

四川景灿物业服务股份有限公司
公开转让说明书



主办券商



国融证券股份有限公司

二〇二〇年六月

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
一、相关行业调控带来的风险	公司的业务模式主要为住宅社区提供物业相关服务，市场拓展在一定程度上受住宅地产行业发展的影响。目前公司管理的项目来源主要为房地产商新开发的物业项目，如果政府出台政策对房地产行业进行较长期的严格调控，仍将有可能影响公司新增管理面积的增长速度。
二、关联方业务依赖风险	公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联的房地产公司所开发的项目，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。同时公司关联的房地产企业规模较小，如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。同时，公司目前服务的项目中仅有一个小区成立了业主委员会，未曾发生过因业主委员会成立而影响公司业务的情况，但仍存在业主委员会成立后可能产生影响公司业务及收入类型的风险，进而可能存在影响公司部分营业收入的风险。
三、物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时，众多业主对服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况、信用程度差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额大的情况，会存在一定数量应收账款不能按时收回风险，业主物业管理费的收回过程中也会给公司带来一定的费用负担。
四、现金收款资金管理风险	报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广使用 POS 机刷卡（支持银行卡、支付宝、微信等支付方式）等非现金方式收取物业费用，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。
五、市场竞争风险	我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量快速增长。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。
六、业务区域较为集中的风险	报告期内，公司物业管理服务对象主要集中在四川省成都市。未来，公司计划拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场。公司如不能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和

	情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。
七、服务采购的风险	为了提高公司物业管理服务的专业化和标准化，保障各项业务的顺利开展及减少人员管理压力，公司将部分保洁、维修和消防业务委托给专业服务供应商。公司虽已在合同中对服务质量进行了严格的规定，并制定了相关的质量标准和管理规范，但若专业服务供应商在服务中未能按照公司的管理标准提供服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。
八、供应商集中度较高的风险	2019年度、2018年度，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为88.57%、93.78%，公司来自主要供应商的采购额占当期采购总额的比重较高，公司存在供应商相对集中的风险。
九、实际控制人不当控制的风险	公司控股股东为熊灿，直接持有公司60%股份，其胞姐熊婷直接持有公司40%的股份，熊灿、熊婷姐弟以直接方式合计持有公司100%的股份。熊灿、熊婷姐弟自公司设立以来一直分别担任董事长、总经理、监事等职务，股份公司成立后，熊灿配偶赵溪芮和熊婷配偶秦斌分别担任公司董事。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇主导公司的发展战略与经营管理，参与公司经营管理，对公司具有控制权。因此，熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇对公司经营决策可施予重大影响。若熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营带来风险。
十、公司内部控制制度尚未运作成熟的风险	有限公司阶段，公司的治理结构和内控制度不够完善。股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员的法人治理机构，制定了合法合规的《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易管理等各项内部控制制度。因股份公司成立不久，公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

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"/> 申请挂牌公司 <input type="checkbox"/> 其他股东 <input type="checkbox"/> 收购人 <input checked="" type="checkbox"/> 实际控制人、控股股东 <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 <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
承诺开始日期	2020年3月16日
承诺结束日期	

承诺事项概况

(1) 同业竞争的承诺：详见“第三节公司治理”之“五、公司同业竞争情况”之“(三) 避免同业竞争采取的措施”；

(2) 关联交易的承诺：详见“第三节公司治理”之“六、最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况”之“(三) 为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排”；

(3) 资金占用的承诺：公司实际控制人、控股股东、及其他关联方不得以任何理由占用公司资金；

(4) 关于公司机构独立情况的承诺：本公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面独立于控股股东，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；

(5) 无重大违法违规的承诺：公司股东、董监高承诺公司及其本人不存在重大违法违规行为。

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	8
第一节 基本情况	9
一、 基本信息	9
二、 股份挂牌情况	9
三、 公司股权结构	12
四、 公司股本形成概况	16
五、 公司董事、监事、高级管理人员	21
六、 重大资产重组情况	24
七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表	24
八、 公司债券发行及偿还情况	25
九、 与本次挂牌有关的机构	25
第二节 公司业务	27
一、 主要业务及产品	27
二、 内部组织结构及业务流程	28
三、 与业务相关的关键资源要素	34
四、 公司主营业务相关的情况	39
五、 经营合规情况	47
六、 商业模式	49
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征	50
八、 公司持续经营能力	57
第三节 公司治理	62
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	62
二、 表决权差异安排	62
三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	63
四、 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	63
五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况	63
六、 公司同业竞争情况	64
七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况	66
八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	68
九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况	72
十、 财务合法合规性	72
第四节 公司财务	74
一、 财务报表	74
二、 审计意见	91
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计	91

四、	报告期内的主要财务指标分析	115
五、	报告期利润形成的有关情况	120
六、	报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析	129
七、	报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析	142
八、	报告期内各期末股东权益情况	148
九、	关联方、关联关系及关联交易	149
十、	重要事项	157
十一、	报告期内资产评估情况	158
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	158
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	160
十四、	经营风险因素及管理措施	161
十五、	公司经营目标和计划	164
第五节	挂牌同时定向发行	165
第六节	申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明	166
	申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	166
	主办券商声明	167
	律师事务所声明	168
	审计机构声明	169
	评估机构声明	170
第七节	附件	171

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		
公司、本公司、景灿股份、股份公司	指	四川景灿物业服务股份有限公司
有限公司、景灿有限	指	四川景灿物业服务有限公司及 2012 年 11 月 16 日更名前的四川省景灿物业服务有限公司
股东大会	指	四川景灿物业服务股份有限公司股东大会
股东会	指	四川景灿物业服务有限公司及 2012 年 11 月 16 日更名前的四川省景灿物业服务有限公司股东会
董事会	指	四川景灿物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	四川景灿物业服务股份有限公司监事会
四川景寰	指	四川景寰物业服务有限公司
景茂集团	指	四川省景茂置业集团有限公司及 2011 年 7 月 1 日更名前的四川省景茂房地产开发有限责任公司
主办券商、国融证券	指	国融证券股份有限公司
律师	指	上海市锦天城（成都）律师事务所
会计师	指	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司及其管理的股份转让平台
《公司法》	指	2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
报告期	指	2018 年、2019 年
专业释义		
物业管理	指	业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。
业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人。

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	四川景灿物业服务股份有限公司			
统一社会信用代码	91510000696978313P			
注册资本	5,000,000			
法定代表人	熊灿			
有限公司设立日期	2009年11月25日			
股份公司设立日期	2019年10月29日			
住所	成都市武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号			
电话	18608018694			
传真	无			
邮编	610041			
电子信箱	479395702@qq.com			
董事会秘书或者信息披露事务负责人	张玉兰			
按照证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》的所属行业	K 房地产业		70 房地产业	
按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2017)》的所属行业	K 房地产业	70 房地产业	702 物业管理	7020 物业管理
按照《挂牌公司投资型行业分类指引》的所属行业	20 房地产	2010 房地产	201010 房地产管理和开发	20101013 房地产服务
按照《挂牌公司管理型行业分类指引》的所属行业	K 房地产业	70 房地产业	702 物业管理	7020 物业管理
经营范围	物业管理；城市绿化管理；房地产咨询。（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）			
主营业务	为住宅小区项目提供物业管理服务			

二、 股份挂牌情况

(一) 基本情况

股票代码	
股票简称	景灿股份
股票种类	人民币普通股
股份总量	5,000,000
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

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第2.8条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年”。“挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。”“因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》未作出区别于上述法律法规规定限售条款。

截至本公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之日，股份公司成立尚未届满一年，因此公司发起人不可以公开转让股票。公司全体股东所持股份均无冻结、质押或其他转让限制情况。

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	熊灿	3,000,000	60	是	是	否					
2	熊婷	2,000,000	40	是	是	否					
合计	-	5,000,000	100	-	-	-					

3、股东对所持股份自愿锁定承诺

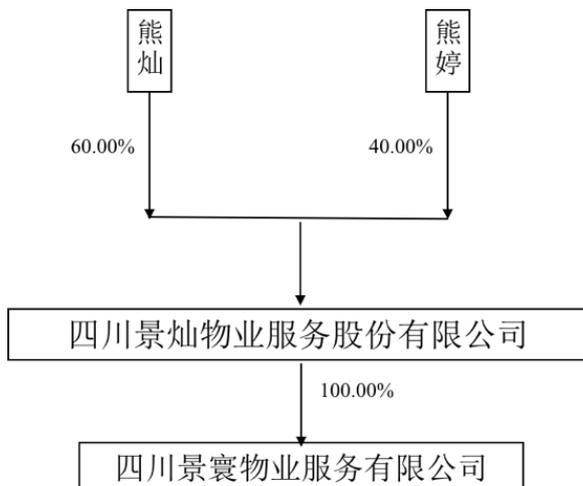
适用 不适用

(四) 分层情况

挂牌同时进入层级	基础层
----------	-----

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《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》第五十六条“（七）控股股东：指其持有的股份占公司股本总额 50%以上的股东；或者持有股份的比例虽然不足 50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。（九）控制：指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。有下列情形之一的，为拥有挂牌公司控制权：……2. 可以实际支配挂牌公司股份表决权超过 30%……”。

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

截至本公开转让说明书签署日，公司总股本为 500.00 万股，熊灿直接持有 300.00 万股，占公司总股本的 60.00%，因此，公司控股股东为熊灿。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

适用 不适用

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

姓名	熊灿
国家或地区	中国

性别	男
出生日期	1990年11月26日
是否拥有境外居留权	否
学历	高中
任职情况	2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2019年10月至今任股份公司董事长。
职业经历	2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2009年11月至2019年10月任有限公司执行董事和总经理，2019年10月至今任股份公司董事长。
是否属于失信联合惩戒对象	否

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《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》第五十六条“（八）实际控制人：指通过投资关系、协议或者其他安排，能够支配、实际支配公司行为的自然人、法人或者其他组织。

（九）控制：指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。有下列情形之一的，为拥有挂牌公司控制权：……2. 可以实际支配挂牌公司股份表决权超过30%……”。

《公司法》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。

熊灿直接持有公司 300 万股，占总股本的 60.00%；熊婷直接持有公司 200 万股，占总股本的 40.00%。熊灿为熊婷胞弟，两人合计控制公司 100.00%的股份，且两人自公司成立以来一直分别担任执行董事、总经理、监事等重要职务，熊灿配偶赵溪芮和熊婷配偶秦斌自股份公司成立后分别担任公司董事，参与公司经营管理，并且，熊灿、赵溪芮、熊婷、秦斌签署《一致行动协议》，约定在行使股东及董事相关召集权、提案权、表决权时采取一致行动。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇主导公司的发展战略与经营管理，对公司具有控制权。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇对公司经营决策可施予重大影响。能够直接控制和支配公司。因此，熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇为公司的共同实际控制人。

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	熊灿
国家或地区	中国
性别	男
年龄	29

是否拥有境外居留权	否
学历	高中
任职情况	2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2019年10月至今任股份公司董事长。
职业经历	2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2009年11月至2019年10月任有限公司执行董事和总经理，2019年10月至今任股份公司董事长。
是否属于失信联合惩戒对象	否

序号	2
姓名	熊婷
国家或地区	中国
性别	女
年龄	32
是否拥有境外居留权	否
学历	专科
任职情况	2011年3月至今，任成都茂婷商贸有限公司任执行董事；2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司监事；2017年7月至今任成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司任监事；2019年10月至今任股份公司董事、总经理。
职业经历	2011年4月至2019年2月，任成都高峰劳务有限公司监事；2017年4月至2018年12月，任成都市卓越之美美容有限责任公司监事；2011年3月至2019年12月，任成都茂婷商贸有限公司总经理；2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司监事；2017年7月至今任成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司任监事；2009年11月至2019年10月任有限公司监事，2019年10月至今任股份公司董事、总经理。
是否属于失信联合惩戒对象	否

序号	3
姓名	赵溪芮
国家或地区	中国
性别	女
年龄	24
是否拥有境外居留权	否
学历	高中
任职情况	2019年3月至今，任四川省景茂集团有限公司人力资源专员。2019年10月至今，任股份公司董事。
职业经历	2015年1月至2018年8月，成都慈爱医院财务；2019年3月至今，任四川省景茂集团有限公司人力资源专员。2019年10月至今，任股份公司董事。
是否属于失信联合惩戒对象	否

序号	4
姓名	秦斌
国家或地区	中国
性别	男
年龄	31
是否拥有境外居留权	否
学历	高中
任职情况	2013年9月至今，任成都义和广告有限公司监事；2014年2月至今，任四川省景茂置业集团有限公司总监；2019年10月至今，任股份公司董事
职业经历	2010年9月至2019年2月，任成都安远科技有限公司监事；2011年至2014年，个人经营双流县隆鑫建材经营部；2013年9月至今，任成都义和广告有限公司监事；2014年2月至今，任四川省景茂置业集团有限公司总监；2016年5月至2019年9月，任成都市景茂成德置业有限公司经理；2019年10月至今，任股份公司董事
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

一致行动人关系构成的认定依据：签订协议 亲属关系 其他

一致行动人关系的时间期限：长期，2019年10月30日至无

3、实际控制人发生变动的情况

适用 不适用

序号	期间	实际控制人
1	2018年1月-2019年10月	熊灿、熊婷
2	2019年10月-现在	熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇

1、2018年1月至2019年10月期间，熊灿担任公司执行董事与经理，熊婷担任公司监事，熊灿持有公司60%股权，熊婷持有公司40%股权。熊灿和熊婷可以实际控制公司决策。2018年1月至2019年10月期间，熊灿和熊婷为公司实际控制人。

2、2019年10月，股份公司成立，公司选举董事会，赵溪芮和秦斌被选举为公司董事，参与公司决策经营。赵溪芮为熊灿配偶；秦斌为熊婷配偶。2019年10月至今，公司实际控制人为熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇。

上述期间公司主营业务、管理层未发生变化，主营业务收入平稳，实际控制人变更对公司经营无影响。

(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	熊灿	3,000,000.00	60.00	自然人	否
2	熊婷	2,000,000.00	40.00	自然人	否

适用 不适用

2、股东之间关联关系

适用 不适用

熊灿为熊婷胞弟。

3、机构股东情况

适用 不适用

(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	熊灿	是	否	否	-
2	熊婷	是	否	否	-

(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

四、 公司股本形成概况

(一) 历史沿革

1、2009 年 11 月，有限公司成立

2009 年 11 月 25 日，四川省景灿物业服务公司由熊灿、熊婷以货币方式认缴 100 万元设立，其中熊灿认缴出资 60 万元，熊婷认缴出资 40 万元。

2009 年 11 月 20 日，立信会计师事务所有限公司出具“川立信会事司验（2009）第 L383 号”《验资报告》，经审验，截至 2009 年 11 月 16 日止，公司已收到熊灿、熊婷以货币方式缴纳的实收资本合计人民币 100 万元（大写：壹佰万元），占注册资本的

比例为 100%。其中：熊灿出资 60 万元，熊婷出资 40 万元。

2009 年 11 月 25 日，四川省工商行政管理局向有限公司颁发《企业法人营业执照》，其基本信息如下：法定代表人熊灿；住所为成都市武侯区二环路西一段 90 号四川高速大厦 B601 室；注册资本 100 万元；经营范围为一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）物业管理、资产管理；城市绿化管理；商品批发与零售；房地产咨询。熊灿为公司执行董事及经理、熊婷为公司监事。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	熊灿	60.00	60.00	60.00
2	熊婷	40.00	40.00	40.00
合计		100.00	100.00	100

2、2011 年 6 月，第一次股权变更

2011 年 6 月 13 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意股东熊灿将其所持有的公司 32 万元出资额（即 32%的股权）转让给四川省景茂房地产开发有限责任公司；同意熊婷将其所持有的公司 **20 万元出资额（即 20%的股权）** 转让给四川省景茂房地产开发有限责任公司。同日，股东签订变更后公司章程。

2011 年 6 月 13 日，转让各方签署股权转让协议。

2011 年 6 月 20 日，四川省工商行政管理局核发企业法人营业执照。此次变更后，有限公司股权结构如下：

本次股权转让后公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	四川省景茂房地产开发有限责任公司	52.00	52.00	52.00
2	熊灿	28.00	28.00	28.00
3	熊婷	20.00	20.00	20.00
合计		100.00	100.00	100

注：2011 年 7 月 4 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意股东四川省景茂房地产开发有限责任公司更名为四川省景茂置业集团有限公司。

3、2012 年 11 月，公司变更名称

2012年11月14日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意公司名称由“四川省景灿物业服务股份有限公司”变更为“四川景灿物业服务股份有限公司”。

2012年11月16日，四川省工商行政管理局核发“（川工商）登记内变字【2012】第025548号”《准予变更登记通知书》，决定准予变更登记。

4、2014年9月，第一次注册资本变更

2014年9月23日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本增加至500万元，新增400万元注册资本，由四川省景茂置业集团有限公司认缴208万元，熊灿认缴112万元，熊婷认缴80万元。同日，股东签订变更后公司章程。

2014年9月23日，四川金典会计师事务所有限公司出具“川金会验报字【2014】第519”号《验资报告》，经审验，截至2014年9月22日止，公司已收到股东四川省景茂置业集团有限公司、熊灿、熊婷缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币400万元，其中：四川省景茂置业集团有限公司出资208万，占新增注册资本的52%；熊灿出资112万，占新增注册资本的28%；熊婷出资80万，占新增注册资本的20%。

2014年9月24日，四川省工商行政管理局核发变更后营业执照，本次变更后，有限公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	四川省景茂置业集团有限公司	260.00	260.00	52.00
2	熊灿	140.00	140.00	28.00
3	熊婷	100.00	100.00	20.00
合计		500.00	500.00	100

5、2017年5月，第二次股权变更

2017年5月17日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意股东四川省景茂置业集团有限公司将其所持有160万元出资额（即公司32%的股权）转让给熊灿；股东四川省景茂置业集团有限公司将其所持有100万元出资额（即公司20%的股权）转让给熊婷。

同日，股权转让各方签署股权转让协议，股东签署变更后公司章程。

2017年6月8日，四川省工商行政管理局出具《准予变更登记通知书》准予变更登记。

有限公司本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
----	----	-----------	-----------	---------

1	熊灿	300.00	300.00	60.00
2	熊婷	200.00	200.00	40.00
合计		500.00	500.00	100

6、2019年10月，有限公司整体变更为股份公司

2019年8月9日，有限公司召开股东会，一致决议以公司经审计的账面净资产折股进行整体变更；变更后公司名称为四川景灿物业服务股份有限公司。

2019年10月21日，四川固勤彦希会计师事务所有限公司出具“川固勤审字[2019]第337号”《审计报告》，审验截至2019年8月31日，有限公司经审计的净资产为5,812,894.17元。

2019年10月22日，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司出具“联合中和评报字（2019）第6205号”《评估报告》，至评估基准日2019年8月31日，有限公司经评估的净资产为587.30万元。

2019年10月23日，有限公司召开股东会，一致决议依据经审计的净资产将公司整体变更为股份有限公司，整体变更后各股东出资比例不变。

2019年10月23日，公司全体发起人签署《发起人协议》，约定以经四川固勤彦希会计师事务所有限公司审计的净资产5,812,894.17元折合股本500万股，每股面值一元，余额计入资本公积。

2019年10月24日，四川固勤彦希会计师事务所有限公司出具“川固勤验字[2019]第029号”《验资报告》，经审验，截至2019年10月24日，发起人的出资额已按时足额缴纳。

2019年10月25日，公司召开创立大会，通过了公司章程，选举了第一届董事会和监事会成员，同意有限公司整体变更为股份公司，以2019年8月31日经审计的净资产折股500万股。

2019年10月29日，公司在工商部门依法办理了变更登记事宜，领取了统一社会信用代码为91510000696978313P的营业执照。根据该营业执照记载，住所为成都市武侯区长益路13号3单元11层1105号，法定代表人为熊灿，注册资本为500万元，公司类型为股份有限公司，营业期限至3999年1月1日。经营范围为物业管理；城市绿化管理；房地产咨询（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）。

股份公司的股份结构如下：

序号	股东	持股数额（万股）	持股比例（%）
1	熊灿	300.00	60.00
2	熊婷	200.00	40.00
合计		500.00	100.00

（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	任期开始时间	任期结束时间	国家或地区	境外居留权	性别	出生年月	学历	职称
1	熊灿	董事长	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	男	1990年11月	高中	
2	熊婷	董事、总经理	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1987年8月	专科	
3	秦斌	董事	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	男	1988年6月	高中	
4	赵溪芮	董事	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1995年5月	高中	
5	何彦熹	董事	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1974年5月	本科	
6	雷银川	监事	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1980年11月	专科	
7	熊欢	监事会主席	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1990年9月	专科	会计（中级）
8	邓建辉	职工监事	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	男	1976年6月	高中	
9	张玉兰	董事会秘书	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1983年6月	本科	
10	安琪	财务总监	2019年10月25日	2022年10月24日	中国	无	女	1979年11月	专科	注册会计师、中级会计

续：

序号	姓名	职业经历
1	熊灿	2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司执行董事和总经理；2018年11月至今任四川景寰物业服务有限公司执行董事；2009年11月至2019年10月任有限公司执行董事和总经理，2019年10月至今任股份公司董事长。
2	熊婷	2009年7月至2010年7月，任成都天励置业有限公司出纳助理；2010年8月至2011年7月，任四川省景茂置业集团有限公司采购专员；2011年4月至2019年2月，任成都高峰劳务有限公司监事；2017年4月至2018年12月，任成

		都市卓越之美美容有限责任公司监事；2011年3月至2019年12月，任成都茂婷商贸有限公司总经理；2011年3月至今，任成都茂婷商贸有限公司任执行董事；2011年3月至今任四川省景茂建筑工程有限公司监事；2017年7月至今任成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司任监事；2009年11月至2019年10月任有限公司监事，2019年10月至今任股份公司董事、总经理。
3	秦斌	2010年9月至2019年2月，任成都安远科技有限公司监事；2011年至2014年， 个人经营双流县隆鑫建材经营部 ；2013年9月至今，任成都义和广告有限公司监事；2014年2月至今，任四川省景茂置业集团有限公司总监；2016年5月至2019年9月，任成都市景茂成德置业有限公司经理；2019年10月至今，任股份公司董事
4	赵溪芮	2015年1月至2018年8月，成都慈爱医院财务；2019年3月至今，任四川省景茂集团有限公司人力资源专员。2019年10月至今，任股份公司董事。
5	何彦熹	2000年7月至2005年6月，任成都信德实业有限公司会计；2005年8月至2008年2月，龙茂房地产开发（成都）有限公司高级会计师；2008年3月至2010年11月，爱美高实业(成都)有限公司会计主管；2010年12月至2013年4月，任四川港威资产管理有限公司财务副经理；2013年8月至今，任四川鑫龙实业发展有限公司财务总监。2019年10月至今，任股份公司董事。
6	雷银川	2011年7月至今，历任四川省景茂置业集团有限公司投融资部主管、监事；2013年6月至今，任成都辰易兴源商贸有限公司执行董事、总经理；2013年3月至今，任成都市景发投资有限公司监事；2013年3月至今，任成都市景茂时代投资有限公司监事；2019年3月至今，开江县格尔林商贸有限公司任执行董事、总经理。2019年10月至今，任股份公司监事。
7	熊欢	2011年3月14日至今，任成都茂婷商贸有限公司监事；2019年4月至今，任景茂（香港）发展有限公司董事；2016年7月至今，经营开江县川宗服装门市；2018年7月至今，历任成都正瑞纳诚置业有限公司监事、执行董事、总经理；2018年6月至今，任四川鑫龙实业发展有限公司董事；2019年4月至今，任成都美好家园房地产开发有限公司董事长；2018年7月至今，任绵阳发达实业有限公司执行董事；2019年4月，任四川省圣丰久恒建筑工程有限公司监事；2018年11月至今，任绵阳市鑫龙久恒置业有限公司执行董事；2018年1月至今，任河南省景茂置业有限公司执行董事、总经理；2018年1月至今，任南阳市景茂实业有限公司执行董事、总经理；2019年10月至今，任股份公司监事。
8	邓建辉	2013年7月至2015年12月，任四川省景茂建筑工程有限公司助理材料员；2016年1月至今，任有限公司工程改造副经理；2019年6月至今，历任四川中久康泰建筑劳务有限公司执行董事、总经理。2019年10月至今，任股份公司监事。
9	张玉兰	2006年10月至2008年10月，任四川东华机械集团有限公司内勤；2008年11月至2009年6月，任四川申蓉东华二手车有限公司销售经理；2009年7月至2011年11月，任泰康人寿保险有限责任公司四川分公司银行事业部经理；2011年12月至2012年6月，任四川中远富投投资有限责任公司市场部经理；2012年7月至2014年3月，在四川中远瑞银投资管理有限公司和四川长坤置业集团有限公司任融资部融资专员；2014年4月至2016年8月，任成都市景发投资有限公司融资部融资主管；2016年9月至2019年2月，任成都茂婷商贸有限公司融资部融资副总经理；2019年10月至今，任股份公司董事会秘书

10	安琪	2000年9月至2002年1月，任成都和瑞丰实业有限公司会计；2003年4月至2008年1月，任成都中体建设工程有限公司会计；2008年2月至2010年9月，任利安达会计师事务所审计部审计专员；2010年10月至2013年4月，任大陆希望集团财务部财务经理；2013年5月至2017年6月，任成都市景茂时代投资有限公司财务部财务主管；2017年6月至2019年10月，任有限公司财务总监；2019年10月至今，任股份公司财务总监。
----	----	---

六、 重大资产重组情况

□适用 √不适用

七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总计（万元）	1,677.94	1,212.38
股东权益合计（万元）	539.59	574.76
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	539.59	574.76
每股净资产（元）	1.08	1.15
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.08	1.15
资产负债率（母公司）（%）	66.80	52.56
流动比率（倍）	1.28	1.72
速动比率（倍）	1.28	1.72
项目	2019年度	2018年度
营业收入（万元）	1,362.33	1,295.11
净利润（万元）	-35.17	9.94
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-35.17	9.94
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-15.65	11.11
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）	-15.65	11.11
毛利率（%）	23.09	20.69
加权净资产收益率（%）	-6.31	1.74
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	-2.81	1.95
基本每股收益（元/股）	-0.0703	0.0199
稀释每股收益（元/股）	-0.0703	0.0199
应收账款周转率（次）	2.15	2.38
存货周转率（次）	不适用	不适用
经营活动产生的现金流量净额（万元）	35.22	-9.97
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.07	-0.02

注：计算公式

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、毛利率按照“(当期营业收入-当期营业成本)/当期营业收入”计算。
- 2、净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 4、每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期发行在外的普通股加权平均数”计算；
- 5、扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期发行在外的普通股加权平均数”计算；
- 6、每股净资产按照“期末净资产/期末股本数”计算；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/当期加权平均股本数”计算；
- 8、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)”计算。
- 9、资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”计算。
- 10、流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算。

11、速动比率按照“期末速动资产/期末流动负债”计算。

12、当期加权平均净资产= $E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0$

其中：NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

13、当期发行在外的普通股加权平均数 $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

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	国融证券
法定代表人	张智河
住所	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号四楼
联系电话	010-83991888
传真	010-88086637
项目负责人	李洪敏
项目组成员	李娟、李洪敏、黄晶、吕谦

（二） 律师事务所

机构名称	上海市锦天城（成都）律师事务所
律师事务所负责人	赖勇
住所	四川省成都市高新区交子大道33号华商金融中心一号楼31层
联系电话	610000
传真	028-85939898
经办律师	张晓琴、黄少君、徐茜如

（三） 会计师事务所

机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	吕江
住所	北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层
联系电话	010-65950411
传真	010-65955570
经办注册会计师	汤春雷、马玉泉

（四） 资产评估机构

适用 不适用

机构名称	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人	商光太
住所	福州市鼓楼区湖东路 168 号宏利大厦写字楼 27D
联系电话	0591-87818242
传真	0591-87818242
经办注册评估师	葛蒨、张萌

(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	戴文桂
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

(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

主营业务-物业管理	为住宅小区项目提供物业管理服务
-----------	-----------------

公司主要为住宅小区项目提供物业管理服务工作。公司经营范围为：物业管理；城市绿化管理；房地产咨询。（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）。子公司四川景寰物业服务有限公司经营范围为：物业管理，资产评估，城市绿化管理。（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）。报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

公司主营业务不属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》中的限制类或淘汰类业务及行业，符合国家产业政策。

(二) 主要产品或服务

公司自成立以来，始终致力于为住宅小区项目提供物业管理服务，经过十余年发展，公司已在成都地区物业管理行业内具备较高的知名度和较好的品牌形象。公司提供的服务主要为物业管理公共性服务项目，其中包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、工程维护服务及客户服务等。具体内容如下：

主要服务项目	服务内容
绿化维护服务	提供花木养护、乔灌木修剪、松土除草、浇水打药、绿化物日常维护等
保洁服务	楼道清洁、玻璃清洁、园区环境卫生管理、垃圾清运及经常性保洁等
秩序维护服务	门岗及监控中心执勤、园区及楼宇巡逻、辖区交通管理、消防防汛保障等
工程维护服务	公区各设备设施运行保障、维护保养（含水电、机房、电梯、给排水、智能系统等）、装修管控、消防设备监管、园区综合维修等
客户服务	入伙管理、空置房及租赁管理、投诉事务受理、公共事务管理、社区文体活动组织、装修管理、客户档案管理等

公司管理项目部分案例如下：

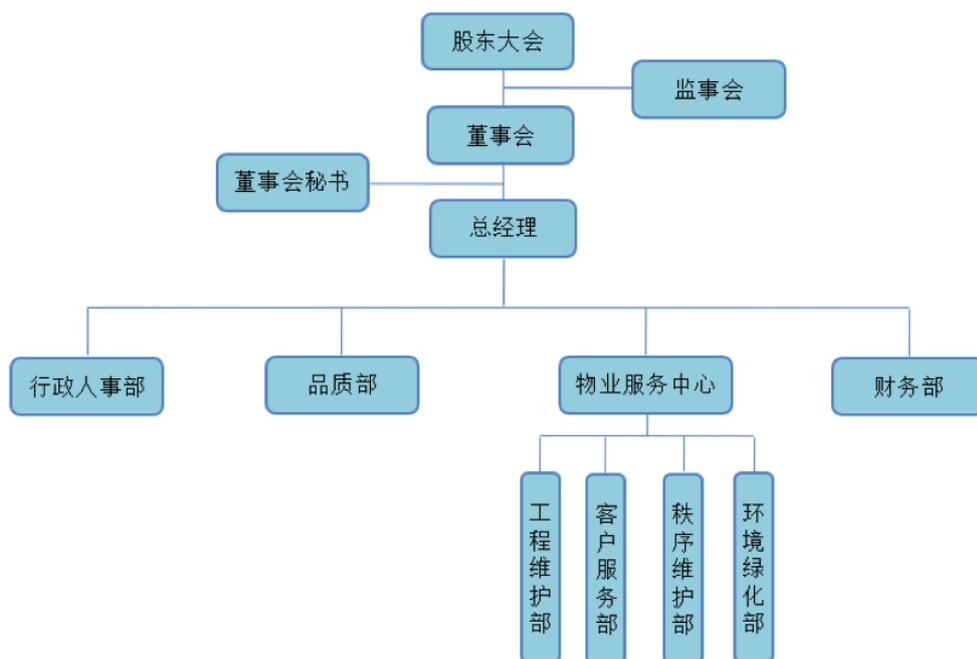
项目名称	项目类型	项目简介	面积或户数	项目图片

城果小区	普通住宅	项目位于成都国际城南核心区，成都地铁一号线旁，周边配套及居住空间尺度契合青年人，是他们宜居的最佳选择。绿化率 35%、住宅容积率 3.11，共 4 栋高层，整个小区总体规划采用半围合式布局。	总建筑面积 8.3 万方	
雍水岸小区	住宅/商业	项目位于西航港，楼间距纵向最低达到了 65m，横向最高达到了 120m，景观视野非常开阔。项目采用全球最为时尚的 ARTDECO 风格，材质考究、注重细节，是非常有品质的住宅小区。绿化率 35.4%、容积率 3.00，共 12 栋高层。	总建筑面积 19.6 万方， 1524 户	
名都小区	住宅/商业	项目位于双流生态居住、商业金融、行政办公、文化娱乐为主的城发国际新城发展区国际新城。项目居于 8500 亩城市森林公园中央位置，极致景观视野。绿化率高达 36.8%、容积率 3.292，共 15 栋 13+1 高层。	总建筑面积 31.6 万方； 商业 22 户， 住宅 2534 户	

二、 内部组织结构及业务流程

（一） 内部组织结构

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构。公司现行组织结构图如下：



各部门主要职责如下：

1、行政人事部：信息计划管理、会议管理、档案管理、资产管理、考勤管理,薪酬福利、绩效管理、劳动合同管理、招聘管理、培训管理、员工异动管理、劳动用工管理等。

2、品质部：负责制定各岗位业务作业指导书，流程指导，并结合实际情况进行合理性、适用性调整；统筹负责安全、客户、环境等专业管理及任职人员的实操培训，并监督各物业服务中心有效执行；负责编制公司级各业务块年度、月度检查方案和计划，并组织实施；社区文化建设工作年度安排及监督执行；统筹负责公司客户关系维护，跟踪和处理客户投诉，按照规定进行反馈及分析；相关客户类培训手册建立、修改，统筹组织培训；各项目拓展招投标管理。

3、财务部：负责物业公司经营收入及支出的统计核算工作；熟悉相关法律法规严格执行收费制度；负责物业公司报税缴税工作；负责资金计划、付款审批、会计档案管理等。

4、工程维护部：负责整个园区的电气、电梯、空调、给排水、采暖、通讯、消防、对讲监控及楼宇公共设施设备的运行管理、维修保养，对业户停工有偿服务及装修工程的监督管理工作。

5、客户服务部：对整个项目的业户接待、报修等业务申请进行受理，解决投诉的协调。负责业户档案资料的建立、更新、补充与保管工作，定期访问获得业主需求信息进行整理、统计分析。负责物业费及车位管理费的收取。

6、秩序维护部：配合公安机关做好小区安全巡逻检查工作，预防控制治安突发事件。负责园区全面的消防检查、管理工作并协助紧急救护处理，负责园区车辆指挥及停放安全管理。

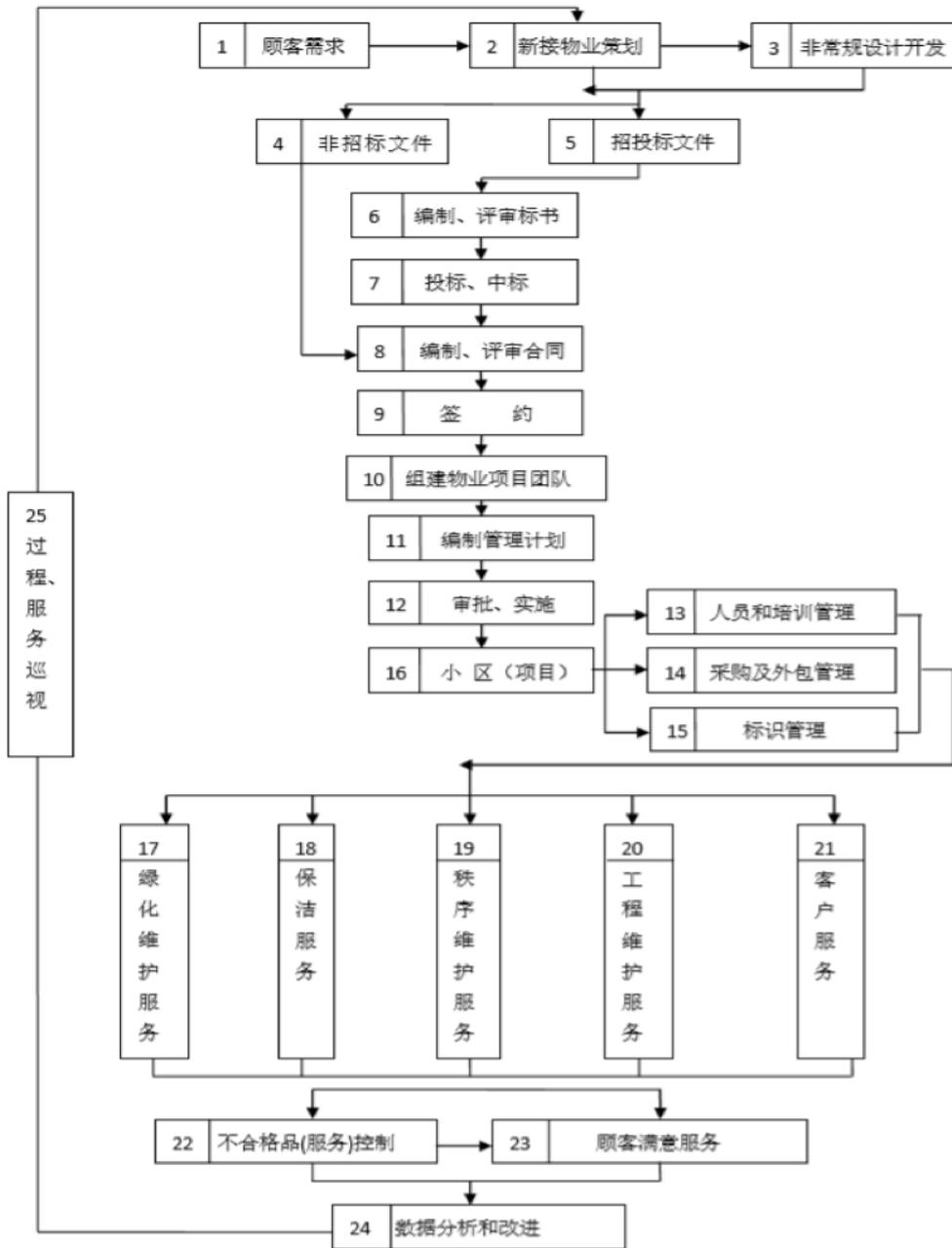
7、环境绿化部：为业户提供舒适的居住环境，负责园区卫生保洁、绿化养护、环境美化、消杀、垃圾清运等工作。

(二) 主要业务流程

1、流程图

公司对物业服务中的绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、工程维护服务和客户服务等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系，员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程。公司会定期对各项目服务人员的服务质量进行评估，通过培训、奖惩等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。同时，公司会根据客户的主动反馈以及对客户的满意度测评进行奖惩和改善服务制度，提高服务质量。

服务流程图如下：



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
				2019年度	占当年同类业务成本比重（%）	2018年度（万元）	占当年同类业务成本比重（%）		
1	成都弘源物业服务有限公司	无	平等协商	59.16	5.65	70.46	6.86	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
2	成都蓉欣环境工程有限公司	无	平等协商	99.18	9.47	95.92	9.34	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
3	成都旭禾环保科技有限公司	无	平等协商	9.02	0.86			明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
4	成都富斌消防工程有限公司	无	平等协商	5.03	0.48	24.06	2.34	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
5	南通振兴电梯安装有限公司	无	平等协商	16.79	1.60	5.44	0.53	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；	否

								定期检查	
6	四川九森电梯工程有限公司	无	平等协商	15.69	1.50	8.98	0.87	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
7	成都高福建筑劳务有限公司	无	平等协商			22.67	2.21	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
8	四川良和消防工程有限责任公司	无	平等协商	8.22	0.78			明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
9	四川兴东源建设工程有限公司	无	平等协商			1.35	0.13	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
10	四川众鑫电梯工程有限公司	无	平等协商	7.15	0.68	6.26	0.61	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
11	四川成安消防工程有限公司	无	平等协商			1.70	0.17	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量； 定期检查	否
12	四川安信捷	无	平等协商	5.38	0.51			明确外包厂商	否

	实业有限公司								的服务内容与 责任；现场监 督服务质量； 定期检查	
合计	-	-	-	225.62	-	236.84	-	-	-	-

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	智慧社区服务	通过物联网系统可实现客服沟通、故障报修、物业费缴纳等功能，涵盖社区居民生活服务全领域，让业主足不出户就可享受各类生活便捷。	自主研发	广泛运用于物业服务过程中	是
2	管家式服务	以“英式管家”服务理念为基础，为所有业主提供24小时全方位多项目的酒店式服务，主动探知业主需求并整合、调度专业资源，以最快的速度、最专业的态度满足业主需求。	自主研发	广泛运用于物业服务过程中	是
3	ERP 物业管理平台	主要应用为客服系统及收费系统平台，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。	自主研发	广泛运用于物业服务过程中	是

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

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

序号	无形资产类别	原始金额（元）	账面价值（元）	使用情况	取得方式
1	办公软件	409,059.94	300,330.81	正常使用	外购
	合计	409,059.94	300,330.81	-	-

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	发证日期	有效期
1	物业服务企业资质证书（贰级）	510000W0603	有限公司	四川省住房和城乡建设厅	2015年12月23日	至2020年12月15日

2	自行招用保安员单位备案证	51011900001	有限公司	成都市公安局	2019年12月5日	长期
是否具备经营业务所需的全部资质		是	2018年3月8日，住房和城乡建设部发布《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），自发布之日起施行。自此，公司开展物业服务业务无需资质核准。			
是否存在超越资质、经营范围的情况		否	<p>根据公司现行有效的《营业执照》，公司及子公司不存在超越经营范围经营的情况。</p> <p>公司在报告期内存在未取得自行招用保安员备案证明的情形。2019年12月5日，公司已取得自行招用保安员单位备案证，相关部门没有对公司上述行为进行处罚，不构成重大违法违规，且公司目前已整改规范，不存在超越资质经营的情况。公司控股股东已出具《承诺函》，对于报告期内公司因未备案从事自行招用保安员的行为而受到任何行政处罚，由此造成的损失将由其个人承担。</p>			

其他情况披露：

适用 不适用

（四） 特许经营权情况

适用 不适用

其他情况披露

适用 不适用

（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（元）	账面净值（元）	成新率（%）
运输工具	2,159,382.65	427,026.46	1,732,356.19	80.22
电子设备	186,300.00	164,931.32	21,368.68	11.47
办公设备及其他	123,061.32	91,832.17	31,229.15	25.38
合计	2,468,743.97	683,789.95	1,784,954.02	72.30

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

4、 租赁

适用 不适用

承租方	出租方	地理位置	建筑面积（平方米）	租赁期限	租赁用途
-----	-----	------	-----------	------	------

景灿股份	廖茜、冷凌	武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号	275.98	2019.8.29-2020.8.28	办公
------	-------	----------------------------------	--------	---------------------	----

5、其他情况披露

适用 不适用

(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	72	37.11%
41-50岁	55	28.35%
31-40岁	39	20.10%
21-30岁	27	13.92%
21岁以下	1	0.52%
合计	194	100.00%

(2) 按照学历划分

学历	人数	占比 (%)
博士	0	0
硕士	0	0
本科	12	6.19
专科及以下	182	93.81
合计	194	100.00

(3) 按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比 (%)
管理人员	24	12.37
财务人员	8	4.12
行政人员	10	5.16
项目人员	152	78.35
合计	194	100.00

截至2019年12月31日，公司及子公司在职员工人数为194人。公司及其子公司与全部员工签订了劳动合同或劳务合同，并按时向员工发放工资，其中办理了养老保险、工伤保险、失业保险、医疗保险、生育保险的人员为173人。未办理的21人中，8人属于退休返聘人员，8人为新入职员工，5人因个人原因放弃缴纳社保。公司未为员工缴纳公积金。

报告期内，公司未为全体员工缴纳社保和公积金，存在一定补缴风险。

根据相关社会保险主管机关出具的证明及公司书面确认，报告期内，公司不存在因违反社会保险的法律法规而受到行政处罚的情形。公司实际控制人承诺如果公司所在地社保主管部门与公积金主管部门要求公司对员工的社会保险费用或住房公积金进行补缴或由于上述情况对公司进行行政

处罚等对公司造成任何经济损失，其将按主管部门核定数额或罚金无偿代公司补缴，并承担相关费用，并保证不向公司追偿相关费用。

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	国家或地区	境外居留权	性别	年龄	学历	职称	研究成果（与公司业务相关）
1	易平	物业品质经理	中国	无	男	44	大专	全国物业管理企业经理、物业服务项目经理	智慧社区服务、管家式服务
2	安琪	财务总监	中国	无	女	40	大专	注册会计师、中级会计	智慧社区服务
3	张玉兰	董事会秘书	中国	无	女	36	本科	-	管家式服务
4	雷春兰	财务部会计	中国	无	女	29	本科	初级会计	-

续：

序号	姓名	职业经历
1	易平	1999年2月至2008年11月，历任四川省蜀安消防设备有限公司工程助理、人事行政专员、物业主管；2008年12月至2012年6月，任成都富雅物业服务股份有限公司物业经理；2012年6月至2014年8月，任眉山华晨物业管理有限公司物业经理；2014年8月至2016年10月，任成都市仕和物业服务股份有限公司物业区域项目经理；2016年10月至2018年4月，任四川海亮物业服务股份有限公司物业项目经理；2018年4月至今，任四川景灿物业服务股份有限公司物业品质经理。
2	安琪	见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员”
3	张玉兰	见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员”
4	雷春兰	2013年3月至2014年2月，任金堂新希望畜牧有限公司财务部会计；2015年5月至2019年5月，任四川鼎晟物业服务集团有限公司财务部财务主管；2019年11月至今，任四川省景灿物业服务股份有限公司财务部会计。

(2) 核心技术人员变动情况

√适用□不适用

姓名	变动时间	变动原因
张玉兰	2019年10月	2019年10月与公司签订劳动合同，成为公司董事会秘书及核心技术人员
雷春兰	2019年11月	2019年11月与公司签订劳动合同，成为公司财务部会计及核心技术人员

(3) 核心技术人员持股情况

□适用 √不适用

(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	是
是否存在劳务派遣	否	不适用

其他情况披露:

√适用 □不适用

公司服务外包内容包括清洁、电梯维修保养、消防安全等具有专业技术能力或劳动力密集性业务，属于公司物业管理区域内的专项服务业务，符合《物业管理条例》第三十九条的规定：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业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”的规定。

报告期内公司存在外包业务情况系公司正常经营环节。外包业务主要分为两种类型：（1）国家规定需要具备专业资质的特殊业务：如电梯维保等业务，国家规定实施企业必须具备相应专业资质；（2）保洁等细分条线业务。为了更好地提供物业管理服务，公司在综合评估业主方的要求、项目特点和公司的发展需要等综合因素后，选择性的将符合规定的部分业务进行外包，以提高服务质量、提升业务拓展效率、增强公司整体盈利能力。

(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

产品或服务	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业服务	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00
合计	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00

2、 其他情况

√适用 □不适用

报告期内，公司在管物业面积、单价明细情况如下：

单位：元

序号	项目名称	物业类型	签约建筑面积 (平方米)	物业费单价 (每平方米)	年物业服务收入
1	景茂城果	住宅	53065.06 m ²	1.8 元/平方米	1,146,205.30
2	景茂城果	办公	10580.81 m ²	3 元/平方米	380,909.16
3	景茂城果	商业	4021.06 m ²	3 元/平方米	144,758.16
4	景茂雍水岸	住宅、商业	149436.78 m ²	1.8 元/平方米	3,227,834.45
5	景茂雍水岸郦府	住宅、商业	104406.27 m ²	1.8 元/平方米	2,255,175.43
6	景茂名都东郡	住宅、商业	187084.58 m ²	1.8 元/平方米	4,041,026.93
7	景茂名都	住宅	243291.19 m ²	1.6 元/平方米	4,671,190.85
	合计				15,867,100.27

根据公司报告期内管理的物业建筑面积以及物业费单价进行匡算，若公司管理的物业项目全部缴纳物业费则年收入应为 15,867,100.27 元。该收入为目前在管项目物业管理费的理论收取上限，但由于其中有住宅并未售出或业主不收房，则该部分经济利益在何时流入企业无法确定，并不符合收入确认条件，从而导致报告期内公司实际的营业收入低于理论收入，但符合公司运营项目的实际情况，收入水平是合理的。

影响物业公司营业收入水平的因素主要为公司在管的物业面积以及物业费收取单价。同行业可比企业由于每家的在管面积不同，不同地域收取的物业费单价也不同，因此收入水平差异较大，公司与同行业可比公司的收入差异也较大，但基本的收入确认原则是一致的。

(二) 产品或服务的主要消费群体

报告期内，公司从事的业务为物业服务，包括绿化维护、保洁、秩序维护、工程维护及客户服务等，主要客户为各小区业主。公司向个人客户提供的物业服务具体内容包括：负责小区内绿化的养护和环境卫生；对小区内房屋的共用部分和共用设施设备进行统一维修、养护和管理；安全监控、巡视、门岗执勤值班；对小区内的车辆进出、停放进行管理，维护正常的生活秩序；负责小区内的防火防盗，保护人身财产安全等。

1、报告期内前五名客户情况

2019 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		物业服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例 (%)
1	天府新区成都片区 华阳海伦酒店	否	物业服务	129,257.66	0.95

2	成都君禾尚雅教育咨询有限公司	否	物业服务	70,027.81	0.51
3	赵胤	否	物业服务	38,119.70	0.28
4	曹晟	否	物业服务	28,357.36	0.21
5	何林	否	物业服务	26,742.06	0.20
合计			-	292,504.59	2.15

2018年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		物业服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例(%)
1	天府新区成都片区华阳海伦酒店	否	物业服务	129,257.66	1.00
2	成都君禾尚雅教育咨询有限公司	否	物业服务	81,699.04	0.63
3	赵胤	否	物业服务	38,226.49	0.30
4	曹晟	否	物业服务	28,357.36	0.22
5	熊忆/熊敏	否	物业服务	24,895.02	0.19
合计		-	-	302,435.57	2.34

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

2、客户集中度较高

适用 不适用

3、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保洁等人工服务以及部分设备维护等，与各主要供应商建立了稳定的合作关系。

2019年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		物业服务			
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	成都蓉欣环境工程有限公司	否	保洁服务	991,811.32	43.96
2	成都弘源物业服务有限责任公司	否	保洁服务	591,622.64	26.22
3	南通振兴电梯安装有限公司	否	电梯维保	167,852.23	7.44
4	四川九森电梯工程有限公司	否	电梯维保	156,867.92	6.95

5	成都旭禾环保科技有限公司	否	保洁服务	90,150.04	4.00
合计		-	-	1,998,304.15	88.57

2018年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别		物业服务			
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	成都蓉欣环境工程有限公司	否	保洁服务	959,245.28	40.50
2	成都弘源物业服务有限责任公司	否	保洁服务	704,622.64	29.75
3	成都富斌消防工程有限公司	否	消防维护	240,566.04	10.16
4	成都高福建筑劳务有限公司	否	保洁服务	226,691.60	9.57
5	四川九森电梯工程有限公司	否	电梯维保	89,811.32	3.79
合计		-	-	2,220,936.88	93.78

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

2、 供应商集中度较高

适用 不适用

2019 年度、2018 年度，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为 88.57%、93.78%，公司来自主要供应商的采购额占当期采购总额的比重较高，公司存在供应商相对集中的风险。报告期内，公司不存在对单一供应商采购比例超过总额 50.00%的情形，不存在依赖单一供应商的情况。公司与供应商的合作状态比较稳定，未来公司也将积极开发新的供应商，完善供应商甄选及考核体系，形成多层次的供应商网络。

公司主营业务是为住宅小区提供物业管理服务，其采购活动主要包括保洁服务、维修维护服务等，因公司管理物业小区位于成都市，在管项目较少，采购活动单一，因而报告期内前五大采购占比较高，符合行业与业务特征。

尽管报告期内公司向五大供应商采购的占比较高，但市场上可替代的供应商选择较多，公司不存在对主要供应商的重大依赖，更换供应商亦不会影响公司的正常生产经营活动或构成公司业务发展的重大风险。

3、 其他情况披露

适用 不适用

公司与主要供应商签订的合同中明确约定了提供劳务的具体内容以及考核方法，外包保洁服务

按月或按季度支付款项，每月确认公司成本，其他维保服务或按次或按服务期间确认成本。以保洁服务采购为例，每月保洁服务供应商会将本月提供的服务单据（包括但不限于人员值班签到表、服务现场照片等）提交公司各楼盘项目物业服务中心审核，公司项目人员审核通过后传递至公司财务作为成本入账依据。公司与主要供应商的定价依据均为市场价。

公司与主要供应商的合同一般按年签订，合同期满自然终止，如需续签合同，对方应在合同期满 30 天前提出书面要约。报告期内，公司与主要供应商之间的业务合同均正常履行，不存在违约情况。报告期后，公司与部分供应商续签了采购合同，公司与主要供应商之间的合作具有可持续发展的预期。

（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. 现金或个人卡收款

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
现金收款	1,516,379.28	9.91	1,370,516.27	11.03
个人卡收款	-	-	-	-
合计	1,516,379.28	9.91	1,370,516.27	11.03

具体情况披露：

在住宅物业管理项目中，公司存在向住宅小区大量的个人业主收取物业管理费的情况。近年来随着移动支付的大力发展，现金收款的情况已大大减少，但 POS 机、网银转账和支付宝、微信转账等结算方式在部分老年人中的普及率不高，仍然有少部分居民业主仍习惯于现金交易，故公司现金收款存在一定的必要性。

报告期内 2019 年和 2018 年，公司现金收款占销售商品、提供劳务收到的现金比例分别为：9.91% 和 11.03%。

（1）由于公司存在向住宅小区个人业主收取物业管理费等情况，无法完全避免现金收款。针对现金收款，公司制定了《收费管理制度》和《现金管理制度》等内控措施，并在实际业务中严格执行。

①收款业务管理规定

各管理项目收费人员收款时，需核对正确应收款项，待业主（客户）确认后，收清款项，在易软系统中登记收费具体情况，开具收据，并在发票开票系统中开具发票；由易软软件自动发送至业主的收款短信、收据及发票作为收款依据。各收费人员必须使用公司财务部统一下发的正式票据，严禁混用、滥用、私用白条收费，对所收各项费用要当日结清，每日上交财务部，严禁截留拖欠、坐支挪用、现金私存。每日下班前，收费人员将当日现金收入和结存数进行统计、核对后，于 17

点前缴存财务部指定银行账户，当日留存现金不能超过 2,000 元，若超出须当日交财务部。每日需将收款日报表、票据记账联、收据的财务联等核对整理无误，一并交财务部出纳；出纳核对日报表并同银行存款缴存金额核对，每日核对现金结存数和账面数，确保现金账账相符、账实相符。

②关于现金支出的管理规定

各项目物业管理处日常业务开支统一经费用会计审核，由项目经理、财务总监、总经理审批后，以备用金形式下发，公司严格规范并执行审批制度及支付流程，防止资金侵占或挪用，防止出现收款坐支的情形。

(2) 公司为减少现金收款采取的措施

受个人业主消费习惯的影响，目前在交易中仍会出现少部分现金结算。公司已经为各项目网点配备了 POS 机，并引导客户通过 POS 机、网银转账、支付宝、微信转账等方式结算，以减少现金收款。

上述措施的有效执行保证了现金收付款入账的及时性、真实性和完整性。

公司的客户基本为住宅小区的业主，使用何种方式付款取决于其个人习惯，现金交易客户并非关联方。

公司已将全部在管项目纳入易软系统进行统一管理，业主使用现金或其他任何方式缴纳物业费，各管理项目收费人员收款时，需核对正确应收款项，待业主（客户）确认后，收清款项，在易软系统中登记收费具体情况，开具收据，并在发票开票系统中开具发票；由易软软件自动发送至业主的收款短信、收据及发票作为收款依据。各收费人员必须使用公司财务部统一下发的正式票据，严禁混用、滥用、私用白条收费，对所收各项费用要当日结清，每日上交财务部，严禁截留拖欠、坐支挪用、现金私存。每日下班前，收费人员将当日现金收入和结存数进行统计、核对后，于 17 点前缴存财务部指定银行账户，当日留存现金不能超过 2,000 元，若超出须当日交财务部。每日需将收款日报表、票据记账联、收据的财务联等核对整理无误，一并交财务部出纳；出纳核对日报表并同银行存款缴存金额核对，每日核对现金结存数和账面数，确保现金账账相符、账实相符，人员工资及外包劳务支出均从公司账户进行，不存在体外循环或虚构业务的情形。

报告期内，公司现金收款均及时存至银行，且金额要与易软系统中匹配；而员工支出则需自行垫款后经公司相应层级审批后报销或大额支出提前申请借支款项，不存在坐支行为。

报告期内，公司已在各物业服务中心设置 POS 机，客户可通过刷卡或第三方支付等途径付款，款项均会通过银行待清算账户进入公司对公账户。若客户选择使用现金付款，客服人员收取的款项也会存至公司对公账户，不存在个人卡收付款的情况。

2. 现金付款或个人卡付款

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	履行情况
----	------	------	------	------	------	------

					(万元)	
1	景茂·城果物业服务合同	成都天府新区华阳街道景茂城果建筑区划第一届业主委员会	无	景茂·城果小区物业服务	住宅:1.80元/m ² /月;商业:3.00元/m ² /月	正在履行
2	前期物业服务合同	成都市景发投资有限公司	关联方	景茂·名都东郡一期前期物业服务	住宅:1.80元/m ² /月	正在履行
3	前期物业服务合同	成都市景发投资有限公司	关联方	景茂·名都东郡二期前期物业服务	住宅:1.80元/m ² /月;商业:3.00元/m ² /月	正在履行
4	前期物业服务协议	成都市景茂成德置业有限公司	关联方	景茂·雍水岸·郫府前期物业服务	住宅:1.80元/m ² /月;商业:3.00元/m ² /月	正在履行
5	前期物业服务合同	成都市景茂时代投资有限公司	关联方	景茂·雍水岸前期物业服务	住宅:1.80元/m ² /月;商业:3.00元/m ² /月	正在履行
6	前期物业服务合同	四川鑫龙实业发展有限公司	关联方	景茂·名都前期物业服务	住宅:1.60元/m ² /月;商业:3.00元/m ² /月	正在履行

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	日常清洁服务合同(2018)	成都弘源物业服务有限公司	无	保洁服务	106.68	履行完毕
2	日常清洁服务合同(2019)	成都弘源物业服务有限公司	无	保洁服务	101.16	正在履行
3	日常清洁服务合同(2019)	成都旭禾环保科技有限公司	无	保洁服务	89.76	正在履行
4	日常清洁服务合同(2019)	成都蓉欣环境工程有限公司	无	保洁服务	69.00	正在履行
5	日常清洁服务合同(2019)	成都蓉欣环境工程有限公司	无	保洁服务	35.88	正在履行

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

序号	合同编号	抵/质押权人	担保债权内容	抵/质押物	抵/质押期限	履行情况
1	DY0028201804190030	招商银行股份有限公司信用卡中心	公司股东熊灿以个人名义与招商银行股份有限公司信用卡中心签订了“汽车分期合同”，以分期付款方式购置车辆1台，车辆所有权在公司名下，分期总金额为70万元，分期数为36个月。公司为上述合同下债务提供车辆抵押担保。	该汽车分期合同中购买的车辆1台	2018年5月2日至2021年5月1日	正在履行
2	2019年川中高车抵字	中国银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行	公司股东熊灿以个人名义与中国银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行签订了“信用卡汽车专向分期付款合同”，以分期付款方式购置车辆1台，车辆所有权在公司名下，分期总金额为92万元，分期数为36个月。公司为上述合同下债务提供车辆抵押担保。	该汽车分期合同中购买的车辆1台	2019年7月30日至2022年6月29日	正在履行

6、其他情况

√适用□不适用

公司通过招投标方式签订的相关合同如下：

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同金额	签署时间	履行情况	运营期限	成本回收情况
1	物业服务合同(景茂·城果)	成都天励置业有限公司	关联方	住宅:1.80元/m ² /月; 商业:3.00元/m ² /月	2012.9	履行完毕	2012.9.31至业主委员会成立	-
2	前期物业服务合同(景茂·名都东郡一期)	成都市景发投资有限公司	关联方	住宅:1.80元/m ² /月	2014.5	正在履行	2014年6月1日至业主委员会成立	-
3	前期物业服务合同(景茂·名都东郡二期)	成都市景发投资有限公司	关联方	住宅:1.80元/m ² /月; 商业:3.00元/m ² /月	2014.12	正在履行	2015年1月1日至业主委员会成立	-
4	前期物业服务协议(景茂雍水岸·郪府)	成都市景茂成德置业有限公司	关联方	住宅:1.80元/m ² /月; 商业:3.00元/m ² /月	2016.12	正在履行	2017年1月1日至业主委员会成立	-
5	前期物业服务合同(景茂·雍水岸)	成都市景茂时代投资有限公司	关联方	住宅:1.80元/m ² /月; 商业:3.00元/m ² /月	2015.4	正在履行	2015年5月1日至业主委员会成立	-
6	前期物业服务合同(景茂·名都)	四川鑫龙实业发展有限公司	关联方	住宅:1.60元/m ² /月; 商业:3.00元/m ² /月	2012.11	正在履行	2012年12月5日至业主委员会成立	-

上述合同为公司经过招投标程序后与房地产开发商签订的前期物业服务合同，公司主要为住宅小区项目提供物业服务并收取物业服务费，不涉及投资成本回收情况。

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：

公司所属行业为物业管理行业，主营业务系为住宅小区提供物业管理服务。根据环境保护部公布的《上市公司环境信息披露指南》第 15 条规定重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业。根据《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》（环办函[2008]373 号），公司所处行业不属于重污染行业，无需办理排污许可，亦无需取得环评批复与验收。

公司及子公司日常环保合法合规，不存在环保违规事项。公司及子公司在报告期内不存在因违反环境保护法律法规而受到处罚的情形。

（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：

公司所属行业为物业管理行业，主营业务系为住宅小区项目提供物业管理服务，不属于《中华人民共和国安全生产法》以及《安全生产许可证条例》等相关规定的矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业等需取得安全生产许可的行业企业，公司的经营活动无需取得相关部门的安全生产许可。报告期内，公司及子公司不存在因违反安全生产相关法律法规而受到处罚的情形。

（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	无需取得
是否存在质量监督违规事项	否

具体情况披露：

公司已取得成都市市场监督管理局、武侯区住房和城乡建设和交通管理局出具的证明，报告期内，公司及子公司不存在因违反物业管理服务质量而受到行政处罚的情况。

（四） 其他经营合规情况

√适用□不适用

1、公司招投标情况

根据《物业管理条例》第二十四条规定：“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”报告期内，公司严格按照上述规定，通过参与前期物业管理服务招标取得相关业务。公司前期先通过项目投标的方式，与房地产开发商等订立《前期物业管理服务合同》，后续具体楼盘及小区

的业主委员会成立后,再经过业主委员会的审核,与具体业主或者业主委员会签订《物业服务合同》,开展长期性的物业管理服务。

2、公司办公场所消防情况

公司租赁的办公场所为武侯区领事馆路9号3栋3单元3层309、310、311、312号,该场所已于2012年4月办理建设工程消防验收,编号为成公消验[2012]第0034号,结果为合格。

经查询消防网,截至本公开转让说明书签署之日,未查询到公司及子公司存在因消防违法行为被处罚的情形。

六、 商业模式

公司主营业务系为住宅小区项目提供物业管理服务。公司在为住宅小区项目提供专业物业服务过程中,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。主要商业模式如下:

(一) 销售模式

公司通过查阅公开招标信息、参加房地产行业展会、客户推荐等方式获取物业需求信息,对项目进行全方位评估及考察,锁定目标客户。公司通过参与投标或者直接拜访客户的方式进行自我推介,让客户了解公司及公司的服务,中标或者谈判成功后,取得客户订单,签订物业服务协议。

(二) 采购模式

公司采购分为服务采购和物资采购,服务采购即公司根据项目需求向专业服务供应商进行采购,物资采购即为经营日常所需物资进行的采购。公司制定了完善的服务供应管理和物资采购体系,对服务供应和采购产品的质量进行有效的控制和跟踪。

公司根据项目需求制定物资采购和服务供应计划,并通过远程咨询、实地考察等方式,收集、调查、评估供应商产品质量、管理水平以及财务信用状况,将合格的供应商纳入公司供应商库,再根据具体物业项目所需采购的标的、数量、总价、需求状态等情况确定采购方式。公司制定严格的采购管理制度,以控制采购的质量,满足产品质量要求,规范合作方的考核。

(三) 服务模式

公司为客户提供标准化的物业管理服务,服务的具体内容由公司与业主委员会或其他客户所签订的物业管理服务合同确定,一般包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、工程维护服务、客户服务等。为了向客户提供更加专业、贴心的服务,增加客户的粘性与信任,公司制定了多项标准化服务流程和质量管理体系,由物业服务中心对各项目的服务质量进行监督检查,并根据检查结果及客户的反馈情况进行改进。

公司旨在通过优质、高效和规范化的管理服务,使所管理的物业保值、增值,创造良好物业品牌的同时,也为广大业主、客户提供一个“整洁、优美、安全、温馨”的工作、生活环境和高尚的文化氛围。

(四) 盈利模式及定价原则

公司根据与业主订立的物业管理合同的收费条款，向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司员工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。公司服务定价依据国家发改委、建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、国家发改委发布的《关于放开部分服务价格意见的通知》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。

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和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同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	2004年1月1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》	建设部令第125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,高物业管理服务水平。2018年3月8日已废止。
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)》	发改价格[2007]2285号	住房和城乡建设部	2007年9月10日	为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	《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功能,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
12	国务院关于修	国务院令第	国务院	2018年4月	取消了物业服务

	改和废止部分行政法规的决定	698号		4日	企业资质管理的相关规定,并增加了建立守信联合激励和失信联合惩戒机制的有关内容
--	---------------	------	--	----	--

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。

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。2018年,全国物业服务企业约为12.7万家,2018年行业TOP100的物业管理公司营业收入合计占行业总收入的30.04%。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供了空间。

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

(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公司的重要识别标志。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度融合、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。

(二) 市场规模

根据国家统计局公布、WIND 整理数据显示,2018 年中国物业管理和房地产中介服务业营业收入约 12,343.72 亿元,较 2014 年收入水平翻一番,物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景,被誉为现代社会的“朝阳产业”,该行业目前仍处于快速发展阶段。伴随着中国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大,中国物业管理行业也水涨船高,呈现出一片朝气蓬勃发展态势。

图：我国物业管理和房地产中介服务业营业收入（亿元）

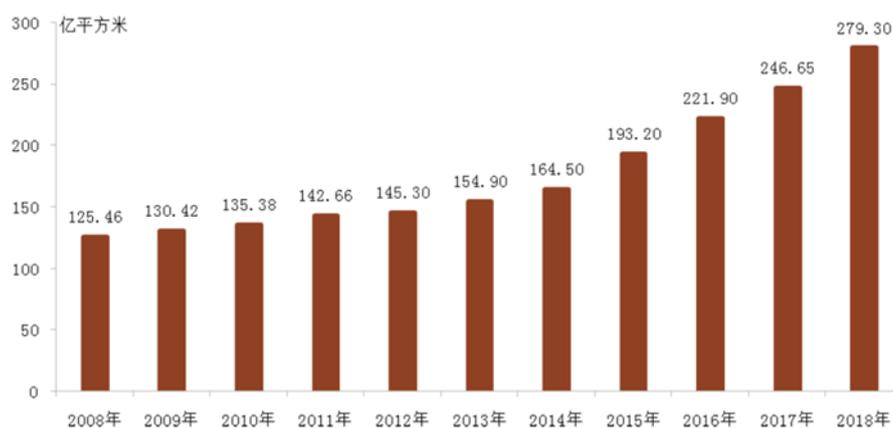


数据来源：国家统计局

物业管理行业是存量与增量并存的巨大市场，一方面，房地产业发展持续带动物业管理行业的发展。物业管理行业上游行业的房地产业经过长足的发展已步入成熟阶段，当前宏观政策虽不断加强调控力度，但我国城镇化趋势不可逆转，根据《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》确立的发展目标：常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

另一方面，我国物业管理行业的市场规模快速增长。根据中国物业管理协会发布的信息，2018年，全国物业管理行业管理面积279.3亿平方米，相比2017年增加32.65亿平方米，增长率13.2%，行业物业管理规模持续扩大；全国物业管理行业总收入7043.63亿元，比2017年增加1036.4亿元，增长17.25%；全国物业服务企业共12.7万家，比2017年增加0.9万家，增长率7.2%；全国物业管理从业人员约983.7万人，比2017年增加8.7%，新增79.0万人。

图：2008-2018年全国物业管理行业管理规模



数据来源：中国物业管理协会

我国物业管理行业仍处于转型升级阶段，当前物业管理业态仍以住宅物业为主，住宅总量的持续增长及房地产业的发展将推动物业管理服务的持续发展。中国指数研究院发布的《2019年中国物业服务百强企业研究报告》指出，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合内外部宏观经济环境，预计到2025年商品住宅销售面积累计238亿平方米，按照百强企业住宅物业费(2.25元/月/平米)计算，市场规模6,426亿元；非住宅销售面积累计达到37亿平方米，按非住宅物业费均值(5.92元/月/平米)计算，市场规模2,628.48亿元；整体市场规模9,054.48亿元。此外，2018年中国社区增值服务市场规模约为9,220.90亿元，按照10%的增长率计算，到2025年市场容量预计达1.80万亿元，未来物业管理行业拥有万亿级市场容量。

(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，特别是与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，将会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间，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才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

物业管理行业目前的行业集中度仍处于较低水平。2018年，行业TOP100的物业管理公司营业收入合计占行业总收入的30.04%。除了国际知名物业管理公司之外，目前多数物业管理公司与其集团内的房地产开发公司纽带关系明显，依托强大的房地产开发母公司实力，众多物业管理公司获得其母公司开发的物业优势明显。

公司在成都地区主要面对各著名央企、国企地产公司旗下物业公司以及本土民营地产公司旗下物业管理公司的竞争，例如万科集团的全资子公司成都万科物业服务有限公司、蓝光集团旗下专注于房地产开发全产业链服务的全资子公司四川嘉宝资产管理集团有限公司等。

目前，公司在成都市场公司属于较为规范、运用现代化理念的物业管理公司，已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑，综合实力在成都市已经形成了较大影响，具备一定的竞争实力。

（五） 其他情况

1、行业周期性、区域性和季节性

（1）周期性

物业服务的需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，物业管理服务行业在增量概念上也具有周期性特征。

(2) 季节性

物业服务是一项长期稳定的跟踪式业务,基本上覆盖了房地产楼盘落成后至房产使用期限内的全过程,因此物业服务是一个无季节性、全天候的行业。

(3) 区域性

目前,国内的物业管理服务行业主要还是跟随房地产开发商的土地开发节奏发展,所以整个行业呈现出区域化、碎片化的特点。各个区域的物业管理市场基本上与当地的房地产开发市场趋势相同,但是随着行业的发展,具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制,增加覆盖区域。

2、行业上下游情况

物业管理行业属于服务性行业,行业上游主要包括保安、保洁、维修服务等人力资源公司,保洁、安防用品等供应商;下游客户主要包括房地产开发企业、住宅社区、写字楼、党政机关、医疗机构、公共设施、学校等。物业管理行业与上、下游行业之间的关联性强。行业上游的人力资源(保安、保洁、设备维修工等)在成本中占比最大,人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的住宅房地产销售面积、商场写字楼出租面积等因素直接影响物业管理行业的市场需求。

3、行业发展的有利因素

(1) 市场化程度加速提升

根据国务院颁布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》及住建部下发的《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》,各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请,不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。取消物业服务企业资质,改行政审批为事中、事后的行业自律监管,进一步激发市场活力。

根据国家发改委颁布的《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》,国家发改委放开非保障性住宅物业服务价格,充分尊重业主与物业服务企业自主协商,为物业管理行业引入了市场竞争机制。优质物业服务企业通过创新服务理念、多元化服务类型、精细化管理等方式提升服务效率,提高服务水平以满足客户多元化需求,促进物业服务企业专业化、精细化、差异化发展。

(2) 技术创新有效对冲成本压力

物业管理行业正在实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级进程中,在近年来人力成本逐年上升的大背景下,物业服务企业积极在物业管理中引入新技术、新设备,持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化建设,努力提高管理效率与服务质量,抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。

4、行业发展的不利因素

(1) 行业集中度较低,规范化水平有待提升

近年来,随着我国物业管理行业的转型升级,行业集中度稳步提升,但现阶段行业集中度仍比较低。根据《2018年全国物业管理行业发展报告》显示,截至2017年底,全国11.8万家物业服务企业平均管理面积仅为20.90万平方米。物业服务企业数量较多、规模相对偏小,除了一些规模较大的百强企业外,绝大多数物业服务企业提供的物业服务较为单一且缺乏自身特色。行业集中度较低带

来竞争激烈的市场环境,对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。

物业服务企业及中国物业管理协会等行业自律组织不断加强行业标准化建设,制定行业规范标准,但受制于行业集中度低,物业服务企业数量众多,我国物业管理行业法制化、标准化建设仍有待进一步提升。物业服务企业提供的保安、清洁、绿化、维修等服务水平参差不齐,专业化和标准化程度较低,制约物业管理行业规范化发展。

(2) 受上游房地产行业宏观调控的不利影响

房地产业作为物业管理行业的前端行业,决定着物业管理行业是否可持续获取新增物业管理面积,而且物业服务企业对开发商存在一定依赖风险的叠加下,这种作用更加明显。我国政府历来十分重视房地产业的监管和调控,房地产相关行业受宏观政策影响较大。若未来因行业监管政策收紧导致房地产行业增长放缓,将直接影响物业管理行业的增速。

(3) 人员结构有待优化,高端管理人才匮乏

近年来,随着行业规模的扩张与转型升级,物业服务企业对人员的质量和数量提出了更高的要求,但行业从业人员普遍存在工资待遇低、工作强度高、工作压力大等问题,物业管理行业难以吸引高层次人才。根据中国指数研究院、中房地产 TOP10 研究组联合发布的《2019 年中国物业服务百强企业研究报告》显示,2018 年度百强企业从业人员本科及以上学历及以上人员占比为 10.46%,中专学历人员和高中及以下人员占比分别高达 22.53%和 47.25%,我国物业管理行业从业人员结构有待优化。同时,随着业主要求的提高与需求的多样化,物业管理行业转型升级使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增,人才尤其是复合型高端人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

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

结合市场行情、上下游行业情况、经营管理能力、公司核心竞争要素及核心竞争力、资金筹集能力、市场拓展情况、获取现金能力、期后合同签订情况、期后收入、净利润、现金流情况等,公司未来具备良好的持续经营能力。

(1) 良好的市场前景

① 国家政策对物业管理行业的持续支持

十九大报告指出,“在中高端消费、创新引领、共享经济等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级,加快发展现代服务业。”在利好政策、技术进步、消费升级和资本的拉动下,

物业管理行业加速向现代服务业转型升级,物业服务企业在完成传统物业服务的基础上,使得物业管理在城市社会管理、公众资产管理、社区综合治理、经济发展、吸纳就业及满足人民对美好居住生活等方面延伸,物业服务在现代社会的价值日益突显。在此背景下,国家及地方政府纷纷出台政策支持物业管理行业的发展,如《城乡社区服务体系规划(2016-2020年)》、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》、《服务业创新发展大纲(2017—2025年)》等。在国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录(2019年本)》中,物业服务被列入鼓励类项目。对现代物业服务行业的支持政策,将进一步激发物业服务企业提升物业服务综合实力,推动物业服务业不断向社会化、市场化、专业化、规范化发展。

②物业管理行业市场空间巨大

作为物业管理行业上游产业的房地产业的持续快速发展也为物业管理规模的增长提供了必要的基础。根据国家统计局数据,2013年至2019年均保持每年新增房屋竣工面积约10亿平方米,这也意味着为物业管理行业每年新增10亿平方米左右的管理面积。作为物业管理行业主要的管理业态,住宅总量的持续增长及房地产行业的发展将推动物业管理服务的持续发展。

物业服务企业积极创新业务模式,拓展物业服务范围,延伸物业生态圈,增加产业附加值。在业态方面,物业服务企业在保证住宅物业管理面积稳步增长的同时,积极拓展商业物业、办公物业、公众物业、产业园物业、学校物业、医院物业及其他类型的物业面积,多业态均衡发展拓展了物业服务范围;在服务类型上,物业服务企业在夯实基础物业服务的基础上,持续创新服务模式,丰富增值服务种类,优化服务供给,拓宽收入来源,提升物业管理行业整体市场竞争力。

(2) 公司竞争优势

①管理与品牌优势

公司作为市场化运营的专业化、综合性物业管理企业,具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。已逐步建立起一套科学的运行机制,不断制订、充实、完善各项规章制度、内部管理程序。通过优质、高效和规范化的管理服务,使所管理的物业保值、增值,同时,为发展商、经营商和客户创造良好的物业品牌,也为广大业主、客户提供一个“整洁、优美、安全、温馨”的工作、生活环境和高尚的文化氛围,形成了良好的口碑效应,具有较强的品牌影响力。

②人员与组织优势

公司拥有年轻化、专业化管理团队。高级管理人员主要集中在70-80后年龄段,具有充足的行业资源和较强的执行力,能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况,制定清晰可行的发展战略。中级管理人员主要集中在80后,具有充足的活力与动力。公司近年来骨干成员稳定,对公司的发展和战略规划延续起到了至关重要的作用。

(3) 上下游行业情况

物业管理行业上游企业主要分为两类,最重要的上游企业为房地产开发企业。物业管理行业的增量物业管理规模主要由房地产开发企业每年新建和销售的物业组成,因此,房地产开发行业是物业管理行业的重要上游行业。公司深耕物业行业多年,且公司关联方四川省景茂置业集团有限公司

为中国房地产企业 500 强，对于房地产及相关行业均有深度涉入，物业公司未来仍会规划商业地产的服务项目来进一步提升公司的盈利能力。

物业管理行业的上游也包括物业管理相关的材料供应商和服务供应商。物业服务企业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区域中的部分服务分包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。该等上游行业厂商众多，竞争充分，单一厂商难以对产品或服务形成垄断，价格也以随行就市为主，公司不会对该等供应商形成重大依赖。

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业负责对所管理的物业管理区域中房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护卫生环境及相关秩序等工作；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以迎合业主和住户不断提升的服务要求。根据物业行业特性，物业服务企业与业主朝夕相处，与客户的粘度较高，若非物业服务出现重大过失、物业基础设施设施或物业服务无法正常运行、影响业主的基本生产生活秩序等情况，业主一般不会主动考虑更换物业服务企业。同时，更换物业公司会造成交接期内秩序混乱，对业主生产生活造成严重不利影响。报告期内，公司和现有客户的合作关系总体而言是稳定及可持续发展的，公司客户粘性较好。

(4) 经营管理能力

公司管理层具有敏锐的市场洞察力，充分把握市场的变化及发展趋势。公司自 2009 年成立以来，以成都房地产市场作为起点，开始物业管理服务开发。在业务发展的同时，公司不断吸收业内优秀的人才，重视对专业经验的固化及分享，建立了稳定的核心团队，使得公司在物业管理行业具备较强的专业优势，并积累了丰富的项目经验及专业管理经验，建立了完善的客户拓展及服务体系。随着公司业务的发展，公司经营管理团队也逐步扩大。

(5) 资金筹资能力

景灿股份成立至今从未向银行进行流动资金贷款，依靠自有资金维持运营，或有短暂资金短缺时股东或其他关联方可提供无息借款支持。景灿股份作为物业公司由于有较为稳定的现金流入，银行可提供信贷额度，但目前公司货币资金充足，无需再进行外部融资。未来若公司经营发展需要，可进行银行贷款筹资或股东及其他关联方的资金支持。

(6) 市场拓展情况

公司经过多年的发展，始终坚持客户为本，以良好的服务赢得和积累众多客户的信赖，在成都地区有着良好的声誉。公司管理团队成员均在物业管理行业从业多年，拥有较丰富行业经验，积累了较多的行业相关客户，公司市场开发能力较强。目前，公司主要通过以下方式进行市场拓展：

①我国物业管理服务形成了由前期关联方房地产开发商主要带入的局面，市场的经验表明物业服务企业与开发商所属同一集团体系内，有利于业主后期面临房屋的保修、维护需求，社区公共部分改造升级等事项时与具体责任方的沟通交涉等，所以公司目前的经营模式也采取了行业内通行的做法。公司目前管理的物业项目全部来自于关联方，符合行业发展现状，且未来仍持续有来源于关

联方的物管项目。

②经过多年的积累，公司逐渐树立了品牌优势，服务能力受到客户的普遍认可。公司将积极努力与其他非关联房地产开发商进行合作，开拓新的市场领域，以避免关联方依赖的风险。同时，公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。

(7) 获取现金能力

公司作为物业服务公司可获得较为持续稳定的现金流入，虽然公司的主要客户为个人，款项收取具有一定难度，但每年仍可收取接近或超过当年营业收入的款项，获取现金的能力较强。

(8) 期后合同签订情况

公司目前仍在积极拓展新项目，2020年第一季度已新增誉府在管项目。公司未来仍将有一部分项目来自于关联方，如正在开发中的绵阳项目、西双版纳项目等；同时公司也正在通过积累的口碑和影响力积极拓展外部项目，促进公司管理项目来源的多样性以及业务的多元化。

(9) 期后收入、净利润、现金流情况

期后2020年1-3月，公司营业收入约390万元，净利润3.7万元，疫情影响了公司物业费收取，导致2020年第一季度公司销售商品、提供劳务收到的现金仅约280万元，经营活动现金流量净额为负。疫情对公司经营在财务方面的影响主要体现在以下两方面：一是收款减少，2-3月由于要求业主尽量在家，导致业主缴费减少，2020年一季度公司收取物业费主要在1月以及3月下旬，合计约280万元；二是由于防疫需要采购防疫物资以及员工的加班费用、用餐补助等费用增加，但总体影响很小，费用额外支出不超过5万元。公司2020年一季度实现微利，业绩同比并未大幅下滑，但经营活动现金流量净额为负，而由于公司2019年收款情况良好且有关联方借入资金支持，截至2020年3月31日，公司货币资金仍有674.12万元，完全可以满足公司正常经营所需。

综上所述，随着公司业务不断发展，公司核心竞争力不断提升、市场开发能力也逐步提升，在可预见的未来，公司的业务具有持续性和稳定性，公司具备持续经营能力。

公司属于房地产业中的物业管理行业，公司作为主要服务于居民住宅小区的物业服务企业，“新冠肺炎”疫情期间，物业中心的员工始终工作在一线，在因疫情导致小区封闭管理期间为保障业主正常生活提供各种服务。公司的主营业务开展并未因疫情而停滞，相反物业中心的工作人员因防疫需要工作量较平时增加。

公司采购方面：公司采购分为服务采购和物资采购，公司与供应商签订的服务采购合同一般期限较长，服务期内持续提供服务；而物资采购方面，公司已按惯例在春节放假前对原材料做了一定储备。公司采购基本正常。

公司销售方面，由于疫情影响收款减少，2-3月由于业主减少外出，导致业主缴费减少，2020年一季度公司收取物业费主要在1月以及3月下旬，合计约280万元；另一方面，由于防疫需要采购防疫物资以及员工的加班费用、用餐补助等费用增加，但总体影响很小，费用额外支出不超过5万元。公司2020年一季度实现微利，业绩同比并未大幅下滑。

上述影响为疫情严重期间的暂时性影响，目前公司经营业务已完全恢复正常，不存在原材料供应不足、产品市场需求变化等情况。

公司作为主要服务于居民住宅小区的物业服务企业，“新冠”疫情期间，物业中心的员工始终工作在一线，在因疫情导致小区封闭管理期间为保障业主的正常生活提供各种服务。公司的主营业务开展并未因疫情而停滞，相反物业中心的工作人员因防疫需要工作量较平时增加。疫情对公司经营在财务方面的影响主要体现在以下两方面：一是收款减少，2-3月由于要求业主尽量在家，导致业主缴费减少，2020年一季度公司收取物业费主要在1月以及3月下旬，合计约280万元；二是由于防疫需要采购防疫物资以及员工的加班费用、用餐补助等费用增加，但总体影响很小，费用额外支出不超过5万元。公司2020年一季度实现微利，业绩同比并未大幅下滑，但经营活动现金流量净额为负，而由于公司2019年收款情况良好且有关联方借入资金支持，截至2020年3月31日，公司货币资金仍有674.12万元，完全可以满足公司正常经营所需。上述影响为疫情严重期间的暂时性影响，目前公司经营业务已完全恢复正常，无需做重大风险提示。

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
股东（大）会依照《公司法》、《公司章程》运行	是
董事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
监事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
职工代表监事依照《公司法》、《公司章程》履行责任	是

具体情况：

公司股东大会由全体股东组成。股东大会是公司的权力机构，公司股东均有权参加股东大会会议。公司现有股东 2 名，均为自然人股东。公司创立大会暨首次股东大会审议通过了《公司章程》和《股东大会议事规则》。公司股东大会自成立时起即严格按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定履行职责、规范运行。自股份公司成立至今，公司召开了 4 次股东大会，股东大会的会议通知方式、召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定。公司股东均严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司股东大会现已对股份公司的设立、董事和监事的选举、《公司章程》及其他内控制度的制定等事项作出了有效决议，切实发挥了股东大会的职能和作用。

公司董事会为股份公司的决策机构，向股东大会负责并报告工作。公司创立大会暨首次股东大会选举产生了第一届董事会成员并通过了《董事会议事规则》，公司董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名。股份公司董事会自成立即严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定履行职责，规范运行。自股份公司成立至今，董事会召开了 5 次会议，董事会会议的召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的相关规定，公司董事均严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定履行职责。现董事会除审议日常事项外，已对董事长的选举、高级管理人员的聘任等事项作出了有效决议，切实履行了董事会的职责。

公司监事会负责监督检查公司的财务状况，对董事、总经理及其他高级管理人员执行公司职务进行监督，维护公司和股东利益。公司监事会由 3 名监事组成，其中有 1 名职工代表监事，监事会设监事会主席 1 名。股份公司监事会自成立即严格依照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定履行职责，规范运行。自股份公司成立至今，公司召开了 2 次监事会会议。公司召开监事会的召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的相关规定，公司监事均严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定履行职责。公司监事会对监事会主席的选举等相关事项作出了有效决议切实履行了监事会的职责。公司设有 1 名职工代表监事，由职工代表大会选举产生。

二、 表决权差异安排

适用 不适用

三、 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》第32条、第33条、第62条、第72条、第80条
投资者关系管理	是	《公司章程》第171条-174条；《投资者关系管理制度》
纠纷解决机制	是	《公司章程》第9条、第202条；
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》第40条、第80条、第81条、第121条；《关联交易管理办法》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《公司章程》第152条至158条；《关联交易管理办法》、《对外投资管理办法》《公司财务管理制度》
董事会对现有公司治理机制的评估意见	董事会认为，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，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。	

四、 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

五、 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	公司拥有完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，具有业务独立性。
资产	是	公司由有限公司整体变更设立而来，承继了有限公司的全部资产，具有独立完整的资产结构。截至本公开转让说明书签署之日，公司存在以公司资产为控股股东、实际控制人提供抵押担保情况，此抵押担保形成情况如下：（1）公司股东熊灿以个人名义与中国银行签订了编号2019年川中高车分字 HUA2019100008736049 的《中国银行股份有限公司信用卡汽车专向分期付款合同》，以分期付款方式购置车辆 1 台，车辆所有权在公司名下，贷款金额为 92 万元，借款期限为 36 个月。上述合同债务担保方式为车辆抵押担保。（2）公司股东熊灿以个人名义与招商银行签订了编号为 FQ0028201804190030 的《汽车分期合同》，以分期付款方式购置车辆 1 台，车辆所有权在公司名下，贷款金额为 70 万元，借款期限为 36 个月。上述合同债务担保方式为车辆抵押担保。除以上披露情况以外，公司未以资产、信用为公司股东及其他关联方的债务提供担保，也不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用情形。股份公司成立后，公司股东大会通过《关联交易管理办法》，公司今后将严格执行相关规定，杜绝不当关联交易行为。股份公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用而损害公司利益的情况。
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》的有关规定选举或聘任产生；公司的高级管理人员均未在控股股东及其控制的其他公司担任除董事、监事以外的其他职务；公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的其他企业中兼职；公司的人事及工资管理与股东控制的其他公司及关联公司严格分离，公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。
财务	是	公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了相应的财务管理制度；公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税；公司独立做出财务决策，独立对外签订合同，不受股东或其他单位干预或控制。
机构	是	公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东及其控制的其他企业。

六、 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	四川省景茂建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工，公路工程施工，市政工程施工，机电设备安装工程施工，起重设备安装工程施工；地基基础工程、防水防腐保温工程、装饰装修工程、消防工程、模板脚手架工程、特种工程、古建筑工程的设计与施工。（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）。	房屋建筑工程施工	60
2	成都茂婷商贸有限公司	销售建辅建材、五金交电、日用化工产品（不含危险品）、针纺织品、钢材、金属材料（不含稀贵金属）、家用电器、机械设备、机电产品（不含汽车）、办公设备、日用百货、家具。（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）。	销售建辅建材	60
3	成都义和广告有限公司	广告业（不含汽球广告）；建筑装饰工程。（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）。	广告宣传	51

（三） 避免同业竞争采取的措施

公司控股股东、实际控制人出具了《避免同业竞争承诺函》，作出如下承诺：

- 1、本人（公司）保证，截至本承诺函出具之日，除公司外，未投资任何与公司具有相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体；除公司外，本人（公司）未经营与公司相同或类似的业务。
- 2、本人（公司）承诺在作为公司股东或实际控制人期间，本人（公司）及本人（公司）控制的其他企业，将不以任何形式从事与公司现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新

设、投资、收购、兼并中国境内或境外与公司现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与公司发生任何形式的同业竞争。

3、本人（公司）承诺不向其他业务与公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

4、本人（公司）承诺不利用本人（公司）对公司的控制关系或其他关系，进行损害公司及公司其他股东利益的活动。

5、本人（公司）保证严格履行上述承诺，如出现因本人（公司）及本人（公司）控制的其他企业违反上述承诺而导致公司的权益受到损害的情况，本人（公司）将依法承担相应的赔偿责任。

（四） 其他情况

适用 不适用

七、 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	2019年12月31日	2018年12月31日	报告期后是否发生资金占用	是否在申报前归还或规范
陈茂菊	实际控制人的母亲	资金		4,185,223.74	否	是
总计	-	-		4,185,223.74	-	-

（二） 为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

适用 不适用

被担保方	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
熊灿	700,000.00	2018年5月2日-2021年5月1日	抵押	一般	是	否	车辆为公司购买，所有权在公司名下，因办理车贷时银行要求个人用信用卡办理，因此实际控制人为公司购买车辆向银行借款，

							同时将车辆抵押给贷款银行。上述事项本质上仍为公司因自购车辆贷款而将车辆抵押，不会对公司的持续经营造成任何不利影响。
熊灿	920,000.00	2019年7月30日-2022年6月29日	抵押	一般	是	否	车辆为公司购买，所有权在公司名下，因办理车贷时银行要求个人用信用卡办理，因此实际控制人为公司购买车辆向银行借款，同时将车辆抵押给贷款银行。上述事项本质上仍为公司因自购车辆贷款而将车辆抵押，不会对公司的持续经营造成任何不利影响。
总计	1,620,000.00	-	-	-	-	-	-

（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，公司通过《公司章程》规定了关联交易的表决程序，并专门制定了《关联交易管理办法》，就关联方及关联事项明确了具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等事项，从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。公司董事、监事、高级管理人员已经全部承诺严格执行

公司的各项制度，杜绝向公司借款的行为。

公司通过《公司章程》规定了对外担保事项的表决程序，并专门制定了《对外担保管理办法》。自股份公司成立至本公开转让说明书签署之日，公司尚未发生对外担保事项，其决策制度暂时没有实践运行记录。对于未来可能发生的对外担保事项，公司将严格执行《对外担保管理办法》的相关规定。

（四） 其他情况

适用 不适用

八、 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)	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)
1	熊灿	董事长	公司董事长	3,000,000	60	
2	熊婷	董事、总经理	公司董事、总经理	2,000,000	40	

（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

实际控制人、控股股东、董事长熊灿为董事、总经理熊婷胞弟。熊灿和熊婷为共同实际控制人。董事秦斌是董事、总经理熊婷配偶；董事赵溪芮是实际控制人、控股股东、董事长熊灿配偶；监事熊欢是董事长熊灿与董事、总经理熊婷的堂妹；监事雷银川是董事长熊灿与董事、总经理熊婷表姐；监事邓建辉是监事雷银川胞姐配偶。

（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、避免同业竞争的承诺

公司的董事、监事、高级管理人员已作出如下承诺：

本人保证，截至本承诺函出具之日，未投资任何与公司产生同业竞争关系的公司、企业或其他经营实体；除公司外，本人未经营也未为他人经营与公司产生同业竞争的业务。

本人承诺在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人控制的其他企业，将不以任何形式从事与公司现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、收购、兼并中国境内或境外与公司现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与公司发生任何形式的同业竞争。

本人承诺不向其他业务与公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

本人承诺不利用本人对公司的控制关系或其他关系，进行损害公司及公司其他股东利益的活

动。

本人保证严格履行上述承诺，如出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺而导致公司的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。

2、避免关联交易的承诺就关联交易的规范事项，特作出如下声明与承诺：

本人将尽量避免本人投资或任职的公司与公司及其控制的其他公司发生关联交易；对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循公开、公平、公正及市场化的原则进行，并严格按照相关法律、法规、规章、规范性文件、交易双方章程及内部制度履行相应程序，确保交易公允及合法有效。

（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
熊灿	董事长	四川省景茂建筑工程有限公司	执行董事、总经理	否	否
熊灿	董事长	四川景寰物业服务有限公司	执行董事、总经理	否	否
熊婷	董事、总经理	成都茂婷商贸有限公司	执行董事	否	否
熊婷	董事、总经理	四川省景茂建筑工程有限公司	监事	否	否
熊婷	董事、总经理	四川景寰物业服务有限公司	监事	否	否
熊婷	董事、总经理	成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司	监事	否	否
秦斌	董事	成都义和广告有限公司	监事	否	否
秦斌	董事	四川省景茂置业集团有限公司	总监	否	否
赵溪芮	董事	四川省景茂置业集团有限公司	人力资源专员	否	否
何彦熹	董事	四川鑫龙实业发展有限公司	财务总监	否	否
何彦熹	董事	锦江区心湘墩服装店	法定代表人	否	否
熊欢	监事会主席	成都茂婷商贸有限公司	监事	否	否
熊欢	监事会主席	景茂（香港）发展有限公司	董事	否	否
熊欢	监事会主席	成都正瑞纳诚	执行董事、总	否	否

		置业有限公司	经理		
熊欢	监事会主席	四川鑫龙实业发展有限公司	董事	否	否
熊欢	监事会主席	成都美好家园房地产开发有限公司	董事长	否	否
熊欢	监事会主席	绵阳发达实业有限公司	执行董事	否	否
熊欢	监事会主席	四川省圣丰久恒建筑工程有限公司	监事	否	否
熊欢	监事会主席	绵阳市鑫龙久恒置业有限公司	执行董事	否	否
熊欢	监事会主席	河南省景茂置业有限公司	执行董事、总经理	否	否
熊欢	监事会主席	南阳市景茂实业有限公司	执行董事、总经理	否	否
邓建辉	职工监事	四川中久康泰建筑劳务有限公司	执行董事	否	否
雷银川	监事	成都辰易兴源商贸有限公司	执行董事、总经理	否	否
雷银川	监事	开江县格尔林商贸有限公司	执行董事、总经理	否	否
雷银川	监事	开江县川银办公用品门市	经营者	否	否
雷银川	监事	成都市景发投资有限公司	监事	否	否
雷银川	监事	成都市景茂时代投资有限公司	监事	否	否
雷银川	监事	四川省景茂置业集团有限公司	监事	否	否

- 1、报告期内，董事秦斌曾经担任成都市景茂成德置业公司经理，已于2019年9月辞去经理职务并办理工商备案手续。
- 2、报告期内，董事熊婷曾经担任成都茂婷商贸有限公司经理，已于2019年12月辞去经理职务并办理工商备案手续。
- 3、报告期内，监事邓建辉曾经担任四川中久康泰建筑劳务有限公司经理，已于2019年12月辞去经理职务并办理工商备案手续。

（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
熊灿	董事长	成都天励置业有限公司	5	房地产开发；项目	否	否

				投资；销售建筑材料、装饰材料		
熊灿	董事长	四川省蜀新建筑工程公司	4.39	房地产建设	否	否
熊灿	董事长	成都开商汇蓉实业有限公司	22.5	房地产开发	否	否
熊灿	董事长	四川省景茂建筑工程有限公司	60	房屋建筑工程施工	否	否
熊婷	董事、总经理	成都天励置业有限公司	5	房地产开发；项目投资；销售建筑材料、装饰材料	否	否
熊婷	董事、总经理	成都茂婷商贸有限公司	60	销售建辅建材	否	否
熊婷	董事、总经理	四川省景茂建筑工程有限公司	40	房屋建筑工程施工	否	否
熊婷	董事、总经理	成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司	49	美容整形	否	否
秦斌	董事	成都义和广告有限公司	50	广告宣传	否	否
何彦熹	董事	锦江区心湘墩服装店	100	服装销售	否	否
熊欢	监事会主席	成都茂婷商贸有限公司	40	销售建辅建材	否	否
熊欢	监事会主席	景茂（香港）发展有限公司	100	贸易	否	否
熊欢	监事会主席	开江县川宗服装门市	100	服装销售	否	否
雷银川	监事	成都辰易兴源商贸有限公司	60	建筑材料销售	否	否
雷银川	监事	开江县格尔林商贸有限公司	100	钢材及百货销售	否	否
雷银川	监事	开江县川银办公用品门市	100	办公用品及百货销售	否	否

1、报告期内，董事、总经理熊婷曾经持有成都高峰劳务有限公司 20% 股权，已于 2019 年 2 月 25 日注销。

2、报告期内，董事、总经理熊婷曾经持有成都市卓越之美美容有限责任公司 49% 股权，已于 2018 年 12 月 11 日注销。

3、报告期内，董事秦斌曾经持有成都安远科技公司 50% 股权，已于 2019 年 2 月 25 日注销。

（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》	是

和公司章程规定的义务	
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

九、 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	否
	总经理是否发生变动	是
	董事会秘书是否发生变动	否
	财务总监是否发生变动	否

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
熊灿	执行董事、经理	离任	董事长	股份公司成立后选举
熊婷	监事	离任	董事、总经理	股份公司成立后选举

十、 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不存在虚假记载、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	否

产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表)	
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

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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,217,068.88	732,837.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,147,923.70	5,992,618.84
应收款项融资		
预付款项	8,333.33	
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	81,948.80	4,221,638.08
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,689.98	8,196.26
流动资产合计	14,559,964.69	10,955,290.69
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,784,954.02	821,499.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	300,330.81	216,509.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	134,194.43	130,454.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,219,479.26	1,168,462.59
资产总计	16,779,443.95	12,123,753.28
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	352,439.75	276,487.60
预收款项	3,484,092.59	2,447,228.46
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	811,141.19	1,332,990.45
应交税费	293,134.12	276,685.21
其他应付款	6,442,743.56	2,042,733.68
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		
流动负债合计	11,383,551.21	6,376,125.40
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		
非流动负债合计		
负债合计	11,383,551.21	6,376,125.40
所有者权益（或股东权益）：		
股本	5,000,000.00	5,000,000.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	812,894.17	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		75,073.90
一般风险准备		
未分配利润	-417,001.43	672,553.98
归属于母公司所有者权益合计	5,395,892.74	5,747,627.88
少数股东权益		
所有者权益合计	5,395,892.74	5,747,627.88
负债和所有者权益总计	16,779,443.95	12,123,753.28

2. 合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	13,623,269.54	12,951,067.46
其中：营业收入	13,623,269.54	12,951,067.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,743,593.77	12,552,199.06
其中：营业成本	10,477,540.23	10,271,430.02
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	66,138.37	27,368.95
销售费用		
管理费用	3,140,649.01	2,198,853.69
研发费用		
财务费用	59,266.16	54,546.40
其中：利息收入	6,740.83	1,006.19
利息费用		
加：其他收益	39,902.97	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失	-14,961.61	
资产减值损失		-246,112.63

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-95,382.87	152,755.77
加：营业外收入	7,001.50	452.47
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	230,369.97	12,022.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-318,751.34	141,185.29
减：所得税费用	32,983.80	41,767.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-351,735.14	99,418.14
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	-351,735.14	99,418.14
2. 终止经营净利润		
（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	-351,735.14	99,418.14
六、其他综合收益的税后净额		
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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-351,735.14	99,418.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	-351,735.14	99,418.14
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0703	0.0199
（二）稀释每股收益	-0.0703	0.0199

3. 合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	15,307,155.89	12,421,545.86
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	143,613.71	67,972.84
经营活动现金流入小计	15,450,769.60	12,489,518.70
购买商品、接受劳务支付的现金	3,246,431.01	2,557,907.07
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	10,363,305.17	9,122,943.05
支付的各项税费	619,532.49	427,208.48
支付其他与经营活动有关的现金	869,288.36	481,192.28
经营活动现金流出小计	15,098,557.03	12,589,250.88
经营活动产生的现金流量净额	352,212.57	-99,732.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,463,606.18	1,250,048.96
投资支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,463,606.18	1,250,048.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,463,606.18	-1,250,048.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	16,984,642.85	5,216,255.38
筹资活动现金流入小计	16,984,642.85	5,216,255.38

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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	8,424,433.97	3,588,206.43
筹资活动现金流出小计	8,424,433.97	3,588,206.43
筹资活动产生的现金流量净额	8,560,208.88	1,628,048.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,448,815.27	278,267.81
加：期初现金及现金等价物余额	605,606.13	327,338.32
六、期末现金及现金等价物余额	8,054,421.40	605,606.13

4. 合并所有者权益变动表

2019 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			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00							75,073.90		672,553.98		5,747,627.88	
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	5,000,000.00							75,073.90		672,553.98		5,747,627.88	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					812,894.17			-75,073.90		-1,089,555.41		-351,735.14	
(一) 综合收益总额										-351,735.14		-351,735.14	
(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								6,215.52		-6,215.52			
1. 提取盈余公积								6,215.52		-6,215.52			
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					812,894.17					-81,289.42		-731,604.75	
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他					812,894.17					-81,289.42		-731,604.75	
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	5,000,000.00				812,894.17					0		-417,001.43	5,395,892.74

2018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			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00								64,820.97		583,388.77		5,648,209.74
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	5,000,000.00								64,820.97		583,388.77		5,648,209.74

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									10,252.93		89,165.21		99,418.14
(一) 综合收益总额											99,418.14		99,418.14
(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									10,252.93		-10,252.93		
1. 提取盈余公积									10,252.93		-10,252.93		
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													

四、本期末余额	5,000,000.00								75,073.90		672,553.98		5,747,627.88
---------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------	--	------------	--	--------------

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,161,698.29	732,469.63
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,147,923.70	5,992,618.84
应收账款融资		
预付款项		
其他应收款	241,927.80	4,221,638.08
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,689.98	8,196.26
流动资产合计	14,656,239.77	10,954,922.81
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
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		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,784,954.02	821,499.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	300,330.81	216,509.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	134,194.43	130,454.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,219,479.26	1,168,462.59
资产总计	16,875,719.03	12,123,385.40
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	352,439.75	276,487.60
预收款项	3,484,092.59	2,447,228.46
合同负债		
应付职工薪酬	800,403.35	1,330,490.45
应交税费	293,134.12	276,685.21
其他应付款	6,342,743.56	2,041,754.68
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	11,272,813.37	6,372,646.40
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		
非流动负债合计		
负债合计	11,272,813.37	6,372,646.40
所有者权益：		
股本	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	812,894.17	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		75,073.90
一般风险准备		
未分配利润	-209,988.51	675,665.10
所有者权益合计	5,602,905.66	5,750,739.00
负债和所有者权益合计	16,875,719.03	12,123,385.40

2. 母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	13,623,269.54	12,951,067.46

减：营业成本	10,477,540.23	10,271,430.02
税金及附加	66,138.37	27,368.95
销售费用		
管理费用	2,940,403.39	2,196,353.69
研发费用		
财务费用	55,609.98	53,935.28
其中：利息收入	6,610.21	1,006.19
利息费用		
加：其他收益	39,902.97	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失	-14,961.61	
资产减值损失		-246,112.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	108,518.93	155,866.89
加：营业外收入	7,001.50	452.47
减：营业外支出	230,369.97	12,022.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-114,849.54	144,296.41
减：所得税费用	32,983.80	41,767.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-147,833.34	102,529.26
（一）持续经营净利润	-147,833.34	102,529.26
（二）终止经营净利润		
五、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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
6. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-147,833.34	102,529.26
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	0.02
（二）稀释每股收益	-0.03	0.02

3. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,307,155.89	12,421,545.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	143,483.09	66,993.84
经营活动现金流入小计	15,450,638.98	12,488,539.70
购买商品、接受劳务支付的现金	3,226,452.01	2,557,907.07
支付给职工以及为职工支付的现金	10,182,964.06	9,122,943.05
支付的各项税费	619,532.49	427,208.48
支付其他与经营活动有关的现金	865,501.56	480,581.16
经营活动现金流出小计	14,894,450.12	12,588,639.76
经营活动产生的现金流量净额	556,188.86	-100,100.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,463,606.18	1,250,048.96
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,463,606.18	1,250,048.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,463,606.18	-1,250,048.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	16,884,642.85	5,216,255.38
筹资活动现金流入小计	16,884,642.85	5,216,255.38
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	8,583,412.97	3,588,206.43
筹资活动现金流出小计	8,583,412.97	3,588,206.43
筹资活动产生的现金流量净额	8,301,229.88	1,628,048.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,393,812.56	277,899.93
加：期初现金及现金等价物余额	605,238.25	327,338.32
六、期末现金及现金等价物余额	7,999,050.81	605,238.25

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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他					812,894.17				-81,289.42		-731,604.75	
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	5,000,000.00				812,894.17				0		-209,988.51	5,602,905.66

2018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								
一、上年期末余额	5,000,000.00								64,820.97		583,388.77	5,648,209.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,000,000.00								64,820.97		583,388.77	5,648,209.74
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									10,252.93		92,276.33	102,529.26
(一) 综合收益总额											102,529.26	102,529.26
(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								10,252.93		-10,252.93		
1. 提取盈余公积								10,252.93		-10,252.93		
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	5,000,000.00							75,073.90		675,665.10	5,750,739.00	

（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

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

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	四川景寰物业服务集团有限公司	100.00	100.00	0	2018 年 11 月 9 日	全资子公司	新设

2018 年 11 月，公司新设全资子公司四川景寰物业服务集团有限公司，自子公司设立之日起即纳入合并范围。

（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

2018 年 11 月，公司新设全资子公司四川景寰物业服务集团有限公司，自子公司设立之日起即纳入合并范围。

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 2019 年度及 2018 年度期间的财务报表，已经具有证券、期货相关业务资格的永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具京永审字（2020）第 146124 号的审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况，2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度，本报告期为 2018 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月

31日。

（三） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（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

（1） 同一控制下的企业合并

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。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业公司内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

（2） 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同

一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认的商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司经复核后计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（五） 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2. 合并报表编制的方法

（1）合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以母公司和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制。编制时将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东本期收益。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

（2）报告期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末

的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，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，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（3）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，处置价款与相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产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；丧失控制权时，按照前述丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

（六） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（七） 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（八） 金融工具（新金融工具准则）

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的商业模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：其他金融负债。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确

认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 其他金融负债

公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司

将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，及全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期

内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

- 3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;
- 4) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据,将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、合同结算周期等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

- 1) 对于金融资产,信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同,信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额,减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产,信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;货币时间价值;在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债

(九) 金融工具（原金融工具准则）

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产和金融负债。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金

融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值;活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据,包括但不限于:

(1) 发行方或债务人发生严重财务困难;

(2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

(3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

(4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项预期信用损失的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1. 新金融工具准则下预期信用损失的确认标准、计提方法

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

本公司对单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为以下组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一：关联方组合	本公司股东及股东近亲属所欠本公司款项、本公司股东及股东近亲属控制的公司所欠本公司款项、合并范围内的公司之间所欠的款项。	对于关联方组合，本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，预期信用损失为零。
组合二：低风险组合	保证金、押金、往来款项、备用金等	不计提坏账

组合三：账龄分析法组合

包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计提预期信用损失。

应收账款存续期预期损失准备率对照表如下：

账龄	预期损失准备率（%）	
	应收账款组合一：关联方组合	应收账款组合三：账龄分析法组合
1年以内	0.00	5.00
1—2年	0.00	10.00
2—3年	0.00	30.00
3—4年	0.00	50.00
4—5年	0.00	80.00
5年以上	0.00	100.00

其他应收款（自2019年1月1日起适用）

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

本公司对单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为以下组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一：关联方组合	本公司股东及股东近亲属所欠本公司款项、本公司股东及股东近亲属控制的公司所欠本公司款项、合并范围内的公司之间所欠的款	对于关联方组合，本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的

	项。	预测，预期信用损失为零。
组合二：低风险组合	保证金、押金、备用金、往来款项等款项	对于低风险组合，本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，预期信用损失为零。
组合三：账龄分析法组合	除上述组合或单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据以外为特征的单项工具的组合。	本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计提预期信用损失。

其他应收款存续期预期损失准备率对照表如下：

账龄	预期损失准备率（%）		
	应收账款组合一：关联方组合	应收账款组合二：低风险组合	应收账款组合三：账龄分析法组合
1年以内	0.00	0.00	5.00
1—2年	0.00	0.00	10.00
2—3年	0.00	0.00	30.00
3—4年	0.00	0.00	50.00
4—5年	0.00	0.00	80.00
5年以上	0.00	0.00	100.00

2. 原金融工具准则下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	金额在 50.00 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

（2） 按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
组合一：关联方组合	本公司股东及股东近亲属所欠本公司款项、本公司股东及股东近亲属控制的公司所欠本公司款项、合并范围内的公司之间所欠的款项。	不计提坏账
组合二：低风险组合	保证金、押金、往来款项、备用金等	不计提坏账
组合三：账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	账龄分析法

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	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—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：

适用 不适用

(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	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十一) 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括周转材料等。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的

估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

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

低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物

包装物采用一次转销法。

(十二) 持有待售资产

适用 不适用

(十三) 投资性房地产

适用 不适用

(十四) 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

企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见“同一控制下和非同一控制下企业合并”的会计处理方法。其他方式取得的长期股权投资在本部分长期股权投资的范围。

2. 投资成本的确定

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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。为进行企业

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本公司处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(2) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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，是指投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(十五) 固定资产

√适用 □不适用

1. 固定资产确认条件

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 各类固定资产的折旧方法

(1) 固定资产折旧计提方法

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

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(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			
电子设备	3.00	5.00	31.67
运输设备	4.00	5.00	23.75
其他设备	5.00	5.00	19.00
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

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十六） 在建工程

适用 不适用

（十七） 借款费用

适用 不适用

（十八） 生物资产

适用 不适用

（十九） 无形资产与开发支出

适用 不适用

1. 无形资产的计价方法

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

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	3年	同行业可比公司及企业历史经验

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无。

4. 无形资产减值测试方法及减值准备计提方法

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

异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

5. 开发阶段研发支出资本化的条件

无

6. 内部研究开发项目支出的核算

无

(二十) 长期待摊费用

适用 不适用

(二十一) 职工薪酬

适用 不适用

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十二) 预计负债

适用 不适用

(二十三) 股份支付

适用 不适用

(二十四) 收入（新收入准则适用）

适用 不适用

(二十五) 收入（原收入准则适用）

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

具体而言，本公司物业服务收入分为两类，第一类为物业管理服务收入，即本公司向业主提供的各项常规管理等物业管理服务所取得的收入，在相关业主的物业管理服务的相关经济利益很可能流入本公司的前提条件下，依据业主的房屋面积乘以每平方米·每月的单价乘以物业管理期间或物业管理期间乘以车位每月单价用以确定物业管理服务收入，以每月会计报表月末节点或物业管理服务终止时点孰早为收入确认时点；第二类为零星物业服务收入，即本公司向客户收取的装修管理费等服务费用，按权责发生制原则确认收入。

(二十六) 合同资产与合同负债（新收入准则适用）

适用 不适用

(二十七) 政府补助

适用 不适用

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六之递延收益/财务费用/其他收益/营业外收入项目注释。

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

2. 政府补助的确认

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

入当期损益。

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

日常活动是指本公司为完成其经营目标所从事的经常性活动以及与之相关的活动。

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

已确认的政府补助需要返还时，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。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

（二十九） 经营租赁、融资租赁

√适用 □不适用

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

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

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

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

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(三十) 所得税

√适用 不适用

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。

(三十一) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

√适用 不适用

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆部分利润表项目。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整(2) 首次执行新金融工具准则以及列报格式变更调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》(以上四项统称<新金融工具准则>)，变更后的会计政策详见金融工具准则。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认

和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号-套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见金融工具准则。

执行新金融工具准则对本公司的影响

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则并不影响本期期初资产负债表相关科目的列报。

单位：元

期间/时点	会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称	原政策下的账面价值	影响金额	新政策下的账面价值
2018 年		无			

2. 会计估计变更

适用 不适用

（三十二） 前期会计差错更正

适用 不适用

（三十三） 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

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	2019 年度	2018 年度
营业收入（元）	13,623,269.54	12,951,067.46
净利润（元）	-351,735.14	99,418.14
毛利率（%）	23.09	20.69
期间费用率（%）	23.49	17.40
净利率（%）	-2.58	0.77
加权平均净资产收益率（%）	-6.31	1.74
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率（%）	-2.81	1.95
基本每股收益（元/股）	-0.0703	0.0199
稀释每股收益（元/股）	-0.0703	0.0199

2. 波动原因分析

1、营业收入分析：2019 年和 2018 年，公司营业收入分别为 13,623,269.54 元和 12,951,067.46，在报告期内呈上升趋势。公司的主营业务为提供住宅地产物业服务，2018 年至今，公司在管项目景

茂·雍水岸、景茂东郡以及景茂名都等楼盘均有部分新收房业主，因此新增物业管理费、装修管理费等，使得公司营业收入持续增长。

2、净利润分析：2019年和2018年，公司分别实现净利润-351,735.14元、99,418.14元，报告期内公司经营基本保持稳定，但2019年公司启动新三板挂牌事项从而支付各中介机构费用62.9万元，且公司2019年由于诉讼赔偿约20万元，从而导致2019年公司亏损。

3、毛利率分析：2019年和2018年，公司营业收入的毛利率分别为23.09%和20.69%，毛利率在报告期内基本稳定，呈小幅上升趋势，符合公司实际的经营情况。报告期内，公司并无新增在管楼盘项目，因此物业服务成本基本保持稳定，而现有在管楼盘中每年均有部分新收房业主或新增部分车位管理服务费，从而使得公司的营业收入呈小幅上升趋势，进一步导致报告期公司毛利率的增长，毛利率的波动符合公司业务发展的实际情况。

4、期间费用率分析：报告期内，公司的期间费用主要为管理费用和财务费用，具体情况如下：由于公司的在管楼盘项目全部来自于关联方，因此公司不设销售部门，不存在销售费用。

就公司管理费用而言，主要包含管理人员薪酬、差旅费以及办公费、服务费等，均是公司为保证经营而发生的与日常管理相关的费用。2019年和2018年，公司的管理费用分别为3,199,915.17元和2,198,853.69元，占当期的营业收入比重分别为23.05%和16.98%，管理费用金额在报告期内增长，同时占营业收入比重在报告期内也持续增加，主要是由于公司报告期内2018年调整管理团队薪酬导致管理人员薪酬及福利的增加；同时，公司于2019年启动新三板挂牌事宜导致支付各中介机构的费用大幅增加62.9万元，从而导致管理费用增长。同时公司报告期内营业收入增长幅度小于管理费用增长幅度，从而使得管理费用占营业收入的比重上升。公司逐步实现规范化管理，引进管理人才并启动新三板挂牌，符合公司业务发展的现状。

就公司财务费用而言，主要包含银行利息收入和手续费支出等。整体而言，报告期内的财务费用占营业收入的比重很小，不超过1%，融资成本对公司的利润水平影响较小。

5、净利率分析：2019年和2018年，公司的销售净利率分别为-2.58%和0.77%，报告期内呈下降的趋势，主要是由于以下原因：2019年因公司发生诉讼赔偿导致营业外支出大幅增加约20万元，且公司由于启动新三板挂牌事项支付各中介机构费用62.9万元，从而导致2019年净利润减少。综上所述，因报告期内公司净利润下降，最终导致报告期内公司销售净利率的变动。

6、净资产收益率（加权平均）和扣除非经常性损益的净资产收益率分析：2019年和2018年，公司净资产收益率（加权平均）分别为-6.31%和1.74%，扣除非经常性损益的净资产收益率（加权平均）分别为-2.81%和1.95%，净资产收益率（加权平均）与扣除非经常性损益的净资产收益率（加权平均）在报告期内均呈下降的趋势，主要原因在于报告期内公司的净利润减少。

7、基本每股收益和稀释每股收益分析：2019年和2018年，公司基本每股收益分别为-0.0703元和0.0199元，稀释每股收益与基本每股收益相同。公司的每股收益在报告期内呈下降的趋势，报告期内公司股本并无变动，而净利润呈下降趋势，因此报告期内公司每股收益的变动主要是由于净利润的变动所致。

（二） 偿债能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率（%）	67.84	52.59
母公司的资产负债率（%）	66.80	52.56
流动比率（倍）	1.28	1.72
速动比率（倍）	1.28	1.72

2. 波动原因分析

1、资产负债率分析：2019年末及2018年末，公司的资产负债率分别为67.84%和52.59%。公司资产负债率在报告期内呈上升趋势，但公司预收款项占比较高同时应付款项主要为关联方款项，因此公司长期偿债压力较小。报告期内，公司的主要负债为预收账款及其他应付款，报告期内公司资产负债率呈上升趋势亦是由于公司预收款项余额及其他应付款余额增加所致。2019年12月31日，公司其他应付款项较上年末增加440.00万元，主要是由于公司购买车辆，但银行贷款由公司股东办理，款项由公司股东向银行偿还，因此导致其他应付款余额增加；同时，公司关联方陈茂菊借款给公司作为日常流动资金使用，上述因素共同导致2019年末公司其他应付款余额增加，从而使得资产负债率上升。

2、母公司的资产负债率分析：2019年末及2018年末，资产负债率（母公司）分别为66.80%和52.56%。母公司资产负债率在报告期内呈上升趋势，原因与公司资产负债率变动原因一致。

3、流动比率、速动比率分析：2019年末和2018年末，公司流动比率分别为1.28和1.72；速动比率分别为1.28和1.72。公司的流动比率与速动比率在报告期内呈现下降趋势，低于一般的安全指标，但由于公司预收账款余额占流动负债比重较大，因此公司短期偿债压力较小。报告期内流动比率与速动比率较低且呈现下降趋势，主要是由于公司预收账款增加同时2019年公司购买固定资产使用股东借款，且关联方陈茂菊向公司提供借款用以日常经营活动开支，从而导致其他应付款余额增加，流动比率与速动比率下降。

（三） 营运能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次/年）	2.15	2.38
存货周转率（次/年）	不适用	不适用
总资产周转率（次/年）	0.94	1.21

2. 波动原因分析

1、应收账款周转率分析：2019年和2018年，公司应收账款周转率分别为2.15和2.38，报告期内公司的应收账款周转率呈下降趋势，主要是由于公司的营业收入在报告期内略有增长，应收账款

余额亦随收入增长而增加，但应收账款余额的增加幅度高于营业收入的增长幅度，从而使得报告期内的应收账款周转率呈下降趋势。

2、2019年和2018年，公司资产周转率分别为0.94和1.21，在报告期内呈下降趋势。2019年公司使用股东借款作为周转资金，使得公司总资产有较大幅度增长且总资产增幅高于营业收入的增长幅度，因此导致2019年的总资产周转率下降。

（四） 现金流量分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	352,212.57	-99,732.18
投资活动产生的现金流量净额（元）	-1,463,606.18	-1,250,048.96
筹资活动产生的现金流量净额（元）	8,560,208.88	1,628,048.95
现金及现金等价物净增加额（元）	7,448,815.27	278,267.81

2. 现金流量分析

1、2019年和2018年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为35.22万元和-9.97万元。报告期内，公司经营活动现金流量净额呈增长趋势。公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入变动趋势一致且相差较小，而购买商品、接受劳务支付的现金以及支付给职工以及为职工支付的现金也相对固定，公司经营活动现金流量收支基本平衡但2018年支出略高，而2019年公司收款情况较高，从而导致报告期内经营活动现金流量净额的变动。

2、2019年和2018年，公司投资活动现金流量净额分别为-146.36万元和-125.00万元。公司报告期内投资活动现金流量净额持续为负，主要系公司购买固定资产发生的支出。

3、2019年和2018年，公司筹资活动现金流量净额分别为856.02元和162.80万元。公司报告期内筹资活动现金流量净额变化较大，主要系公司关联方与公司往来款项所致，使得报告期内筹资活动现金流入增加。

（五） 其他分析

√适用 □不适用

①物业服务项目来源及服务项目的稳定性：公司目前管理的物业项目全部来自于关联方，符合行业发展现状，且未来仍持续有来源于关联方的物管项目。随着公司规模不断扩大，行业经验以及管理经验等更为丰富后，可计划参与外部的物业公司招标获取外部项目。公司的业务来源虽然来自于关联方，但后期服务于小区业主，且与关联方签订的长期物业服务合同直至小区成立业主委员会。目前公司业务发展依赖于关联方，但目前行业情况基本如此，是有利于公司业务持续经营发展的。目前公司也正在通过积累的口碑和影响力积极拓展外部项目，促进公司管理项目来源的多样性以及业务的多元化，进一步强化独立的市场开发能力。

通过长期的市场实践，目前我国物业管理服务形成了由前期关联方房地产开发商主要带入的局

面,市场的经验表明物业服务企业与开发商所属同一集团体系内,有利于业主后期面临房屋的保修、维护需求,社区公共部分改造升级等事项时与具体责任方的沟通交涉等,所以公司目前的经营模式也采取了行业内通行的做法。同行业已挂牌公司业务来源于关联方的情况,具体如下:

公司	接管物业来源于关联方的比例
鸿坤物业	92.36%
金新城	100%
津万事兴	100%
荣鑫物业	100%
实力物业	78.02%
田森股份	99.31%
赢时物业	100%

根据物业行业特性,物业服务企业与业主朝夕相处,与客户的粘度较高,若非物业服务出现重大过失、物业基础设施设施或物业服务无法正常运行、影响业主的基本生产生活秩序等情况,业主一般不会主动考虑更换物业服务企业。同时,更换物业公司会造成交接期内秩序混乱,对业主生产生活造成严重不利影响。报告期内,公司和现有客户的合作关系总体而言是稳定及可持续发展的,公司客户粘性较好。未来公司也将不断改进和完善服务、管理体系,实现精细化的客户经营,从而提供更有针对性的产品和服务,增强客户黏性,提升公司品牌价值。

②2019年度亏损的原因:2019年全年公司营业收入增长,经营业绩向好。之所以出现亏损是由于公司新三板挂牌事项支付各中介机构费用62.9万元且因诉讼赔偿约23万元,因此导致2019年亏损。

③2018年经营活动现金流量净额为负的原因:2018年度公司经营活动现金流入略小于支出,主要是由于公司客户基本为个人业主,物业费收取难度较大,2018年末应收账款余额较高,导致2018年销售商品、提供劳务收到的现金略小于当年的营业收入,从而造成2018年经营活动现金流量净额为负。

④盈利能力较弱采取的具体措施及有效性:公司2019年的亏损状态只是暂时的,原因在于:第一、公司的营业收入与毛利率均呈增长态势,且2020年会有新增在管项目,公司经营情况实际向好;第二,公司虽然由于新三板挂牌事项支付较多中介机构费用,但挂牌成功后即可获取市区两级补贴150万元,足以弥补各中介机构费用且有盈余。第三,导致2019年亏损的因诉讼支付的赔偿为非经常性损益,不会持续发生。因此,公司的亏损状态不会持续,未弥补亏损将不会进一步扩大。此外,由于公司在2019年采取多种措施催收物业费,2019年经营活动现金流量净额已为正。

但公司的收入与利润规模仍较小,为此公司采取如下措施进一步提升公司业务规模:第一、公司单个项目盈利能力有限,因此扩大规模仍需承接更多的在管项目,2020年第一季度新增景茂誉府在管项目,2020年的营业收入预计将稳步上升。第二、加强人员培训,提升服务质量,拓展服务范围,目前在管小区的入住率提高或购买车位的业主增加会进一步转化为收入,同时有利于物业费的收取,改善公司经营活动现金流。第三、明确员工岗位职责和奖惩制度,避免因工作失误给公司

造成诉讼赔偿损失。公司采取的上述措施目前已取得一定成效，2020年第一季度疫情期间公司仍实现盈利，公司经营情况持续向好。

截至2019年12月31日，公司货币资金余额为819.57万元，2020年第一季度因受疫情影响，公司物业费收取较少，从而导致2020年3月31日的货币资金有所下降，但仍有674.12万元，公司不存在资金短缺的风险。

截至2019年末，公司的资产负债率（母公司）为67.84%，资产负债率较高主要是由于预收账款及其他应付关联方款项，预收账款对公司的偿债能力有积极影响，而应付关联方借款并无利息且无强制性偿还时间要求，若剔除上述因素影响，公司的资产负债率仅为21.72%，公司长期偿债压力很小，偿债能力较强。

截至2019年末，公司的流动比率和速动比率均为1.28，流动比率低于一般的安全指标2仍是由于公司预收款项及应付关联方借款金额较大导致的，若剔除上述因素影响，公司的流动比率为3.12，高于一般的安全指标，短期偿债压力很小。

综上所述，公司长短期偿债压力均很小，不存在偿债风险。

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

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

具体而言，本公司物业服务收入分为两类，第一类为物业管理服务收入，即本公司向业主提供的各项常规管理等物业管理服务所取得的收入，在相关业主的物业管理服务的相关经济利益很可能流入本公司的前提下，依据业主的房屋面积乘以每平方米每月的单价乘以物业管理期间或物业管理期间乘以车位每月单价用以确定物业管理服务收入，以每月会计报表月末节点或物业管理服务终止时点孰早为收入确认时点；第二类为零星物业服务收入，即本公司向客户收取的装修管理费等服务费用，按权责发生制原则确认收入。

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	2019年度		2018年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
物业服务	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00
合计	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00
波动分析	2019年和2018年，公司营业收入分别为13,623,269.54元和12,951,067.46元，在报告期内呈上升趋势。公司的主营业务为提供住宅地产物业服务，2018			

	年至今，公司在管项目景茂 雍水岸、景茂东郡以及景茂名都等楼盘均有部分新收房业主，因此新增物业管理费、装修管理费以及车位管理费等，使得公司营业收入持续增长。
--	---

(2) 按地区分类

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
四川省	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00
合计	13,623,269.54	100.00	12,951,067.46	100.00
原因分析	公司的物业服务业务立足于四川省成都地区，正在向周边地区辐射，未来可能在绵阳市、西双版纳等城市开展业务，但目前的业务仍集中在成都市。随着公司关联公司景茂置业等房地产开发公司更多的楼盘开发，未来公司亦会不断发展并扩张业务规模，逐渐突破地域限制，多地区开展业务。			

(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

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、外包成本及折旧摊销构成。人工成本为各项目中心人员的工资、奖金、社会保险及福利费等；外包成本包括电梯维保以及全部物业的保洁服务外包服务等费用；日常费用包括固定资产及无形资产的折旧摊销费等。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与物业项目相关的各项成本直接计入相关项目营业成本，并按月结转当期损益。

公司采购服务具体内容包括保洁服务、消防维护、电梯维保等，上述外包劳务通常会每年签订合同，合同中明确约定了提供劳务的具体内容以及考核方法，外包保洁服务按月或按季度支付款项，每月确认公司成本，其他维保服务或按次或按服务期间确认成本。以保洁服务采购为例，每月保洁服务供应商会将本月提供的服务单据（包括但不限于人员值班签到表，服务现场照片等）提交公司各楼盘项目物业服务中心审核，公司项目人员审核通过后传递至公司财务作为成本入账依据。其他消防维护、电梯维保等均根据合同约定的付款周期按次或按服务期间确认成本。

2. 成本构成分析

(1) 按照产品（服务）分类构成：

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)

物业服务	10,477,540.23	100.00	10,271,430.02	100.00
合计	10,477,540.23	100.00	10,271,430.02	100.00
原因分析	根据公司的业务模式及收入类型进行划分,公司的物业服务业务成本主要为人力成本即业务人员的工资及社保以及外包劳务成本、物业服务中心的固定资产折旧与摊销等。物业服务为典型的劳动密集型产业,公司将保洁服务、电梯维保等服务外包,但自身人力成本在报告期内仍占主营业务成本的70%以上,符合行业情况。报告期内公司在管5个住宅物业项目并无变化,因此主营业务成本基本保持稳定。			

(2) 按成本性质分类构成:

单位:元

项目	2019年度		2018年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人员工资及社保	7,799,463.86	74.44	7,723,176.25	75.19
保洁等外包服务费	2,256,113.06	21.53	2,368,341.53	23.06
折旧与摊销	421,963.31	4.03	179,912.24	1.75
合计	10,477,540.23	100.00	10,271,430.02	100.00
原因分析	根据公司的业务模式及收入类型进行划分,公司的物业服务业务成本主要为人力成本即业务人员的工资及社保以及外包劳务成本、物业服务中心的固定资产折旧与摊销等。物业服务为典型的劳动密集型产业,公司将保洁服务、电梯维保等服务外包,但自身人力成本在报告期内仍占主营业务成本的70%以上,符合行业情况,报告期内2019年和2018年,公司的人员工资及社保略有增长,但外包服务费等略有减少,各项成本明细占总成本的比重略有变动但总体保持稳定。			

(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

2019年度			
项目	收入	成本	毛利率(%)
物业服务	13,623,269.54	10,477,540.23	23.09%
合计	13,623,269.54	10,477,540.23	23.09%
原因分析	2019年和2018年,公司营业收入的毛利率分别为23.09%和20.69%,毛利率在报告期内基本稳定,呈小幅上升趋势,符合公司实际的经营情况。报告期内,公司并无新增在管楼盘项目,因此物业服务成本基本保持稳定,而现有在管楼盘中每年均有新购房及少量新收房业主从而新增物业管理费或新增部分车位管理服务费,从而使得公司的营业收入呈小幅上升趋势,进一步导致报告期公司毛利率的增长,毛利率的波动符合公司业务发展的实际情况。		
2018年度			

项目	收入	成本	毛利率 (%)
物业服务	12,951,067.46	10,271,430.02	20.69
合计	12,951,067.46	10,271,430.02	20.69
原因分析	2019 年和 2018 年，公司营业收入的毛利率分别为 23.09% 和 20.69%，毛利率在报告期内基本稳定，呈小幅上升趋势，符合公司实际的经营情况。报告期内，公司并无新增在管楼盘项目，因此物业服务成本基本保持稳定，而现有在管楼盘中每年均有新购房及少量新收房业主从而新增物业管理费或新增部分车位管理服务费，从而使得公司的营业收入呈小幅上升趋势，进一步导致报告期公司毛利率的增长，毛利率的波动符合公司业务发展的实际情况。		

2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2019 年度	2018 年度
申请挂牌公司	23.09	20.69
索克物业 (832816)	24.45	21.29
客都股份(871589)	7.93	17.32
实力物业 (872548)	17.12	19.47
华仁物业 (832319)	23.97	20.83
津万事兴 (873186)	26.71	21.15
福强股份 (838474)	26.00	23.43
中都物业 (872955)	18.38	24.83
原因分析	整体来看，公司 2019 年和 2018 年的毛利率分别为 23.09% 和 20.69%，报告期内的毛利率在同行业中处于中游，但总体差异不大。公司的物业服务收入全部来源于住宅物业，而该类物业服务行业毛利率主要取决于所服务楼盘所处地域，地域既决定物业服务费单价同时亦影响人力成本。公司目前的在管项目主要位于成都市且为非市中心地段，物业服务费收取标准偏低，盈利能力处于同行业中游，公司能够获取行业平均利润。报告期内，公司毛利率基本保持稳定，随着公司未来多地区拓展业务，公司的经营状况和盈利前景将有更大的提升空间。	

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	2019 年度	2018 年度
营业收入 (元)	13,623,269.54	12,951,067.46
销售费用 (元)		
管理费用 (元)	3,140,649.01	2,198,853.69
研发费用 (元)		

财务费用（元）	59,266.16	54,546.40
期间费用总计（元）	3,199,915.17	2,253,400.09
销售费用占营业收入的比重（%）		
管理费用占营业收入的比重（%）	23.05	16.98
研发费用占营业收入的比重（%）		
财务费用占营业收入的比重（%）	0.44	0.42
期间费用占营业收入的比重总计（%）	23.49	17.40
原因分析	<p>就公司管理费用而言，主要包含管理人员薪酬、差旅费以及办公费、服务费等，均是公司为保证经营而发生的与日常管理相关的费用。2019年和2018年，公司的管理费用分别为3,199,915.17元和2,198,853.69元，占当期的营业收入比重分别为23.05%和16.98%，管理费用金额在报告期内增长，同时占营业收入比重在报告期内也持续增加，主要是由于公司报告期内2018年调整管理团队薪酬导致管理人员薪酬及福利的增加；同时，公司于2019年启动新三板挂牌事宜导致支付各中介机构费用大幅增加62.9万元，从而导致管理费用增长。同时公司报告期内营业收入增长幅度小于管理费用增长幅度，从而使得管理费用占营业收入的比重上升。公司逐步实现规范化管理，引进管理人才并启动新三板挂牌，符合公司业务发展的现状。</p> <p>就公司财务费用而言，主要包含银行利息收入和手续费支出等。整体而言，报告期内的财务费用占营业收入的比重很小，不超过1%，融资成本对公司的利润水平影响较小。</p>	

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	2019年度	2018年度
职工薪酬	2,041,992.05	1,764,129.54
低值易耗品摊销	418.00	3,784.41
服务费	707,320.57	153,898.79
差旅费	32,894.89	31,348.63
累计摊销	4,578.19	
业务招待费	41,037.00	26,873.10
办公费	312,408.31	218,819.22
合计	3,140,649.01	2,198,853.69
原因分析	<p>就公司管理费用而言，主要包含管理人员薪酬、差旅费以及办公费、服务费等，均是公司为保证经</p>	

	营而发生的与日常管理相关的费用。2019年和2018年，公司的管理费用分别为3,140,649.01元和2,198,853.69元，占当期的营业收入比重分别为23.05%和16.98%，管理费用金额在报告期内增长，同时占营业收入比重在报告期内也持续增加，主要是由于公司报告期内2018年调整管理团队薪酬导致管理人员薪酬及福利的增加；同时，公司于2019年启动新三板挂牌事宜导致支付各中介机构费用大幅增加62.9万元，从而导致管理费用增长。同时公司报告期内营业收入增长幅度小于管理费用增长幅度，从而使得管理费用占营业收入的比重上升。公司逐步实现规范化管理，引进管理人才并启动新三板挂牌，符合公司业务发展的现状。
--	--

(3) 研发费用

单位：元

项目	2019年度	2018年度
无		
合计		
原因分析		

(4) 财务费用

单位：元

项目	2019年度	2018年度
利息支出		
减：利息收入	6,740.83	1,006.19
银行手续费	66,006.99	55,552.59
汇兑损益		
合计	59,266.16	54,546.40
原因分析	就公司财务费用而言，主要包含银行利息收入和手续费支出等。整体而言，报告期内的财务费用占营业收入的比重很小，不超过1%，融资成本对公司的利润水平影响较小。	

3. 其他事项

□适用 √不适用

(五) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019年度	2018年度
税收减免	39,902.97	
合计	39,902.97	

具体情况披露

2019年3月20日，中华人民共和国财政部、中华人民共和国国家税务总局、中华人民共和国海关总署联合颁发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）文件，文件规定：自2019年4月1日至2021年12月31日，允许提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务（具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号印发）执行）取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额，因而本公司2019年4-12月享受税收减免39,902.97元，同时根据中华人民共和国财政部会计司关于《关于深化增值税改革有关政策的公告》适用《增值税会计处理规定》有关问题的解读的规定，计入其他收益。

（六） 重大投资收益情况

适用 不适用

（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

（九） 非经常性损益情况

1、 非经常性损益明细表：

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	7,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置		

交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-190,465.50	-11,570.48
非经常性损益总额	-183,465.50	-11,570.48
减：非经常性损益的所得税影响数	11,726.12	113.12
少数股东权益影响额（税后）		
非经常性损益净额	-195,191.62	-11,683.60

1、报告期内政府补助明细如下：

（1）2019年8月22日，本公司收到成都市双流区水务局名都项目节水型小区奖励7,000.00元，因此奖励属于非日常活动所得，所以列入政府补助-营业外收入。

2、报告期内其他非经常性损益明细如下：

（1）2018年度及2019年度，本公司因业主POS刷卡等付款方式，致使本公司多收业主零星款项分别为452.47元、1.50元。

（2）2019年3月20日，中华人民共和国财政部、中华人民共和国国家税务总局、中华人民共和国海关总署联合颁发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）文件，文件规定：自2019年4月1日至2021年12月31日，允许提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务（具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号印发）执行）取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额，因而本公司2019年度享受税收减免39,902.97元，同时根据中华人民共和国财政部会计司关于《关于深化增值税改革有关政策的公告》适用《增值税会计处理规定》有关问题的解读的规定，计入其他收益。

（3）公司2018年度向税务局缴纳滞纳金22.95元。

（4）2018年9月30日，本公司因主排污管道反水堵塞造成业主损失，向业主赔付12,000.00元。

（5）2019年4月12日，本公司因业主临时监护未成年人失控，致使未成年人坠楼致死而被未成年人父母以本公司未尽到安全管理义务诉至成都市双流区人民法院，经法院判决本公司共需赔偿支出192,475.86元。

（6）2019年8月，因景茂名都小区地下室风管脱落致使业主车辆受损，而向业主赔偿16,500.00元。

（7）2019年因公司管理的小区地面有倾撒的洗衣液致使车辆轮胎打滑，从而造成原告许文容受伤，

并经四川省成都市中级人民法院判决公司向许文容支付赔偿款 21,394.11 元。

报告期内，公司非经常性损益多为对业主发生的各种意外事件的赔偿支出，由于现阶段我国法律法规对于物业的责任边界定义不清，导致公司在实际经营中偶有发生赔偿支出，但对公司的发展未造成实质性不利影响，公司盈利不会依赖于非经常性损益。

2、 报告期内政府补助明细表

√适用 □不适用

单位：元

补助项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关	是否为与企业日常活动相关的政府补助	备注
节水型社会建设奖励	7,000.00		与收益相关	否	

(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	应税服务收入金额	6.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00
印花税	按购销合同金额	0.03%

2、 税收优惠政策

2019 年 3 月 20 日，中华人民共和国财政部、中华人民共和国国家税务总局、中华人民共和国海关总署联合颁发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）文件，文件规定：自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务（具体范围按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36 号印发）执行）取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。如果是 2019 年 3 月 31 日前设立的纳税人，自 2018 年 4 月至 2019 年 3 月期间的销售额(经营期不满 12 个月的，按照实际经营期的销售额)符合上述规定条件的，自 2019 年 4 月 1 日起适用加计抵减政策；如果是 2019 年 4 月 1 日后设立的纳税人，自设立之日起 3 个月的销售额符合上述规定条件的，自登记为一般纳税人之日起适用加计抵减政策。据此，本公司适用上述加计抵减的税收优惠政策。

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	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金		
银行存款	8,054,421.40	605,606.13
其他货币资金	162,647.48	127,231.38
合计	8,217,068.88	732,837.51
其中：存放在境外的款项总额		

公司2019年12月31日货币资金余额为821.71万元，较2018年末有较大幅度的增加748.42万元，主要是由于以下原因：一是公司股改前清理关联方往来款项，关联方归还曾经占用的公司资金，同时借款给公司做营运资金使用，因此货币资金净增加821.21万元；二是公司2019年加大客户物业费的催收力度，2019年末的预收账款余额较2018年末增加约100万元，2019年全年销售商品、提供劳务收到的现金较2018年增加288.56万元，上述关联方款项及公司主营业务收款增加使得2019年末公司货币资金余额大幅增加。

报告期内2019年末及2018年末，公司其他货币资金余额分别为162,647.48元和127,231.38元，为POS机收款后银行待清算账户的款项，该部分资金存在使用限制，需要第二天银行将其待清算账户中归属于本公司的款项划转至公司账户后方可正常使用。

2、 其他货币资金

适用 不适用

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
POS机待清算账户	162,647.48	127,231.38
合计	162,647.48	127,231.38

POS机待清算账户指使用POS机刷卡等收款时，在对应金融机构的待清算账户中归属于本公司的部分。

3、 其他情况

适用 不适用

(二) 交易性金融资产

适用 不适用

(三) 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

(四) 应收票据

适用 不适用

(五) 应收账款

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	2019年12月31日
----	-------------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,684,701.42	100.00	536,777.72	8.03	6,147,923.70
合计	6,684,701.42	100.00	536,777.72	8.03	6,147,923.70

续:

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
组合一：关联方组合					
组合二：低风险组合					
组合三：账龄分析法组合	6,514,434.95	100.00	521,816.11	8.01	5,992,618.84
组合小计	6,514,434.95	100.00	521,816.11	8.01	5,992,618.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,514,434.95	100.00	521,816.11	8.01	5,992,618.84

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款（新金融工具准则下按单项计提坏账准备的应收账款）：

□适用 √不适用

□适用 √不适用

B、按照组合计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元

组合名称	账龄分析法组合				
账龄	2019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	4,387,244.35	65.63	219,362.21	5.00	4,167,882.14
1-2年	1,893,608.54	28.33	189,360.85	10.00	1,704,247.69
2-3年	369,348.06	5.53	110,804.42	30.00	258,543.64
3-4年	34,500.47	0.52	17,250.24	50.00	17,250.23
合计	6,684,701.42	100.00	536,777.72		6,147,923.70

续:

组合名称	账龄分析法组合				
账龄	2018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	4,649,774.12	71.38	232,488.71	5.00	4,417,285.41
1—2 年	1,350,354.22	20.73	135,035.42	10.00	1,215,318.80
2—3 年	514,306.61	7.89	154,291.98	30.00	360,014.63
合计	6,514,434.95	100.00	521,816.11		5,992,618.84

C、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

2、本报告期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

3、应收账款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2019 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 (%)
成都市双流区君禾润泽幼儿园有限公司	非关联方	37,738.47	1 年以内	0.56
赵璘/蒋增伙	非关联方	16,846.71	1 年以内、1-2 年	0.25
陈茂贵/曹春	非关联方	12,306.82	1 年以内	0.18
颜其智/颜其慧/雷小艺	非关联方	9,340.49	1 年以内	0.14
余丹	非关联方	8,428.74	1 年以内	0.13
合计	-	84,661.23	-	1.26

续:

单位名称	2018 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 (%)
成都市双流区君禾润泽幼儿园有限公司	非关联方	37,738.59	1 年以内	0.58
天府新区成都片区华阳海伦酒店	非关联方	34,252.44	1 年以内	0.53
赵璘/蒋增伙	非关联方	16,846.35	1 年以内、1-2 年	0.26
张敏	非关联方	13,025.96	1 年以内	0.20
刘正蓉	非关联方	12,990.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年	0.20
合计	-	114,854.01	-	1.77

4、各期应收账款余额分析

① 应收账款余额波动分析

2019年12月31日及2018年12月31日,公司应收账款余额分别为6,147,923.70元和5,992,618.84元,占当期总资产的比重分别为36.64%和49.43%。报告期内,公司应收账款余额呈上升趋势,应收账款金额占总资产比重较高。公司的主营业务为物业服务,并且全部在管项目均为住宅楼盘,除临街一楼有少量商业用户,其余均为个人业主。向个人业主收取物业费,除物业公司提供的服务质量外,物业费价格的高低以及业主的个人素养等都会影响最终的收取结果,因此向个人业主收取物业费较公司业主难度要大,因此导致公司应收账款余额较高,但超过90%的应收账款余额账龄均在2年以内。虽然有部分业主存在欠缴物业费的情况,但公司在逐步加强催收管理同时提升物业服务质量,逐步减少应收账款余额,提升应收账款周转率。

①信用政策:公司签订的前期物业合同或与业主委员会签订的物业服务合同中一般约定每季度首月15日前或每月15日前缴纳当季或当月应付物业服务费,即合同约定业主需预缴物业费,因此物业费形成的应收账款均为超出信用期的款项;②信用期外的应收账款在2019年末和2018年末的余额分别为6,684,701.42元和6,514,434.95元,合同中对于逾期未缴纳的物业费约定有违约金,但物业服务本身即为业主提供各种服务,公司秉承与业主保持友好亲善关系的原则,只要业主前来结清之前所欠的物业费,欠缴期间的违约金公司并未收取,也未将该部分纳入收入核算范围;③结算方式:公司为方便业主缴纳物业费,提供了多种收款方式,包括POS机刷卡、支付宝、微信、QQ等各种移动支付以及收取现金等,业主到其所在小区的物业管理中心可选择任意一种方式缴纳物业费。部分业主会根据合同约定进行预缴,但也有部分业主会拖欠物业费。④同行业可比公司情况:报告期内,公司应收账款余额占营业收入比重较高主要是由公司所处的行业特点决定的。物业服务总体可划分为住宅类及商业类(商场、写字楼等),住宅类物业服务面向的是广大个人业主,而商业类物业的服务对象则主要是公司,显然商业类物业费的收取情况要优于住宅类。公司目前服务的均为住宅类小区,仅有少量住宅底层商铺,从而导致公司应收账款余额较大且占营业收入比重较高,此类情况在同样以住宅类物业服务为主的同行业公司中得以体现,公司应收账款余额较大的情况符合行业发展现状。下表为同行业已挂牌公司2018年及2019年度应收账款周转率以及应收账款余额占营业收入比重情况:

证券代码	证券简称	营业总收入	营业总收入	应收账款	应收账款	2018年 应收账款余额 占营业 收入比	2019 年应收 账款余 额占营 业收入 比	应收账款 周转率	应收账款 周转率
		[报告期]2018 年报	[报告期]2019 年报	[报告期]2018 年报	[报告期]2019 年报			[报告 期]2018 年报	[报告 期]2019 年报
		[报表类型]合并 报表	[报表类型]合并 报表	[报表类型]合 并报表	[报表类型]合 并报表			[单位]次	[单位]次
		[单位]元	[单位]元	[单位]元	[单位]元				
872373.00	第一成美	54,048,383.27	68,571,282.91	26,603,827.85	49,061,043.27	49.22%	71.55%	2.51	1.81
871807.00	兴湃至美	16,666,772.49	20,050,203.85	16,921,377.46	17,460,050.61	101.53%	87.08%	1.38	1.17
872548.00	实力物业	91,609,108.89	102,720,814.88	54,571,288.94	74,168,992.60	59.57%	72.20%	1.86	1.60
873269.00	赢时物业	113,502,237.67	153,666,652.04	16,802,929.70	21,755,720.55	14.80%	14.16%	4.37	7.97
	平均值					56.28%	61.25%	2.53	3.14
拟挂牌公司	景灿股份	12,951,067.46	13,623,269.54	5,992,618.84	6,147,923.70	46.27%	45.13%	2.38	2.15

数据来源:Choice金融终端

⑤收入变动:报告期内2019年较2018年营业收入增长5.19%,2019年末的应收账款余额较2018年末小幅增长2.61%,2019年下半年后公司逐步加强了催收力度,因此2019年应收账款回款情况

有所改善。⑥提高应收账款周转率的应对措施及有效性：公司催缴方式有多种途径，包括短信平台、业主群里面发通知、物业管理人员上门催收；也开展鼓励活动（例如缴费送礼）。

系统在物业费到期前 1-2 月会提示工作人员。通常，先短信催收，如果业主对短信不理睬；后续物业工作人员会上门催缴，如果家里没人，物业工作人员会在门上留条提示。过年过节的时候也会做一些活动鼓励业主缴费。

公司在 2019 年加大了物业费的催收力度，因此使得 2019 年的营业收入增长幅度高于应收账款增幅，同时预收账款较 2018 年末增长约 100 万元。公司加强催收力度后物业费收取情况得到一定改善。

② 公司期末余额合理性分析

报告期内，公司应收账款余额呈上升趋势，应收账款金额占总资产比重较高。公司的主营业务为物业服务，并且全部在管项目均为住宅楼盘，除临街一楼有少量商业用户，其余均为个人业主。向个人业主收取物业费，除物业公司提供的服务质量外，物业费价格的高低以及业主的个人素养等均会影响最终的收取结果，因此向个人业主收取物业费较公司业主难度要大，因此导致公司应收账款余额较高。

5、公司坏账准备计提政策谨慎性分析

公司应收账款各期末余额占总资产比例呈上升的趋势，但超过 90%的应收账款余额账龄均在 2 年以内，且已按照既定的会计政策计提了足额的坏账准备，有效的体现出了公司可能存在应收账款无法收回对财务报表的不利影响。最近两年，公司应收账款账龄结构合理，不存在重大的坏账风险。报告期内，公司主要依据账龄分析法计提应收账款坏账准备或预期信用损失，计提方法如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

6、应收关联方账款情况

适用 不适用

7、其他事项

适用 不适用

（六）预付款项

适用 不适用

1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

1年以内	8,333.33	100.00		
合计	8,333.33	100.00		

2、预付款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2019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
邱兴华	非关联方	8,333.33	100.00	1年以内	房租未到期
合计	-	8,333.33	100.00	-	-

续:

2018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
无					
合计	-			-	-

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

(七) 其他应收款

√适用 □不适用

单位:元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	81,948.80	4,221,638.08
应收利息		
应收股利		
合计	81,948.80	4,221,638.08

1、其他应收款情况

(1) 其他应收款按种类披露

√适用 □不适用

单位:元

坏账准备	2019年12月31日								
	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计		
	未来12个月预期信用损失		整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)				
	账面金	坏账准	账面金	坏账准	账面金	坏账准	账面金	坏账准	

	额	备	额	备	额	备	额	备
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	81,948.80	0					81,948.80	0
合计	81,948.80	0					81,948.80	0

续:

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合一：关联方组合	4,185,223.74	99.14	0.00	0.00	4,185,223.74
组合二：低风险组合	36,414.34	0.86	0.00	0.00	36,414.34
组合三：账龄分析法组合					
组合小计	4,221,638.08	100.00	0.00	0.00	4,221,638.08
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	4,221,638.08	100.00	0.00	0.00	4,221,638.08

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款（新金融工具准则下按单项计提坏账准备的其他应收款）：

适用 不适用

适用 不适用

B、按照组合计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	关联方及低风险组合				
账龄	2019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	79,948.80	97.56	0		79,948.80
1年以上	2,000.00	2.44	0		2,000.00
合计	81,948.80	100.00	0		81,948.80

续:

组合名称	关联方及低风险组合				
账龄	2018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	700,916.77	16.60	0	0	700,916.77
1-2 年	3,518,721.31	83.35	0	0	3,518,721.31
2-3 年	2,000.00	0.05	0	0	2,000.00
合计	4,221,638.08	100.00	0	0	4,221,638.08

C、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

(2) 按款项性质列示的其他应收款

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
押金	2,000.00	0	2,000.00
备用金	79,948.80	0	79,948.80
合计	81,948.80	0	81,948.80

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
押金	2,000.00	0	2,000.00
备用金	34,414.34	0	34,414.34
关联方款项	4,185,223.74	0	4,185,223.74
合计	4,221,638.08	0.00	4,221,638.08

报告期内 2019 年和 2018 年，公司代收代付金额分别为 1,000.00 元和 702,984.98 元，报告期内 2018 年，公司曾存在代收代付款情况，公司代收代付款主要系代收代付员工工伤保险赔款 702,984.98 元，2019 年收到保险赔款 1000 元，均为偶发事件。上述代收收付不涉及合同签订，金额很小，公司并未设立专户收付。(2) 代收代付款项在公司滞留时间不超过一周，因代收代付在公司实际运营中很少发生，公司并未建立专门的内控制度。业主的水电费均有入户的水电表，业主直接缴款给电力公司或水务公司；公司在管物业项目均位于四川成都，小区不涉及供暖，不存在取暖费；业主的网络宽带费用直接交给网络运营商，因此公司的日常经营业务中不涉及代收代付事项。(3) 公司代收代付并不产生收入，收到款项最终全部转给员工，不涉及收入核算。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2019年12月31日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
周永蓉	非关联方	32,123.47	1年以内	39.20
黎玉婷	非关联方	17,320.80	1年以内	21.14
王雪	非关联方	17,181.60	1年以内	20.97
王琳	非关联方	9,973.65	1年以内	12.17
廖玉婷	非关联方	3,313.00	1年以内	4.04
合计	-	79,912.52	-	97.52

续:

单位名称	2018年12月31日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
陈茂菊	关联方	4,185,223.74	0-2年	99.14
田朝东	非关联方	27,387.34	1年以内	0.65
刘建春	非关联方	4,047.00	1年以内	0.10
谢汶利	非关联方	1,480.00	1年以内	0.04
宋显丽	非关联方	1,000.00	1年以内	0.02
合计	-	4,219,138.08	-	99.95

(5) 其他应收关联方账款情况

√适用 □不适用

单位: 元			
项目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	陈茂菊	0	4,185,223.74
合计		-	4,185,223.74

(6) 其他事项

□适用 √不适用

2、 应收利息情况

□适用 √不适用

3、 应收股利情况

□适用 √不适用

(八) 存货

□适用 √不适用

(九) 合同资产

□适用 √不适用

(十) 持有待售资产

适用 不适用

(十一) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

(十二) 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	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税留抵扣额	84,584.79	
预缴城市维护建设税	11,329.71	4,174.08
预缴教育费附加	4,624.79	1,772.81
预缴地方教育费附加	4,150.69	2,249.37
合计	104,689.98	8,196.26

2、其他情况

适用 不适用

(十三) 债权投资

适用 不适用

(十四) 可供出售金融资产

适用 不适用

(十五) 其他债权投资

适用 不适用

(十六) 长期股权投资

适用 不适用

(十七) 其他权益工具投资

适用 不适用

(十八) 其他非流动金融资产

适用 不适用

(十九) 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	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、账面原值合计：	1,159,740.86	1,309,003.11		2,468,743.97
运输工具	855,830.86	1,303,551.79		2,159,382.65
电子设备	186,300.00			186,300.00
办公设备及其他	117,610.00	5,451.32		123,061.32
二、累计折旧合计：	338,241.73	345,548.22		683,789.95
运输工具	121,115.43	305,911.03		427,026.46
电子设备	144,509.51	20,421.81		164,931.32
办公设备及其他	72,616.79	19,215.38		91,832.17
三、固定资产账面净	821,499.13			1,784,954.02

值合计			
运输工具	734,715.43		1,732,356.19
电子设备	41,790.49		21,368.68
办公设备及其他	44,993.21		31,229.15
四、减值准备合计			
运输工具			
电子设备			
办公设备及其他			
五、固定资产账面价值合计	821,499.13		1,784,954.02
运输工具	734,715.43		1,732,356.19
电子设备	41,790.49		21,368.68
办公设备及其他	44,993.21		31,229.15

续：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、账面原值合计：	267,520.00	892,220.86		1,159,740.86
运输工具	4,500.00	851,330.86		855,830.86
电子设备	159,970.00	26,330.00		186,300.00
办公设备及其他	103,050.00	14,560.00		117,610.00
二、累计折旧合计：	171,065.34	167,176.39		338,241.73
运输工具	2,038.55	119,076.88		121,115.43
电子设备	115,040.79	29,468.72		144,509.51
办公设备及其他	53,986.00	18,630.79		72,616.79
三、固定资产账面净值合计	96,454.66	—	—	821,499.13
运输工具	2,461.45			734,715.43
电子设备	44,929.21			41,790.49
办公室设备及其他	49,064.00			44,993.21
四、减值准备合计				
运输工具				
电子设备				
办公设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	96,454.66			821,499.13
运输工具	2,461.45			734,715.43
电子设备	44,929.21			41,790.49
办公设备及其他	49,064.00			44,993.21

2、变动明细情况

√适用 □不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额（元）	变动原因
车辆	2019年	1,299,431.79	购置
组合桌椅	2019年	2,818.58	购置
三轮车	2019年	4,120.00	购置
文件柜	2019年	2,632.74	购置

车辆	2018年	850,530.86	购置
电瓶车	2018年	800.00	购置
电脑	2018年	10,080.00	购置
空调	2018年	15,370.00	购置
档案柜	2018年	4,700.00	购置
办公椅	2018年	2,010.00	购置
办公桌	2018年	1,180.00	购置
打印机	2018年	880.00	购置
会议桌	2018年	1,000.00	购置
沙发	2018年	1,300.00	购置
保险柜	2018年	2,020.00	购置
增值税发票机	2018年	780.00	购置
验钞机	2018年	300.00	购置
门闸	2018年	1,270.00	购置

3、其他情况

√适用 □不适用

报告期内，公司新购置的车辆均进行了抵押贷款，从而导致车辆所有权受限，明细如下：

单位：元

所有权受到限制的资产类别	2019年1月1日	本期增加额	本期减少额	2019年12月31日	资产所有权受限制的原因
一、用于担保的资产					
运输工具	732,696.90	1,299,431.79	304,872.76	1,727,255.93	抵押受限
合计	732,696.90	1,299,431.79	304,872.76	1,727,255.93	

续：

所有权受到限制的资产类别	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日	资产所有权受限制的原因
一、用于担保的资产					
运输工具		850,530.86	117,833.96	732,696.90	抵押受限
合计		850,530.86	117,833.96	732,696.90	

(二十) 在建工程

□适用 √不适用

(二十一) 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	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、账面原值合计	244,245.28	164,814.66		409,059.94
软件	244,245.28	164,814.66		409,059.94
二、累计摊销合计	27,735.85	80,993.28		108,729.13
软件	27,735.85	80,993.28		108,729.13
三、无形资产账面净值合计	216,509.43			300,330.81
软件	216,509.43			300,330.81
四、减值准备合计				
软件				
五、五、无形资产账面价值合计	216,509.43			300,330.81
软件	216,509.43			300,330.81

续：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、账面原值合计	15,000.00	229,245.28		244,245.28
软件	15,000.00	229,245.28		244,245.28
二、累计摊销合计	15,000.00	12,735.85		27,735.85
软件	15,000.00	12,735.85		27,735.85
三、无形资产账面净值合计	0.00			216,509.43
软件	0.00			216,509.43
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	0.00			216,509.43
软件	0.00			216,509.43

2、变动明细情况

√适用 □不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额（元）	变动原因
软件	2019年	164,814.66	购置
软件	2018年	229,245.28	购置

3、其他情况

□适用 √不适用

(二十二) 生产性生物资产

□适用 √不适用

(二十三) 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	2018年12月31日	本期增加	本期减少			2019年12月31日
			转回	转销	其他减少	
坏账准备	521,816.11	394,812.35	379,850.74			536,777.72
合计	521,816.11	394,812.35	379,850.74			536,777.72

续：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少			2018年12月31日
			转回	转销	其他减少	
坏账准备	275,703.48	402,867.74	156,755.11			521,816.11
合计	275,703.48	402,867.74	156,755.11			521,816.11

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十四) 长期待摊费用

□适用 √不适用

(二十五) 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	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	536,777.72	134,194.43
合计	536,777.72	134,194.43

续：

项目	2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	521,816.11	130,454.03
合计	521,816.11	130,454.03

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十六) 其他主要资产

□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

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

(三) 应付账款

适用 不适用

1、应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	322,003.25	91.36	265,636.96	96.08
一年以上	30,436.50	8.64	10,850.64	3.92
合计	352,439.75	100.00	276,487.60	100.00

2、应付账款金额前五名单位情况

适用 不适用

2019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(%)
成都蓉欣环境工程有限公司	非关联方	服务费	111,650.48	1年以内	31.68
四川良和消防工程有限责任公司	非关联方	服务费	81,810.74	1年以内	23.21
用友网络科技有限公司四川分公司	非关联方	服务费	60,000.00	1年以内	17.02
成都旭禾环保科技有限公司	非关联方	服务费	42,815.52	1年以内	12.15
成都宜泊信息科技有限公司	非关联方	服务费	10,757.16	1-2年	3.05
合计	-	-	307,033.90	-	87.12

续：

2018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(%)
成都高福建筑劳务有限公司	非关联方	服务费	240,293.10	1年以内	86.91
成都宜泊信息科技有限公司	非关联方	服务费	10,757.16	1年以内	3.89
四川美保罗服饰有限公司	非关联方	应付货款	9,850.64	1-2年	3.56
成都弘源物业	非关联方	服务费	6,344.24	1年以内	2.29

服务有限公司					
四川兴东源建设工程有限公司	非关联方	服务费	5,758.00	1年以内	2.08
合计	-	-	273,003.14	-	98.74

3、其他情况

□适用 √不适用

(四) 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	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内(含一年)	3,415,301.47	98.03	2,415,909.50	98.72
一年以上	68,791.12	1.97	31,318.96	1.28
合计	3,484,092.59	100.00	2,447,228.46	100.00

2、预收款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2019年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占预收款项总额的比例(%)
成都来美健身有限公司双流区雍水岸分公司	非关联方	物业服务费	41,708.00	1年以内： 15,640.80元； 1-2年： 26,067.20元	1.20
赵胤	非关联方	物业服务费	25,929.18	1年以内	0.74
田汶林	非关联方	物业服务费	12,456.38	1年以内	0.36
刘春生 揭晓燕	非关联方	物业服务费	10,678.63	1年以内	0.31
王兵/蔡祖皇	非关联方	物业服务费	10,125.44	1年以内	0.29
合计	-	-	100,897.63	-	2.90

续：

2018年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占预收款项总额的比例(%)
成都来美健身有限公司双流区雍水岸分公司	非关联方	物业服务费	29,502.68	1年以内	1.21

谭涛 陈燕	非关联方	物业服务费	5,119.89	1 年以内	0.21
双流区西航港 谢三爷自助火 锅店	非关联方	物业服务费	4,885.31	1 年以内	0.20
赵胤	非关联方	物业服务费	4,853.74	1 年以内	0.20
双流区涵兮母 婴店	非关联方	物业服务费	4,713.24	1 年以内	0.19
合计	-	-	49,074.86	-	2.01

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

单位名称	金额（元）	未结转原因	备注
成都来美健身有限公司 双流区雍水岸分公司	26,067.20	服务未到期	
陈进芳	2,246.02	服务未到期	
合计	28,313.22	-	-

4、其他情况

□适用 √不适用

（五） 合同负债

□适用 √不适用

（六） 其他应付款

√适用 □不适用

1、其他应付款情况

（1） 其他应付款账龄情况

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
一年以内（含一年）	6,430,743.56	99.81	1,934,743.28	94.71
一年以上	12,000.00	0.19	107,990.40	5.29
合计	6,442,743.56	100.00	2,042,733.68	100.00

（2） 按款项性质分类情况：

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
保证金	10,000.00	0.16	10,000.00	0.49
押金	8,500.00	0.13	5,860.00	0.29
备用金	634.63	0.01		
赔偿款	21,394.11	0.33		
代收代付款	356.00	0.01	1,000.00	0.05
往来款	6,401,858.82	99.37	2,025,873.68	99.17

合计	6,442,743.56	100.00	2,042,733.68	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------

(1) 报告期内 2019 年和 2018 年，公司代收代付金额分别为 1,000.00 元和 702,984.98 元，报告期内 2018 年，公司曾存在代收代付款情况，公司代收代付款主要系代收代付员工工伤保险赔款 702,984.98 元，2019 年收到保险赔款 1000 元，均为偶发事件。上述代收收付不涉及合同签订，金额很小，公司并未设立专户收付。(2) 代收代付款项在公司滞留时间不超过一周，因代收代付在公司实际运营中很少发生，公司并未建立专门的内控制度。业主的水电费均有入户的水电表，业主直接缴款给电力公司或水务公司；公司在管物业项目均位于四川成都，小区不涉及供暖，不存在取暖费；业主的网络宽带费用直接交给网络运营商，因此公司的日常经营业务中不涉及代收代付事项。(3) 公司代收代付并不产生收入，收到款项最终全部转给员工，不涉及收入核算。

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

适用 不适用

2019 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 (%)
陈茂菊	关联方	往来款	5,266,858.82	1 年以内	81.75
熊灿	关联方	往来款	1,035,000.00	1 年以内	16.06
成都市景发投资有限公司	关联方	往来款	100,000.00	1 年以内	1.55
许文容	非关联方	赔偿款	21,394.11	1 年以内	0.33
四川洁欣新高物业服务有限 公司	非关联方	保证金	10,000.00	3-4 年	0.16
合计	-	-	6,433,252.93	-	99.85

续:

2018 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 (%)
成都市雅通商贸有限公司	关联方	往来款	940,000.00	1 年以内	46.02
熊灿	关联方	往来款	594,451.73	1 年以内	29.10
成都峻茂建筑工程有限公司	关联方	往来款	267,329.25	1 年以内	13.09
成都天励置业有限公司	关联方	往来款	224,092.70	1 年以内、 1-2 年	10.97
四川洁欣新高物业服务有限 公司	非关联方	保证金	10,000.00	2-3 年	0.49
合计	-	-	2,035,873.68	-	99.66

2、应付利息情况

适用 不适用

3、应付股利情况

□适用 √不适用

4、其他情况

□适用 √不适用

(七) 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	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、短期薪酬	1,332,990.45	8,807,017.30	9,328,866.56	811,141.19
二、离职后福利-设定提存计划		1,034,438.61	1,034,438.61	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,332,990.45	9,841,455.91	10,363,305.17	811,141.19

续：

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
一、短期薪酬	968,627.71	8,612,307.99	8,247,945.25	1,332,990.45
二、离职后福利-设定提存计划		874,997.80	874,997.80	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	968,627.71	9,487,305.79	9,122,943.05	1,332,990.45

2、短期薪酬

单位：元

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,332,990.45	8,227,037.48	8,748,886.74	811,141.19
2、职工福利费		3,000.00	3,000.00	
3、社会保险费		576,979.82	576,979.82	
其中：医疗保险费		518,215.72	518,215.72	
工伤保险费		9,175.93	9,175.93	
生育保险费		49,588.17	49,588.17	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				

合计	1,332,990.45	8,807,017.30	9,328,866.56	811,141.19
----	--------------	--------------	--------------	------------

续:

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	968,627.71	8,104,062.87	7,739,700.13	1,332,990.45
2、职工福利费				
3、社会保险费		508,245.12	508,245.12	
其中: 医疗保险费		462,774.36	462,774.36	
工伤保险费		8,597.16	8,597.16	
生育保险费		36,873.60	36,873.60	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	968,627.71	8,612,307.99	8,247,945.25	1,332,990.45

(八) 应交税费

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税		47,298.69
消费税		
企业所得税	256,575.21	219,851.01
个人所得税	24,424.98	1,733.78
城市维护建设税		
印花税	12,133.93	7,801.73
合计	293,134.12	276,685.21

(九) 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

1、所有者权益余额表

单位: 元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
股本/实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	812,894.17	
减: 库存股		
其他综合收益		
盈余公积		75,073.90
未分配利润	-417,001.43	672,553.98

专项储备		
归属于母公司所有者权益合计	5,395,892.74	5,747,627.88
少数股东权益		
所有者权益合计	5,395,892.74	5,747,627.88

2、其他情况

√适用 □不适用

2019年10月29日，有限公司以2019年8月31日为股改基准日进行股改。以四川景灿物业服务股份有限公司截至2019年8月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民币5,812,894.17元折股500万，其余812,894.17元计入资本公积。

九、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业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。

下列各方构成企业的关联方：

（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（%）
熊灿、赵溪芮夫妇;熊婷、秦斌夫妇	共同实际控制人	100.00	
四川景寰物业服务有 限公司	全资子公司	100.00	

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
成都财智达人投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职的公司
成都辰易兴源商贸有限公司	监事雷银川控股且兼职公司
成都成开达商贸有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊控股且兼职公司
成都九天锦和餐饮管理有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽曾经持股公司
成都开商汇成投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
成都开商汇蓉实业有限公司	公司实际控制人熊灿参股公司；公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽兼职公司
成都茂婷商贸有限公司	公司实际控制人熊婷控股且兼职公司；监事熊欢参股且兼职公司
成都美好家园房地产开发有限公司	监事熊欢兼职公司
成都润枫投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股公司
成都市景发投资有限公司	监事雷银川兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽控制的公司
成都市景茂成德置业有限公司	董事秦斌曾经兼职公司，共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽最终控制的公司
成都市景茂时代投资有限公司	监事雷银川兼职公司、公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控制且兼职公司；公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊兼职公司
成都天励置业有限公司	公司共同实际控制人熊灿、熊婷参股公司；公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股公司；公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股且兼职公司
成都武侯卓越天使医疗美容诊所有限公司	公司实际控制人熊婷参股且兼职公司
成都义和广告有限公司	公司实际控制人、董事秦斌控股且兼职公司
成都正瑞纳诚置业有限公司	监事熊欢兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽间接控制的公司
成都中泽股权投资基金管理有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
河南省景茂置业有限公司	监事熊欢兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽间接控制的公司

锦江区心湘墩服装店	董事何彦熹投资的个体工商户
景茂（香港）发展有限公司	监事熊欢控股且兼职公司
开江县川银办公用品门市	监事雷银川投资的个体工商户
开江县川宗服装门市	监事熊欢投资的个体工商户
开江县格林林商贸有限公司	监事雷银川控股且兼职公司
开江县中宁五金门市	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽投资的个体工商户
绵阳发达实业有限公司	监事熊欢兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽最终控制的公司
绵阳市鑫龙久恒置业有限公司	监事熊欢兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽间接控制的公司
南阳市景茂实业有限公司	监事熊欢兼职公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽间接控制的公司
四川竞德投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股公司
四川省景茂建筑工程有限公司	公司实际控制人熊灿控股且兼职公司；公司实际控制人熊婷参股且兼职公司
四川省景茂置业集团有限公司	监事雷银川兼职公司；公司曾经控股股东；公司共同实际实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控股且兼职公司；公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊参股公司
四川省圣丰久恒建筑工程有限公司	监事熊欢兼职公司，
四川省蜀新建筑工程公司	公司实际控制人熊灿参股公司， 公司控股股东熊灿父亲熊正宽兼职且参股的公司
四川同乐投资有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽参股且兼职公司
四川鑫龙实业发展有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲熊正宽控股且兼职的公司；监事熊欢兼职的公司
四川中久康泰建筑劳务有限公司	监事邓建辉控股且兼职公司
成都市雅通商贸有限公司	公司监事雷银川前夫郭雨胜实际控制的公司
成都峻茂建筑工程有限公司	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲陈茂菊胞弟陈茂金实际控制 且兼职 的公司

3. 其他关联方

√适用 □不适用

关联方名称	与公司关系
熊灿	公司董事长、控股股东、实际控制人
熊婷	公司董事、总经理、实际控制人
秦斌	公司董事、实际控制人、公司实际控制人熊婷配偶
何彦熹	公司董事
赵溪芮	公司董事、实际控制人、公司控股股东和实际控制人熊灿配偶
雷银川	公司监事、公司实际控制人熊灿、熊婷表姐
邓建辉	公司监事、监事雷银川胞姐配偶
熊欢	公司监事、公司实际控制人熊灿、熊婷堂妹
安琪	公司财务总监

张玉兰	公司董事会秘书
熊正宽	公司共同实际控制人熊婷、熊灿父亲
陈茂菊	公司共同实际控制人熊婷、熊灿母亲
曹春	熊灿之舅舅配偶
雷银川	熊灿、熊婷表姐
朱小丽	熊灿、熊婷表姨
谭江秀	熊灿、熊婷表姨
邓先彬	熊灿、熊婷表兄
陈丹	熊灿、熊婷表姐

（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

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

（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
熊灿	700,000.00	2018年5月2日-2021年5月1日	抵押	一般	是	车辆为公司购买，所有权在公司名下，因办理车贷时银行要求个人用信用卡办理，因此实际控制人为公司购买车辆向银行借款，同时将车辆抵押给贷款银行。上述事项本质上仍为公司因自购车贷款而将

						车辆抵押，不会对公司的持续经营造成任何不利影响。
熊灿	920,000.00	2019年7月30日-2022年6月29日	抵押	一般	是	车辆为公司购买，所有权在公司名下，因办理车贷时银行要求个人用信用卡办理，因此实际控制人为公司购买车辆向银行借款，同时将车辆抵押给贷款银行。上述事项本质上仍为公司因自购车辆贷款而将车辆抵押，不会对公司的持续经营造成任何不利影响。

(5) 其他事项

√适用 □不适用

单位：元			
交易类型	关联方名称	2019年度	2018年度
固定资产交易	成都市景茂成德置业有限公司		41,690.00
合计			41,690.00

3. 关联方往来情况及余额

(1) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

A. 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	2019年度			期末余额
	期初余额	增加额	减少额	
陈茂菊	4,185,223.74		4,185,223.74	0

合计	4,185,223.74		4,185,223.74	0
----	--------------	--	--------------	---

续:

关联方名称	2018年度			
	期初余额	增加额	减少额	期末余额
四川省景茂置业集团有限公司	708,886.00		708,886.00	0.00
陈丹	309,267.08		309,267.08	0.00
陈茂菊	3,518,221.31	667,002.43		4,185,223.74
成都茂婷商贸有限公司	50,000.00		50,000.00	0.00
合计	4,586,374.39	667,002.43	1,068,153.08	4,185,223.74

关于报告期内公司关联方资金占用时间、次数及是否支付资金占用费情况如下:

单位: 元

关联方	时间	占用	归还	次数	是否支付资金占用费
四川省景茂置业集团有限公司	2018年		708,886.00	1	否
陈丹	2018年		309,267.08	1	否
成都茂婷商贸有限公司	2018年		50,000.00	1	否
陈茂菊	2018年	667,002.43		1	否
	2019年		4,185,223.74	1	否

公司在有限公司阶段治理机制尚未健全,存在关联方资金占用情况,关联方未支付资金占用费。公司与陈茂菊、四川省景茂置业集团有限公司等关联方存在资金往来,截至2019年10月31日,公司已全部收回被占用资金,关联资金占用问题已经得以消除。在有限公司阶段,治理机制尚未健全,尚未建立关联交易管理制度,自2019年10月31日至公开转让说明书签署日,公司不存在关联方资金占用现象。

占用资金归还前,公司能够利用自有资金正常开展业务;占用资金归还后,公司现金流更加充足,能够满足公司项目开展、业务拓展等各项业务发展需求。上述关联方资金占用未对公司的财务状况造成重大不利影响,未损害公司业务的正常开展。

2019年10月,股份公司成立后,公司已经制定了关联交易、对外担保等相关内控制度并严格遵照执行,不存在新增关联资金占用问题。

2020年6月,公司控股股东、实际控制人、董事、监事以及高级管理人员出具了《公司的控股股东、实际控制人以及董监高关于资金占用的承诺函》承诺:“本人不存在且以后亦不会发生占四川景灿物业服务股份有限公司资金、资产及其他资源的情形,

不存在且以后亦不会发生严重损害公司权益的情形。”。

前述关联方资金占用均发生在有限公司阶段以及上述承诺之前，截至 2019 年 12 月 31 日前已经全部收回，自 2019 年 12 月 31 日至公开转让说明书签署日也未再发生其他资金占用情形，因而不存在违反相应承诺、规范的情况。

B. 报告期内向关联方拆入资金

√适用 □不适用

单位：元

关联方名称	2019 年度			
	期初余额	增加额	减少额	期末余额
成都天励置业有限公司	224,092.70		224,092.70	0.00
熊灿	594,451.73	1,646,548.27	1,206,000.00	1,035,000.00
成都市雅通商贸有限公司	940,000.00		940,000.00	0.00
成都峻茂建筑工程有限公司	267,329.25		267,329.25	0.00
成都市景发投资有限公司		100,000.00		100,000.00
陈茂菊		11,052,870.84	5,786,012.02	5,266,858.82
合计	2,025,873.68	12,799,419.11	8,423,433.97	6,401,858.82

续：

关联方名称	2018 年度			
	期初余额	增加额	减少额	期末余额
成都天励置业有限公司	95,990.40	128,102.30		224,092.70
熊灿		1,180,000.00	585,548.27	594,451.73
成都市雅通商贸有限公司		940,000.00		940,000.00
成都峻茂建筑工程有限公司		1,900,000.00	1,632,670.75	267,329.25
合计	95,990.40	4,148,102.30	2,218,219.02	2,025,873.68

(2) 应收关联方款项

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	款项性质
	账面金额	账面金额	
(1) 应收账款	-	-	-
小计			-
(2) 其他应收款	-	-	-
陈茂菊		4,185,223.74	往来款

小计		4,185,223.74	-
(3) 预付款项	-	-	-
小计			-
(4) 长期应收款	-	-	-
小计			-

(3) 应付关联方款项

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	2019年12月31日	2018年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-
小计			-
(2) 其他应付款	-	-	-
熊灿	1,035,000.00	594,451.73	往来款
成都市景发投资有限公司	100,000.00		往来款
成都天励置业有限公司		224,092.70	往来款
成都市雅通商贸有限公司		940,000.00	往来款
成都峻茂建筑工程有限公司		267,329.25	往来款
陈茂菊	5,266,858.82		往来款
小计	6,401,858.82	2,025,873.68	-
(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

(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

《公司章程》就关联交易、重大投资的决策程序等事项予以明确，并制定了《关联交易管理办法》、《重大投资管理办法》等细则。公司在经营中按照《公司章程》、《关联交易管理办法》等相关制度的规定严格执行。

(五) 减少和规范关联交易的具体安排

公司控股股东、实际控制人、董监高等均做出避免关联交易的承诺。《公司章程》就关联交易、重大投资的决策程序等事项予以明确，并制定了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》等细

则。公司将在以后的经营中按照《公司章程》、《关联交易管理办法》等相关制度的规定严格执行。

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

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之重大资产负债表日后事项。

（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
四川景灿物业服务有限公司、杨宏伟生命权、健康权、身体权纠纷	公司合计支出193,815.95元	二审终结	公司已按终审判决书执行完毕，对公司业务无影响
王国凤、邓毅泼洒洗衣液导致许文容跌倒受伤侵权责任赔偿案件	公司赔偿许文容21394.11元	二审终结	公司已按终审判决书执行完毕，对公司业务无影响
赵树平与四川景灿物业服务有限公司不明抛掷物、坠落物损害责任纠纷	大约1000元	一审终结，驳回原告诉讼请求，二审审理中	原告请求的医疗费、误工费等各项费用总额为345976.61元，本案被告共403户。一审终结，驳回原告诉讼请求，二审审理中。法官对本案认定无法擅自揣测，公司应承担大小、金额无法判定，最终责任认定及赔偿金额应以法院生效法律文书确定内容为准，但不会对公司持续经营造成重大影响。

2、其他或有事项

无。

（三）提请投资者关注的承诺事项

- 1、公司高管关于是否在股东单位双任职的书面声明
- 2、公司管理层关于公司重大事项的决策和执行情况的声明
- 3、关联方避免关联交易承诺函
- 4、公司管理层诚信状况声明
- 5、公司出具关于公司无重大违法违规行为的声明
- 6、控股股东关于公司纳社保问题承诺
- 7、公司及管理层不涉及重大诉讼和仲裁事项的声明
- 8、控股股东、实际控制人关于公司自行招用保安承诺
- 9、公司股东关于公司车辆承诺

（四）提请投资者关注的其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需披露之其他重要事项。

十一、报告期内资产评估情况

（一）2019年有限公司整体变更为股份公司

2019年，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受四川景灿物业服务股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法（成本法）对贵公司拟实施股份改制行为所涉及的四川景灿物业服务股份有限公司净资产在评估基准日的市场价值进行评估，评估基准日为2019年8月31日。福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司于2019年10月22日出具了联合中和评报字（2019）第6205号《评估报告》。

本次评估采用资产基础法进行评估。在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位四川景灿物业服务股份有限公司总资产账面价值为925.37万元，评估价值为931.38万元，增值额为6.01万元，增值率为0.65%；总负债账面价值为344.08万元，评估价值为344.08万元，无增值额；净资产账面价值为581.29万元，净资产评估价值为587.30万元，增值额为6.01万元，增值率为1.03%。各类资产及负债的评估结果见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	698.05	698.05		
二、非流动资产	227.32	233.33	6.01	2.64
长期股权投资				
固定资产	196.22	198.79	2.57	1.31
无形资产	16.56	20.00	3.44	20.77
递延所得税资产	14.54	14.54		
资产总计	925.37	931.38	6.01	0.65
三、流动负债	344.08	344.08		
四、非流动负债				
负债合计	344.08	344.08		
净资产合计	581.29	587.30	6.01	1.03

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

《四川景灿物业服务股份有限公司章程》关于股利分配的规定如下：

“第一百五十五条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百五十六条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百五十七条 公司利润分配政策如下：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。

第一百五十八条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。”

（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
	2019 年	0			
	2018 年	0			

（三） 公开转让后的股利分配政策

《四川景灿物业服务股份有限公司章程》关于股利分配的规定如下：

“第一百五十五条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百五十六条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百五十七条 公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

第一百五十八条 公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。

第一百五十九条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。”

（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	四川景寰物业服务有限责任公司	四川	物业服务	100		原始取得

（一） 四川景寰物业服务有限责任公司

1、基本情况

成立日期	2018年11月9日
注册资本	5,000,000
实收资本	0
法定代表人	熊灿
住所	绵阳科创区莲花寺路340号5栋四单元
经营范围	物业管理，资产评估，城市绿化管理。（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）

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
景灿股份	500	0	100	货币

3、子公司历史沿革及合法合规性

(1)2018年11月，四川景寰成立

2018年11月9日，四川景寰物业服务股份有限公司由四川景灿物业服务股份有限公司认缴出资500万元设立。

2018年11月9日，四川景寰取得工商部门核发的营业执照，其基本信息如下：法定代表人为熊灿；注册资本为500万元；经营范围为：物业管理，资产评估，城市绿化管理。（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）。经营期限为：长期。

四川景寰设立时，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	四川景灿物业服务股份有限公司	500.00	-	100.00
	合计	500.00	-	100.00

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	63,724.92	388.88
净资产	-207,012.92	-3,111.12
项目	2019年度	2018年度
营业收入	0	0
净利润	-203,901.80	-3,111.12

5、子公司业务、与公司业务关系

四川景寰主要业务为物业服务，与公司主要业务相同。

6. 子公司业务的合规性

报告期内，四川景寰未受到业务主管机关的行政处罚。

7、其他情况

适用 不适用

十四、 经营风险因素及管理措施**(一) 相关行业调控带来的风险**

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

应对措施：公司将积极努力与各房地产开发商进行合作，增加自己的物业管理面积，同时公司也将积极开发管理物业范围内的周边业务，如房屋中介、家政中介、便民超市等，扩展自身的服务范围，以应对行业调控带来的风险。同时，公司将深度发挥自身专业优势，持续关注相关政策调整情况，并保持对相关市场及上下游商业活动形势的敏锐观察和预测，紧跟国家政策革新步伐，有的

放矢地优化业务结构，调整经营侧重。全方位探索新的服务模式，挖掘新的细分市场，担当新的商业角色，不断发现市场机会，拓展业务宽度，创造新的业绩增长点，以降低国家政策变化可能对商业地产投资规模和产业地产建设发展造成的不利影响。

（二）关联方业务依赖风险

公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联的房地产公司所开发的项目，公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。同时公司关联的房地产企业规模较小，如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。同时，公司目前服务的项目中仅有一个小区成立了业主委员会，未曾发生过因业主委员会成立而影响公司业务的情况，但仍存在业主委员会成立后可能产生影响公司业务及收入类型的风险，进而可能存在影响公司部分营业收入的风险。

应对措施：公司将积极努力与其他非关联房地产开发商进行合作，开拓新的市场领域，以避免关联方依赖的风险。同时，公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。同时，公司利用先入优势，从业主委员会筹建期间即积极与业主沟通、磋商，利用物业服务本地优势，收集业主对物业服务的意见或建议，有针对性的提供服务并及时纠正不足之处，以期进一步提升服务质量，增加客户满意度，增强客户粘性。

（三）物业费无法收回的风险

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

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

（四）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主。尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广使用 POS 机刷卡（支持银行卡、支付宝、微信等支付方式）等非现金方式收取物业费用，但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司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，并且各项目物业服务中心均已配备 POS 机，同时支持支付宝、微信等移动支付方式，已尽量减少现金收款占比。

（五）市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展呈现迅速发展态势，行业内企业数量快速增长。随着行业的发展，企业数量的增加，市场的竞争激烈程度进一步提升，各物业服务企业提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，从而进一步加剧了市场竞争。公司如果不能在

服务能力、品牌推广和营销能力等方面提高竞争力，将会在未来的行业整合中处于不利地位，在行业竞争中出现发展放缓甚至衰退的情况，从而影响公司的发展。

应对措施：公司将通过加强业务技能培训，保证业务水平，逐步提高公司品牌形象；强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。

（六）业务区域较为集中的风险

报告期内，公司物业管理服务对象主要集中在四川省成都市。未来，公司计划拓展四川省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场。公司如不能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。

应对措施：公司将继续保持先进的管理理念和良好的服务质量，与目前客户保持长期稳定的合作关系；公司也将积极拓展其他区域的物业服务市场，以降低区域性集中的系统风险。

（七）服务采购的风险

为了提高公司物业管理服务的专业化和标准化，保障各项业务的顺利开展及减少人员管理压力，公司将部分保洁、维修和消防业务委托给专业服务供应商。公司虽已在合同中对服务质量进行了严格的规定，并制定了相关的质量标准和管理规范，但若专业服务供应商在服务中未能按照公司的管理标准提供服务，将对公司的服务质量、声誉产生不利影响。

应对措施：公司在选择专业服务供应商时保持谨慎态度，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，且在实际业务执行中对供应商进行严格的监管。

（八）供应商集中度较高的风险

2019年度、2018年度，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为88.57%、93.78%，公司来自主要供应商的采购额占当期采购总额的比重较高，公司存在供应商相对集中的风险。

应对措施：公司不存在对单一供应商采购比例超过总额50.00%的情形，不存在依赖单一供应商的情况。公司与供应商的合作状态比较稳定，未来公司也将积极开发新的供应商，完善供应商甄选及考核体系，形成多层次的供应商网络。

（九）公司内部控制制度尚未运作成熟的风险

有限公司阶段，公司的治理结构和内控制度不够完善。股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会及高级管理人员的法人治理机构，制定了合法合规的《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易管理等各项内部控制制度。因股份公司成立不久，公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

应对措施：今后，公司将加强管理层规范运作意识，严格按照股份公司章程和公司章程规定对于公司进行规范治理，确保公司相关内控制度可以有效执行。

（十）实际控制人不当控制的风险

公司控股股东为熊灿，直接持有公司60%股份，其胞姐熊婷直接持有公司40%的股份，熊灿、

熊婷姐弟以直接方式合计持有公司 100%的股份。熊灿、熊婷姐弟自公司设立以来一直分别担任董事长、总经理、监事等职务，股份公司成立后，熊灿配偶赵溪芮和熊婷配偶秦斌分别担任公司董事。熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇主导公司的发展战略与经营管理，参与公司经营管理，对公司具有控制权。因此，熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇对公司经营决策可施予重大影响。若熊灿和赵溪芮夫妇与熊婷和秦斌夫妇利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营带来风险。

应对措施：公司目前已建立了较为合理的法人治理结构。《公司章程》规定了关联交易决策的回避制度，在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理办法》等制度中也作了相应的制度安排，对实际控制人的行为进行了严格的限制。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及相关规范性文件的要求规范运作，强化监事会的监督功能，完善法人治理结构，切实保护公司和其他股东的利益，避免实际控制人利用其控制地位损害公司和其他股东利益情况的发生。

十五、 公司经营目标和计划

公司始终坚持以客户需求为导向，致力于为客户提供全面优质的物业服务，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，搭建幸福、和谐、完善的物业管理综合平台。

1、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。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、公司通过住宅物业模式固化及发展的基础上，向其它业态进行拓展，未来公司将向主题街区、社区商业、写字楼着重拓展，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、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，实现业务管理信息的协调和远程信息传输，提高公司整体业务流程及数据统计分析能力和效率。

第五节 挂牌同时定向发行

适用 不适用

公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事签名：



熊灿



熊婷



秦斌

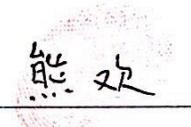


赵溪芮



何彦熹

公司全体监事签名：



熊欢



雷银川



邓建辉

公司全体高级管理人员签名：



熊婷



张玉兰



安琪

法定代表人签名：



熊灿

四川景灿物业服务股份有限公司（盖章）



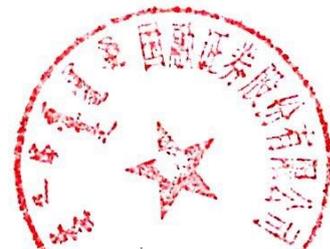
主办券商声明

本公司已对四川景灿物业服务股份有限公司公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目小组成员：
李洪敏 黄晶
李娟 吕谦

项目负责人：
李洪敏

法定代表人：
张智河



国融证券股份有限公司（盖章）

2020年6月24日

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): 张晗 李强、徐苗如

律师事务所负责人(签字): 李强

上海市锦天城(成都)律师事务所



2020年6月24日

永拓会计师事务所(特殊普通合伙) Yongtuo Certified Public Accountants LLP 会计师事务所声明

京永函字(2020)第710225号

本所及签字注册会计师已阅读四川景灿物业服务股份有限公司公开转让说明书,确认公开转让说明书与本所出具的“京永审字(2020)第146124号”审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对公开转让说明书引用的审计报告内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人:



签字注册会计师:



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



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。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师（签字）：


葛蒯

葛蒯


张萌

张萌

资产评估机构负责人（签字）：



商光太

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司



2020年 6月 24日

第七节 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