

柳州城建城市运营管理股份有限公司
公开转让说明书

招商证券股份有限公司

【2021】年【11】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
市场竞争风险	近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，物业行业存在高度分散、所提供服务同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，因此公司面临更严峻的市场竞争风险。
人员管理的风险	物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷。且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。
人力成本上升风险	公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，柳州最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响公司盈利能力的主要风险之一。
业务外包风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。
公司治理风险	公司在整体变更为股份公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层对于新制度仍在学习和理解之中，规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需求而影响公司持续、稳定发展的风险。
关联方业务依赖的风险	公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联方城建集团及下属公司，在管物业项目为城建集团的房地产开发项目，以及柳州市安居建设投资开发有限公司的经济适用房项目。公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。
公司报告期内未足额缴纳公积金可能带来的补缴风险	截至 2021 年 5 月 31 日，公司及子公司共为 58 名员工缴纳了住房公积金，其余员工未缴纳住房公积金，未缴纳住房公积金的人员中有 13 名为退休返聘。公司报告期内未为

	所有员工足额缴纳住房公积金, 存在补缴风险。
公司控股股东不当控制的风险	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司直接和间接控制公司 5,000 万股股份, 持股比例为 100%, 为公司控股股东, 能够实际支配公司行为。公司控股股东有可能利用其控制地位, 通过行使表决权对公司实施不当控制, 可能影响公司的正常经营, 对公司持续健康发展产生不利影响。
成立业主委员会将会给公司带来的风险	尽管截至报告期末, 公司服务的业主均未成立业主委员会, 亦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。
应收账款无法收回的风险	2021 年 5 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日公司 5 年以上应收账款账龄分别 5,675,567.61 元、5,059,629.64 元、5,235,255.55 元, 占当期应收账款的比例为 24.08%、21.12%、34.23%, 占比较高, 且该部分应收账款全来自公司子公司安和物业管理经济适用房, 因管理小区的特殊性, 收回难度较大。

二、挂牌时承诺的事项

√适用 □不适用

承诺主体名称	城建集团、城市运营公司、吴运远
承诺主体类型	√申请挂牌公司 √实际控制人、控股股东 □其他股东 √董监高 □收购人□其他
承诺类别	□同业竞争的承诺□关联交易的承诺 □资金占用的承诺□业绩承诺及补偿安排 □股份增减持承诺 √其他承诺
承诺开始日期	2021 年 5 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	本公司已建立了三会一层的治理机构, 并在公司内部设立独立的经营管理职能部门, 独立行使经营管理职权, 公司各机构的设置及运行均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业, 该等机构依据《公司章程》和公司内部管理制度行使各自的职权。公司已具有业务独立性、资产独立性、人员独立性、财务独立性和机构独立性。

承诺主体名称	城建集团、城投公司、吴运远、罗俊杰、胡德琴、林华静、辛艳、章楚、梁丽娟、詹艳芹
承诺主体类型	□申请挂牌公司 √实际控制人、控股股东 √其他股东 √董监高

	☐ 收购人 ☐ 其他
承诺类别	☐ 同业竞争的承诺 ☐ 关联交易的承诺 ☒ 资金占用的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 股份增减持承诺 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2021 年 5 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	截至 2021 年 5 月 31 日止，不存在占用公司资金、资产的情况。

承诺主体名称	城建集团、城投公司、吴运远、罗俊杰、胡德琴、林华静、辛艳、章楚、梁丽娟、詹艳芹
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 实际控制人、控股股东 ☒ 其他股东 ☒ 董监高 ☐ 收购人 ☐ 其他
承诺类别	☐ 同业竞争的承诺 ☒ 关联交易的承诺 ☐ 资金占用的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 股份增减持承诺 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2021 年 5 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	1、目前本公司/本人与公司之间尚不存在非公允的关联交易，今后亦将尽力减少或避免关联交易发生，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》、三会（股东大会、董事会、监事会）议事规则、关联交易制度的规定进行审议和表决，保证交易公允性。 2、公司现任全体董事承诺今后涉及关联交易事项时，将严格执行公司相关回避制度、信息披露制度等。 公司现任全体董事承诺，其已向招商证券/大华会计师事务所/广东盛唐律师事务所提供了已发生的全部关联交易情况，且其提供的相应资料是真实、完整的，不存在重大遗漏或重大隐瞒。

承诺主体名称	城建集团、城投公司、吴运远、罗俊杰、胡德琴、林华静、辛艳、章楚、梁丽娟、詹艳芹
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 实际控制人、控股股东 ☒ 其他股东 ☒ 董监高 ☐ 收购人 ☐ 其他
承诺类别	☒ 同业竞争的承诺 ☐ 关联交易的承诺 ☐ 资金占用的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 股份增减持承诺 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2021 年 5 月 31 日
承诺结束日期	无
承诺事项概况	1、本公司/本人目前不存在、将来亦不会在中国境内外

以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益)直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动,亦不提供任何与公司相同或相似或可以取代公司的产品或服务。

2、本公司/本人将来不得以任何形式支持除公司之外的企业、个人、合伙或其他任何组织,生产、经营或提供与公司在国内外市场上直接或间接地竞争或可能竞争的业务、产品或服务。上述支持包括但不限于提供资金、技术、设备、原材料、销售渠道、咨询、宣传等。

3、如果公司认为本公司/本人从事了对公司的业务构成竞争的业务,本公司/本人将愿意以公平合理的价格将该等资产或股权转让给公司。

4、如果本公司/本人将来可能存在任何与公司主营业务产生直接或间接竞争的业务机会,应立即通知公司并尽力促使该业务机会按公司能合理接受的条款和条件首先提供给公司,公司对上述业务享有优先交易权;

5、上述承诺长期有效,如果因本公司/本人未能履行上述承诺而给公司造成损失的,本公司/本人愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接和间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出等。

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	9
第一节 基本情况	10
一、 基本信息	10
二、 股份挂牌情况	11
三、 公司股权结构	13
四、 公司股本形成概况	16
五、 公司董事、监事、高级管理人员	22
六、 重大资产重组情况	25
七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表	25
八、 公司债券发行及偿还情况	26
九、 与本次挂牌有关的机构	26
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	38
三、 与业务相关的关键资源要素	47
四、 公司主营业务相关的情况	52
五、 经营合规情况	63
六、 商业模式	64
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征	65
八、 公司持续经营能力	73
第三节 公司治理	76
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	76
二、 表决权差异安排	76
三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	76
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	77
五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况	78
六、 公司同业竞争情况	78
七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况	84
八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	85
九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况	88
十、 财务合法合规性	89
第四节 公司财务	90
一、 财务报表	90
二、 审计意见	111
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计	111

四、	<u>报告期内的主要财务指标分析</u>	131
五、	<u>报告期利润形成的有关情况</u>	135
六、	<u>报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析</u>	152
七、	<u>报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析</u>	173
八、	<u>报告期内各期末股东权益情况</u>	181
九、	<u>关联方、关联关系及关联交易</u>	182
十、	<u>重要事项</u>	193
十一、	<u>报告期内资产评估情况</u>	194
十二、	<u>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</u>	194
十三、	<u>公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况</u>	195
十四、	<u>经营风险因素及管理措施</u>	209
十五、	<u>公司经营目标和计划</u>	211
第五节	<u>挂牌同时定向发行</u>	214
第六节	<u>申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明</u>	215
	<u>申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明</u>	215
	<u>主办券商声明</u>	216
	<u>律师事务所声明</u>	217
	<u>审计机构声明</u>	218
	<u>评估机构声明</u>	219
第七节	<u>附件</u>	220

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、股份公司、城市运营公司、柳州城运	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司
有限公司、城运有限	指	柳州城建城市运营管理有限责任公司
城建集团	指	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司、公司控股股东
城投公司	指	柳州市城市投资建设发展有限公司、公司股东
恒通物业	指	柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司
安和物业	指	柳州市安和物业服务有限责任公司、公司全资子公司
龙保公司	指	柳州市龙城保安服务有限责任公司
国资委、柳州市国资委	指	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会
股东大会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司股东大会
董事会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司董事会
监事会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
公司章程	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司公司章程
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、招商证券	指	招商证券股份有限公司
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	广东盛唐律师事务所
评估机构、评估公司	指	中联资产评估集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
本说明书	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书
最近两年一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年 1-5 月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
专业释义		
业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人
住宅物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
在管面积	指	公司管理项目的总面积，以施工建筑为统计口径，非可收费面积。
二次供水	指	将城市公共供水或自建设施供水经储存、加压，通过管道再供用户或自用的形式，是高层供水的唯一选择方式。

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	柳州城建城市运营管理股份有限公司	
统一社会信用代码	914502006750126673	
注册资本	50,000,000 元	
法定代表人	吴运远	
有限公司设立日期	2008 年 5 月 13 日	
股份公司设立日期	2021 年 5 月 12 日	
住所	柳州市东环大道 272 号 14 栋	
电话	0772-2868835	
传真	0772-2302978	
邮编	545026	
电子信箱	53294450@qq.com	
董事会秘书或者信息披露事务负责人	庞冲	
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
	K70	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
	K70	房地产业
	K702	物业管理
	K7020	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
	20101011	房地产经营公司
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
	K70	房地产业
	K702	物业管理
	K7020	物业管理
经营范围	一般项目：市政设施管理；园区管理服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；家政服务；住宅水电安装维护服务；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；护理机构服务（不含医疗服务）；以自有资金从事投资活动；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；机构养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	
主营业务	物业管理相关服务	

二、 股份挂牌情况

（一）基本情况

股票代码	
股票简称	柳州城运
股票种类	普通股
股份总量（股）	50,000,000
每股面值（元）	1
挂牌日期	
股票交易方式	集合竞价
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，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 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》第二十四条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

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

2、 股东所持股份的限售安排

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比 例 (%)	是否为董 事、监事 及高管持 股	是否为控股股 东、实际控 制人、一致行动 人	是否为 做市商	挂牌前 12 个月 内受让自控股股 东、实际控制人的 股份数量 (股)	因司法裁决、继 承等原因而获得 有限售条件股票 的数量 (股)	质押股 份数量 (股)	司法冻结 股份数量 (股)	本次可公开转 让股份数量 (股)
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	47,500,000	95%	否	是	否	0	0	0	0	0
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	2,500,000	5%	否	是	否	0	0	0	0	0
合计	-	50,000,000	100%	-	-	-	0	0	0	0	0

3、 股东对所持股份自愿锁定承诺

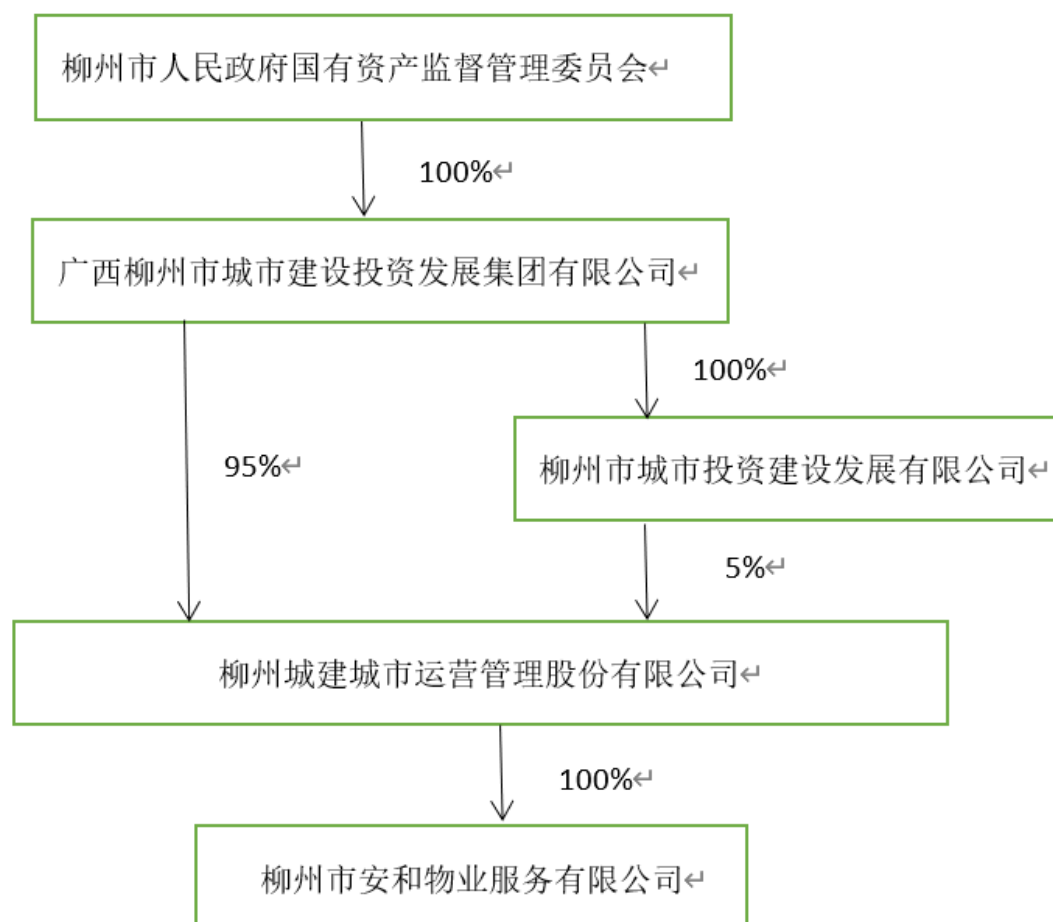
☐适用 ☒不适用

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

城建集团持有公司 47,500,000 股股份，占公司总股本的比例为 95.00%，为公司的控股股东。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

√适用 □不适用

公司名称	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司
统一社会信用代码	91450200MA5L189F2D
是否属于失信联合惩戒对象	否
法定代表人	吴运远
设立日期	2017 年 3 月 14 日
注册资本	200,000 万元
公司住所	柳州市城中区学院路 35 号
邮编	545026
所属国民经济行业	L72 商务服务业

主营业务	主要从事重大基础设施项目投资建设和管理，国有资产运营管理，片区土地整理与开发，交通技术设施投资开发、建设和管理，产业园区开发及配套经营等。
------	---

控股股东为合伙企业的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为自然人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为其他主体的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

2、实际控制人

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

公司持股 5%的股东城投公司为控股股东城建集团的全资子公司，城建集团为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%的企业，因此认定公司的实际控制人为柳州市国资委。

控股股东与实际控制人不相同

☒适用 ☐不适用

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

实际控制人为其他主体的，请披露以下表格：

☒适用 ☐不适用

名称	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会
类型	机关
是否属于失信联合惩戒对象	否

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

☐适用 ☒不适用

3、实际控制人发生变动的情况

☐适用 ☒不适用

（三）前十名股东及持股 5%以上股份股东情况

1、基本情况

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	47,500,000	95%	国有法人	否
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	2,500,000	5%	国有法人	否

☐适用 ☒不适用

2、股东之间关联关系

☒适用 ☐不适用

股东柳州市城市投资建设发展有限公司系广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司全资子公司

公司。

3、机构股东情况

√适用 □不适用

(1) 广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司

1) 基本信息:

名称	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司
成立时间	2017年3月14日
类型	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	91450200MA5L189F2D
法定代表人或执行事务合伙人	吴运远
住所或主要经营场所	柳州市城中区学院路35号
经营范围	土地一、二级整理开发；基础设施的投资和建设管理；国有资产运营管理；交通技术设施投资开发、建设和管理；产业园区开发及配套经营；电力、热力、燃气投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2) 机构股东出资结构:

序号	股东（出资人）	认缴资本（元）	实缴资本（元）	持股（出资）比例（%）
1	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会	2,000,000,000	2,000,000,000	100%
合计	-	2,000,000,000	2,000,000,000	100%

(2) 柳州市城市投资建设发展有限公司

1) 基本信息:

名称	柳州市城市投资建设发展有限公司
成立时间	1999年8月9日
类型	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	914502007151242775
法定代表人或执行事务合伙人	曾东斌
住所或主要经营场所	柳州市潭中东路72号
经营范围	一般项目：城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运（体育中心和防洪工程的国有资产除外）及对市政府指定的城市基础设施建设项目投资建设；土地一级开发整理及运营；自有房屋、场地租赁；房地产开发经营；养老服务；机构养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2) 机构股东出资结构:

序号	股东（出资人）	认缴资本（元）	实缴资本（元）	持股（出资）比例（%）
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	1,027,880,000	1,027,880,000	100%
合计	-	1,027,880,000	1,027,880,000	100%

(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	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	是	否	否	无
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	是	否	否	无

(五) 其他情况

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

其他情况说明：

☐适用 ☒不适用

四、 公司股本形成概况

(一) 历史沿革

1、2008 年 5 月，有限公司成立

柳州城运前身系 2008 年 5 月成立的恒通物业。

2007 年，柳州市公安局以《关于柳州市龙城保安服务有限责任公司报请成立物业、押运护卫、技防等三个子公司的批复》（柳公复[2007]1 号）（柳公复[2007]1 号），批复同意柳州市龙城保安服务有限责任公司（以下简称“龙保公司”）成立物业、押运护卫、技防等三个子公司。

2008 年 5 月 4 日，龙保公司签署了恒通物业《公司章程》，公司注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，全部由龙保公司于 2008 年 5 月 4 日前缴足。

2008 年 5 月 4 日，广西中阳会计师事务所出具中阳验字[2008]第 133 号《验资报告》，验证截至 2008 年 5 月 4 日，公司已收到股东缴纳的注册资本 50 万元，该验资报告后附有银行进账单。

2008 年 5 月 13 日，柳州市工商行政管理局核准了有限公司的设立并核发了《企业法人营业执照》。

有限公司设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	柳州市龙城保安服务有限责任公司	50.00	50.00	100.00	货币
合计		50.00	50.00	100.00	-

2、2015年2月，有限公司第一次增资（由50万元增加至200万元）

2015年2月10日，有限公司作出股东决定，决定将注册资本增至人民币200万元，新增资本150万元，全部由龙保公司认缴，出资时间2015年2月13日。

2015年2月12日，广西柳州市建设投资开发有限责任公司作出《关于同意龙保公司所属全资子公司龙保恒通物业公司和龙保技防公司增加经营范围及注册资本金的批复》，批复同意龙保公司将有限公司的注册资本增加至人民币200万元。

2015年2月16日，广西正德会计师事务所有限公司出具正德柳验报字（2015）第002号验资报告，验证截至2015年2月16日，公司已经收到股东缴纳的注册资本150万元，该验资报告后附有银行转账回单及银行询证函。

2015年2月25日，柳州市工商行政管理局核准了公司新的《营业执照》。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	柳州市龙城保安服务有限责任公司	200.00	200.00	100.00	货币
合计		200.00	200.00	100.00	-

3、2018年2月，有限公司第一次股权转让

2018年2月2日，城建集团向柳州市国资委出具《关于柳州市龙城保安服务有限转责任公司及下属子公司股权转让的报告》（柳城建报（2018）2号），拟将龙保公司全资子公司恒通物业以股权转让方式变更给龙创投资公司，并采取如下步骤进行操作：（1）龙创投资公司、龙保公司分别召开董事会决议收购和转让股权事项，并分别向集团公司和建投公司申请收购和转让恒通物业全部股权；（2）上述2家公司共同委托中介机构对恒通物业进行清产核资，并根据清产核资结果确定恒通物业公司净资产，并经双方协商后，确定最终价格，同时签订股权转让协议。依据恒通物业目前提供的财产报表，其净资产约194万元，经沟通后初步确定此次收购价格为龙保公司对恒通物业长期股权投资的账面价值，即200万元；（3）双方共同到工商行政部门办理股权变更手续。

2018年3月26日，龙保公司作出股东决定，同意转让持有的公司100%的股权（对应实缴资本200万元）给柳州市龙创投资有限公司（即现在的柳州市城建非凡投资有限公司，以下简称“龙创投资公司”）。

2018年3月26日，龙保公司与龙创投资公司签署《股权转让协议》，约定龙保公司以人民币200万元的对价将持有的100%公司股权转让给龙创投资公司。

2018年3月26日，有限公司作出股东决定，并通过了新的《公司章程》，公司原管理人员不变。

2018年4月4日，龙创投资公司向龙保公司转款200万元，备注：“收购恒通物业100%股权往来款”。

2018年4月2日，柳州市工商行政管理局城中区分局核准了本次变更并核发了公司新的《营业执照》。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	柳州市龙创投资有限公司	200.00	200.00	100.00	货币
合 计		200.00	200.00	100.00	-

4、2019年3月，有限公司第二次股权转让

2019年1月11日，城建集团做出第一届董事会决议：同意龙创投资有限公司以200万元的价格转让恒通物业全部股权予龙保公司。

2019年2月28日，有限公司作出股东决定，同意龙创投资有限公司转让持有的有限公司100%的股权给龙保公司。

2019年2月28日，龙创投资有限公司与龙保公司签署《股权转让协议》，约定龙创投资有限公司以人民币200万元的对价将持有的恒通物业100%股权转让给龙保公司。

2019年3月18日，龙保公司向龙创投资有限公司转款200万元，备注：“支付股权转让款”。

2019年3月26日，柳州市工商行政管理局城中区分局核准了本次变更。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	柳州市龙城保安服务有限公司	200.00	200.00	100.00	货币
合 计		200.00	200.00	100.00	-

5、2020年12月，有限公司第二次增资暨第三次股权转让（由200万元增加至4200万元）

2020年11月30日，广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司第一届董事会2020年第30次会议作出决议，同意有限公司更名为“柳州城建城市运营服务股份有限公司”，同意城建集团和城投公司成为有限公司股东，分别持有有限公司95%和5%的股权，并向有限公司增资4800万元（其中注册资本4000万，资本公积800万），由上述股东同比例增资。

2020年12月11日，公司股东龙保公司做出决定，统一将所持有的恒通物业95%的股权无偿转让给城建集团，将所持有的恒通物业5%的股权无偿转让给城投公司。

2020年12月11日，公司做出股东会决议：（1）免去魏少阳执行董事（法定代表人）兼总经理职务；（2）委派吴运远为公司执行董事，执行董事为公司法定代表人；（3）免去黄小燕监事职务，委派章楚为公司监事；（4）同意注册资本由200万元增加至4200万元，根据股东持股同比例增资；（5）同意变更公司经营范围为：一般项目:物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；家政服务；住宅水电安装维护服务；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理。

理；市政设施管理；园区管理服务；护理机构服务(不含医疗服务)；以自有资金从事投资活动；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；城市生活垃圾经营性服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理(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)；（6）同意变更公司注册地址为：柳州市东环大道 272 号 14 栋；（7）同意将公司更名为柳州城建城市运营管理有限责任公司（具体以工商登记为准）；（8）同意修改后的公司章程。

2020 年 12 月 11 日，龙保公司与城建集团、城投公司签订《股权转让协议》，约定城建集团、城投公司无偿受让龙保公司持有的公司 100% 股权，其中，城建集团持有 95%。城投公司持有 5%。

2020 年 12 月 22 日，柳州市城中区市场监督管理局核准了本次变更。

2020 年 12 月 24 日，城建集团、城投公司认缴的出资全部实缴到位。

2020 年 12 月 28 日，有限公司做出股东会决议，同意将公司章程内注册资本由认缴制转为实缴，出资时间为 2020 年 12 月 24 日，同意修订公司章程。

本次变更完成后，有限公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	3,990.00	3,990.00	95.00	货币
2	柳州市城市建设投资发展有限公司	210.00	210.00	5.00	货币
合计		4,200.00	4,200.00	100.00	-

6、2021 年 5 月，有限公司整体变更为股份公司

2021 年 4 月 1 日，柳州市国资委出具《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意柳州城建城市运营管理有限责任公司改制设立股份有限公司在全国中小企业股份转让系统（新三板）挂牌的批复》（柳国资复〔2021〕13 号），柳州市国资委同意有限公司变更为股份公司并进入在全国中小企业股份转让系统挂牌。

2021 年 4 月 1 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华审字[2021]第 008309 号”《审计报告》，截至 2020 年 12 月 31 日，柳州城运经审计的净资产为 54,745,817.95 元。

2021 年 4 月 1 日，中联资产评估出具中联评报字〔2021〕第 1009 号《评估报告》，确认以 2020 年 12 月 31 日为基准日，有限公司经评估的净资产价值为 7,694.95 万元。

2021 年 4 月 1 日，柳州城运召开股东会，决议同意将有限公司整体变更为股份公司，以公司经审计的净资产 5,474.58 万元按 1.09:1 的比例折合为股份有限公司的股本总额 5000 万股，每股面值人民币 1.00 元，现股东按照各自在有限公司的股权比例持有相应数额的股份；股份公司的注册资本为 5000 万元，净资产超过股份有限公司注册资本的部分列入股份有限公司的资本公积金。

2021年4月21日，柳州城运召开创立大会暨2021年第一次临时股东大会，会议审议通过《公司筹建工作报告》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等与股份公司设立有关的议案，选举出第一届董事会非职工代表董事和第一届监事会非职工代表监事。

2021年4月21日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华验字[2021]第000334号”《验资报告》，确认截至2021年4月21日，股份公司已收到全体股东以有限公司净资产折股方式缴纳的5,000.00万元注册资本。

2021年5月12日，柳州城运在柳州市工商行政管理局登记注册，取得统一社会信用代码为914502006750126673的《企业法人营业执照》。

有限公司整体变更设立为股份公司后，股份公司的股份结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	4,750.00	4,750.00	95.00	净资产折股
2	柳州市城市建设投资发展集团有限公司	250.00	250.00	5.00	净资产折股
合计		5,000.00	5,000.00	100.00	-

自股份公司成立后至本公开说明书出具之日，公司股权结构及持股情况未发生变化。

（二） 批复文件

√适用 □不适用

序号	日期	具体情况	变更类型	是否有批复文件	批复文件/是否已规范
1	2007年7月13日	有限公司设立	有限公司设立	是	柳州市公安局《关于柳州市龙城保安服务有限责任公司报请成立物业、押运护卫、技防等三个子公司的批复》（柳公复[2007]1号）
2	2015年2月12日	有限公司第一次增资（由50万元增加至200万元）	增资	是	广西柳州市建设投资开发有限责任公司作出《关于同意龙保公司所属全资子公司龙保恒通物业公司增加经营范围及注册资本金的

					批复》
3	2021 年 4 月 1 日	有限公司整体变更为股份有限公司在新三板挂牌	公司类型变更	是	柳国资复(2021)13 号关于同意柳州城建城市运营管理有限责任公司改制设立股份有限公司在全国中小企业股份转让系统(新三板)挂牌的批复

(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	吴运远	董事长	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	男	1963年8月	研究生	高级工程师
2	罗俊杰	董事、总经理	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	男	1986年7月	研究生	无
3	胡德琴	董事、副总经理	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	女	1986年10月	研究生	助理经济师
4	林华静	董事、财务总监	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	女	1975年11月	本科	高级会计师
5	辛艳	职工董事	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	女	1979年7月	本科	无
6	章楚	监事会主席	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	男	1985年6月	本科	助理工程师
7	梁丽娟	监事	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	女	1976年11月	本科	高级经济师、 中级会计师
8	詹艳芹	职工监事	2021年4月21日	2024年4月20日	中国	无	女	1988年6月	本科	无

续：

序号	姓名	职业经历
1	吴运远	1987年7月至1995年1月任柳州市房地产公司工程科科员、科长；1995年1月至1999年11月任柳州市房地产公司华宇监理公司副总经理、总经理；1999年11月至2003年10月任柳州市房地产公司副总经理；2003年10月至2017年1月任柳州东通投资发展有限公司总经理；2017年3月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司董事长；2017年5月至2021年3月任柳州市祥云盛世投资发展有限公司董事长；2017年5月至2020年12月任柳州市城建非凡投资有限公司董事长；2017年5月至2020年9月任柳州市城市投资建设发展有限公司董事长；2017年5月至2021年1月任广西柳州市建设投资开发有限责任公司董事长；2020年12月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司执行董事、董事长；2021年7月至今任柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司董事长。
2	罗俊杰	2012年8月至2012年12月，任柳州银行国际业务部实习业务员；2012年12月至2013年10月，任广西西江开发投资集团柳州投资有限公司经营管理部投资分析员；2013年10月至2017年12月，任柳州市房地产开发有限责任公司战略发展部职员、经理助理（其间：2017.09--2018.02 柳州市商务委员会挂职，任商贸与流通业发展科副科长）；2017年12月至2018年8月，任广西柳州市北城投资开发集团有限公司战略发展部副经理，柳州市房地产开发有限责任公司战略发展部副经理（兼）；2018年8月至2020年1月，任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司融资部副经理；2020年1月至2020年9月，任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司金融发展部经理、融资部副经理（兼）；2020年9月至2020年12月，任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司金融发展部经理、融资部副经理（兼）、柳州市建筑设计科学研究院有限公司监事会主席、柳州市市政设计科学研究院有限公司监事会主席（期间：2020.10-2020.11 柳州市第3期年轻干部培训班学习）；2020年12月至今，任柳州市安和物业服务有限公

		司总经理；2020年12月至2021年2月，任柳州城建城市运营管理有限责任公司董事、总经理；广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司金融发展部经理、融资部副经理（兼）、柳州市建筑设计科学研究院有限公司监事会主席、柳州市市政设计科学研究院有限公司监事会主席；2021年2月，任柳州城建城市运营管理有限责任公司党支部书记、董事、总经理；广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司金融发展部经理、融资部副经理（兼）、柳州市建筑设计科学研究院有限公司监事会主席、柳州市市政设计科学研究院有限公司监事会主席；2021年2月至2021年4月，任柳州城建城市运营管理有限责任公司党支部书记、董事、总经理；2021年4月至今，任柳州城建城市运营管理股份有限公司党支部书记、董事、总经理。
3	胡德琴	2009年6月至2011年12月，任广西柳州市建设投资开发有限责任公司资产部科员（其间：2009年8月至2010年9月，任中共柳州市委组织部高级人才评价中心培训部和综合部副部长）；2012年1月至2013年2月，任柳州市泓益资产经营管理有限责任公司综合部主任；2013年3月至2017年3月，任广西柳州市建设投资开发有限责任公司资产部副主任职务；2017年3月至2017年7月，任柳州市荣城资产经营管理有限公司资产管理部经理；2017年7月至2018年7月，任柳州市城建非凡投资有限公司资产部经理；2018年7月至2021年2月，任柳州市城建非凡投资有限公司副总经理、工会主席（其间：2020年1月至2021年2月，任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司金融发展部副经理）；2020年12月至2021年4月，任柳州城建城市运营管理有限责任公司董事、副总经理；2021年4月至今，任柳州城建城市运营管理股份有限公司董事、副总经理。
4	林华静	1996年7月至2019年12月，任柳州市经济实用住房发展中心财务科会计、副科长、科长；2020年1月至2021年1月，任柳州市安居建设投资发展有限公司财务部经理；2021年1月至2021年3月，任柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司财务部经理；2021年3月至今，任柳州城建城市运营管理股份有限公司董事、财务总监。
5	辛艳	2002年8月至2015年3月任柳州市泓福物业服务有限责任公司综合部经理；2015年4月至2019年12月任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司副总理、总经理；2020年1月至今任柳州市安和物业服务有限公司副总经理；2021年4月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司工会主席、职工董事。
6	章楚	2007年7月至2009年5月任AVC（深圳）品质管理工程师；2009年8月至2010年12月任中国电信广西南宁分公司网络监控中心网络维护工程师；2011年4月至2016年5月任广西柳工机械股份有限公司战略发展部管理专员、投资专员、项目经理；2017年9月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司战略发展部副经理、经营投资中心主任、办公室主任；2020年12月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司监事、监事会主席；2021年7月至今任柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司总经理。
7	梁丽娟	1996年8月至1997年3月就职于广西经干院大岭分院；1997年3月至2005年9月任柳安大厦会计；2005年10月至2014年3月任广西天华会计师事务所高级审计；2014年3月至2018年1月任广西柳州市建设投资开发有限责任公司总账及审核会计；2018年1月至2019年12月任柳州市城建非凡投资有限公司（柳州市龙创投资有限公司）财务部经理；2019年2月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司战略发展部副经理；2021年4月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司监事。
8	詹艳芹	2010年8月至2011年5月，任广西金海峰集团培训分公司主任助理；2011年7月至2013年6月，任广西中医药大

		学附属瑞康医院运营督导部主管；2013 年 8 月至 2019 年 7 月，任中国兵器工业集团柳州凌云汽车零部件有限公司党建工作部副部长（兼）行政主管；2020 年 7 月至 2020 年 12 月，任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司行政部经理；2021 年 4 月至今，任柳州城建城市运营管理股份有限公司职工代表监事。
--	--	---

六、 重大资产重组情况

√适用 □不适用

序号	交易时间	类型	标的	交易对手	交易价格	履行的程序及对公司生产经营的影响
1	2020 年 12 月	收购	柳州市安和物业服务有限责任公司	柳州市龙城保安服务有限公司	0	集团董事会决议（依据柳州市国资委授权文件），对公司生产经营无重大不利影响

公司为城建集团全资控股子公司，安和物业为城建集团控股的孙公司，城建集团通过无偿划转方式将安和物业 100% 股权划转给柳州城运，同时将安和物业非物业相关业务进行了剥离，目的是为了推进柳州城运的新三板挂牌事项，聚焦物业管理主业，消除同业竞争，该无偿划转具有合理性、必要性。

无偿划转后，安和物业为柳州城运的全资子公司。子公司安和物业管理的物业服务项目类型主要为保障性住房小区，是柳州市最大的经济实用住房物业管理单位。柳州城运管理的物业服务项目类型主要为：高端小区项目、商业写字楼项目、公共园区项目、案场服务等。合并后，柳州城运的在管项目规模增加，对于优化人员配置、提高管理效率有极大的促进作用。另外，后续柳州城运将作为控股型公司存在，主要从事城市运营管理相关业务的投资运营和管理，安和物业将作为专业从事物业管理的子公司之一，对于突出公司业务定位、促进城建集团内部的资源整合有积极作用。

合并前和合并后公司财务对比如下：

项目	合并报表			母公司资产负债表		
	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	103,995,770.53	91,348,815.60	35,468,878.02	66,622,208.78	59,775,853.89	10,644,794.84
净资产	68,176,040.95	66,348,694.95	15,977,148.50	55,032,181.29	54,745,817.95	6,732,953.30
营业收入	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07	8,135,804.31	16,387,798.64	8,811,295.60
净利润	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76	286,363.34	12,864.65	731,129.84

其他事项披露

□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	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	10,399.58	9,134.88	3,546.89
股东权益合计（万元）	6,817.60	6,634.87	1,597.71
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	6,817.60	6,634.87	1,597.71
每股净资产（元）	1.36	1.58	7.99
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.36	1.58	7.99
资产负债率（母公司）（%）	17.40%	8.41%	36.75%
流动比率（倍）	2.98	3.74	1.77
速动比率（倍）	2.66	3.28	1.22

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
营业收入（万元）	2,124.19	4,240.55	3,754.46
净利润（万元）	182.73	262.49	130.36
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	182.73	262.49	130.36
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	173.38	45.32	71.30
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）	173.38	45.32	71.30
毛利率（%）	29.55%	27.47%	17.59%
加权净资产收益率（%）	2.72%	15.18%	9.80%
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	2.58%	5.63%	5.64%
基本每股收益（元/股）	0.04	1.31	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.04	1.31	0.65
应收账款周转率（次）	0.33	0.82	1.28
存货周转率（次）	169.67	459.24	1,183.34
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,491.49	109.45	119.81
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.30	0.03	0.60

注：计算公式

表中相关指标的计算公式如下：

- (1)每股净资产=期末净资产/期末股本（实收资本）；
(2)资产负债率=负债总额/资产总额；
(3)流动比率=流动资产/流动负债；
(4)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
(5)毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
(6)扣除非经常性损益前后的加权平均净资产收益率和每股收益是根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的要求编制的。
(7)应收账款周转率=当期营业收入/应收账款平均余额；
(8)存货周转率=当期营业成本/存货平均余额；
(9)每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/发行在外普通股加权平均数。

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	招商证券
法定代表人	霍达
住所	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
联系电话	0755-82943276
传真	0755-82943660
项目负责人	李静
项目组成员	秦杰、刘飞、袁梅

（二） 律师事务所

机构名称	广东盛唐律师事务所
律师事务所负责人	黄辉
住所	福华一路大中华国际交易广场写字楼西区 15 层 1507-1511
联系电话	0755-83274066
传真	0755-83283645
经办律师	朱汉、李团结

（三） 会计师事务所

机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	梁春、杨雄
住所	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
联系电话	010-58350090
传真	0755-82900965
经办注册会计师	王海第、牛乃升

（四） 资产评估机构

√适用 □不适用

机构名称	中联资产评估集团有限公司
法定代表人	胡智
住所	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 939 室
联系电话	010-88000000
传真	010-88000006
经办注册评估师	黄雁飞、韦燕红

（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	周宁
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	徐明
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	公司主营业务是物业管理相关服务，物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。
-----------	--

公司经营范围：市政设施管理；园区管理服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；家政服务；住宅水电安装维护服务；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；护理机构服务（不含医疗服务）；以自有资金从事投资活动；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；机构养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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

公司的物业服务主要包括基础物业管理服务和以停车场运营为主的增值服务。目前，服务范围包括住宅物业、商业物业和公共园区物业三种业态。服务的具体内容由公司与房地产开发商、企业单位、事业单位等客户所签订的物业管理服务合同确定。具体内容如下：

服务类型	服务内容
基础物业管理服务	客户服务、安全保卫、交通指引、设备检修、安全巡检、安全监控、园林绿化、卫生清洁等
物业增值服务	停车场运营、物业维修、商铺租赁及管理

目前，服务范围包括住宅物业、商业物业和公共园区物业三种业态。服务的具体内容由公司与房地产开发商、企业单位、事业单位等客户所签订的物业管理服务合同确定。目前在管项目一共有 34 个，包括观山福邸小区、天山雅筑小区、栗园新居小区等住宅物业项目 19 个，柳州市投资大厦、金成大厦、祥源领地、营销中心等商业物业项目 9 个，柳州市体育中心（含五大场馆）、马鹿山公园等公共园区物业 6 个。

公司管理的全部物业项目的基本信息

序号	项目名称	项目类型（商业或住宅或市政公共设施）	面积或户数	开发商或项目业主名称	项目获取途径	是否属于前期物业管理	项目图片
----	------	--------------------	-------	------------	--------	------------	------

1	银海南区	住宅	总 面 积 2.30 万 平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展中心	协议	是	
2	银海小区北区	住宅	总 面 积 26.11 万 平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展中心	协议	是	
3	银山小区	住宅	总 面 积 20.77 万 平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展中心	协议	是	
4	柳太苑	住宅	总 面 积 5.94 万 平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展中心	协议	是	

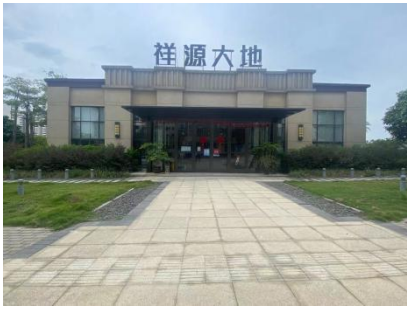
5	潭西小区	住宅	总面积 18.69 万平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展心	协议	是	
6	壶东苑	住宅	总面积 14.11 万平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展心	协议	是	
7	静兰小区	住宅	总面积 11.09 万平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展心	协议	是	
8	龙腾苑	住宅	总面积 22.10 万平方米	柳州经实住发中心 柳州市济用房展心	招投 标	是	

9	杨柳新居	住宅	总 面 积 17.89 万 平方米	柳州安居建设投资有限公司	招 投 标	是	
10	栗园新居一期	住宅	总 面 积 12.42 万 平方米	柳州市经济实用住房发展中心	招 投 标	是	
11	栗园新居二、三期	住宅	总 面 积 25.23 万 平方米	柳州市经济实用住房发展中心	招 投 标	是	
12	柳莲新居	住宅	总 面 积 13.92 万 平方米	柳州安居建设投资有限公司	招 投 标	是	
13	锦绣龙城	住宅	总面积 22.20 万 平方米	广西柳州市建设投资有限公司	招 投 标	是	

14	祥源大地	住宅	总 面 积 55.49 万 平方米	柳州市祥盛 云盛投 资发展集 团有限公 司	招投 标	是	
15	祥源领地	商业	总 面 积 19.44 万 平方米	柳州市祥盛 云盛投 资发展集 团有限公 司	招投 标	是	
16	观山福邸	住宅	总 面 积 58.11 万 平方米	广西 柳州市 建设投 资有限 责任公 司	招投 标	是	
17	天山雅筑	住宅	总 面 积 30.82 万 平方米	广西 柳州市 建设投 资有限 责任公 司	招投 标	是	

18	山居馨苑	住宅	总面积 6.63 万 平方米	广西 柳州市 建设投 资有限 责任公 司	招投 标	是	
19	丽景嘉苑	住宅	总面积 15.26 万 平方米	广西 柳州市 建设投 资有限 责任公 司	招投 标	是	
20	福地华府	住宅	总面积 3.49 万 平方米	广西 柳州市 建设投 资有限 责任公 司	招投 标	是	
21	投资大厦	商业	总面积 2.68 万 平方米	柳州 市城 市投 资建 设发 展有 限公 司	协议	是	
22	金成大厦	商业	总面积 1.85 万 平方米	柳州 市城 市投 资建 设发 展有 限公 司	协议	是	

23	马鹿山文化街	市政公共设施	总面积 2.1 万平方米	广西柳州市建设投资有限公司	协议	否	
24	体育中心（五大场馆）	市政公共设施	总面积 9.07 万平方米	柳州市建非凡文体教育有限公司	协议	否	
25	观山福邸营销中心	商业	803.05 平方米	广西柳州市建设投资有限公司	协议	否	
26	天山雅筑营销中心	商业	2590.20 平方米	广西柳州市建设投资有限公司	协议	否	
27	祥源领地营销中心	商业	1808.5 平方米	柳州市祥盛投发展集团有限公司	协议	否	

28	祥源大地营销中心	商业	1465.03平方米	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	协议	否	
29	兴云名坊营销中心	商业	536.07平方米	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	协议	否	
30	凌云府营销中心	商业	3692.25平方米	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	协议	否	

说明：上述物业项目中，体育中心含五大场馆，每个场馆作为单独的物业项目计算。

建筑面积3万平方米以下未用进行招标流程，建设单位可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

公司经招投标取得项目合同的具体情况如下：

序号	合同名称	客户名称	是否关联方	合同金额	签署时间	履行情况	运营期限	成本回收情况
1	锦绣龙城二区项目前期物业服务合同	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是	高层住宅 1.17元/m ² *月	2016.12	正在履行	2016.12至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—

2	福地华府物业服务合同	广西柳州市建设投资有限公司	是	高层住宅 1.5 元/m ² *月, 商铺 2.7 元/m ² *月	2019.03	正在履行	2019.04 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
3	观山福邸项目前期物业服务合同	广西柳州市建设投资有限公司	是	高层住宅 1.8 元/m ² *月, 商铺 3.0 元/m ² *月	2018.09	正在履行	2018.10 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
4	山居馨苑项目前期物业服务合同书	广西柳州市建设投资有限公司	是	高层住宅 1.2 元/m ² *月, 商铺 2.7 元/m ² *月	2020.11	正在履行	2020.12 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
5	丽景嘉苑项目前期物业服务合同书	广西柳州市建设投资有限公司	是	高层住宅 1.2 元/m ² *月, 商铺 2.7 元/m ² *月	2020.11	正在履行	2020.12 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
6	祥源领地物业服务合同	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	是	多层住宅 4.5 元/m ² *月, 商铺 7.5 元/m ² *月	2019.07	正在履行	2019.07 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
7	天山雅筑项目前期物业服务合同	广西柳州市建设投资有限公司	是	高层住宅 1.79 元/m ² *月, 商铺 2.7 元/m ² *月	2018.06	正在履行	2018.06 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—

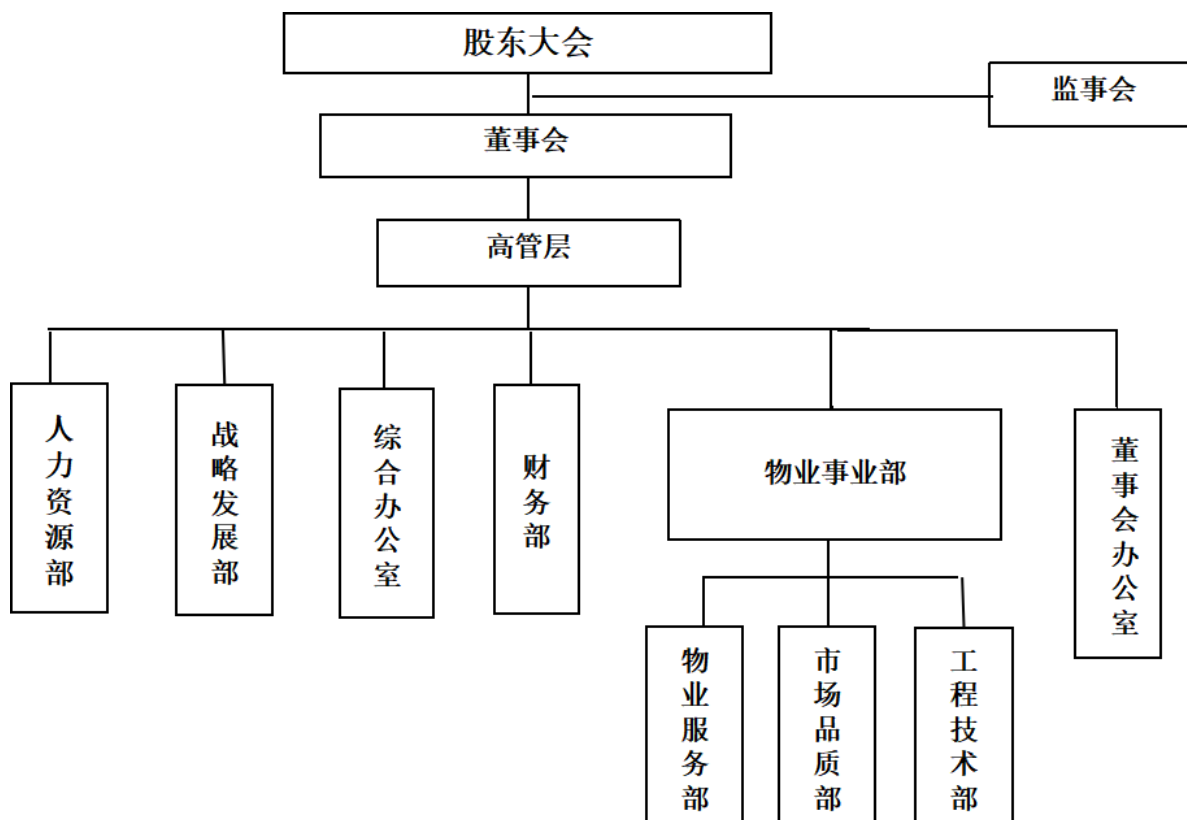
8	祥源大地A、B区项目前期物业服务合同书	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	是	高层住宅 1.4 元/m ² *月, 商铺 3.0 元/m ² *月	2018. 12	正在履行	2018. 12 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
9	杨柳新居前期物业服务合同	柳州市安居建设投资开发有限公司	是	住宅 1. 33 元/m ² *月	2018. 03	正在履行	2018. 04 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
10	栗园新居一期前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	否	住宅 1. 3 元 / m ² / 月, 商铺 4 元 / m ² / 月	2015. 12	正在履行	2015. 12 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
11	龙腾苑前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	否	住宅 1. 3 元 / m ² / 月, 商铺 2 元 / m ² / 月	2017. 06	正在履行	2017. 06 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
12	栗园新居二、三期前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	否	高层住宅 1. 43 元/m ² *月, 商铺 2. 0 元/m ² *月	2020. 10	正在履行	2020. 10 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—
13	柳莲新居前期物业服务委托合同	柳州市安居建设投资开发有限公司	是	住宅 1. 0 元 / m ² / 月, 商铺 3. 0 元 / m ² / 月	2021. 07	正在履行	2021. 07 至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	—

上述合同中住宅小区锦绣龙城、福地华府等项目, 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，公司主要为市政公共设施、商业体及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。

二、 内部组织结构及业务流程

（一） 内部组织结构



按照《公司法》的规定，公司设立了股东大会、董事会、监事会、总经理及有关组织机构，具有健全的法人治理结构。公司根据《公司法》及《公司章程》的规定和要求召开股东大会、董事会和监事会，股东大会、董事会和监事会按照《公司法》及《公司章程》的要求履行各自的权利和义务。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理负责本公司的日常经营管理。

各部门主要职责如下：

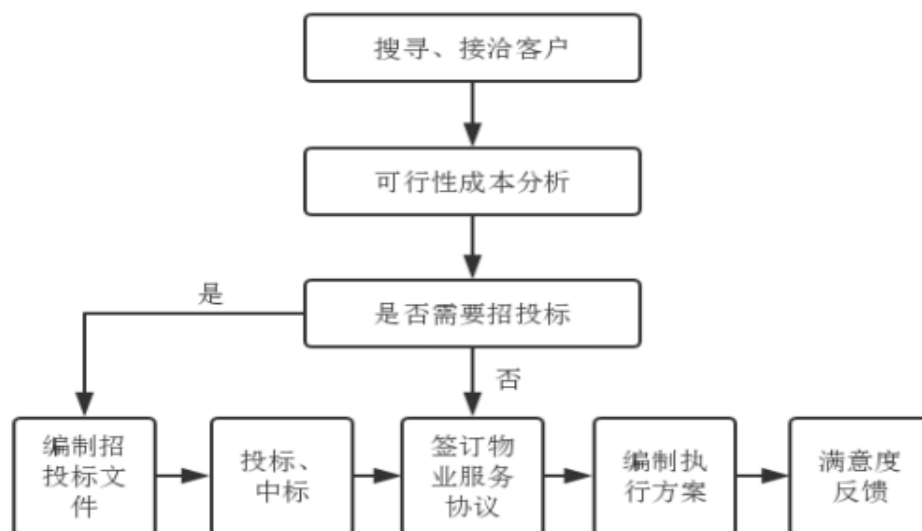
- （1） 董事会办公室：负责上市管理、公司治理、董事会事务管理、公共关系管理、审计管理、风险控制管理、战略规划、战略执行及调整；
- （2） 物业事业部：负责公司市场管理、品牌管理、经营管理、运营管理、体系管理、品质管理；负责公司技术管理、工程管理、队伍建设；负责公司各项目工作规划、内部管理、预算管理、督查管理、项目管理、客户满意度管理、市场分析与开发。
- （3） 人力资源部：负责人力资源规划、人力资源配置、培训管理、薪酬福利、绩效管理、员工关系、员工发展、组织管理、督查工作；
- （4） 战略发展部：负责公司战略规划，监督战略实施，把控战略风险；
- （5） 财务部：负责预算管理、资金管理、税务管理、账务管理、档案管理；
- （6） 综合办公室：负责行政管理、采购管理、企业文化品牌管理、党务管理、工会管理、团务管理。

（二） 主要业务流程

1、 流程图

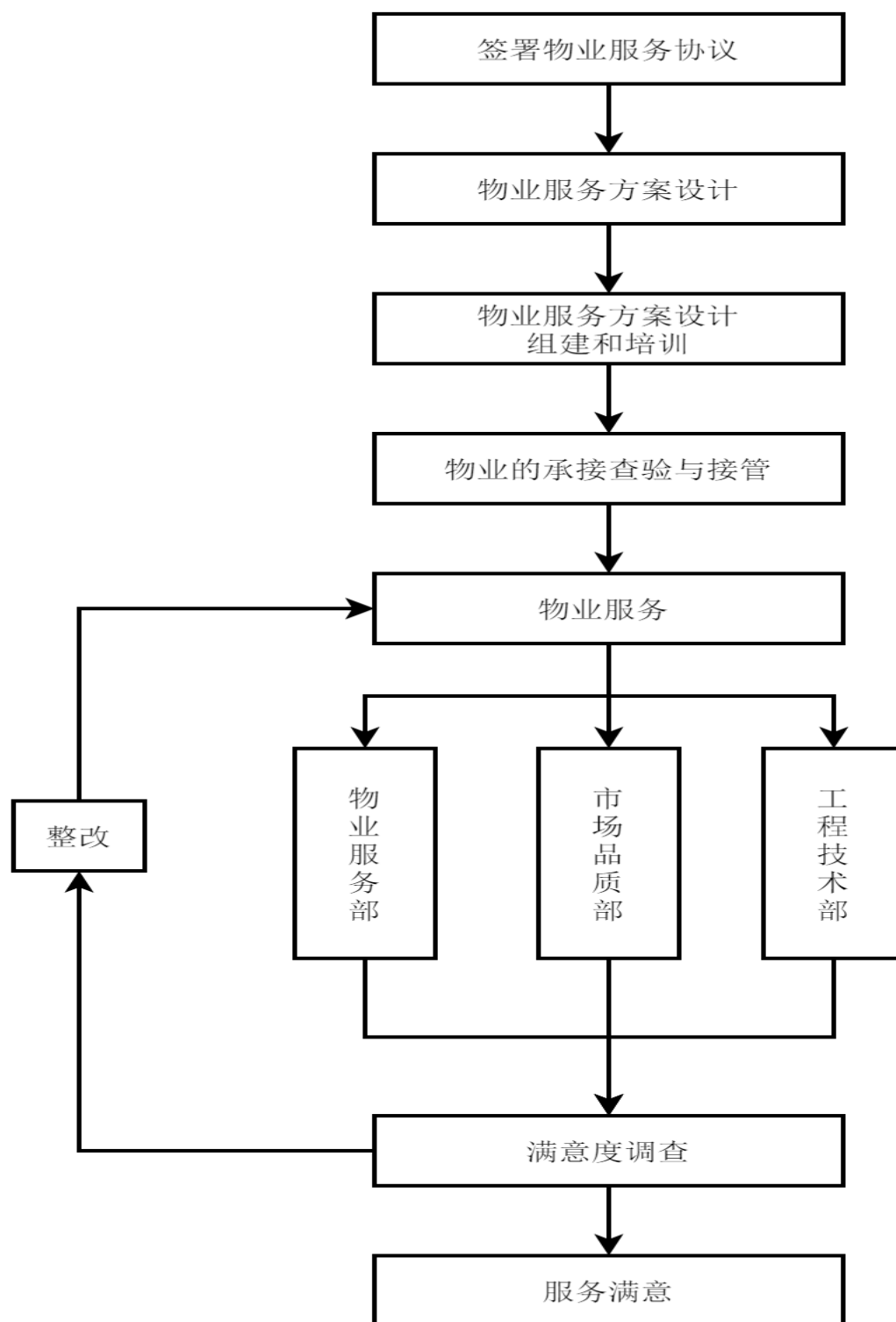
（1）服务承接流程

公司市场品质部通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、参加房地产行业展会、公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，物业事业部对项目进行可行性分析，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，与物业开发商或业主委员会签订物业服务协议。



（2）物业服务流程

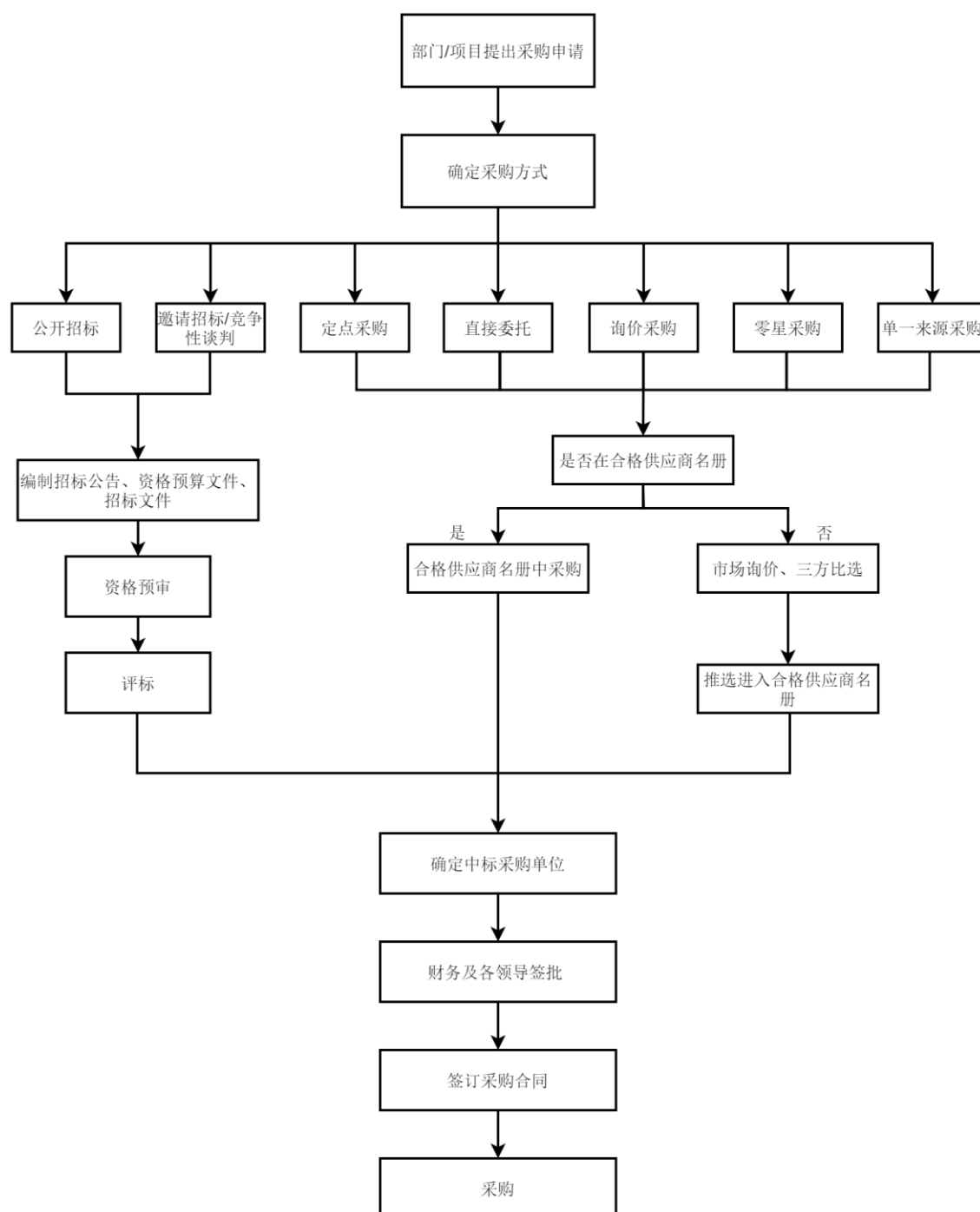
公司对物业服务中的项目日常管理、物业服务特定事项、物业事业部管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系。公司物业事业部主要负责物业服务的执行。项目员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程，市场品质部负责各项目的日常质量监督，以确保服务中各个环节的质量。公司每月和每年会对各项目服务人员的服务质量进行评估，通过培训、考核等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。



（3）采购管理流程

公司采购分为物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的维护秩序所需用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、绿化、设备维护等服务。

公司建立了严格的物资采购控制程序，由物业事业部或其他部门提出采购申请，综合办公室、财务部对各部门申购的物资进行初审后，报分管领导审核。审核无误，报总经理审批，由综合办公室统一购买。



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
				2021年1月—5月（万元）	占当年同类业务成本比重（%）	2020年度（万元）	占当年同类业务成本比重（%）	2019年度（万元）	占当年同类业务成本比重（%）		
1	柳州市六九八家政服务有限公司	不存在关联关系	市场定价	26.19	1.75%	84.63	2.75%	58.95	1.91%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
2	柳州市城中区保安服务有限公司	存在关联关系	市场定价	25.8	1.72%	96.08	3.12%	61.83	2.00%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
3	柳州市龙城保安服务有限公司	存在关联关系	市场定价	25.26	1.69%	174.09	5.66%	111.28	3.60%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
4	广西恒鑫保安服务	不存在关联关系	市场定价	37.44	2.50%	38.97	1.27%	0	0%	对合同执行情况进行进	否

	有限公司									行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	
5	广西和众森人力资源有限公司	不存在关联关系	市场定价	51.75	3.46%	0	0%	0	0%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
6	广西盛才人力资源有限公司	不存在关联关系	市场定价	25.91	1.73%	0	0%	0	0%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
7	柳州市惠员保洁服务有限公司	不存在关联关系	市场定价	24.66	1.65%	0	0%	0	0%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
8	广西桂通保安服务有限公司	不存在关联关系	市场定价	24.3	1.62%	113.78	3.70%	131.68	4.26%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否

										况	
9	柳州市柳南区保安服务有限公司	存在关联关系	市场定价	103.68	6.93%	159.98	5.20%	143.6	4.64%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
10	柳州市晨星企业管理服务有限公司	不存在关联关系	市场定价	25.8	1.72%	84.24	2.74%	0	0%	对合同执行情况进行监督；每年审核资质、考核工作完成情况	否
11	通力电梯有限公司南宁分公司	不存在关联关系	市场定价	25.39	1.70%	16.59	0.54%	21.6	0.70%		
12	广西安豪电梯有限公司	不存在关联关系	市场定价	25.3	1.69%	19.3	0.63%	26.33	0.85%		
13	广西步步高电梯	不存在关联关系	市场定价	23.61	1.58%	13.92	0.45%	0	0%		
14	柳州威鹏机电安装	不存在关联关系	市场定价	0	0%	38.73	1.26%	3.17	0.10%		
15	柳州市柳菱电梯空调工程有限公司	不存在关联关系	市场定价	0	0%	0		31.94	1.03%		
合计	-	-	-	445.09	29.74%	840.31	27.32%	590.38	19.09%	-	-

(1) 外协/外包单位的具体定价机制；

公司与外协/外包单位的服务价格主要参考招标及采购企业可比价格，并经双方协商一致确定。

(2) 外协/外包服务的具体质量控制措施；

公司通过对外包合格供方的评选、管理，加强对外包服务采购过程的质量控制，确保其满足规定要求。具体措施为：

1) 外包服务采购过程需严格按公司《招标级采购管理程序》的要求进行市场比选，按外包金额的类型及大小执行不同的采购程序，采购完后，与供应商签订服务采购合同。

2) 公司新增的物业管理项目，在保洁、秩序维护、绿化、电梯维修等外包服务商采购方面，每个单独的项目均会按服务类型与外包服务供应商分别签订合同，每份与服务供应商签订的服务合同均对服务区域、服务内容、服务期限、双方责任义务、服务价格及付款方式、服务质量考核标准、违约责任、合同解除等事项进行了约定。

3) 为控制服务供应商的服务质量，公司实行项目经理负责制，并建立了《秩序员、保洁、绿化员月度绩效考核表》，按月对外包服务进行考核，并在服务合同中约定了可量化的质量标准和可执行的管理规范，由公司品质部按照服务合同约定标准以及考核程序对专业服务供应商进行评价，评价结果与服务费用挂钩。

4) 公司与外包服务方合同期满，由业务部门及关联职能部门对外包公司服务质量进行评分，评价高的外包公司纳入公司合格供应商名录，纳入公司合格供应商名录的外包公司可优先选择，评价低的外包公司将终止合作，造成不良影响的，将依合同约定追偿。

(3) 外协/外包在公司整个业务中所处环节和所占地位；

外协/外包单位属于公司的供应商，作为物业管理公司，劳务采购是公司采购环节常用的方式，公司将清洁保洁、绿化、秩序维护等劳动密集型工作或者电梯维修等需要专业资质的工作外包，公司对物业管理项目全面进行管理，外包在业务过程中属于非重要地位，且外包单位选择较多，有较好的替代性。

(4) 外协/外包单位选择及确定方式；

报告期内，公司与外协厂商发生的业务主要是对外采购清洁保洁服务、绿化养护服务、保安服务及其他工程维护服务，公司制定了《招标及采购管理程序》，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》，结合公司的实际情况，采购方式分为直接委托、邀请招标、竞争性谈判。公司通过对供应商进行评估建立了合格供应商库，综合办公室通过从合格供应商库中选择供应商进行招标及采购程序，最终根据招标及采购评审结果确定服务供应商。

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

其他事项披露

☒适用 ☐不适用

公司的物业服务技术参数均严格按照广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准执行，公司的项目管理、各项物业服务、各部门都制定了工作手册，有相应的质量要求、服务标准和行为规范。公司经过多年的物业管理服务经验积累，在行业领域和区域市场中的品牌影响力逐步扩大。

公司在物业管理服务方面开发了一系列服务产品，积累了丰富的管理经验，能够满足各种业态、各类客户的个性化需求。公司提供的物业管理服务的主要技术涵盖差异化的物业服务模式。

（1）商业物业—金牌管家服务

在管项目：投资大厦、金成大厦、螺蛳街项目、营销中心

商业物业管理的特点是顾客流量大、服务要求高、管理点分散、营业时间性强、车辆管理难度大，管理范围涵盖业主服务管理、装修服务管理、设施设备保养维护、建筑物养护维修等。

金牌管家以专业化、规范化、市场化、制度化的管理体制，提供稳定、及时、周到、有效的物业服务，保证日常工作落实到人、维修检测落实到物、监督培训落实到位。通过物业管理提升商业物业的附加值和开发商、商户使用过程中的认同感。

（2）公共园区—安全管家服务

在管项目：体育园区、马鹿山公园

公共园区物业管理的核心在于安全消防管理，全能管家以实行大围合整体管理与小围合局部管理相结合的管理方法，主要体现在人员安排，治安，消防，卫生设施，设备管理等各方面。具体以管理处为指挥机构统一集中管理，同时每块区域设班，组长负责各自具体业务，各单项业务又设管理人员检查跟踪，做到有条不紊，规范严密。同时，配合园区业主，做好各项大型活动和各类接待活动的服务管理。

（3）高端住宅—钻石管家服务

在管项目：祥源领地别墅项目、观山福邸小区等

别墅及高端小区的环境管理极为重要，如何为业户创造一个良好、舒适的居住环境，是城市运营公司一直高度重视的问题。钻石管家奉行“以人为本，业户至上”的原则和务实周到的服务理念，为业户提供全方位、高品质的服务，并将日常服务工作紧密融合于管理之中，与业户建立良好的服务关系。同时以周、月、季走访沟通的方式及时了解业户的意见与需求，在不断完善的过程中真正让业户享受到安心、舒心和称心的居住环境。

（4）经适住房—贴心管家服务

在管项目：栗园新居小区、潭西小区、静兰小区等

安和物业公司做为柳州市专门从事经济适用住房、公共租赁住房、廉租房、政策性拆迁安置房等保障性住房的物业管理服务企业，多年来，为适应小区住户收入低，人员素质、文化水平普遍偏低的特点，贴心管家更注重社区文化管理，体现国企担当及人文关怀，通过开展书记项目、点对点帮扶等活动，营造和谐、温暖的居住环境，向社会展示了责任国企、活力国企、阳光国企的良好社会形象。

（二）主要无形资产

1、专利

公司正在申请的专利情况：

☐适用 ☒不适用

公司已取得的专利情况：

☐适用 ☒不适用

2、著作权

☐适用 ☒不适用

3、 商标权

☒适用 ☐不适用

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1		ANHEWUYE	第 15549354 号	第 36 类	2015-12-07 至 2025-12-06	自主取得	正在使用	

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	点都智慧物管工作平台软件（安和）	77,998.17	57,864.62	正在使用	购置
2	点都智慧物管工作平台软件（城运）	79,646.02	78,982.30	正在使用	购置
合计		157,644.19	136,846.92	-	-

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	二级物业资质证书		恒通物业	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	2016年10月14日	无

2	二级物业资质证书	2010 桂建房物字 4502A0010	安和物业	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	2016 年 4 月 13 日	无
3	卫生许可证	柳城中卫水字 [2021]第 18 号	柳州城运	柳州市城中区卫生健康局	2021 年 8 月 16 日	2021 年 8 月 16 日 -2022 年 8 月 1 日
4	卫生许可证	柳南卫水字[2018] 第 2 号	安和物业	柳州市城中区卫生健康局	2018 年 3 月 2 日	2018 年 3 月 2 日 -2022 年 3 月 1 日
5	自行招用保安员备案单位企业备案回执	[2021]004 号	柳州城运	柳州市公安局城中分局	2021 年 7 月 23 日	无
6	自行招用保安员备案单位企业备案回执	[2018]004 号	安和物业	柳州市公安局柳南分局	2018 年 12 月 20 日	无
7	环境管理体系认证	03821E08679ROM	柳州城运	北京世标认证中心有限公司	2021 年 9 月 22 日	2024 年 9 月 21 日
8	质量管理体系认证 (ISO9000)	03821Q08678ROM	柳州城运	北京世标认证中心有限公司	2021 年 9 月 22 日	2024 年 9 月 21 日
9	中国职业健康安全管理体系认证	03821S08680ROM	柳州城运	北京世标认证中心有限公司	2021 年 9 月 22 日	2024 年 9 月 21 日
是否具备经营业务所需的全部资质		是	公司具有具备经营业务所需的全部资质。			
是否存在超越资质、经营范围的情况		否	公司不存在超越资质、经营范围的情况。			

其他情况披露：

☐适用 ☒不适用

（四） 特许经营权情况

☐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（%）
运输设备	366,278	355,289.66	10,988.34	3.00
办公设备	670,274.34	473,888.51	196,385.83	29.30
电子设备	1,014,204.48	838,698.83	175,505.65	17.30
机器设备	42,406.25	16,397.1	26,009.15	61.33
合计	2,093,163.07	1,684,274.1	408,888.97	20.00

公司现有的固定资产主要是电子设备、办公设备、机器设备、运输设备，成新率较低。公司对固定资产清单的实际使用情况全部进行了检查核实，柳州城运的固定资产都没有提足折旧，安和物业的运输设备和办公设备有部分已经提足折旧，并且已经不再使用了，需要进行报废处理，扣除需要报废的固定资产，固定资产按类比的成新率情况如下：

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率（%）
运输设备	58,000.00	47,011.66	10,988.34	18.95
办公设备	421,866.92	225,481.09	196,385.83	46.55
电子设备	1,014,204.48	838,698.83	175,505.65	17.30
机器设备	42,406.25	16,397.10	26,009.15	61.33
合计	1,536,477.65	1,127,588.68	408,888.97	26.61

公司在用的固定资产市场供应充足，成新率不会对公司财务状况和经营能力产生重要影响。目前公司在用的固定资产均使用状态良好，使用部门会检查固定资产状况，根据资产状况和实际需求及时淘汰、更新。

2、主要生产设备情况

☐适用 ☒不适用

3、房屋建筑物情况

☒适用 ☐不适用

序号	产权编号	地理位置	建筑面积（平方米）	产权证取得日期	用途
1	D0045610	航银路 16 号银山小区 48 栋 9 号	138.08	2010 年 2 月 4 日	出租
2	D0045611	航银路 16 号银山小区 48 栋 10 号	146.50	2010 年 2 月 4 日	出租
3	D0045607	航银路 16 号银山小区 48 栋 6 号	73.69	2010 年 2 月 4 日	出租
4	D0045608	航银路 16 号银山小区 48 栋 7 号	183.22	2010 年 2 月 4 日	出租
5	D0045609	航银路 16 号银山小区 48 栋 8 号	113.77	2010 年 2 月 4 日	出租

公司的投资性房地产是自有产权的房产，共 5 套。全部作为商铺出租，收取租金。

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
柳州城运	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	东环大道 272 号 14 栋商铺	1,157.75	2020 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日	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	112	32.00%
41-50 岁	137	39.14%
31-40 岁	83	23.72%
21-30 岁	18	5.14%
21 岁以下	0	0
合计	350	100

（2）按照学历划分

学历	人数	占比（%）
博士	0	0
硕士	2	0.57%
本科	32	9.14%
专科及以下	316	90.29%
合计	350	100

（3）按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比（%）
管理人员	4	1.14%
行政人员	33	9.43%
财务人员	9	2.57%
项目人员	304	86.86%
合计	350	100

其中，项目人员共 304 人，按照工作岗位分类情况如下：

岗位名称	人数	比例
秩序员	103	33.88%
保洁员	56	18.42%
设施维护员	35	11.51%
前台客服	89	29.28%
项目主管	8	2.63%
项目经理	13	4.28%
项目人员	304	100.00%

截至 2021 年 8 月 31 日，公司正式员工 350 人，公司与所有正式员工均已签订了劳动合同或劳务合同。截至 2021 年 5 月 31 日，公司及子公司未缴纳社保人数为 22 人，公司未为部分员工缴纳社会保险的原因为：其中 13 名员工为退休返聘人员；另有 9 名人员为新入职员工，公司已于次月购买社会保险；截至 2021 年 5 月 31 日，公司及子公司共为 58 名员工缴纳了住房公积金，其余 302 名员工未缴纳住房公积金，其中，有 13 名员工因达退休年龄返聘而未缴纳。公司未为部分员工缴纳住房公积金的原因为：未缴纳住房公积金的员工大部分为一线物业服务人员，人员流动性大，或为新入职人员资料提供不完善。

2、核心技术人员情况

☐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	是	是

公司服务外包内容包括清洁、绿化、安保、电梯维修保养等具有专业技术能力或劳动力密集型业务，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》的规定。公司具体劳务外包情况详见本节“二、内部组织结构及业务流程”之“（二）主要业务流程”之“2、外协或外包情况”。

公司报告期内与柳州鸿飞人力资源公司有劳务派遣的合作。柳州城运 2019 年度劳务派遣人数是 7 人，比例超过了 10%，安和物业 2019 年度没有劳务派遣；2020 年度柳州城运与柳州鸿飞人力资源公司合作的劳务派遣人员有 102 人，安和物业劳务派遣人数是 22 人，比例都超过了 10%；违反了《劳务派遣暂行规定》第二章第四条的规定。

2021 年公司按要求降低了劳务派遣的人数，增加了与多家劳务外包公司合作，解决劳务用工的问题。截止 5 月 31 日，柳州城运与广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司签署劳务派遣人数为 13 人，人数比例未超过 10%，符合相关法规规定。安和物业与广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司签署劳务派遣人数为 18 人，人数比例未超过 10%，符合相关法规规定。

报告期内，为公司提供劳务派遣服务的公司为广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司，柳州市鸿飞人力资源咨询服务有限公司是从事劳动保障顾问服务的专业化公司，注册资本 1000 万元，经营许可资质有《劳务派遣经营许可证》。经营范围有：劳务派遣服务、人力资源服务、劳务服务、家政服务、物业管理、专业保洁消毒服务等。派遣单位的基本情况及其资质符合现行法律法规的要求，控股股东、实际控制人及高级管理人员与公司皆不存在关联关系。劳务派遣员工的工作岗位主要为秩序员和保洁员，工作内容主要为：为物业服务项目提供秩序、保洁服务，薪酬待遇以柳州市人力资源市场行情为依据，秩序员的薪资区间为：2900-4000 元/月；保洁员的薪资区间为 2000-2400 元/月，福利待遇包含保险、加班费、节假日福利等，薪资每月公司人力资源部做好工资表后由派遣单位发放。截止 2021 年 5 月 31 日，柳州城运与广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司签署劳务派遣人数为 13 人，人数比例未超过 10%，符合相关法规规定。安和物业与广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司签署劳务派遣人数为 18 人，人数比例未超过 10%，符合相关法规规定。因此，公司的劳务派遣员工的比例、岗位性质、薪酬待遇符合现行法律法规的规定。

公司报告期内不存在因劳务派遣受到行政处罚的情形。公司取得了人力资源和社会保障局的无重大违法违规证明。

其他情况披露：

☐适用 ☒不适用

（八） 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

☐适用 ☒不适用

四、 公司主营业务相关的情况

（一） 收入构成情况

1、 按业务类型或产品种类划分

单位：元

产品或业务	2021 年 1 月—5 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	21,241,856.14	100	42,405,492.03	100	37,544,620.07	100
合计	21,241,856.14	100%	42,405,492.03	100	37,544,620.07	100

2、其他情况

□适用 √ 不适用

(二) 产品或服务的主要消费群体

公司主营业务是物业管理相关服务，为业主提供综合物业服务，包括绿化维护、保洁、安保、工程维护及客户服务等，分为基础物业管理服务和以停车场运营为主的物业增值服务两大类。公司服务的主要消费群体为各种类型的物业业主，目前，服务范围包括住宅物业、商业物业和公共园区物业三种业态。服务的具体内容由公司与房地产开发商、企业单位、事业单位等客户所签订的物业管理服务合同确定。

1、报告期内前五名客户情况

2021 年 1 月—5 月前五名销售客户情况

单位：元

业务类别					
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	城建集团	是	物业服务	4,851,598.42	22.84%
2	柳州银行股份有限公司	否	物业服务	308,932.19	1.45%
3	柳州市柳南区银山街道社区卫生服务中心	否	物业服务	147,858.18	0.70%
4	广西荣泰建筑设计有限责任公司	否	物业服务	93,815.49	0.44%
5	韦荣葵	否	物业服务	71,150.07	0.34%
合计		-	-	5,473,354.35	25.77%

备注：城建集团包括以下 4 个客户，具体内容如下：

柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,392,449.96	6.56%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	1,580,147.08	7.44%
柳州市城建非凡文教体育有限公司	1,661,354.97	7.82%
柳州市城市投资建设发展有限公司	217,646.41	1.02%
城建集团	4,851,598.42	22.84%

2020 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别					
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	城建集团	是	物业服务	10,922,570.81	25.76%

2	广西荣泰建筑设计有 限责任公司	否	物业服务	363,974.24	0.86%
3	柳州市柳南区银山街 道社区卫生服务中心	否	物业服务	322,954.77	0.76%
4	刘德坤	否	物业服务	243,650.71	0.57%
5	韦荣葵	否	物业服务	210,230.81	0.50%
合计		-	-	12,063,381.34	28.45%

注：城建集团包括以下 5 个客户，具体内容如下：

柳州市城建非凡投资有限公司	4,396,645.82	10.37%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	3,430,037.28	8.09%
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,728,993.41	6.44%
柳州市城市投资建设发展有限公司	352,743.36	0.83%
广西柳州市建设投资发展集团有限公司	14,150.94	0.03%
城建集团	10,922,570.81	25.76%

2019 年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别					
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	城建集团	是	物业服务	5,307,088.04	14.14%
2	刘德坤	否	物业服务	356,391.45	0.95%
3	柳州市柳南区银山街 道社区卫生服务中心	否	物业服务	293,944.88	0.78%
4	中国移动通信集团广 西有限责任公司柳州 分公司	否	物业服务	260,402.04	0.69%
5	韦荣葵	否	物业服务	191,558.05	0.51%
合计		-	-	6,409,384.46	17.07%

备注：城建集团包括以下 5 个客户，具体内容如下：

广西柳州市建设投资开发有限责任公司	3,139,437.44	8.36%
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,821,411.33	4.85%
柳州市城市投资建设发展有限公司	235,162.25	0.63%
柳州市城建非凡投资有限公司	68,624.20	0.18%
广西柳州市建设投资发展集团有限公司	42,452.82	0.11%
城建集团	5,307,088.04	14.14%

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:

公司主要供应商为提供保安服务、清洁保洁、绿化养护、电梯维护等服务的专业公司,公司将保安服务、清洁保洁服务、绿化养护服务、电梯维保服务等,以招标方式进行业务分包,该类型的服务提供商市场供应情况充足,具有较强的可替代性。

2021年1月—5月前五名供应商情况

单位:元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例(%)
1	广西电网有限责任公司柳州供电局	否	电	1,900,908.84	23.69%
2	城建集团	是	劳务外包服务、停车场车位服务	1,707,514.18	21.28%
3	广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司	否	劳务派遣	1,385,299.96	17.27%
4	柳州市自来水有限责任公司	否	自来水	669,660.35	8.35%
5	广西恒鑫保安服务有限公司	否	安保服务	374,400.00	4.67%
合计		-	-	6,037,783.33	75.26%

备注:城建集团包括以下5个供应商,具体内容如下:

柳州市柳南区保安服务有限公司	1,036,807.63	12.92%
柳州市安居建设投资开发有限公司	343,276.55	4.28%
柳州市城中区保安服务有限责任公司	243,406.45	3.03%
柳州市城市投资建设发展有限公司	35,800.00	0.45%
柳州市龙城保安服务有限责任公司	48,223.55	0.60%
城建集团	1,707,514.18	21.28%

2020年度前五名供应商情况

2020年度前五名供应商情况

单位:元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例(%)
1	城建集团	是	劳务外包服务、停车场车位服务	5,950,173.90	33.98%
2	广西电网有限责任公司柳州供电局	否	电	3,511,490.88	20.05%
3	广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司	否	劳务派遣	2,614,416.67	14.93%
4	柳州市经济实用住房发展中心	否	停车场租赁	1,835,571.43	10.48%
5	柳州市自来水有限责任公司	否	自来水	1,266,797.13	7.23%

公司				
合计	-	-	15,178,450.01	86.67%

备注：城建集团包括以下 7 个供应商，具体内容如下：

柳州市龙城保安服务有限责任公司	2,585,515.72	14.77%
柳州市柳南区保安服务有限公司	1,599,781.22	9.14%
柳州市城中区保安服务有限责任公司	960,803.39	5.49%
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	91,187.85	0.52%
柳州市柳东保安服务有限责任公司	156,000.00	0.89%
柳州市城市投资建设发展有限公司	429,600.00	2.45%
柳州市安居建设投资开发有限公司	127,285.72	0.73%
城建集团	5,950,173.90	33.98%

2019 年度前五名供应商情况

2019 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例 (%)
1	广西柳钢资产经营管理有限公司	否	停车场车位服务	2,665,624.07	15.95%
2	广西电网有限责任公司柳州供电局	否	电	2,588,406.86	15.49%
3	柳州市自来水有限责任公司	否	水	1,899,417.95	11.37%
4	广西桂通保安服务有限公司	否	安保服务	1,587,422.95	9.5%
5	城建集团	是	劳务外包服务、停车场车位服务	744,239.14	4.45%
合计		-	-	9,485,110.97	56.76%

备注：城建集团包括以下 2 个供应商，具体内容如下：

柳州市城中区保安服务有限责任公司	524,682.55	3.14%
柳州市龙城保安服务有限责任公司	219,556.59	1.31%
城建集团	744,239.14	4.45%

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

√适用 □不适用

序号	姓名	与公司关系	占有权益供应商	权益内容
1	城建集团	控股股东	柳州市城中区保安服务有限责任公司	城建集团系柳州市城中区保安服务有限责任公司控股股东
2	城建集团	控股股东	柳州市龙城保安服务有限责任公司	城建集团系柳州市龙城保安服务有限责任公司控股股东

供应商集中度较高

√适用 □不适用

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-5 月，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为 56.76%、86.67%、75.25%，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，公司不存在单家供应商采购比例超过 50.00%的情形，由于公司所采购的服务或产品不存在较高的技术或质量等壁垒，在公开的市场环境中可替代的供应商较多，故公司不存在对单一供应商依赖的情形。物业服务市场竞争充分，可替代性强，市场上有较多符合公司要求的供应商，因此供应商相对集中风险不会对公司业务经营造成较大影响。

公司对城建集团的采购金额较大，以劳务外包为主要内容，从 2021 年开始，公司与多家劳务外包公司合作，降低了对城建集团的采购比例。

(1) 公司主要供应商的业务模式、经营状况、所属行业基本特点和发展趋势情况；

报告期内，公司主要的供应商包括：

1) 自来水和电的供应商：广西电网有限责任公司柳州供电局、柳州市自来水有限责任公司；广西电网有限责任公司柳州供电局、柳州市自来水有限责任公司向公司供应水和电，经营状况良好。水电供应行业是国家管控的基础生活服务，具有稳定性和受到国家整体调控的特点。

2) 劳务供应商：包括劳务外包公司和劳务派遣公司。劳务外包公司包括集团下属单位柳州市城中区保安服务有限责任公司、柳州市柳南区保安服务有限公司、柳州市龙城保安服务有限责任公司，和非关联方广西桂通保安服务有限公司、广西和众森人力资源有限公司、广西恒鑫保安服务有限公司、柳州市六九八家政服务有限公司等。劳务派遣公司报告期内只有一家，是广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司。

公司劳务供应商主要提供的是劳务服务，其的业务模式是通过提供劳务输出的方式给需求单位提供相应岗位的服务来获取收入。公司合作的劳务供应商目前经营状况良好。供应商所在行业特点是劳动密集型，具有依附性、稀缺性、社会性、时效性、能动性、周期性等特点，主要的成本为人员工资。随着人力资源领域行业规模的不断扩大，从业人员的增加，人力资源行业总体呈现出了愈加专业化、规范化的发展态势，在管理技能培训、高端人才咨询、在线招聘等细分市场的竞争也更为激烈。

3) 停车场租赁的供应商：柳州市经济实用住房发展中心、柳州市城市投资建设发展有限公司、柳州市安居建设投资开发有限公司。

公司向供应商租赁停车场，经营停车场收取停车费收入。供应商具有停车场物业，没有专业团队运营管理，或者出于业务规划考虑，将停车场租赁给第三方经营。

(2) 公司采购的各项软件系统、模块与公司软件的对应关系；

目前公司采购的主要软件系统是点都物业收费系统，用于管理各项目物业服务费用收费工作。该系统具有记录每户住户应交已经未交具体明细费用的记录功能，具有对日常一些管理报表的查询功能，如应收收费明细报表查询，已收费用明细报表查询，未收明细报表查询等功能。母公司和子公司各采购了一套点都物业收费系统，公司没有其他的软件。

(3) 主要供应商与公司业务合作的具体模式、结算方式、定价依据；

1) 自来水和电的供应商：

柳州市目前唯一一家的供水及供电公司柳州市自来水有限责任公司和广西电网有限责任公司柳州供电局，合作的模式是供应商通过给我司经营管理的项目供应自来水及供应电力能源方式合作，结算方式一般为月度结算，由于这两个公司都是国有垄断企业，定价行为都属于政府行为，价格依据属于政府定价。

2) 劳务供应商：公司的供应商主要通过劳务输出方式给公司提供相应岗位服务，定价来源于市场比价和招标采购等方式确定，并经双方协商一致确定。结算方式一般为季度或者月度结算。

3) 停车场租赁的供应商：

目前公司取得的停车场经营权主要是通过租赁方式取得，出租方主要是项目的开发商。公司经营的停车场是住宅小区或商业物业项目的停车场，租金结算方式一般为季度或年度结算，定价依据

主要是参考周边市场价格协商定价。

(4) 公司采购的持续性、稳定性；

报告期内，公司前五大供应商占总体采购金额较大，但公司采购是具有持续性、稳定性的。

公司的水、电供应商由于行业特点，可以持续为公司供应水电。

公司的劳务供应商服务内容包括保洁服务、秩序服务等，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。未来公司也将积极开发新的优质供应商，完善供应商体系，形成多层次的供应商库。

公司的停车场租赁供应商，目前是关联方，按照集团业务规划，合作会持续下去，比较稳定。

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

√适用 □不适用

序号	姓名	与公司关系	占有权益供应商	权益内容
1	城建集团	控股股东	柳州市城中区保安服务有限公司	城建集团系柳州市城中区保安服务有限公司控股股东
2	城建集团	控股股东	柳州市龙城保安服务有限公司	城建集团系柳州市龙城保安服务有限公司控股股东

供应商集中度较高

√适用 □不适用

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-5 月，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为 56.76%、86.67%、75.25%，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，公司不存在单家供应商采购比例超过 50.00%的情形，由于公司所采购的服务或产品不存在较高的技术或质量等壁垒，在公开的市场环境中可替代的供应商较多，故公司不存在对单一供应商依赖的情形。物业服务市场竞争充分，可替代性强，市场上有较多符合公司要求的供应商，因此供应商相对集中风险不会对公司业务经营造成较大影响。

公司对城建集团的采购金额较大，以劳务外包为主要内容，从 2021 年开始，公司与多家劳务外包公司合作，降低了对城建集团的采购比例。

(1) 公司主要供应商的业务模式、经营状况、所属行业基本特点和发展趋势情况；

报告期内，公司主要的供应商包括：

1) 自来水和电的供应商：广西电网有限责任公司柳州供电局、柳州市

自来水有限责任公司；广西电网有限责任公司柳州供电局、柳州市自来水有限责任公司向公司供应水和电，经营状况良好。水电供应行业是国家管控的基础生活服务，具有稳定性和受到国家整体调控的特点。

2) 劳务供应商：包括劳务外包公司和劳务派遣公司。劳务外包公司包

括集团下属单位柳州市城中区保安服务有限公司、柳州市柳南区保安服务有限公司、柳州市龙城保安服务有限公司，和非关联方广西桂通保安服务有限公司、广西和众森人力资源有限公司、广西恒鑫保安服务有限公司、柳州市六九八家政服务有限公司等。劳务派遣公司报告期内只有一家，是广西鸿飞人力资源咨询服务有限公司。

公司劳务供应商主要提供的是劳务服务，其的业务模式是通过提供劳务输出的方式给需求单位提供相应岗位的服务来获取收入。公司合作的劳务供应商目前经营状况良好。供应商所在行业特点是劳动密集型，具有依附性、稀缺性、社会性、时效性、能动性、周期性等特点，主要的成本为人员工资。随着人力资源领域行业规模的不断扩大，从业人员的增加，人力资源行业总体呈现出了愈

加专业化、规范化的发展态势，在管理技能培训、高端人才咨询、在线招聘等细分市场的竞争也更为激烈。

3) 停车场租赁的供应商：柳州市经济实用住房发展中心、柳州市城市投资建设发展有限公司、柳州市安居建设投资开发有限公司。

公司向供应商租赁停车场，经营停车场收取停车费收入。供应商具有停车场物业，没有专业团队运营管理，或者出于业务规划考虑，将停车场租赁给第三方经营。

(2) 公司采购的各项软件系统、模块与公司软件的对应关系；

目前公司采购的主要软件系统是点都物业收费系统，用于管理各项目物业服务费用收费工作。该系统具有记录每户住户应交已经未交具体明细费用的记录功能，具有对日常一些管理报表的查询功能，如应收费用明细报表查询，已收费用明细报表查询，未收明细报表查询等功能。母公司和子公司各采购了一套点都物业收费系统，公司没有其他的软件。

(3) 主要供应商与公司业务合作的具体模式、结算方式、定价依据；

1) 自来水和电的供应商：

柳州市目前唯一一家的供水及供电公司分别为柳州市自来水有限责任公司和广西电网有限责任公司柳州供电局，合作的模式是供应商通过给我司经营管理的项目供应自来水及供应电力能源方式合作，结算方式一般为月度结算，由于这两个公司都是国有垄断企业，定价行为都属于政府行为，价格依据属于政府定价。

2) 劳务供应商：公司的供应商主要通过劳务输出方式给公司提供相应岗位服务，定价来源于市场比价和招标采购等方式确定，并经双方协商一致确定。结算方式一般为季度或者月度结算。

3) 停车场租赁的供应商：

目前公司取得的停车场经营权主要是通过租赁方式取得，出租方主要是项目的开发商。公司经营的停车场是住宅小区或商业物业项目的停车场，租金结算方式一般为季度或年度结算，定价依据主要是参考周边市场价格协商定价。

(4) 公司采购的持续性、稳定性；

报告期内，公司前五大供应商占总体采购金额较大，但公司采购是具有持续性、稳定性的。

公司的水、电供应商由于行业特点，可以持续为公司供应水电。

公司的劳务供应商服务内容包括保洁服务、秩序服务等，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。未来公司也将积极开发新的优质供应商，完善供应商体系，形成多层次的供应商库。

公司的停车场租赁供应商，目前是关联方，按照集团业务规划，合作会持续下去，比较稳定。

2、其他情况披露

☐适用 ☒不适用

(四) 主要供应商与主要客户重合的情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，柳州市城市投资建设发展有限公司既是客户，又是供应商。报告期内公司与柳州市城市投资建设发展有限公司的销售金额如下：

期间	销售金额	占比
2021年1-5月	217,646.41	1.02%
2020年	352,743.36	0.83%
2019年	235,162.25	0.63%

报告期内公司与柳州市城市投资建设发展有限公司的采购金额如下：

期间	采购金额	占比
----	------	----

2021 年 1-5 月	35,800.00	0.45%
2020 年	429,600.00	2.45%

报告期内，柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“城投公司”）作为客户方，我公司为其提供的服务主要为物业服务，包括设施设备维护、秩序维护及保洁服务等，服务地点为：柳州投资大厦、风情港（B 座）商务楼、鹰洲路与双冲桥底交叉路段（临时清洁服务）；城投公司作为供应商，我公司与其签订的合同为停车场地租赁合同，合同内容为场地租赁，服务地点为风情港（B 座）负一层及负二层停车场，公司未向城投公司采购外包服务。

公司负责风情港（B 座）商务楼物业的物业管理，按照相关的物业管理收费标准，收取物业管理费，计入主营业务收入，对应的人工成本、水电费、公共设施维护费等计入主营业务成本。

停车场运营是公司的主营业务，公司租赁风情港（B 座）商务楼，支付租赁费，计入主营业务成本，提供人工服务、产生运营的成本，一并记入主营业务成本，向车主提供停车位管理服务，收取停车费，计入主营业务收入。

城投公司作为客户的收入核算，和作为供应商的成本核算，按照会计准则要求，分别独立核算。

（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	2021 年 1 月—5 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
现金收款	326,260.45	1.54%	1,323,703.50	3.12%	1,584,668.90	4.22%
个人卡收款	0	0	0	0	0	0
合计	326,260.45	-	1,323,703.50	-	1,584,668.90	-

具体情况披露：

报告期内，公司存在现金收款的情况，现金收款金额逐年降低，目前金额已经很小。由于公司主要面向家庭业主，鉴于家庭业主客户的消费习惯，公司现金收款方式存在其必要性、合理性。目前公司各项目现场均已实现线下二维码收款，并且公司正逐步推出物业云平台实现线上收款，让业主可以在移动终端支付相关款项。

公司制定了现金管理制度，对现金收支、管理做出了相关规定，并在实际中严格执行：

1、各服务中心要建立健全现金日记帐，每发生一笔现金收(支)都要及时记帐，逐笔记载现金收支。小区收取的现金需在次日下班前结出每日余额，月末做出月结和累计收支发生额。

2、各服务中心收费员当日收到的现金需当日存入对公银行帐号（可通过现金存款、微信支付、支付宝支付等方式）。各服务中心收费员需做日清月结，如有借备用金的，需进行每日盘点，年末交回备用金，次年再申请借支备用金。

3、购买物品或项目收款零星备用金在 1000 元以下的需借用现金时，由借款人填写“借款单(现金)”经总经理审批并签章后由出纳员付款，所借现金务必当日归还，遇特殊状况当日不能归还的，财务部门凭“借款单”及时转帐，不得以白条抵库，年末需统一归还。

4、出纳员在每日业务终了务必核对库存现金和业务周转金，做到每日现金、帐相符。要求尽量

通过银行存款支付。

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 (万元)	履行情况
1	潭西小区物业前期委托管理合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	20元/户/月	正在履行
2	龙腾苑前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.3 元/ m ² /月, 商铺 2 元/ m ² /月	正在履行
3	柳钢元宝源前期物业管理委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.38 元/ m ² /月, 商铺 4 元/ m ² /月	履行完毕
4	栗园新居(二、三期)前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.43 元/ m ² /月, 商铺 2 元/ m ² /月	正在履行
5	栗园新居一期前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.3 元/ m ² /月, 商铺 4 元/ m ² /月	正在履行
6	市属五大体育场馆运营保障服务合同	柳州市城建非凡文教体育有限公司	关联方	运营保障服务合同	361	正在履行
7	市属五大体育场馆运营保障服务合同补充协议	柳州市城建非凡文教体育有限公司	关联方	运营保障服务合同	116	正在履行
8	柳城祥云投资发展有限公司柳城县靖西棚户区改造及配套工程 C 地块工程(祥云郡)项目前期物业服务	柳城祥云投资发展有限公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.2 元/ m ² /月, 商铺 2 元/ m ² /月	正在履行
9	天山雅筑营销中心物业服务第二期协议	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	物业服务合同	101	正在履行
10	祥云凌云府项目前期物业服务委托合同	柳州市祥云盛世投资发展有限公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.3 元/ m ² /月, 商铺 2.5 元/ m ² /月	正在履行
11	三江浔江半岛一期项目前期物业服务委托合同	三江祥云投资发展有限公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.2 元/ m ² /月, 商铺 2 元/ m ² /月	正在履行
12	丽景嘉苑项目前期物业服务合同书	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.2 元/ m ² /月, 商铺 2.7 元/ m ² /月	正在履行

		公司				
13	观山福邸营销中心物业服务协议	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	物业服务合同	105	正在履行
14	祥源领地营销中心物业服务协议	柳州市祥云盛世投资发展有限公司	关联方	物业服务合同	118	正在履行
15	祥源大地 A 区项目前期物业服务合同书	柳州市祥源投资发展有限公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.4 元/ m ² /月, 商铺 3.0 元/ m ² /月	正在履行
16	祥源大地 B 区项目前期物业服务合同书	柳州市祥源投资发展有限公司	关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.4 元/ m ² /月, 商铺 3.0 元/ m ² /月	正在履行
17	祥源领地物业服务合同	柳州市祥云盛世投资发展有限公司	关联方	物业服务合同	住宅 4.5 元/ m ² /月, 商铺 7.5 元/ m ² /月	正在履行
18	柳州投资大厦前期物业服务合同	投资大厦业主	关联方	前期物业服务委托合同	3.5 元/月	正在履行
19	天山雅筑销售中心物业服务协议	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	物业服务合同	188	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	物业指导服务合同	南宁市金信物业服务有限责任公司	非关联方	物业指导	60	履行完毕
2	地下停车场租赁管理协议	柳州市安居建设投资有限公司、柳州市经济实用住房发展中心	关联方	停车场租赁	181	履行完毕
3	地下停车场租赁管理协议	柳州市安居建设投资有限公司	关联方	停车场租赁	96	履行完毕
4	地下停车场租赁管理协议	柳州市经济实用住房发展中心、柳州市安居建设投资有限公司	关联方	停车场租赁	108	履行完毕
5	栗园新居（二、三期）环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	正在履行
6	杨柳新居环境秩序维护专业服务承包合同	广西桂通保安服务有限公司	非关联方	环境秩序维护	62	履行完毕

7	杨柳新居环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳东保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	66	履行完毕
8	银海北区环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	履行完毕
9	银海北区环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	正在履行
10	元宝源环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	履行完毕
11	市属五大体育场馆安保服务外包合同	柳州市龙城保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	87	正在履行
12	体育场馆项目清洁小时专业服务外包合同	广西和众森人力资源有限公司	非关联方	清洁服务	96	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

6、其他情况

☐适用 ☒不适用

五、经营合规情况

（一）环保情况

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

具体情况披露：

根据《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环发〔2007〕105号）、《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》（环办函〔2008〕373号）等相关法律法规和规范性文件规定，重污染行业包括：光电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、建材、采矿、化工、石化、制药、轻工（酿造、造纸、发酵）、纺织、制革。公司主要提供物业管理服务，不属于重污染行业，且不存在生产环节。公司日常环保合法合规，不存在环保违法和受处罚的情况。

（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	否
是否存在安全生产违规事项	否

具体情况披露：

根据《安全生产许可证条例》规定，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业，实行安全生产许可制度。报告期内，公司属于物业管理行业，不需要获取安全生产许可。

（三）质量监督情况

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

具体情况披露：

报告期内，公司已取得《质量管理体系认证证书 GB/T19001-2016/ISO9001: 2015》（证书编号：03818Q05616R0M-3）。公司按照前述标准要求，建立了严格的质量管理体系，对物业管理服务全过程进行质量管理和控制，确保公司提供的服务满足业主要求和相关法律规定要求，并通过持续改进，为业主提供持续、稳定的服务。

（四）其他经营合规情况

☐适用 ☒不适用

六、商业模式

公司目前的服务范围包括住宅物业、商业物业和公共园区物业三种业态，主要商业模式如下：

（一）销售模式

公司目前主要通过公开招投标、商业谈判及客户直接委托的途径获取项目。根据公司中长期规划和物业项目接管能力状况，将下一年度物业项目拓展计划和预算报物业事业部备案。公司市场部根据年度工作目标负责组织开展物业项目拓展和招投标工作，对外承接物业管理项目；对于增值服务类业务的设备设施维护保养与会展会务服务，首先由客户向公司提出相应需求，公司针对单一服务事项与客户协商一致并提供服务。另公司在业主的委托下还对部分在管物业配套的停车场开展运营管理；对于其他服务，主要为收费停车场的经营管理业务，公司接受业主委托或租用业主的相关物业资产，对外进行出租并进行运营管理等业务。

（二）采购模式

公司采购包含物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的材料、设备、办公用品及其他产品；服务采购即公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、绿化、电梯维保、设备维护等服务。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，将合格的供应商纳入《公司合格供应商名册》。

采购需求部门提出采购申请及估算金额，由综合管理部进行初审后报相应领导或决策机构审核，依据采购管理办法相关规定选用：公开招标、邀请招标、竞争性谈判、定点采购、直接委托、询价采购、以及单一来源采购等方式确认供应商。其后公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

（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各类物业业主所签订的物业管理服务合同确定。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务，公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、园林绿化、设备设施维护等服务。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，公司对物业服务中的客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系，项目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，由品质部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。

（四）盈利模式

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》、柳州市住房和城乡建设委员会颁布的《柳州市住宅小区物业服务等级标准》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	国家发展和改革委员会	根据国家发展和改革委员会颁布的《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门（住房和城乡建设部）负责全国物业服务收费的监督管理工作。
2	住房和城乡建设部	会同国家发展和改革委员会负责全国物业服务收费的监督管理工作。
3	中国物业管理协会	协会接受住房和城乡建设部、民政部的业务指导和监督管理。主要职能包括协助政府开展行业调研和统计工作；协助政府制定行业标准、发展规划、准入条件；规范市场秩序，健全各项自律性管理制度等。住房和城乡建设部以及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门、中国物业管理协会及各地方协会等部门和行业组织构成了我国物业管理行业的管理体系，确保我国物业管理行业健康有序发展，为行业内各企业的发展营造了良好的规范体系和市场环境。

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》	中华人民共和国主席令第六十二号	全国人民代表大会	2007年3月	为了维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权。
2	《物业管理条例》	国务院令 第698号	中华人民共和国国务院	2018年3月修订	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。
3	《物业服务收费管理办法》	发改价格〔2003〕1864号	国家发改委、建设部	2003年11月	规范物业服务收费行为，保障业主和

					物业管理企业的合法权益。
4	《物业承接查验办法》	建房[2010]165号	住房和城乡建设部	2010年10月	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。
5	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建房[2003]130号	建设部	2003年7月	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益。
6	《物业服务收费明码标价规定》	发改价检[2004]1428号	国家发展改革委、建设部	2004年10月	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	《物业管理企业资质管理办法》	建设部令第164号	建设部	2007年11月	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平。
8	《住宅专项维修资金管理办法》	中华人民共和国建设部中华人民共和国财政部令第165号	建设部、财政部	2007年12月	为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益
9	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	建市〔2017〕98号	住房和城乡建设部	2017年4月	阐明“十三五”时期，全面推进住房城乡建设事业持续健康发展的主要目标、重点任务和重大举措，是指导住房城乡建设事业改革与发展的全局性、综合性、战略性规划。
10	《业主大会和业主委员会指导规则》	建房[2009]274号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2009年12月	为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《物权法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，制定了《业主大会和业主委员会指导规则》
11	《住房城乡建设部关于废止〈废部令第39号	住房和城乡建设部	住房和城乡建设部	2018年3月	取消物业资质管理办法

	止物业服务企业资质管理办法》的决定》				
12	《国务院关于积极推进互联网+行动的指导意见》	国发(2015)40号	中华人民共和国国务院	2015年7月	顺应世界“互联网+”发展趋势，充分发挥我国互联网的规模优势和应用优势，推动互联网由消费领域向生产领域拓展，加速提升产业发展水平，增强各行业创新能力，构筑经济社会发展新优势和新动能。
13	《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	法释[2009]7号	最高人民法院	2009年3月	为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。
14	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	发改价格[2014]2755号。	发改委	2014年12月	为贯彻落实党的十八届三中全会精神，按照国务院常务会议部署，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，就放开部分地方实行定价管理的服务价格的意见通知
15	《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》	建办房[2017]75号	住建办	2017年12月	为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7号）和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发[2017]46号），做好取消物业服务企业资质的后续管理工作
16	《广西壮族自治区物业管理条例》	广西人大常委会公告十一届第59号	广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会	2020年7月	为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人以及物业

					管理各方的合法权益，保障物业的依法、安全、合理使用，促进社会和谐。
17	《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理工作指导意见》	桂价格（2018）108号	住房和城乡建设部	2018年11月	为加强住宅物业服务收费管理，规范物业收费行为，营造我区更加和谐的居住环境。
18	《广西壮族自治区发展和改革委员会广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于明确物业服务收费有关问题的通知》	桂发改价格（2020）192号	广西省住房和城乡建设厅	2020年2月	为进一步加强住宅物业服务收费管理，规范物业收费行为

3、行业发展概况和趋势

我国物业管理行业伴随房地产行业的产生而产生，最早可以追溯至二十世纪。1981年3月9日，第一家市场化运行的物业服务企业深圳市物业管理公司的成立标志着中国内地物业管理行业的诞生。自此中国物业服务行业迅速成长，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，行业发展逐渐规范。2010年之后，中央以及各地政府出台相关政策鼓励物业服务企业多元化经营，在2014年公布的《国家发展改革委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。物业管理业务从地产开发业务的附属品，向自主经营，为业主提供多元化服务，市场化程度提升的方向发展。

根据国务院2018年出台的《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，这将进一步助推市场的灵活发展。

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管发展提供了巨大的空间以及盈利点。近年来，伴随着国民经济的高速增长和互联网、智能等科技技术在服务业领域的众多创新和运用，物业管理行业也得到了长足的发展。

4、行业竞争格局

现阶段，物业服务企业的项目来源较为集中。除了国际知名物业服务企业之外，目前，排名靠前的国内绝大多数物业服务企业是所属房地产开发公司的下属企业，这种股权或者从属关系为多数物业服务企业获得物业管理项目提供了便利的途径，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高度相关。

据中国物业管理协会发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，截至 2017 年底，全国共有物业服务企业共 11.8 万家，相比 2014 年 10.5 万家在数量规模上有所提升。行业高度分散，各地物业服务水平参差不齐，自改革开放以来长期处于激烈竞争和行业整合阶段。

近年来，尽管物业服务企业数量仍有增加，但物业服务行业的集中度仍逐年提升，市场份额逐渐向优质企业集中。2013-2016 年间，百强企业的全国市场份额从 16.28% 上升至 29.44%。2018 年，百强企业市场份额持续走高，达到 38.85%。

随着物业管理行业的竞争愈发激烈，主流物业服务企业在行业发展的大趋势下更具优势。因为随着业主对生活品质、居住办公质量的要求逐步提升和互联网、移动互联网、大数据等高新技术与行业的深度融合，物业服务企业正在逐步打破地域界限走向全国化，具备相当规模和品牌影响力、资源整合能力且在智能化服务、信息技术应用方面较为成熟的大型优秀物业服务企业，可通过其良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度获得更多的物业项目，进一步增加管理面积和服务项目。另一方面，大型物业服务企业也正在通过兼并收购不断扩大市场份额，实现规模经济效益和竞争力，实现跨越式发展，从而促进行业集中度逐步提升。

物业管理行业从几十年前仅针对住宅和商业办公楼宇提供基础的保洁、保安服务，发展至今业务范围涵盖了基础服务的保洁、保安、绿化、设施设备维护，并发展出了家政、配送、停车场管理、市政环卫、客户服务、会议接待、案场礼仪等延伸服务。在产业链方面，物业企业还能涉及房地产开发咨询、项目设计、案场协销、房产经纪等配套服务。在物业业态方面，发展出了一批专注于机关行政物业、大型公建物业（如机场）、校园物业、工业园区物业、医院物业等细分领域的物业企业。

5、行业壁垒

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

（1）品牌壁垒

在现阶段行业集中化加快的过程中，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒。物业管理行业在我国已经有发展 30 多年的发展历程，行业已出现一批具有强大品牌影响力的物业服务企业，其提供的安全秩序、卫生环境、绿化园林、设备设施维护等物业管理服务已得到了业主和住户的认可，在此基础上进行的社区文化活动和多种经营业务也不断地提升业主和住户的生活品质。物业服务企业的品牌已是业主的物业保值增值和生活品质的保障，是新进入的物业服务企业的一大壁垒。

（2）经验壁垒

我国物业行业历史上曾实施企业资格准入制度，将物业企业的资质等级分为一、二、三级，并在注册资本、专业技术人员、在管项目体量、企业管理制度方面建立了等级标准。随着《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号）、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第 698 号）、《物业管理条例》（2018 年 3 月 19 日修正）等文件的发布，标志着物业企业等级资质已成为历史。在行业实践中，在新的企业资质标准出台之前，客户或业主仍将企业过往资质、项目业绩、注册资本、专业人员等内容视作选择物业管理供应商重要参考依据。

（3）管理壁垒

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

（4）资金壁垒

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

（5）科技壁垒

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

（二） 市场规模

我国物业行业历经 30 余年的发展，物业服务行业虽已初步形成公司化运作和品牌化管理，但总体来说，还存在物业管理企业众多、管理水平参差不齐、市场份额分散等方面，物业服务行业长期处于激烈竞争和行业整合阶段。

2019 年全国物业管理面积约为 233.3 亿平方米，管理面积规模持续扩大；营业收入约 8203 亿元，持续增长；从业人员持续增长，截至 2019 年底超过 1000 万人。

物业服务企业数量较多，而规模又相对偏小，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。当前，物业管理行业的迅速发展，展现出该行业发展巨大潜力，根据中指研究院统计数据显示，2018 年全国物业管理行业管理面积 279.3 亿平方米，相比 2017 年的 246.65 亿平方米增加 32.65 亿平方米，增长率达 13.2%。百强企业管理面积均值达 3718.13 万平方米，同比增速 17.52%，在管项目数量均值为 192 个，较上一年新增 14 个，行业的头部效应增强，行业百强企业展开跨区域、跨业态竞争的能力将进一步巩固。

随着我国物业管理行业的不断发展壮大，物业服务公司在顺应市场大势依靠规模取胜的基础上，不断提升专业服务能力，拓展物业服务的业态范围。物业管理除了传统的住宅物业外，还有众多其他物业管理类型，诸如办公物业、商业物业、产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业等。这些管理业态同住宅管理相比较，具有更强的专业性，已发展成为物业管理行业中的重要分支，我国物业管理业态走上多样化发展的快车道，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业管理向城市社会管理、公众资产管理等方向延伸，未来物业管理业态将更加丰富。

（三） 行业基本风险特征

1、市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，物业行业存在高度分散、所提供服务的同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，因此公司面临更严峻的市场竞争风险。

2、人员管理的风险

物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷。且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。

3、人力成本上升风险

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

4、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

（四） 公司面临的主要竞争状况

1、行业竞争格局及竞争情况

现阶段，物业服务企业的项目来源较为集中。除了国际知名物业服务企业之外，目前，排名靠前的国内绝大多数物业服务企业是所属房地产开发公司的下属企业，这种股权或者从属关系为多数物业服务企业获得物业管理项目提供了便利的途径，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高度相关。

据中国物业管理协会发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，截至 2017 年底，全国共有物业服务企业共 11.8 万家，相比 2014 年 10.5 万家在数量规模上有所提升。行业高度分散，各地物业服务水平参差不齐，自改革开放以来长期处于激烈竞争和行业整合阶段。

近年来，尽管物业服务企业数量仍有增加，但物业服务行业的集中度仍逐年提升，市场份额逐

渐向优质企业集中。2013-2016 年间,百强企业的全国市场份额从 16.28%上升至 29.44%。2018 年,百强企业市场份额持续走高,达到 38.85%。

随着物业管理行业的竞争愈发激烈,主流物业服务企业在行业发展的大趋势下更具优势。因为随着业主对生活品质、居住办公质量的要求逐步提升和互联网、移动互联网、大数据等高新技术与行业的深度融合,物业服务企业正在逐步打破地域界限走向全国化,具备相当规模和品牌影响力、资源整合能力且在智能化服务、信息技术应用方面较为成熟的大型优秀物业服务企业,可通过其良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度获得更多的物业项目,进一步增加管理面积和服务项目。另一方面,大型物业服务企业也正在通过兼并收购不断扩大市场份额,实现规模经济效益和竞争力,实现跨越式发展,从而促进行业集中度逐步提升。

物业管理行业从几十年前仅针对住宅和商业办公楼宇提供基础的保洁、保安 服务,发展至今业务范围涵盖了基础服务的保洁、保安、绿化、设施设备维护,并发展出了家政、配送、停车场管理、市政环卫、客户服务、会议接待、案场礼仪等延伸服务。在产业链方面,物业企业还能涉及房地产开发咨询、项目设计、案场协销、房产经纪等配套服务。在物业业态方面,发展出了一批专注于机关行政物业、大型公建物业(如机场)、校园物业、工业园区物业、医院物业等细分领域的物业企业。

2、公司所处行业地位

公司自成立以来,深耕物业管理领域,在柳州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。公司目前业务规模较小,是区域性物业管理公司,需要朝着规模化、市场化、专业化、多元化的方向提升,增强行业地位和竞争力。

3、公司的竞争优势

(1) 管理经验优势

公司在物业行业深耕的近十多年,高度重视管理经验积累并形成标准化的体系,公司在管理方式上严格执行建设部《全国城市物业管理住宅小区考评验收标准》,建立业主(代表)大会和业主管理委员会。贯彻“依法管理,业主至上,服务第一”的宗旨,强调四个效誉(社会效誉、文化效誉、环境效誉、经济效誉),做到取之于民、用之于民,略有结余。实行四个结合的管理办法(业主自治自律与专业化管理相结合、属地管理与行业管理相结合、行政手段与竞争机制相结合、管理与服务相结合),实行 ISO9001 质量管理体系、环境体系认证,在先进的物业管理平台上起步,严格质量管理,追求“过程精品”,以良好的服务与管理,赢得了服务单位的一致好评。

(2) 专业团队优势

公司拥有一支专业管理和运营团队,包括行业专家、安保、清洁、绿化、维修等专业服务人员。公司管理人员大多具有多年物业管理服务经验,能够有效地帮助企业进行业务开拓、运营策划、服务创新。

(3) 优质化的服务优势

公司倡导“敬业、乐业、创业”的企业精神,并且将其充分体现在各个岗位、各项作业的具体实践中,一般的服务产品由于缺乏科学量化而模棱两可,难以客观评价。公司通过化无形为有形,克服物管事务随时出现、随机进行而容易带来随意性的问题。经过实地抽样、统计分析、反复测算,按照“明显超过同行、全面高出国优”的基本定位,使提供给客户的服务可知、可感、可辨、可验,做到寓竭诚服务于精细管理中,酿精彩生活于精心呵护间。

(4) 区域品牌优势

公司成立于 2008 年 5 月 13 日,是一家经广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准、市工商行政管理部门注册备案,具有国家物业管理二级企业资质的专业物业管理公司,是隶属于柳州市九大国有平台之一广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司的国有物业企业。目前在管项目主要有:柳州市体育中心、祥源领地、柳州市投资大厦、金成大厦、观山福邸小区、天山雅筑小区、栗园新居小区等 30 余个项目。近年来,公司秉承“城心服务”的理念,不断提升品质服务,多个在管项目荣获“全区物业管理优秀住宅小区”,公司也被授予“物业管理履行社会责任优秀企业”、“广西壮族自治区守合同重信用企业”、“柳州市物业服务奖”等。

4、公司的竞争劣势

(1) 规模较小

公司虽然处于高速发展阶段,但相对于国内中大型物业管理企业,公司规模相对较小,规模经济效益明显不足。在物业管理行业快速发展的情形下,公司需要通过加强品牌建设、积极开拓市场、

创新增值服务等，提高公司的行业地位。

(2) 区域经营集中

公司的经营区域化特征比较明显，业务区域主要集中于柳州市，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势较弱。目前公司已将向其他地区扩张作为公司的发展战略之一，将在保持当前经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升公司综合实力。

(3) 社区增值服务开发率低

公司现有的业务模式仍属于传统物业管理服务模式，缺少“互联网+物业”、产业链整合等社区增值服务板块。公司正积极着手业务升级，一方面充分利用社区资源进一步满足业主“衣食住行”等方面的需求；另一方面，探索“互联网+物业”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

(五) 其他情况

1、行业与行业上下游的关系

物业管理行业最重要的上游行业为房地产开发企业，另外也包括众多物业管理相关的材料供应商和服务供应商，下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。

(1) 与上游行业的关系

物业管理行业上游企业主要分为两类，最重要的上游行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。根据《物业管理条例》及相关法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。

物业管理行业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管理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，价格也随行就市为主。

(2) 与下游行业的关系

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业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，维护环境卫生和相关秩序等工作；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。此外，越来越多业主和住户选择物业服务企业为其提供一些家政清洁、绿化养护、居家维修以及代理代办、团购配送、房产中介等增值服务。

2、影响行业发展的有利因素

(1) 城镇化水平不断增长

城镇化增加导致城市的数量以及规模增加，对应住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求也越来越多。根据国家统计局发布的数据显示，2017 年末我国城镇常住人口 81,347 万人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17%。2017 年全国房地产开发企业房屋竣工面积达 10.15 亿平方米，存量房市场规模再创新高。

(2) 我国 GDP 增长速度稳定

在过去十年间，我国国内生产总值始终保持 6% 及以上的增长速度。在过去十年中，我国国内生产总值翻了 4 倍，这为房地产行业 and 物业管理行业的整体发展提供了强有力的保障。

(3) 居民人均可支配收入稳定增长

随着我国经济增长的结构转型，居民可支配收入的持续增长和居民消费需求的不断升级，居民消费在未来经济增长中将起到更重要作用，而居民在社区中的消费作为居民消费重要部分，未来市场空间广阔。不断提高的国民可支配收入，促进了人们对住房市场的需求，带动了物业管理市场的蓬勃发展。

(4) 商品住宅升级提升物管行业覆盖

目前，除一二线城市外，我国大部分地区物业管理覆盖率都还处于较低水平，部分地方政府推动老旧住宅区引入物业管理，存量房以及老旧住宅区都为物业管理行业提供了巨大的市场空间。

(5) 相关政策支持

我国对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策，2003 年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》，为规范物业管理行业提供了法律框架，行业发展逐渐规范。2014 年 5 月 4 日，住房与城乡建设部办公厅印发了《智慧社区建设指南（试行）》指出：“智慧社区是通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务和商业服务等资源，以智慧社区综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和小区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式，也是实现新型城镇化发展目标和社区服务体系建设的目标的重要举措之一。”2021 年国家发布《“十四五”规划纲要》，提出加快生活性服务业品质化发展；提高城市治理水平，推动资源、管理、服务向街道社区下沉，提高城乡社区精细化、精准化服务能力；推动智慧社区建设等。

3、影响行业发展的不利因素

（1）劳动力成本上升，行业利润率受压缩

物业管理的传统业务属于劳动密集型服务，人力成本占企业总成本一半以上。技术含量低，员工流失率高，缺乏严格的准入、培训和考核机制。随着近年劳动力成本不断上升，行业的利润空间被进一步压缩。

（2）缺乏专业化及差异化服务

目前，我国注册的物业服务企业已经超过十万家，传统物业管理服务同质化程度高，专业化程度差，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，利润水平低。

（3）高端管理人才匮乏，限制行业转型发展

人才对行业和企业的发展具有关键作用。目前物业管理行业平均工资水平较低，造成对高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。物业管理行业属于完全竞争性市场，行业服务目前缺乏统一的考核标准。众多中小物业服务企业为了压缩人员开支，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。

（4）与业主的关系维持不稳定

物业服务企业与业主的良好关系十分重要，较高的口碑是物业服务企业的品牌价值体现，行业内多数房地产开发公司直接将开发楼盘委托给旗下的物业服务企业，缺乏真正公开透明的选聘过程，同时，由于初期业主管理委员会尚未成立，无法发挥监督作用，导致部分规模较小的物业服务企业存在服务质量欠佳的问题，从而和业主形成了关系紧张的局面。

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

报告期内，公司营业收入全部来源于物业管理服务和增值服务等的主营业务，公司营业收入全部来源于主营业务。公司 2019 年、2020 年、2021 年 1 月-5 月的主营业务收入分别为 37,544,620.07 元、42,405,492.03 元、21,241,856.14 元，公司主营业务明确。报告期内，公司营业收入快速增长，2020 年营业收入较 2019 年增加 4,860,871.96 元，增幅为 12.95%，主要原因为随着公司的业务规模有一定的增长，承接的物业管理项目增加。

近年来，随着中国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务企业提供了巨大的发展空间和市场需求。2019 年，公司已签约物业管理项目 14 个，物业签约面积 179.51 万平方米。2020 年，公司已签约物业管理项目 28 个，物业签约面积 332.16 万平方米。2021 年，公司已签约物业管理项目预计将增至 35 个，物业签约面积预计将增至 432.27 万平方米。随着集团公司的支持力度加大，集团旗下祥源领地、观山福邸、天山雅筑、祥云大地等多处商住小区陆续交付，公司物业板块在管项目数量、在管面积和服务业主户数相应增加，规模效应

也将日益显现，具有良好的持续经营能力及业务发展潜力。

对公司持续经营能力的意见

1) 公司目前承接城建集团下属单位的物业管理项目，从城建集团的业务划分以及挂牌公司的合规要求角度，来自城建集团的物业管理业务具备持续性和稳定性，后续物业管理业务规模会有较大的增长。

2) 公司从事物业管理行业多年，在柳州区域市场有较好的品牌效应，拥有专业的物业管理团队，和实践经验，可以逐步承接非关联方的项目，具备市场化运营的能力。

3) 公司以城市运营管理作为长期规划目标，以物业管理为基础，向城市运营管理、智慧出行、安保服务、文教颐养等方向延伸，业务思路具备合理性，业务空间较大。

4) 公司控股股东城建集团作为柳州国资委控股的平台公司，城建集团是多元化的产业集团，公司开展城市运营业务可以与集团资源联动，具备先天优势。

5) 公司股东城建集团注册资本 20 亿元，2020 年度总资产 1728.50 亿元，净资产 604.95 亿元，年收入 16.5 亿元，具有较强的资金实力。

公司目前规模较小，报告期一直是盈利的，随着业务规模的增长，每年的利润也会有增长，城建集团增资后，公司流动资金充足，有清晰的发展规划，具备可持续经营能力。

公司作为区域性的物业管理服务企业，主要经营及项目所在范围为广西柳州市，公司主要为住宅小区、商业物业、公共园区等物业项目提供物业管理服务。2020 年初新冠肺炎疫情爆发，柳州市由于距疫情爆发地较远，加上全国抗击疫情措施成效显著，因此受疫情影响较小。截至 2021 年 10 月 23 日，柳州累计确诊新冠肺炎病例 24 人，治愈 24 人，无死亡病例，在全国处于疫情影响较小地区。随着全国范围内疫情得到控制以及逐步复工复产，柳州本地生产生活快速恢复正常。

物业服务与城市居民生产生活紧密联系，疫情期间，公司正常为业主提供物业管理服务。

①经营风险（如收入下降、成本增加、交货延迟、合同违约、原材料进口或供应不畅、产品出口受阻、业务资质办理和续期困难、劳动用工短缺、主营业务停顿或重大亏损、商誉和资产减值增加等）；

公司未出现收入下降、合同违约等问题，因管理项目有所增加，收入持续增长。公司采购成本主要是人力成本，本地市场劳动力充足，工资稳定，不存在成本大幅增加的情况。因此公司不存在因新冠疫情而影响经营的风险。

②债务风险（如应收账款回收、贷款违约、现金流短缺等）；

公司 2021 年 5 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日资产负债率分别为 34.44%、27.37%和 54.95%，2020 年 12 月 31 日资产负债率较 2019 年 12 月 31 日下降，主要原因为 2020 年度公司陆续承接新的项目，公司的收入与应收账款同时增长；另外，2020 年底公司注册资本由原来的 200 万元增加到 4200 万元，公司流动资金充裕。公司的负债主要包括应付账款、预收账款和其他应付款，报告期内四者合计占负

债总额的比例分别为 77.05%、84.13%、78.03%，公司的负债 75%以上为在运营过程中产生的经营性负债，且报告期内，公司不存在对外借款，公司的偿债压力较小。

③内部控制执行有效性；

公司在整体变更为股份公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业发展的内部控制体系。根据《桂新冠防指〔2021〕67 号关于印发应对近期相关省份严峻新冠肺炎疫情“十严格”防控措施的紧急通知》精神要求，公司积极相应，成立了城市运营公司疫情防控领导小组，公司总经理任组长，物业事业部作为疫情防控小组办公室单位，全面负责各物业项目的疫情防控工作。公司积极组织全体员工接种新冠疫苗，已获得“应接尽接”单位标识。通过严格控制，今年以来公司在管项目未发现新冠感染病例。

④承诺及或有事项、期后事项处理风险等

报告期内，公司未有关于新冠肺炎疫情的承诺及或有事项、期后事项处理风险等。

公司期后到目前为止，新增了祥源大地一个物业服务项目，是由公司承接城建集团子公司柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司的住宅物业项目。2021年1-9月（未经审计数据），公司营业收入金额39,133,874.88元，利润总额2,066,327.92元，收入同比增长20.79%，报告期后合同正常履行，经营状况正常，现金流良好，未受到疫情影响，疫情等不可抗力对公司报告期后合同履行情况、经营成果、现金流量等财务数据和指标不存在重大影响。

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，均为法人股东。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 3 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，其中有职工代表董事 1 名，董事会设董事长 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 3 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 1 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》、《股东大会议事规则》
投资者关系管理	是	《投资者管理制度》
纠纷解决机制	是	《公司章程》
累计投票制	是	《公司章程》
独立董事制度	否	不适用
关联股东和董事回避制度	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》

		规则》、《关联交易管理制度》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《财务管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》
董事会对现有公司治理机制的评估意见	公司董事会认为，公司现有公司治理机制能给所有股东提供合适的保护，相关公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司已规定了投资者关系管理、纠纷解决机制、累积投票制、关联股东和董事回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。	

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

时间	处罚部门	处罚对象	事由	处罚形式	金额
2020 年 7 月 8 日	柳州市柳南区消防救援大队	柳州市安和物业服务有限责任公司（银海小区北区）	擅自停用、拆除消防设施、器材；消防控制室未按规定安排专人值班	责令改正并罚款	31000 元
2021 年 4 月 21 日	柳州市城中区消防救援大队	柳州城建城市运营管理有限公司（锦绣龙城二区）	车辆占用消防通道	责令改正	0

2020 年 7 月 8 日，柳州市柳南区消防救援大队出具了柳南（消）行罚决字[2020]0007 号行政处罚决定书，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项之规定，决定给予柳州市安和物业服务有限责任公司（银海小区北区）责令改正并罚款人民币叁万元整的处罚；根据广西壮族自治区实施《中华人民共和国消防法》办法第五十九条第七项之规定，决定给予柳州市安和物业服务有限责任公司（银海小区北区）责令改正并罚款人民币壹仟元整的处罚。

本次处罚是针对柳州城运子公司安和物业在报告期内消防违法行为的行政处罚，安和物业已于 2020 年 7 月 10 日缴纳了罚款并进行了整改，该行政处罚已执行完毕。

2021 年 7 月 20 日，柳州市消防救援支队出具了专项《证明》：柳州城建城市运营管理有限公司、柳州城建柳州市安和物业服务有限责任公司自 2019 年 1 月 1 日起至今，在消防方面不存在重大违法违规行为。本次行政处罚不属于《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引》规定的公司及下属子公司最近 24 个月内的重大违法违规行为。

公司报告期内不存在重大违法违规行为，未受到工商、税务、环保等其他国家机构的处罚。

（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	公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作；公司拥有独立的采购、生产、销售、服务体系，具有独立自主地进行经营活动的权利，独立开展业务，形成了独立完整的业务体系；公司独立对外签订合同。公司能够独立开展业务，在业务上独立于股东和其他关联方，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争关系。
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。公司拥有生产经营所必需的场所、软件及其他辅助和相关的配套设施、权利，不存在依赖股东资产生产经营的情况。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对主要股东及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司目前合法拥有业务经营所必需的生产、办公室场所、软件、商标等资产，具有独立的运营系统，公司的资产独立完整。
人员	是	公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生和任职，不存在股东干预公司人事任免的情形；公司高级管理人员、财务人员、其他核心人员等均专职在本公司工作并领取薪酬，未在公司股东及其控制的其他企业中兼职。公司与员工均签订了劳动合同，公司严格执行有关的劳动工资制度，独立发放员工工资。
财务	是	公司设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合纳税现象。公司财务机构及人员独立并能够独立做出财务决策、财务会计制度及内控制度健全且得到有效执行，会计基础工作规范，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。
机构	是	公司已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构，公司自成立以来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，独立于实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形。

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	柳州市城市投资建设发展有限公司	一般项目：城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运（体育中心和防洪工程的国有资产除外）及对市政府指定的城市基础设施建设项目投资建设；土地一级开发整理及运营；自有房屋、场地租赁；房地产开发经营；养老服务；机构养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	城市基础设施建设项目投资建设	100%
2	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	一般项目：对城市基础设施、公益设施、房地产开发经营、水务市场项目的投资、建设、管理、咨询服务；设备、厂房租赁、国有资产的运营和管理；一级土地开发整理；建材销售；旅游饭店；其他一般旅馆；民宿服务；露营地服务；餐饮服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：游艺娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	投资业务	100%
3	柳州市龙城保安服务有限责任公司	许可项目：保安服务；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；互联网信息服务；安全评价业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保安培训；家政服务；住宅水电安装维护服务；城市绿化管理；安全咨询服务；专业开锁服务；停车场服务；共享自行车服务；安防设备销售；电子产品销售；劳动保护用品销售；服装服饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；租赁服务（不含出版物出租）；汽车租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；中小学生校外托管服务（不含餐饮、住宿、文化教育培训）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；商务代理代办服务；体验式拓展活动及策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	保安服务	100%

		目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)		
4	柳州市城建非凡投资有限公司	一般项目：以自有资金从事投资活动；公共事业管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；平面设计；日用百货销售；服装服饰零售；体育用品及器材零售；食品经营（销售预包装食品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；建筑材料销售；建筑工程用机械销售；石油制品销售（不含危险化学品）；非金属矿及制品销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；酒店管理；停车场服务；共享自行车服务；汽车租赁；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；养老服务；家政服务；热力生产和供应；会议及展览服务；婚庆礼仪服务；洗染服务；特种设备销售；制冷、空调设备销售；养生保健服务（非医疗）；市政设施管理；体育竞赛组织；体育赛事策划；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；金属材料销售；游乐园服务；票务代理服务；专业设计服务；市场营销策划；摄影扩印服务；水泥制品制造；非金属矿物制品制造；（制造限分支机构经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；机动车驾驶员培训；住宿服务；餐饮服务；理发服务；演出场所经营；住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；高危险性体育运动（潜水）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；游艺娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	投资业务	100%
5	柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	土地一级开发整理；城乡基础设施、公共事业、产业项目的投资、建设、运营；房地产开发及销售；土地、房产租赁；国有资产运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	土地一级开发整理	100%
6	柳州市勘察测绘研究院有限公司	工程测量（甲级），地籍测绘（甲级），工程勘察专业类岩土工程、劳务类（甲级），房产测绘（乙级），地理信息系统工程（乙级），商业门面租	工程勘察测绘	100%

		赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
7	柳州市建筑设计科学研究所有限公司	建设工程设计；工程管理服务；规划设计管理；建设工程勘察；建设工程质量检测；测绘服务；建设工程监理；办公服务；软件开发；信息系统集成服务；工程和技术研究和试验发展；各类工程建设活动；工程造价咨询服务；机械设备、建筑材料批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	建设工程设计	100%
8	柳州市城乡规划设计研究院有限公司	城乡规划编制甲级资质（可承担城乡规划设计、交通规划项目策划研究等业务）；建筑行业（建筑工程）乙级资质（可承担建筑工程设计中小型项目主体工程及配套工程的设计业务）；土地规划机构乙级资质（可承担土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、生态修复建设规划、土地整治工程规划以及土地专项规划编制、设计、论证、研究等业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	建设项目规划设计业务	100%
9	柳州市市政设计科学研究所有限公司	许可项目：建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政工程设计服务；给水工程设计服务；排水与污水处理工程设计服务；道路工程设计服务；市政桥梁工程设计服务；公共交通工程设计服务；建筑工程设计服务；城市建筑物、绿地和街景照明设计；城市园林绿化设计；风景园林工程设计；市政公用工程项目建议书编制；市政公用工程项目可行性研究报告编制；建筑工程项目建议书编制；建筑工程项目可行性研究报告编制；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	建设项目规划设计业务	100%
10	柳州城建工程管理咨询有限公司	一般项目：工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：工程造价咨询业务；建设工程监理；单建式人防工程监理；文物保护工程监理（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	建设工程咨询、监理	100%

11	广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	旅游资源开发和经营管理；旅游宣传促销策划；旅游商品开发销售；旅游景区配套设施建设；景区游览服务；旅游项目投资；房地产开发、销售；文化传播；园林规划；土地一级开发整理；商务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	旅游资源开发和经营管理	100%
12	柳州市城营城镇化发展投资中心（有限合伙）	投资与资产管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	投资与资产管理服务	99.97%
13	柳州城建白云项目管理有限公司	一般项目：工程管理服务；以自有资金从事投资活动；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	工程管理服务	100%
14	柳州市元杰建设开发有限公司	一般项目：土地一级开发整理；房屋及土地租赁；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	土地一级开发整理	100%
15	柳州市柳南区保安服务有限公司	许可项目：保安服务；劳务派遣服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保安培训；家政服务；城市绿化管理；住宅水电安装维护服务；安防设备销售；劳动保护用品销售；服装服饰零售；安全技术防范系统设计施工服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含出版物出租）；非居住房地产租赁；安全咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动及策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	保安服务	100%
16	柳州市城建非凡文教体育有限公司	一般项目：组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育用品及器材零售；专业设计服务；市场营销策划；会议及展览服务；停车场服务；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：高危险性体育运动（游泳）；高危险性体育运动（潜水）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	文教体育业务	100%

		展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		
17	柳州市安居建设投资开发有限公司	对经济适用住房、商品房、公共租赁住房、廉租房、政策性拆迁安置房、城镇化建设项目、城市基础设施等投资；房地产开发经营；房屋修缮维护；房地产租赁；建筑材料和装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	房地产开发经营	100%
18	柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	安全技术防范工程的设计、安装及服务；网络系统工程设计、安装及服务；计算机系统集成；计算机技术服务与技术咨询；智能网络控制系统设备的设计、安装及服务；安全技术防范产品、设备的销售及租赁；电子产品的销售及租赁；摄影摄像服务；机动车租赁；教育咨询；货物配送服务；餐饮住宿服务（限分支机构经营）；建筑智能化系统设计；电子与智能化工程专业承包；计算机信息系统集成；消防设施工程设计；建筑机电安装工程专业承包；安全检查；特种专业工程（特种防雷技术）；城市及道路照明工程专业承包；代理销售综合布线产品、安全防范产品（除国家专项规定外）、消防器材、停车场管理系统产品、灯光音响器材、楼宇自控产品、空调产品、通信及网络产品（除国家专项控制产品除外）、计算机设备、多媒体教学仪器、公共广播设备（除国家专控外）、防雷及防浪涌器材、自动化设备、机电设备、建筑电气设备与系统；教学系统软件与仪器设备的技术开发与销售；软件开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	安全技术防范工程业务	100%
19	柳州城建龙行通科技发展有限公司	以自有资金对外投资；软件开发、销售；信息技术服务；电脑平面设计；计算机系统集成；电子产品设计、生产、销售；计算机硬件及耗材、办公设备租赁、销售；网络技术服务；人工智能平台建设、运营；承接市政公用工程、弱电工程。（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。）	软件开发	67%
20	柳州市城中心保安服务有限公司	许可项目：保安服务；劳务派遣服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：家政服务；城市绿化管理；住宅水电安装维护服务；安防设备销售；劳动保护用品销售；服装服饰零	保安服务	100%

		售；安全技术防范系统设计施工服务；停车场服务；微型汽车租赁经营服务；租赁服务（不含出版物出租）；非居住房地产租赁；安全咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动及策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
--	--	--	--	--

（三） 避免同业竞争采取的措施

为避免同业竞争，公司全体股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员出具了关于避免同业竞争的承诺函，承诺如下：

“1、本公司/本人目前不存在、将来亦不会在中国境内外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益)直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不提供任何与公司相同或相似或可以取代公司的产品或服务。

2、本公司/本人将来不得以任何形式支持除公司之外的企业、个人、合伙或其他任何组织，生产、经营或提供与公司在国内外市场上直接或间接地竞争或可能竞争的业务、产品或服务。上述支持包括但不限于提供资金、技术、设备、原材料、销售渠道、咨询、宣传等。

3、如果公司认为本公司/本人从事了对公司的业务构成竞争的业务，本公司/本人将愿意以公平合理的价格将该等资产或股权转让给公司。

4、如果本公司/本人将来可能存在任何与公司主营业务产生直接或间接竞争的业务机会，应立即通知公司并尽力促使该业务机会按公司能合理接受的条款和条件首先提供给公司，公司对上述业务享有优先交易权；

5、上述承诺长期有效，如果因本公司/本人未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本公司/本人愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接和间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出等。”

（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	2021年5月31日	2020年12月31日	2019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
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	控股股东旗下控股子公司	资金	0	900,000.00	900,000.00	否	是
总计	-	-	0	900,000.00	900,000.00	-	-

上述资金占用为向关联方的借支，未约定利息，发生在有限公司阶段。有限公司阶段公司治理机制存在不规范的情形，上述资金占用未履行相应的审议程序。2021年5月26日，公司已收回上述资金占用款项。截至2021年5月31日，公司已不存在资金占用的情况。

股份公司成立后，公司治理机制和内控制度得到了完善。公司在《公司章程》、《关联交易管理制度》中规定控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。明确发生关联交易的，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员出具了《关于不占用公司资产的承诺函》，承诺不占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产。

（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

（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《关联交易管理制度》，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《对外担保管理制度》。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。

为了建立防止控股股东或实际控制人占用柳州城建城市运营管理股份有限公司（以下简称“公司”）资金的长效机制，杜绝控股股东及关联方资金占用行为的发生，根据法律、法规及规范性文件以及公司章程的有关规定，公司制定了《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》，对关联方占用资金的具体情形、防范原则及责任追究等进行了具体规定。

公司控股股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员出具了《关于规范关联交易的承诺及说明》，承诺如下：“1、目前本公司/本人与公司之间尚不存在非公允的关联交易，今后亦将尽力减少或避免关联交易发生，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》、三会（股东大会、董事会、监事会）议事规则、关联交易制度的规定进行审议和表决，保证交易公允性。2、公司现任全体董事承诺今后涉及关联交易事项时，将严格执行公司相关回避制度、信息披露制度等。”

公司控股股东、实际控制人及董事、监事和高级管理人员出具了《关于不占用公司资产的承诺函》，承诺如下：“本公司/人截至 2021 年 5 月 31 日止，不存在占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产的情况。自 2021 年 5 月 31 日起至本承诺书签署之日，本公司/人亦不存在占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产的情况。自本承诺书签署之日起，本公司/人亦不会占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产。”

（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

（二）董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人关系：

☒适用 ☐不适用

公司董事长吴运远，同时在控股股东及柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司处任董事长一职；公司监事会主席章楚，同时在控股股东处任战略发展部副经理、经营项目投资中心主任、办公室主任，同时任柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司总经理；公司监事梁丽娟，同时在控股股东处任战略发展部副经理一职。

除上述外，公司董事、监事、高级管理人员相互之间及与控股股东、实际控制人之间不存在其

他关联关系。

（三） 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺：

√适用 □不适用

公司高级管理人员均为公司在册员工，与公司签订了劳动合同。

公司董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和主要承诺包括：

1、关于任职资格合法合规的承诺及说明：

公司现任董事分别为吴运远、罗俊杰、胡德琴、林华静、辛艳，公司现任监事分别为章楚、梁丽娟、詹艳芹，公司现任总经理为罗俊杰，副总经理胡德琴，财务总监为林华静。

全体董事、监事及高级管理人员均不存在如下情形：

（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（3）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（5）个人所负数额较大的债务到期未清偿。

现任董事、监事、高级管理人员不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；现任董事、监事和高级管理人员最近 24 个月不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形；现任董事、监事、高管不存在违反法律法规规定或公司章程约定的董事、监事、高管义务的问题；现任董事、监事、高管最近 24 个月内不存在重大违法违规行为，合法合规。

2、关于竞业限制、保密及知识产权无纠纷的承诺及说明：

本人与原任职单位或其他单位没有签署竞业禁止协议或承担竞业禁止义务（曾签署过竞业限制协议的，则该等相关协议已经全部解除），不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷；如因本人违反此承诺造成公司损失，本人同意对公司进行全额赔偿。

本人与原任职单位不存在有关知识产权、商业秘密的纠纷；如因本人违反此承诺造成公司损失，本人同意对公司进行全额赔偿。

本人已将与本人相关的竞业限制、保密及知识产权所涉及的事实及法律问题全部陈述给公司及此次挂牌的中介机构，不存在虚假陈述、重大误解及误导性陈述。

3、关于避免同业竞争的承诺函：

本公司/本人目前不存在、将来亦不会在中国境内外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不提供任何与公司相同或相似或可以取代公司的产品或服务。

本公司/本人将来不得以任何形式支持除公司之外的企业、个人、合伙或其他任何组织，生产、经营或提供与公司在国内外市场上直接或间接地竞争或可能竞争的业务、产品或服务。上述支持包括但不限于提供资金、技术、设备、原材料、销售渠道、咨询、宣传等。

如果公司认为本公司/本人从事了对公司的业务构成竞争的业务，本公司/本人将愿意以公平合理的价格将该等资产或股权转让给公司。

如果本公司/本人将来可能存在任何与公司主营业务产生直接或间接竞争的业务机会，应立即通知公司并尽力促使该业务机会按公司能合理接受的条款和条件首先提供给公司，公司对上述业务享有优先交易权；

上述承诺长期有效，如果因本公司/本人未能履行上述承诺而给公司造成损失的，本公司/本人愿意承担由于违反上述承诺给公司造成的直接和间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出等。

4、关于规范关联交易的承诺及说明：

目前本公司/本人与公司之间尚不存在非公允的关联交易，今后亦将尽力减少或避免关联交易发生，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》、三会（股东大会、董事会、监事会）议事规则、关联交易制度的规定进行审议和表决，保证交易公允性。

公司现任全体董事承诺今后涉及关联交易事项时，将严格执行公司相关回避制度、信息披露制

度等。

公司现任全体董事承诺，其已向招商证券/大华会计师事务所/广东盛唐律师事务所提供了已发生的全部关联交易情况，且其提供的相应资料是真实、完整的，不存在重大遗漏或重大隐瞒。

5、关于提供信息之真实性、有效性、准确性和完整性的承诺及说明；

本公司已向招商证券/大华会计师事务所/广东盛唐律师事务所（以下简称“中介机构”）提供了截至目前应当提供的本公司有关新三板挂牌的相关信息和资料，本公司保证该等信息和资料的真实性、有效性、准确性和完整性，保证该等信息和资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司已向中介机构提供的所有文件原件均真实、有效、准确、完整，所有复印件均与其原件相一致，所有原件或复印件上的签名及盖章均真实有效；并且，所有相关自然人均具有完全民事行为能力；本公司相关工作人员口头介绍的情况均系真实。

本公司的股东/董事/监事/高级管理人员（总经理、副总经理和财务总监）已向中介机构提供的所有文件原件均真实、有效、准确、完整，所有复印件均与其原件相一致，所有原件或复印件上的签名及盖章均真实有效；同时，本公司已经全部如实向中介机构书面披露了对外投资及董监高任职等个人信息情况。

本公司及其股东和董监高承诺，如违反上述声明和承诺，本公司及其股东和董监高愿意承担个别和连带的法律责任。

6、关于不占用公司资产的承诺函；

本人截至 2021 年 5 月 31 日止，不存在占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产的情况。自 2021 年 5 月 31 日起至本承诺书签署之日，本人亦不存在占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产的情况。自本承诺书签署之日起，本人亦不会占用柳州城建城市运营管理股份有限公司资金、资产。

7、关于不存在双重任职的书面声明；

截至本声明签署之日，本人专职在本公司工作并领取薪酬，未在公司股东及其控制的其他企业中兼职，不存在双重任职的情况。

8、关于诚信状况的书面声明。

（1）公司现任董事分别为吴运远、罗俊杰、胡德琴、林华静、辛艳，公司现任监事分别为章楚、梁丽娟、詹艳芹，公司现任总经理为罗俊杰，副总经理为胡德琴，财务总监为林华静，现任监事分别是章楚、梁丽娟、詹艳芹。

（2）全体董事、监事及高级管理人员不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；现任董事、监事和高级管理人员最近 24 个月不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形；现任董事、监事、高管不存在违反法律法规规定或公司章程约定的董事、监事、高管义务的问题；现任董事、监事、高管最近 24 个月内不存在重大违法违规行，合法合规。

（3）全体董事、监事及高级管理人员不存在被列为失信被执行人、被证券监督管理机构及交易所列入失信档案的情况，不存在其他导致失信的情况。

（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
吴运远	董事长	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	董事长	否	否
吴运远	董事长	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	董事长	否	否
辛艳	董事	柳州市物业协	副会长	否	否

章楚	监事会主席	会 广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	战略发展部副经理、经营项目投资中心主任、办公室主任	否	否
章楚	监事会主席	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	总经理	否	否
梁丽娟	监事	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	战略发展部副经理	否	否

(五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

☐适用 ☒不适用

(六) 董事、监事、高级管理人员的适格性

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

具体情况：

☐适用 ☒不适用

(七) 董事、监事、高级管理人员的失信情况：

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

具体情况：

☐适用 ☒不适用

(八) 其他情况

☐适用 ☒不适用

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	是
	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	是

☒适用 ☐不适用

姓名	变动前职务	变动类型	变动后职务	变动原因
吴运远	无	新任	董事长	有限公司阶段未设董事会，股份公司成立后选举
辛艳	执行董事、总经理	离任	职工董事	有限公司阶段正常的人事调动
魏少阳	执行董事、总经理	离任	无	有限公司阶段正常的人事调动
罗俊杰	无	新任	董事、总经理	股份公司成立后选举
胡德琴	无	新任	董事、副总经理	股份公司成立后选举
林华静	无	新任	董事、财务总监	股份公司成立后选举
章楚	无	新任	监事会主席	股份公司成立后选举
梁丽娟	无	新任	监事	股份公司成立后选举
詹艳芹	行政部经理	新任	职工监事	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（包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表）	否
公司是否存在因财务核算不规范情形被税务机关采取核定征收企业所得税且未规范	否
公司是否存在其他财务信息披露不规范情形	否
公司是否存在个人卡收付款的情形	否
公司是否存在坐支情形	否

具体情况说明

☐适用 ☒不适用

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	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	74,297,401.88	59,416,310.07	11,586,408.45
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	15,049,332.08	16,894,544.19	8,948,263.26
应收款项融资			
预付款项	659,754.78	623,110.17	239,565.16
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	401,966.87	1,049,886.12	1,933,243.63
买入返售金融资产			
存货	23,685.89	20,412.61	13,072.94
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	9,912,545.43	10,029,413.64	9,701,699.36
流动资产合计	100,344,686.93	88,033,676.80	32,422,252.80
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	959,195.62	1,002,801.12	1,107,454.32
固定资产	408,888.97	473,058.96	258,439.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	136,846.92	61,115.47	68,917.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,136,212.09	1,778,163.25	1,611,814.25
其他非流动资产	9,940.00		
非流动资产合计	3,651,083.60	3,315,138.80	3,046,625.22
资产总计	103,995,770.53	91,348,815.60	35,468,878.02
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	8,629,123.51	6,027,450.12	4,239,984.35
预收款项			4,655,440.37
合同负债	7,682,991.67	4,549,859.81	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,978,946.27	128,360.35	1,875,537.00
应交税费	3,514,327.44	2,057,947.65	1,283,535.07
其他应付款	11,285,713.08	10,455,661.57	6,313,276.57
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	610,115.79	345,238.33	
流动负债合计	33,701,217.76	23,564,517.83	18,367,773.36
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	2,118,511.82	1,435,602.82	1,123,956.16
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	2,118,511.82	1,435,602.82	1,123,956.16
负债合计	35,819,729.58	25,000,120.65	19,491,729.52
所有者权益（或股东权益）：			
股本	50,000,000.00	42,000,000.00	2,000,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,745,817.95	11,000,000.00	3,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		119,917.22	118,630.75
一般风险准备			
未分配利润	13,430,223.00	13,228,777.73	10,858,517.75
归属于母公司所有者权益合计	68,176,040.95	66,348,694.95	15,977,148.50
少数股东权益			
所有者权益合计	68,176,040.95	66,348,694.95	15,977,148.50
负债和所有者权益总计	103,995,770.53	91,348,815.60	35,468,878.02

2. 合并利润表

单位：元

项目	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
一、营业总收入	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
其中：营业收入	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	17,392,051.98	38,405,098.28	35,041,527.06
其中：营业成本	14,964,522.09	30,755,527.76	30,939,385.49
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	212,403.77	622,597.11	222,269.03
销售费用			
管理费用	2,235,246.78	7,055,204.75	3,892,094.28
研发费用			
财务费用	-20,120.66	-28,231.34	-12,221.73
其中：利息收入	49,312.41	49,754.44	34,483.56
利息费用			
加：其他收益	57,381.10	145,232.12	107,934.68
投资收益（损失以“-”号填列）	61,177.11	147,692.18	145,171.29
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	-1,432,195.35	-665,396.01	-956,785.99
资产减值损失			
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)			-10,145.66
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,536,167.02	3,627,922.04	1,789,267.33
加: 营业外收入	6,104.00	26,966.87	10,873.87
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		36,331.99	38,918.50
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,542,271.02	3,618,556.92	1,761,222.70
减: 所得税费用	714,925.02	993,683.14	457,671.94
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
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	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
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	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
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	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
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	0.04	1.31	
（二）稀释每股收益	0.04	1.31	

3. 合并现金流量表

单位：元

项目	2021年1月—5月	2020年度	2019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	26,488,599.20	37,299,902.00	36,380,307.98
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	2,515,897.09	5,605,835.10	4,074,277.38
经营活动现金流入小计	29,004,496.29	42,905,737.10	40,454,585.36
购买商品、接受劳务支付的现金	6,104,867.04	19,482,807.56	14,623,531.49
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	7,023,726.54	15,818,072.04	14,155,991.96
支付的各项税费	591,676.61	3,351,883.39	2,042,570.21
支付其他与经营活动有关的现金	369,368.11	3,158,513.26	8,434,350.08
经营活动现金流出小计	14,089,638.30	41,811,276.25	39,256,443.74
经营活动产生的现金流量净额	14,914,857.99	1,094,460.85	1,198,141.62
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	61,177.11	147,692.18	145,171.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,469.00
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	61,177.11	147,692.18	146,640.29

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,943.29	335,460.84	200,741.83
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	94,943.29	335,460.84	200,741.83
投资活动产生的现金流量净额	-33,766.18	-187,768.66	-54,101.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		48,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		48,000,000.00	
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		1,076,790.57	152,688.30
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			
筹资活动现金流出小计		1,076,790.57	152,688.30
筹资活动产生的现金流量净额		46,923,209.43	-152,688.30
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	14,881,091.81	47,829,901.62	991,351.78
加：期初现金及现金等价物余额	59,416,310.07	11,586,408.45	10,595,056.67
六、期末现金及现金等价物余额	74,297,401.88	59,416,310.07	11,586,408.45

4. 合并所有者权益变动表

2021 年 1 月—5 月合并所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	42,000,000.00				11,000,000.00				119,917.22		13,228,777.73		66,348,694.95
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	42,000,000.00				11,000,000.00				119,917.22		13,228,777.73		66,348,694.95
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）	8,000,000.00				-6,254,182.05				- 119,917.22		201,445.27		1,827,346.00
（一）综合收益总额											1,827,346.00		1,827,346.00
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 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	8,000,000.00				-6,254,182.05				-119,917.22	-1,625,900.73		0.00
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	8,000,000.00				-6,254,182.05				-119,917.22	-1,625,900.73		0.00
（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	50,000,000.00				4,745,817.95					13,430,223.00		68,176,040.95

2020 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	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准			未分配利润
		优先 股	永续 债	其他									

						益			备			
一、上年期末余额	2,000,000.00				3,000,000.00				118,630.75		10,858,517.75	15,977,148.50
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	2,000,000.00				3,000,000.00				118,630.75		10,858,517.75	15,977,148.50
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	40,000,000.00				8,000,000.00				1,286.47		2,370,259.98	50,371,546.45
(一) 综合收益总额											2,624,873.78	2,624,873.78
(二) 所有者投入和减少资本	40,000,000.00				8,000,000.00							48,000,000.00
1. 股东投入的普通股	40,000,000.00				8,000,000.00							
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									1,286.47		-254,613.80	-253,327.33
1. 提取盈余公积									1,286.47		-1,286.47	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-253,327.33	-253,327.33
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	42,000,000.00				11,000,000.00				119,917.22		13,228,777.73	66,348,694.95

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	2,000,000.00				3,000,000.00				45,517.77		9,700,275.52		14,745,793.29
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	2,000,000.00				3,000,000.00				45,517.77		9,700,275.52		14,745,793.29
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）									73,112.98		1,158,242.23		1,231,355.21
（一）综合收益总额											1,303,550.76		1,303,550.76
（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								73,112.98		-145,308.53		-72,195.55	
1. 提取盈余公积								73,112.98		-73,112.98			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-72,195.55		-72,195.55	
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	2,000,000.00				3,000,000.00				118,630.75		10,858,517.75		15,977,148.50

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	58,324,263.87	48,947,409.00	4,083,996.65
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	4,289,694.53	6,880,483.16	3,104,068.80
应收账款融资			
预付款项	354,521.06	317,876.45	105,366.03
其他应收款	304,849.17	107,136.30	178,373.17
存货	2,603.59	572.84	
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		180,022.10	
流动资产合计	63,275,932.22	56,433,499.85	7,471,804.65
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	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
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	188,887.31	231,596.56	123,573.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	78,982.30		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	78,406.95	110,757.48	49,416.25
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,346,276.56	3,342,354.04	3,172,990.19
资产总计	66,622,208.78	59,775,853.89	10,644,794.84
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	4,402,689.68	1,348,772.02	1,384,229.12
预收款项			274,673.48
合同负债	2,503,861.85	1,005,293.59	0.00
应付职工薪酬	560,612.62	0.00	258,043.68
应交税费	493,821.30	293,543.53	279,417.56
其他应付款	3,440,953.32	2,297,391.99	1,715,477.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	188,088.72	85,034.81	0.00
流动负债合计	11,590,027.49	5,030,035.94	3,911,841.54
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	11,590,027.49	5,030,035.94	3,911,841.54
所有者权益：			
股本	50,000,000.00	42,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,745,817.95	11,000,000.00	3,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		119,917.22	118,630.75
一般风险准备			
未分配利润	286,363.34	1,625,900.73	1,614,322.55
所有者权益合计	55,032,181.29	54,745,817.95	6,732,953.30
负债和所有者权益合计	66,622,208.78	59,775,853.89	10,644,794.84

2. 母公司利润表

单位：元

项目	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
一、营业收入	8,135,804.31	16,387,798.64	8,811,295.60
减：营业成本	6,549,213.79	11,668,969.12	6,780,711.93
税金及附加	44,393.93	130,936.89	43,350.76
销售费用			
管理费用	1,252,794.15	4,323,641.96	1,118,249.79
研发费用			
财务费用	-22,794.34	-5,613.98	-5,348.50
其中：利息收入	40,630.31	19,361.83	13,059.65
利息费用			
加：其他收益	24,730.33	27,825.56	8,908.61
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	129,402.10	-245,364.92	33,229.57
资产减值损失			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	466,329.21	52,325.29	916,469.80
加：营业外收入	6,104.00	11,486.00	9,691.49
减：营业外支出	0.00	76.42	2,319.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	472,433.21	63,734.87	923,842.09
减：所得税费用	186,069.87	50,870.22	192,712.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	286,363.34	12,864.65	731,129.84
（一）持续经营净利润	286,363.34	12,864.65	731,129.84
（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	286,363.34	12,864.65	731,129.84
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

3. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年1月—5月	2020年度	2019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	12,982,241.92	14,337,573.34	6,348,014.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,215,025.97	715,573.86	781,700.55
经营活动现金流入小计	14,197,267.89	15,053,147.20	7,129,714.91
购买商品、接受劳务支付的现金	618,161.12	8,102,990.78	2,442,347.40
支付给职工以及为职工支付的现金	3,655,668.11	6,015,284.50	2,111,592.50
支付的各项税费	119,331.20	1,225,266.95	409,804.08
支付其他与经营活动有关的现金	364,252.59	2,267,684.00	743,709.51
经营活动现金流出小计	4,757,413.02	17,611,226.23	5,707,453.49
经营活动产生的现金流量净额	9,439,854.87	-2,558,079.03	1,422,261.42
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	63,000.00	170,139.71	97,518.33
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	63,000.00	170,139.71	97,518.33
投资活动产生的现金流量净额	-63,000.00	-170,139.71	-97,518.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		48,000,000.00	

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			
筹资活动现金流入小计		48,000,000.00	
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		408,368.91	72,195.55
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		408,368.91	72,195.55
筹资活动产生的现金流量净额		47,591,631.09	-72,195.55
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	9,376,854.87	44,863,412.35	1,252,547.54
加：期初现金及现金等价物余额	48,947,409.00	4,083,996.65	2,831,449.11
六、期末现金及现金等价物余额	58,324,263.87	48,947,409.00	4,083,996.65

4. 母公司所有者权益变动表

2021 年 1 月—5 月母公司所有者权益变动表

单位：元

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	42,000,000.00				11,000,000.00				119,917.22		1,625,900.73	54,745,817.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	42,000,000.00				11,000,000.00				119,917.22		1,625,900.73	54,745,817.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	8,000,000.00				-6,254,182.05				-		-	286,363.34
（一）综合收益总额									119,917.22		1,339,537.39	
（二）所有者投入和减少资本											286,363.34	286,363.34
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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	8,000,000.00				-6,254,182.05				-		-	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)									119,917.22		1,625,900.73	
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	8,000,000.00				-6,254,182.05				-		-	0.00
									119,917.22		1,625,900.73	
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	50,000,000.00				4,745,817.95						286,363.34	55,032,181.29

2020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	2,000,000.00				3,000,000.00				118,630.75		1,614,322.55	6,732,953.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00				3,000,000.00				118,630.75		1,614,322.55	6,732,953.30
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	40,000,000.00				8,000,000.00				1,286.47		11,578.18	48,012,864.65

(一) 综合收益总额										12,864.65	12,864.65
(二) 所有者投入和减少资本	40,000,000.00				8,000,000.00						48,000,000.00
1. 股东投入的普通股	40,000,000.00				8,000,000.00						48,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								1,286.47		-1,286.47	
1. 提取盈余公积								1,286.47		-1,286.47	
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	42,000,000.00				11,000,000.00			119,917.22		1,625,900.73	54,745,817.95

2019 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	2,000,000.00								45,517.77		1,028,501.24	3,074,019.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00								45,517.77		1,028,501.24	3,074,019.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,000,000.00				73,112.98		585,821.31	3,658,934.29
（一）综合收益总额											731,129.84	731,129.84
（二）所有者投入和减少资本					3,000,000.00							3,000,000.00
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					3,000,000.00							3,000,000.00
（三）利润分配									73,112.98		-145,308.53	-72,195.55
1．提取盈余公积									73,112.98		-73,112.98	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-72,195.55	-72,195.55
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	2, 000, 000. 00				3, 000, 000. 00				118, 630. 75		1, 614, 322. 55	6, 732, 953. 30

（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

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	柳州市安和 物业服务有 限公司	100.00%	100.00%	0.00	2019.1.1- 2021.5.31	同一控 制下企 业合并	无偿划转

安和物业于2020年12月22日由龙保公司无偿划转给城市运营公司。

（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

二、 审计意见

事项	是或否
公司财务报告是否被出具标准无保留的审计意见	是

公司聘请具有证券期货业务资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年1-5月，2020年度、2019年度的财务报表进行了审计，出具了编号为大华审字[2021]0015460号的标准无保留意见审计报告。

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

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司2021年5月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的财务状况、2021年1月—5月、2020年度、2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。报告期为2019年1月1日至2021年5月31日。

（三） 记账本位币

采用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

分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

1、同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

购买日是指公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给公司的日期。同时满足下列条件时，公司一般认为实现了控制权的转移：

- （1）企业合并合同或协议已获公司内部权力机构通过。
- （2）企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- （3）已办理了必要的财产权转移手续。
- （4）公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- （5）公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

3、为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计

入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（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

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并报表编制的方法

公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，公

司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或合并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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，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。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

公司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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将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

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外

经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（八） 金融工具

√适用 □不适用

在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

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

（1）以摊余成本计量的金融资产。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当公司改变管理金融资产的业务模式时，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业务模式是以收取合同现金流量为目标，则公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。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。

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，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，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，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，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）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

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业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则公司将该金融资产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。

公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定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

在初始确认时，公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。公司持有该权益工具投资期间，在公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定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均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2、金融负债分类和计量

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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；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) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

能够消除或显著减少会计错配。

根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，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：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

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：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

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）。

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。

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

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：

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。

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。

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。

（3）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：

终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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，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

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、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以及财务担保合同，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，即全部现金短缺的现值。其中，对于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，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，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，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，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。

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的，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

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。对于财务担保合同，公司在应用金融工具减值规定时，将公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

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；

作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

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，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则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流量义务的能力，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：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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；

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

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。

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。公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、账龄组合等。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。

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。

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的有关过去事项、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。

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）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）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） 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

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三 / （八）6.金融工具减值。当在单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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若干组合，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
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

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本附注四 / （八）6.金融工具减值。

当在单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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若干组合，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
账龄组合	本组合以应收款项的性质作为信用风险特征	在每个资产负债表日评估其信用风险，并划分为三个阶段，按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
保证金、押金及关联方往来组合	本组合以保证金、押金及关联方往来性质作为风险特征	在每个资产负债表日评估其信用风险，并划分为三个阶段，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预期，三个阶段分别按 5%，50%，100%计提

报告期内，在确定其他应收款预期信用损失时，公司根据其他应收款的款项性质，将其他应收款划分为账龄组合和保证金、押金及关联方往来组合。其中保证金、押金及关联方往来组合中包括保证金、押金和关联方往来，公司认为这三类款项未出现信用风险显著增加的情况，属于第一阶段，按照 5%的比例计提坏账。

对于划分为账龄组合的其他应收款，公司按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，即 1 年以内 5%，1-2 年 10%，2-3 年 20%，3-4 年 50%、4-5 年 70%，5 年以上 100%。

（十） 存货

√适用□不适用

1. 存货的分类

存货是指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。主要包括低值易耗品等。

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。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

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

无

(十一) 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

(十二) 投资性房地产

☒适用 ☐不适用

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20	5.00	23.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项

投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十三） 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 本部分所指长期股权投资的范围

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

2. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见三 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有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）权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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

公司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；并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。

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。公司与联营企业、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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投

资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

（十四） 固定资产

√适用□不适用

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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

公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

3. 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。

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	20	5	23.75
机器设备	3	0	33.33
电子设备	3—5	0—3	20.00—33.33
运输设备	4—10	3	9.70—24.5
其他设备	3—5	0—3	20.00—33.33
融资租入固定资产：	—	—	—

其中：房屋及建筑物	20	5	23.75
机器设备	3	0	33.33
电子设备	3—5	0—3	20.00—33.33
运输设备	4—10	3	9.70—24.5
其他设备	3—5	0—3	20.00—33.33

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果固定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，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定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。

（十五） 在建工程

☐适用 ☒不适用

（十六） 借款费用

☐适用 ☒不适用

（十七） 生物资产

☐适用 ☒不适用

（十八） 无形资产与开发支出

☒适用 ☐不适用

1. 无形资产的计价方法

（1）无形资产的初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

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

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

项目	预计使用寿命	依据
应用软件	10	预计使用年限

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

经复核，本报告期内各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。

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
应用软件	10	预计使用年限

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

4. 无形资产减值测试方法及减值准备计提方法

公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果无形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，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额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。

对于使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

5. 开发阶段研发支出资本化的条件

研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

6. 内部研究开发项目支出的核算

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形

资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（十九） 长期待摊费用

☐适用 ☒不适用

（二十） 职工薪酬

☒适用 ☐不适用

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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

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

4. 其他长期职工福利

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十一） 预计负债

☒适用 ☐不适用

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：
该义务是公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（二十二） 股份支付

☐适用 ☒不适用

（二十三） 收入（新收入准则适用）

☒适用 ☐不适用

收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

1. 收入确认的具体方法

（1）基础物业管理服务

基础物业服务收入：公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

（2）增值服务收入

对于采取包年方式的车位，以车位年费金额为依据，按月平均确认停车费收入；对于包月及临时车位，根据当月（天）实际收款确认停车费收入，有偿提供的其他服务于提供服务完结时确认收入。

（3）其他收入

公司将资产转租给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

（二十四） 收入（原收入准则适用）

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(1) 物业管理服务

物业服务收入：公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

(2) 泊车服务收入

对于采取包年方式的车位，以车位年费金额为依据，按月平均确认停车费收入；对于包月及临时车位，根据当月（天）实际收款确认停车费收入。

(3) 租赁收入

公司将资产转租给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

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

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

(1) 收入的金额能够可靠地计量；

(2) 相关的经济利益很可能流入企业；

(3) 交易的完工进度能够可靠地确定；

(4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(二十五) 合同资产与合同负债（新收入准则适用）

√适用□不适用

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见三 / （八）6. 金融工具减值。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十六) 政府补助

√适用□不适用

1. 类型

政府补助，是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。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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

公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息补贴

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

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

（二十七） 递延所得税资产和递延所得税负债

√适用□不适用

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

1. 确认递延所得税资产的依据

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

- （1）该交易不是企业合并；
- （2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应

纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十八） 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）经营租入资产

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

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

（2）经营租出资产

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

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

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。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见三 / （十四）固定资产。

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。

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。

（二十九） 所得税

√适用□不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该、负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，公司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，减记的金额予以转回。

（三十） 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

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当

期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2020 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对资产负债表相关项目的影响列示如下：

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
2019/12/31	执行新收入准则	预收款项	4,655,440.37	-4,655,440.37	0.00
2019/12/31	执行新收入准则	合同负债	0.00	4,301,626.90	4,301,626.90
2019/12/31	执行新收入准则	其他流动负债	0.00	353,813.47	353,813.47
2020/12/31	执行新收入准则	应收账款	16,894,544.19	0.00	16,894,544.19
2020/12/31	执行新收入准则	其他流动资产	10,029,413.64	0.00	10,029,413.64
2020/12/31	执行新收入准则	合同负债	4,549,859.81	0.00	4,549,859.81
2020/12/31	执行新收入准则	其他流动负债	345,238.33	0.00	345,238.33

2. 会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（三十一）前期会计差错更正

☐适用 ☒不适用

（三十二）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	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
营业收入（元）	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
净利润（元）	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
毛利率（%）	29.55%	27.47%	17.59%
期间费用率（%）	10.43%	16.57%	10.34%
净利率（%）	8.60%	6.19%	3.47%
加权平均净资产收益率（%）	2.72%	15.18%	9.80%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率（%）	2.58%	5.63%	5.64%
基本每股收益（元/股）	0.04	1.31	0.65
稀释每股收益（元/股）	0.04	1.31	0.65

2. 波动原因分析

公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度营业收入分别为 21,241,856.14 元、42,405,492.03 元、37,544,620.07 元。2020 年较 2019 年营业收入增加了 4,860,871.96 元，增幅为 12.95%，2021 年 1-5 月年化后收入较 2020 年增长比例达 20%以上，主要原因系随着公司的业务规模扩张，公司的物业在管项目数量、在管面积、服务业主户数增加。

公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度净利润分别为 1,827,346.00 元、2,624,873.78 元、1,303,550.76 元，公司盈利能力不断增强，主要原因为公司业务规模扩张，在管项目及面积增加，同时 2019 年陆续退出了东祥福苑、北祥新居、雅馨家园、锦江庭苑等收入毛利均低的 7 个经济适用房小区物业服务，2020 年、2021 年陆续承接了柳州投资大厦、马鹿山、体育中心、螺蛳街、风情港 B 座商务楼、观山福邸、丽景嘉苑、山居嘉苑、兴云名坊、天山雅筑、祥源大地等物业项目，新承接项目主要为商业物业和住宅，其中商业物业增加较多，物业费单价较住宅高。

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 29.55%、27.47%、17.59%，毛利率水平逐渐提高，主要原因为公司承接的多处商业物业和住宅小区陆续交付，商业物业毛利较经济适用房高，同时陆续退出了 7 个毛利率较低的经济适用房小区物业服务，公司盈利能力提高；另外公司物业增值服务中停车场运营毛利率较高，且呈上升趋势。

报告期内 2020 年期间费用率较高，主要原因为 2020 年因挂牌支付中介机构费增加；公司控股股东柳州市龙城保安服务有限责任公司对下属公司实行集团统筹管理，公司分摊了部分统筹管理费用。

公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率分别为 2.58%、5.63%、5.64%，扣除非经常性损益后的基本每股收益分别为 0.04 元/股、1.31 元/股、0.65 元/股，2021 年 1-5 月公司加权平均净资产收益率及基本每股收益下降较多，主要原因为公司 2021 年 1-5 月净利润较 2020 年度低。

公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,733,849.34 元、453,197.55 元、713,048.31 元。2020 年度公司营业收入增长，而扣除非经常性损益后净利润较 2019 年度下降，2021 年 1-5 月扣除非经常性损益后的净利润大幅增长，主要原因系 2020 年 12 月 22 日，龙保公司作出股东决定，同意将其所持有的安和物业 100% 股权无偿转让给公司。依据企业会计准则的相关规定，参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同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。本次股权无偿转让的转让方及受让方均为城建集团的全资的子公司，属于会计准则规定的同一控制下的企业合并，构成同一控制下企业合并。

按照《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号—非经常性损益》（2007 修订）中“二、非经常性损益应包括以下项目”之“（十二）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”的规定，将 2019 年度、2020 年度合并安和物业的当期净利润计入了非经常性损益，2020 年度安和物业净利润 2,612,009.13 元，较 2019 年度 572,420.92 元增加较多，导致合并报表 2020 年度扣除非经常性损益后净利润下降。2021 年 1-5 月，即同一控制下企业合并后，将子公司安和物业的净利润作为经常性损益，与 2020 年比较扣除非经常性损益后的净利润大幅增长。

为提高盈利能力，公司采取的具体措施：

1、增加在管面积，提升业绩规模

城市运营公司制定了《物业承接查验指导手册》，具备承接各种物业的能力。在管面积的增长率及增长水平是物业公司长远发展的关键因素，一方面，随着集团公司旗下祥源领地、观山福邸、天山雅筑、祥源大地等多处商住小区的陆续交付，公司物业板块在管项目数量、在管面积和服务业主户数相应增加；另一方面，公司将通过规模、质量并举，积极面向第三方进行全业态市场拓展，包括现有服务业态，以及还在探索服务于各类产业园及医疗、公建服务业态，通过业务外拓、收并购力争实现规模快速增长和业绩飙升。

2、细化服务领域，推动多元布局

物业服务是一种综合性的服务，具有广泛的内涵和外延。物业服务的核心意义不应该仅限于提供环境保洁、秩序维护及设备维修服务方面，多模式物业增值服务的开发是提高物业经济效益的重要举措。

公司将在现有物业管理的基础上，做好品牌延伸，探索 and 开发新的专项服务和委托性特约服务的对外物业增值服务项目，创新物业盈利模式，降低关联交易占比，收入不再仅依靠物业管理费，物业管理收入将来源于客户增值服务等多种盈利途径。如尝试对外开发家政助理服务，租车服务，家教聘请服务，专业的物业销售、租售代理服务，专业的汽车美容服务，公众活动服务，会所管理服务及美食通等服务。通过提供多种精细化服务和高端定制服务，形成业主、客户、物业、商家全

面参与、共生共荣、相互促进的关系，使物业管理真正融入生活，获得社会效益和经济效益。

3、智慧城市运营管理

随着城镇化迈入成熟阶段，高质量的城市运营及管理将成为其城市发展及建设的重点。借助传统基础设施的智能化改造和升级推动转型势在必行。公司将通过智慧物业、智慧停车、智慧生活、智慧管理等方式，着力打造柳州市独有的城市运营管理体系。持续完善智慧云管理系统建设，实现线上线下合一、前台后台联动的城市服务新模式，加快推进与商业零售、文化、旅游休闲、餐饮、医疗健康、教育、养老等其他生活性服务业融合发展。未来，城市运营公司或将通过跨界融合、聚合共享等方式，发展数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济和共享经济等新经济产业形态，实现关联市民美好生活方方面面的战略发展目标。

4、集团业务资源联动

城建集团作为柳州市九大平台公司之一，主要从事柳州市重大基础设施项目投资建设和管理，国有资产运营管理，片区土地整理与开发，交通技术设施投资开发、建设和管理，产业园区开发及配套经营等，现已形成以城市基础设施投资建设和社会公益设施建设为业务核心，以特色地产开发、资产经营管理为主要支撑，以城市运营管理、智慧出行、安保服务、文教颐养等业务为延伸方向的业务相关多元、协调发展的总体格局。下一步，在集团公司的政策扶持下，公司将进一步做好集团间业务联动，利用“旅游+”、“健康+”、“体育+”、“智慧+”为导向，加快优质业务资源整合步伐及多元化市场业务布局。

因公司上述举措，2021年度公司营业收入和利润将有所增长。2021年度收入增加及利润增长的主要原因是新增增加了祥源大地、天山雅筑、观山福邸、兴云名坊、山居馨苑、丽景嘉苑、柳莲新居小区这几个小区收入，同时新增五一停车场、元信停车场、观瀑停车场、罗池停车场、鱼峰停车场5个停车场约新增收入30万元。

综上，公司报告期内营业收入逐步上升，盈利能力有所提高。

（二） 偿债能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率（%）	34.44%	27.37%	54.95%
母公司的资产负债率（%）	17.40%	8.41%	36.75%
流动比率（倍）	2.98	3.74	1.77
速动比率（倍）	2.66	3.28	1.22

2. 波动原因分析

公司2021年5月31日、2020年12月31日、2019年12月31日公司资产负债率分别为34.44%、27.37%和54.95%，2020资产负债率较2019年12月31日下降，主要原因为2020年度公司陆续承接新的项目，公司收入增长，货应收账款随之增长；另外，2020年底公司注册资本由原来的200万元增资到4200万元，货币资金增加。公司的负债主要包括应付账款、预收账款、合同负债和其他应付款，报告期内四者合计占负债总额的比例分别为77.05%、84.13%、78.03%，公司的负债75%以上为在运营过程中产生的经营性负债，且报告期内，公司不存在对外借款，公司的偿债压力较小。

公司2021年5月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的流动比率分别为2.98、3.74、1.77，速动比率分别为2.66、3.28、1.22，流动比率和速动比率均大于1。

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他流动资产，其中2021年5月31日、2020年12月31日、2019年12月31日货币资金余额分别为74,297,401.88元、59,416,310.07元、11,586,408.45元，货币资金充足。报告期内公司速动资产占流动资产的比分别为89.44%、87.88%、69.30%，占比较高，公司流动资产快速变现能力较强。综上，公司流动资产质量良好、流动性强，保证了公司的短期偿债能力。

（三） 营运能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	0.33	0.82	1.28
存货周转率（次/年）	169.67	459.24	1183.34
总资产周转率（次/年）	0.22	0.67	2.12

2. 波动原因分析

公司 2021 年 1-5 月、2020 年和 2019 年应收账款周转率分别 0.33、0.82 和 1.28，应收账款平均收款期分别为 1097 天、444 天和 285 天，应收账款周转率整体较低，公司应收账款余额较高，主要原因为公司全资子公司安和物业主要经营经济适用房小区，应收账款回款情况较差，账龄较长，2021 年 5 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日应收账款账龄 5 年以上占比分别为 24.08%、21.12%、34.23%。

公司 2021 年 1-5 月、2020 年、2019 年存货周转率分别为 169.67、459.24、1183.34，存货主要为低值易耗品，周转状况良好。公司的营业成本主要为人工成本，存货周转率对公司的财务状况影响较小。

报告期内，2020 年度公司总资产周转率较 2019 年度下降 68.41%，主要系 2020 年公司股东增资，公司注册资本由原来的 200 万元，增资到 4,200.00 万元。

综上，总体而言，公司应强化应收账款管理，以降低应收账款余额较高可能给公司经营造成的不利影响。

（四） 现金流量分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	14,914,857.99	1,094,460.85	1,198,141.62
投资活动产生的现金流量净额（元）	-33,766.18	-187,768.66	-54,101.54
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-	46,923,209.43	-152,688.30
现金及现金等价物净增加额（元）	14,881,091.81	47,829,901.62	991,351.78

2. 现金流量分析

公司 2021 年 1-5 月、2020 年、2019 年经营活动产生的现金流量净额分别为 14,914,857.99 元、1,094,460.85 元、1,198,141.62 元，均为正数，公司经营活动获取现金能力较强。公司经营活动现金流量净额呈上升趋势，主要系 2019 年公司陆续退出了 7 个经济适用房小区物业管理，2020 年、2021 年陆续承接了柳州投资大厦、马鹿山、体育中心、螺蛳街、风情港 B 座商务楼、观山福邸、丽景嘉苑、山居嘉苑、兴云名坊、天山雅筑、祥源大地等物业项目交付，新承接项目主要为商业物业和住宅，其中商业物业增加较多，物业费平均水平较住宅高，物业收款情况较经济适用房好。

2021 年 1-5 月经营活动现金流量净额较 2020 年增长 1262.76%，主要原因系本期收回以前年度物业费增长较多。

公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-33,766.18 元、-187,768.66 元、-54,101.54 元，公司取得投资收到的现金主要为公司利用闲置资金购买银行理财产品的收益，报告期内公司新增了物业管理项目，构建了一批日常办公所需的办公设备等固定资产，同时母公司新购买了点都智慧物管工作平台。

报告期内，2020 年度筹资活动产生的现金流量净额、现金及现金等价物净增加额 2020 年度变动加大，主要系 2020 年度公司股权发生变更，同时新股东进行了增资，公司注册资本由原来的 200 万元，增加到 4,200 万元。

(五) 其他分析

□适用 √不适用

五、 报告期利润形成的有关情况

(一) 营业收入分析

1. 各类收入的具体确认方法

公司于 2020 年执行新收入准则，2019 年收入确认方法为：

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：

2020 年执行新收入准则收入确认方法：

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

收入确认的具体方法：

1) 基础物业管理服务

基础物业服务收入：公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

2) 泊车服务收入

对于采取包年方式的车位，以车位年费金额为依据，按月平均确认停车费收入；对于包月及临时车位，根据当月（天）实际收款确认停车费收入，有偿提供的其他服务于提供服务完结时确认收入。

3) 租赁收入

公司将资产转租给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

4) 其他增值服务收入

公司履行了合同中的履约义务，取得收款权利时确认收入。

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	2021 年 1 月—5 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
基础物业服务	16,386,965.29	77.14%	31,840,185.01	75.09%	25,705,198.40	68.47%
物业增值服务	4,854,890.85	22.86%	10,565,307.02	24.91%	11,839,421.67	31.53%

务						
合计	21,241,856.14	100.00%	42,405,492.03	100.00%	37,544,620.07	100.00%
波动分析	2021年1-5月、2020年度、2019年度公司销售收入分别为21,241,856.14元、42,405,492.03元、37,544,620.07元，其中基础物业服务收入分别为16,386,965.29元、31,840,185.01元、25,705,198.40元，占营业收入的比分别为77.14%、75.09%、68.47%。报告期内，公司规模逐步扩展，公司整体收入呈上升趋势。 公司基础物业服务主要为客户服务、安全保卫、设备检修、安全巡检、安全监控、园林绿化、卫生清洁、垃圾清运、水箱清洗检测等。公司在管物业项目、在管物业面积增加，使得营业收入总体成上升趋势，同时增加的物业项目中商业物业较多，物业收费相比原来的经济适用房小区单价高，所以基础物业服务的收入占总收入的比例也逐步提高。 物业增值服务里主要为租赁、停车场运营。2020年物业增值服务收入较2019年下降1,274,114.65元，主要系2020年停车场运营收入较2019年下降，2019年末公司退出了柳钢元宝源小区物业服务，该小区停车场较大，退出经营停车场运营收入下降。					

(2) 按地区分类

√适用 □不适用

单位：元

项目	2021年1月—5月		2020年度		2019年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
柳州市	21,241,856.14	100.00%	42,405,492.03	100.00%	37,544,620.07	100.00%
合计	21,241,856.14	100.00%	42,405,492.03	100.00%	37,544,620.07	100.00%
原因分析	因公司规模小、辐射范围目前仅限于公司所在地区，即公司目前在管项目集中在柳州市。为扩大规模，增加收入，一方面，公司将深入研究战略布局，利用集团资源，进一步强化自身区域优势，同时积极推进社区增值服务以实现现有业务的增长；另一方面，公司在物业管理行业深耕多年，具有对外承接物业项目的的能力，公司也将积极拓展其他区域业务。					

(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

单位：元

类型	按管理项目类型分类					
项目	2021年1月—5月		2020年度		2019年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
商业物业服务收入	5,996,385.71	28.23%	11,403,556.03	26.89%	4,322,559.39	11.51%
小区物业服务收入	10,390,579.58	48.92%	20,436,628.98	48.19%	21,382,639.01	56.95%
租赁收入	101,120.00	0.48%	168,981.00	0.40%	204,634.80	0.55%
停车收入	4,043,219.24	19.03%	8,359,009.34	19.71%	10,316,847.01	27.48%
其他收入	710,551.61	3.35%	2,037,316.68	4.80%	1,317,939.86	3.51%

合计	21,241,856.14	100.00%	42,405,492.03	100.00%	37,544,620.07	100.00%
原因分析	报告期内,商业物业收入与小区物业服务收入变动原因主要是公司2020年、2021年陆续承接了柳州投资大厦、马鹿山、体育中心、螺蛳街、风情港B座商务楼、观山福邸、丽景嘉苑、山居嘉苑、兴云名坊、天山雅筑、祥源大地等物业项目,新承接项目主要为商业物业和非经济适用房住宅小区,其中商业物业增加较多,故商业物业收入逐年增长。2020年度小区物业服务收入较2019年度略有下降主要系,2019年度全资子公司安和物业陆续退出了东祥福苑、北祥新居、雅馨家园、锦江庭苑等7个经济适用房小区物业服务。2020年停车收入较2019年下降,主要系2019年末公司退出了柳钢元宝源小区物业服务,该小区停车场较大,退出其经营,停车收入下降较多。其他收入主要系垃圾清运收入、水箱清洗检测费、电梯年检费及其他收费服务收入。					

3. 公司收入冲回情况

□适用 √不适用

4. 其他事项

√适用 □不适用

(1) 物业管理项目的定价方式及合理性

报告期内,公司所有项目均在综合考虑人工成本、工程维修维保成本、清洁绿化成本、其他成本以及公司对利润的预期情况,同时也会考虑项目周边市场价格以及政府指导定价的基础上进行定价。

2021年之前的项目执行的柳州市物业管理标准参考如下:

服务类型		基准价（元/m ² .月）				
综合管理服务		一级	二级	三级	四级	五级
		0.06	0.1	0.13	0.2	0.25
公共区域秩序维护服务		一级	二级	三级	四级	五级
		0.09	0.12	0.16	0.25	0.38
公共区域清洁卫生服务		一级	二级	三级	四级	五级
		0.06	0.08	0.1	0.12	0.18
公共区域绿化 日常养护服务		一级	二级	三级	四级	五级
		1.5	2.5	3.5	5	7.5
共用部位、 共用设施设备的日常运行、 保养、 维修服务	公共部位	一类	二类	三类		
		0.02	0.04	0.06		
	电梯升降系统	标准				
		0.3				
	排水系统	标准				
		0.03				
	供水系统	一类	二类	三类		
		0.02	0.03	0.04		

	公共照明系统	一类	二类	三类		
		0.01	0.02	0.03		
	消防系统	一类	二类	三类		
		0.01	0.02	0.03		
	智能化系统	一类	二类			
		0.02	0.1			
	避雷系统	按实分摊				
	水景动力系统	按实分摊				
	设施设备保险费用	按实分摊				

2021 年之前的柳州市物业管理标准（以下简称“旧标准”）中对各项服务类型的收费进行了规范，普通住宅物业服务收费需按照质价相符的原则，依据提供的物业服务类型逐项选择并组合确定，物业服务收费标准为各物业服务分项目收费标准的总和。其中五大服务项目分等级组合（菜单选择）的原则为：

（1）以维修保养为基础、秩序维护为重点、综合管理为保障、保洁和绿化可挑选。

（2）综合管理、秩序维护服务标准应选择同等级别，维修保养服务标准应选择相应类别，保洁、绿化服务标准可选择同等级别或上下浮动一个等级（详见下表 1）。

（3）凡综合管理、秩序维护服务标准选择一或二级的，共用部位、共用设施设备的日常运行、保养、维修服务标准应在一类中选择，但其中高层（含小高层）的供水系统及消防系统应在二类中选择；凡综合管理、秩序维护服务标准选择三级的，共用部位、共用设施设备的日常运行、保养、维修服务标准应在二类中选择；凡综合管理、秩序维护服务标准选择四或五级的，共用部位、共用设施设备的日常运行、保养、维修服务标准应在三类中选择（详见下表 1）。

表 1

标准 组合	服务 项目	综合 管理 服务	公共 区域 秩序 维护 服务	公共区域 清洁卫生服务	公共区域绿化 日常养护服务	共用部位、共用 设施设备的日常 运行、保养、维 修服务
1		五级	五级	四级或是五级	四级或是五级	三类
2		四级	四级	三级、四级或是五级	三级、四级或是五级	三类
3		三级	三级	二级、三级或是四级	二级、三级或是四级	二类
4		二级	二级	一级、二级或是三级	一级、二级或是三级	一类 （但其中高层 〈含小高层〉的 供水系统及消防 系统应在二类中 选择）
5		一级	一级	一级或是二级	一级或是二级	一类 （但其中高层 〈含小高层〉的 供水系统及消防 系统应在二类中 选择）

2021年1月1日开始执行的柳州市物业管理标准（以下简称“新标准”）参考如下：

单位：元/月·平方米

柳州市住宅前期物业服务费政府指导价	
级别	住宅指导单价
一级	基准价 2.00，最低限价 1.70；最高限价 2.30
二级	基准价 1.65，最低限价 1.40；最高限价 1.89
三级	基准价 1.30，最低限价 1.10；最高限价 1.49
四级	基准价 0.95，最低限价 0.80；最高限价 1.09
五级	基准价 0.6，最低限价 0.51；最高限价 0.69

上述收费标准为住宅前期收费的标准，物业管理公司须按服务等级确定收费价格，收费价格需满足最高及最低限价要求。商业物业服务费未纳入相关物业服务定价标准，属于市场调节价，由经营自主制定或双方签订合同约定。（上述标准自2021年1月1日开始执行，即2021年1月1日之后承接的项目按照新标准执行。）

柳州市部分物业项目收费标准如下：

计费单位：元/月·平方米

序号	物业公司名称	项目/小区名称	等级	物业收费标准		备注
				住宅	商业	
1	艾嘉（广西）物业管理有限责任公司	冠亚·御龙湾	四级	1.50	2.50	执行旧标准
2	柳州市巨宝物业服务有限责任公司	柳福雅居	三级	1.36	3.00	执行旧标准
3	金碧物业有限公司柳州分公司	恒大华府	五级	2.20	5.00	执行旧标准
4	柳州市宏基物业服务有限责任公司	柳沙馨园	三级	1.30	3.50	执行旧标准
5	柳州市金鹤物业服务有限责任公司	金鹤福地	四级	1.75	4.00	执行旧标准
6	广西福来物业服务有限责任公司	锦绣龙城一区	一级	0.89		执行旧标准
7	柳州柳东安泰物业服务有限责任公司	古亭春晓	三级	1.38	2.50	执行旧标准
8	柳州市祥安物业服务有限责任公司	宝丰盛世名邸	三级	1.35	3.00	执行旧标准
9	广西福来物业服务有限责任公司	汇东智郡	四级	1.60	3.00	执行旧标准
10	广西彰泰物业服务股份有限公司柳州分公司	彰泰红	五级	2.20	3.80	执行旧标准
11	柳州市中房物业服务公司	中房·胜利小区五区	三级	1.30	3.00	执行旧标准
12	柳州市中房物业服务公司	中房美佳	四级	1.80	3.00	执行旧标准
13	柳州市馨运物业服务有限责任公司	温馨一号（一期）	四级	1.77	4.00	执行旧标准
14	广西金地盛物业服务有限责任公司	大都沁园	五级	2.00	3.50	执行旧标准
15	南宁市万科物业服务有限责任公司	万科城子园	五级	2.20	5.00	执行旧标准

16	绿城物业服务集团有限公司柳州分公司	杨柳郡石榴苑	一级	2.20	4.00	执行新标准
17	柳州市馨运物业服务集团有限公司	碧芙蓉	三级	1.36	4.00	执行新标准
18	柳州天润物业管理有限公司	龙潭里	一级	2.20	3.50	执行新标准
19	柳州市馨运物业服务集团有限公司	红桥馨城(二期)	三级	1.45	4.00	执行新标准
20	柳州市中房物业服务集团有限公司	中房胜利三区	三级	1.35	3.00	执行新标准
21	广东龙光集团物业管理有限公司柳州分公司	龙光悦湾	一级	2.20	5.00	执行新标准

公司主要在管项目物业收费标准如下：

计费单位：元/月·平方米

序号	项目名称	收费标准(元/平方米·月)		服务等级	物业类型	备注
		住宅	商业			
1	锦绣龙城二区	高层 0.89 多层 0.51	2.70	一级	住宅	执行旧标准
2	祥源大地 A、B 区	1.40	3.00	三级	住宅	执行旧标准
3	祥源领地	4.50	6.50	五级	商住	执行旧标准
4	观山福邸	1.80	3.00	四级	住宅	执行旧标准
5	天山雅筑 A、B 地块	1.79	2.70	四级	住宅	执行旧标准
6	山居馨苑	高层 1.20 低层 0.80	2.70	三级	住宅	执行旧标准
7	丽景嘉苑	1.20	2.70	三级	住宅	执行旧标准
8	福地华福	1.50	2.70	四级	住宅	执行旧标准
9	投资大厦	2.80			写字楼	
10	金成大厦	按提供的物业服务收费			写字楼	
11	银海南区	0.50	2.00	三级	住宅	执行旧标准
12	银海北区	多层 0.50 高层 0.80	2.00	三级	住宅	执行旧标准
13	银山小区	20 元/月·户	2.00	二级	住宅	执行旧标准

13	柳太苑	高层 0.80 多层 0.50	2.00	三级	住宅	执行旧标准
14	潭西小区	20 元/ 月·户	2.00	二级	住宅	执行旧标准
15	壶东苑	1.05	2.00	三级	住宅	执行旧标准
16	静兰小区	1.00	2.00	三级	住宅	执行旧标准
17	龙腾苑	1.34	2.00	三级	住宅	执行旧标准
18	杨柳新居	1.33	2.00	三级	住宅	执行旧标准
19	栗园新居一期	1.30	2.00	三级	住宅	执行旧标准
20	栗园新居二、三期	1.43	2.00	三级	住宅	执行旧标准
21	柳蓬新居	1.00	3.00	四级	住宅	执行新标准

从表中可以看出，公司的定价都在政府指导价范围内，公司的定价合理，且与同行业可比公司相比不存在显著差异。

截至 2021 年 5 月 31 日，公司主要在管小区项目的物业费收入情况如下：

序号	小区名称	收费面积(平方米)			单 价 (元)	全 年 物 业 费 (元)	服务起止时间
1	锦绣龙城二区	住宅面积	高层	104,102.79	1.17	1,461,603.17	2017.11-至今
			多层	43,731.49	0.74	388,335.63	
		商铺面积	商铺	12,890.00	2.70	417,636.00	
2	福地华府小区	住宅面积	高层	22,428.20	1.50	403,707.60	2016.12.5-至今
		商铺面积	商铺	4,617.80	2.70	149,616.72	
3	银山小区	住宅面积	多层	207,727.90	20 元/户	504,480.00	2009.2-至今
		商铺面积	商铺	10,561.37	2.00	253,472.88	
4	银海南区	住宅面积	多层	34,670.00	0.50	208,020.00	2007.1-至今
		商铺建筑面积	商铺	1,160.07	2.00	27,841.68	
5	银海北区	住宅面积	高层	92,133.32	0.80	884,479.87	2009.1-至今
			多层	52,626.27	0.50	315,757.62	
		商铺面积	商铺	10,373.10	2.00	248,954.40	
6	潭西小区	住宅面积	多层	187,876.69	20 元/户	501,120.00	2009.2-至今
		商铺面积	商铺	2,418.45	2.00	58,042.80	
7	龙腾苑	住宅面积	高层	154,900.00	1.23 元- 1.34 元	934,314.60	2017.6-至今
		商铺面积	商铺	8,400.00	2.00	28,888.56	

		积					
8	柳太苑	住宅面积	高层	43,976.62	0.80	422,175.55	2010.1-至今
			多层	5,055.82	0.50	30,334.92	
9	静兰小区	商铺面积	商铺	965.19	2.00	23,164.56	2009.2-至今
		住宅面积	高层	91,800.00	1.00	1,101,600.00	
10	栗园新居一期	住宅面积	高层	89,584.48	1.30	1,392,246.29	2016.10-至今
		商铺面积	商铺	11,690.48	2.00	234,446.32	
	栗园新居二三期	住宅面积	高层	186,599.41	1.43	3,202,045.88	2021.3-至今
		商铺面积	商铺	6,605.86	2.00	158,540.64	
11	壶东苑	住宅面积	高层	785,860.08	1.05	9,901,837.01	2014.6-至今
		商铺面积	商铺	7,410.40	2.00	177,849.60	
12	杨柳新居	住宅面积	高层	141,864.49	1.33	2,264,157.26	2018.7-至今
		商铺面积	商铺	2,887.08	2.00	69,289.92	
合计				2,326,297.36		25,819,906.10	

根据上表,公司目前管理的主要住宅小区和商铺年收入约为 25,819,906.10 元,除上述小区项目外,公司还有在管商业项目及停车场,同时 2021 年公司还陆续承接的新的的小区物业管理项目,因此公司收入规模增加合理。

个人客户及现金收款情况

基于物业管理行业服务特性,公司的个人客户主要为小区家庭住户,通常公司不直接与个人住户签订物业服务合同,公司与业主的物业服务关系是通过与开发商的前期物业合同相联系的。在开发商销售环节的销售合同中或房产交付环节的交付确认中会注明物业服务标准,除物业费为固定收入款项,其他停车费收入、维修收入等都根据实际情况按权责发生制进行确认。款项结算方式主要包括 POS 机、银行转账等。公司在收取业主缴纳的物业管理费后开具相应的收据或发票。

报告期内,公司存在现金收款的情况,现金收款金额逐年降低,目前金额已经很小。由于公司主要面向家庭业主,鉴于家庭业主客户的消费习惯,公司现金收款方式存在其必要性、合理性。公司已经采用了公司对公账户收费系统,同时正逐步推出物业 APP,业主可以在移动终端支付相关款项,绝大多数客户可以微信扫码、银行转账支付。公司也制定了严格的现金收款管理制度用以规范日常业务中的现金收款行为。

(二) 营业成本分析

1. 成本归集、分配、结转方法

报告期内,公司的业务成本主要由人工成本、外包业务成本、原材料成本、公用设施成本、折旧及摊销以及水电成本等构成。人工成本主要为员工的工资、福利待遇等;外包业务成本主要为外包的保洁、安保、电梯维保等费用;公共设施成本主要为公共设施维护费、公共设施能耗费、车位服务成本等。

为提高服务质量且降低运营成本，部分物业项目的日常保洁、绿化、安保、电梯维保等由公司统一向专业服务供应商进行采购。公司以各项目为核算单位，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项目相关的人工成本、业务外包成本、能源消耗和物料消耗成本直接计入相关项目成本，并按月结转当期损益。

2. 成本构成分析

(1) 按照产品（服务）分类构成：

单位：元

项目	2021 年 1 月—5 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
基础物业服务	12,919,849.27	86.34%	25,488,048.22	82.87%	24,582,105.04	79.45%
物业增值服务	2,044,672.82	13.66%	5,267,479.54	17.13%	6,357,280.45	20.55%
合计	14,964,522.09	100.00%	30,755,527.76	100.00%	30,939,385.49	100.00%
原因分析	报告期内，在营业收入逐年增长的情况下，2020 年度公司的总体营业成本较 2019 年略低，主要系物业增值服务成本下降，2019 年年底公司退出了柳钢元宝源小区物业服务，公司不在承租经营该小区停车场，2020 年停车场租赁成本下降。 报告期内，公司基础物业服务成本呈上升趋势，公司在管项目及在管物业面积逐年增长，成本也随之增加，与公司收入变动一致。					

(2) 按成本性质分类构成：

单位：元

项目	2021 年 1 月—5 月		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
人工成本	6,813,352.88	45.53%	13,186,040.38	42.87%	14,140,458.38	45.70%
外包业务成	4,450,903.11	29.74%	8,403,196.15	27.32%	5,903,817.99	19.08%
原材料成本	4,466.42	0.03%	289,387.22	0.94%	218,136.41	0.71%
公用设施成本	1,506,075.90	10.06%	3,958,232.52	12.87%	5,772,726.62	18.66%
折旧及摊销	107,560.57	0.72%	265,153.64	0.86%	28,751.54	0.09%
水电成本	119,505.41	0.80%	772,784.32	2.51%	603,917.24	1.95%
其他	1,962,657.80	13.12%	3,880,733.53	12.62%	4,271,577.31	13.81%
合计	14,964,522.09	100.00%	30,755,527.76	100.00%	30,939,385.49	100.00%
原因分析	报告期内，公司的成本 2020 年较 2019 年略有下降，主要原因为 2019 年度公司陆续退出了北祥新居、雅馨家园、锦江庭苑、海馨嘉园、柳钢元宝源、东祥福苑、静兰保障房 7 个保障性住房及经济适用住房小区物业管理，电梯维保、电梯能耗等公用设施成本 2020 年较 2019 年下降 1,814,494.10 元；这些小区原来的保安、保洁人员未因为撤场而离开，而与新的物业服务公司签订了协议继续在小区提供服务，2020 年人工成本较 2019 年下降；其他成本较 2019 年下降，主要系 2019 年年底公司退出了柳钢元宝源小区物业服务，同时也不再运营该小区停车场，较少了该停车场租赁成本。					

(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

2021 年 1 月—5 月			
项目	收入	成本	毛利率（%）
基础物业服务	16,386,965.29	12,919,849.27	21.16%
物业增值服务	4,854,890.85	2,044,672.82	57.88%
合计	21,241,856.14	14,964,522.09	29.55%
原因分析	2021 年 1-5 月公司综合毛利率为 29.55%，较 2020 年度 27.47%上升 2.08%，系 2021 年公司物业增值服务中的停车场运营服务毛利增长。		
2020 年度			
项目	收入	成本	毛利率（%）
基础物业服务	31,840,185.01	25,488,048.22	19.95%
物业增值服务	10,565,307.02	5,267,479.54	50.14%
合计	42,405,492.03	30,755,527.76	27.47%
原因分析	2020 年度公司综合毛利率为 27.47%，较 2019 年度 17.59%上升 9.88%，主要原因为基础物业服务毛利增长较多，2019 年度公司陆续退出 7 个经济适用房小区物业管理服务，同时新承接柳州投资大厦、马鹿山、体育中心、螺蛳街、风情港 B 座商务楼等物业管理项目。		
2019 年度			
项目	收入	成本	毛利率（%）
基础物业服务	25,705,198.40	24,582,105.04	4.37%
物业增值服务	11,839,421.67	6,357,280.45	46.30%
合计	37,544,620.07	30,939,385.49	17.59%
原因分析	2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度公司整体毛利率分别为 29.55%、27.47%、17.59%，逐年上升。其中基础物业服务 and 物业增值服务毛利率均呈上升趋势。 公司基础物业服务主要为客户服务、安全保卫、设备检修、安全巡检、安全监控、园林绿化、卫生清洁、垃圾清运、水箱清洗检测等。报告期内，公司新承接了商业物业和住宅物业项目，公司在管物业项目、在管物业面积增加，2019 年公司陆续退出 7 个经济适用房小区物业管理服务，2020 年、2021 年陆续承接了柳州投资大厦、马鹿山、体育中心、螺蛳街、风情港 B 座商务楼、观山福邸、丽景嘉苑、山居嘉苑、兴云名坊、天山雅筑、祥源大地等物业项目，新承接项目主要为商业物业和非经济适用房住宅，其中商业物业增加较多，物业费收费单价较住宅高。 物业增值服务里主要为商铺租赁、停车场运营。其中商铺租赁主要为自有商铺对外出租，成本较低，毛利率稳定；停车场运营，主要系公司管理的物业项目的停车场及关联方承租的停车场运营，停车场运营成本较低，主要为承租费及人工费，毛利率较高，是物业增值服务的主要盈利增长点。公司 2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度停车场运营的毛利率分别为 62.00%、51.18%、57.57%，毛利率较高，使得物业增值服务毛利率呈上升趋势。 2019 年度基础物业服务毛利率较 2020 年低 14.86 个百分点，主要原因为 2019 年公司全资子公司安和物业基础物业服务为亏损，且亏损 10.02%，主要为物业服务亏损 1,968,817.30 元，垃圾清运亏损 469,352.11 元，电梯能耗亏损		

443,511.22 元。

报告期内，公司的服务模式未发生变化，但由于 2020 年度、2021 年 1-5 月新增项目对当期毛利的影响，导致公司毛利变化较大，具体情况如下：

2020 年新增项目对当期的影响：

项目名称	项目收入	收入占当期比例	成本	毛利	对当期利润的影响
体育中心	4,378,575.07	10.33%	3,071,614.68	1,306,960.39	11.22%
投资大厦	944,678.42	2.23%	633,879.49	310,798.93	2.67%
马鹿山	335,613.21	0.79%	289,817.46	45,795.75	0.39%
合计	5,658,866.70	13.34%	3,995,311.63	1,663,555.07	14.28%

2021 年 1-5 月新增项目对当期的影响：

项目名称	项目收入	收入占当期比例	成本	毛利	对当期利润的影响
观山福邸小区	665,447.35	3.13%	448,631.09	216,816.26	3.45%
天山雅筑小区	103,773.58	0.49%		103,773.58	1.65%
螺乐园	46,201.73	0.22%	31,600.00	14,601.73	0.23%
凌云府营销中心	359,931.37	1.69%	231,955.25	127,976.12	2.04%
栗园新居（二三期）	1,018,960.52	4.80%	546,570.42	472,390.10	7.53%
合计	2,194,314.55	10.33%	1,258,756.76	935,557.79	14.90%

2020 年因新冠疫情，柳州市政策减免公司当期的社保费用合计 1,826,229.97 元，占当期利润总额的 50.47%，新增项目影响当期利润 14.28%。2019 年公司全资子公司安和物业基础物业服务亏损的原因系安和物业在 2019 年度撤消了北祥新居、雅馨家园、锦江庭苑、海馨嘉园、柳钢元宝源、东祥福苑、静兰保障房 7 个小区项目，但撤盘项目原来的人员未能及时分流到其他项目。另外，安和物业管理的项目部分属于老旧小区，很多基础设施设备已经陈旧老化，在 2019 年工程改造维修的支出高达 87 万元，最终导致 2019 年度基础物业服务出现亏损情况。2020 年安和物业划到城市运营后，重新对项目人员进行了优化配置，把原来撤盘遗留的人员重新分流到新增的项目，上述综合因素导致 2020 年与 2019 年比较毛利上升 9.88%。2021 年 1-5 月份由新增项目影响当期毛利 14.90%，同时当期未有减免社保费用二者影响相抵后与 2020 年的毛利基本持平。

物业增值服务受停车时长、次数和业主需求不同有所变化，同时受新承接小区装修进度、装修垃圾清运情况、以及电梯能耗等有所变化，整体变化较小。物业增值服务主要系停车场运营、垃圾清运、电梯能耗及其他收费服务。2020 年停车场运营毛利率较 2019 年度略有下降，主要系 2019 年底公司撤盘柳钢元宝源小区物业，同时不再经营该小区停车场，该小区停车场较大，收益较好。2021 年 1-5 月停车场运营毛利率较 2020 年度上升，主要系停车场运营收入增加，同一停车场运营人员未大幅增加所致。装修清运费主要依据小区业主的装修进度

	情况变化。除停车场运营外，物业事业部也积极的拓展增值服务业务如：与装修公司的合作业务、代理二手房租赁业务、广告业务等。
--	---

2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
申请挂牌公司	29.55%	27.47%	17.59%
德冠物业		17.26%	15.82%
宏谋物业		20.76%	17.38%
凯云发展		19.15%	25.74%
中都物业		23.25%	16.18%
景灿股份		22.72%	23.09%
原因分析	公司2019年、2020年度毛利率与同行业挂牌公司相比，略高于同行业公司规模相当的挂牌公司，主要原因系公司停车场运营毛利率较高。		

3. 其他分类

√适用 □不适用

单位：元

其他分类方式	按管理项目类型分类		
2021 年 1 月—5 月			
项目	收入	成本	毛利率（%）
商业物业	5,996,385.71	4,779,866.24	20.29%
小区物业	10,390,579.58	8,139,983.03	21.66%
租赁	101,120.00	43,605.50	56.88%
停车	4,043,219.24	1,536,460.12	62.00%
其他	710,551.61	464,607.20	34.61%
合计	21,241,856.14	14,964,522.09	29.55%
原因分析	2021 年 1-5 月小区物业毛利率较 2020 年度提高 7.22%，主要原因系 2021 年 1-5 月公司新承接了观山福邸小区、天山雅筑小区、栗园新居（二三期）等小区物业，新承接小区收入增加，成本未大幅增加。一方面因新承接项目时间紧公司未及时招聘到满足条件的人员，从其他项目抽调了部分人员到新承接项目；另一方面，2019 年度公司陆续撤盘 7 个小区，撤盘人员陆续分流到新承接项目，故公司虽新承接了项目，但人工成本未大幅增加，导致毛利率提高。2021 年 1-5 月商业物业毛利较 2020 年度下降 9.53%，主要原因系 2021 年 1-5 月公司秩序员用工方式由原来的派遣变成外包，外包成本较派遣高，导致成本上升，毛利下降。		
2020 年度			
项目	收入	成本	毛利率（%）
商业物业	11,403,556.03	8,003,417.32	29.82%
小区物业	20,436,628.98	17,484,630.90	14.44%
租赁	168,981.00	104,653.20	38.07%

停车	8,359,009.34	4,080,813.53	51.18%
其他	2,037,316.68	1,082,012.81	46.89%
合计	42,405,492.03	30,755,527.76	27.47%
原因分析	2020 年度商业物业毛利率略有增长主要系，2020 年度公司陆续承接了体育中心、投资大厦、马鹿山等商业物业，毛利增长所致。2020 年度小区物业毛利率较 2019 年度增长较多，主要原因一方面系公司全资子公司安和物业 2019 年度小区物业服务亏损；另一方面，2020 年度公司新承接了物业管理项目，原来安和物业撤盘的人员分流到新承接项目上，同时，因 2019 年部分老旧小区基础设施设备改造刚完，2020 年度这部分支出减少。停车场运营较 2019 年度略有下降，主要系 2019 年底公司撤盘柳钢元宝源小区物业，同时不再经营该小区停车场，该小区停车场较大，收益较好。		
2019 年度			
项目	收入	成本	毛利率（%）
商业物业	4,322,559.39	3,242,154.21	24.99%
小区物业	21,382,639.01	21,339,950.83	0.20%
租赁	204,634.80	104,653.20	48.86%
停车	10,316,847.01	4,377,059.41	57.57%
其他	1,317,939.86	1,875,567.84	-42.31%
合计	37,544,620.07	30,939,385.49	17.59%
原因分析	2019 年度小区物业服务的毛利率与 2020 相比低了 12.44%，主要原因系公司全资子公司安和物业小区物业服务亏损，且亏损较多。安和物业在 2019 年度撤消了北祥新居、雅馨家园、锦江庭苑、海馨嘉园、柳钢元宝源、东祥福苑、静兰保障房 7 个小区项目，但撤盘项目原来的人员未能及时分流到其他项目；另外，子公司安和物业管理的经济适用房项目部分属于老旧小区，很多基础设施设备已经陈旧老化，在 2019 年工程改造维修的支出高达 87 万元。2019 年度其他业务毛利率为-42.31%，主要因为 2019 年度垃圾清运和电梯年检毛利率分别为-71.99%、-114.64%。2019 年度公司垃圾清运支出较多，主要系 18 年新承接小区装修垃圾清运费用增加及接受上级部门检查，公司清理业主的废旧物品等费用支出增加。电梯年检费用增加，主要系安和物业部分老旧小区年检费用支出增加。		

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	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
营业收入（元）	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
销售费用（元）	—	—	—
管理费用（元）	2,235,246.78	7,055,204.75	3,892,094.28
研发费用（元）	—	—	—
财务费用（元）	-20,120.66	-28,231.34	-12,221.73
期间费用总计（元）	2,215,126.12	7,026,973.41	3,879,872.55
销售费用占营业收入的比重（%）	0%	0%	0%

管理费用占营业收入的比重 (%)	10.52%	16.64%	10.37%
研发费用占营业收入的比重 (%)	0%	0%	0%
财务费用占营业收入的比重 (%)	-0.09%	-0.07%	-0.03%
期间费用占营业收入的比重总计 (%)	10.43%	16.57%	10.34%
原因分析	公司属于物业管理行业，主要通过直销模式与房地产开发商、商户、业主等签订物业管理服务合同，为其提供专业的物业管理服务并收取适当的服务费用。基于公司目前的市场拓展方式，不涉及经销商或其他商业机构，公司除运营拓展人员的工资薪金外不存在其他市场拓展费用，报告期内运营拓展人员的工资薪金计入管理费用，未单独设立销售费用科目用以核算。 报告期内，公司未发生有息债务，不存在利息支出，财务费用主要系手续费支出和存款利息收入，因此报告期内均为负数。 期间费用占营业收入的比除 2020 年外，变动较小。2020 年期间费用占营业收入的比例上升主要因为支付中介机构服务费及分摊龙保公司统筹管理费。		

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	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	1,995,690.87	3,334,651.51	2,600,043.52
中介机构费用	100,361.38	2,311,172.79	613,945.55
上缴管理费	0	735,849.04	0
办公费	76,205.42	164,937.44	268,818.65
残疾人保证金	0	138,422.00	12,773.90
租赁费	21,540.99	108,743.83	55,769.36
业务招待费	3,010.00	56,040.00	12,838.00
固定资产折旧	18,484.42	34,810.50	50,464.50
诉讼费	2,358.49	21,670.94	104,230.07
差旅费	13,087.58	7,920.62	10,340.60
无形资产摊销	3,250.85	7,802.04	15,762.56
物料消耗	0	7,655.54	44,722.26
修理费	0	0	12,344.86
其他	1,256.78	125,528.50	90,040.45
合计	2,235,246.78	7,055,204.75	3,892,094.28
原因分析	公司管理费用随着公司业务规模扩展增加，公司管理费用主要由管理人员薪酬、中介机构费用、办公费、租赁费等构成，2021 年 1-5 月、2020 年度、2019 年度管理费用分		

	别为 2,235,246.78 元、7,055,204.75 元、3,892,094.28 元，占营业收入的比重分别为 10.52%、16.64%和 10.37%。 2020 年，中介机构费用及分摊管理费增加较多，主要系公司计划在全国中小企业股份转让系统挂牌，故聘请了相关中介机构为挂牌事项提供服务，按照相关合同约定，2020 年支付了挂牌事项中介服务机构服务费用；2020 年度公司控股股东龙保公司对下属公司实行集团统筹管理，并向下属所有子公司按当年营业收入的 1.8%收取统筹管理费。2020 年度城市运营支付了龙保公司统筹管理费 735,849.04 元。
--	---

(3) 研发费用

单位：元

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
无	0	0	0
合计	0	0	0
原因分析	报告期内，公司无研发费用		

(4) 财务费用

单位：元

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
利息支出	0	0	0
减：利息收入	49,312.41	49,754.44	34,483.56
银行手续费	29,191.75	21,523.10	22,261.83
汇兑损益	0	0	0
合计	-20,120.66	-28,231.34	-12,221.73
原因分析	报告期内，公司未发生有息债务，不存在利息支出，财务费用主要系手续费支出和存款利息收入，因此报告内均为负数。		

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	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
政府补助	0	52,309.20	48,536.10
税收优惠	57,381.10	92,922.92	59,398.58
合计	57,381.10	145,232.12	107,934.68

具体情况披露

政府补助主要为稳岗补贴是根据《广西壮族自治区人力资源和社会保障厅、财政厅关于扩大失业保险支持企业稳定就业岗位补贴范围有关问题的通知》（桂人社发〔2015〕47 号）文件和柳社保发〔2020〕8 号关于实施柳州市 2020 年失业保险支持一般企业稳岗返还工作的通知，享受的政府稳

岗补贴，与公司日常营相关，计入其他收益科目。

根据《财政部 税务总局 海关总署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）规定，公司享受进项税额 10%加计抵减政策，抵减应纳税额，并计入其他收益科目。

（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

单位：元

信用减值损失			
项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
坏账损失	-1,432,195.35	-665,396.01	-956,785.99
合计	-1,432,195.35	-665,396.01	-956,785.99

具体情况披露

报告期内发生的信用减值损失内容全部为坏账准备的计提和转回。

（九） 非经常性损益情况

1、 非经常性损益明细表：

单位：元

项目	2021 年 1 月—5 月	2020 年度	2019 年度
非流动性资产处置损益			-10,145.66
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		52,309.20	56,899.57
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	61,177.11	147,692.18	145,171.29
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		2,612,009.13	572,420.92
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	63,485.10	83,557.80	22,990.48
非经常性损益总额	124,662.21	2,895,568.31	787,336.60
减：非经常性损益的所得税影响数	31,165.55	723,892.08	196,834.15
少数股东权益影响额（税后）			
非经常性损益净额	93,496.66	2,171,676.23	590,502.45

公司报告期内非经常性损益项目主要为计入当期损益的政府补助、委托他人管理资产的损益、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及营业外收支。2021年1-5月、2020年、2019年非经常性损益金额分别为93,496.66元、2,171,676.23元、590,502.45元，占公司净利润的比重分别为5.12%、82.73%、45.30%。

报告期内，2020年柳州市龙城保安服务有限责任公司将柳州安和物业管理有限公司无偿划拨给城运公司，将其2019年、2020年实现的净利润计入非经常性损益，2020年、2019年全资子公司实现的净利润分别为2,612,009.13元、572,420.92元。故2020年、2019年非经常性损益占净利润的比较高，剔除该因素影响，非经常性损益对净利润的影响较小，公司不存在净利润严重依赖非经常性损益的情况。

2、报告期内政府补助明细表

√适用 □不适用

单位：元

补助项目	2021年1月—5月	2020年度	2019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
稳岗补贴	0	48,309.20	48,536.10	与收益相关	否	
就业补贴	0	4,000.00	0	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	租赁服务、销售商品、服务管理	(5%、9%)、13%、(3%、6%)
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

注：根据财政部、税务总局、海关总署《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）的规定，公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

2、 税收优惠政策

根据《财政部 税务总局 海关总署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）规定，公司享受进项税额 10%加计抵减政策。

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	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	0	191.00	4,866.80
银行存款	74,297,401.88	59,415,981.90	11,581,541.65
其他货币资金	0	137.17	0
合计	74,297,401.88	59,416,310.07	11,586,408.45
其中：存放在境外的款项总额	0	0	0

报告期内，银行存款余额 2020 年 12 月 31 日较 2019 年 12 月 31 日增加 47,834,440.25 元，主要原因系 2020 年 12 月，城建集团和城投公司成为有限公司股东，分别持有有限公司 95%和 5%的股权，并向有限公司增资 4800 万元（其中注册资本 4000 万，资本公积 800 万）。

2021 年 1-5 月货币资金增长的原因主要系公司在管项目增加，收入增加，同时 2021 年 1-5 月收到较多以前年度应收账款，因未与供应商结算，支付的供应商采购款少。

2021 年 1-5 月收回以前年度物业费较多，其中母公司本期收回 2019 及 2020 年度物业费 9,862,256.39 元。2021 年 1-5 月应付柳州市柳南区保安服务有限公司、广西和众人力资源有限公司、广西恒鑫保安服务有限公司、柳州市惠员保洁服务有限公司、广西盛才人力资源有限公司等公司的采购款尚未支付。尚未支付原因系对方公司未向城市运营请款，城市运营与供应商款项结算流程为：首先供应商向城市运营项目部出具请款函，项目部收到的请款函，根据供应商服务质量的考评结果确认是否存在扣款情况，然后将请款函、考核结果（里面包含对供应商服务的考评结果及应支付的费用）、发票作为附件在 OA 系统中发起请款申请，请款申请流程结束后财务部付款。

2、 其他货币资金

√适用□不适用

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
微信账户	0.00	137.17	0.00
合计	0.00	137.17	0.00

报告期内微信账户余额为财付通的未达账项。

3、其他情况

√适用□不适用

报告期内公司的货币资金主要为银行存款。截至2021年5月31日，公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

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

金额单位：元

项目	2021年1-5月	2020年度	2019年度
现金收款	152,399.50	829,316.30	1,050,597.40
营业收入	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
个人客户的收入	15,011,945.94	28,294,168.44	29,936,933.92
个人客户收入占当期总收入的比例	70.67%	66.72%	79.74%
现金收款占营业收入的比例	0.72%	1.96%	2.80%

报告期内，公司现金收款主要来自小区物业项目业主及收取的临时停车费，符合物业行业特性。公司在管小区物业项目的主要客户为小区业主，加之公司管理住宅类项目部分为经济适用房小区，年纪较大、文化程度较低的业主，不适应手机支付、银行转账或者通过POS机刷卡的付款方式，故存在零星业主用现金缴纳物业费的情况，符合行业惯例。

2021年1-5月、2020年度和2019年度来自个人客户的收入占当期总收入的比分别为70.67%、66.72%、79.74%，2020年度较2019年度下降主要因为2019年度子公司安和物业陆续退出7个经济适用住房小区物业管理项目，2020年相比2019年住宅小区项目减少。2021年1-5月较2020年度个人客户收入占比上升，主要因为2020年10月-2021年5月期间公司新承接了6个住宅小区项目。

针对个人客户即小区业主，公司并未与其分别签订相关合同，而是依据与房开公司签订的前期物业合同为其提供相应服务并收取相关费用，物业费结算方式通常为按月结算，对于数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，业主在缴纳物业费时，公司均会据实纳税申报。

2021年1-5月、2020年度和2019年度现金收款占营业收入的比重分别为0.72%、1.96%和2.80%，呈逐年下降趋势。公司通过制定严格的财务管理制度、物业服务中心财务管理制度，对票据及收据的领用、缴销，现金的保管、缴存等作出明确规定，配合现金费用支出的相关规定，规范现金使用。

为规范现金使用，公司制定了《收入管理制度》、《现金管理规定》等先相关制度，对业务相关人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、服务过程管理收款控制、监督核查等作出了详细规定。针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。

相关现金收款内部控制制度如下：

1) 由开发商将业主材料移交至物业公司财务部总部，财务部总部相关人员对新接管小区资料和业主资料等信息；

2) 公司财务部总部会计人员将审核后的资料录入点都、乐天收费管理系统；

3) 公司财务部总部会计主管对点都、乐天收费系统资料审核；

4) 服务中心财务专员在收费系统定期生成收费账单, 经财务部会计主管及服务中心客服主管审核后送达至业主;

5) 服务中心财务专员按账单收取物业费及代收代付等款项。服务中心财务专员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任;

6) 每日下班前, 服务中心财务专员将当日收费日报从点都、乐天收费管理系统导出进行核对, 核对无误后将当日收费款项缴存银行, 次日将收费日报及票据交予财务部总部出纳进行交接。

公司目前已经统一使用兴 E 付二维码的收款方式, 业主通过扫码后款项直接进入公司账户。另外, 公司正逐步推出物业云平台, 实现线上收款, 让业主可以在移动终端支付相关款项, 尽量避免现金收款。

(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	2021 年 5 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	0	0%	0	0%	0
按组合计提坏账准备	23,573,024.25	100%	8,523,692.17	36.16%	15,049,332.08
合计	23,573,024.25	100%	8,523,692.17	36.16%	15,049,332.08

续:

种类	2020 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	0	0%	0	0%	0
按组合计提坏账准备	23,951,940.00	100%	7,057,395.81	29.46%	16,894,544.19
合计	23,951,940.00	100%	7,057,395.81	29.46%	16,894,544.19

续:

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	0	0%	0	0%	0
按组合计提坏账准备	15,293,770.56	100%	6,345,507.30	41.49%	8,948,263.26
合计	15,293,770.56	100%	6,345,507.30	41.49%	8,948,263.26

A、期末按单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

□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	2021年5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	7,719,232.05	32.74%	385,961.60	5.00%	7,333,270.45
1—2年	5,760,892.06	24.44%	864,133.81	15.00%	4,896,758.25
2—3年	1,760,196.73	7.47%	362,600.53	20.60%	1,397,596.20
3—4年	1,349,091.44	5.72%	493,767.47	36.60%	855,323.97
4—5年	1,308,044.36	5.55%	741,661.15	56.70%	566,383.21
5年以上	5,675,567.61	24.08%	5,675,567.61	100.00%	0.00
合计	23,573,024.25	100.00%	8,523,692.17	36.16%	15,049,332.08

续：

组合名称					
账龄	2020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	12,316,725.75	51.42%	615,836.29	5.00%	11,700,889.46
1—2年	3,391,916.58	14.16%	345,975.49	10.20%	3,045,941.09
2—3年	1,439,890.10	6.01%	276,458.90	19.20%	1,163,431.20
3—4年	995,587.79	4.16%	331,530.73	33.30%	664,057.06
4—5年	748,190.14	3.13%	427,964.76	57.20%	320,225.38
5年以上	5,059,629.64	21.12%	5,059,629.64	100.00%	0.00
合计	23,951,940.00	100.00%	7,057,395.81	29.46%	16,894,544.19

续：

组合名称					
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	5,284,414.60	34.55%	264,220.73	5.00%	5,020,193.87
1—2年	2,162,529.81	14.14%	216,252.98	10.00%	1,946,276.83
2—3年	1,135,976.82	7.43%	170,396.52	15.00%	965,580.30
3—4年	817,849.98	5.35%	196,284.00	24.00%	621,565.98
4—5年	657,743.80	4.30%	263,097.52	40.00%	394,646.28
5年以上	5,235,255.55	34.23%	5,235,255.55	100.00%	0.00
合计	15,293,770.56	100.00%	6,345,507.30	41.49%	8,948,263.26

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	2021年5月31日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	关联方	1,856,692.58	1年以内 1,339,969.65元、 1-2年 516,722.93元	7.88%
柳州市城建非凡文教体育有限公司	关联方	1,761,036.28	1年以内	7.47%
柳州银行股份有限公司	非关联方	273,646.45	1年以内	1.16%
柳州市土地交易储备中心	非关联方	271,124.41	5年以上	1.15%
葛忠诚	非关联方	23,833.68	一年以内	0.10%
合计	-	4,186,333.40	-	17.76%

续：

单位名称	2020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（%）
柳州市祥云盛世投资发展有限公司	关联方	3,235,153.33	1年以内	13.51%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	2,178,021.48	1年以内 1,205,003.98元、 1-2年 973,017.50元	9.09%
柳州市城建非凡投资有限公司	关联方	1,082,336.34	1年以内	4.52%
柳州市土地交易储备中心	非关联方	271,124.41	5年以上	1.13%
柳州银行股份有限公司	非关联方	107,143.34	1年以内	0.45%
合计	-	6,873,778.90	-	28.70%

续：

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（%）
柳州市祥云盛世投资发展有限公司	关联方	2,230,827.68	1年以内 1,821,411.33元、 1-2年 409,416.35元	14.59%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	763,899.69	1年以内	4.99%
柳州市土地交易储备中心	非关联方	271,124.41	5年以上	1.77%

泛北建设股份有限公司	非关联方	58,407.49	1年以内	0.38%
柳州市蔬菜副食品总公司	非关联方	50,362.80	1年以内	0.33%
合计	-	3,374,622.07	-	22.06%

4、各期应收账款余额分析

①应收账款余额波动分析

公司2021年5月31日、2020年12月31日、2019年12月31日应收账款扣除坏账准备后的净额分别为15,049,332.08元、16,894,544.19元、8,948,263.26元，占当期流动资产的比例分别为15.00%、19.19%、27.60%。2020年末应收账款较2019年末增长较多，主要系公司业务规模扩张、管理的物业项目及在管面积增加，公司按照合同约定按月计提物业服务费，部分商业物业结算周期为季度，故2020年末应收账款增加较多。

②公司期末余额合理性分析

公司提供物业服务的业态分为三类：住宅物业、商业物业和公共园区物业三种业态，其中住宅物业费和商业物业费主要按照合同约定计提物业费收入，期末住宅物业费主要为未收回的住户物业费及空置房确认收入的物业费计入应收账款；商业物业为按照合同约定计提的物业费当期末未收回；公共园区物业服务费主要为在管的两个公园项目物业服务费确认收入未收回。

按照期末公司应收账款账龄分析，2021年5月31日应收账款账龄在1年以内的比32.75%，1-2年的比例为24.44%、5年以上的比例为24.08%；2020年12月31日应收账款账龄在1年以内的比例为51.42%，1-2年的比例为14.16%，5年以上的比例为21.12%；2019年12月31日应收账款账龄在1年以内的比例为34.55%，1-2年的比例为14.14%，5年以上的比例为34.23%，公司应收账款存在部分账龄较长未及时收回的情况，主要系子公司安和物业管理服务有限公司管理的经济适用房小区物业费，公司已建立相对完善的费用催收管理体系，但基于该部分住房业主的特殊性，收回难度较大，公司对5年以上的应收账款已全额计提坏账准备。

公司主营业务为物业管理服务，主要客户为个人业主以及房地产开发公司。公司与房地产公司物业费通常按季度进行结算，每个月末公司根据合同约定计提物业服务费，确认收入及应收账款；公司与个人业主物业费通常按月结算，每个月末公司根据业主居住面积及物业收费单价计算计提确认收入，并确认应收账款。报告期内公司应收账款情况如下：

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收账款	15,049,332.08	16,894,544.19	8,948,263.26
总资产	103,995,770.5	91,348,815.6	35,468,878.02
应收账款占总资产的比重	14.47%	18.49%	25.23%
项目	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
营业收入	21,241,856.14	42,405,492.03	37,544,620.07
应收账款/营业收入	70.85%	39.84%	23.83%
应收账款周转率	0.33	0.82	1.28

2021年1-5月、2020年和2019年应收账款平均收款期分别为1097天、444天和285天，应收账款周转率整体较低，公司应收账款余额较高，主要系公司全资子公司安和物业主要经营经济适用房小区，应收账款回款情况较差，账龄较长。2021年5月31日应收账款占当期营业收入的比重较2020年12月31日提高31.01%，2021年5月31日应收账款周转率较2020年12月31日下降59.76%，主要系报告期末为2021年5月31日，公司商业项目按季度进行结算，未到结算期所致。

同时公司新承接的项目兴云名坊、天山雅筑于 2021 年 4 月开始办理接房，公司按合同约定及行业惯例计提物业费，但业主实际已办理接房的数量低于小区购房量，暂未接房业务未缴纳物业费。综上，2021 年 5 月 31 日公司应收账款余额较高、增幅较大符合公司实际情况及行业情况。2020 年 12 月 31 日应收账款增加主要系一年以内应收账款增加，2020 年 12 月 31 日账龄一年以内的应收账款较 2019 年 12 月 31 日增加 4,597,493.71 元，主要因为 2020 年度公司在管项目增加，收入增加，符合公司实际情况。

截至 2021 年 5 月 31 日，公司应收账款余额为 23,573,024.25 元，其中 3 年以上账龄应收账款余额为 8,332,703.41 元，主要是以往未收回的住宅物业费。为提高应收账款转周率，公司采取的主要措施有：

1) 根据欠费时间长短，公司制定了不同的催收方式：首先项目会计根据未缴款明细制作催缴明细表，对于欠费金额累计超过 3 个月（含）的业主，物业管理员根据催缴明细表制作催缴通知单，并将催缴单给业主进行催收；对超过催缴通知单缴纳期限仍未缴纳的业主，物业管理委员会多次通过上门或者电话方式与业主沟通催缴；如多次催缴仍未缴纳，且业主态度恶劣的，物管员寄发律师函件进行催收；对寄发律师函，超过所规定的缴费期限还未支付且拒绝与物管员沟通的，公司将向法院提起诉讼，并且追加其滞纳金。

2) 为了鼓励业主积极缴纳物业费，提高物业费收费率，公司在各小区开展“缴纳物业费赠送礼品”等活动。

3) 公司将物业费催收与物业管理员自身利益挂钩，督促物员工及时进行催收。

除了安和物业管理的经济适用房小区积累的长期挂账应收账款未能及时收回，公司新增应收账款回款情况良好，催收措施实施有效。

2021 年 6 月 1 日至 2021 年 10 月 19 日回款情况统计如下：

单位：元

2021 年 6 月 1 日-2021 年 10 月 19 日合计收款	23,500,757.09
其中：应收前期服务费	6,557,999.77
2021 年 5 月 31 日应收账款余额	23,573,024.25
期后应收账款回收率	27.82%
2021 年 5 月 31 日账龄 1 年以内的应收账款余额	7,719,232.05
期后收回 1 年以内应收账款余额	6,080,409.063
1 年以内应收账款期后回收率	78.77%

公司整体应收账款期后回款率较低，主要因为安和物业账龄较长的应收账款回款情况较差，一年以内应收账款期后回款率为 78.77%，回款情况良好。

5、公司坏账准备计提政策谨慎性分析

根据新金融工具准则，应收账款需要以预期信用损失为基础计提坏账准备，在测算预期信用损失率时应当对客户群体进行恰当的分组，在分组基础上计提坏账准备。

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，计算预期信用损失。对于收入准则规范的交易形成的应收账款，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。

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，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款项划分为若干组合，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
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

报告期内应收账款预期信用损失率确定：公司选取近 5 年的应收账款，采用期末各账龄段向下一账龄段的平均迁徙率为基数推算基期各年末各账龄段期末应收账款余额在基期的历史损失率，据此推算出各账龄段上年期末余额在下一年损失发生的概率，即以此计算的历史损失率假定为

历史损失率，经推算出的“历史损失率”等于上一期相同账龄划分区间、各账龄段期末余额向后各账龄段滚动迁徙率与后一账龄段损失率的乘积。当前估计的预期损失率，是在前期计算的历史损失率基数上考虑当前状况和前瞻性调整后计算而得出。

报告期内，应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

账龄	2021年5月31日预期信用损失率	2020年12月31日预期信用损失率	2019年12月31日预期信用损失率
1年以内	5.00%	5.00%	5.00%
1-2年	15.00%	10.20%	10.00%
2-3年	20.60%	19.20%	15.00%
3-4年	36.60%	33.30%	24.00%
4-5年	56.70%	57.20%	40.00%
5年以上	100.00%	100.00%	100.00%

公司根据自身特点制定了坏账计提方法及比例，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预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

从报告期财务数据来看，报告期内公司不存在转销的坏账准备，即公司实际发生的坏账损失，远小于计提的坏账准备，公司的坏账准备计提政策谨慎。

报告期内，公司应收账款计提政策与同行业可比公司对比如下：

账龄	城市运营 2021 年 5 月 31 日	景灿股份	索克物业
1 年以内	5.00	5.00	5.00
1-2 年	15.00	10.00	10.00
2-3 年	20.60	30.00	30.00
3-4 年	36.60	50.00	50.00
4-5 年	56.70	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

公司与同行比较，1 年内计提比例与同行业可比公司无差异，1-2 年计提比例略高于可比公司，2-3 年、3-4 年、4-5 年计提比例则要略低于可比公司，但可比公司均采用按固定比例计提坏账的方式，公司根据金融准则要求以预期信用损失为基础，对应收账款计提坏账准备。

按照同行业可比公司的计提比例，对公司应收账款坏账准备计提是否充分进行测算，同行业可比公司计提比例按照 1 年以内 5%，1-2 年 10%，2-3 年 30%，3-4 年 50%，4-5 年 80%，5 年以上 100% 测算。

应收账款坏账准备			
	2019 年应计提	2020 年应计提	2021 年应计提
可比公司	1,588,163.51	551,328.29	1,343,688.02
城市运营	942,028.47	711,888.51	1,466,296.36

经测算，公司 2020 年、2021 年 1-5 月的实际坏账准备计提数均高于可以公司，且可比公司是按照同行业公司最高计提比例进行测算，可以确认公司坏账准备计提谨慎且充分。

6、 应收关联方账款情况

√适用□不适用

见本节“九、关联方、关联关系及关联交易”之“（三）关联交易及其对财务状况和经营成果的影响”之“3、关联方往来情况及余额”。

7、其他事项

√适用 □不适用

公司账龄5年以上应收账款列示如下：

账龄	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
5年以上	5,675,567.61	5,059,629.64	5,235,255.55

公司账龄5年以上应收账款全额计提坏账准备对2021年1-5月、2020年度、2019年度公司利润的影响金额分别5,675,567.61元、5,059,629.64元、5,235,255.55元。

2021年3月20日公司召开执行董事会，审议通过了《5年以上应收账款按全额计提坏账准备》的议案。

截至本回复出具日，公司账龄5年以上应收账款均未收回。

(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	2021年5月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	659,754.78	100%	619,282.31	99.39%	231,165.16	96.49%
1至2年	0	0%	0	0%	8,400.00	3.51%
2至3年	0	0%	3,827.86	0.61%	0	0%
合计	659,754.78	100.00%	623,110.17	100.00%	239,565.16	100.00%

2、预付款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2021年5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
广西电网有限责任公司柳州供电局	非关联方	531,292.35	80.53%	1年内	预存电费
柳州市自来水有限责任公司	非关联方	118,677.94	17.99%	1年内	预存水费
柳州市房产管理局柳南管理所	非关联方	3,956.63	0.60%	1-2年	预付承包费
中国石化销售股份有限公司广西柳州石油分公司	非关联方	3,827.86	0.58%	2-3年	预付燃气费
中国电信股份有限公司柳州分公司	非关联方	2,000.00	0.30%	1年内	预付电话费
合计	-	659,754.78	100.00%	-	-

续:

2020 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
广西电网有限责任公司柳州供电局	非关联方	536,282.88	86.07%	1 年内	预存电费
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	关联方	79,042.80	12.69%	1 年内	预付维护费
柳州市房产管理局柳南管理所	非关联方	3,956.63	0.63%	1 年内	预付承包费
中国石化销售股份有限公司广西柳州石油分公司	非关联方	3,827.86	0.61%	2-3 年	预付加油款
合计	-	623,110.17	100.00%	-	-

续:

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
广西电网有限责任公司柳州供电局	非关联方	160,824.75	67.13%	1 年内	预存电费
柳州威立雅水务有限公司	非关联方	70,340.41	29.36%	1 年内	预存水费
中国石化销售有限公司广西柳州石油分公司	非关联方	8,400.00	3.51%	1 年内	预付燃气费
合计	-	239,565.16	100.00%	-	-

3、最近一期末账龄超过一年的大额预付款项情况

□适用√不适用

4、其他事项

□适用√不适用

(七) 其他应收款

√适用□不适用

单位：元

项目	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款	401,966.87	1,049,886.12	1,933,243.63
应收利息	0	0	0
应收股利	0	0	0
合计	401,966.87	1,049,886.12	1,933,243.63

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	2021 年 5 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）			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	423, 123. 02	21, 156. 15					423, 123. 02	21, 156. 15
合计	423, 123. 02	21, 156. 15					423, 123. 02	21, 156. 15

续：

坏账准备	2020 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)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按 单 项 计 提 坏账准备								
按 组 合 计 提 坏账准备	1, 105, 143. 28	55, 257. 16					1, 105, 143. 28	55, 257. 16
合 计	1, 105, 143. 28	55, 257. 16					1, 105, 143. 28	55, 257. 16

续：

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)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备								

按组合计提坏账准备	2,034,993.29	101,749.66					2,034,993.29	101,749.66
合计	2,034,993.29	101,749.66					2,034,993.29	101,749.66

A、单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

□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	账龄组合、保证金、押金及关联方往来组合				
账龄	2021年5月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
账龄组合	374,323.02	88.47%	18,716.15	5.00%	355,606.87
保证金、押金及关联方往来组合	48,800	11.53%	2,440.00	5.00%	46,360.00
合计	423,123.02	100.00%	21,156.15	5.00%	401,966.87

续：

组合名称	账龄组合、保证金、押金及关联方往来组合				
账龄	2020年12月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
账龄组合	151,843.28	13.74%	7,592.16	5.00%	144,251.12
保证金、押金及关联方往来组合	953,300.00	86.26%	47,665.00	5.00%	905,635.00
合计	1,105,143.28	100.00%	55,257.16	5.00%	1,049,886.12

续：

组合名称	账龄组合、保证金、押金及关联方往来组合				
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
账龄组合	432,502.48	21.25%	21,625.12	5.00%	1,522,366.27
保证金、押金及关联方往来组合	1,602,490.81	78.75%	80,124.54	5.00%	410,877.36
合计	2,034,993.29	100.00%	101,749.66	5.00%	1,933,243.63

(2) 按款项性质列示的其他应收款

单位：元

项目	2021年5月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来	0		
其他往来	333,994.33	16,699.72	317,294.61

代缴社会保险	40,328.69	2,016.43	38,312.26
保证金押金	48,800.00	2,440.00	46,360.00
合计	423,123.02	21,156.15	401,966.87

续:

项目	2020年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来	920,000.00	46,000.00	874,000.00
其他往来	107,978.58	5,398.93	102,579.65
代缴社会保险	43,864.70	2,193.23	41,671.47
保证金押金	33,300.00	1,665.00	31,635.00
合计	1,105,143.28	55,257.16	1,049,886.12

续:

项目	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方往来	1,496,690.81	74,834.54	1,421,856.27
其他往来	351,377.79	17,568.89	333,808.90
代缴社会保险	81,124.69	4,056.23	77,068.46
保证金押金	105,800.00	5,290.00	100,510.00
合计	2,034,993.29	101,749.66	1,933,243.63

(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	2021年5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(%)
银联商务有限公司广西分公司	非关联方	282,990.96	1年内	66.88%
柳州市土地交易储备中心	非关联方	45,700.00	1-2年	10.8%
工会经费	非关联方	40,328.69	1年内	9.53%
中韵联合集团股份有限公司柳州分公司	非关联方	15,000.00	1年内	3.55%
黄炳华	非关联方	5,000.00	1年内	1.18%
合计	-	389,019.65	-	91.94%

续:

单位名称	2020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(%)
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	关联方	900,000.00	4-5年	81.44%

银联商务有限公司广西分公司	非关联方	82,174.45	1 年内	7.44%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	20,000.00	1 年内	1.81%
工会经费	非关联方	42,410.69	1-2 年	3.84%
广西桂水工程咨询有限公司柳州分公司	非关联方	20,000.00	1-2 年	1.81%
合计	-	1,064,585.14	-	96.34%

续:

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（%）
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	关联方	900,000.00	3-4 年内	44.23%
柳州市经济实用住房发展中心	关联方	576,690.81	1 年内	28.34%
工会经费	非关联方	59,642.89	1 年内	2.93%
柳州市土地储备中心	非关联方	40,000.00	1 年内	1.97%
广西桂水工程咨询有限公司柳州分公司	非关联方	20,000.00	1 年内	0.98%
合计	-	1,596,333.70	-	78.45%

(5) 其他应收关联方账款情况

√适用 □不适用

见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联关系及关联交易”之“（三）关联交易及其对财务状况和经营成果的影响”之“3、关联方往来情况及余额”。

(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

1、 存货分类

单位：元

项目	2021 年 5 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
低值易耗品	23,685.89	0.00	23,685.89
合计	23,685.89	0.00	23,685.89

续:

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
低值易耗品	20,412.61	0.00	20,412.61
合计	20,412.61	0.00	20,412.61

续:

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
低值易耗品	13,072.94	0.00	13,072.94
合计	13,072.94	0.00	13,072.94

2、 存货项目分析

报告期内，2021 年 5 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日公司存货账面价值占公司总资产的比例分别为 0.02%、0.02%、0.04%，均为一年以内的低值易耗品，对财务状况影响较小。

3、 建造合同形成的已完工未结算资产

□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	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行理财产品	9,910,568.65	9,849,391.54	9,701,699.36
待抵扣进项税	1,976.78	180,022.10	0
合计	9,912,545.43	10,029,413.64	9,701,699.36

报告期内，公司购买的理财产品系安和物业于2014年利用闲置资金购买的广西北部湾银行“多得利”理财产品，七天一个周期，到期自动将前一周期的存款本息合计为新的存款本金。因公司资金充足，该投资一直在滚存，其滚存利息确认为投资收益。2021年10月8日公司将购买的理财产品赎回。

公司在股份制成立之前所购买的金融产品经总经理办公会通过。股份公司成立后，公司制定了《公司章程》、《对外投资管理制度》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等相关制度，公司的投资事项严格按照《公司章程》、《对外投资管理制度》等规定，履行事前审批程序，根据拟投资金额经董事会或股东会审议通过。

报告期内，公司购买的“多得利”产品利息收入及对当期利润表的影响如下：

单位：人民币元

项目	2021年1-5月	2020年	2019年
利息收入	61,177.11	147,692.18	145,171.29
利润总额	2,542,271.02	3,618,556.92	1,761,222.70
占利润总额的比例	2.41%	4.08%	8.24%
净利润	1,827,346.00	2,624,873.78	1,303,550.76
占当期净利润比例	3.35%	5.63%	11.14%

报告期后，经公司总经理办公会决定，公司拟购买柳州银行股份有限公司的结构性存款。2021年8月11日，公司与柳州银行签订《柳州银行对公活宝协议》，按照协议约定，公司在柳州银行的每日存款达到不同的金额，银行给予不同的利率，账户中的钱为活期存款，公司随时可以使用，存款按日计息，按季结息，公司的对公定活宝账户从银行系统签约当日期生效计息。

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	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 5 月 31 日
一、账面原值合计：	2,078,791.39	14,371.68	0	2,093,163.07
房屋及建筑物				
机器设备	42,406.25			42,406.25
运输工具	366,278.00			366,278.00
电子设备	1,014,204.48			1,014,204.48
办公设备	655,902.66	14,371.68		670,274.34
二、累计折旧合计：	1,605,732.43	78,541.67		1,684,274.10
房屋及建筑物				
机器设备	11,977.88	4,419.22		16,397.10
运输工具	355,289.66	0		355,289.66
电子设备	797,427.44	41,271.39		838,698.83
办公设备	441,037.45	32,851.06		473,888.51
三、固定资产账面净值合计	473,058.96		64,169.99	408,888.97
房屋及建筑物				
机器设备	30,428.37		4,419.22	26,009.15
运输工具	10,988.34			10,988.34
电子设备	216,777.04		41,271.39	175,505.65
办公设备	214,865.21		18,479.38	196,385.83
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	473,058.96		64,169.99	408,888.97
房屋及建筑物				
机器设备	30,428.37		4,419.22	26,009.15
运输工具	10,988.34			10,988.34
电子设备	216,777.04		41,271.39	175,505.65
办公设备	214,865.21		18,479.38	196,385.83

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	1,740,604.89	338,186.50		2,078,791.39
房屋及建筑物				
机器设备	22,955.76	19,450.49		42,406.25
运输工具	366,278.00			366,278.00
电子设备	868,408.59	145,795.89		1,014,204.48

办公设备	482,962.54	172,940.12		655,902.66
二、累计折旧合计:	1,482,165.75	123,566.68		1,605,732.43
房屋及建筑物				
机器设备	4,325.96	7,651.92		11,977.88
运输工具	355,289.66			355,289.66
电子设备	738,593.24	58,834.20		797,427.44
办公设备	383,956.89	57,080.56		441,037.45
三、固定资产账面净值合计	258,439.14	214,619.82		473,058.96
房屋及建筑物				
机器设备	18,629.80	11,798.57		30,428.37
运输工具	10,988.34	0.00		10,988.34
电子设备	129,815.35	86,961.69		216,777.04
办公设备	99,005.65	115,859.56		214,865.21
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	258,439.14	214,619.82		473,058.96
房屋及建筑物				
机器设备	18,629.80	11,798.57		30,428.37
运输工具	10,988.34	0.00		10,988.34
电子设备	129,815.35	86,961.69		216,777.04
办公设备	99,005.65	115,859.56		214,865.21

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
组装电脑	2019 年度	3,380.00	购置
格力空调	2019 年度	6,299.00	购置
菲迈普洗地机	2019 年度	18,000.00	购置
监控系统设备	2019 年度	25,476.00	购置
东风雪铁龙汽车	2019 年度	169,116.00	购置
戴尔笔记本电脑	2020 年度	3,361.95	购置
惠普 A3 打印机	2020 年度	2,609.73	购置
组装电脑	2020 年度	3,141.60	购置
组装电脑	2020 年度	2,796.46	购置
佳能打印机	2020 年度	3,318.58	购置
财务组装电脑	2020 年度	3,141.60	购置
组装电脑	2020 年度	2,796.46	购置
组装电脑	2020 年度	2,796.46	购置

保安亭	2020 年度	6,930.69	购置
出入口控制机	2020 年度	58,921.81	购置
东堤停车场监控设备	2020 年度	64,554.46	购置
组装电脑	2020 年度	2,460.18	购置
组装电脑	2020 年度	3,168.14	购置
组装电脑	2020 年度	5,221.24	购置
组装电脑	2020 年度	2,460.18	购置
组装电脑	2020 年度	2,460.17	购置
戴尔 VOSTRO 台式机	2021 年 1-5 月	3,592.92	购置
戴尔 VOSTRO 台式机	2021 年 1-5 月	3,592.92	购置
戴尔 VOSTRO 台式机	2021 年 1-5 月	3,592.92	购置
戴尔 VOSTRO 台式机	2021 年 1-5 月	3,592.92	购置

3、 固定资产清理

□适用 √不适用

4、 其他情况

√适用 □不适用

截至 2021 年 5 月 31 日，公司不存在期末暂时闲置的固定资产、通过融资租赁租入的固定资产、通过经营租赁租出的固定资产、期末持有待售的固定资产、未办妥产权证书的固定资产等。

(二十) 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	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 5 月 31 日
一、账面原值合计	77,998.17	79,646.02		157,644.19
软件	77,998.17	79,646.02		157,644.19
二、累计摊销合计	16,882.70	3,914.57		20,797.27
软件	16,882.70	3,914.57		20,797.27
三、无形资产账面净值合计	61,115.47			136,846.92
软件	61,115.47			136,846.92
四、减值准备合计				
软件				
五、五、无形资产账面价值合计	61,115.47	75,731.45		136,846.92

软件	61,115.47	75,731.45		136,846.92

续:

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
一、账面原值合计	104,098.17		26,100.00	77,998.17
软件	104,098.17		26,100.00	77,998.17
二、累计摊销合计	35,180.66	7,802.04	26,100.00	16,882.70
软件	35,180.66	7,802.04	26,100.00	16,882.70
三、无形资产账面净值合计	68,917.51		7,802.04	61,115.47
软件	68,917.51		7,802.04	61,115.47
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	68,917.51		7,802.04	61,115.47
软件	68,917.51		7,802.04	61,115.47

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
物业收费软件	2020年度	26,100.00	处置
物业收费软件	2021年1-5月	79,646.02	新购置

3、其他情况

□适用 √不适用

(二十一) 生产性生物资产

□适用 √不适用

(二十二) 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	2020年12月31日	本期增加	本期减少			2021年5月31日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	7,057,395.81	1,466,296.36				8,523,692.17

其他应收款坏账准备	55,257.16		34,101.01			21,156.15
合计	7,112,652.97	1,466,296.36	34,101.01			8,544,848.32

续:

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少			2020年12月31日
			转回	转销	其他减少	
应收账款坏账准备	6,345,507.30	711,888.51				7,057,395.81
其他应收款坏账准备	101,749.66		46,492.50			55,257.16
合计	6,447,256.96	711,888.51	46,492.50			7,112,652.97

2、其他情况

□适用√不适用

(二十三) 长期待摊费用

□适用√不适用

(二十四) 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	2021年5月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	8,544,848.32	2,136,212.09
合计	8,544,848.32	2,136,212.09

续:

项目	2020年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	7,112,652.97	1,778,163.25
合计	7,112,652.97	1,778,163.25

续:

项目	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	6,447,256.96	1,611,814.25
合计	6,447,256.96	1,611,814.25

2、其他情况

□适用√不适用

(二十五) 其他主要资产

√适用□不适用

1、其他主要资产余额表

单位：元

投资性房地产科目			
项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
房屋建筑物	959,195.62	1,002,801.12	1,107,454.32
合计	959,195.62	1,002,801.12	1,107,454.32

2、其他情况

□适用√不适用

七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

(一) 短期借款

□适用√不适用

(二) 应付票据

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	2021年5月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	4,640,973.95	53.78%	3,215,851.59	53.35%	4,172,407.84	98.40%
1-2年	3,877,537.12	44.94%	2,746,022.02	45.56%	0.00	0.00%
2-3年	104,072.44	1.21%	6,540.00	0.11%	20,225.59	0.48%
3年以上	6,540.00	0.07%	59,036.51	0.98%	47,350.92	1.12%
合计	8,629,123.51	100.00%	6,027,450.12	100.00%	4,239,984.35	100.00%

2、应付账款金额前五名单位情况

√适用□不适用

2021年5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(%)

广西柳钢资产经营管理有限公司	非关联方	停车场租赁款	2,665,624.07	1-2 年	30.89%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	其他	1,683,057.17	1-2 年	19.50%
柳州市城市投资建设发展有限公司	关联方	停车场租赁款	1,531,198.47	1 年 以 内 191,595.00 元、1-2 年 1,339,603.47 元	17.74%
柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	劳务外包费	653,514.79	1 年以内	7.57%
广西和众森人力资源有限公司	非关联方	劳务外包费	439,238.10	1 年以内	5.09%
合计	-	-	6,972,632.60	-	80.79%

续:

2020 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（%）
广西柳钢资产经营管理有限公司	非关联方	停车场租赁款	2,665,624.07	1-2 年	44.22%
柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	停车场租赁款	1,641,623.68	1 年以内	27.24%
柳州市城市投资建设发展有限公司	关联方	停车场租赁款	1,339,603.47	1 年以内	22.23%
柳州市安居建设投资开发有限公司	关联方	停车场租赁款	105,072.13	1 年以内	1.74%
柳州市六九八家政服务服务有限公司	非关联方	劳务外包费	41,574.27	1 年以内	0.69%
合计	-	-	5,793,497.62	-	96.12%

续:

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（%）
广西柳钢资产经营管理有限公司	非关联方	停车场租赁款	2,665,624.07	1 年以内	62.87%
柳州市城市投资建设发展有限公司	关联方	停车场租赁款	1,368,760.57	1 年以内	32.28%

柳州市城中区保安服务有限责任公司	关联方	劳务外包费	93,600.00	1 年以内	2.21%
广西中洋建筑工程有限公司	非关联方	工程质保金	15,826.74	1 年以内	0.37%
广东齐创建设有限公司柳州分公司	非关联方	工程质保金	14,291.78	1 年以内	0.34%
合计	-	-	4,158,103.16	-	98.07%

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	2021 年 5 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内					4,655,440.37	100%
合计	-	-	-	-	4,655,440.37	100%

2、预收款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2021 年 5 月 31 日					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占预收款项总额的比例 (%)
-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

续：

2020 年 12 月 31 日					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占预收款项总额的比例 (%)
-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

续：

2019 年 12 月 31 日					
单位名称	与公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占预收款项总额的比例 (%)
柳州市城中区征地拆迁和房屋征收	非关联方	物业服务费	40,122.34	1 年以内	0.86%

补偿服务中心					
柳州市城市建设投资发展有限公司	关联方	物业服务费	31,159.00	1年以内	0.67%
叶枝校	非关联方	停车费	2,400.00	1年以内	0.05%
王玥	非关联方	停车费	2,400.00	1年以内	0.05%
陆俊华	非关联方	停车费	2,400.00	1年以内	0.05%
合计	-	-	78,481.34	-	1.68%

3、最近一期末账龄超过一年的大额预收账款情况

□适用 √不适用

4、其他情况

√适用□不适用

报告期内，公司预收账款余额较高，主要因物业管理行业收费政策：按照行业惯例，小区物业费一般按月收取，部分业主会预缴部分物业费，且目前公司及同行业大多数公司针对预缴物业费，也给予了很多优惠政策或者提供送礼品活动，因此预收物业费情况符合行业惯例。

公司2019年12月31日、2020年12月31日预收账款余额分别为4,655,440.37元、4,549,859.81元，2021年5月31日合同负债余额为7,682,991.67元，2021年5月31日预收账款余额较2020年12月31日增长3,133,131.86元，增幅较大，主要系2021年1-5月公司新增物业管理项目陆续交付：栗园新居（二、三期）于2021年3月4日交付，兴云名坊于2021年2月1日交付、山居馨苑于2021年1月1日交付、丽景嘉苑于2021年1月1日交付、观山福邸于2021年3月1日交付、天山雅筑于2021年2月1日交付。按照行业惯例，物业服务费从房地产开发商通知的办理接房时间的次月开始计算并缴纳，对于未接房的业主，部分物业公司会给予一定的优惠。办理接房时，业主通常会预缴物业管理费及其他费用，收到业主预缴费用时，公司确认为预收款项，每月末按照权责发生制，将已提供物业管理服务的部分确认收入，同时冲减预收款项，与物业管理行业惯例一致。

对于住宅小区，公司按柳州市住建局批复的收费标准，向小区业主收取物业管理费，收费单价为政府指导价，收费价格主要系房开公司与业主签订购房合同时约定的物业费收费标准，且按照行业惯例，接房时业主一般需预缴部分物业费，因此公司预收账款增长及规模合理。

（五）合同负债

√适用□不适用

1、合同负债余额表

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	4,212,669.23	3,585,435.13	
1-2年	3,470,322.44	964,424.68	
2-3年	0	0	
3年以上	0	0	
合计	7,682,991.67	4,549,859.81	-

2、其他情况披露

√适用□不适用

报告期内，合同负债主要为预收的物业管理费、水电费、垃圾清运费、租赁费等。预收款项呈上升趋势，主要因为公司在管项目及在管面积增加。

(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	2021年5月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,524,908.34	66.68%	7,293,828.30	69.76%	2,104,246.13	33.33%
1-2年	3,423,978.37	30.34%	2,861,551.48	27.37%	3,687,775.74	58.41%
2-3年	110,113.08	0.98%	64,675.30	0.62%	521,254.70	8.26%
3年以上	226,713.29	2.01%	235,606.49	2.25%	0.00	0.00%
合计	11,285,713.08	100%	10,455,661.57	100.00%	6,313,276.57	100%

(2) 按款项性质分类情况：

单位：元

项目	2021年5月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
押金及保证金	3,929,040.10	34.81%	6,811,165.09	65.14%	2,426,499.98	38.43%
代收代付款	7,235,973.25	64.12%	2,820,098.90	26.97%	3,740,365.98	59.25%
周转金		0.00%	529,955.33	5.07%	95,464.21	1.51%
其他往来	52,090.72	0.46%	294,442.25	2.82%	0	0.00%
电梯年检费	0	0.00%	0	0.00%	50,946.40	0.81%
关联方往来	68,609.01	0.61%	0	0.00%	0	0.00%
合计	11,285,713.08	100.00%	10,455,661.57	100.00%	6,313,276.57	100.00%

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

√适用□不适用

2021年5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(%)
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	保证金	550,896.00	1年以内	4.88%

柳州市汇巨娱乐餐饮投资管理有限公司	非关联方	保证金	120,000.00	一年以内 15,000.00元 1-2年 105,000.00元	1.06%
韦恒勋	非关联方	保证金	70,000.00	一年以内	0.62%
辛艳	关联方	暂扣绩效	68,850.00	1年以内 53,953.45元 1-2年 14,896.55元	0.61%
周椿杰	非关联方	保证金	60,020.00	1年以内	0.53%
合计	-	-	869,766.00	-	7.70%

续:

2020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(%)
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	关联方	燃气初装费	536,064.00	1年以内	5.13%
柳州市汇巨娱乐餐饮投资管理有限公司	非关联方	保证金	105,000.00	1年以内	1.00%
柳州城中区国家税务局	非关联方	往来款	65,062.95	1年以内	0.62%
曾祖标	非关联方	保证金	60,000.00	1年以内	0.57%
柳州市森宇食品科技有限公司	非关联方	保证金	60,000.00	1年以内	0.57%
合计	-	-	826,126.95	-	7.89%

续:

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(%)
柳州市汇通房屋拆迁服务有限公司	非关联方	往来款	40,561.98	1年以内	0.64%
韦荣葵	非关联方	保证金	40,000.00	1-2年	0.63%
柳州市泽森投资管理有限公司	非关联方	押金	30,000.00	2-3年	0.48%
刘德坤	非关联方	保证金	20,000.00	1-2年	0.32%
柳州市蔬菜副食品总公司	非关联方	往来款	20,000.00	2-3年	0.32%
合计	-	-	150,561.98	-	2.39%

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

由于公司的业务性质，报告期内公司代收代付款主要包括代收的房屋补差款、燃气初装费、有线电视初装费、高清电视入网费、垃圾清运费、房产证办理费、暂收暂付员工款项，报告期内公司未与开发商、燃气公司等签订代收合同，也未开立专户进行收付，但公司对于代收代付的费用单独设置了明细科目进行核算。代收代付款项在公司滞留的时间一般为3-4个月，公司为客户代收代付的款项未曾发生被挪用的情况，也未曾出现因为资金紧张而延期支付的情况。代收的款项仅在公司短暂留存，对于代收代付的房屋补差款、燃气初装费、有线电视初装费、高清电视入网费公司收到款项时向业主开具收据，不开具发票，同时将款项确认其他应付款，待与房开公司、燃气公司等结算时冲减其他应付款。对于垃圾清运费及房产证代办费，均是收到业务款项时向业主开具收据，不开具发票，同时确认其他应付款。如需发票，业主在装修完成经公司验收完后可用收据向公司换取发票，目前无业主向公司换取发票。

代收代付款项在公司滞留的时间一般为3-4个月，公司为客户代收代付的款项未曾发生被挪用的情况，也未曾出现因为资金紧张而延期支付的情况。公司在管理过程中严格按照内部控制和会计准则规定进行管理，款项的收取、支付以及日常管理都执行严格透明的审批程序。根据公司《财务管理实施细则》规定，财务部对所有项目实施收支两条线管理，资金收支行为互不干涉、互不影响，项目不得坐支。针对代收的费用在财务系统中专门设置其他应付款-某类别明细科目进行核算，从而保证会计核算的准确。同时未来公司将进一步完善代收代付制度，强化内部人员职业操守，从而保证代收代付工作的有序、顺利开展。

对于代收代付的房屋补差款、燃气初装费、有线电视初装费、高清电视入网费，公司收到款项时向业主开具收据，同时将款项确认其他应付款，待与房开公司、燃气公司、或房开公司等结算时冲减其他应付款。对于代收代付的垃圾清运费，在业主接房支付款项时公司向业主开具收据，同时确认为其他应付款-代收代付款-垃圾清运费，在装修过程中，公司根据实际每月或每季度与垃圾清运公司的结算金额冲减其他应付款，结转成本同时确认同等金额的收入，待整个小区装修验收完成后，确认整个装修期间已经确认的收入总额与其他应付款的差额。对于代收代付的房产证办理费，公司按照净额确认收入，公司收到业务代办费用时向业主开具收据，同时确认为其他应付款-房产代办费用，然后根据房产证办理机构开具给业主的发票金额冲减其他应付款-房产代办费用，办理完成后按照净额确认收入。

（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	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年5月31日
一、短期薪酬	128,360.35	7,845,112.75	5,995,044.33	1,978,428.77
二、离职后福利-设定提存计划	0	1,035,969.20	1,035,451.70	517.5
三、辞退福利	0	0	0	0
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	128,360.35	8,881,081.95	7,030,496.03	1,978,946.27

续：

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
一、短期薪酬	1,875,537.00	13,913,917.84	15,661,094.49	128,360.35
二、离职后福利-设定提存计划	0	135,093.80	135,093.80	0
三、辞退福利	0	0	0	0
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,875,537.00	14,049,011.64	15,796,188.29	128,360.35

2、短期薪酬

单位：元

项目	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年5月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	0	7,017,552.63	5,142,283.36	1,875,269.27
2、职工福利费	0	80,784.89	80,784.89	0
3、社会保险费	103,159.50	429,376.27	429,376.27	103,159.50
其中：医疗保险费	103,159.50	407,047.67	407,047.67	103,159.50
工伤保险费	0	19,104.40	19,104.40	0
生育保险费	0	3,224.20	3,224.20	0
4、住房公积金	0	171,766.00	171,766.00	0
5、工会经费和职工教育经费	25,200.85	145,632.96	170,833.81	0
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	128,360.35	7,845,112.75	5,995,044.33	1,978,428.77

续：

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,829,775.93	12,240,367.62	14,070,143.55	0
2、职工福利费	0	235,925.71	235,925.71	0
3、社会保险费	0	837,429.13	734,269.63	103,159.50
其中：医疗保险费	0	835,557.43	732,397.93	103,159.50
工伤保险费	0	1,653.00	1,653.00	0
生育保险费	0	218.7	218.7	0
4、住房公积金	0	284,319.00	284,319.00	0
5、工会经费和职工教育经费	45,761.07	315,876.38	336,436.60	25,200.85
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	1,875,537.00	13,913,917.84	15,661,094.49	128,360.35

(八) 应交税费

√适用□不适用

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税	2,048,554.46	1,257,060.71	677,750.36
消费税	1,158,630.39	637,132.05	546,106.58
企业所得税	119,093.49	87,274.66	33,918.35
个人所得税	51,040.09	37,403.44	14,536.44
城市维护建设税	34,026.71	24,935.61	9,690.94
印花税	368.9	13,740.50	952.5
个人所得税	1,242.84	400.68	579.9
房产税	100,539.22	0.00	0.00
土地使用税	831.34	0.00	0.00
合计	3,514,327.44	2,057,947.65	1,283,535.07

(九) 其他主要负债

√适用□不适用

1、其他主要负债余额表

单位：元

长期应付款			
项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
专项应付款	2,118,511.82	1,435,602.82	1,123,956.16
合计	2,118,511.82	1,435,602.82	1,123,956.16

报告期内专项应付款主要专项基金。

2、其他情况

□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	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
股本/实收资本	50,000,000.00	42,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	4,745,817.95	11,000,000.00	3,000,000.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	-	119,917.22	118,630.75
未分配利润	13,430,223.00	13,228,777.73	10,858,517.75
专项储备	-	-	-
归属于母公司所有者 权益合计	68,176,040.95	66,348,694.95	15,977,148.50
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	68,176,040.95	66,348,694.95	15,977,148.50

2、其他情况

□适用 √ 不适用

九、关联方、关联关系及关联交易

(一) 关联方认定标准

1、《公司法》

第二百一十六条 本法下列用语的含义：

(1) 高级管理人员，是指公司的经理、副经理、财务负责人，上市公司董事会秘书和公司章程规定的其他人员。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者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。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

2、《企业会计准则第 36 号-关联方披露》

第四条 下列各方构成企业的关联方：

(1) 该企业的母公司。

(2) 该企业的子公司。

(3) 与该企业受同一母公司控制的其他企业。

(4) 对该企业实施共同控制的投资方。

(5) 对该企业施加重大影响的投资方。

(6) 该企业的合营企业。

(7) 该企业的联营企业。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

3、《企业会计准则解释第 13 号》

除第 36 号准则第四条规定外，下列各方构成关联方，应当按照第 36 号准则进行相关披露：(1) 企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；(2) 企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。

4、《非上市公众公司信息披露管理办法》

第六十五条 关联方包括关联法人和关联自然人。

具有以下情形之一的法人或其他组织，为挂牌公司的关联法人：

(1) 直接或者间接地控制挂牌公司的法人或其他组织；

(2) 由前项所述法人直接或者间接控制的除挂牌公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(3) 关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除挂牌公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(4) 直接或间接持有挂牌公司百分之五以上股份的法人或其他组织；

(5) 在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内，存在上述情形之一的；

(6) 中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式的原则认定的其他与挂牌公司有特殊关系,可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的法人或其他组织。

具有以下情形之一的自然人,为挂牌公司的关联自然人:

- (1) 直接或间接持有挂牌公司百分之五以上股份的自然人;
- (2) 挂牌公司董事、监事及高级管理人员;
- (3) 直接或者间接地控制挂牌公司的法人的董事、监事及高级管理人员;
- (4) 上述第(1)、(2)项所述人士的关系密切的家庭成员,包括配偶、父母、年满十八周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶,配偶的父母、兄弟姐妹,子女配偶的父母;
- (5) 在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内,存在上述情形之一的;
- (6) 中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式的原则认定的其他与挂牌公司有特殊关系,可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的自然人。

5、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》

第七十一条 (九) 关联方,是指挂牌公司的关联法人和关联自然人。

具有以下情形之一的法人或其他组织,为挂牌公司的关联法人:

- (1) 直接或者间接控制挂牌公司的法人或其他组织;
- (2) 由前项所述法人直接或者间接控制的除挂牌公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;
- (3) 关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的,除挂牌公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;
- (4) 直接或者间接持有挂牌公司5%以上股份的法人或其他组织;
- (5) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12个月内,存在上述情形之一的;
- (6) 中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系,可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的法人或其他组织。

挂牌公司与上述第2项所列法人或其他组织受同一国有资产管理机构控制的,不因此构成关联关系,但该法人或其他组织的董事长、经理或者半数以上的董事兼任挂牌公司董事、监事或高级管理人员的除外。

具有以下情形之一的自然人,为挂牌公司的关联自然人:

- (1) 直接或者间接持有挂牌公司5%以上股份的自然人;
- (2) 挂牌公司董事、监事及高级管理人员;
- (3) 直接或者间接地控制挂牌公司的法人的董事、监事及高级管理人员;
- (4) 上述第1、2项所述人士的关系密切的家庭成员,包括配偶、父母、年满18周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶,配偶的父母、兄弟姐妹,子女配偶的父母;
- (5) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12个月内,存在上述情形之一的;
- (6) 中国证监会、全国股转公司或者挂牌公司根据实质重于形式原则认定的其他与挂牌公司有特殊关系,可能或者已经造成挂牌公司对其利益倾斜的自然人。

(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(%)
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	公司控股股东	95	5%

公司最终控制方系柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

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

柳州市安和物业服务有限公司	全资子公司
柳州市城市投资建设发展有限公司	公司持股5%股东、公司控股股东持股100%的公司
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司持股100%的公司
柳州市城营城镇化发展投资中心（有限合伙）	柳州市城市投资建设发展有限公司控股的企业
柳州城建白云项目管理有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司控股的公司
柳州市元杰建设开发有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司控股的公司
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	公司控股股东持股100%的公司
三江祥云投资发展有限公司	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司持股100%的公司
柳州市柳江区祥云投资发展有限公司	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司持股100%的公司
柳城祥云投资发展有限公司	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司持股100%的公司
柳州市安居建设投资开发有限公司	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司持股100%的公司
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司持股100%的公司
柳州市龙城保安服务有限公司	公司控股股东持股100%的公司
柳州市阳光龙宝文化传播有限公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州市天马保安服务有限公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州市柳南区保安服务有限公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州市柳东保安服务有限责任公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州市城中区保安服务有限责任公司	柳州市龙城保安服务有限公司持股100%的公司
柳州城建龙行通科技发展有限公司	柳州市龙城保安服务有限公司控股的公司
柳州市龙保万通押运安全服务有限责任公司	柳州市龙城保安服务有限公司控股的公司
柳州市城建非凡投资有限公司	公司控股股东持股100%的公司
柳州市城建非凡文教体育有限公司	柳州市城建非凡投资有限公司持股100%的公司
柳州市城建非凡文化旅游开发有限公司	柳州市城建非凡投资有限公司持股100%的公司
柳州市城建非凡商贸有限公司	柳州市城建非凡投资有限公司持股100%的公司
柳州市精诚房地产服务有限公司	柳州市城建非凡投资有限公司持股100%的公司
柳州市城建石化有限公司	柳州市城建非凡投资有限公司控股的公司

柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州市勘察测绘研究院有限公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州市建筑设计科学研究院有限公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州市建筑设计科学研究院三亚分院	柳州市建筑设计科学研究院有限公司持股 100%的公司
广西金世纪建设工程咨询有限责任公司	柳州市建筑设计科学研究院有限公司持股 100%的公司
广西金世纪施工图审查有限公司	柳州市建筑设计科学研究院有限公司持股 100%的公司
柳州市广厦工程建设监理有限公司	柳州市建筑设计科学研究院有限公司持股 100%的公司
柳州市城乡规划设计研究院有限公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州市市政设计科学研究院有限公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州园林规划建筑设计院有限公司	柳州市市政设计科学研究院有限公司持股 100%的公司
来宾市智城设计咨询有限责任公司	柳州市市政设计科学研究院有限公司持股 51%的公司
柳州城建工程管理咨询有限公司	公司控股股东持股 100%的公司
柳州市广厦工程建设监理有限公司	柳州城建工程管理咨询有限公司持股 100%的公司
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	公司控股股东持股 100%的公司、公司董事长兼任董事长的其他公司、公司监事会主席兼任董事、总经理的其他公司
广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司持股 100%的公司
广西柳州黄村国家粮食储备库	广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司持股 100%的公司
柳州市军粮供应站	广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司持股 100%的公司
柳州市五里卡粮库	广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司持股 100%的公司
柳州市郊区粮食管理所	广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司持股 100%的公司
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	柳州市安居建设投资开发有限公司持股 90%的公司、控股股东间接控制的公司
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	受同一最终控制人控制
广西屋多帮科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广西同众房地产投资顾问有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广西同众商业管理有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
海南沃顺投资中心（有限合伙）	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广西沃盛信息咨询有限责任公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广西旭通网络科技有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制

广西恒捷金融服务有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
广西福斯德农业有限责任公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
柳州市乐天企业管理咨询有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
柳州市冠龙机电设备有限公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制
柳州市建大商贸有限责任公司	受本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制

3. 其他关联方

√适用□不适用

关联方名称	与公司关系
吴运远	董事长
罗俊杰	董事、总经理
胡德琴	董事，副总经理
林华静	董事、财务总监
辛艳	职工董事
梁丽娟	监事
詹艳芹	职工监事
章楚	监事会主席
唐志华	控股股东的董事、总经理
李展宁	控股股东的职工董事
彭尔年	控股股东的董事、副总经理
梁瑞军	控股股东的副总经理
周安乐	控股股东的副总经理
曾东斌	控股股东的董事、副总经理
胡辉	控股股东的监事会主席
唐汉宇	控股股东的监事
刘文东	控股股东的职工监事
严小明	控股股东的监事
梁文育	控股股东的职工监事

(三) 关联交易及其对财务状况和经营成果的影响

1. 经常性关联交易

√适用□不适用

(1) 采购商品/服务

√适用 □不适用

关联方名称	2021年1月—5月		2020年度		2019年度	
	金额(元)	占同类交易金额比例(%)	金额(元)	占同类交易金额比例(%)	金额(元)	占同类交易金额比例(%)

柳州市城中区保安服务有限责任公司	243,406.45	5.33%	960,803.39	11.43%	524,682.55	10.06%
柳州市龙城保安服务有限责任公司	26,682.56	0.58%	1,740,922.85	20.72%	163,787.23	3.14%
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	0	0.00%	91,187.85	1.09%	0	0.00%
柳州市柳东保安服务有限责任公司	0	0.00%	156,000.00	1.86%	0	0.00%
柳州市柳南区保安服务有限公司	1,036,807.63	22.72%	1,599,781.22	19.04%	0	0.00%
小计	1,306,896.64	28.63%	4,548,695.31	54.14%	688,469.78	13.20%
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	报告期内，公司相关关联方采购主要为保安服务，具体采购流程及价格确定方式如下： 采购价格均为市场价。公司采取邀请招标报价的形式，参与邀请招标的公司较多，公司依据询价结果，全面比较询价对象的报价、质量、服务、安全等因素，在各供应商报价的基础上进行综合评定确定最优价格方案，综合办公室、财务部对采购进行审核，最后经业务分管领导、总经理审核后，由综合办公室负责采购，并按公司采购要求签订合同。 报告期内，公司与关联方之间发生的上述关联交易均订立了书面协议，并遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。相关业务的定价与同行业、同地域相比，没有明显偏离市场独立第三方的价格或收费标准，最终的毛利率水平和行业同比上市公司或挂牌公司的差异较小，因此公司关联定价公允合理，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。					

(2) 销售商品/服务

√适用□不适用

关联方名称	2021年1月—5月		2020年度		2019年度	
	金额（元）	占同类交易金额比例（%）	金额（元）	占同类交易金额比例（%）	金额（元）	占同类交易金额比例（%）
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,392,449.96	8.50%	2,728,993.41	8.57%	1,821,411.33	7.09%
柳州市城市投资建设发展有限公司	217,646.41	1.33%	352,743.36	1.11%	235,162.25	0.91%

广西柳州市建设投资开发有限责任公司	1,580,147.08	9.64%	3,430,037.28	10.77%	3,139,437.44	12.21%
柳州市城建非凡投资有限公司	0	0.00%	4,396,645.82	13.81%	68,624.20	0.27%
柳州市城建非凡文教体育有限公司	1,661,354.97	10.14%	0	0.00%	0	0.00%
广西柳州市建设投资发展集团有限公司	0.00	0.00%	14,150.94	0.04%	42,452.82	0.17%
小计	4,851,598.42	29.61%	10,922,570.81	34.30%	5,307,088.04	20.65%
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	2021年1-5月、2020年度、2019年度，公司依赖关联方关系取得的项目的收入总额占公司当期总收入的比分别为100%、99.76%、99.80%。 公司与关联方均签订物业服务合同，并按照相关合同向关联方提供物业服务，收取物业管理费，均具有商业合理性；公司作为控股股东控制的唯一一家物业公司，为其控制的物业项目提供物业服务，关联交易存在必要性。由于公司是控股股东控股的唯一物业公司，控股股东将其控制的物业项目的物业服务交由公司管理，符合物业行业特征，因此关联方销售具有持续性。 报告期内，公司在管的柳州投资大厦为2020年1月承接的物业项目，该项目非凡投资自用部分物业服务单价较无关联第三方单价低20%，但该项目的收费标准沿用2020年之前物业公司标准，公司承接该项目后未做调整，同时该项目整体收入占公司2020年收入的比例为2.4%，占比较低。除该项目之外的其他关联方项目公司均通过招投标和协议方式取得的，通过招投标方式取得的均履行了招投标程序；投标人少于3个或者住宅规模较小的，采取的协议取得方式，通过协议方式取得的项目，公司均以市场价格测算的费用作为该项目的物业服务费，且通过协议取得的经过了物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准和备案，符合《物业管理条例》第二十四条的规定和要求。 公司与关联方之间发生的关联交易均订立了书面协议，严格遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。相关业务的定价没有偏离市场独立第三方的价格或收费标准，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。					

(3) 关联方租赁情况

√适用□不适用

单位：元

关联方	关联交易内容	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
柳州市龙城保安服务有限责任公司	办公室租赁费	21,540.99	108,743.83	55,769.36

柳州市安居建设投资开发有限公司	停车场租赁	343,276.55	127,285.72	0.00
柳州市城市投资建设发展有限公司	停车场租赁	35,800.00	429,600.00	0.00
合计	-	400,617.54	665,629.55	55,769.36
关联交易必要性及公允性分析		停车场运营成本主要为租赁成本及人工费用，相比住宅及商业物业服务，毛利率较高，公司作为物业管理公司，同时为控股股东控制的唯一一家物业费公司，租赁控股股东控制的物业项停车场并运营具有必要性。 公司向关联方的租赁价格按照当地政府的相关规定，结合当地同行业租赁价格，与关联方协商确定，关联交易均订立了书面协议，严格遵循平等、自愿、有偿的原则。相关业务的定价没有偏离市场独立第三方的价格或收费标准，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。		

(4) 关联担保

□适用 √不适用

(5) 其他事项

√适用□不适用

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-5 月，公司为关联方提供物业服务的金额分别为 530.71 万元、1092.25 万元和 485.16 万元，占各期收入的比例分别为 14.14%、25.76%和 22.84%，向关联采购劳务分别为 68.85 万元、454.87 万元、130.69 万元，占当期同类交易比分别为 13.20%、54.14%、28.63%。关联方销售逐年上涨，主要系城市运营来自关联方项目增加所致。

2020 年度、2021 年 1-5 月城市运营新承接了以下物业管理项目：

项目名称	服务起止时间	合同签订方	是否为关联方
体育中心	2020.1-2020.12	柳州市城建非凡投资有限公司	是
柳州投资大厦（商业）	2020.1-至今	柳州市城市投资建设发展有限公司	是
螺蛳街	2020.4-至今	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司及租户	是
翡翠湾营销中心	2020.7-至今	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	是
凌云府营销中心	2020.7-至今	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	是
马鹿山	2020.8-至今	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是
东堤停车场	2020.10-至今	车位使用的车主	否
金城大厦	2020.11-至今	柳州银行股份有限公司	否
体育中心	2021.1-至今	柳州市城建非凡文教体育有限公司	是
祥和名邸	2021.1-至今	广西易顺物业管理有限公司	否
观山福邸小区	2021.1-至今	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是
山居馨苑小区	2021.1-至今	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是
丽景嘉苑小区	2021.3-至今	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是
兴云名坊小区	2021.2-至今	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	是

天山雅筑小区 (A 地块)	2021. 2-至今	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	是
---------------	------------	-------------------	---

新承接的项目共计15个，其中有12个均从关联方处取得，因此公司的关联销售金额逐渐增加。2019年度、2020年度公司安保服务主要是向关联方柳州市城中区保安服务有限责任公司、柳州市龙城保安服务有限责任公司、柳州市柳南区保安服务有限公司采购，2020年城市运营新承接了投资大厦（商业）、翡翠湾营销中心、体育中心（含五大场馆）等8个项目，公司采购需求增加。公司自2020年下半年才开始陆续向无关联第三方采购相关服务，因此报告期内，关联采购随着公司在管项目增加而增加。

报告期内，公司关联方主要为控股股东城建集团控制的企业，城建集团除投资公司外，还投资当地其他大型地产企业，如祥云盛世集团公司、安居公司等，公司作为 2008年成立的本土大型物业管理企业自然会成为上述公司选择物业服务时的优先或重要候选对象。公司与上述关联方发生的销售主要为向关联方提供住宅小区、办公楼宇、公共园区项目的物业管理服务及停车场管理等综合物业服务。公司为上述关联公司提供物业管理服务一方面有助于快速提高公司的市场知名度，有利于公司开拓市场，同时能增加公司的主营业务收入，属于公司业务正常经营的需要；另一方面，上述关联公司对公司提供的物业服务质量均高度认可，且配合度高，粘性强，关联交易对双方都具有必要性。报告期内公司的关联方采购主要为保安服务，公司物业服务需要采购保安服务，而集团内龙城保安服务有限公司及其下属公司主营业务为保安服务，故在同等条件下公司优先选择了关联方采购，从2020年度开始，公司已逐步开始增加向无关联第三方的采购。

除上述披露的关联交易外，2020年度公司控股股东龙保公司对下属公司实行集团统筹管理，并向下属所有子公司按当年营业收入的 1.8%收取统筹管理费。2020 年度公司支付了龙保公司统筹管理费 735,849.04 元。

2018 年 10 月-2020 年 3 月期间，因集团工资调整，公司关联方柳州市建设投资开发有限责任公司及柳州市城市投资建设发展有限公司帮城市运营支付了部分项目部人员工资，具体金额如下：

单位：元

关联方	交易内容	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	其他	-	602,490.96	2,669,697.18
柳州市城市投资建设发展有限公司	其他	-	202,587.20	1,021,699.23

从 2020 年 4 月开始，城市运营对上述情况进行了规范，并承诺后续不再有关联方承担费用的情况。

2. 偶发性关联交易

□适用 √不适用

3. 关联方往来情况及余额

(1) 关联方资金拆借

□适用 √不适用

B. 报告期内向关联方拆入资金

□适用 √不适用

(2) 应收关联方款项

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应收账款	-	-	-	-
广西柳州市建设投资开发有限责任公司		2,178,021.48	763,899.69	物业服务费
柳州市城建非凡文教体育有限公司	1,761,076.27			物业服务费
柳州市城建非凡投资有限公司	19,115.00	1,082,336.34		物业服务费
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,856,692.58	3,235,153.33	2,230,827.68	物业服务费
小计	3,636,883.85	6,495,511.15	2,994,727.37	-
(2) 其他应收款	-	-	-	-
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	0	20,000.00	20,000.00	保证金
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	0	900,000.00	900,000.00	暂借款
小计	0.00	920,000.00	920,000.00	-
(3) 预付款项	-	-	-	-
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	0	79,042.80	0	维护费
小计	0	79,042.80	0	-
(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	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-	-
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	1,683,057.17	0	0	其他

柳州市安居建设投资开发有限公司	321,062.96	105,072.13	0	停车场租赁费
柳州市城市投资建设发展有限公司	1,531,198.47	1,339,603.47	1,368,760.57	停车场租赁费
柳州市城中区保安服务有限责任公司	52,000.00	0	93,600.00	劳务采购
柳州市柳南区保安服务有限公司	653,514.79	0	0	劳务采购
小计	4,240,833.39	1,444,675.60	1,462,360.57	-
(2) 其他应付款	-	-	-	-
柳州城建龙行通科技发展有限公司	6,520.00	6,520.00	0	往来款
柳州市城中区保安服务有限责任公司	35,406.45	0	0	往来款
柳州市龙城保安服务有限公司本部	26,682.56	0	0	往来款
小计	68,609.01	6,520.00		-
(3) 预收款项	-	-	-	-
小计	0	0	0	-

(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

有限公司阶段，公司未专门制定规范关联交易的制度，本公开转让说明书已真实、准确、完整地披露了关联交易情况。股份公司成立后，公司制定了一系列规范关联交易的制度，公司严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》等有关规定，履行了相应的审议程序，不存在损害公司及股东利益的情形。

报告期内，公司取得关联方订单方式、定价政策以及现有客户合作的可持续性分析如下：

1、订单获取方式

公司市场品质部通过收集项目建设信息、公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，运营拓展部对项目进行可行性分析，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，与物业开发商或业主委员会签订物业服务协议。

报告期内，公司取得关联方与非关联方的服务合同的方式相同，均通过上述方式与流程取得。公司在第一阶段获取的物业管理服务，主要是关联方开发的住宅物业项目，公司通过公平、公开的市场竞争行为进行投标获取订单。

2、定价政策

公司提供的物业管理服务的价格主要是根据政府指导价格，并参考同地段、同标准的物业管理的收费标准确定，公司与房地产开发商或者业主均会对报价、服务标准、责任权利等各方面进行业务谈判，采取市场化运作与房地产开发商或者业主达成一致意见，签订物业服务合同，物业管理收入按照物业服务合同约定价格，按元/平方米/月计量。

3、现有客户合作的可持续性

公司大部分项目都是通过与关联方履行招投标程序取得，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服务企业。公司通过自身多年物业服务品牌建设优势获取业主的信赖，基于优良服务品质的客户合作关系是公司业务发展的基础。公司和现有客户的合作关系总体而言是稳定及可持续的。

目前，公司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。

4、独立面对市场的能力

就目前行业内的普遍情况而言，物业管理服务的获取存在两个阶段，首先为业主委员会成立之前的前期物业服务阶段，这一阶段一般由房地产开发商通过招投标方式选聘物业服务企业，中标物业服务企业向业主提供物业服务，同时向业主收取物业管理费；业主委员会成立后，前期物业服务阶段结束，由业主委员会选聘物业服务企业，因此其选择完全依赖于物业管理服务企业的服务质量、业主满意度等。

通过长期的市场实践，目前我国的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。

2019年、2020年和2021年1-5月为关联方提供物业管理服务金额分别为4,553,271.40元、9,866,411.18元和4,054,623.43元，占当期主营业务收入的比例分别为12.13%、23.27%和19.09%，关联交易具有一定比例，但该情形符合物业管理行业的普遍特征。同时，现阶段公司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。

综上所述，因行业惯例的原因，公司在前期物业服务业务方面公司对关联方存在一定依赖，但综合公司资产情况、机构设置、人员配备、财务结算及总体业务开展情况，公司具有独立面对市场的能力。

（五）减少和规范关联交易的具体安排

（1）公司通过制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等制度明确规定了关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性；

（2）公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。

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

截至本公转书批准报出日止，公司无其他应披露未披露的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
无	-	-	-

截至本说明书签署之日，公司不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁案件。公司及其子公司存在部分诉讼及劳动仲裁案件，该部分诉讼或仲裁标的金额较小，且大部分已经执行完毕，不属于重大诉讼或仲裁的情形，对公司的持续经营不会产生重大影响。

2、其他或有事项

报告期内，公司无其他应披露未披露的重要或有事项

(三) 提请投资者关注的承诺事项

无

(四) 提请投资者关注的其他重要事项

无

十一、报告期内资产评估情况

2020年12月，公司因股份制改制，委托中联资产评估有限公司对公司2020年12月31日的净资产进行了评估，其出具了“中联评报字（2021）第1009号”《柳州市城市运营管理有限责任公司股份制改建涉及的股权评估项目资产评估报告》。据该评估报告，本次评估采用的主要方法为资产基础法，于评估基准日2020年12月31日的评估结果为：资产账面价值5,977.59万元，评估值8,197.95万元，评估增值2,220.36万元，增值率37.14%。

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

无

(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
-	-	-	-	-	-

(三) 公开转让后的股利分配政策

1、股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润按下列顺序分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取法定公积金10%；
- （3）提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- （4）分配股利（依据公司章程，由股东大会决定分配方案）。

2、具体分配政策

根据《公司章程》，公司利润分配政策如下：

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。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

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%。

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。

公司利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（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	柳州市安和物业服务有限公司	柳州	物业管理	100%	0%	受让

（一） 柳州市安和物业服务有限公司

1、基本情况

成立日期	1996年1月30日
注册资本	3,000,000.00元
实收资本	3,000,000.00元
法定代表人	罗俊杰
住所	柳州市银海路1号10栋9号
经营范围	物业服务，建材、装潢材料、五金、日用百货销售；房地产经纪、房屋维修、家政服务；卷烟、雪茄烟零售；预包装食品批发、零售，房屋、场地、停车位租赁，停车服务，资产管理及咨询，物业管理，房地产开发经营，企业管理咨询，会展服务，广告代理、制作，机电维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

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
柳州城建城市运营管理股份有限公司	300.00	300.00	100%	货币、实物

3、子公司历史沿革及合法合规性

1、有限公司的设立

1996年1月5日，柳州市住房资金管理中心、柳州市经济实用住房发展中心共同设立柳州市惠园物业管理有限责任公司（后更名为柳州市安和物业服务有限公司）并签署了《柳州市惠园物业管理有限责任公司章程》。该公司注册资本50万元，由上述两个股东分别出资25万元，各占公司注册资本的50%。

1996年1月22日，柳州市会计师事务所出具柳会师验字[1996]第012号《验资证明书》，验证截至1996年1月22日，该公司已收到股东以现金实缴的注册资本50万元，每个股东实缴25万元。该验资证明书后附有中国工商银行进账单。

1996年1月30日，柳州市工商行政管理局核准了该公司的设立并核发了《企业法人营业执照》，经营范围为：经济实用住房小区楼宇管理、绿化、维修及水电安装，建材、装潢材料、五金、日用百货销售。住所为柳州市公园路31号局房产办公楼6楼

该公司设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	柳州市住房资金管理中心	货币	25	25	50%
2	柳州市经济实用住房发展中心	货币	25	25	50%
合计			50	50	100%

2、第一次股权转让

2001年12月20日，柳州市惠园物业管理有限责任公司作出股东会决议，一致同意：柳州市住房资金管理中心将216000元整的出资转让给柳州市经济实用住房发展中心；同时将剩余的34000元整的出资转让给屈贵春等34个自然人，每人各壹仟元整。

2001年12月20日，转让方柳州市住房资金管理中心与受让方柳州市经济实用住房发展中心，以及屈贵春等34个自然人签订《股份转让协议书》，约定柳州市住房资金管理中心将43.2%的股权，对应注册资本216000元，转让给柳州市经济实用住房发展中心；同时将剩余的6.8%的股权，对应34000元注册资本，转让给屈贵春、罗立勇、卢秀群、黄自军、黄柏雄、唐艺、杨卫林、蓝献飞、张永利、黎鸿彬、邓立军、黄霜林、陈谊、孙娟、钟盛、周文亮、郑居文、欧阳琦、黄如寤、陈青、林华静、韦冰、邓义宁、吴慎明、郭敏、李红、陆蓓、梁东发、梁素梅、芦金珠、安宇、陆植超、韦静、梁璧麟各壹仟元整。

2001年12月20日，柳州市惠园物业管理有限责任公司作出股东会议纪要，通过了公司新的章程。根据章程第十六条的规定，退休人员、调出人员、从办理退休、外调手续之日起，必须退回所持原始股资。

2001年12月21日，柳州市惠园物业管理有限责任公司全体股东签署了公司新的章程。

本次变更完成后，该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	柳州市经济实用住房发展中心	货币	46.6	46.6	93.2%
2	屈贵春、罗立勇、卢秀群、黄自军、黄柏雄、唐艺、杨卫林、蓝献飞、张永利、黎鸿彬、邓立军、黄霜林、陈谊、孙娟、钟盛、周文亮、郑居文、欧阳琦、黄如寤、陈青、林华静、韦冰、	货币	3.4	3.4	每人出资0.1万元，分别持有0.2%的股权，合计持有6.8%

	邓义宁、吴慎明、郭敏、李红、陆蓓、梁东发、梁素梅、芦金珠、安宇、韦静、梁璧麟、乔丽、周翼德				
合计		50	50	100%	

3、第二次股权转让

2003年4月25日，柳州市惠园物业管理有限责任公司作出股东会纪要，一致同意：选举周翼德为执行董事，选举陈青为公司监事；根据公司章程规定，陆植超已退休，其股资1000元转给乔丽，柳州市经济实用住房发展中心转让1000元给周翼德；延长经营期限至2013年4月25日。根据公司章程规定，经过协商，转让方柳州市经济实用住房发展中心及陆植超与受让方周翼德及乔丽签订《股份转让协议书》，约定柳州市经济实用住房发展中心转让1000元给周翼德，陆植超转让1000元给乔丽。转让后，公司股东为柳州市经济实用住房发展中心以及屈贵春等35个自然人。

2004年4月25日，柳州市惠园物业管理有限责任公司全体股东签署了公司新的章程。

本次变更完成后，该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
1	柳州市经济实用住房发展中心	货币	46.5	46.5	93%
2	屈贵春、罗立勇、卢秀群、黄自军、黄柏雄、唐艺、杨卫林、蓝献飞、张永利、黎鸿彬、邓立军、黄霜林、陈谊、孙娟、钟盛、周文亮、郑居文、欧阳琦、黄如寤、陈青、林华静、韦冰、邓义宁、吴慎明、郭敏、李红、陆蓓、梁东发、梁素梅、芦金珠、安宇、陆植超、韦静、梁璧麟	货币	3.5	3.5	每人出资0.1万元，分别持有0.2%的股权，合计持有7%
合计			50	50	100%

4、第三次股权转让

2008年3月10日，柳州市惠园物业管理有限责任公司作出2008年第一次股东会纪要，其中应到股东36人，实到36人，会议通过如下决议：同意屈贵春、罗立勇等35人将各自持有的公司0.2%的股权合计人民币3.5万元全部转让给柳州市经济实用住房发展中心。股权转让后，上述35人退出股东会，柳州市经济实用住房发展中心为唯一股东，公司类型变更为法人独资有限责任公司。

2008年5月8日，转让方屈贵春、罗立勇等35人分别与受让方柳州市经济实用住房发展中心签署《股权转让协议》，约定转让方屈贵春、罗立勇等35人，自愿将每人持有的柳州市惠园物业管理有限责任公司出资额1000元（占注册资本0.2%）转让给乙方。转让对价为人民币1000元整，于本协议签订之日起5日内将上述股权转让价款支付给转让方。受让方按照本协议约定支付完毕股权转让对价后立即依法办理公司股东、股权、章程修改等变更登记手续，甲方应给予配合。

2008年5月26日，柳州市工商行政管理局核准了本次变更并换发了新的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例
1	柳州市经济实用住房发展中心	货币	50	50	100%
合计			50	50	100%

5、公司第一次增资

2009年9月11日，柳州市财政局作出《关于对增加柳州市安和物业服务有限公司注册资本的

批复》，批复同意柳州市经济实用住房发展中心从自有资金增加 250 万元对安和物业进行投资，使安和物业注册资本增至 300 万元。具体增资方式为，从事业基金划转 40.61 万元，以及以银山小区 48 栋 6-10 号门面房经评估实物投资 209.39 万元。

2010 年 2 月 5 日，柳州市安和物业服务有限公司作出股东决定：同意将注册资本增至 300 万元，其中，以货币增资 40.61 万元，以实物（银山小区 48 栋 6-10 号门面）增资 209.39 万元；同意增加经营范围卷烟、雪茄烟零售；同意修改公司章程。

2009 年 1 月 20 日，根据柳州市经济实用住房发展中心委托，广西华正房地产评估咨询有限公司出具编号为广华正房估字第 20090119002D 号《房地产估价评估报告》，对本次增资的实物资产，位于航生路 16 号银山小区 48 栋 6 号、7 号、8 号、9 号、10 号商业用房（房地产）公开市场价值进行了评估。最终确定估价对象在估值时点的评估价格为人民币 2,093,900 元。

本次出资涉及的房产具体信息如下：

序号	证书编号	所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	权利限制
1	柳房权证字第 D0045607 号	柳州市经济实用住房发展中心	航银路 16 号银山小区 48 栋 6 号	非住宅	73.69	
2	柳房权证字第 D0045608 号		航银路 16 号银山小区 48 栋 7 号	非住宅	183.22	
3	柳房权证字第 D0045609 号		航银路 16 号银山小区 48 栋 8 号	非住宅	113.77	
4	柳房权证字第 D0045610 号		航银路 16 号银山小区 48 栋 9 号	非住宅	138.08	
5	柳房权证字第 D0045611 号		航银路 16 号银山小区 48 栋 10 号	非住宅	146.50	

2010 年 2 月 8 日，柳州天立（联合）会计师事务所出具了编号为天立会验字【2010】011 号《验资报告》，验证截止 2010 年 2 月 4 日，该公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计 250 万元，其中柳州市经济实用住房发展中心以货币出资 40.61 万元，以实物资产出资 209.39 万元。该验资报告后附有的中国建设银行入账通知书凭证、资产评估报告以及出资房产的房产证。

2011 年 4 月 28 日，柳州市工商行政管理局核准了新的《营业执照》。

本次变更完成后，该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	柳州市经济实用住房发展中心	货币、实物	300	300	100%
合计			300	300	100%

6、第四次股东变更（无偿划转）

为解决柳州市经济实用住房发展中心、柳州市住房保障发展中心以及柳州市安居建设投资开发有限公司事企不分、经营困难的问题，搭建健康、有效的发展经营架构，让安居公司剥离出去，实行纯企业化运营管理，按照政府要求，改革责任主体编制了《柳州市经实房中心（保障中心）、市安居公司事企分离改革工作方案》，经过制定方案（含职工安置方案、债权债务处置方案等）、内部决策程序和报批程序，将柳州市经济实用住房发展中心、柳州市住房保障发展中心经营过程中形成的资产（含安和物业公司的股权），以经审计的财务数据为准，待职工安置方案执行完毕后，全部无偿划转至市安居公司。

2019 年 2 月 2 日，柳州市人民政府办公室作出编号为[2019]22 号的《柳州市人民政府市长办公会决定通知》，确认经市人民政府 2019 年第 2 次市长办公会研究，原则同意《柳州市经实房中心（保障中心）、市安居公司事企分离改革工作方案》，提出将市安居公司划入城建集团。

2019 年 12 月 11 日，城建集团召开第一届董事会并作出决议，同意安居公司作为子公司并入城建集团。同意在安居公司整体划转入城建集团后，把安居公司下属的安和物业整体划转入龙保公司，作为龙保公司的子公司进行管理。

2019 年 12 月 19 日，柳州市国有资产监督管理委员会以《关于无偿划转柳州市安居建设投资发展有限公司国有股权的通知》（柳国资[2019]95 号），批复同意将柳州市安居建设投资发展有限公司

的国有股权无偿划转到城建集团名下。划转的国有资产以 2018 年 12 月 31 日经中介机构审计验证的财务数据为准。

2019 年 12 月 27 日, 根据《公司法》、公司章程以及《柳州市人民政府市长办公会决定通知》[2019]22 号文件, 将柳州市经济实用住房发展中心持有的柳州市安和物业服务有限公司 100% 股权无偿划转至柳州市安居建设投资开发有限公司, 柳州市安居建设投资开发有限公司做出股东决定, 决定免去钟盛执行董事职务, 委派魏少阳为执行董事。股东决定同时通过了修订后的公司章程。

2020 年 2 月 24 日, 柳州市人民政府作出《关于同意柳州市经济实用住房发展中心和柳州市住房保障发展中心运营过程中形成的资产无偿划转的批复》(柳政函[2020]7 号), 批复同意将市经济实用住房发展中心资产(即长期股权投资 200,000,000.00 元)无偿划转至城建集团。

2019 年 12 月 30 日, 柳州市行政审批局核发了新的《营业执照》。本次变更完成后, 该公司的股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	柳州市安居建设投资开发有限公司	货币、实物	300	300	100%
合计			300	300	100%

7、第五次股东变更(无偿转让)

2020 年 1 月 9 日, 柳州市安居建设投资开发有限公司做出股东决定: 同意将柳州市安和物业服务有限公司 100% 股权无偿转让给柳州市龙城保安服务有限公司。

2020 年 1 月 9 日, 柳州市龙城保安服务有限公司做出股东决定: 同意接受柳州市安居建设投资开发有限公司无偿转让的柳州市安和物业服务有限公司 100% 股权。并确认通过了修订后的公司章程。

2020 年 1 月 13 日, 柳州市行政审批局核发了新的《营业执照》。本次变更完成后, 公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	柳州市龙城保安服务有限公司	货币、实物	300	300	100%
合计			300	300	100%

8、第六次股东变更(无偿转让)

2020 年 12 月 22 日, 柳州市龙城保安服务有限公司做出股东决定: 同意将柳州市安和物业服务有限公司 100% 股权无偿转让给柳州城建城市运营管理股份有限公司。

2020 年 12 月 22 日, 柳州城建城市运营管理股份有限公司做出股东决定, 同意修订后的公司章程。

2020 年 12 月 22 日, 柳州市行政审批局核发了新的《营业执照》。本次变更完成后, 公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资形式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	柳州城建城市运营管理股份有限公司	货币、实物	300	300	100%
合计			300	300	100%

2021 年 9 月 2 日, 柳州市住房制度改革委员会办公室出具《说明》, 确认公司下属子公司安和物业在设立、增资以及股权变动的历史沿革中, 依法需要由柳州市住房制度改革委员会办公室审核同意的, 该办公室确认同意。

2021 年 9 月 2 日, 柳州市住房和城乡建设局出具《说明》, 确认公司下属子公司安和物业在设立、增资以及股权变动的历史沿革中, 依法需要由柳州市住房和城乡建设局审核同意的, 该局确认同意。

2021年9月13日，柳州市财政局作出《关于确认安和物业公司历史沿革发展基相关事项的函》，确认公司及下属子公司安和物业在设立、增资及股权变动过程中，依法需要柳州市财政局审核同意的，柳州市财政局确认同意。

4、最近两年及一期的主要财务数据

单位：元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
总资产	40,373,561.75	34,572,961.71	28,724,083.18
净资产	16,143,859.66	14,602,877.00	13,144,195.20
项目	2021年1月—5月	2020年度	2019年度
营业收入	13,106,051.83	26,017,693.39	28,733,324.47
净利润	1,540,982.66	2,612,009.13	572,420.92

5、子公司业务、与公司业务关系

公司和子公司安和物业均从事物业管理服务，其中安和物业主要从事经济适用房小区的物业管理服务。

6. 子公司业务的合规性

2020年7月8日，柳州市柳南区消防救援大队出具了柳南（消）行罚决字[2020]0007号行政处罚决定书，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项之规定，决定给予柳州市安和物业服务有限公司（银海小区北区）责令改正并罚款人民币叁万元整的处罚；根据广西壮族自治区实施《中华人民共和国消防法》办法第五十九条第七项之规定，决定给予柳州市安和物业服务有限公司（银海小区北区）责令改正并罚款人民币壹仟元整的处罚。

本次处罚是针对柳州城运子公司安和物业在报告期内消防违法行为的行政处罚，安和物业已于2020年7月10日缴纳了罚款并进行了整改，该行政处罚已执行完毕。

2021年7月20日，柳州市消防救援支队出具了专项《证明》：柳州城建城市运营管理有限公司、柳州城建柳州市安和物业服务有限公司自2019年1月1日起至今，在消防方面不存在重大违法违规行为。本次行政处罚不属于《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引》规定的公司及下属子公司最近24个月内的重大违法违规行为。

除上述外，子公司报告期内业务合法合规，未受到工商、税务、环保等其他国家机构的处罚。

7、子公司业务情况及对公司经营状况和财务报表的具体影响

(1) 安和物业主要业务、主要产品或服务及其用途

公司主营业务是物业管理相关服务，物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。

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。

公司的物业服务主要包括基础物业管理服务和以停车场运营为主的增值服务。目前，服务范围主要是经济适用房的住宅物业。

(2) 安和物业内部组织结构（包括部门、生产车间、子公司、分公司等）、主要生产或服务流程及方式（包括服务外包、外协生产等）

安和物业公司设财务部、物业服务部，市场品质部，工程技术部四个部门。

各部门主要职责如下：财务部负责预算管理、资金管理、税务管理、账务管理、档案管理；物业服务部负责人力资源配置、薪酬福利、绩效管理、各项目工作规划、预算管理、经营管理、

市场分析与开发；市场品质部负责公司品牌管理、客户满意度管理、督查管理、体系管理、品质管理；工程技术部负责公司技术管理、工程管理、队伍建设。

安和物业的业务流程与母公司是基本一致，按照业务需要分为服务承接、物业服务、采购管理三个环节。

1) 服务承接流程

公司市场品质部通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、参加房地产行业展会、寻找公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，物业服务部对项目进行可行性分析，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，与物业开发商或业主委员会签订物业服务协议。

2) 物业服务流程

公司对物业服务中的项目日常管理、物业服务特定事项、物业服务部管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系。公司物业服务部主要负责物业服务的执行。项目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，市场品质部负责各项目的日常质量监督，以确保服务中各个环节的质量。公司每月和每年会对各项目服务人员的服务质量进行评估，并通过培训、考核等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。

3) 采购管理流程

公司采购分为物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的维护秩序所需用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、绿化、秩序维护、设备维修等服务。公司建立了严格的物资采购控制程序，由相关工作人员提出采购申请，物业服务部、财务部对各部门申购的物资进行初审后，报分管领导审核。审核无误，报总经理审批，由物业服务部统一购买。

(3) 安和物业与其业务相关的关键资源要素

1) 产品或服务所使用的主要技术

安和物业属于服务行业，没有专利与非专利技术。公司的物业服务技术参数均严格按照广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准执行，公司的项目管理、各项物业服务、各部门都制定了工作手册，有相应的质量要求、服务标准和行为规范。公司在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足各种业态、各类客户的个性化需求。公司提供的物业管理服务的主要技术涵盖差异化的物业服务模式。公司针对经适住房形成了贴心管家服务的物业服务模式。

2) 主要无形资产的取得方式和时间、实际使用情况、使用期限或保护期、最近一期末账面价值。

安和物业的无形资产仅有商标权及软件各一项，无专利、著作权、土地使用权等其他无形资产。商标权情况如下：

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1		ANHEWUYE	第15549354号	第36类	2015-12-07至2025-12-06	自主取得	正在使用	

软件情况如下：

序号	无形资产类别		原始金额（元）	账面价值（元）	使用情况
1	点都智慧物管工作平台软件（安和）		77,998.17	57,864.62	正在使用

点都智慧物管工作平台软件（安和）于 2018 年 12 月购买，功能是物业管理工作的平台服务，均按照 10 年摊销。

3) 取得的业务许可资格或资质情况

安和物业取得的业务许可资格或资质如下：

序号	资质名称	注册号	持有人	发证机关	发证日期	有效期
2	二级物业资质证书	2010 桂建房物字 4502A0010	安和物业	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	2016 年 10 月 14 日	无
3	卫生许可证	柳南卫水字[2018]第 2 号	安和物业	柳州市城中区卫生健康局	2018 年 3 月 2 日	2018 年 3 月 2 日 - 2022 年 3 月 1 日
4	自行招用保安员备案单位企业备案回执	[2018]004 号	安和物业	柳州市公安局柳南分局	2018 年 12 月 20 日	无
是否具备经营业务所需的全部资质		是	公司具有具备经营业务所需的全部资质。			
是否存在超越资质、经营范围的情况		否	公司不存在超越资质、经营范围的情况。			

4) 特许经营权（如有）的取得、期限、费用标准。

安和物业公司不存在持有特许经营权的情况。

5) 主要生产设备等重要固定资产使用情况、成新率或尚可使用年限。

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率
运输设备	366,278.00	355,289.66	10,988.34	3.00%
办公设备	547,130.09	452,507.28	94,622.81	17.29%
电子设备	808,366.72	713,985.36	94,381.36	11.68%
机器设备	24,406.25	4,397.10	20,009.15	81.98%
合计	1,746,181.06	1,526,179.40	220,001.66	12.60%

安和物业在用的固定资产市场供应充足，成新率不会对公司财务状况和经营能力产生重要影响。目前公司在用的固定资产均使用状态良好，使用部门会检查固定资产状况，根据资产状况和实际需求及时淘汰、更新。

安和物业公司持有房屋及建筑物情况：

设备名称	数量	资产原值（元）	累计折旧（元）	资产净值（元）	成新率（%）	是否闲置
银山小区 48 栋 6 号门面	1	235,478.27	127,607.63	107,870.64	46%	否

银山小区 48 栋 7 号门面	1	585,484.17	317,279.70	268,204.47	46%	否
银山小区 48 栋 8 号门面	1	363,554.93	197,013.97	166,540.96	46%	否
银山小区 48 栋 9 号门面	1	441,238.15	239,110.98	202,127.17	46%	否
银山小区 48 栋 10 号门面	1	468,144.48	253,692.10	214,452.38	46%	否
合计	-	2,093,900.00	1,134,704.38	959,195.62	46%	

公司的投资性房地产是自有产权的房产，共 5 套。全部作为商铺出租，收取租金。

安和物业公司租赁固定资产的情况：

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
柳州市安和物业服务有限公司	柳州城建城市运营管理股份有限公司	东环大道 272 号 14 栋 商铺	771.90	2021 年 5 月 26 日至 2023 年 12 月 16 日	办公

6) 员工情况，包括人数、结构等按照年龄分类

年龄	人数	占比
50 岁以上	59	32.60
41-50 岁	74	40.88
31-40 岁	41	22.65
21-30 岁	7	3.87
21 岁以下	0	0
合计	181	100

按照学历分类

学历	人数	占比 (%)
博士	0	0
硕士	0	0
本科	14	7.73
专科及以下	167	92.27
合计	181	100

按照岗位分类

工作岗位	人数	占比 (%)
管理人员	1	0.55
行政人员	14	7.73
财务人员	2	1.10
项目人员	164	90.61
合计	181	100

截至 2021 年 8 月 31 日，安和物业公司正式员工 181 人，公司与所有正式员工均已签订了劳动合同或劳务合同。公司目前无核心技术人员，无员工持有申请挂牌公司的股份情况。

7) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

安和物业不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

(4) 安和物业与业务相关的情况

1) 报告期业务收入的主要构成及各期主要产品或服务的规模、销售收入

金额单位：元

收入构成	2021 年 1-5 月	2020 年	2019 年
基础物业服务	8,950,017.88	16,723,422.18	18,421,875.03
物业增值服务	4,156,033.95	9,294,271.21	10,274,337.23
合计	13,106,051.83	26,017,693.39	28,696,212.26

2) 产品或服务的主要消费群体，报告期内各期向前五名客户的销售额及占当期销售总额的百分比

金额单位：元

年度	序号	客户名称	金额	占比
2019 年度	1	刘德坤	356,391.45	1.24%
2019 年度	2	柳州市柳南区银山街道社区卫生服务中心	293,944.88	1.02%
2019 年度	3	中国移动通信集团广西有限责任公司柳州分公司	260,402.04	0.91%
2019 年度	4	韦荣葵	191,558.05	0.67%
2019 年度	5	元宝源幼儿园	113,527.09	0.40%
		合计	1,215,823.52	4.24%
2020 年度	1	广西荣泰建筑设计有限责任公司	363,974.24	1.40%
2020 年度	2	柳州市柳南区银山街道社区卫生服务中心	322,954.77	1.24%
2020 年度	3	刘德坤	243,650.71	0.94%
2020 年度	4	韦荣葵	210,230.81	0.81%
2020 年度	5	陆洲	154,761.25	0.59%
		合计	1,295,571.78	4.98%
2021 年 1-5 月	1	柳州市柳南区银山街道社区卫生服务中心	147,858.18	1.13%
2021 年 1-5 月	2	广西荣泰建筑设计有限责任公司	93,815.49	0.72%
2021 年 1-5 月	3	韦荣葵	71,150.07	0.54%
2021 年 1-5 月	4	陆洲	65,049.31	0.50%
2021 年 1-5 月	5	刘德坤	53,450.50	0.41%
		合计	431,323.54	3.29%

3) 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及供应情况, 占成本的比重, 报告期内各期向前五名供应商的采购额及占当期采购总额的百分比

金额单位: 元

年度	序号	供应商名称	金额	占比
2019 年度	1	广西柳州钢铁集团有限公司	2,665,624.07	14.16%
2019 年度	2	广西电网有限责任公司柳州供电局	2,077,483.54	11.03%
2019 年度	3	柳州市自来水有限责任公司	1,889,003.56	10.03%
2019 年度	4	广西桂通保安服务有限公司	1,587,422.95	8.43%
2019 年度	5	柳州市六九八家政服务服务有限公司	506,116.16	2.69%
		合计	8,725,650.28	46.34%
2020 年度	1	广西电网有限责任公司柳州供电局	2,930,987.83	25.14%
2020 年度	2	柳州市经济实用住房发展中心	1,835,571.43	15.75%
2020 年度	3	柳州市柳南区保安服务有限公司	1,599,781.22	13.72%
2020 年度	4	广西桂通保安服务有限公司	1,137,849.03	9.76%
2020 年度	5	柳州市自来水有限责任公司	933,786.34	8.01%
		合计	8,437,975.85	72.38%
2021 年 1-5 月	1	广西电网有限责任公司柳州供电局	1,340,481.39	29.02%
2021 年 1-5 月	2	柳州市柳南区保安服务有限公司	1,036,807.63	22.45%
2021 年 1-5 月	3	柳州市自来水有限责任公司	573,051.06	12.41%
2021 年 1-5 月	4	柳州市安居建设投资开发有限公司	343,276.55	7.43%
2021 年 1-5 月	5	柳州市六九八家政服务服务有限公司	261,881.20	5.67%
		合计	3,555,497.83	76.98%

4) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

销售合同:

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同内容	合同金额(万元)	履行情况
1	潭西小区物业前期委托管理合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	20 元/户/月	正在履行
2	龙腾苑前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.3 元/㎡/月, 商铺 2 元/㎡/月	正在履行
3	柳钢元宝源	柳州市经济实	非关联方	前期物业	住宅 1.38 元	履行完毕

	前期物业管理委托合同	用住房发展中心		服务委托合同	/ m ² /月, 商铺 4 元/ m ² /月	
4	栗园新居(二、三期)前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.43 元/ m ² /月, 商铺 2 元/ m ² /月	正在履行
5	栗园新居一期前期物业服务委托合同	柳州市经济实用住房发展中心	非关联方	前期物业服务委托合同	住宅 1.3 元/ m ² /月, 商铺 4 元/ m ² /月	正在履行

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	栗园新居(二、三期)环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	正在履行
2	杨柳新居环境秩序维护专业服务承包合同	广西桂通保安服务有限公司	非关联方	环境秩序维护	62	履行完毕
3	杨柳新居环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳东保安服务有限责任公司	关联方	环境秩序维护	66	履行完毕
4	银海北区环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	履行完毕
5	银海北区环境秩序维护专业服务承包合同	柳州市柳南区保安服务有限公司	关联方	环境秩序维护	62	正在履行

(5) 安和物业商业模式

安和物业的服务范围主要是住宅物业中的经济适用住房物业项目, 客户以住宅小区业主为主。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各类物业业主所签订的物业管理服务合同确定, 包括基础物业管理服务, 以及停车场运营、日常维修等物业增值服务。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务, 公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、园林绿化、设备设施维护等服务。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, 公司提供物业服务需要有相应的人工成本、原材料成本、水电成本、公共设施维护费、折旧摊销费用等, 收入扣除成本、费用部分形成公司的盈利。

(6) 安和物业所处行业概况、市场规模及基本风险特征、在行业中的竞争地位。

1) 行业发展概况和趋势

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管发展提供了巨大的空间以及盈利点。近年来，伴随着国民经济的高速增长和互联网、智能等科技技术在服务业领域的众多创新和运用，物业管理行业也得到了长足的发展。

2) 市场规模

2019 年全国物业管理面积约为 233.3 亿平方米，管理面积规模持续扩大；营业收入约 8203 亿元，持续增长；从业人员持续增长，截至 2019 年底超过 1000 万人。

物业服务企业数量较多，而规模又相对偏小，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。

随着我国物业管理行业的不断发展壮大，物业服务公司在顺应市场大势依靠规模取胜的基础上，不断提升专业服务能力，拓展物业服务的业态范围。物业管理除了传统的住宅物业外，还有众多其他物业管理类型，诸如办公物业、商业物业、产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业等。这些管理业态同住宅管理相比较，具有更强的专业性，已发展成为物业管理行业中的重要分支，我国物业管理业态走上多样化发展的快车道，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业管理向城市社会管理、公众资产管理等方向延伸，未来物业管理业态将更加丰富。

3) 行业基本风险特征

①市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，物业行业存在高度分散、所提供服务的同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，因此公司面临更严峻的市场竞争风险。

②人员管理的风险

物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷。且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。

③人力成本上升风险

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

④物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

4) 公司所处行业地位

公司目前规模较小，属于区域性物业管理公司。公司自成立以来，深耕物业管理领域，在柳州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。公司目前业务规模较小，是区域性物业管理公司，需要朝着规模化、市场化、专业化、多元化的方向提升，增强行业地位和竞争力。

8、现有组织架构下对母公司、子公司的业务定位合作模式及未来规划，实际主营业务情况，资产、负债、技术、人员分布情况

(1) 母公司、子公司的业务定位合作模式及未来规划，实际主营业务情况。

公司名称	业务定位合作模式及实际主营业务情况	未来规划
城市运营公司	城市运营公司的业务包括住宅物业、商业物业和公共园区物业，与安和物业在业务定位上存在差异，独立运营各自业务。	公司以城市运营管理作为长期规划目标，未来将开展包括物业管理在内的城市综合运营业务。

安和物业	务类型。 安和物业主要运营的是住宅物业，目前全部是经济适用房性质的物业管理项目，与城市运营公司在业务定位上存在差异，独立运营各自业务类型。	安和物业作为主要的物业管理运营公司，今后将会将新增的物业管理项目放在安和物业管运营。
------	---	--

(2) 母公司、子公司的资产、负债情况

单位：人民币元

公司名称	2021 年 5 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	资产总计	负债合计	资产总计	负债合计	资产总计	负债合计
城市运营公司	66,622,208.78	11,590,027.49	59,775,853.89	5,030,035.94	10,644,794.84	3,911,841.54
安和物业	40,373,561.75	24,229,702.09	34,572,961.71	19,970,084.71	28,724,083.18	15,579,887.98

(3) 母公司、子公司的技术情况

母公司、子公司均是从事物业管理服务，没有专利与非专利技术。公司在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足各种业态、各类客户的个性化需求。公司提供的物业管理服务的主要技术涵盖差异化的物业服务模式。

(4) 母公司、子公司的人员分布情况

岗位名称	城市运营	安和物业
管理人员	3	1
行政人员	19	14
财务人员	7	2
项目人员	140	164
合计	169	181

(3) 结合公司股权状况、决策机制、公司制度及利润分配方式等披露如何实现对子公司及其资产、人员、业务、收益的有效控制，子公司利润、资产、收入等对公司持续经营能力的影响；

从股权状况方面，公司全资控股安和物业公司。公司通过决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更执行董事、监事，聘任经理，制定管理制度，设置业务部门（包括人事、财务等）等方式实现对子公司的有效控制。从决策机制方面，安和物业的公司章程规定不设置董事会，设执行董事一人，执行董事为公司法定代表人，对公司股东负责，由股东委派产生；公司作为绝对控股股东，能够通过公司权力机构对安和物业形成实际控制，并通过由公司推荐或委派的相关人员担任执行董事，以直接对控股子公司进行经营管理。从公司制度方面，公司制定了各项规章制度，其中对子公司控制相关的包括《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关联交易管理制度》等，在制度层面上保证公司对子公司的控制。从利润分配方面，公司作为安和物业的唯一股东，按照法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，可以决定子公司利润分配政策及分配方案。

子公司利润、资产、收入在合并报表中的占比情况如下表：

期间	收入占合并收入比例	利润占合并利润比例	资产占合并资产比例
2021 年 5 月 31 日	61.70%	81.42%	38.82%
2020 年 12 月 31 日	61.35%	98.24%	37.85%

2019年12月31日	76.53%	47.55%	80.98%
目前子公司的利润、资产、收入占比较大，是主要的利润来源，但是从业务规划方面，子公司主要是经济适用住房，业务量保持稳定，母公司经营多种业态的物业管理，未来增量较大，并且会逐步发展城市运营相关的其他业务，后续子公司对公司持续经营能力的影响会下降。 9、报告期内子公司的分红情况，子公司的财务管理制度和公司章程中规定的分红条款 报告期内公司全资子公司安和物业未进行分红事项。公司依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立公司的财务、会计制度，规定了分红的程序和会计处理方式，并在每一会计年度终了时制作财务会计报告，财务会计报告经会计师事务所审计，依据审计的未分配利润作为分红的依据。公司利润分配按照《公司法》及《公司章程》，国务院财政主管部门的规定执行。安和物业《公司章程》第十条规定，“执行董事对股东负责，行使下列职权：（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案”，第八条规定，“公司股东行使下列职权：（七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案”。根据安和物业《公司章程》及时行使对控股子公司的股东权利。财务管理制度和公司章程中的利润分配条款内容可以保证公司未来具备现金分红能力。			

10、其他情况

☐适用 ☒不适用

十四、 经营风险因素及管理措施

（1）市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业快速发展，逐渐形成买方市场，物业行业存在高度分散、所提供服务的同质程度增高的特点。在一些优质物业企业进入资本市场或通过兼并收购扩大规模的趋势下，行业集中度将加速提高，因此公司面临更严峻的市场竞争风险。

应对措施：为了保障公司业务长期稳定的发展，公司积极引进新的管理和服务理念，并定期对员工进行培训，提高员工服务意识，增加住户的满意度，提高自身的竞争能力。同时强调服务质量，为客户提供差异化服务，增强公司的品牌号召力。逐步提高公司品牌形象；

（2）人员管理的风险

物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷。且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。

应对措施：公司将继续引入更加科学、合理的员工管理制度；同时公司将加强成本管控，努力开展现代化、自动化、信息化、标准化的物业管理服务，降低服务对人工的依赖程度。

（3）人力成本上升风险

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

应对措施：公司积极通过制度化、标准化管理模式，提升作业效率，持续引进新的管理服务方式，有效的减少人员投入，以应对人力成本上升风险。

（4）业务外包风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司充分利用市场规则，寻找优质合作伙伴。同时，公司在签订外包合同时，在合同

中对该类第三方公司的服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。

（5）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

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。

（6）公司治理风险

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

应对措施：公司已聘请了专业的常年法律顾问。同时，在日常工作过程中，公司将安排管理层人员不定期参加相关经营管理类培训，自上而下规范公司治理结构，增强公司抵御治理风险的能力。

（7）关联方业务依赖的风险

公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联方城建集团及下属公司，在管物业项目为城建集团的房地产开发项目，以及柳州市安居建设投资开发有限公司的经济适用房项目。公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业开发的项目，可能会影响公司业务的发展。

应对措施：公司将积极努力与其他非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。公司在提供物业管理过程中，也会进一步提升服务质量，增加客户满意度，增强客户粘性。

（8）公司报告期内未足额缴纳公积金可能带来的补缴风险

截至 2021 年 5 月 31 日，公司及子公司共为 58 名员工缴纳了住房公积金，其余员工未缴纳住房公积金，未缴纳住房公积金的人员中有 13 名为退休返聘。公司报告期内未为所有员工足额缴纳住房公积金，存在补缴风险。

应对措施：公司将加强与员工的沟通，逐步规范公积金缴纳的覆盖范围。

（9）公司控股股东不当控制的风险

广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司直接和间接控制公司 5,000 万股股份，持股比例为 100%，为公司控股股东，能够实际支配公司行为。公司控股股东有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司实施不当控制，可能影响公司的正常经营，对公司持续健康发展产生不利影响。

应对措施：公司将加强对董事、监事及高级管理人员关于公司治理、合法合规方面的培训，提升其规范治理意识，增强其严格按照公司治理规则规范公司内部治理的主动性，以达到公司严格按照现代公司治理规则进行规范运作的目的。

（10）成立业主委员会将会给公司带来的风险

尽管截至报告期末，公司服务的业主均未成立业主委员会，亦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：公司将不断提升物业管理水平，提升业主对公司物业管理服务品质的认可度，增强客户粘性，尽量避免成立业主委员会将会给公司带来的风险。

十五、 公司经营目标和计划

（一）短期战略规划目标

1、增加在管面积，提升业绩规模

在管面积的增长率及增长水平是物业公司长远发展的关键因素，一方面，随着集团公司旗下祥源领地、观山福邸、天山雅筑、祥源大地等多处商住小区的陆续交付，公司物业板块在管项目数量、在管面积和服务业主户数相应增加；另一方面，公司将通过规模、质量并举，积极面向第三方进行全业态市场拓展,包括现有服务业态,以及还在探索服务于各类产业园及医疗、公建服务业态，通过业务外拓、收并购力争实现规模快速增长和业绩飙升。

2、细化服务领域，推动多元布局

物业服务是一种综合性的服务，具有广泛的内涵和外延。物业服务的核心意义不应该仅限于提供环境保洁、秩序维护及设备维修服务方面，多模式物业增值服务的开发是提高物业经济效益的重要举措。

城市运营公司将在现有物业管理的基础上，做好品牌延伸，探索和开发新的专项服务和委托性特约服务的对外物业增值服务项目，创新物业盈利模式，降低关联交易占比，收入不再仅依靠物业管理费，物业管理收入将来源于客户增值服务等多种盈利途径。如尝试对外开发家政助理服务，租车服务，家教聘请服务，专业的物业销售、租售代理服务，专业的汽车美容服务，公众活动服务，会所管理服务及美食通等服务。通过提供多种精细化服务和高端定制服务，形成业主、客户、物业、商家全面参与、共生共荣、相互促进的关系，使物业管理真正融入生活，获得社会效益和经济效益。

3、提升科技水平，建设智慧物业

随着智慧城市建设步伐的加快，如何构建产业亮点，打造核心竞争力，将成为服务行业战略发展过程中的重要课题，资本市场也将目光锁定在科技创新类初创企业，面对服务行业的内在生存困境，通过物联网和云计算技术打造集物业服务、社区商务和公共服务于一体智慧型社区运营平台，是物业服务行业的一体化解决方案。智能物业管理系统的运用，也将成为为项目运营全过程提供实时监控和持序跟进的有效工具。

城市运营公司在未来的发展中将积极打造智慧平台联盟，与物业服务同行携手共建社区 O2O 版图，提升核心竞争力。同时，对公司组织架构进行适应性调整，形成“市场一项目一运营”的主营业务价值服务链，确保物业管理项目能够得到快速孵化，实现项目服务标准的统一以及对业主单位专业支持的兑现。

（二）长期战略规划目标

1、智慧城市运营管理

随着城镇化迈入成熟阶段，高质量的城市运营及管理将成为其城市发展及建设的重点。借助传统基础设施的智能化改造和升级推动转型势在必行。城市运营公司将通过智慧物业、智慧停车、智慧生活、智慧管理等方式，着力打造柳州市独有的城市运营管理体系。持续完善智慧云管理系统建设，实现线上线下合一、前台后台联动的城市服务新模式，加快推进与商业零售、文化、旅游休闲、餐饮、医疗健康、教育、养老等其他生活性服务业融合发展。未来，城市运营公司或将通过跨界融合、聚合共享等方式，发展数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济和共享经济等新经济产业形态，实现关联市民美好生活方方面面的战略发展目标。

2、集团业务资源联动

城建集团作为柳州市九大平台公司之一，注册资本 20 亿元人民币，主要从事柳州市重大基础设施项目投资建设和管理，国有资产运营管理，片区土地整理与开发，交通技术设施投资开发、建设和管理，产业园区开发及配套经营等，现已形成以城市基础设施投资建设和社会公益设施建设为业务核心，以特色地产开发、资产经营管理为主要支撑，以城市运营管理、智慧出行、安保服务、文教颐养等业务为延伸方向的业务相关多元、协调发展的总体格局。

下一步，在集团公司的政策扶持下，城市运营公司将进一步做好集团间业务联动，利用“旅游+”、“健康+”、“体育+”、“智慧+”为导向，加快优质业务资源整合步伐及多元化市场业务布

局。

第五节 挂牌同时定向发行

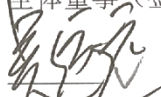
☐适用 ☒不适用

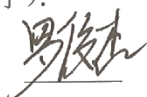
第六节 申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明

申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事（签字）：


吴运远


罗俊杰

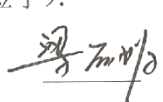

胡德琴

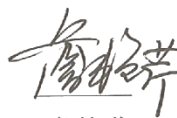

林华静


辛艳

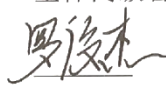
全体监事（签字）：

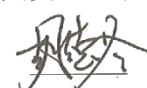

章楚


梁丽娟


詹艳芹

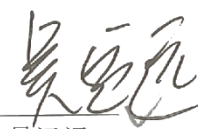
全体高级管理人员（签字）：


罗俊杰


胡德琴


林华静

法定代表人（签字）：


吴运远

柳州城建城市运营管理股份有限公司

2021年11月10日



主办券商声明

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

法定代表人或授权代表人(签字):


凌江红

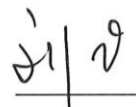
项目负责人(签字):


李 静

项目组成员(签字):


秦 杰


袁 梅


刘 飞



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）：

朱汉

朱 汉

李团结

李团结

律师事务所负责人（签字）：

黄辉

黄 辉



审计机构声明

大华特字[2021]005199 号

本机构及签字注册会计师已阅读柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的大华审字[2021]0015460 号审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁 春

梁 春

签字注册会计师：

王海第

王海第

汪升

牛乃升

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

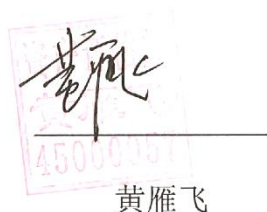
2021年11月10日



评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书》及其摘要，并确认《柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书》及其摘要中援引本公司出具的《柳州城建城市运营管理有限责任公司股份制改建涉及的股权评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第1009号）的专业结论无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对《柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书》及其摘要中完整准确地援引本公司出具的《柳州城建城市运营管理有限责任公司股份制改建涉及的股权评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第1009号）的专业结论无异议。确认《柳州城建城市运营管理股份有限公司公开转让说明书》及其摘要不致因援引本机构出具的资产评估专业结论而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：


黄雁飞


韦燕红

资产评估机构负责人：


胡智

中联资产评估集团有限公司



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