费用摊销	587,943.20	706,852.79	0
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,127.83	14,130.90	498.00
财务费用（收益以“-”号填列）			121,473.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-169,557.10		90,975.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-43,492.25	-5,709.67	-35,084.70
存货的减少（增加以“-”号填列）	-39,346.98	-164,018.49	-27,799.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	60,703,835.51	4,670,415.73	-14,814,030.62

经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	10,384,917.02	2,898,884.02	11,681,653.22
经营活动产生的现金流量 净额	79,153,056.64	14,735,197.49	1,608,484.01

现金流量表附表中，经营性应收项目的减少和经营性应付项目的增加对净利润与经营活动产生的现金流量净额差异影响分析如下：

① 2018年1-9月份、2017年度、2016年度经营性应收的减少（“-”增加）与经营性应付的增加（“-”减少）的具体情况列示如下：

单位：元

经营性应收的减少（“-”增加）			
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度
*其他应收款的减少	37,940,052.28	10,135,902.01	-5,518,827.21
应收账款的减少	23,230,617.69	-5,791,698.13	-8,605,599.86
预付账款的减少	-612,867.53	6,112.65	-85,115.92
其他流动资产的减少	146,033.07	320,099.20	-604,487.63
合计	60,703,835.51	4,670,415.73	-14,814,030.62

续：

经营性应付的增加（“-”减少）			
项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度
应付账款的增加	2,551,562.94	-2,418,100.58	3,390,143.91
预收账款的增加	11,416,952.50	3,857,977.33	15,474,414.55
*其他应付款的增加	5,971,830.95	62,576.33	-18,192,563.50
应缴税费的增加	869,999.44	1,484,688.03	1,245,937.21
应付职工薪酬的增加	-10,425,428.81	-88,257.09	9,763,721.05
合计	10,384,917.02	2,898,884.02	11,681,653.22

注：2018年1-9月、2017年度、2016年度其他应收款与其他应付款的增加减少金额按照影响现金流量的金额分析填列。

②2018年1-9月净利润6,579,279.59元，经营活动的现金净流量为79,153,056.64元，差异金额为72,573,777.05元，其中经营性应收的减少和经营性应付的增加金额共计71,088,752.53元。

经营性应收应付增减变动的主要原因是公司收回大量的应收款项，其中与服务收入相关的应收账款回款23,230,617.69元，其他应收款往来款、保证金、备用金等净收回37,940,052.28元，其中其他应收款关联方借款净收回38,621,928.73元（2017年12月31日其他应收款关联方往来款余额为41,212,601.19元，2018年1-9月份收回38,621,928.73元，其中2,590,672.46元通过往来抵账形式收回，未收到现金）；预收的综合物业服务费净增加11,416,952.50元，其他应付款往来款、代收代付款项和押金保证金等期末比期初净增加5,971,830.95元，本期支付以前年度职工薪酬导致应付职工薪

酬的期末比期初净额减少 10,425,428.81 元，公司已计提的成本费用尚未支付导致应付账款净增加 2,551,562.94 元，合计 9,514,917.58 元；上述因素影响净利润与经营活动的现金净流量的金额合计为 70,685,587.55 元，其他影响因素如影响净利润但不影响现金流等已在现金流量表附表中予以列示。

2017 年度净利润 5,547,732.75 元，经营活动的现金净流量为 14,735,197.49 元，差异金额为 9,187,464.74 元。其中经营性应收的减少和经营性应付的增加金额共计 7,569,299.75 元。

经营性应收应付增减变动的主要原因是，其他应收款往来款、保证金、备用金等净收回 10,135,902.01 元，其中其他应收款关联方借款净收回 8,103,883.03 元（2017 年 12 月 31 日其他应收款关联方往来款余额为 41,212,601.19 元，2016 年 12 月 31 日其他应收款关联方往来款余额为 49,316,484.22 元），与提供服务相关的应收账款期末比期初增加 5,791,698.13 元；预收的综合物业服务费净增加 3,857,977.33 元，支付以前年度已计提的成本费用导致应付账款净减少 2,418,100.58 元，公司补提的税费尚未缴纳，应交税费期末减期初为 1,484,688.03 元；上述因素影响净利润与经营活动的现金净流量的金额合计为 7,268,768.66 元，其他影响因素如影响净利润但不影响现金流等已在现金流量表附表中予以列示。

2016 年度净利润 3,567,303.83 元，经营活动的现金净流量为 1,608,484.01 元，差异金额为 -1,958,819.82 元。其中经营性应收的减少和经营性应付的增加金额共计 -3,132,377.40 元。

经营性应收应付增减变动的主要原因是，其他应收款往来款、保证金、备用金等净增加 5,518,827.21 元，与提供服务相关的应收账款期末比期初增加 8,605,599.86 元；其次计提的成本费用尚未支付导致应付账款期末净增加 3,390,143.91 元，预收的综合物业服务费净增加 15,474,414.55 元，其他应付款往来款、代收代付款项和押金保证金等期末比期初净额减少 18,192,563.50 元（公司 2016 年 12 月 31 日关联方借款余额为 49,316,484.22 元，2016 年 1 月 1 日关联方借款余额为 38,150,239.14 元，2016 年关联方借款净增加 11,166,245.08 元，2016 年公司代收代付款项净支付 9,046,822.82 元），公司补提的税费尚未缴纳，应交税费期末减期初为 1,245,937.21 元，公司计提的职工薪酬尚未缴纳，应付职工薪酬期末减期初 9,763,721.05 元，；上述因素影响净利润与经营活动的现金净流量的金额合计为 -2,442,773.85 元，其他影响因素如影响净利润但不影响现金流等已在现金流量表附表中予以列示。

公司经营活动现金流波动是合理的，经营活动现金流量净额与净利润相匹配。

## 2、投资活动现金流量分析

2018 年 1-9 月、2017 年度和 2016 年投资活动产生的现金流量净额为 -7,786,012.41 元、-2,144,511.47 元和 -962,207.52 元。2018 年 1-9 月投资活动现金净流出较大主要得是支付并购长春新

星宇物业公司股份转让款导致。

### 3、筹资活动现金流量分析

2018年1-9月、2017年度和2016年筹资活动产生的现金流量净额为-12,000,000.00元、0元和-21,473.25元。2018年1-9月筹资活动现金净流出较大系支付股东2017年度股利导致。

## (五) 其他分析

适用 不适用

## 五、报告期利润形成的有关情况

### (一) 营业收入分析

#### 1. 各类收入的具体确认方法

收入类型	收入确认方法描述
销售商品收入	不适用
确认让渡资产使用权收入	投资性房地产租金收入，按照租赁期限分期确认
提供劳务收入	综合物业服务收入确认原则为：公司物业管理收入在物业管理服务已提供，且与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。营销配合服务收入在提供服务后，根据签订合同约定的时点确认收入。其他业务收入为租金、水电费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。
建造合同	
其他特殊业务收入	不适用

#### 2. 营业收入的主要构成

##### (1) 按产品（服务）类别分类

单位：元

项目	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务	67,080,041.68	94.46%	87,918,495.24	96.02%	73,492,113.09	97.00%
其中：综合物业服务	61,737,485.88	86.933%	84,543,773.46	92.33%	70,096,490.83	92.52%
营销配合服	5,342,555.80	7.523%	3,374,721.78	3.69%	3,395,622.26	4.48%

务																															
其他业务	3,937,130.87	5.544%	3,647,406.25	3.98%	2,271,289.52	3.00%																									
主营业务收入	67,080,041.68	94.46%	87,918,495.24	96.02%	73,492,113.09	97.00%																									
其他业务收入	3,937,130.87	5.54%	3,647,406.25	3.98%	2,271,289.52	3.00%																									
合计	71,017,172.55	100.00%	91,565,901.49	100.00%	75,763,402.61	100.00%																									
波动分析	<p>公司 2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度主营业务收入占营业收入的比例分别为 94.46%、96.02% 与 97.00%，主营业务占比突出。公司其他业务收入占比较低，主要为投资性房地产对外出租产生的租金收入、因未抄表到户产生的水电费，对营业收入影响很小。<b>2018 年 1-9 月较 2017 年 1-9 月主营业务收入增加 14,250,457.08 元，其中营销配合服务收入稳定性对稳定，而综合物业服务增加较多，综合物业服务增加较多的主要原因是：2018 年 1-9 月较同期服务新增项目较多、原有综合物业服务项目服务面积较 2017 年 1-9 月增加较多，具体情况如下：</b></p> <p><b>由于新增项目对收入金额的影响主要情况列示如下：</b></p> <p style="text-align: right;">单位：元</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th><th>新增项目名称</th><th>增加金额</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>之洲上邻</td><td>264,946.23</td></tr> <tr> <td>2</td><td>九台晟世家园</td><td>431,841.50</td></tr> <tr> <td>3</td><td>东郡</td><td>608,411.31</td></tr> <tr> <td>4</td><td>化工学院</td><td>292,844.35</td></tr> <tr> <td>5</td><td>延吉和悦</td><td>805,836.80</td></tr> <tr> <td>6</td><td>恒昇美邑</td><td>601,544.63</td></tr> <tr> <td></td><td>合计</td><td>3,005,424.82</td></tr> </tbody> </table> <p><b>续：</b></p> <p><b>由于原有综合物业服务项目服务面积增加对收入金额的影响主要情况列示</b></p>							序号	新增项目名称	增加金额	1	之洲上邻	264,946.23	2	九台晟世家园	431,841.50	3	东郡	608,411.31	4	化工学院	292,844.35	5	延吉和悦	805,836.80	6	恒昇美邑	601,544.63		合计	3,005,424.82
序号	新增项目名称	增加金额																													
1	之洲上邻	264,946.23																													
2	九台晟世家园	431,841.50																													
3	东郡	608,411.31																													
4	化工学院	292,844.35																													
5	延吉和悦	805,836.80																													
6	恒昇美邑	601,544.63																													
	合计	3,005,424.82																													

如下：	单位：元
-----	------

序号	原有项目名称	增加金额
1	香港城	2,141,600.01
2	郡钰府	1,246,267.82
3	和顺	1,071,937.79
4	之新观邸	872,412.86
5	左岸	864,045.64
6	典约商誉	806,835.87
7	之郡	696,959.43
8	和韵	691,636.48
9	和煦	606,294.47
10	首尔春天	459,724.51
11	之悦	384,920.99
12	左邻	337,577.37
13	开元公馆	261,679.14
14	和悦	236,310.11
	合计	10,678,202.49

2017 年公司主营业务收入较 2016 年增加 14,426,382.15 元，增长 19.63%，其中营销配合服务收入相对稳定，而综合物业服务增加较多，主要系公司物业服务业务规模进一步扩大导致，2017 年主要新增项目如下：

单位：元
------

序号	项目名称	金额
1	和润项目	2,904,632.10
2	之郡项目	1,221,418.88
3	和韵项目	1,030,691.46
4	伟业富强天玺项目	2,084,718.86
5	左邻项目	1,284,848.59
6	之新观邸项目	701,933.96
7	香港城二期	278,181.09
8	东郡项目	60,663.21
9	君钰府项目	1,360,248.32
10	首尔春天项目	228,553.78
	合计	11,155,890.25

(2) 主营业务收入分产品构成

单位：元
------

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
-----	--------------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
综合物业服务	61,737,485.88	92.04%	84,543,773.46	96.16%	70,096,490.83	95.38%
营销配合服务	5,342,555.80	7.96%	3,374,721.78	3.84%	3,395,622.26	4.62%
合计	<b>67,080,041.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>87,918,495.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,492,113.09</b>	<b>100.00%</b>

综合物业服务收入主要包括物业管理费、垃圾清理费、车位管理费等，2018年1-9月、2017年度、2016年度综合物业服务收入占主营业务收入比例分别为92.04%、96.16%和95.38%。营销配合服务收入主要是公司接受房地产开发商委托，为其提供协销配合服务，营销配合服务收入占主营业务收入比重较小。

## (2) 按地区分类

适用 不适用

单位：元

项目	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长春市	65,537,779.64	92.28%	85,101,309.55	92.94%	72,161,279.32	95.25%
长春市外	5,479,392.91	7.72%	6,464,591.94	7.06%	3,602,123.29	4.75%
合计	71,017,172.55	100.00%	91,565,901.49	100.00%	75,763,402.61	100.00%

**原因分析** 公司业务主要集中长春地区。2018年1-9月、2017年度、2016年度公司于长春地区的收入占比分别为92.28%、92.94%和95.25%，符合公司扎根长春，辐射全国的战略。报告期内，公司逐年扩大长春地区以外的主营业务收入。

## (3) 按生产方式分类

适用 不适用

## (4) 按销售方式分类

适用 不适用

## (5) 其他分类

适用 不适用

## 3. 公司收入冲回情况

适用 不适用

## 4. 其他事项

适用 不适用

## (二) 营业成本分析

## 1. 成本归集、分配、结转方法

公司的营业成本主要包括人工成本、外包成本、能源消耗和物料消耗成本。其中业务外包成本主要为绿化费、清洁保洁费、安防费、消防维保费、电梯维保费等；能源消耗和物料消耗主要包括水电费、低值易耗品、劳保用品等。公司以各物业项目为核算单位，每个项目配备物业服务人员，在实施服务过程中所发生的人工成本、业务外包成本、能源消耗和物料消耗成本直接计入相关项目营业成本，并按月结转当期损益。

公司其他业务成本为投资性房地产折旧摊销、供水供电的支出。水电费为未抄表到户的物业项目中物业支付供水供电公司电费，租金主要为投资性房地产折旧摊销。

## 2. 成本构成分析

### (1) 按照产品（服务）分类构成：

项目	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务	52,852,485.38	94.22%	70,787,622.21	95.88%	58,513,362.09	97.00%
其他业务	3,243,930.21	5.78%	3,039,027.19	4.12%	1,809,318.93	3.00%
合计	56,096,415.59	100.00%	73,826,649.40	100.00%	60,322,681.02	100.00%
原因分析	2018年1月—9月，2017年度，2016年度公司主营业务成本占营业成本的比例分别为94.22%、95.88%、97.00%，公司主营业务成本随着公司规模的扩大，占比逐步下降，规模效应显现。					

### (2) 按成本性质分类构成：

项目	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人工成本	22,014,871.61	39.24%	53,300,135.93	72.20%	45,912,978.97	76.11%
外包成本	23,596,487.30	42.06%	2,309,404.67	3.13%	1,456,126.15	2.41%
物料消耗	1,674,190.80	2.99%	4,702,011.89	6.37%	4,250,473.76	7.05%
能源消耗	3,462,430.25	6.17%	4,515,455.56	6.12%	2,615,937.70	4.34%
维修费	1,148,679.15	2.05%	2,659,238.18	3.60%	1,402,532.08	2.33%
电梯费	1,778,777.56	3.17%	2,455,144.00	3.32%	2,576,337.40	4.27%
办公费	1,207,805.19	2.16%	2,076,622.53	2.81%	1,269,671.21	2.10%
其他	1,213,173.73	2.16%	1,808,636.64	2.45%	838,623.75	1.39%
合计	56,096,415.59	100.00%	73,826,649.40	100.00%	60,322,681.02	100.00%
原因分析	报告期各期，2018年1月—9月，2017年度，2016年度公司人工成本占营业成本的比例分别为39.24%、72.20%、76.11%，主要是公司在2018年对部分业务进行了外包，降低了人工成本，同时增加了外包成本；考虑外包成本的影响，公司2018年1月—9月人工成本81.30%，相对稳定，略有上升。报告期内2017年度营业成本较2016年增加较大，主要系公司管理的物业项目增加而随之人工成本增加7,387,156.96元，能源消耗增加1,899,517.86元所致。					

### (3) 其他分类

适用 不适用

## 3. 其他事项

适用 不适用

### (三) 毛利率分析

#### 1. 按产品（服务）类别分类

单位：元

2018 年 1 月—9 月			
项目	收入	成本	毛利率 (%)
综合物业服务	61,737,485.88	47,974,441.79	22.29%
营销配合服务	5,342,555.80	4,878,043.59	8.69%
其他业务	3,937,130.87	3,243,930.21	17.61%
合计	71,017,172.55	56,096,415.59	21.01%
原因分析	2018 年公司毛利率相对稳定，略有上升。		
2017 年度			
项目	收入	成本	毛利率 (%)
综合物业服务	84,543,773.46	67,642,323.63	19.99%
营销配合服务	3,374,721.78	3,145,298.58	6.80%
其他业务	3,647,406.25	3,039,027.19	16.68%
合计	91,565,901.49	73,826,649.40	19.37%
原因分析	2017 年公司毛利率相对稳定，较 2016 年略有下降，主要原因是公司的主营业务为综合物业服务和营销配合服务，综合物业服务 2017 年毛利率较 2016 年下降 0.84%，相对稳定；而营销配合服务 2017 年较 2016 年下降 4.35% 主要系公司 2017 年年中因营销配合服务暂停而相应人工成本未减少导致。		
2016 年度			
项目	收入	成本	毛利率 (%)
综合物业服务	70,096,490.83	55,496,277.89	20.83%
营销配合服务	3,395,622.26	3,017,084.20	11.15%
其他业务	2,271,289.52	1,809,318.93	20.34%
合计	75,763,402.61	60,322,681.02	20.38%
原因分析	2016 年公司主营业务毛利率相对稳定，主要由综合物业服务和营销配合服务构成。		

#### 2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2018 年 1 月—9 月	2017 年度	2016 年度
申请挂牌公司	21.01%	19.37%	20.38%
平均数		18.80%	17.94%
栖霞物业 871792.OC		10.01%	10.6%
华仁物业 832319.OC		23.02%	16.15%
永基物业 872761.OC		14.81%	13.1%
中广股份 837496.OC		17.85%	21.19%

索克物业 832816.OC		24.28%	25.16%
天利仁和 870265.OC		22.85%	21.42%
原因分析	公司 2017 年及 2016 年毛利率与同行业已挂牌同等规模公司相比，基本较为一致，略高于同行业规模相当企业的毛利率。		

### 3. 其他分类

适用 不适用

### 4. 其他事项

适用 不适用

## (四) 主要费用、占营业收入的比重和变化情况

### 1. 期间费用分析

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入(元)	71,017,172.55	91,565,901.49	75,763,402.61
销售费用(元)			
管理费用(元)	5,713,302.52	9,150,737.22	7,483,592.85
研发费用(元)			
财务费用(元)	-594,308.56	4,090.89	20,626.32
期间费用总计(元)	5,118,993.96	9,154,828.11	7,504,219.17
销售费用占营业收入的比重(%)			
管理费用占营业收入的比重(%)	8.04%	9.99%	9.88%
研发费用占营业收入的比重(%)			
财务费用占营业收入的比重(%)			0.03%
期间费用占营业收入的比重总计(%)	7.21%	10.00%	9.90%
原因分析	公司 2018 年 1-9 月、2017 年度、2016 年度期间费用合计分别为 5,118,993.96 元、9,154,828.11 元和 7,504,219.17 元，三项费用合计占营业收入的比重分别为 7.21%、10.00% 和 9.90%，变动不大。		

### 2. 期间费用主要明细项目

#### (1) 销售费用

适用 不适用

#### (2) 管理费用

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
职工薪酬	3,304,336.51	6,719,306.11	5,762,086.56
咨询服务费	1,353,349.52	1,082,175.85	274,296.94
办公费	228,754.06	296,639.80	433,276.02
租金	214,455.75	285,941.00	275,604.00

税费	213,401.79	148,968.99	87,112.20
差旅费	206,219.22	350,785.83	112,082.91
业务招待费	87,987.56	70,830.05	69,556.00
固定资产折旧	76,511.10	119,332.21	45,905.14
无形资产摊销	9,058.20	30,077.60	22,277.60
其他	19,228.81	46,679.78	401,395.48
<b>合计</b>	<b>5,713,302.52</b>	<b>9,150,737.22</b>	<b>7,483,592.85</b>
<b>原因分析</b>	报告期内，2018年1-9月、2017年度、2016年度管理费用占营业收入的比例分别为8.04%，9.99%和9.88%。公司的管理费用主要包括职工薪酬、咨询服务费和办公费等		

## (3) 研发费用

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
无			
<b>合计</b>			
<b>原因分析</b>			

## (4) 财务费用

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
利息支出			121,473.25
减：利息收入	684,181.98	79,041.77	168,947.51
银行手续费	89,873.42	83,132.66	68,100.58
汇兑损益			
<b>合计</b>	<b>-594,308.56</b>	<b>4,090.89</b>	<b>20,626.32</b>
<b>原因分析</b>	公司财务费用主要系利息收入和银行手续费构成，报告期内财务费用发生额占营业收入比重较小，对公司利润的影响不大。		

## 3. 其他事项

适用 不适用

## (五) 其他收益

适用 不适用

## (六) 重大投资收益情况

适用 不适用

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
权益法核算的长期股权投资收益			-90,975.97
理财产品的利息收入	169,557.10		
合计	169,557.10		-90,975.97

**具体情况披露**

鉴于公司账面资金较为富裕，为提高资金使用效率，合理利用闲置资金，在保证资金流动性和安全性，保证不影响公司正常运行的基础上，公司利用部分闲置资金进行短期理财产品投资，增加公司整体收益。截止 2018 年 9 月 30 日公司未购买理财产品。

**(七) 公允价值变动损益情况**

适用 不适用

**(八) 其他利润表科目**

适用 不适用

单位：元

税金及附加科目			
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
城市维护建设税	214,011.32	305,188.83	386,600.16
教育费附加	152,864.93	217,992.01	264,507.12
房产税	130,312.13	188,001.77	97,181.20
土地使用税	65,029.64	84,846.59	109,478.33
印花税	125.00	3,652.40	1,928.40
营业税		274,182.77	1,956,244.13
合计	562,343.02	1,073,864.37	2,815,939.34

**具体情况披露**

注：各项税金及附加的计缴标准详见（十）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

单位：元

资产减值损失科目			
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
坏账损失	174,011.61	22,838.63	139,968.85
合计	174,011.61	22,838.63	139,968.85

**具体情况披露**

2018 年 1 月—9 月，2017 年度，2016 年度资产减值损失分别为 174,011.61 元，22,838.63 元，139,968.85 元，资产减值损失占比较小。

**(九) 非经常性损益情况**

1. 非经常性损益明细表：

单位：元

项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
非流动性资产处置损益			
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	169,557.10		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-1,531,741.58	443,426.06	40,598.19
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-96,573.43	-49,511.13	-66,520.32
<b>非经常性损益总额</b>	<b>-1,458,757.91</b>	<b>393,914.93</b>	<b>-25,922.13</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	-365,566.98	98,478.73	-7,410.39

少数股东权益影响额（税后）			
非经常性损益净额	-1,093,190.93	295,436.20	-18,511.74

报告期各期，公司的非经常性损益净额占同期利润总额的比重分别为-11.96%、3.97%和-0.38%，2018年1-9月份非经常性损益占利润总额比重较大，主要系同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净亏损较大，但其属于偶发事项，不具有可持续性。**公司并购日同一控制下合并期间为2018年1-3月、2017年、2016年，相应的同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益及子公司各期净利润均分别为-1,531,741.58元，443,426.06元，40,598.19元。**

公司为了消除同一控制下关联方同业竞争的影响，经公司股东会审议，于2018年3月19日并购长春新星宇物业服务有限公司，经瑞华会计师事务所审计（瑞华专审字[2019]22020002号）和北京华信众合资产评估有限公司评估（华信众合评报字[2018]第J-2002号），2018年3月31日新星宇物业净资产为8,616,750.48元（评估值为1,479.27万元，增值部分主要系新星宇物业账面的投资性房地产，该房地产于2009年由新星宇物业购入，原值为1,044.00万元，账面价值为615.22万元，评估值为1,224.57万元）。公司实际支付股权转让款7,287,464.72元，股权转让款定价公允，并未损害公司利益。

**子公司同为物业公司但2018年1-9月份大额亏损的原因及合理性为：**

**为了避免同业竞争对挂牌新三板构成障碍，公司于2018年4月并购了长春新星宇物业服务有限公司。**

赢时物业定位为中高端物业服务品牌，而子公司新星宇物业定位为低端物业服务品牌。公司品牌的定位决定了母公司赢时物业与子公司长春新星宇物业服务有限公司盈利情况差异较大，具体表现为：赢时物业承接的物业项目除新筑一品一期为2009年承接项目以外，其他项目均为2012年以后承接新建物业项目，收费标准均在1.1元/平方米至5.6元/平方米之间，而长春新星宇物业服务有限公司在管物业均为1996年至2009年之间承接的老旧小区物业项目，收费标准在0.3元/平方米至2.3元/平方米之间，其中长春新星宇物业服务有限公司在1996年至2000年承接的老旧小区项目，物业费一般在0.3元/平方米至0.8元/平方米之间，物业服务盈利空间小。物业费收费涨价较为困难，而相对应的人工成本等营业成本和管理费用在上升，因此子公司盈利空间小，因此2018年1-9月份子公司同为物业公司亏损是合理的。公司在并购后对子公司进行统一规划统一管理，以便更好的提供服务实现盈利。

**公司购买理财产品的具体情况如下：**

单位：元

报告期	购买时间	购买金额	发行机构	银行理财产品名称
2018 年 1-9 月	2018.04.17	37,440,000.00	中信银行长春分行营业部	共赢流动管家对公
	2018.04.25	14,660,000.00	中信银行长春分行营业部	共赢流动管家对公

公司赎回理财产品情况如下：

报告期	赎回金额	赎回时间	产品代码
2018 年 1-9 月	100,000.00	2018.04.18	B160C0151
	300,000.00	2018.05.03	B160C0151
	51,700,000.00	2018.05.23	B160C0151

公司购买的由中信银行长春分行营业部发行的“共赢流动管家对公”理财产品，产品代码为 B160C0151。该理财产品的收益类型为保本浮动收益型，无固定理财期限，公司可以随时赎回。上述理财产品 2018 年 1-9 月产生投资收益为 169,557.10 元。

合规性及审议程序如下：

2018 年 3 月 15 日，公司召开股东会并决议，审议通过了关于购买公司理财产品的议案，同意公司购买中信银行理财产品共计 52,000,000.00 元。

## 2. 报告期内政府补助明细表

适用 不适用

### (十) 适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

#### 1. 主要税种及税率

主要税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	应税收入按提供服务的不同按照 3%、5%、6%、10%、11%、16%、17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
企业所得税	应纳税所得额	按应纳税所得额的 25%、20% 计缴
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴
房产税	房租收入	房产租金收入的 12% 计缴；房产原值 * (1-30%) * 1.2% 计缴

## 2. 税收优惠政策

根据财政部、国家税务总局财税[2018]99号文，本公司下属长春赢时运输有限公司、长春赢时逸栈经贸有限公司，按《财政部国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》的有关规定享受企业所得税优惠政策，即自2014年10月1日至2017年12月31日，对年应纳税所得额在20万到30万（含30万）之间的小型微利企业，其所得额按照50%计入应纳税所得额，按照20%的税率缴纳所得税。

## 3. 其他事项

适用 不适用

## 六、报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

### (一) 货币资金

#### 1. 期末货币资金情况

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金			
银行存款	84,025,898.83	24,658,854.60	10,892,704.29
其他货币资金			
<b>合计</b>	<b>84,025,898.83</b>	<b>24,658,854.60</b>	<b>10,892,704.29</b>
其中：存放在境外的款项总额			

#### 2. 其他货币资金

适用 不适用

#### 3. 其他情况

适用 不适用

报告期内，截至2018年9月30日、2017年12月31日和2016年12月31日止，公司货币资金账面价值分别为84,025,898.83元、24,658,854.60元与10,892,704.29元，占资产总额的比例分别为77.83%、21.89%与10.59%。报告期末公司货币资金余额较大，主要系2018年1-9月收回关联方应收账款及关联方占款导致。

截至报告期期末，公司货币资金余额能够满足公司现有业务的日常经营需求，不存在因质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

由于行业特点，部分住宅业主采用现金交款方式缴纳物业费，报告期内公司现金收款情况如下：

项目	2018年1-9月	2017年	2016年
现金收款	18,477,487.05	23,313,120.73	25,081,149.61
营业收入	71,017,172.55	91,565,901.49	75,763,402.61
<b>现金收款占营业收入比重</b>	<b>26.02%</b>	<b>25.46%</b>	<b>33.10%</b>

针对现金收款事项，公司制定了较为严格的现金收款内控制度：

- A. 公司各项目核算人员负责款项的收取、电子收费台账的录入工作，公司财务部对公司货币资金的内部控制的建立健全和资金的安全负责；
- B. 收款人的项目负责人有责任对项目收款情况进行监督管理，对于相关人的过失承担连带责任；
- C. 各项目收款凭证全部在公司统一领用并登记，凡收取的款项，必须开具物业收款收据或发票；
- D. 每日终了，项目核算人员应对当日现金收入和结存数进行统计，每日核对现金结存数和收款记录一致；每日核对现金结存数和台账数，确保现金账账相符、账实相符，如有收费丢失或者短少，经办人负有全额赔偿责任。
- E. 公司收取的现金必须于次日 10:00 前缴存银行，不得拖欠或延迟上缴，去银行存款应两人以上，如有收费丢失或者短少，经办人负有全额赔偿责任；
- F. 项目核算人员每日应核对日缴费户数名单。避免漏报，避免业主交费不上报的情况发生；
- G. 每月终了，项目核算人员核对票据、台账，报送收费统计表，经收入会计审核后，签字存档。

为了减少现金收款，公司逐步在各物业项目处增加 POS 机与支付宝收款方式，以减少现金收取物业费的情况。2018 年 1-9 月、2017 年度和 2016 年度，现金收款占营业收入比例分别为 26.02%、25.46% 和 31.64%，与 2016 年度相比公司现金收款金额呈明细下降趋势。

公司已经通过安装 POS 机，并支持扫码对公账户结算，引导业主使用银行转账、刷卡、扫码等方式支付物业费，截止公开转让说明书签署之日公司不存在个人卡。

## (二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

### (三) 应收票据及应收账款

适用 不适用

#### 1. 分类

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收票据			
应收账款	11,794,529.59	35,139,756.14	29,461,249.78
合计	11,794,529.59	35,139,756.14	29,461,249.78

#### 2. 应收票据情况

适用 不适用

#### 3. 应收账款情况

适用 不适用

##### (1) 应收账款按种类披露

适用 不适用

单位：元

种类	2018年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	7,560,898.90	61.45%	509,067.05	6.73%	7,051,831.85
低信用风险组合	4,742,697.74	38.55%			4,742,697.74
组合小计	12,303,596.64	100.00%	509,067.05	4.14%	11,794,529.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	12,303,596.64	100.00%	509,067.05	4.14%	11,794,529.59

续：

种类	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	6,508,695.28	18.32%	394,458.19	6.06%	6,114,237.09
低信用风险组合	29,025,519.05	81.68%			29,025,519.05
组合小计	35,534,214.33	100.00%	394,458.19	1.11%	35,139,756.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	35,534,214.33	100.00%	394,458.19	1.11%	35,139,756.14

续：

种类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	4,750,942.83	15.97%	281,266.42	5.92%	4,469,676.41
低信用风险组合	24,991,573.37	84.03%			24,991,573.37
组合小计	29,742,516.20	100.00%	281,266.42	0.95%	29,461,249.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的					

应收账款					
合计	29,742,516.20	100.00%	281,266.42	0.95%	29,461,249.78

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	2018年9月30日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	5,049,787.25	66.79%	252,489.39	5.00%	4,797,297.86
1至2年	2,456,446.73	32.49%	245,644.68	10.00%	2,210,802.05
2至3年	54,664.92	0.72%	10,932.98	20.00%	43,731.94
合计	7,560,898.90	100.00%	509,067.05	6.73%	7,051,831.85

续：

账龄	2017年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	5,703,185.05	87.62%	285,159.25	5.00%	5,418,025.8
1至2年	758,031.05	11.65%	75,803.10	10.00%	682,228.0
2至3年	7,479.18	0.12%	1,495.84	20.00%	5,983.3
4至5年	40,000.00	0.61%	32,000.00	80.00%	8,000.0
合计	6,508,695.28	100.00%	394,458.19	6.06%	6,114,237.1

续：

账龄	2016年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	4,404,557.23	92.71%	220,227.86	5.00%	4,184,329.37
1至2年	280,385.60	5.90%	28,038.56	10.00%	252,347.04
3至4年	66,000.00	1.39%	33,000.00	50.00%	33,000.00
合计	4,750,942.83	100.00%	281,266.42	5.92%	4,469,676.41

(4) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合名称	2018年9月30日		
	账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合	4,742,697.74		
合计	4,742,697.74		

续：

组合名称	2017年12月31日		
	账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合	29,025,519.05		
合计	29,025,519.05		

续：

组合名称		2016 年 12 月 31 日		
		账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合		24,991,573.37		
合计		24,991,573.37		

(5) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(6) 本报告期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(7) 应收账款金额前五名单位情况

适用 不适用

单位名称	2018 年 9 月 30 日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	1,457,820.65	1 年以内	11.85%
长春新星宇和润房地产开发有限公司	关联方	747,287.00	1 年以内	6.07%
龙井市和润房地产开发有限公司	关联方	595,328.00	294,804.00 元, 1-2 年; 211,833.00 元 2-3 年; 23,331.00 元, 3-4 年; 65,360.00 元 4-5 年;	4.84%
长春吉宇建筑材料试验有限责任公司	关联方	342,475.00	266,235.00 元, 3-4 年; 76,240.00 元, 5 年以上	2.78%
长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	关联方	341,301.00	1 年以内	2.78%
合计	-	3,484,211.65	-	28.32%

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	20,055,605.92	3,150,550.25 元, 1 年 以 内 ; 5,961,101.53 元, 1-2 年 ; 5,531,313.76 元, 2-3 年 ; 5,412,640.38 元, 3-4 年	56.45%
长春市呈沅房地	关联方	933,773.57	107,524.68 元, 2-3	2.63%

产开发有限公司			年; 262,007.00 元, 3-4 年; 564,241.89 元, 4-5 年	
长春奥金房地产 开发有限公司	关联方	705,548.00	401,562.00 元 2-3 年; 303,986.00 元 3-4 年	1.99%
长春新星宇和润 房地产开发有限 责任公司	关联方	1,851,250.68	166,098.68 元, 1 年 以 内 ; 1,247,617.00 元 1-2 年; 437,535.00 元 2-3 年	5.21%
长春新星宇后发 房地产有限责任 公司	关联方	3,205,449.50	116,875.81 元, 1 年 以 内 ; 596,564.03 元 1-2 年; 1,619,649 元, 2-3 年; 872,360.66 元, 3-4 年	9.02%
合计	-	26,751,627.67	-	75.30%

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额 的比例(%)
长春新星宇房地 产开发有限责任 公司	关联方	16,905,055.67	5,961,101.53 元, 1 年 以 内 ; 5,531,313.76 元, 1-2 年 ; 5,412,640.38 元, 2-3 年	56.84%
长春新星宇后发 房地产有限责任 公司	关联方	3,088,573.69	596,564.03 元, 1 年 以 内 ; 1,619,649.00 元, 1-2 年; 872,360.66 元 2-3 年;	10.39%
长春新星宇和润 房地产开发有限 公司	关联方	1,685,152.00	1,247,617 元, 1 年 以内; 437,535.00 元, 1-2 年;	5.66%
长春市呈沅房地 产开发有限公司	关联方	933,773.57	107,524.68 元, 1-2 年; 262,007.00 元, 2-3 年; 564,241.89 元, 3-4 年	3.14%
长春奥金房地产 开发有限公司	关联方	705,548.00	401,562.00 元, 1-2 年; 303,986.00 元, 2-3 年	2.37%
合计	-	23,318,102.93	-	78.40%

## (8) 各期应收账款余额分析

## ① 应收账款余额波动分析

截至 2018 年 9 月 30 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日止公司应收账款账面价值分

别为 11,794,529.59 元、35,139,756.14 元与 29,461,249.78 元，占资产总额的比例分别为 10.93%、31.19%与 28.63%

## ② 公司期末余额合理性分析

公司应收账款包括关联方应收款和非关联方应收款。公司关联方应收款主要为公司应收关联方房地产开发商的营销配合服务费用等。报告期内公司加大了收款力度，对应收账款积极催收，降低坏账损失的可能性，因此 2018 年 9 月 30 日余额较 2017 年度减少较大，公司应收账款管理状态良好。

## (9) 公司坏账准备计提政策谨慎性分析

公司按照账龄分析法组合和低风险组合进行计提坏账准备，账龄分析法属于普遍性方法，对于低风险组合方法，经与同行业公司对比，公司坏账准备计提政策符合行业情况，具体比较情况如下：

同行业公司	对低风险组合的坏账计提政策
天仁利和	根据公司坏账政策，关联方往来、股东借款、保证金、备用金及员工往来、不计提坏账。
索克物业	其他组合（关联方、押金、保证金）
中广股份	应收关联方款项、保证金、备用金，经测试后，未发生减值的，不计提坏账准备。
栖霞物业	公司主要客户信用良好且为公司关联方，发生坏账的风险较小。公司自成立以来，应收账款的回款情况良好，历史上未发生重大实质性经营坏账损失。不计提坏账

## (10) 应收关联方账款情况

适用  不适用

见本公转书第四节、九、关联方、关联关系及关联交易、（三）关联交易及其对财务状况和经营成果的影响、3、关联方往来情况及余额

## (11) 其他事项

适用  不适用

## (四) 预付款项

适用  不适用

### 1. 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
一年以内	691,870.80	100.00%	79,003.27	100.00%	85,115.92	100.00%
合计	691,870.80	100.00%	79,003.27	100.00%	85,115.92	100.00%

## 2. 预付款项金额前五名单位情况

适用 不适用

2018年9月30日					
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占期末余额的比例(%)	账龄	款项性质
国网吉林省电力有限公司长春供电公司	非关联方	610,054.16	88.18%	1年以内	电费
国网吉林省电力有限公司长春市城郊供电公司	非关联方	17,859.74	2.58%	1年以内	电费
国网吉林省电力有限公司延边供电公司	非关联方	63,956.90	9.24%	1年以内	电费
合计	-	691,870.80	100.00%	-	-

续:

2017年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占期末余额的比例(%)	账龄	款项性质
国网吉林省电力有限公司长春供电公司	非关联方	43,085.41	54.54%	1年以内	电费
国网吉林省电力有限公司延边供电公司	非关联方	35,917.86	45.46%	1年以内	电费
合计	-	79,003.27	100.00%	-	-

续:

2016年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占期末余额的比例(%)	账龄	款项性质
国网吉林省电力有限公司长春供电公司	非关联方	43,106.41	50.64%	1年以内	电费
国网吉林省电力有限公司延边供电公司	非关联方	42,009.51	49.36%	1年以内	电费
合计	-	85,115.92	100.00%	-	-

## 3. 最近一期末账龄超过一年的大额预付款项情况

适用 不适用

## 4. 其他事项

适用 不适用

## (五) 其他应收款

适用 不适用

## 1. 其他应收款按种类披露

√适用□不适用

单位：元

种类	2018年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	1,207,162.13	91.65%	99,910.70	8.28%	1,107,251.43
低信用风险组合	110,000.00	8.35%			110,000.00
组合小计	1,317,162.13	100.00%	99,910.70	7.59%	1,217,251.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,317,162.13	100.00%	99,910.70	7.59%	1,217,251.43

续：

种类	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	601,854.43	1.44%	40,507.95	6.73%	561,346.48
低信用风险组合	41,322,601.19	98.56%			41,322,601.19
组合小计	41,924,455.62	100.00%	40,507.95	0.10%	41,883,947.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	41,924,455.62	100.00%	40,507.95	0.10%	41,883,947.67

续：

种类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
其中：账龄分析组合	1,430,080.84	2.82%	130,861.09	9.15%	1,299,219.75
低信用风险组合	49,316,484.22	97.18%			49,316,484.22

组合小计	50,746,565.06	100.00%	130,861.09	0.26%	50,615,703.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	50,746,565.06	100.00%	130,861.09	0.26%	50,615,703.97

2. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

3. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位：元

账龄	2018年9月30日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	827,362.95	68.54%	41,368.15	5.00%	785,994.80
1-2年	174,172.84	14.43%	17,417.28	10.00%	156,755.56
2-3年	205,626.34	17.03%	41,125.27	20.00%	164,501.07
合计	1,207,162.13	100.00%	99,910.70	8.28%	1,107,251.43

续:

账龄	2017年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	393,549.88	65.39%	19,677.49	5.00%	373,872.4
1-2年	208,304.55	34.61%	20,830.46	10.00%	187,474.1
合计	601,854.43	100.00%	40,507.95	6.73%	561,346.5

续:

账龄	2016年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	396,382.47	27.72%	19,819.12	5.00%	376,563.4
1-2年	956,977.03	66.92%	95,697.70	10.00%	861,279.3
2-3年	76,721.34	5.36%	15,344.27	20.00%	61,377.1
合计	1,430,080.84	100.00%	130,861.09	9.15%	1,299,219.8

4. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合名称	2018年9月30日		
	账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合	110,000.00		
合计	110,000.00		

续:

组合名称	2017年12月31日		
	账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合	41,322,601.19		
合计	41,322,601.19		

续：

组合名称	2016年12月31日		
	账面金额(元)	坏账准备(元)	计提比例(%)
低信用风险组合	49,316,484.22		
合计	49,316,484.22		

5. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

6. 按款项性质列示的其他应收款

单位：元

项目	2018年9月30日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款			
保证金	110,000.00		110,000.00
备用金	411,178.51	20,558.93	390,619.58
其他	795,983.62	79,351.77	716,631.85
合计	1,317,162.13	99,910.70	1,217,251.43

续：

项目	2017年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	41,212,601.19		41,212,601.19
保证金	110,000.00		110,000.00
备用金	196,420.83	9,821.04	186,599.79
其他	405,433.60	30,686.91	374,746.69
合计	41,924,455.62	40,507.95	41,883,947.67

续：

项目	2016年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	49,316,484.22		49,316,484.22
保证金			
备用金	188,077.92	9,403.90	178,674.02
其他	1,242,002.92	121,457.19	1,120,545.73
合计	50,746,565.06	130,861.09	50,615,703.97

公司备用金借款和报销流程：经办人员按照规定格式内容填制借款单/报销单（借款用途等），所属部门领导审核并签字同意，财务部门负责人审核，总经理审批后，财务部门出纳再次复核并办理借款或报销付款。

截止到2018年9月30日其他应收款余额中大额备用金包括：应收徐欧备用金为营销配合业务备用金，徐欧为公司营销配合业务的主管，借款用于营销配合备用金使用，以便营销配合业务顺利开展，具有必要性及合理性，该笔款项已于2018年12月

报销还款。应收陈龙备用金为公司在武汉筹备设立分公司开展业务预借的备用金，由于武汉分公司初步设立，在筹备期预借备用金是必要合理的，该笔款项已于 2018 年 11 月报销还款。李劲松借的备用金为支付给招投标公司的保证金，在投标结束后该笔款项已于 2018 年 10 月份收回。应收赵文成备用金为公司预交电力公司电费，该笔款项已于 2018 年 10 月份报销还款。截止到 2017 年 12 月 31 日其他应收款大额备用金为张晓梅备用金 150,000.00 元，为预借垫付的员工医疗费，2018 年 4 月，张晓梅已经将预借的备用金 150,000.00 元全部归还。截止到 2016 年 12 月 31 日其他应收款大额备用金为陈明秋备用金 80,000.00 元，是暂借困难职工应急资金，已于 2017 年 3 月还款。公司其他应收款所涉及款项不属于关联方资金占用，不存在费用挂账和跨期的情形。

公司制定了《备用金管理制度》，对备用金的申请、限额、结算、审批权限等进行了详细规定。目前，公司严格按照《备用金管理制度》管理公司备用金。上述备用金属于《备用金管理制度》中“第十五条”特殊事项的规定，公司《备用金管理制度》第十五条规定“特殊事项需要超出备用金使用上限金额的，需经重要事项审批流程，并在运营部备案方可办理借款，并由运营部协同财务部跟踪督促借款的报销或返还，对于跨年未报销或返还的借款需写情况说明，根据说明材料，按照权责发生制原则财务确定处理方案进行业务处理。”

#### 7. 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### 8. 其他应收款金额前五名单位情况

适用 不适用

单位名称	2018 年 9 月 30 日				
	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
徐欧	非关联方	备用金	100,000.00	1 年以内	7.59%
长春市财政局	非关联方	保证金	100,000.00	1 年以内	7.59%
陈龙	非关联方	备用金	85,650.00	1 年以内	6.50%
李劲松	非关联方	备用金	50,000.00	1 年以内	3.80%
赵文成	非关联方	备用金	32,991.49	1 年以内	2.50%
合计	-		368,641.49	-	27.98%

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日
------	------------------

	与本公司 关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应 收款总额 的比例 (%)
长春新星宇房地产开发有 限责任公司	关联方	往来款	21,002,215.00	2-3 年	50.10%
长春万家灯火房地产置业 顾问有限公司	关联方	往来款	13,254,400.00	1 年以内	31.61%
新星宇建设集团有限公司	关联方	往来款	5,076,707.71	5064,209.48 元， 1 年以内； 6,546.09 元， 1-2 年； 5,952.14 元， 3-4 年；	12.11%
张晓梅	非关联方	备用金	150,000.00	1 年以内	0.36%
长春星宇集团建宇房地产 开发有限公司	关联方	往来款	1,741,657.58	166,637.9 元， 1 年 以内； 236,969.72 元， 1-2 年； 1,338,049.96 元， 2-3 年；	4.16%
合计	-		41,224,980.29	-	98.34%

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日				
	与本公司 关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应 收款总额 的比例 (%)
长春新星宇房地产开发有 限责任公司	关联方	往来款	31,002,215.00	1-2 年	61.09%
新星宇建设集团有限公 司	关联方	往来款	15,249,794.41	13,076,303.25 元， 1 年以内； 2,167,539.02 元， 1-2 年； 5,952.14 元， 2-3 年；	30.05%
长春星宇集团建宇房地 产开发有限公司	关联方	往来款	1,717,988.69	236,969.72 元， 1 年以 内； 1,481,018.97 元， 1-2 年；	3.39%
长春新星宇集成装饰有 限责任公司	关联方	往来款	1,178,355.50	1 年以内	2.32%
长春市之间网络科技有 限公司	关联方	往来款	115,000.00	1 年以内	0.23%
合计	-		49,263,353.60	-	97.08%

## 9. 其他应收关联方账款情况

适用 不适用

见本公转书第四节、九、关联方、关联关系及关联交易、（三）关联交易及其对财务状况和经营成  
果的影响、3、关联方往来情况及余额

## 10. 其他事项

适用 不适用

## (六) 存货

适用 不适用

### 1. 存货分类

项目	2018年9月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料	508,319.77		508,319.77
消耗性生物资产			
合计	508,319.77		508,319.77

续:

项目	2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料	468,972.79		468,972.79
消耗性生物资产			
合计	468,972.79		468,972.79

续:

项目	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品			
周转材料	304,954.30		304,954.30
消耗性生物资产			
合计	304,954.30		304,954.30

### 2. 存货项目分析

截至 2018 年 9 月 30 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日止公司存货账面价值分别为 508,319.77 元、468,972.79 元和 304,954.30 元，占总资产的比例分别为 0.47%、0.42%与 0.30%。

报告期内，公司存货账面价值占公司总资产的比例不足 1%，对财务状况影响较小。报告期内公司不存在存货减值的迹象，公司未对存货计提减值准备。

### 3. 建造合同形成的已完工未结算资产

适用 不适用

## (七) 持有待售资产

适用 不适用

## (八) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

## (九) 其他流动资产

适用 不适用

## 1. 其他流动资产余额表

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
待认证进项税	231.03	1,327.07	233,261.42
预缴社保及住房公积金	138,124.33	283,061.36	100,996.2
预缴营业税			270,230.01
合计	138,355.36	284,388.43	604,487.63

## 2. 其他情况

适用 不适用

## (十) 可供出售金融资产

适用 不适用

## (十一) 长期股权投资

适用 不适用

## 1. 长期股权投资分类

适用 不适用

单位：元

项目	2018年9月30日			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	0.00			0.00
小计	0.00			0.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	0.00			0.00

续：

项目	2017年12月31日			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	0.00			0.00
小计	0.00			0.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	0.00			0.00

续：

项目	2016年12月31日			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	90,975.97		-90,975.97	0.00

小计	90,975.97		-90,975.97	0.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	90,975.97		-90,975.97	0.00

## 2. 对合营企业投资和联营企业投资

适用 不适用

单位：元

被投资单位名称	2018年9月30日						
	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
<b>一、合营企业</b>							
无							
<b>二、联营企业</b>							
长春市之间网络科技有限公司	30.00%	30.00%					

续：

被投资单位名称	2017年12月31日						
	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
<b>一、合营企业</b>							
无							
<b>二、联营企业</b>							
长春市之间网络科技有限公司	30.00%	30.00%					

续：

被投资单位名称	2016年12月31日						
	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期初账面价值	本期追加	本期处置	权益法下确认的投资损益	期末账面价值
<b>一、合营企业</b>							
无							
<b>二、联营企业</b>							
长春市之间网络科技有限公司	30.00%	30.00%	90,975.97			-90,975.97	

--	--	--	--	--	--	--	--

## 3. 其他事项

适用 不适用

## (十二) 固定资产

适用 不适用

## 1. 固定资产变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
<b>一、账面原值合计:</b>	3,676,845.80	668,104.79	11,530.00	4,333,420.59
房屋及建筑物				
机器设备	1,398,584.04	5,082.52		1,403,666.56
运输工具	328,707.10			328,707.10
办公设备及其他	1,949,554.66	663,022.27	11,530.00	2,601,046.93
<b>二、累计折旧合计:</b>	1,569,470.22	578,647.26	10,402.17	2,137,715.31
房屋及建筑物				
机器设备	482,634.22	177,184.11		659,818.33
运输工具	248,203.78	24,263.73		272,467.51
办公设备及其他	838,632.22	377,199.42	10,402.17	1,205,429.47
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	2,107,375.58			2,195,705.28
房屋及建筑物				
机器设备	915,949.82			743,848.23
运输工具	80,503.32			56,239.59
办公设备及其他	1,110,922.44			1,395,617.46
<b>四、减值准备合计</b>				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备及其他				
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	2,107,375.58			2,195,705.28
房屋及建筑物				
机器设备	915,949.82			743,848.23
运输工具	80,503.32			56,239.59
办公设备及其他	1,110,922.44			1,395,617.46

续:

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
<b>一、账面原值合计:</b>	2,848,884.62	969,047.18	141,086.00	3,676,845.80
房屋及建筑物				
机器设备	1,360,426.17	86,127.87	47,970.00	1,398,584.04
运输工具	328,707.10			328,707.10
办公设备及其他	1,159,751.35	882,919.31	93,116.00	1,949,554.66
<b>二、累计折旧合计:</b>	1,180,942.42	515,482.90	126,955.10	1,569,470.22
房屋及建筑物				

机器设备	284,127.31	225,719.61	46,155.66	463,691.26
运输工具	234,795.10	32,351.64		267,146.74
办公设备及其他	662,020.01	257,411.65	80,799.44	838,632.22
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>1,667,942.20</b>			<b>2,107,375.58</b>
房屋及建筑物				
机器设备	1,076,298.86			934,892.78
运输工具	93,912.00			61,560.36
办公设备及其他	497,731.34			1,110,922.44
<b>四、减值准备合计</b>				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备及其他				
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>1,667,942.20</b>			<b>2,107,375.58</b>
房屋及建筑物				
机器设备	1,076,298.86			934,892.78
运输工具	93,912.00			61,560.36
办公设备及其他	497,731.34			1,110,922.44

## 2. 变动明细情况

资产名称	变动期间	原值变动金额	变动原因
机器设备	2018年1月-9月	5,082.52	购置
办公设备及其他	2018年1月-9月	663,022.27	购置
办公设备及其他	2018年1月-9月	11,530.00	其他
机器设备	2017年度	86,127.87	购置
办公设备及其他	2017年度	882,919.31	购置
机器设备	2017年度	47,970.00	其他
办公设备及其他	2017年度	93,116.00	其他
机器设备	2016年度	617,796.17	购置
运输设备	2016年度	12,336.00	购置
办公设备及其他	2016年度	332,075.35	购置
机器设备	2016年度	8,500.00	其他
办公设备及其他	2016年度	8,100.00	其他

## 3. 其他情况

适用 不适用

①截至2018年9月30日，公司不存在使用权受限的固定资产。

②截至2018年9月30日，公司无未办妥权证证书的固定资产。

③截至2018年9月30日，公司固定资产期末不存在减值的情况。

截至2018年9月30日、2017年12月31日、2016年12月31日止，公司固定资产账面价值分别为2,195,705.28元、2,107,375.58元与1,667,942.20元，占资产总额的比例分别为2.03%、

1. 87%与 1. 62%。

公司固定资产由机器设备、运输设备和办公设备及其他构成，均为公司正常生产经营所必需。

### (十三) 在建工程

适用 不适用

### (十四) 无形资产

适用 不适用

#### 1. 无形资产变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
<b>一、账面原值合计</b>	315,926.00			315,926.00
软件	135,926.00			135,926.00
车位使用权	180,000.00			180,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	116,372.07	15,808.20		132,180.27
软件	88,622.07	9,058.20		97,680.27
车位使用权	27,750.00	6,750.00		34,500.00
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	199,553.93			183,745.73
软件	47,303.93			38,245.73
车位使用权	152,250.00			145,500.00
<b>四、减值准备合计</b>				
软件				
车位使用权				
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	199,553.93			183,745.73
软件	47,303.93			38,245.73
车位使用权	152,250.00			145,500.00

续：

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
<b>一、账面原值合计</b>	315,926.00			315,926.00
软件	135,926.00			135,926.00
车位使用权	180,000.00			180,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	94,294.47	22,077.60		116,372.07
软件	75,544.47	13,077.60		88,622.07
车位使用权	18,750.00	9,000.00		27,750.00
<b>三、无形资产账面净值合计</b>				199,553.93
软件				
车位使用权				
<b>四、减值准备合计</b>				
软件				
车位使用权				

五、无形资产账面价值合计	221,631.53			199,553.93
软件	60,381.53			47,303.93
车位使用权	161,250.00			152,250.00

## 2. 变动明细情况

资产名称	变动期间	原值变动金额	变动原因
无			

## 3. 其他情况

适用 不适用

## (十五) 生产性生物资产

适用 不适用

## (十六) 资产减值准备

适用 不适用

## 1. 资产减值准备变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少			2018年9月30日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	394,458.19	114,608.86				509,067.05
其他应收款坏账准备	40,507.95	59,402.75				99,910.70
合计	434,966.14	174,011.61				608,977.75

续：

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少			2017年12月31日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	281,266.42	113,191.77				394,458.19
其他应收款坏账准备	130,861.09	-90,353.14				40,507.95
合计	412,127.51	22,838.63				434,966.14

## 2. 其他情况

适用 不适用

## (十七) 长期待摊费用

适用 不适用

## 1. 长期待摊费用变动表

适用 不适用

单位：元

项目	2017年12月	本期增加	本期减少	2018年9月30

	31 日		摊销	其他减少	日
装修费	1,413,705.58	297,275.68	587,943.20		1,123,038.06
合计	1,413,705.58	297,275.68	587,943.20		1,123,038.06

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2017 年 12 月 31 日
			摊销	其他减少	
装修费	2,120,558.37		706,852.79		1,413,705.58
合计	2,120,558.37		706,852.79		1,413,705.58

## 2. 其他情况

适用 不适用

## (十八) 递延所得税资产

适用 不适用

## 1. 递延所得税资产余额

适用 不适用

单位: 元

项目	2018 年 9 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	608,935.16	152,233.79
合计	608,935.16	152,233.79

续:

项目	2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	434,966.12	108,741.53
合计	434,966.12	108,741.53

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	412,127.48	103,031.87
合计	412,127.48	103,031.87

## 2. 其他情况

适用 不适用

具体情况见下表:

## (1) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元

项 目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
-----	-----------	------------	------------

可抵扣暂时性差异	42.60		
可抵扣亏损	1,136,265.53	117,399.06	44,046.45
<b>合 计</b>	<b>1,136,308.13</b>	<b>117,399.06</b>	<b>44,046.45</b>

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
2019			
2020	21,041.43	21,041.43	21,041.43
2021			
2022	96,357.63	96,357.63	23,005.02
2023	1,018,866.47		
<b>合 计</b>	<b>1,136,265.53</b>	<b>117,399.06</b>	<b>44,046.45</b>

## (十九) 其他主要资产

适用 不适用

### 1. 其他主要资产余额表

单位: 元

投资性房地产			
项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	5,927,128.21	6,307,010.96	6,813,521.29
<b>合计</b>	<b>5,927,128.21</b>	<b>6,307,010.96</b>	<b>6,813,521.29</b>

### 2. 其他情况

适用 不适用

## 七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

### (一) 短期借款

适用 不适用

### (二) 应付票据及应付账款

适用 不适用

#### 1. 分类

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付票据			
应付账款	5,162,357.32	2,610,794.38	5,028,894.96
<b>合计</b>	<b>5,162,357.32</b>	<b>2,610,794.38</b>	<b>5,028,894.96</b>

### 2. 应付票据情况

#### (1) 应付票据余额表

适用 不适用

#### (2) 无真实交易背景的票据融资

适用 不适用

(3) 其他情况

适用 不适用

3. 应付账款情况

适用 不适用

(1) 应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,097,744.12	98.75%	197,878.82	7.58%	4,581,818.54	91.11%
1-2年	30,257.20	0.59%	1,981,926.04	75.91%	227,392.90	4.52%
2-3年	34,356.00	0.66%	211,306.00	8.10%	209,634.72	4.17%
3年以上			219,683.52	8.41%	10,048.80	0.20%
合计	5,162,357.32	100.00%	2,610,794.38	100.00%	5,028,894.96	100.00%

(2) 应付账款金额前五名单位情况

适用 不适用

2018年9月30日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
长春玺丰物业服务有限公司	关联方	外包服务费	1,997,533.74	一年以内	38.69%
吉林仁德企业管理服务有限公司	非关联方	外包服务费	1,792,889.62	一年以内	34.73%
吉林省世博机电设备有限责任公司	非关联方	电梯维护费	889,306.13	一年以内	17.23%
长春市众成劳动事务代理咨询服务有限公司	非关联方	代理费	145,208.01	一年以内	2.81%
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	租金	71,485.25	一年以内	1.38%
合计	-	-	4,896,422.75	-	94.84%

续：

2017年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	租金	980,587.00	285,941.00 元,1年以内; 275,604.00 元,1-2年;	37.56%

				209,521.00 元 ,2-3 年 ; 209,521.00 元,3-4 年;	
新星宇建设集团有限公司	关联方	服务费	671,965.50	1-2 年	25.74%
吉林省世博机电设备有限责任公司	非关联方	电梯维护费	376,036.00	1 年以内	14.40%
国网吉林省电力有限公司长春供电公司	非关联方	电费	128,304.02	1 年以内	4.91%
国网吉林省电力有限公司长春市城郊供电公司	非关联方	电费	113,485.84	1 年以内	4.35%
<b>合计</b>	-	-	2,270,378.36	-	86.96%

续:

2016 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
长春新星宇集成装饰有限责任公司	关联方	装修费	2,353,819.79	1 年以内	46.81%
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	租金	694,646.00	275,604.00 元, 1 年以内 ; 209,521.00 元, 1-2 年 ; 209,521.00 元, 2-3 年 ;	13.81%
九台区沁园苗木种植业农民专业合作社	非关联方	绿化费	372,600.00	1 年以内	7.41%
吉林省世博机电设备有限责任公司	非关联方	电梯维护费	284,724.65	1 年以内	5.66%
新星宇建设集团有限公司	关联方	服务费	242,694.00	1 年以内	4.83%
<b>合计</b>	-	-	3,948,484.44	-	78.52%

## (3) 其他情况

适用 不适用

## (三) 预收款项

适用 不适用

## 1. 预收款项账龄情况

适用 不适用

单位: 元

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	53,413,883.48	91.59%	42,261,594.07	90.11%	37,464,932.59	87.04%
1至以上	4,905,216.97	8.41%	4,640,553.88	9.89%	5,579,238.03	12.96%
合计	58,319,100.45	100.00%	46,902,147.95	100.00%	43,044,170.62	100.00%

## 2. 预收款项金额前五名单位情况

适用 不适用

## 3. 最近一期末账龄超过一年的大额预收账款情况

适用 不适用

## 4. 其他情况

适用 不适用

## (四) 其他应付款

适用 不适用

## 1. 其他应付款账龄情况

账龄	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,591,151.66	36.83%	5,970,398.90	51.56%	7,051,648.66	69.12%
1-2年	5,131,192.38	33.80%	3,309,184.78	28.58%	1,920,163.45	18.82%
2-3年	3,203,359.31	21.10%	1,091,377.32	9.43%	127,523.31	1.25%
3年以上	1,255,103.67	8.27%	1,207,980.59	10.43%	1,103,237.28	10.81%
合计	15,180,807.02	100.00%	11,578,941.59	100.00%	10,202,572.70	100.00%

## 2. 按款项性质分类情况:

单位: 元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
往来款	1,815,322.80	11.96%	2,091,649.69	18.06%	2,081,752.76	20.40%
代收水电费	4,097,267.32	26.99%	2,958,723.22	25.55%	3,843,497.28	37.67%
代收燃气供暖费	6,357,905.83	41.88%	5,352,776.54	46.23%	3,291,172.75	32.26%
押金、保证金	2,061,204.25	13.58%	272,782.65	2.36%	141,375.25	1.39%
其他	849,106.82	5.59%	903,009.49	7.80%	844,774.66	8.28%
合计	15,180,807.02	100.00%	11,578,941.59	100.00%	10,202,572.70	100.00%

## 3. 其他应付款金额前五名单位情况

适用 不适用

2018年9月30日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)

长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	250,531.83 元往来款；10,455,173.15元，代收水电费、供暖费	10,705,704.98	2,653,852.66元，1 年以内；4,925,947.69元，1-2 年；2,864,972.8元，2-3 年；10,400.00元,3 年以上	70.52%
长春星宇集团股份有限公司	关联方	往来款	1,008,106.49	3 年以上	6.64%
新星宇建设集团有限公司	关联方	往来款	545,331.48	1 年以内	3.59%
刘福军	非关联方	押金、保证金	100,000.00	1 年以内	0.66%
长春新星宇建筑材料实业有限责任公司	关联方	往来款	11,353.00	3 年以上	0.08%
<b>合计</b>	-	-	<b>12,370,495.95</b>	-	<b>81.49%</b>

续:

2017 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	往来款、代收水电费、供暖费	9,182,639.34	5,099,461.63元，1 年以内；3,167,702.23元，1-2 年；819366.17元，2-3 年；96,109.31元,3 年以上	79.31%
长春星宇集团股份有限公司	关联方	往来款	1,075,650.28	3 年以上	9.29%
窦玲	非关联方	备用金	16,547.68	1 年以内	0.14%
长春奥金房地产开发有限公司	关联方	往来款	86,944.00	2-3 年	0.75%
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司延吉分公司	关联方	往来款	23,955.00	1 年以内	0.21%
<b>合计</b>	-	-	<b>10,385,736.30</b>	-	<b>89.70%</b>

续:

2016 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
长春新星宇房地产开发有限责任公司	关联方	往来款、代收水电、供暖费	7,548,673.75	5,769,748.14元，1 年以内；1,682,036.3	73.99%

				元, 1-2 年; 85,709.31 元, 2-3 年; 11,180.00 元, 3 年以上	
长春星宇集团股份有限公司	关联方	往来款	1,078,150.28	3 年以上	10.57%
长春奥金房地产开发有限公司	关联方	往来款	86,944.00	1-2 年	0.85%
长春新星宇建筑材料实业有限责任公司	关联方	往来款	11,353.00	3 年以上	0.11%
经济技术开发区顺风大市场邢雷工程机械经销处	非关联方	押金、保证金	5,500.00	1-2 年	0.05%
<b>合计</b>	-	-	8,730,621.03	-	85.57%

#### 4. 其他情况

适用 不适用

### (五) 应付职工薪酬项目

适用 不适用

#### 1. 应付职工薪酬变动表

单位: 元

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 9 月 30 日
一、短期薪酬	13,904,796.77	23,168,458.49	33,648,737.75	3,424,517.51
二、离职后福利-设定提存计划	105,250.09	1,691,147.30	1,636,296.85	160,100.54
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	14,010,046.86	24,859,605.79	35,285,034.60	3,584,618.05

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	13,825,634.67	56,610,925.38	56,531,763.28	13,904,796.77
二、离职后福利-设定提存计划	272,669.28	2,391,124.82	2,558,544.01	105,250.09
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	14,098,303.95	59,002,050.20	59,090,307.29	14,010,046.86

#### 2. 短期薪酬

单位: 元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,388,272.72	19,948,352.93	30,450,298.75	2,886,326.90
2、职工福利费	9,455.00	1,665,391.57	1,653,311.57	21,535.00
3、社会保险费		711,757.20	711,757.20	
其中：医疗保险费		612,512.90	612,512.90	
工伤保险费		41,531.33	41,531.33	
生育保险费		57,712.97	57,712.97	
4、住房公积金		681,772.76	640,894.76	40,878.00
5、工会经费和职工教育经费	507,069.05	161,184.03	192,475.47	475,777.61
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>13,904,796.77</b>	<b>23,168,458.49</b>	<b>33,648,737.75</b>	<b>3,424,517.51</b>

续:

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,241,828.32	51,627,970.69	51,481,526.29	13,388,272.72
2、职工福利费		3,066,794.79	3,057,339.79	9,455.00
3、社会保险费		908,661.47	908,661.47	
其中：医疗保险费		807,502.20	807,502.20	
工伤保险费		43,811.11	43,811.11	
生育保险费		57,348.16	57,348.16	
4、住房公积金		727,756.05	727,756.05	
5、工会经费和职工教育经费	583,806.35	279,742.38	356,479.68	507,069.05
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>13,825,634.67</b>	<b>56,610,925.38</b>	<b>56,531,763.28</b>	<b>13,904,796.77</b>

## (六) 应交税费

√适用□不适用

单位: 元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	1,631,411.09	1,651,056.38	1,391,120.85
消费税			
企业所得税	4,851,847.44	3,968,168.37	2,968,720.73
个人所得税	391,176.52	380,589.41	212,047.65
城市维护建设税	98,464.95	104,023.05	67,432.28
教育费附加及地方教育费附加	89,465.08	88,528.43	66,756.10
房产税、土地使用税			1,600.00
<b>合计</b>	<b>7,062,365.08</b>	<b>6,192,365.64</b>	<b>4,707,677.61</b>

### (七) 其他主要负债

适用 不适用

## 八、报告期内各期末股东权益情况

### (一) 所有者权益余额表

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
股本/实收资本	5,050,000.00	5,050,000.00	5,050,000.00
资本公积	2,413,388.06	3,050,000.00	3,050,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	641,084.76	2,243,467.47	1,681,358.93
未分配利润	10,544,356.11	21,013,546.59	16,027,922.38
专项储备			
归属于母公司所有者权益合计	18,648,828.93	31,357,014.06	25,809,281.31
少数股东权益			
所有者权益合计	18,648,828.93	31,357,014.06	25,809,281.31

### (二) 其他情况

适用 不适用

## 九、关联方、关联关系及关联交易

### (一) 关联方认定标准

根据《公司法》和《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规定，公司主要关联方包括

- (一) 该企业的母公司。
- (二) 该企业的子公司。
- (三) 与该企业受同一母公司控制的其他企业。
- (四) 对该企业实施共同控制的投资方。
- (五) 对该企业施加重大影响的投资方。
- (六) 该企业的合营企业。
- (七) 该企业的联营企业。
- (八) 该企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者。
- (九) 该企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。
- (十) 该企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

## (二) 关联方信息

### 1. 存在控制关系的关联方的基本信息

关联方姓名	与公司关系	直接持股比例	间接持股比例
新星宇建设集团有限公司	控股股东	99.01%	
张琪武	实际控制人		40.90%

### 2. 关联法人及其他机构

适用 不适用

关联方名称	与公司关系
长春新星宇房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇朗铭商品混凝土有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
龙井市和润房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇后发房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春典约房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市呈沅房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春奥金房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
海南中安和悦置业有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇建筑安装有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇集成装饰有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春吉宇建筑材料试验有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇建筑安装有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市柏巢建设有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
吉林省利园建设工程有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇档案服务有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市辰旭建设有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春星宇集团股份有限公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）施加重大影响的企业
长春新星宇建筑材料实业有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春星宇集团建宇房地产开发有限公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）施加重大影响的企业
长春诚悦房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇商业服务有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇采购有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇和润房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇房地产信瑞房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
武汉金色中光房地产置业有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
新星宇投资有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
吉林省宏远建设工程有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇建筑设计研究院有限责任公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）的联营企业
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）的联营企业
延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）的联营企业

长春宇都建设投资有限公司	母公司（新星宇建设集团有限公司）的联营企业
长春市之间网络科技有限公司	联营企业，持股 30%
长春玺丰物业服务有限公司	公司高管的近亲属担任董监高的企业
朝阳区赢时粥道粥店	子公司法人控制的企业（已注销）
长春市永祥商务服务有限公司	分公司法人控制的企业
吉林成邦房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇商品砼有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇机械设备租赁有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇建筑节能有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市新星宇建筑材料市场有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
贵州星都建设管理有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇凯基房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
海南水草投资有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春壹分贝股权投资基金管理有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春聚合投资合伙企业（有限合伙）	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春绿萝投资有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春大众卓越商品混凝土有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市柏吉建筑劳务有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
石屏新星宇建筑有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
吉林省新星宇建筑安装有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春宇华建筑劳务有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
珠海市嘉泰房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
珠海市仁粤房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
松原新星宇金诺房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市明科房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春水都科技有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新宜城房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
武汉瀚宇置业有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
吉林省华视映画传媒有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
深圳水草投资有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
嘉兴募旗典约投资合伙企业（有限合伙）	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春水都房地产开发有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春金诺房地产开发有限公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市图志科技有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制
长春市英超科技有限责任公司	同受新星宇建设集团有限公司控制

### 3. 其他关联方

适用 不适用

关联方名称	与公司关系
卢昕	董事长
张琪武	董事
魏广政	董事
刘丽萍	董事
刘立华	董事、总经理

吕峰	副总经理
贾颖罡	副总经理
王闯	副总经理
刘志国	副总经理
王德香	董事会秘书兼财务负责人
王玉华	监事会主席
徐锐	监事
韩文壮	职工代表监事

### (三) 关联交易及其对财务状况和经营成果的影响

#### 1. 经常性关联交易

适用 不适用

(1) 采购商品/服务

适用 不适用

(2) 销售商品/服务

适用 不适用

单位：元

关联方名称	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占同类交易 金额比例 (%)	金额	占同类交易 金额比例 (%)	金额	占同类交易 金额比例 (%)
海南中安和悦置业有限公司	429,849.05	6.74%	838,945.02	9.58%	342,037.74	3.10%
武汉金色中光房地产置业有限公司	339,105.67	5.32%				
长春新星宇房地产开发有限责任公司	2,149,691.13	33.72%	3,883,822.60	44.35%	6,885,103.12	62.38%
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	781,099.07	12.25%	1,032,249.99	11.79%	235,849.06	2.14%
长春市呈沅房地产开发有限公司					123,421.00	1.11%
长春新星宇后发房地产有限责任公司	321,982.08	5.05%	132,879.91	1.52%	470,969.60	4.27%
长春奥金房地产开发有限公司	52,119.81	0.82%			127,350.00	1.15%
长春市柏巢建设有限责任公司	123,228.88	1.93%	319,276.76	3.65%	254,480.89	2.31%

延边新星宇 华杰房地产 开发有限责 任公司			480,875.14	5.49%	18,611.00	0.17%
长春新星宇 建筑安装有 限责任公司			11,377.44	0.13%	11,377.44	0.10%
龙井市和润 房地产开发 有限公司			291,655.34	3.33%	288,093.00	2.61%
长春新星宇 房地产信瑞 房地产开发 有限责任公 司	199,448.11	3.13%	360,247.17	4.11%	354,647.91	3.21%
长春新星宇 和润房地产 开发有限公 司	704,987.74	11.06%	356,418.87	4.07%	1,176,997.17	10.66%
长春典约房 地产开发有 限责任公司	22,818.83	0.36%	70,327.69	0.80%	223,590.43	2.03%
吉林省利园 建设工程有 限责任公司			50,835.68	0.58%		
新星宇建设 集团有限公 司	676,510.86	10.61%	699,688.06	7.99%	417,444.40	3.78%
长春新星宇 采购有限责 任公司	18,416.30	0.29%	21,521.68	0.25%	34,939.28	0.32%
长春新星宇 集成装饰有 限责任公司	32,141.12	0.50%	22,054.68	0.25%	25,499.92	0.23%
长春新星宇 商业服务有 限公司	2,251.20	0.04%	23,772.93	0.27%	39,780.83	0.36%
新星宇投资 有限公司	64,182.08	1.01%	122,129.75	1.39%		
长春万家灯 火房地产置 业顾问有限 公司经开分 公司			2,449.38	0.03%		
吉林省宏远 建设工程有 限公司			29,118.20	0.33%		
长春新星宇 建筑设计研 究院有限责			7,547.17	0.09%	7,547.17	0.07%

任公司						
吉林成邦房地产开发有限公司	212,577.36	3.33%				
吉林省鑫淦房地产开发有限公司	235,381.13	3.69%				
长春宇都建设投资有限公司	9,433.96	0.15%				
<b>小计</b>	<b>6,375,224.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,757,193.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,037,739.96</b>	<b>100.00%</b>
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	公司与关联方签订前期物业服务合同，并按照相关合同向关联方提供物业服务，根据行业惯例，建设单位通常选择取得物业项目的物业公司提供营销配合服务。营销配合服务费是公司在考虑了提供营销配合服务的各项成本和公司一定比例的利润后，与地产公司签署营销配合服务协议。公司与关联方之间发生的关联交易均订立了书面协议，严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。相关业务的定价没有偏离市场独立第三方的价格或收费标准，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。2018年1-9月、2017年度、2016年度公司为关联方提供服务的金额分别为6,375,224.38元、8,757,193.46元和11,037,739.96元，占当期营业收入的比例分别为8.98%、9.56%和14.57%，关联交易逐年降低且占比较小，公司对关联交易不存在重大依赖，不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响。公司发生关联交易主要是为获取相关业务资源，存在其必要性。					

## (3) 关联方租赁情况

适用 不适用

单位：元

关联方	关联交易内容	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
长春新星宇房地产开发有限责任公司	房屋	214,455.75	285,941.00	275,604.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>214,455.75</b>	<b>285,941.00</b>	<b>275,604.00</b>
关联交易必要性及公允性分析	公司按照市场价格向长春新星宇房地产开发有限责任公司租赁房屋作为必要的经营场所。			

## (4) 关联担保

适用 不适用

## (5) 其他事项

适用 不适用

## 2. 偶发性关联交易

适用 不适用

## (1) 采购商品/服务

适用 不适用

单位：元

关联方名称	2018年1月—9月		2017年度		2016年度	
	金额	占同类交易金额比例(%)	金额	占同类交易金额比例(%)	金额	占同类交易金额比例(%)
新星宇建设集团有限公司			1,000,000.00	100.00%	200,000.00	7.83%
长春新星宇集成装饰有限责任公司					2,353,819.79	92.17%
长春玺丰物业服务有限公司	10,966,410.34	100.00%				
<b>小计</b>	<b>10,966,410.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,553,819.79</b>	<b>100.00%</b>
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	公司向新星宇建设集团有限公司，采购的服务主要包括软件服务费和品牌服务费，向长春新星宇集成装饰有限责任公司采购的服务为物业用房等工程的装修服务，系公司生产经营所必须，交易价格根据双方协商后确定，未损害公司利益。公司向长春玺丰物业服务有限公司采购服务，主要系业务外包，公司通过招投标确定，且价格低于市场价格，未损害公司利益。					

## (2) 销售商品/服务

适用 不适用

## (3) 关联方租赁情况

适用 不适用

## (4) 关联担保

适用 不适用

担保对象	担保金额(元)	担保期间	担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	担保事项对公司持续经营能力的影响分析
长春新星宇建筑安装有限责任公司	150,000,000.00	2017年9月8日至2018年9月7日	质押	连带	是	2018年7月此担保已履行完毕

## (5) 其他事项

适用 不适用

本公司（含子公司）作为被担保方情况如下：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

卢昕、王源博、邹 麟莹、闫家栋、张 琪武	5,000,000.00 元本 金及利息等附加 费用	2016 年 02 月 05 日	2019 年 02 月 04 日	是
吉林省宏远建设 工程有限公司		2016 年 02 月 05 日	2019 年 02 月 04 日	是
长春新星宇建筑 安装有限责任公 司		2016 年 02 月 05 日	2019 年 02 月 04 日	是
新星宇建设集团 有限公司		2016 年 02 月 05 日	2019 年 02 月 04 日	是

### 3. 关联方往来情况及余额

#### (1) 关联方资金拆借

适用 不适用

报告期内向关联方拆出资金

适用 不适用

单位：元

关联方名称	2018 年 1 月—9 月			
	期初余额	公司向关联方拆 出	关联方向公司归 还	期末余额
长春新星宇房地 产开发有限责任 公司	21,002,215.00		21,002,215.00	
长春市之间网络 科技有限公司	115,000.00		115,000.00	
长春新星宇集成 装饰有限责任公 司				
长春万家灯火房 地产置业顾问有 限公司	13,254,400.00		13,254,400.00	
长春新星宇建筑 安装有限责任公 司	5,689.00		5,689.00	
延边新星宇华杰 房地产开发有限 责任公司	16,931.90		16,931.90	
长春新星宇建宇 房地产开发有限 公司	1,741,657.58	82,529.30	1,824,186.88	
新星宇建设集团 有限公司	5,076,707.71		5,076,707.71	
<b>合计</b>	<b>41,212,601.19</b>	<b>82,529.30</b>	<b>41,295,130.49</b>	

续:

关联方名称	2017 年度			
	期初余额	公司向关联方拆出	关联方向公司归还	期末余额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	31,002,215.00		10,000,000.00	21,002,215.00
长春市之间网络科技有限公司	115,000.00			115,000.00
长春新星宇集成装饰有限责任公司	1,178,355.50		1,178,355.50	
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司		13,800,000.00	545,600.00	13,254,400.00
长春新星宇建筑安装有限责任公司	5,689.00			5,689.00
延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	16,931.90			16,931.90
长春星宇集团建宇房地产开发有限公司	1,717,988.69	152,450.80	128,781.91	1,741,657.58
新星宇建设集团有限公司	15,249,794.41	11,896,670.46	22,069,757.16	5,076,707.71
朝阳区赢时粥道粥店	30,509.72		30,509.72	
<b>合计</b>	<b>49,316,484.22</b>	<b>25,849,121.26</b>	<b>33,953,004.29</b>	<b>41,212,601.19</b>

续:

关联方名称	2016 年度			
	期初余额	公司向关联方拆出	关联方向公司归还	期末余额
长春新星宇房地产开发有限责任公司	34,002,215.00		3,000,000.00	31,002,215.00
长春市之间网络科技有限公司		115,000.00		115,000.00
长春新星宇集成装饰有限责任公司		1,178,355.50		1,178,355.50
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司				
长春新星宇建筑安装有限责任公司	5,689.00			5,689.00
延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	16,931.90			16,931.90

长春新星宇建宇 房地产开发有限 公司	1,578,456.81	145,108.01	5,576.13	1,717,988.69
新星宇建设集团 有限公司	2,461,436.71	98,076,303.25	85,287,945.55	15,249,794.41
朝阳区赢时粥道 粥店	85,509.72		55,000.00	30,509.72
合计	38,150,239.14	99,514,766.76	88,348,521.68	49,316,484.22

## (2) 应收关联方款项

适用 不适用

单位：元

单位名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应收账款	-	-	-	-
长春新星宇房地 产开发有限责任 公司	1,457,820.65	20,055,605.92	16,905,055.67	物业服务费
吉林城邦房地 产开发有限公司	225,332.00			物业服务费
吉林省鑫淦房地 产开发有限公司	249,504.00			物业服务费
长春市新星宇信 瑞房地产开发有 限责任公司	211,415.00			物业服务费
长春新星宇和润 房地产开发有限 公司	747,287.00	1,851,250.68	1,685,152.00	物业服务费
龙井市和润房地 产开发有限公司	595,328.00	595,328.00	300,524.00	物业服务费
长春市辰旭建设 有限责任公司	31,880.00	31,880.00	31,880.00	物业服务费
长春新星宇建筑 安装有限责任公 司	105,774.88	105,774.88	94,397.44	物业服务费
长春奥金房地产 开发有限公司	55,247.00	705,548.00	705,548.00	物业服务费
长春新星宇后发 房地产开发有限 责任公司	341,301.00	3,205,449.50	3,088,573.69	物业服务费
长春市呈沅房地 产开发有限公司		933,773.57	933,773.57	物业服务费
海南中安和悦置 业有限公司		43,643.00	340,130.00	物业服务费
长春宇都建设投 资有限公司		425,800.00	425,800.00	物业服务费
长春吉宇建筑材 料试验有限责 任	342,475.00	342,475.00	342,475.00	物业服务费

公司				
长春市柏巢建设有限责任公司	64,120.00	64,120.00	75,584.00	物业服务费
长春新星宇档案服务有限公司	16,965.00	16,965.00	16,965.00	物业服务费
长春新星宇朗铭商品混凝土有限责任公司	3,209.00	3,209.00	3,209.00	物业服务费
延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司	42,506.00	392,506.00	42,506.00	物业服务费
长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司	88,923.21	152,535.00		物业服务费
吉林省利园建设工程有限责任公司	26,538.00	26,538.00		物业服务费
长春典约房地产开发有限责任公司		73,117.50		物业服务费
新星宇投资有限公司	22,858.00			物业服务费
新星宇建设集团有限公司	114,214.00			物业服务费
<b>小计</b>	<b>4,742,697.74</b>	<b>29,025,519.05</b>	<b>24,991,573.37</b>	—
(2) 其他应收款	—	—	—	—
长春新星宇房地产开发有限责任公司		21,002,215.00	31,002,215.00	往来款
长春新星宇建筑安装有限责任公司		5,689.00	5,689.00	往来款
长春星宇集团建宇房地产开发有限公司		1,741,657.58	1,717,988.69	往来款
新星宇建设集团有限公司		5,076,707.71	15,249,794.41	往来款
长春新星宇集成装饰有限责任公司			1,178,355.50	往来款
长春之间网络科技有限责任公司		115,000.00	115,000.00	往来款
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司		13,254,400.00		往来款
延边新星宇华杰房地产开发有限责任公司		16,931.90	16,931.90	往来款
朝阳区赢时粥道粥店			30,509.72	往来款

<b>小计</b>		41,212,601.19	49,316,484.22	-
(3) 预付款项	-	-	-	-
无				
<b>小计</b>				-
(4) 长期应收款	-	-	-	-
无				
<b>小计</b>				-

## (3) 应付关联方款项

适用 不适用

单位：元

单位名称	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-	-
长春新星宇房地产开发有限责任公司	71,485.25	980,587.00	694,646.00	房租
新星宇建设集团有限公司		671,965.50	242,694.00	服务费
长春新星宇集成装饰有限责任公司			2,353,819.79	装修款
长春玺丰物业服务有限公司	1,997,533.74			外包服务费
<b>小计</b>	2,069,018.99	1,652,552.50	3,291,159.79	-
(2) 其他应付款	-	-	-	-
长春新星宇房地产开发有限责任公司	10,705,704.98	9,182,639.34	7,548,673.75	代收代付款项
新星宇建设集团有限公司	545,331.48			往来款
长春星宇集团股份有限公司	1,008,106.49	1,075,650.28	1,078,150.28	往来款
长春奥金房地产开发有限公司		86,944.00	86,944.00	往来款
长春新星宇建筑材料实业有限责任公司	11,353.00	11,353.00	11,353.00	往来款
长春万家灯火房地产置业顾问有限公司延吉分公司		23,955.00		往来款
<b>小计</b>	12,270,495.95	10,380,541.62	8,725,121.03	-
(3) 预收款项	-	-	-	-

小计				-
----	--	--	--	---

## (4) 其他事项

适用 不适用

## 4. 其他关联交易

适用 不适用

关键管理人员报酬情况如下：

单位：元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年
关键管理人员报酬	590,634.00	758,376.00	670,527.00

## (四) 关联交易决策程序及执行情况

事项	是或否
公司关联交易是否依据法律法规、公司章程、关联交易管理制度的规定履行审议程序，保证交易公平、公允，维护公司的合法权益。	是

2018年9月10日，公司董事会召开第一届董事会第二次会议，会议通过了《关于确认自2016年以来公司历次关联交易的议案》、《关于预计2018年7-12月关联交易的议案》；2018年9月26日，公司召开2018年第二次临时股东大会，会议通过了《关于确认自2016年以来公司历次关联交易的议案》、《关于预计2018年7-12月关联交易的议案》。对报告期内关联交易已经补充确认。2018年12月15日公司召开2018年第一届董事会第三次会议通过了《关于预计2019年关联交易的议案》，2018年12月31日公司召开2018年第三次临时股东大会会议通过了《关于预计2019年关联交易的议案》。

## (五) 减少和规范关联交易的具体安排

公司报告期内关联方资金占用主要系实际控制人及其控制的公司与有限公司之间发生的往来款，并没有签订协议和约定利息，截止本公开转让说明书出具之日，关联方资金占用已经清理完毕，且控股股东、实际控制人已经出具承诺，不再发生资金占用行为。

股份公司成立以后，公司修订了《公司章程》，并进一步制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》等一系列规章制度，公司法人治理结构进一步完善，三会制度基本能够得到有效运行，并将在未来的发展中不断完善。

## 十、重要事项

## (一) 提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项

无
---

## (二) 提请投资者关注的或有事项

### 1、诉讼、仲裁情况

类型(诉讼或仲裁)	涉案金额	进展情况	对公司业务的影响
诉讼	5,516.65 元	正在应诉	因金额较小、案件情况简单,对公司持续经营不构成重大不利影响
诉讼	61,575.17 元	正在应诉	因金额较小、案件情况简单,对公司持续经营不构成重大不利影响

具体情况如下:

第一个案件: 系公司对长劳人仲裁字(2018)第238号《仲裁裁决书》不服,向人民法院提起诉讼。案件系原公司员工李波与赢时物业产生加班费、赔偿金、工资等产生纠纷。该纠纷于2018年10月10日,由长春市仲裁委员会作出仲裁,裁定赢时物业向李波支付赔偿金和加班费,合计人民币5,516.65元。赢时物业对此仲裁不服,已向人民法院提起诉讼。

经补充核查,该案件已由吉林省长春市朝阳区人民法院调解结案,吉林省长春市朝阳区人民法院出具(2018)吉0104民初5640号《民事调解书》,经调解,原告赢时物业一次性给付被告李波人民币5,000.00元;原告赢时物业与被告李波关于违法解除劳动合同赔偿金及休息日加班费再无争议。

第二个案件:系蒋振江与赢时物业、长春市盛安劳务有限公司劳动纠纷再审案件。2018年5月8日,就蒋振江上诉与赢时物业、长春市盛安劳务有限公司劳动纠纷案件,长春市中级人民法院作出判决,判令驳回蒋振江上诉,维持原判(原判即:长春市南关区人民法院于2018年1月8日作出的(2017)吉0102民初3633号判决书,就蒋振江与赢时物业、长春市盛安劳务有限公司劳动纠纷案件判令:一,蒋振江与赢时物业于2017年7月31日解除劳动关系;二,驳回蒋振江其他诉讼请求)。蒋振江对该二审判决不服,已向人民法院提请再审。

公司报告期内诉讼主要为物业管理合同纠纷,其中较大部分系公司作为原告追索物业管理费、公共维修金等,诉讼标的金额较小。统计情况如下:

序号	时间	案由及结案司法文书	涉案金额	结果	对公司业务的影响
1	2016-11-4	原告蔡延灵诉被告延边新星宇华杰房地产开发有限公司、长春赢时物业服务有限公司、长春赢时物业服务有限公司延吉分公司之间财产损害赔偿纠纷一案一审民事判决书	14,066.00元	被告延边新星宇华杰房地产开发有限公司于本判决发生法律效力之日起赔偿原告蔡延灵8532.80元;驳回原告蔡延灵的其他诉讼请求	判决结果与公司无关,对公司持续经营不构成重大不利影响
2	2017-03-10	延边新星宇华杰房地产开发有限公司与蔡延灵财产损害赔偿纠纷二审民事判决书	14,066.00元	驳回上诉,维持原判	判决结果与公司无关,对公司持续经营不构成重大不利影响
3	2017-02-28	原告王贯章诉被告长春赢时物业服务有限公司之间民间借贷纠纷一案一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单,对公司持续经营不构成重大不利影响

4	2017-11-15	原告长春赢时物业服务有限公司与王春峰物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
5	2017-11-15	原告长春赢时物业服务有限公司与冯晶晶物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
6	2017-11-15	原告长春赢时物业服务有限公司与崔俊峰物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
7	2017-12-25	刘冀诉长春市人力资源和社会保障局及长春赢时物业服务有限公司劳动社会保障行政确认一审行政裁定书	---	驳回原告刘冀的诉讼请求。	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
8	2017-11-22	房英杰与原告长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
9	2017-12-27	原告长春赢时物业服务有限公司与张某物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
10	2017-12-22	田志军与原告长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
11	2017-12-22	冯林与原告长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
12	2017-12-27	原告长春赢时物业服务有限公司与韩某物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
13	2017-12-22	都娜与原告长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
14	2017-12-12	杨婉与长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
15	2017-12-27	原告长春赢时物业服务有限公司与隋某物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	原告撤诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
16	2018-1-8	蒋振江与长春市盛安劳务有限公司、长春赢时物业服务有限公司劳动争议纠纷一审民事判决书	61,575.17元	蒋振江与长春赢时物业服务有限公司于2017年7月31日解除劳动关系；驳回蒋振江的其他诉讼请求。	案件情况简单，涉案金额较小，对公司持续经营不构成重大不利影响
17	2018-04-8	原告刘冀与长春市人力资源和社会保障局、长春赢时物业服务有限公司劳动保障行政确认二审行政判决书	---	驳回原告上诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
18	2018-5-8	蒋振江与长春市盛安劳务有限公司、长春赢时物业服务有限公司劳动争议二审民事判决书	61,575.17元	驳回上诉，维持原判。	案件情况简单，涉案金额较小，对公司持续经营不构成重大不利影响
19	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司诉刘丹物业服务合同纠纷一案民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
20	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司诉李艳物业服务合同纠纷一案民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
21	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司与李延昭物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响

22	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司诉孟雪物业服务合同纠纷一案民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
23	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司诉张振东物业服务合同纠纷一案民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
24	2018-6-28	长春赢时物业服务有限公司诉丁淑杰物业服务合同纠纷一案民事裁定书	---	准许原告长春赢时物业服务有限公司撤回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
25	2018-6-19	原告周磊、任心治等 12 人与长春赢时物业服务有限公司物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	驳回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
26	2018-6-26	原告长春赢时物业服务有限公司与马永超物业服务合同纠纷一审民事裁定书	---	驳回起诉	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响
27	2018-9-3	吕洋与长春赢时物业服务有限公司追偿权纠纷一审民事判决书	21000 元	驳回原告吕洋的全部诉讼请求	案件情况简单，对公司持续经营不构成重大不利影响

对于物业管理企业，通过诉讼程序催缴物业服务费已经成了物业企业常用的维权手段。报告期内，大部分被告业主均主动缴纳拖欠物业管理费。

上述诉讼基本属于公司胜诉或公司作为原告撤诉或公司作为被告时候，原告撤诉；由于上述诉讼案情简单，影响不大，未对公司的财务状况、品牌及业务经营造成重大影响。

经核查，赢时物业存在一起未决诉讼。2018 年 9 月 19 日，蒋振江就长春市中级人民法院对蒋振江与长春市盛安劳务有限公司、长春赢时物业服务有限公司劳动争议二审民事判决向吉林省高级人民法院提起再审。目前，吉林省高级人民法院已经受理该案件，该案件正在吉林省高级人民法院审理过程中。该案件涉案金额为 61,575.17 元。

上述未决诉讼主要系公司日常经营管理中与劳动者发生的法律纠纷，是企业日常法律事务之一，且该案件涉案金额较小，若败诉不会对公司的财务状况、品牌及业务经营造成重大不利影响。

## 2、其他或有事项

无

### (三) 提请投资者关注的承诺事项

无

### (四) 提请投资者关注的其他重要事项

无

## 十一、 报告期内资产评估情况

公司委托北京华信众合资产评估有限公司，以 2018 年 4 月 30 日为评估基准日，就有限公司整

体变更为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，并出具了《长春赢时物业服务有限公司拟股改所涉及的长春赢时物业服务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（华信众合评报字[2018]第J-1030号）。

截至评估基准日，在持续经营条件下，有限公司经审计的总资产账面价值为9,729.46万元，总负债账面价值为8,421.45万元，净资产账面价值为1,308.01万元。经资产基础法评估，有限公司总资产评估价值为10,272.10万元，增值542.65万元，增值率为5.58%；总负债评估价值为8,421.45万元，无增减值变化；净资产评估价值为1,850.85万元，增值542.85万元，增值率为41.49%。公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

## 十二、股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策

### (一) 报告期内股利分配政策

公司章程规定公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

### (二) 报告期内实际股利分配情况

分配时点	股利所属期间	金额(元)	是否发放	是否符合《公司法》等相关规定	是否超额分配股利
2018年3月10日	2017年12月31日	12,000,000.00	是	是	否

### (三) 公开转让后的股利分配政策

公司章程规定公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

### (四) 其他情况

无

### 十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

适用 不适用

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接持股	间接持股	
1	长春新星宇物业服务有限公司	长春市	物业管理	100%		收购股权取得
2	长春赢时运输有限公司	长春市	道路运输	100%		设立取得
3	长春赢时逸栈经贸有限公司	长春市	酒类经销	100%		设立取得
4	长春赢时物业服务股份有限公司龙井分公司	龙井市	物业管理			设立取得
5	长春赢时物业服务股份有限公司澄迈分公司	海南省澄迈县	物业管理			设立取得
6	长春赢时物业服务股份有限公司延吉分公司	延吉市	物业管理			设立取得
7	长春赢时物业服务股份有限公司武汉分公司	武汉市	物业管理			设立取得
8	长春赢时物业服务股份有限公司惠州分公司	惠州市	物业管理			设立取得

#### (一) 长春新星宇物业服务有限公司

##### 1. 基本情况

成立日期	2016年8月22日
注册资本	3,000,000.00
实收资本	3,000,000.00
法定代表人	刘丽萍
住所	长春市朝阳区大兴路778号
经营范围	物业管理及物业管理有偿综合服务（在资质证有效期内经营）；城市供热（在许可证有效期内经营）；房屋出租；房屋信息咨询服务；餐饮管理服务（法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）

##### 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司	300	300	100.00%	货币出资

### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

#### (1) 历史沿革

①2011年3月，长春新星宇物业管理有限公司设立【注册资本300.00万元，实收资本300.00万元】

2006年7月3日，长春市工商行政管理局出具（注册）名核字【2006】第00761号《公司名称预先核准通知书》，预先核准公司名称为“长春新星宇物业管理有限公司”。

2006年8月，吉林省宏远会计师事务所有限公司出具了吉宏验字[2006]第622号《验资报告》，经审验，截至2006年8月3日，长春新星宇物业管理有限公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币300.00万元。股东以货币出资。

2006年8月22日，长春市工商行政管理局向有限公司核发了《营业执照》。

#### 2、2010年5月，长春新星宇物业管理有限公司名称变更

2010年4月28日，长春新星宇物业管理有限公司股东决定，同意公司名称由长春新星宇物业管理有限公司变更为长春新星宇物业服务有限公司。

2010年4月28日，长春市工商行政管理局向公司核发了长春名称变核内字【2010】第1000765134号《公司名称核准变更登记通知书》，同意公司名称由长春新星宇物业管理有限公司变更为长春新星宇物业服务有限公司。

2010年5月5日，长春市工商行政管理局向长春新星宇物业服务有限公司核发了新的《营业执照》。

#### 3、长春新星宇物业服务有限公司第一次出资额转让【注册资本300.00万元，实收资本300.00万元】

2018年3月19日，长春新星宇物业服务有限公司股东决定，同意股东新星宇建设集团有限公司将所持有的长春新星宇物业服务有限公司100.00%的出资额以平等协商作价为基础转让给有限公司。

2018年3月19日，有限公司召开股东会，同意平等协商作价受让新星宇建设集团有限公司对长春新星宇物业服务有限公司的出资额。

经审计，截止2018年3月31日新星宇物业净资产为8,616,750.48元（评估值为1,479.27万元，增值部分主要系新星宇物业账面的投资性房地产，该房地产于2009年由新星宇物业购入，原值为1,044.00万元，账面价值为615.22万元，评估值为1,224.57万元）。公司实际支付股权转让款7,287,464.72元，股权转让款定价未损害公司利益。

同日，上述出资额转让方和有限公司签署了《股权交割证明》和《股权转让协议》。

2018年4月3日，长春市工商行政管理局向长春新星宇物业服务有限公司核发了新的《营业执照》。

#### (2) 合法合规

长春新星宇物业服务有限公司设立过程合法合规，增资行为履行相关审议程序，真实合法，价格公允。

#### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	16,316,202.42	14,926,738.93	14,488,352.32
净资产	9,814,001.07	10,148,492.06	9,705,066.00
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入	7,773,062.56	11,654,718.40	11,313,011.50
净利润	-334,490.99	443,426.06	40,598.19

#### 5. 子公司业务、与公司业务关系

子公司业务、与公司均属于物业管理业务。但存在服务客户群体上的互补。子公司所从事的物业管理主要服务修建年代较早的住宅小区，公司所从事的物业管理主要服务中高端住宅小区、商业业主等。

#### 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春新星宇物业服务有限公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春新星宇物业服务有限公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

#### 7. 其他情况

适用 不适用

#### (二) 长春赢时运输有限公司

##### 1. 基本情况

成立日期	2013年4月10日
注册资本	100,000.00
实收资本	100,000.00
法定代表人	张志勇
住所	吉林省长春市朝阳区大兴路778号401室

经营范围	货物运输（法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件并在其核准的期限与范围内经营；一般经营项目可自主选择经营）*
------	--

## 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司	10	10	100.00%	货币出资

## 3. 子公司历史沿革及合法合规性

### (1) 历史沿革

2013年4月，长春赢时运输有限公司设立【注册资本10.00万元，实收资本10.00万元】

2013年4月2日，长春市工商行政管理局朝阳分局出具朝阳内名称预核【2013】第1300189137号《公司名称预先核准通知书》，预先核准公司名称为“长春赢时运输有限公司”。

2013年4月8日，吉林中永信会计师事务所有限公司出具了吉中永信验字[2013]第5号《验资报告》，经审验，截至2013年4月7日，长春赢时运输有限公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币10.00万元。股东以货币出资。

2013年4月10日，长春市工商行政管理局向长春赢时运输有限公司核发了《营业执照》。

### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

## 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	413,475.44	466,838.04	1,174,315.10
净资产	393,492.56	446,855.16	520,207.77
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入			2,245,234.50
净利润	-53,362.60	-73,352.61	156,684.01

## 5. 子公司业务、与公司业务关系

该公司属于运输公司，系公司拟定开展物业管理中垃圾清运业务。

## 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时运输有限公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时运输有限公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规

范性文件的规定。

## 7. 其他情况

适用 不适用

### (三) 长春逸栈经贸有限公司

#### 1. 基本情况

成立日期	2012年2月14日
注册资本	2,010,000.00
实收资本	2,010,000.00
法定代表人	刘立华
住所	长春市朝阳区大兴路18号
经营范围	经销酒类

#### 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司	201	201	100.00%	货币出资

#### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

##### (1) 历史沿革

2012年2月，长春赢时逸栈经贸有限公司设立【注册资本201.00万元，实收资本201.00万元】

2011年12月23日，长春市工商行政管理局出具长春名称预核内字【2011】第11000886284号《公司名称预先核准通知书》，预先核准公司名称为“长春赢时逸栈经贸有限公司”。

2012年2月，吉林中永信会计师事务所有限公司出具了吉中永信验字[2012]第3号《验资报告》，经审验，截至2012年2月9日，长春赢时运输有限公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币201.00万元。股东以货币出资。

2012年2月14日，长春市工商行政管理局向长春赢时运输有限公司核发了《营业执照》。

##### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

#### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	981,228.94	981,228.94	981,228.94
净资产	981,228.94	975,378.94	975,378.94
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入			2,245,234.50
净利润	5,850.00		6,701.33

## 5. 子公司业务、与公司业务关系

该公司属于经销酒类。系公司拟开展酒店经营业务所设立。后因公司业务发生调整，不再经营这部分业务，该公司已经被注销。

## 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时逸栈经贸有限公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时逸栈经贸有限公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 7. 其他情况

适用 不适用

长春赢时逸栈经贸有限公司已于 2018 年 10 月注销，并已办理完相关注销手续。

## （四）长春赢时物业服务股份有限公司龙井分公司

### 1. 基本情况

成立日期	2013 年 11 月 28 日
注册资本	
实收资本	
法定代表人	张志勇
住所	吉林省龙井市延石路
经营范围	物业服务、物业修缮管理、装饰装修；家政服务；设备维修和保养；物业租售代理；服装清洗、干洗、搬家服务（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）

### 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司			100.00%	

### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

#### （1）历史沿革

2013 年 11 月 22 日，赢时物业召开股东会并决议，同意设立长春赢时物业服务有限公司龙井分公司。

2013 年 11 月 28 日，吉林省龙井市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为

91222405081934904G 的《营业执照》。

#### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

#### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	602,754.94	608,206.51	242,298.20
净资产	-258,442.40	-22,674.69	-20,803.34
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入		294,259.71	297,397.81
净利润	-235,767.71	-1,871.35	7,638.87

#### 5. 子公司业务、与公司业务关系

该分公司与公司业务形成互补关系，系公司业务在地域上的拓展布局。

#### 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时物业服务股份有限公司龙井分公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时物业服务股份有限公司龙井分公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

#### 7. 其他情况

适用 不适用

### (五) 长春赢时物业服务股份有限公司澄迈分公司

#### 1. 基本情况

成立日期	2016年4月7日
注册资本	
实收资本	
法定代表人	陈龙
住所	海南省澄迈县老城开发区碧海金沙温泉别墅会所303室
经营范围	物业服务、物业修缮管理、装饰装修工程（需凭有效资质证书经营）；家政服务；设备维修和保养；物业资产租售代理；服装清洗、干洗；搬家服务

#### 2. 股权结构

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

长春赢时物业服务股份有限公司			100.00%	

### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

#### (1) 历史沿革

2016年3月21日，赢时物业召开股东会并决议，同意设立长春赢时物业服务有限公司澄迈分公司。

2016年4月7日，海南省澄迈县工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为91469027MA5RCL599C的《营业执照》。

#### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	10,000.92		
净资产	0.92		
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入			
净利润	0.92		

### 5. 子公司业务、与公司业务关系

该分公司与公司业务形成互补关系，系公司业务在地域上的拓展布局。

### 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时物业服务有限公司澄迈分公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时物业服务有限公司澄迈分公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

### 7. 其他情况

适用 不适用

## (六) 长春赢时物业服务股份有限公司延吉分公司

### 1. 基本情况

成立日期	2013年7月18日
注册资本	

实收资本	
法定代表人	张志勇
住所	延吉市长白山西路开元公馆 12 号楼
经营范围	物业服务、物业修缮管理；资产管理；家政服务（不含职业介绍）；商业管理；物业（资产）租售代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司			100.00%	

## 3. 子公司历史沿革及合法合规性

### (1) 历史沿革

2013 年 7 月 10 日，赢时物业召开股东会并决议，同意设立长春赢时物业服务有限公司延吉分公司。

2013 年 7 月 18 日，延吉市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为 91222401072269367H 的《营业执照》。

### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

## 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	5,756,275.90	5,306,840.38	5,879,204.74
净资产	-303,201.19	164,076.52	100,954.23
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入	5,498,337.48	6,739,839.68	3,995,014.00
净利润	-467,277.71	63,122.29	-157,635.96

## 5. 子公司业务、与公司业务关系

该分公司与公司业务形成互补关系，系公司业务在地域上的拓展布局。

## 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时物业服务有限公司延吉分公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时物业服务有限公司延吉分公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及

有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 7. 其他情况

适用 不适用

### (七) 长春赢时物业服务股份有限公司武汉分公司

#### 1. 基本情况

成立日期	2018年8月27日
注册资本	
实收资本	
法定代表人	陈龙
住所	武汉市江岸区花桥街黄孝河路1号创业大厦4楼A6室
经营范围	物业服务、物业修缮管理；装饰装修工程；家政服务；设备维修和保养；服装清洗、干洗；搬家服务；绿化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司			100.00%	

#### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

##### (1) 历史沿革

2018年6月20日，赢时物业召开股东会并决议，同意设立长春赢时物业服务有限公司武汉分公司。

2018年8月27日，武汉市市场和质量监督管理局向公司核发了统一社会信用代码为91420102MA4L0KCT1K的《营业执照》。

##### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

#### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	10,036.21		
净资产	-363.79		
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入			
净利润	-363.79		

#### 5. 子公司业务、与公司业务关系

该分公司与公司业务形成互补关系，系公司业务在地域上的拓展布局。

## 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时物业服务股份有限公司武汉分公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时物业服务股份有限公司武汉分公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 7. 其他情况

适用 不适用

### (八) 长春赢时物业服务股份有限公司惠州分公司

#### 1. 基本情况

成立日期	2019年1月15日
注册资本	
实收资本	
法定代表人	陈龙
住所	惠州大亚湾澳头中兴北路179号阳基中心城家园1栋207号房
经营范围	物业服务；物业修缮管理、装饰装修工程；家政服务；设备维修和保养；物业资产租售代理；服装清洗、干洗；搬家服务，绿化工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)■

#### 2. 股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
长春赢时物业服务股份有限公司			100.00%	

#### 3. 子公司历史沿革及合法合规性

##### (1) 历史沿革

2018年12月20日，赢时物业召开第一届董事会第四次会议并决议，同意设立长春赢时物业服务有限公司惠州分公司。

2019年1月15日，广东省惠州市工商行政管理局大亚湾分局向公司核发了统一社会信用代码为91441300MA52RWCGXC的《营业执照》。

##### (2) 合法合规

该公司设立过程合法合规。

#### 4. 最近两年及一期的主要财务数据

项目	单位：元		
	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产			
净资产			
项目	2018年1月—9月	2017年度	2016年度
营业收入			
净利润			

#### 5. 子公司业务、与公司业务关系

该分公司与公司业务形成互补关系，系公司业务在地域上的拓展布局。

#### 6. 子公司业务的合规性

截至本公开转让说明书签署之日，长春赢时物业服务股份有限公司惠州分公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的任何形式“黑名单”的情形；未发生重大违法违规行为，不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁，不存在法律纠纷或潜在纠纷；合同履行正常，不存在侵权之债，不存在拖欠税款的情形且未受过税务部门的处罚。

长春赢时物业服务股份有限公司惠州分公司的经营范围和实际经营业务符合国家产业政策以及有关法律、法规和规范性文件的规定。

#### 7. 其他情况

适用 不适用

### 十四、 经营风险因素及管理措施

#### (一) 控股股东、实际控制人控制不当的风险

2018年6月21日股份公司成立后，新星宇建设集团有限公司直接持有公司99.01%的股权，为公司控股股东；同时，张琪武通过新星宇建设集团有限公司间接持有公司40.50%的股份，为第一大自然人股东（间接），且张琪武作为控股股东新星宇建设集团有限公司实际控制人，能够通过新星宇建设集团有限公司对股份公司股东大会的重大决策产生重大影响，系公司实际控制人，能够实际支配公司行为。

针对控股股东、实际控制人不当控制的风险，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。

应对措施：公司将进一步建立健全法人治理制度，制定完善《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行更加明确的规定，防止公司控股股东利用其控制地位，影响公司的正常经营，保障公司的持续健康发展。

## （二）控股股东股权质押的风险

2018年10月长春新星宇建筑安装有限责任公司与中国建设银行股份有限公司长春城建支行签署《人民币流动资金贷款合同》，向该行贷款100,000,000.00元。根据该行贷款政策要求，长春新星宇建筑安装有限责任公司作为新星宇建设集团有限公司全资子公司（新星宇建设集团有限公司直接和间接合计持有长春新星宇建筑安装有限责任公司100.00%的股权），新星宇建设集团有限公司全体股东将所持有的新星宇建设集团有限公司全部股权质押给该行。虽然目前长春新星宇建筑安装有限责任公司拥有归还上述贷款的能力，但仍然存在因经营发生变化，新星宇建设集团有限公司股权被持续质押的风险。同时，若因长春新星宇建筑安装有限责任公司无法归还上述贷款，新星宇建设集团有限公司股权结构将因此发生重大变化，长春赢时物业服务股份有限公司实际控制人将面临变更的风险。

应对措施：长春新星宇建筑安装有限责任公司将积极筹措资金，确保该部分贷款及时偿还。

## （三）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对物业服务的选择权增加，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，提升品牌知名度是物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司虽然具有了较强的服务能力和品牌影响力，但在未来的市场竞争中仍存在一定的竞争风险。

应对措施：公司将快速响应业主需求，对物业服务的要求更加专业化、标准化，将提升品牌知名度作为物业服务企业未来发展的出路。在激烈的市场竞争环境下，公司将进一步在保证公司较强的服务能力和品牌影响力的基础上，应对市场竞争风险。

## （四）关联方资金占用风险

截止说明书签署之日，公司不存在向关联方拆借资金的情形。但公司报告期内曾发生过资金占用的情形，尽管公司建立健全了法人治理制度，制定完善了《公司章程》和公司的各项决策、监管制度，对股东大会、董事会、监事会的职权进行了明确的规定，但是控股股东、实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，产生关联方资金占用风险。截止说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

应对措施：公司已经建立了完善的三会制度，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》和《防止控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金管理制度》等对关联交易决策程序等做出了规定，严格规范关联交易行为及控股股东、关联方资金占用行为。

## （五）劳务成本上涨风险

公司营业成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2018年1-9月、2017年度和2016年度，人工成本占营业成本的比例分别为39.24%、72.20%、76.11%，主要原因是公司在2018年对部分业务进行了外包，降低了人工成本，同时增加了外包成本；考虑外包成本的影响，公司2018年1月-9月人工成本81.30%，相对稳定，

略有上升。未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

应对措施：首先，公司将积极开拓市场，并进一步针对市场存量物业项目进行拓展，不断提高管理的物业面积和业务规模，提高公司抗风险能力。同时公司积极开发物业增值服务，不断提高创新业务收入占营业收入比例，增强公司盈利能力。此外，公司已购置扫雪机等机器设备代替人工作业，一定程度上降低劳务成本。

#### （六）关联方业务依赖风险

公司主营业务相关的地产项目主要由控股股东新星宇建设集团有限公司下属房地产开发公司开发，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖；为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了关联方物业项目外，公司也致力于非关联方物业项目的开发和维护，并已取得了一定的效果。

应对措施：随着公司品牌知名度持续提高，以及服务标准化等优势的建立，公司将继续拓展市场上符合公司定位的非关联方开发的项目。同时，公司在未来可能通过收购、并购、合作等方式扩大非关联方开发项目的收费管理面积。

#### （七）现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的业主间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的业主。2018年1-9月、2017年度和2016年度，现金收款占营业收入比例分别为26.02%、25.46%和33.10%。尽管公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备POS机减少业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并且各项目点增加配置POS机，引导客户使用现代支付手段进行物业费缴纳。

#### （八）业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。

应对措施：公司在选择业务外包供应商时保持谨慎态度，一般有备用供应商。在合同中对服务质量等相关条款进行严格的规定，并制定相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对供应商进行严格的监管。如果个别供应商出现问题，公司可以从其他供应商抽调人员予以接替，直到委托其他外包公司。

#### （九）业务地区集中度过高风险

公司主营业务主要集中在长春地区。2018年1-9月、2017年度、2016年度公司于长春地区的收入占比分别为92.28%、92.94%和95.25%，符合公司扎根长春，辐射全国的战略。公司逐年扩大长春地区以外的主营业务收入。公司近年来虽积极拓展市场，但是一旦出现长春市竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会影响公司盈利能力产生不利影响。

**应对措施：**对此，公司已调整市场拓展方向，进一步提升所服务业态的多元化水平，积极拓展省外市场，加快公司全国性布局。公司已经建立武汉分公司、海南分公司加强全国业务渠道的拓展。

## 十五、 公司经营目标和计划

### (一) 公司发展愿景

公司发展愿景是以“构筑安居乐园，缔造幸福生活”为企业使命，坚持“至诚服务、专业服务、创新服务”质量方针，始终以客户需求为导向，致力为客户提供全面优质物业服务，同时不断创新物业服务模式，以求在未来蓬勃发展的物业管理领域中，搭建一个幸福、和谐、完善的物业管理综合平台，用公司的全部力量成就百万人的舒适居住梦想，构筑社区幸福家园。

### (二) 公司整体经营目标

#### 1、立足吉林省域，扩展全国业务

公司依托自身发展战略，立足吉林省已经全面覆盖的业务渠道和优质品牌，发挥专业管理和业务优势，持续、努力拓展省外市场。积极采用多层次、综合化发展手段，全面发展公司业务，实现公司拓展全国业务的战略。

#### 2、以服务赢得客户，实现多元化营收

随着物业管理市场化进程的加快，市场竞争日益激化，以及社会对物业管理需求的不断多元化和个性化，多元经营越来越成为物业服务企业生存和发展的必然选择，也是赢时物业的必然选择。

赢时物业将积极拓展经营领域，开展多元经营活动，达到社会效益与经济效益良性发展的目标，适应社会的发展趋势，满足广大业主越来越高的服务需求，推动行业的进步与发展。公司对业务进行积极创新，不断推出与信息化、智能化相结合的产品和服务，实现公司在新形势下的长足发展。目前，公司以“小赢”管家为客户搭建沟通渠道，赢得客户的满意度，为公司多元化经营和快速发展创造了良好环境。

### (三) 实现目标的主要措施

#### 1、利用多种资源和方法，进一步向全国布局。

公司将积极利用自身的区域优势，同时结合公司现有的渠道资源、人力资源等，积极向全国布局和深耕。公司将通过多种合作方式积极承接其他业态物业管理项目。同时，结合不同地区的特点和物业管理要求，及时改革和改进公司的服务方式和服务内容，更加优质、创新、专业的为客户提供服务。

#### 2、业态多样实现均衡发展

公司通过住宅物业模式固化及研发的基础上，向其它业态进行拓展，将公司在管的写字楼、学校等业态模式深化创新，研发成更加具有市场竞争力和符合新形势要求的服务产品。目前公司住宅服务占比比较大，未来公司将向办公物业、商业物业、工业物业着重拓展，实现业态多样均衡发展，形成完整和完善的业态服务体系。

#### 3、建立信息化平台，提高基础业务数据统计分析效率

公司应该积极顺应物业管理行业信息化、智能化发展的趋势。在管理方面，公司将积极搭建信息化平台，实现符合公司发展需要的信息管理一体化体系，创建完善、良好的数据信息平台，实现全国业务和管理信息的协调管理和远程信息传输，提高公司整体业务流程及数据统计分析能力和效率。在业务方面，公司将积极研发和创新现有的物业服务模式和产品，结合互联网的信息化趋势，利用O2O等成熟技术模式，改良和提高公司现有的服务品质，实现公司服务的全国性推广以及提高公司综合服务能力和客户满意度。

## 董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事签字：

1、卢明

2、张琪武

3、魏广政

4、刘立华

5、刘丽萍

刘丽萍

全体监事签字：

1、王玉华

2、徐锐

3、韩文壮

韩文壮

全体高管签字：

1、刘立华

2、贾颖罡

3、王闯

4、刘志国

王闯

王德香

长春赢时物业服务股份有限公司



## 主办券商声明

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

法定代表人或授权代表人（签字）： 李玮  
李玮

项目负责人（签字）： 张海滨  
张海滨

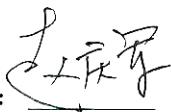
项目小组成员（签字）：张海滨      金珂  
张海滨                                    金珂



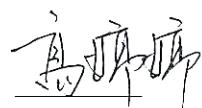
## 律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本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。

经办律师（签字）：



赵庆军



高婷婷

律师事务所负责人（签字）：



闫鹏和



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的内容无异议，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。

签字注册会计师（签字）：蔡丽萍

签字注册会计师（签字）：郭春玲

会计事务所负责人（签字）：孙立伟



## 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的内容无异议，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。

签字资产评估师（签字）：许勤

签字资产评估师（签字）：徐文斌

资产评估机构负责人（签字）：

姜波

北京华亚正信资产评估有限公司

2019年3月22日



## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件
- 六、其他与公开转让有关的重要文件