

河南未来和谐物业
服务股份有限公司



公开转让说明书
(申报稿)

主办券商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇一八年十月

声 明

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

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

中国证监会、全国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，由投资者自行负责。

重大事项提示

特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十一、风险因素”的全部内容，充分了解公司所披露的风险因素。

（一）规模小、盈利能力低的风险

报告期内，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月公司营业收入分别为 15,876,693.22 元、23,866,321.00 元和 7,069,183.32 元，对应的净利润分别为 601,990.58 元、2,574,482.55 元和-432,146.84 元，收入规模相对于市场上的同行业公司而言规模较小；同期销售净利率分别为 3.79%、10.35%和-6.11%，盈利能力不强。公司存在短期内回报率较低的风险。

（二）物业项目更换物业公司的风险

2017 年度，开封分公司营业收入、营业成本分别为 4,136,908.22 元和 2,935,037.66 元，分别占年度收入、年度成本的 17.33%、16.60%，从收入成本来看为合并报表范围内第三大分支机构。2017 年底，开封分公司所管理的湖滨花园成立业主委员会，辞退了公司物业管理人员。2018 年 1-3 月，开封分公司尚未处理完毕该小区物业管理单位变更事宜，在账上继续确认了该项目成本 868,791.54 元，基于谨慎性原则仅确认收入 102,369.95 元，导致开封分公司出现亏损。若未来该小区物业更换事宜未得到有效处理，将会导致公司收入下降和持续亏损，且其他小区也存在类似的更换物业公司的风险。

（三）房地产行业波动风险

公司主营业务是为住宅物业、商业物业提供管理服务，所处行业与房地产行业紧密相关。当前，公司服务物业所处城市郑州市也处于房地产政策调控之中，若房地产调控政策进一步加剧，公司物业管理面积增长将放缓，存在收入规模增长放缓和盈利增长较慢的风险。

（四）市场竞争风险

我国物业管理行业存在着“大行业，小龙头”的特点。根据中国物业管理协会数据，2015年全国物业管理企业在管总面积175亿平方米，2014年底全国物业管理行业从业人员数量超过710万人，截止2014年底，全国共有物业管理公司10.5万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过1000家。市场竞争较为激烈。从整体来看，虽然我国物业管理存在覆盖率低、各地发展差异较大等现象，但随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。这些因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，未来公司将会面临更严峻的市场竞争风险。

（五）劳务成本上涨风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本（尤其劳务成本）的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，或者在物业收费较为稳定的情况下无法控制人工成本的上涨，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

（六）业务区域较为集中的风险

报告期内，公司物业管理服务对象全部集中在河南省区域，并且以郑州居多。未来，公司计划拓展河南省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，如不能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，竞争对手的快速反应能力将影响到公司产品市场占有率，并最终影响到公司未来业绩的增长，公司存在客户地域相对集中风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（七）分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在公司所在地郑州市以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在河南省境内共设有6家分公司开展业务，其中未来物业拥有5家分公司；未来物业子公司八达威物业拥有1家分公司。随着公司未来业务的开拓和发展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不

同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

（八）公司治理风险

有限公司阶段，公司法人治理结构较为简单，公司治理机制有待完善。股份公司成立后，公司建立健全了法人治理结构，并根据实际情况，制定了适应公司发展需要的各项制度。但鉴于股份公司成立时间短，上述各项管理制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善。因此公司短期内存在公司治理的风险。

（九）财务基础薄弱的风险

公司拥有 5 家一级分公司、1 家二级分公司，分布于河南省不同省市，且于报告期收购了八达威物业，公司的财务系统尚未对各家分支机构的财务情况实现全面覆盖与联通，导致公司财务核算速度较慢。若近期公司无法尽快使用财务系统连通物业服务相关板块数据，公司后期可能存在财务核算不及时、信息披露延误的风险。

（十）人才引进和流失风险

公司专业的技术人才队伍是物业公司保持正常运营的重要保障，引进专业人才并保持核心技术人员稳定是公司生存和发展的根本，是公司的核心竞争力所在。随着公司规模的不间断扩大，如果企业文化、考核和激励机制、约束机制不能满足公司发展的需要，将使公司难以吸引专业技术人才和稳定核心技术人员，面临专业人才缺乏和流失的风险。

（十一）下游行业波动的风险

物业管理服务行业所依赖的盈利模式与实体经济、下游行业发展密切相关，同时又与其它公共服务领域的发展联系紧密。近年来，随着宏观经济的发展和生活品质的不断提高，下游客户对物业服务需求品质也呈现不断增长态势，行业发展与宏观经济状况呈现一定的相关性。因此，如果宏观经济出现波动，经济增长减速，将会引起物业管理服务行业的波动和稳定发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

（十二）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在少量现金收款交易情况，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（十三）客户流失风险

公司目前所处理的物业小区，大多来源与母公司郑州未来房产集团所开发的房地产。小区没有成立相关的业主委员会。若后期小区成立了业主委员会，并要求更换物业服务提供商，则公司存在失去相关客户端的风险。

（十四）信用风险

公司主要业务是为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。自成立以来，公司成立以来一直专注于物业管理服务，尤其近几年取得了迅速的发展，在河南的物业管理服务行业内逐步建立了一定的市场地位。众多的荣誉与殊荣让公司具有一定的影响力和知名度。如果公司不能持续重视经营活动中的信用情况，亦或在日后出现信用危机，将会动摇公司的行业地位，进而影响公司的可持续发展。

（十五）控股股东控制不当的风险

公司控股股东系郑州未来房产集团有限公司，其直接持有公司 79.00% 的股份，如果控股股东利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来不利影响。

（十六）补缴社会保险及公积金的风险

鉴于公司员工大部分为 40 岁以上的保安、保洁人员，且多为农村户口，愿意在农村户籍地交很少的钱购买新农合、新农保而不愿意购买城镇社保的实际情况，截至本公开转让说明书签署日，公司尚有部分员工未购买城镇社会保险。虽然自愿放弃缴纳的员工已出具承诺且控股股东及实际控制人未来房产和赵辉承诺今后如因报告期内未按国家法律、法规规定为员工缴纳社会保险及住房公积金

而遭受任何处罚、损失，或应有权部门要求为员工补缴上述社会保险及住房公积金，愿承担该等处罚、损失及相应的责任，但公司仍存在一定的补追偿风险。

释义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、未来物业有限公司、和谐有限	指	河南未来和谐物业服务股份有限公司
未来房产、控股股东	指	郑州未来房产集团有限公司
融晖众达	指	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）
龙泉实业	指	河南龙泉实业有限公司
八达威物业、子公司	指	河南省八达威物业服务有限公司
八达威商业	指	河南省八达威商业集团有限公司
濮阳分公司	指	郑州未来和谐物业管理有限公司濮阳分公司
商丘分公司	指	郑州未来和谐物业管理有限公司商丘分公司
许昌分公司	指	郑州未来和谐物业管理有限公司许昌分公司
鹤壁分公司	指	郑州未来和谐物业管理有限公司鹤壁分公司
开封分公司	指	郑州未来和谐物业管理有限公司开封分公司
灵宝分公司	指	河南省八达威物业服务有限公司灵宝分公司
主办券商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
会计师、瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所、大成	指	北京大成（深圳）律师事务所
评估机构、永华评估	指	河南永华资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《河南未来和谐物业服务股份有限公司章程》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
报告期	指	2016年度、2017年度、2018年1-3月
审计报告	指	瑞华审字【2018】48110079号审计报告
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》

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
释 义	7
第一节 基本情况	10
一、公司基本情况.....	10
二、本次挂牌情况.....	11
三、公司股权结构图.....	13
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况.....	13
五、公司股本的形成及其变化情况.....	20
六、子公司、分公司基本情况.....	27
七、公司董事、监事和高级管理人员情况.....	30
八、最近两年一期主要会计数据和财务指标.....	34
九、与本次挂牌有关的机构.....	35
第二节 公司业务	38
一、公司主要业务及产品和服务的情况.....	38
二、公司内部组织结构及主要业务流程.....	44
三、公司主要技术、资产和资质情况.....	45
四、公司员工情况.....	48
五、业务经营情况.....	50
六、商业模式.....	59
七、公司所处行业情况.....	62
第三节 公司治理	80
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	80
二、公司投资者权益保护情况.....	84
三、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	84

四、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况.....	85
五、公司独立情况.....	93
六、同业竞争.....	95
七、公司报告期内资金占用和对外担保情况.....	96
八、董事、监事、高级管理人员.....	98
第四节 公司财务	104
一、最近两年一期的财务会计报表.....	104
二、最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	129
三、财务报表的编制基础、遵循企业会计准则的声明和主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	130
四、报告期利润形成的有关情况.....	161
五、财务状况分析.....	172
六、管理层对公司最近两年一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析.....	193
七、关联方、关联方关系及关联交易.....	197
八、提请投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	205
九、报告期内资产评估情况.....	207
十、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策.....	207
十一、风险因素.....	208
第五节有关声明	216
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	216
二、主办券商声明.....	217
三、律师事务所声明.....	218
四、会计师事务所声明.....	219
五、资产评估机构声明.....	220
第六节附件.....	221

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：河南未来和谐物业服务股份有限公司

英文名称： Henan Future Hamony Property Service Co., Ltd.

统一社会信用代码：914101007805436387

法定代表人：侯绪龙

有限公司成立日期：2005年10月13日

股份公司成立日期：2018年3月30日

注册资本：1,000万元

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路未来国际25号楼23层

邮编：450000

电话：0371-55889608

网址：www.wlhxgroup.com

邮箱：service@wlhxgroup.com

信息披露事务负责人：张冰冰

所属行业：根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，公司所属行业为“K70-房地产”；根据国家统计局《国民经济行业分类（GB_T4754-2011）》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码K7020）；根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产”行业下的“房地产”的下属子行业“房地产管理和开发”中的“房地产经营公司”（行业代码：20101011）。

经营范围：物业管理服务；房地产经纪；家政服务；搬家服务；停车场服务；机电设备维修；园林绿化养护。

主营业务：公司主要为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。

二、本次挂牌情况

（一）挂牌股票情况

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：10,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：竞价转让

（二）股票限售安排

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做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股份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。”

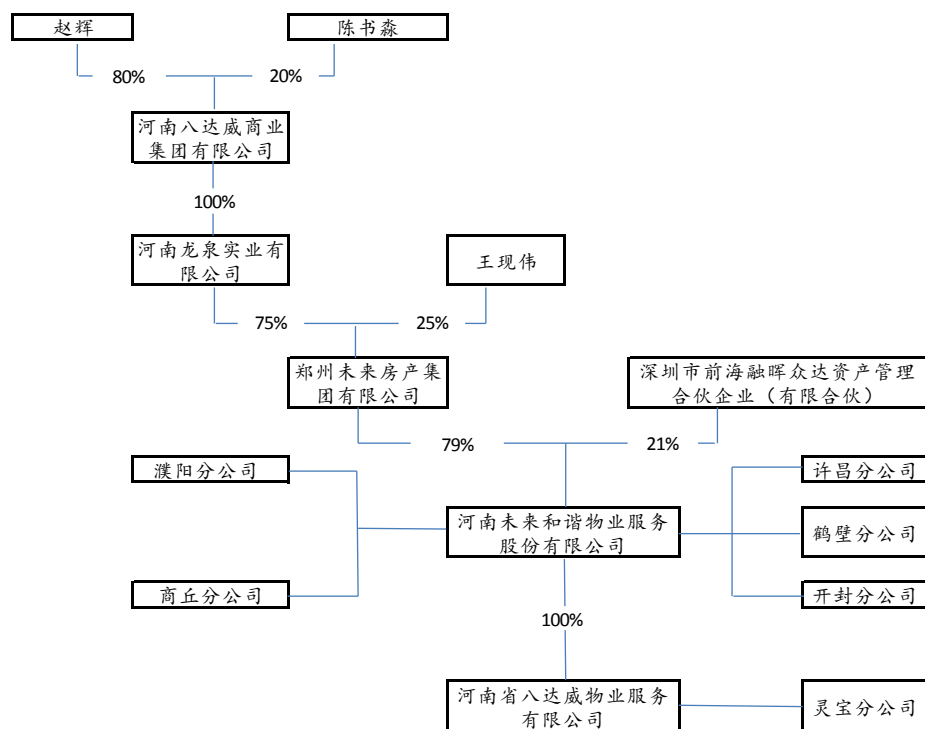
《公司章程》第二十五条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的，公司股东、董事、监事、高级管理人员的股份转让及其限制，以其规定为准。”

股份公司成立于2018年3月30日，截至本公开转让说明书披露之日，股份公司成立尚未满一年。因此，公司现有股东持股情况及本次可进入全国中小企业股份转让系统报价转让的股票数量如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股份数量（股）	可转让股份数量（股）	限售原因
1	郑州未来房产集团有限公司	7,900,000	79.00	7,900,000	0	股份公司成立未满一年
2	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	2,100,000	21.00	2,100,000	0	股份公司成立未满一年
合计		10,000,000	100.00	10,000,000	0	--

公司所有股东已按照上述法律法规的要求出具了自愿锁定其所持有公司股份的承诺。除上述情况以外，截至本公开转让说明书出具之日，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

三、公司股权结构图



四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

(一) 控股股东及实际控制人基本情况

1、公司控股股东

截至本公开转让说明书签署日，未来房产持有本公司 79.00% 的股权。因此，未来房产为公司的控股股东。

未来房产成立于 1996 年 11 月 8 日，注册资本 5,000 万元，统一社会信用代码为 91410000614715967E，企业类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，法定代表人为王现伟，住所为郑州市金水区纬四路东段 19 号未来集团大厦，经营范围为房地产开发、商品用房的建造、销售、租赁；建材销售；工程咨询；产业园与特色小镇开发运营。

截至公开转让说明书签署日，未来房产的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	河南龙泉实业有限公司	3,750.00	75.00
2	王现伟	1,250.00	25.00

合计	5,000.00	100.00
----	----------	--------

公司董事王现伟持有未来房产 25% 的股权，该等股权目前处于质押状态。

王现伟以出质人的身份与质权人郑州银行股份有限公司汝河路支行签订了《最高额权利质押担保合同》，以其所持未来房产 25% 的股权为郑州银行股份有限公司汝河路支行与郑州龙泉房地产开发有限公司于 2017 年 2 月 14 日至 2020 年 2 月 13 日期间签订的所有合同及其修订或补充（包括但不限于展期协议）提供担保。

该股权质押系王现伟为郑州龙泉房地产开发有限公司的正常经营活动做担保，并非为转让质押股权。此外，该股权质押履行了内部决策程序，并办理了工商登记，合法、合规。根据《最高额权利质押担保合同》的约定，如郑州龙泉房地产开发有限公司严格履约，将不会触发股权质押的权属变更。

若郑州龙泉房地产开发有限公司后续无法如期偿还债务，上述未来房产的 25% 股权将发生变动，但不会导致未来房产所持未来物业的股份减少，进而影响其控股股东的地位，亦不会对未来物业的经营产生影响，故该股权质押未对公司造成实质性影响，不构成挂牌的实质性障碍。

2、公司实际控制人

（1）实际控制人的认定

赵辉通过八达威商业持有龙泉实业 80% 的股权，龙泉实业持有未来房产 75% 的股权，未来房产持有未来物业 79% 的股权，即赵辉间接持有未来物业 47.40% 的股权。赵辉通过控制八达威商业、龙泉实业、未来房产实际控制未来物业，能够对未来物业的生产经营决策产生重大影响，因此赵辉为未来物业的实际控制人。

赵辉与公司董事赵爽系兄弟关系，与公司董事赵博系堂兄弟关系。

（2）实际控制人的基本情况

赵辉先生，实际控制人。1978 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000 年 7 月，毕业于河南科技大学。2000 年 9 月至 2001 年 4 月，在大连啤酒厂担任工程师；2001 年 10 月至 2003 年 9 月，在大连金威电子科技有

限公司担任技术部经理；2003年10月至2010年7月，在澳大利亚艾克利斯跨国公司担任副总经理；2010年8月至2012年1月，在北京八威众信国际投资有限公司担任总经理；2012年至今，在河南省八达威商业集团任董事长。2017年6月至今，为公司的实际控制人。

3、最近两年一期内公司控股股东及实际控制人变化情况

(1) 控股股东变化情况

报告期内，公司股东未来房产始终持有公司超过50%的股权，为公司的控股股东。报告期内，公司控股股东未发生变更。

(2) 实际控制人变化情况

报告期内，公司控股股东未来房产的股权结构经历了四次变化。第一阶段为报告期初至2016年10月23日；第二阶段为2016年10月24日至2017年5月25日；第三阶段为2017年5月26日至2017年8月1日；第四阶段为2017年8月2日至本说明书出具之日。各个阶段未来房产的股权结构如下所示：

阶段 股东名称（姓名）	持股比例（%）			
	一	二	三	四
河南龙泉实业有限公司	-	-	-	75.00
郑州龙泉房地产开发有限公司	-	-	75.00	-
王现伟		25.00	25.00	25.00
加拿大未来企业有限公司	25.00	-	-	-
河南迅立商贸有限公司	7.50	7.50	-	-
郑州共和盈企业管理咨询有限公司	24.30	24.30	-	-
上海鹏博投资发展有限公司	1.50	1.50	-	-
王双成	1.30	1.30	-	-
霍得立	7.00	7.00	-	-
何政	6.35	6.35	-	-
付志中	7.55	7.55	-	-

贾改梅	1.80	1.80	-	-
金红军	4.60	4.60	-	-
张春峰	5.05	5.05	-	-
孔秀芝	1.50	1.50	-	-
赵凤霞	1.75	1.75	-	-
张金丽	2.55	2.55	-	-
河南意纯商贸有限公司	2.25	2.25	-	-
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

在第一、第二阶段，未来房产作为外商投资企业，上述投资人及其委派的董事在报告期初不存在通过协议或其他安排与任何其他投资人或董事存在一致行动的情形，各投资人及其委派的董事独立行使表决权，未来房产任何投资人及其委派的董事均无法单独通过其表决权决定公司的重大经营事项，故此期间未来房产无实际控制人，未来物业作为未来房产的全资子公司在此期间亦无实际控制人。

在第三阶段，八达威商业持有郑州龙泉房地产开发有限公司 100% 股权，赵辉持有八达威商业 80% 股权，此期间赵辉成为未来物业实际控制人。

第四阶段，郑州龙泉房地产开发有限公司将持有的未来房产 75% 股权转让给同一控制下的关联公司河南龙泉实业有限公司。在此阶段，未来物业实际控制人未发生变化。

报告期内，公司实际控制人从无到有，系因控股股东未来房产的股权变动导致。实际控制人变更前后公司业务均为提供物业服务。公司业务的发展方向、业务具体内容未发生重大变化。实际控制人从无到有，更有利于增强公司的凝聚力，更有利于公司的治理和稳定。

（二）主要股东情况

1、公司股东及其持股情况

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式	股东性质
----	------	---------	---------	------	------

1	郑州未来房产集团有限公司	7,900,000	79.00	货币	境内法人
2	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	2,100,000	21.00	货币	有限合伙企业
合计		10,000,000	100.00	--	--

（1）郑州未来房产集团有限公司

郑州未来房产集团有限公司的具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况”之“（一）控股股东及实际控制人基本情况”。

（2）深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）

深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）成立于 2015 年 7 月 31 日，出资额为 5,000 万元，统一社会信用代码为 9144030034985560XU，企业类型为有限合伙企业，执行事务合伙人为赵涛，住所为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），经营范围为受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、企业管理咨询、会议策划、展览展示策划、经济信息咨询（以上均不含限制项目）。（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）。

截至公开转让说明书签署日，融晖众达的股权结构如下：

序号	合伙人姓名	职位/关系	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	合伙人性质
1	赵涛	融晖众达合伙人	142.86	2.86	普通合伙人
2	赵爽	河南众信置业经理	1,616.64	32.33	有限合伙人
3	耿君伟	未来房产开发专员	654.76	13.10	有限合伙人
4	杨诚	八达威集团副总经理	285.71	5.71	有限合伙人
5	渠永威	未来房产成本合约中心总监	273.81	5.48	有限合伙人
6	贺进勇	未来房产副总经理（已离职）	142.86	2.86	有限合伙人
7	陈瑶冰	八达威物业财务总监	142.86	2.86	有限合伙人
8	张广明	未来房产工程技术总监	130.95	2.62	有限合伙人
9	乔春霞	未来房产行政人事总监	119.05	2.38	有限合伙人

10	王雷	未来房产开发主管	119.05	2.38	有限合伙人
11	张发现	未来房产开发中心总经理	119.05	2.38	有限合伙人
12	柳建军	物业总管（已离职）	119.05	2.38	有限合伙人
13	周璟	未来房产审计法务总监	119.05	2.38	有限合伙人
14	胡卫新	河南众信置业副总经理	107.14	2.14	有限合伙人
15	赵博	公司董事	95.24	1.9	有限合伙人
16	赵紫涵	未来房产人资经理	95.24	1.9	有限合伙人
17	胡利杰	豫中建工集团材料员	71.43	1.43	有限合伙人
18	孙伟	八达威集团财务经理	71.43	1.43	有限合伙人
19	邢充旗	公司总经理助理	59.52	1.19	有限合伙人
20	翟旭东	河南众信置业工程主管	47.62	0.95	有限合伙人
21	张艳玲	公司综合部经理	47.62	0.95	有限合伙人
22	张冰冰	公司董秘	47.62	0.95	有限合伙人
23	杨晶巧	未来房产行政主管	47.62	0.95	有限合伙人
24	胡利沙	豫中建工集团技术员	47.62	0.95	有限合伙人
25	李靖	许昌未来房地产项目副总	47.62	0.95	有限合伙人
26	顾汉军	郑州华之尚客服经理	47.62	0.95	有限合伙人
27	胡凯	未来房产采购经理	47.62	0.95	有限合伙人
28	张中伟	未来房产物业总经理（已离职）	47.62	0.95	有限合伙人
29	陈姗姗	公司会计	38.1	0.76	有限合伙人
30	霍广剑	未来房产工程经理（已离职）	23.81	0.48	有限合伙人
31	辛恩杰	未来房产开发经理	23.81	0.48	有限合伙人
合计		-	5000.00	100.00	--

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形，符合股东适格性的要求，公司股权明晰。

2、间接持有 5%以上股份股东情况

（1）赵辉

境内自然人股东赵辉通过八达威集团、龙泉实业和未来房产间接持有公司 474 万股，47.4%的股份；

（2）王现伟

境内自然人股东王现伟通过未来房产间接持有公司 197.5 万股，19.75%的股份。

（3）陈书淼

境内自然人股东陈书淼通过八达威集团、龙泉实业和未来房产间接持有公司 118.5 万股，11.85% 的股份。

（4）赵爽

境内自然人股东赵爽通过融晖众达间接持有公司 67.89 万股，6.79% 的股份。

3、股东主体适格性

未来物业现有 2 名法人股东。根据法人股东未来房产、融晖众达出具的相关资料显示，公司股东不超过 200 名，不存在规避《公司法》第七十八条“设立股份有限公司，应当有二人以上二百人以下发起人”的情形。公司自然人股东具有完全民事行为能力 and 民事行为能力，其住所在中国境内，不具有国家公务员、党政机关人员、国有企业领导人等身份，且不存在系相关领导干部的配偶或子女等情形。公司所有股东不存在或曾经存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题。

4、公司股东之间的关联关系

上述直接或间接持股 5% 以上的股东间，除赵辉与赵爽系兄弟关系，不存在其它关联关系。

5、股东所持股权的质押情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东所持股份不存在质押或其他争议事项。

6、私募基金备案情况

上述法人股东均以自有资金投资未来物业，其中融晖众达为员工持股平台，合伙人均为公司或集团员工，不存在以公开发行方式向合格投资者募集设立基金的情形，不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的应备案的私募基金和私募基金管理人，无需履行相关登记备案手续。

因此，公司股东不存在根据法律、法规或任职单位的规定不得担任股东的情形或者不满足法律、法规规定的股东资格条件等主体瑕疵，公司股东适格。

五、公司股本的形成及其变化情况

（一）有限责任公司阶段

1、2005年10月，有限公司设立

2005年9月22日，郑州市工商行政管理局出具了（郑工商）名称预核内字[2005]第188号《企业名称预先核准通知书》，同意“郑州未来和谐物业服务有限公司”的名称预先核准，名称保留期至2006年3月22日。

2005年9月26日，有限公司股东郑州未来房地产开发有限公司（系郑州未来房产集团的前身）、胡杰共同制定并签署《郑州未来和谐物业服务有限责任公司章程》，该章程约定，公司注册资本为100万元，其中郑州未来房地产开发有限公司以货币资金出资90万元，胡杰以货币资金出资10万元。

同日，有限公司召开股东会并作出决议，选举何政为公司执行董事及法定代表人，同时选举付志忠为公司监事；确认股东出资方式及缴纳期限，与会股东一致同意于2005年10月20日前完成足额缴纳。

2005年10月10日，根据有限公司章程有关规定，公司执行董事何政聘任胡杰为公司总经理，任期三年。同日，执行董事何政签署了聘任书。

2005年10月12日，中国银行郑州建设路支行出具了NO: 0050278和NO: 0050279缴存入资资金凭证，截至2005年10月12日，公司已收到股东郑州未来房地产开发有限公司转入人民币资金90万元整、股东胡杰转入人民币资金10万元整。本次出资业经瑞华会计师事务所核查，并于2018年1月16日出具编号为瑞华专函字【2018】48110001号《关于郑州未来和谐物业管理有限公司设立时注册资本实收情况的核查说明》。

公司设立之时，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
郑州未来房地产开发有限公司	900,000.00	90.00	货币
胡杰	100,000.00	10.00	货币
合计	1,000,000.00	100.00	-

2005年9月13日，公司获得由郑州市工商行政管理局出具的注册号为4101011410279号《企业法人营业执照》。

注：有限公司成立之初获得的营业执照核发日期为2005年9月13日，但该营业执照登记的公司营业期限为自2005年10月13日至2025年10月10日。该营业期限与公司章程约定一致，且公司在2011年更换营业执照时，郑州市工商行政管理局向公司重新核发了成立日期为2005年10月13日营业执照。经公司章程确认和郑州市工商行政管理局重新核发营业执照的追认，认定有限公司的成立时间为2005年10月13日，原营业执照的核发日期早于有限公司成立日期的情形已经工商行政部门修正，该瑕疵不影响公司的合法设立。

2、2006年8月，有限公司第一次变更公司名称及住所

2006年7月25日，公司召开股东会，会议审议并通过了以下事项：1）公司名称由“郑州未来和谐物业服务有限公司”变更为“郑州未来和谐物业管理有限公司”；2）公司的注册地址由“郑州市纬四路东段19号广发大厦16楼”变更为“郑州市郑东新区商务内环路25号楼23层”。同日，全体股东签署章程修正案。

2006年8月10日，公司获得由郑州市工商行政管理局出具的（郑工商）名称变核私字[2006]第180号《企业名称变更核准通知书》，核准公司名称变更为“郑州未来和谐物业管理有限公司”。

2006年8月11日，公司获得了由郑州市工商行政管理局颁发的注册号为4101001710002-1/1的新企业法人营业执照。

3、2011年8月，有限公司第一次股权转让

2011年7月10日，公司召开股东会，会议审议并通过了：（1）股东胡杰将所持公司10%的股份以10万元的价格转让给郑州未来房地产开发有限公司；（2）同意公司不设立董事会，何政继续担任公司执行董事及法定代表人；（3）付志忠继续担任公司监事。同日，全体股东签署新公司章程。

2011年7月10日，胡杰与郑州未来房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，胡杰持有的郑州未来和谐物业管理有限公司10%的股份以10万元的价格转让给郑州未来房产开发有限公司，郑州未来房地产开发有限公司于2011年8月10日前支付全部转让价款。

2011年7月11日，根据《公司法》和公司章程的相关规定，公司执行董事何政聘任白明川为公司总经理。同日，执行董事何政签署了郑州未来和谐物业管理有限公司总经理聘书。

本次股权转让完成后，公司股东及股权结构如下：

变更前			变更后		
股东名称	出资额 (元)	持股比例 (%)	股东名称	出资额 (元)	持股比例 (%)
郑州未来房地产开发有限公司	900,000.00	90.00	郑州未来房地产开发有限公司	1,000,000.00	100.00
胡杰	100,000.00	10.00	-	-	-
合计	1,000,000.00	100.00		1,000,000.00	100.00

公司于 2011 年 8 月 15 日领取了郑州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

4、2011 年 9 月，有限公司第一次增加注册资本

2011 年 8 月 10 日，公司股东做出如下决定，同意公司将注册资本由 100 万元人民币增加至 300 万元人民币。同日，全体股东签署章程修正案。

2018 年 3 月 1 日，未来房产出具确认书，对本次增资的股东决定及章程修正案予以追认及确认。

2011 年 8 月 30 日，河南省昶昊会计师事务所有限公司出具了豫昶昊验字【2011】第 A1108025 号验资报告，截至 2011 年 8 月 29 日，公司已收到股东郑州未来房地产开发有限公司以货币资金出资缴纳的新增注册资本合计人民币 200 万元整。

本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	增资前出资额 (元)	增资前持股比例 (%)	增资后出资额 (元)	增资后持股比例 (%)
郑州未来房地产开发有限公司	1,000,000.00	100.00	3,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00	3,000,000.00	100.00

2011 年 9 月 2 日，公司领取了郑州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

5、2016 年 10 月，有限公司第一次变更法定代表人

2016 年 10 月 10 日，公司股东做出如下决定，同意公司法定代表人由何政变更为白明川，同时免去何政执行董事的职务；同日选举白明川为公司执行董事兼总经理。

本次高管变更后，公司高管情况如下：

变更前			变更后	
序号	姓名	职位	姓名	职位
1	何政	执行董事、法定代表人、总经理	白明川	执行董事、法定代表人、总经理

2016年10月27日，公司获得由郑州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为914101007805436387的新营业执照。

6、有限公司第二次变更法定代表人

2017年7月31日，公司股东作出如下决定，同意公司法定代表人由白明川变更为侯绪龙，同时免去白明川执行董事的职务；同日选举侯绪龙为公司执行董事兼总经理。

本次高管变更后，公司高管情况如下：

变更前			变更后	
序号	姓名	职位	姓名	职位
1	白明川	执行董事、法定代表人、总经理	侯绪龙	执行董事、法定代表人、总经理

2017年8月3日，公司获得由郑州市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为914101007805436387的新营业执照。

7、2017年11月，有限公司第二次增加注册资本

2017年11月9日，公司股东作出如下决定，同意变更公司注册资本，将公司注册资本由300万增加至1,000万元，增资价格为2元/注册资本，其中股东郑州未来房产集团有限公司、深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）分别增资980万元、420万元，全部为货币方式出资。

据公司于广发银行所开立账户的银行回单显示，有限公司于2017年11月16日收到股东郑州未来房产集团有限公司、深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）的出资款共1,400万元；其中，700万元为新增注册资本，其余700万元计入资本公积。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额（元）	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	郑州未来房产集团有限公	7,900,000.00	7,900,000.00	79.00	货币

	司				
2	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	2,100,000.00	2,100,000.00	21.00	货币
合计		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	

2017年11月14日，公司领取了郑州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（二）股份公司阶段

1、2018年3月，股份公司设立

2018年3月2日，和谐有限召开临时股东会：（1）同意以发起设立的方式，将和谐有限整体变更为股份公司，和谐有限登记在册的股东作为股份公司的发起人，股份公司的名称为：河南未来和谐物业服务股份有限公司；（2）同意和谐有限以截至2017年11月30日经审计的净资产折股整体变更为股份公司；（3）同意和谐有限整体变更为股份公司后，股份公司的注册资本为人民币1,000万元。

2018年3月1日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具【2018】48110002号《审计报告》，确认截至2017年11月30日，公司账面净资产为18,381,383.29元。

2018年3月1日，河南永华资产评估有限公司出具的豫永华评报字（2018）第008号《资产评估报告》，确认截至2017年11月30日，公司经评估的净资产为24,168,826.02元。

2018年3月10日，未来物业全体股东作为发起人，签署了《发起人协议书》，同意有限公司以2017年11月30日经审计的净资产18,381,383.29元按1.13:1的比例折为股份公司的股份1,000万股，每股面值1元，余额8,381,383.29元计入股份公司资本公积，公司注册资本1,000万元。各股东以各自所持有公司的股权比例作为在股份公司的持股比例。

2018年3月16日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字【2018】48110011号《验资报告》，审验确认了以有限公司经审计的截至2017年3月16日的净资产人民币18,381,383.29为折股依据，折合为股份公司股本10,000,000

股，每股面值人民币 1 元，余额计入资本公积。

2018 年 3 月 18 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会。会议审议通过了《关于股份公司筹备工作情况的报告》、《关于整体变更设立河南未来和谐物业服务股份有限公司的议案》、审议《关于股份公司设立费用的报告》、《关于发起人以郑州未来和谐物业管理有限公司经审计后的净资产折股情况的报告》、《关于确认股份公司筹建工作的行为和已签署的有关文件法律效力的议案》、《关于授权股份公司董事会办理工商注册登记事宜的议案》、《河南未来和谐物业服务股份有限公司章程》、《关于选举股份公司第一届董事会成员的议案》、《关于选举股份公司第一届监事会股东代表监事的议案》、《关于聘请会计师事务所为股份公司 2018 年度外部审计机构的议案》、《关于制定<股东大会议事规则>、<董事会议事规则>、<监事会议事规则>、<对外担保管理制度>、<对外投资管理制度>、<关联交易决策制度>、<投资者关系管理制度>、<防范控股股东及其关联方资金占用管理制度>的议案》，选举产生了股份公司董事并组成股份公司第一届董事会，选举产生了股份公司监事（非职工监事）并与职工代表大会选举的职工监事组成股份公司第一届监事会。

同日，股份公司第一届董事会通过《关于选举董事长（法定代表人）的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》、《关于聘任董事会秘书的议案》、《关于制定<总经理工作细则>、<董事会秘书工作细则>、<信息披露管理制度>的议案》，选举侯绪龙担任股份公司第一届董事会董事长、总经理，任期三年。

2018 年 3 月 30 日，郑州市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为 914101007805436387 的《营业执照》，名称为河南未来和谐物业服务股份有限公司，公司类型为非上市股份有限公司，注册资本 1,000 万元，法定代表人侯绪龙，公司住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路未来国际 25 号楼 23 层，经营范围：物业管理，家政服务。（凭有效资质证经营）

整体变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴额（元）	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
----	------	--------	--------	---------	------

1	郑州未来房产集团有限公司	7,900,000.00	7,900,000.00	79.00	净资产折股
2	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业(有限合伙)	2,100,000.00	2,100,000.00	21.00	净资产折股
合计		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	—

2、2018年6月，股份公司第一次变更经营范围

2018年5月21日，股份公司召开2018年第三次临时股东大会。会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》等，为进一步完善公司业务体系，全体股东一致同意公司的经营范围变更为“物业管理服务；房地产经纪；家政服务；搬家服务；停车场服务；机电设备维修；园林绿化养护。”。

2018年6月15日，郑州市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为914101007805436387的《营业执照》。

综上所述，经主办券商及公司律师核查公司自设立以来历次股权演变的工商登记档案、历次股东会决议、历次验资报告及评估报告、历次变更的公司章程及历次出资公司入账凭证等文件，公司的设立、历次增资、整体变更为股份公司均履行了股东会决议等内部决策程序，并在工商行政管理机关办理了工商登记，股东均按《公司法》及相关法律、法规和《公司章程》履行了足额缴纳出资的义务，取得《验资报告》等出资证明文件并办理了工商登记，出资程序完备，合法合规。公司股东历次出资形式与比例合法、合规。不存在违反当时《公司法》关于出资的相关规定。

和谐有限整体改制为股份有限公司时，经过专业机构的评估、审计、验资，且评估净资产值超过公司经审议的账面净资产，构成“整体变更设立”。公司股权变更均为当事人真实意思表示，履行了相应程序，合法、有效，不存在潜在纠纷。公司现有股东持有的股份均为真实持有，不存在通过协议、信托或其他任何方式代替他人或委托他人持有公司股份的情形，不存在质押或其他限制权力行使之情形，未来物业符合“股权明晰”，股份发行转让合法合规”的挂牌要求。

（三）公司在区域股权交易中心挂牌情况

公司自设立以来不存在在区域股权交易中心挂牌的情形，因此也不存在投资者买入后卖出或卖出后买入同一交易品种的时间间隔少于 5 个交易日，权益持有人累计超过 200 人的情形。

六、子公司、分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 1 子公司、5 家一级分公司和 1 家二级分公司。

（一）子公司基本情况

1、八达威物业

（1）2014 年 4 月，八达威物业设立

2014 年 3 月 28 日，八达威物业召开股东会，并作出股东会决议：①审议通过了公司章程；②决定选举赵辉为公司执行董事兼经理；决定只设一名监事，选举刘珂为公司监事；确认股东出资方式及缴纳期限为河南省八达威商业集团有限公司、赵辉以货币出资 300 万元，并于 2014 年 3 月 27 日前足额缴纳完毕。

2014 年 4 月 4 日，八达威物业获得郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 410101000087986 的营业执照。

（2）2014 年 7 月，八达威物业新增实收资本

2014 年 7 月 3 日，河南融通联合会计师事务所（普通合伙）出具了豫融会验字（2014）第 A07005 号验资报告，验证截至 2014 年 7 月 2 日，八达威物业已收到河南省八达威商业集团有限公司以货币出资的新增实收资本 300 万元，变更后的实收资本为 300 万元。

2014 年 4 月 4 日，赵辉与八达威集团签署《代出资协议书》，约定八达威集团代赵辉出资 15 万元，代为垫付，形成赵辉对八达威集团的应付款，但项目公司 5% 的股权的实际所有权、分红权、处置权归赵辉所有。

根据八达威集团与赵辉共同出具的说明，赵辉已将八达威集团代为垫付的

15万元出资予以偿付；确认八达威物业5%的股权自始归属赵辉，并无任何权属纠纷或潜在纠纷。

(3) 2015年9月，八达威物业第一次变更注册地址

2015年9月5日，八达威物业召开股东会，并作出股东会决议：审议通过了变更公司注册地址的事项，同意公司注册地址由“郑州市郑东新区东风东路东、普惠路西、创业路北1幢1单元27层2714号”变更为“郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际1号楼C座25层2515”。

2015年9月9日，八达威物业获得郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为410101000087986的营业执照。

(4) 2016年6月，八达威物业第一次股权转让、变更高管

2016年6月17日，八达威物业召开股东会，并作出股东会决议：①同意公司股东赵辉将其持有八达威物业全部5%的股权转让予河南曙恒商贸有限公司，八达威商业将其持有八达威物业25%的股权转让予河南曙恒商贸有限公司；②公司法定代表人，免去赵辉执行董事兼总经理职务，同时不再担任法定代表人，选举侯绪龙为执行董事兼总经理，同时担任法定代表人。

2016年6月17日，八达威物业原股东赵辉、八达威商业分别与河南曙恒商贸有限公司签订股权转让协议。

本次股权转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

变更前			变更后		
股东名称	出资额（元）	持股比例（%）	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
八达威商业	2,850,000.00	95.00	八达威商业	2,100,000.00	70.00
赵辉	150,000.00	5.00	河南曙恒商贸有限公司	900,000.00	30.00

2016年6月20日，八达威物业获得郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91410100097050011G的新营业执照。

(5) 2017年12月，八达威物业第二次股权转让、变更经营范围

2017年12月27日，八达威物业召开股东会，并作出股东会决议：①同意公司股东八达威商业将其持有八达威物业全部70%的股权转让予和谐有限，河南曙恒商贸有限公司将其持有八达威物业30%的股权转让予和谐有限；②公司注册地址由“郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际1号楼C座25层2515”变更为“河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路49号绿地原盛国际1号楼C座25层2515”。

同日，八达威物业原股东八达威商业、河南曙恒商贸有限公司分别与和谐有限签订了股权转让协议。

本次股权转让完成后，公司的股东及股权结构如下：

变更前			变更后		
股东名称	出资额（元）	持股比例（%）	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
八达威商业	2,100,000.00	70.00	未来物业	3,000,000.00	100.00
河南曙恒商贸有限公司	900,000.00	30.00			

2017年12月29日，八达威物业获得郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91410100097050011G的新营业执照。

（6）2018年3月，第三次变更公司注册地址

2018年3月14日，八达威物业召开股东会，并作出股东会决议：公司注册地址由“河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路49号绿地原盛国际1号楼C座25层2515”变更为“郑州市金水区纬四路东段19号广发大厦14层1401号”。

2018年3月14日，八达威物业获得郑州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91410100097050011G的新营业执照。

（二）分公司基本情况

分公司名称	注册地	主营业务	成立日期
许昌分公司	河南省许昌市	物业管理、家政服务	2013-1-14
鹤壁分公司	河南省鹤壁市	物业管理、家政服务	2011-3-14

开封分公司	河南省开封市	物业管理、家政服务	2008-11-17
商丘分公司	河南省商丘市	物业管理、家政服务	2012-02-09
柘城分公司	河南省柘城市	物业管理、家政服务	2016-05-19
濮阳分公司	河南省濮阳市	物业管理、家政服务	2009-06-18
八达威物业灵宝分公司	河南省灵宝市	物业管理、家政服务	2017-04-10

注：柘城分公司已于 2017 年 9 月 8 日注销；濮阳分公司已向税务部门递交注销资料。

七、公司董事、监事和高级管理人员情况

本公司现有 5 名董事、3 名监事、3 名高级管理人员，均为中国国籍，无永久境外居留权。公司的董事、监事、高级管理人员均符合法律法规规定的任职资格。具体情况如下：

（一）董事基本情况

侯绪龙先生，董事长兼总经理。1982 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，在职硕士学历。2015 年 6 月毕业于郑州大学。2001 年 9 月至 2016 年 5 月，在河南七建工程集团有限公司担任项目经理；2016 年 6 月至今，在河南省八达威物业服务有限公司担任总经理；2017 年 7 月至今，在河南豫中建筑工程有限公司担任监事；2017 年 8 月至 2018 年 2 月，在和谐有限担任执行董事兼总经理。2018 年 3 月至今，任股份公司董事、总经理，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司董事侯绪龙在河南精速工程造价咨询有限公司担任监事；在河南豫中建工集团有限公司担任监事；在河南辉杰建筑信息技术服务有限公司担任监事。

赵爽先生，董事。1983 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。2001 年 7 月，毕业于通许县清华中学。2002 年 8 月至 2012 年 7 月，在通许县城关镇政府财税所担任会计。2012 年 8 月至今，在河南众信置业有限公司担任监事，在河南和昶润商贸有限公司担任经理，在深圳前海融晖商业保理有限公司担任总经理。2018 年 3 月至今，任股份公司董事，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司董事赵爽在融晖（北京）资产管理有限公司担任法定代表人、执行董事兼经理；在融晖（北

京) 科技有限公司担任法定代表人、执行董事、经理。

王现伟先生，董事。1979年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2002年9月，毕业于河南大学，获得学士学位。2002年10月至2004年9月，在河南通许第四高级中学担任教师；2004年11月至2008年2月，在深圳仪器仪表与自动化行业协会担任秘书长、办公室主任；2008年3月至2015年12月，在深圳浩宁达仪表股份有限公司担任总经理助理、运营总裁，2016年1月至2016年12月，在河南省八达威商业集团有限公司担任副总裁；2017年1月至今，在郑州未来房产集团有限公司担任副董事长。2018年3月至今，任股份公司董事，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司董事王现伟在深圳前海未来实业控股有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在深圳前海传奇金融顾问有限公司担任法定代表人、董事长；在河南龙泉实业有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在郑州煤炭工业(集团)桧树亭煤炭有限责任公司担任董事；在郑州八达威物流有限公司担任执行董事兼总经理；在郑州辰榛置业有限公司担任法定代表人、执行董事；在商丘合创未来房地产开发有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在新郑市未来置业有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在中牟非常湖畔酒店管理有限公司担任法定代表人、执行董事；在深圳前海融晖投资管理有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在廊坊市辰榛商贸有限公司担任法定代表人、执行董事；在河南量旌科技有限公司担任董事；在深圳量旌科技有限公司担任监事；在郑州量旌实业有限公司担任法定代表人、执行董事兼法定代表人；在河南众信置业有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理。

赵博先生，董事。1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2009年6月，毕业于西南科技大学，获得学士学位。2009年7月至2011年2月，在四川新光硅业科技有限责任公司担任技术员；2011年3月至2011年7月，在河南协鑫光伏科技有限公司担任技术员；2011年8月至2013年9月，在河南房地美置业集团股份有限公司担任行政人事主管；2013年10月至2017年5月，在河南省八达威商业集团有限公司担任客服经理。2017年6月至今，在郑州未来房产集团有限公司担任董事会秘书。2018年3月至今，任股份公司

董事，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司董事赵博在新晋美投资控股集团有限公司担任董事；在深圳市融晖广信资产管理有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；

李超先生，董事。1985年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2005年9月至2009年7月，就读于天津财经大学，获得学士学位。2009年8月至2012年11月，在华夏幸福基业股份有限公司担任项目经理；2012年12月至2014年3月，在北京首赫投资有限公司担任项目总监；2014年3月至2015年12月，在深圳浩宁达股份有限公司担任总经理秘书；2016年1月至今，在郑州未来房产集团有限公司担任董事。2018年3月至今，任股份公司董事，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司董事李超在深圳前海未来投资控股有限公司担任法定代表人、执行董事兼总经理；在深圳前海未来实业控股有限公司担任董事；在鹤壁未来房地产开发有限公司担任执行董事；在深圳前海传奇金融顾问有限公司担任董事。

（二）监事基本情况

陈瑶冰先生，监事。1978年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2009年7月，毕业于南京财经大学，获得学士学位。2000年7月至2003年7月，在宁波智鸿科技有限公司担任主办会计；2003年8月至2005年11月，在吴江智鸿高科技有限公司担任财务主管；2005年12月至2007年8月，在东泰精密模具（苏州）有限公司担任成本经理；2007年9月至2012年12月，在苏州新宇模具塑胶有限公司担任财务经理；2013年1月至2014年4月，在南京化学工业园天宇固体废弃物处置有限公司担任财务总监。2014年5月至今，在河南省八达威商业集团有限公司财务总监。2018年3月至今，任股份公司监事会主席，任期三年，未直接持有公司股份。截至本公开转让说明书出具之日，除上述兼职情况外公司监事陈瑶冰在郑州未来房产集团有限公司担任财务总监、监事；在郑州龙泉房地产开发有限公司担任法定代表人、总经理；在鹤壁未来房地产开发有限公司担任监事；在深圳前海传奇金融顾问有限公司担任监事；在河南豫之昶建筑劳务分包有限公司担任监事；在商丘合创未来房地产开发有限公司担

任监事；在廊坊市辰榛商贸有限公司担任监事。

郭浩先生，监事。1985年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。2004年毕业于徐州体育运动学校。2010年10月至2013年10月，在徐州沃尔玛超市担任生鲜员工；2013年11月至2016年10月，在徐州乐天玛特超市担任生鲜主管。2017年2月至2017年4月，在河南省八达威商业集团有限公司担任采购专员；2017年5月至今，在郑州未来和谐物业管理有限公司担任采购专员。2018年3月至今，任股份公司职工代表监事，任期三年，未直接持有公司股份。

邢充旗先生，监事。1978年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998年7月，毕业于大连海事大学。1998年8月至2001年6月，在大连晚报担任推广专员；2001年7月至2010年10月，在大连泰嘉船务有限公司担任主管；2010年11月至2012年12月，在河南七都不动产销售有限公司担任经理；2013年1月至2017年11月，在河南省八达威商业集团有限公司担任营销副总；2017年12月至今，在郑州未来房产集团有限公司担任总经理助理。2018年3月至今，任股份公司监事，任期三年，未直接持有股份。

（三）高级管理人员

侯绪龙先生，总经理。具体情况详见“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事基本情况”。

张冰冰女士，董事会秘书。1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2010年7月，毕业于河南商业高等专科学校。2010年8月至2011年5月，在河南灰鼠服饰担任财务人员；2011年6月至2011年9月，在郑州三和水工机械有限公司担任出纳；2011年10月至2017年9月，在杭州中美华东制药有限公司担任出纳；2017年10月至2018年3月，在有限公司担任董事长秘书。2018年3月至今，任股份公司董事会秘书，任期三年，未直接持有公司股份。

马艳粉女士，财务总监。1988年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2010年6月，毕业于河南大学，获得学士学位。2010年7月至2011

年9月，在郑州紫隆冰谷商贸有限公司担任会计；2011年10月至2015年2月，在河南海通汽车零部件有限公司担任财务经理职务；2015年4月至2017年6月，在郑州嘉亿物业管理有限公司担任财务主管职务；2017年7月至2018年3月，在有限公司担任财务主管。2018年3月至今，任股份公司财务总监，任期三年，未直接持有公司股份。

八、最近两年一期主要会计数据和财务指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产（万元）	4,192.67	4,486.58	4,554.78
股东权益合计（万元）	1,764.34	1,807.55	321.77
归属于母公司的股东权益（万元）	1,764.34	1,807.55	321.77
每股净资产（元）	1.76	1.81	1.07
归属于母公司的每股净资产（元）	1.76	1.81	1.07
资产负债率（%）	43.35	42.81	92.94
流动比率（倍）	1.63	1.69	1.03
速动比率（倍）	1.60	1.55	1.03
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	706.92	2,386.63	1,587.67
净利润（万元）	-43.21	257.45	60.20
归属于母公司股东的净利润（万元）	-43.21	246.93	60.20
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-69.90	125.77	6.32
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-69.90	115.25	6.32
毛利率（%）	13.85	25.91	23.24
净资产收益率（%）	-2.42	43.95	20.64
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-3.91	20.51	2.17
应收账款周转率（次）	2.23	3.37	8.37
存货周转率（次）	-	-	-
基本每股收益（元/股）	-0.04	0.69	0.20

稀释每股收益（元/股）	-0.04	0.69	0.20
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-322.42	204.24	236.90
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.32	0.20	0.79

注：计算上述指标时，有限公司期间以实收资本模拟股本进行计算。

- 1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算；
- 2、净资产收益率按照“归属于公司普通股股东的净利润/归属于公司普通股股东的净资产加权平均数”计算；
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/归属于公司普通股股东的净资产加权平均数”计算；
- 4、应收账款周转率按照“当期营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）”计算；
- 5、存货周转率按照“当期营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）”计算；
- 6、基本每股收益按照“当期净利润/当期股本”计算；报告期内，公司未发行可转换债券、认股权等潜在普通股，稀释每股收益同基本每股收益；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/期末实收资本”计算；
- 8、每股净资产按照“期末净资产/期末实收资本”计算；
- 9、归属于母公司的每股净资产按照“归属于母公司的期末净资产/期末实收资本”计算；
- 10、资产负债率按照“当期负债/当期总资产”计算；
- 11、流动比率按照“当期流动资产/当期流动负债”计算；
- 12、速动比率按照“（当期流动资产-当期存货）/当期流动负债”计算。

九、与本次挂牌有关的机构

（一）主办券商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

注册地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B、E座三层

联系电话：010-85130588

传真：010-85130621

项目负责人：陈通晓

项目组成员：廖望、梁缤予、姜帅

（二）律师事务所：北京大成（深圳）律师事务所

负责人：夏蔚和

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道 1006 号深圳国际创新中心（福田科技广场）A 栋3、4层

联系电话：0755-26224010

传真：0755-26224100

经办律师：冯艳芳、赵紫含

（三）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：刘贵彬

联系地址：北京市海淀区西四环中路16号院 2号楼4层

联系电话：010-88219191

传真：010-88215565

经办注册会计师：李萍、纪海燕

（四）资产评估机构：河南永华资产评估有限公司

法定代表人：陈喜平

联系地址：郑州市金水区农业路72号国际企业中心B座408室

联系电话：0371-60917683

传真：0371-60917687

经办注册资产评估师：陈喜平、李杰

（五）证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

联系地址：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：谢庚

联系地址：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

联系电话：010-63889512

邮编：100033

第二节 公司业务

一、公司主要业务及产品和服务的情况

（一）主营业务情况

公司自成立以来一直从事物业管理相关服务，主要为住宅物业、商业物业提供物业管理服务，管理的项目涵盖住宅小区、公寓、写字楼、商店等。报告期内，公司收入和利润主要来自于主营业务，盈利情况稳定，未发生重大变化。

报告期内，公司未从事代办居民房产证的业务；不存在从事或变相从事房地产开发行为，不涉及协助开发、进行销售宣传和推广；未开展家政服务业务。

（二）产品和服务

1、提供的主要服务

（1）基础物业管理服务

公司拥有物业服务国家二级资质，提供的服务主要为物业管理公共性服务项目，其中包括园艺绿化服务、安保服务、车辆管理服务、保洁服务及工程维修服务。物业管理服务具体内容如下：

主要服务	服务内容
园艺绿化服务	提供园林工程施工、绿地管理、绿化物日常维护、定期修剪及更新等
安保服务	日常全天候巡逻值班、治安管理、门禁出入监管、区域内公共秩序协管事项、定期组织消防培训等
车辆管理服务	停车场管理、管理区域内交通协管事项、照明及监控、自动道闸及楼宇对讲设施定期维护等
保洁服务	楼道清洁、玻璃清洁、环境卫生管理、垃圾清运及经常性保洁等
工程维修服务	房屋共用部位养护及维修、水电管理、排污设备管理、物业管理区域内共用设备的安装、维修、养护等

公司在报告期内未就自行招用保安员向当地公安机关备案。根据《保安服务管理条例》第四十二条，“保安从业单位有下列情形之一的，责令限期改正，给予警告；情节严重的，并处1万元以上5万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得：……（二）未按照本条例的规定进行备案或者撤销备案的。”根据上述规定，公司存在被处罚的风险。

为规范上述行为，公司决定将保安服务整体外包，并已经与河南君泰保安服务有限公司签署《保安服务合作意向书》，双方正在就合作的具体事项进行商谈。根据公司出具的说明，预计在 2018 年 9 月 30 日之前可以商谈完毕。如果双方商定全部事宜，将签署正式的保安服务协议。河南君泰保安服务有限公司已取得豫公保服 20130180 号《保安服务许可证》，且与未来物业不存在关联关系。

对于公司存在被处罚的风险，公司的控股股东未来房产出具承诺，如果未来物业因未及时办理自行招用保安备案受到主管部门的处罚，其将对公司承担全额补偿义务，避免公司遭受损失。

公司已于 2018 年 9 月 27 日与河南君泰保安服务有限公司签署《保安服务协议》，截至本公开转让说明书出具之日，公司已经开始履行上述协议书中所约定的相关事项。

(2) 顾问咨询服务及案场服务

主要服务	服务内容
物业管理咨询服务	从实际使用的角度，对项目物业管理进行系统设计，根据过往物业管理经验为客户提供物业管理方案咨询服务
前期介入服务	根据开发商要求，对项目工程、结构设计、配套设施、环境布局等提供专业咨询，并协助监督项目实施情况
房屋查验服务	参与竣工验收，及时收集相关原始资料并建立起归档系统，并对房屋质量、使用感受及周边环境进行综合评价
案场及样板间服务	负责销售案场的秩序维护、保洁、消防及相关物业管理服务，并根据客户要求协助进行客户接待服务。

2、在管项目情况

截至本公开转让说明书签署日，公司正在管理和服务的项目合计 11 个，在管面积超 120 万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、公寓、别墅、洋房、写字楼、商铺等，覆盖郑州、开封、商丘、许昌等城市。

公司目前在管项目详情如下：

序号	项目名称	项目性质	收费面积 (m ²)	收费单价 (元/m ²)
1	未来商务	商务高层	12,974.54	1.37
		商务商业	4,248.83	2.50

2	广发大厦	商业	18,213.97	3.50
3	未来国际	高层住宅	49,267.83	1.37
		商业住宅	26,689.32	2.50
4	鹤壁-未来凤凰城	二期高层住宅	97,211.15	0.95
		一期高层住宅	88,955.11	0.88
		二期多层住宅	13,381.46	0.72
		一期多层住宅	8,679.80	0.66
		商业	4,533.45	2.00
5	商丘-未来英伦	多层住宅	35,624.33	0.68
		高层住宅	23,013.65	1.18
		商业	2,063.94	2.00
6	许昌-东岸华城	别墅	28,779.86	1.80
		高层住宅	199,321.66	1.60
		商业	17,936.56	2.00
		小高层	12,046.81	1.60
7	许昌-众信国际	公寓	36,618.50	2.50
		商业	7,575.96	3.50
8	开封-美好花园	商业	1,011.48	1.75
		多层住宅	111,803.54	0.65
9	龙泉美景-尚书房 1期	高层住宅	55,487.74	1.97
10	悦府海棠	高层住宅	283,509.98	1.97
		商业	18,071.27	3.00
11	灵宝-长安悦府	别墅	8,216.50	1.50
		高层住宅	40,637.59	1.10
		商业	34,383.36	1.20
		洋房、湖景房	7,283.25	1.00
12	郑州航空港经济 综合实验区人民法院	办公楼	11,800.00	7.97
-	合计	-	1,259,341.44	-

公司管理项目部分案例如下：

项目名称	收费面积 (m ²)	管理业 态	开发商
未来 国际	74,342.14	高层	

		商业	
未来 商务	17,224.39	高层	
		裙房	
未来 广发大厦	18,213.97	商业	

未来 凤凰城	212,760.97	二期高层	
		一期高层	
		二期多层	
		一期多层	
		商业	
未来 英伦印象	64,252.94	多层住宅	
		高层住宅	
		商业	
未来 众信国际	47,423.5	高层住宅	
未来 东岸华城	249,574.52	别墅	
		高层住宅	
		商业	
		小高层	

龙泉美景 尚书房一期	55,487.7	高层住宅	
悦府海棠	298,315.08	高层住宅	
		商业	
长安悦府	90,784.70	别墅	
		高层住宅	
		商业	
		洋房、湖景房	

公司正不断提高物业服务质量，承接新的物业管理服务，开拓新市场并扩大市场份额，增强其竞争力，增加服务相关收入。3、公司所获荣誉

序号	颁发时间	颁发机构	荣誉名称
1	2017	鹤壁市房产管理中心	物业服务先进企业（鹤壁分公司）
2	2015	郑州市物业管理协会	服务品质提升年先进企业
3	2015	郑州市物业管理协会	优秀组织单位
4	2012	鹤壁市房管局	年度物业服务先进企业
5	2012	郑州市物业管理协会	优秀会员单位
6	2012	郑东新区如意湖办事处	物业管理工作先进单位

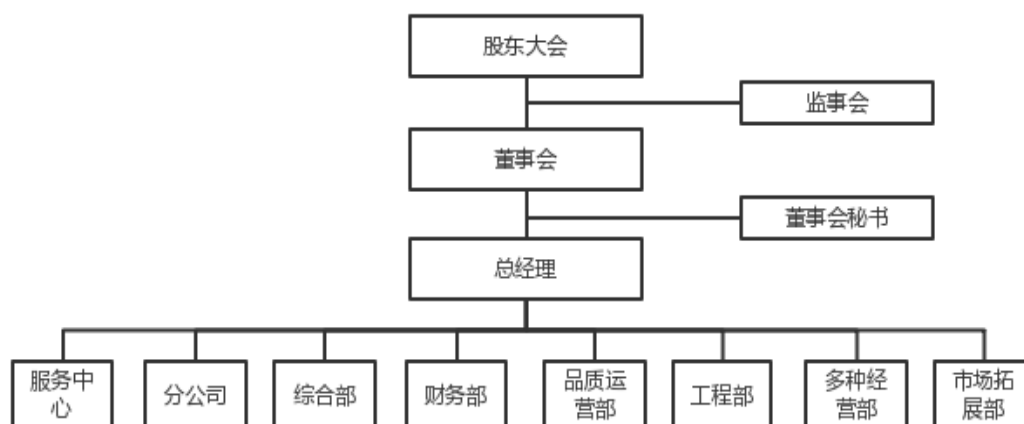
7	2011	开封市物业协会	年度先进企业
8	2011	开封市住房和城乡建设局	物业管理先进单位
9	2010	郑州市物业与房地产协会	物业“规范服务年”先进单位
10	2006	郑州物业与房地产协会	年度优质服务月活动先进单位

4、公司在管项目获奖情况

在管项目名称	时间	颁发机构	荣誉名称
未来凤凰城	2017	鹤壁市绿化委员会	园林式居住区
	2017	鹤壁市房产管理中心	物业服务先进企业
	2017	淇滨区物业管理协会	物业管理先进企业
未来美好家园	2015	开封市物业管理协会	年度物业服务先进企业
	2012	河南省住房和城乡建设厅	河南省物业管理示范住宅小区
	2010	开封市住房和城乡建设局	物业管理示范小区
	2009	开封市国土资源局（房产管理局）	物业管理达标小区
未来·英伦印象	2013	商丘市物业管理专业委员会	市级优秀住宅小区
未来国际	2009	郑州市住房保障和房地产管理局	年度物业管理示范住宅小区

二、公司内部组织结构及主要业务流程

（一）公司内部组织结构图

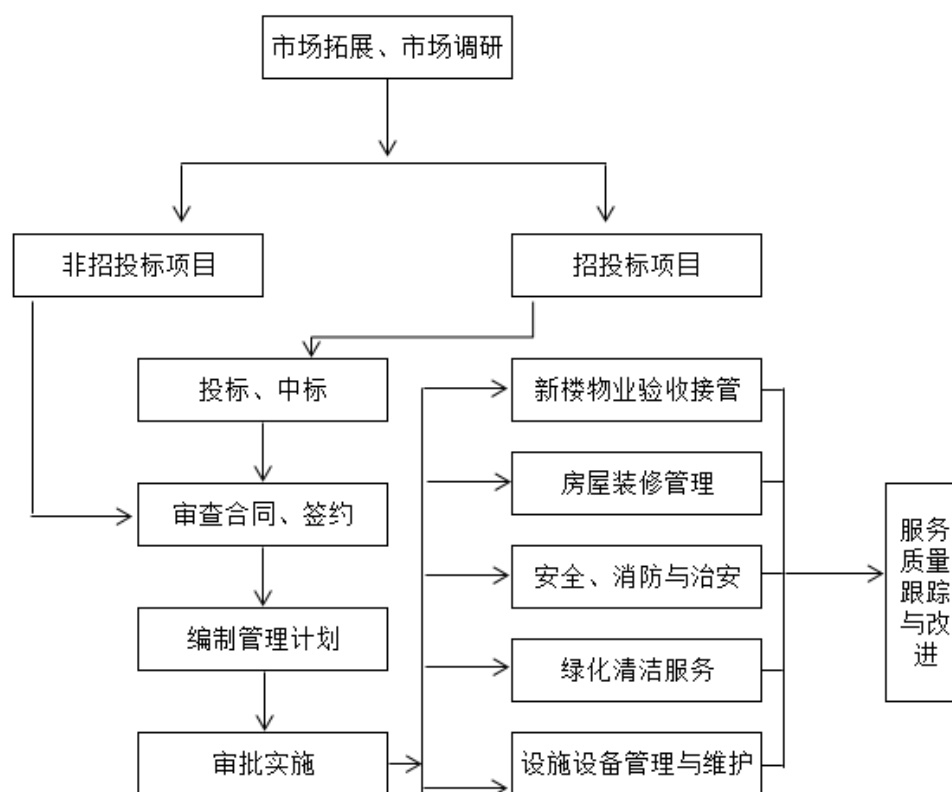


（二）主要运营流程

物业管理服务是公司的核心业务，物业管理服务主要流程包括市场拓展调

研、项目招投标、前期物业服务、业委会成立后的物业管理服务和服务质量跟踪管理等。经过多年发展和积累，公司逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系，且经营管理、业务开发与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足多种类型客户的个性化需求。

公司主要的业务流程如下图所示：



三、公司主要技术、资产和资质情况

（一）公司核心服务技能

1、丰富的物业服务经验

公司是专业从事物业管理服务具有独立法人资格的有限公司，成立 12 年以来，在行业服务实践中公司已建立起完整、科学、规范的服务运作机制，积累了丰富的物业行业服务经验，培养了一支高效专业的物业管理团队，管理人员获得全国物业管理专业培训资格证书的达到 100 %。多年的公司运营，已经形成了独特的经营理念和良好的品牌形象，可以同时为多种类型的客户提供不同的物业服务。

2、标准化的管理体系

公司高度重视标准化的体系建设，建立了标准化的管理体系以及较为完善的管理制度，并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。公司建立了相互协调的人力资源管理机制。以科学合理、公平公正的绩效考核为前提，完善合适的薪酬制度作保障；进行科学的工作岗位设计，建立灵活的人员内部流通机制，提升激励的有效性；公司管理层高度重视沟通，对员工在一定范围内充分授权；根据组织的发展目标和员工的实际情况，帮助员工制定有效的职业生涯规划以激励员工。

3、有效的服务保障机制

公司采取现代化的手段对服务的质量进行有效的跟踪和评价，确保业主的服务体验及相关建议的及时反馈。为规范售后服务工作，提高业主保障，增强业主满意度，公司还设立了服务中心，并制定了《服务中心岗位职责》。

（二）公司主要资产情况


1、无形资产

（1）土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司未拥有土地使用权。

（2）专利、商标权

截至本公开转让说明书签署日，公司未拥有专利权及商标权。因公司经营需要，已获得母公司未来房地产集团授权商标一项，具体情况如下：

商标	申请使用商品	申请号	注册有效期限	授权方式	注册人
	不动产管理；公寓管理；公寓出租；不动产估价；不动产经纪人；办公室租赁(不动产)；不动产出租；不动产代理；住房代理；	1327303	2009.10.21-2019.10.20	非排他许可	郑州未来房产集团有限公司

注：因公司经营需要，公司决定采用授权方式获得未来房产的商标使用权共计 1 项。

（3）域名

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有一项域名，具体情况如下：

序号	注册申请人	注册网址	备案号	审核通过时间
1	和谐有限	www.futuremylife.com	豫 ICP 备 17038205 号-1	2017-09-20

(4) 车位使用权

公司拥有 71 个车位使用权，截止 2018 年 3 月 31 日其账面价值为 151.27 万元。

单位：万元

项目	车位使用权	合计
账面价值	151.27	151.27

2、固定资产

截至 2018 年 3 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

类别	折旧年限	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率 (%)
运输工具	5	33.32	6.94	26.37	79.14
办公设备	5	15.27	9.07	6.20	40.60
电子及其他设备	5	60.85	30.19	30.66	50.39
合计		109.44	46.20	63.23	57.78

其中主要运输设备情况如下：

序号	车辆类型	车牌号码	所有权人	注册日期
1	雪弗兰 SGM64787YXB	豫 A61PK2	八达威物业	2013-09-05

3、公司房屋租赁情况

截至本公开转让说明书签署日，公司房屋租赁的情况如下：

序号	承租人	出租人	地点	租赁场所	租赁面积 (平方米)	用途	合同总额 (万元)	期限
1	郑州未来和谐物业管理有限公司	郑州未来房产集团有限公司	郑州市水区水四路 19 号	广发大厦 14 楼	80	办公	3.1680	2017.11.1-2030.10.31

（三）业务许可和资质情况

序号	名称	许可范围	发证机关	持证单位	编号	发证日	到期日
1	中华人民共和国物业服务资质证书（贰级资质）	物业管理	中华人民共和国住房和城乡建设部	未来物业	410106372	2016.12.20	2019.12.8
2	中华人民共和国物业服务资质证书（叁级资质）	物业管理	中华人民共和国住房和城乡建设部	八达威物业	4101002449 3	2016.8.3	2019.11.10

注：2017年2月28日发布的《河南省住房和城乡建设厅关于取消物业服务企业二级资质认定的公告》，按照河南省行政审批制度改革领导小组办公室《关于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》的通知，国务院取消了物业服务企业二级及以下资质认定，按照相关职权，河南省住房和城乡建设厅从公布之日起取消并停止办理物业服务企业二级资质认定工作。此后，公司开展物业管理活动不再需要取得城乡建设部门审批，而是住房城乡建设部通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管。

截至本公开转让说明书出具之日，公司的经营范围和经营方式符合法律、行政法规和规范性文件的规定。公司具备开展业务所需的全部资质，目前开展的业务合法合规，不存在超越资质经营的情况。公司在报告期内无重大违法行为，亦不存在相关资质证书无法续期的风险。

四、公司员工情况

（一）员工结构

截至2018年3月31日，公司共有员工448人，构成情况如下：

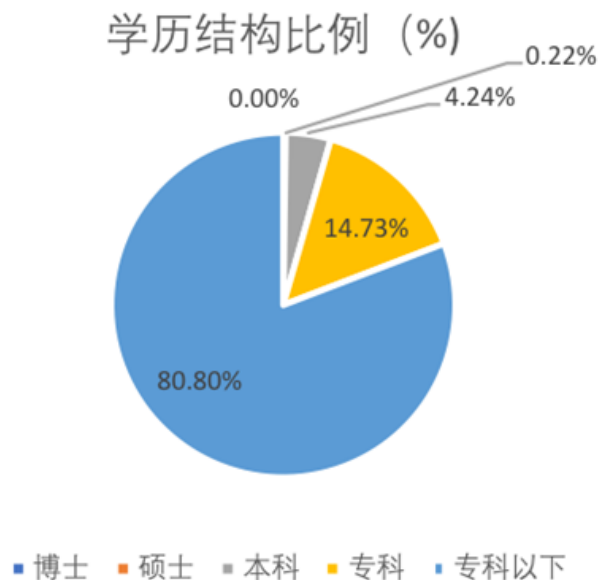
1、岗位结构

部门	人数	占员工总数比例 (%)
行政管理岗	22	4.91
财务岗	7	1.56
工程岗	39	8.71
客户服务岗	62	13.84
秩序维护岗	166	37.05
环境维护岗	152	33.93
合计	448	100.00

2、学历结构

公司有硕士及以上学历 1 人，本科学历 19 人，专科学历 66 人，专科以下学历 362 人。结构如下图：

学历结构	人数	占员工总数比例 (%)
博士	0	0
硕士	1	0.22
本科	19	4.24
专科	66	14.73
专科以下	362	80.80
合计	448	100.00



3、年龄结构

公司 30 岁以下员工有 52 人，30-39 岁员工 93 人，40 岁以上员工 303 人。结构如下图：

年龄结构	人数	占员工总数比例（%）
30 岁以下	52	11.61
30-39 岁	93	20.76
40 岁以上	303	67.63
合计	448	100.00

（二）核心业务人员情况

侯绪龙先生，核心业务人员，具体情况详见“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（三）高级管理人员基本情况”。

郭荣彬先生，1983 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2007 年 6 月毕业于河南商业高等专科学校。2007 年 3 月至 2010 年 2 月，在海南珠江物业酒店管理有限公司担任项目经理；2010 年 2 月至 2011 年 5 月，在河南正弘物业管理有限公司担任项目经理；2011 年 6 月至 2015 年 10 月，在河南省锦华物业管理有限公司担任副总经理；2015 年 10 月至 2018 年 2 月，在河南新康桥物业服务有限公司担任总经理助理。2018 年 3 月加入公司，未持有公司股份。

张艳玲女士，1985 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2007 年 6 月毕业于河南理工大学。2007 年 9 月至 2010 年 7 月，在河南鑫苑物业服务服务有限公司担任人事专员；2010 年 8 月至 2013 年 10 月，在郑州元龙房地产开发有限公司担任行政人事主管；2014 年 8 月至 2016 年 4 月，在河南省肯斯特物业服务有限公司担任行政人事经理。2016 年 7 月加入公司，未直接持有公司股份。

五、业务经营情况

（一）销售情况

1、按产品分类

项目	2018 年 1-3 月	
	金额（万元）	占比（%）
主营业务	678.17	95.93%

其他业务	28.75	4.07%
合计	706.92	100%
项目	2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）
主营业务	2,275.40	95.34%
其他业务	111.23	4.66%
合计	2,386.63	100%
项目	2016 年度	
	金额（万元）	占比（%）
主营业务	1,541.49	97.09%
其他业务	46.18	2.91%
合计	1,587.67	100%

各项收入的性质和变动分析详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析”。

2、主营业务收入按行业分类情况

项目	2018 年 1-3 月	
	金额（万元）	占比（%）
物业管理	678.17	100.00%
合计	678.17	100.00%
项目	2017 年度	
	金额（万元）	占比（%）
物业管理	2,275.40	100.00%
合计	2,275.40	100.00%
项目	2016 年度	
	金额（万元）	占比（%）
物业管理	1,541.49	100.00%
合计	1,541.49	100.00%

各项收入的性质和变动分析详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析”。

3、按地区分布分类

单位：万元

地区名称	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
郑州	352.86	49.92%	936.11	39.22%	579.82	36.52%
许昌	170.16	24.07%	439.99	18.44%	282.13	17.77%
鹤壁	78.92	11.16%	230.89	9.67%	225.24	14.19%
灵宝	64.47	9.12%	214.74	9.00%	-	-
商丘	23.33	3.30%	83.29	3.49%	76.58	4.82%
开封	17.18	2.43%	413.68	17.33%	294.70	18.56%
濮阳	-	-	59.80	2.51%	127.91	8.06%
柘城	-	-	8.13	0.34%	1.29	0.08%
合计：	706.92	100.00%	2,386.63	100.00%	1,587.66	100.00%

具体详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入及毛利率的主要构成、变动趋势及原因分析”。

4、报告期内前五名客户销售情况

单位：万元

2018年1-3月			
序号	客户名称	营业收入	占同期营业收入的比例(%)
1	河南省八达威商业集团有限公司及其关联方	81.37	11.51
2	郑州粮食批发市场有限公司	20.87	2.95
3	河南邦达实业有限公司	4.89	0.69
4	河南能源化工集团国龙物流有限公司	3.39	0.48
5	广发银行股份有限公司	3.37	0.48
合计		113.89	13.96

注：2018年1-3月，前五大客户中河南省八达威商业集团有限公司及其关联方包括许昌未来房地产开发有限公司、郑州市龙泉房地产开发有限公司、郑州未来房产集团有限公司，其所占营业收入分别为52.82万元、20.87万元、7.68万元。

2017年			
序号	客户名称	营业收入	占同期营业收入的比例(%)

1	河南省八达威商业集团有限公司及其关联方	606.25	25.40
2	郑州粮食批发市场有限公司	66.04	2.77
3	广发银行股份有限公司	21.50	0.90
4	河南能源化工集团国龙物流有限公司	13.54	0.57
5	郑州轻居酒店管理有限公司	8.17	0.34
合计		715.5	29.98

注：2017 年度，前五大客户中河南省八达威商业集团有限公司及其关联方包括郑州华之尚房地产开发有限公司、郑州市龙泉房地产开发有限公司、许昌未来房地产开发有限公司、开封未来房地产开发有限公司、郑州未来房产集团有限公司，其所占营业收入分别为 237.62 万元、139.04 万元、126.61 万元、75.90 万元、27.08 万元。

2016 年

序号	客户名称	营业收入	占同期营业收入的比例 (%)
1	郑州未来房产集团有限公司	163.80	10.32
2	王新静	15.60	0.98
3	华信万达期货股份有限公司	8.50	0.54
4	孙芳	7.28	0.46
5	杨东珊	6.01	0.38
合计		201.19	12.67

2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，公司前五大客户销售收入占销售总额的比例分别为 12.67%、29.98%和 13.96%。2017 年以及 2018 年 1-3 月，河南省八达威商业集团有限公司及其关联方为公司第一大客户，其销售金额占销售总额的比例分别为 25.4%、11.51%，公司不对其存在重大依赖。郑州未来房产集团有限公司在 2016 年度为公司第一大客户，其销售金额占销售总额的比例分别为 10.32%，公司不对其存在重大依赖。报告期内，除河南省八达威商业集团有限公司及其关联方以外，其他客户销售收入占销售总额的比例最高为郑州粮食批发市场有限公司，占当年销售总额 2.77%，公司不对单一客户存在重大依赖。

5、公司客户来源与客户合作关系的确认

公司客户的主要来源分为两大部分，一是来自控股股东未来房产集团及其关联方八达威集团，二是来自对公司具有较高认可度的外部单位。公司先与房地产开发商、写字楼业主订立《前期物业管理服务合同》，后续具体楼盘及小区的业

主委员会成立后,再经过业主委员会的审核,与具体业主或者业主委员会签订《物业服务合同》。

6、代收代付款情况

报告期内,公司代收代付的水电费在公司滞留的时间一般均在1个月以上,主要取决于业主预付水电费及相应的消耗金额;配套费属于公司根据合同于交房时向业主收取配套费,后续按照合同约定的施工节点结算,滞留时间主要取决于业主支付配套费的时间及实际的施工进度。

关于代收代付款的管理,公司制定了《客服中心岗位职责》,相关的规定如下“打印每月费用通知,熟练操作收费系统,协助财务部收取物业管理中的各项费用,熟知公司收费费项,汇总当日各项收费,填报当日报表。”由客服人员协助费用的统计及收取,并每日汇报至财务部,由财务部根据客服人员的报表及收款情况进行会计处理。

对于代收代付款,公司并未开立专户收付,公司对于各项收费均设置了相应的收费台账,以区别于公司自有资金。

对于预先收取业主的费用,在收到款项时,借:货币资金 贷:其他应付款;在对外支付水电费/配套费的结算时点(配套费在于与工程公司结算的时点,水电费在于月末/季度末进行结算),借:其他应付款 贷:货币资金。于资产负债表日,若其他应付款存在借方余额,则重分类至“其他应收款”。

(二) 采购情况

1、主要原材料、能源及供应情况

报告期公司的主营业务成本主要由人工成本、物业能耗成本、设备维修、保洁材料消耗以及其他组成,人工成本主要是员工的工资、社保等;保洁材料消耗主要是日常保洁用品成本;物业能耗成本主要是物业公共区域的水电费等;设备维修成本指物业日常的电梯、消防等设施设备维护保养所产生的成本;其他主要包括空调电费、垃圾清运费等费用。

报告期内,公司营业成本明细如下:

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人工	427.39	70.19	1,317.57	74.51	995.01	81.64
水电费	75.48	12.39	139.24	7.87	61.89	5.08
设备维修	5.36	0.88	116.03	6.56	99.03	8.13
保洁材料消耗	37.59	6.17	109.76	6.21	41.73	3.42
其他	63.17	10.37	85.75	4.85	21.11	1.73
小计	608.99	100.00	1,768.35	100.00	1,218.77	100.00
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	608.99	100.00	1,768.35	100.00	1,218.77	100.00

2、报告期内前五名供应商采购情况

2018年1-3月

序号	供应商名称	采购发生额 (万元)	占同期营业成本的比例(%)
1	郑州聚宏意商贸有限公司	12.42	2.04
2	河南江菱电梯工程有限公司	1.1	0.18
合计		13.52	2.22

续：

2017年

序号	供应商名称	采购发生额 (万元)	占同期营业成本的比例(%)
1	郑州聚宏意商贸有限公司	29.43	1.66
2	蒂森电梯有限公司郑州分公司	18.67	1.06
3	日立电梯(中国)有限公司河南分公司	4.03	0.23
4	河南省特种设备安全监测研究院	2.7	0.15
5	河南江菱电梯工程有限公司	2.2	0.12
合计		57.03	3.23

续：

2016年

序号	供应商名称	采购发生额 (万元)	占同期营业成本的比例(%)
1	蒂森电梯有限公司郑州分公司	15.69	1.29
2	奥的斯电梯(中国)有限公司郑州分公司	12.1	0.99
3	郑州市金水区大发塑料制品商行	4.49	0.37

4	日立电梯（中国）有限公司河南分公司	4.03	0.33
5	郑州市金水区弘力消防器材经营部	1.56	0.13
合计		37.87	3.11

（三）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、重大销售合同

根据公司生产经营的实际情况，报告期内公司销售合同披露依据为物业项目建筑面积大于5万平方米的合同，具体情况如下：

序号	客户名称	物业名称	物业建筑面积 (m ²)	物业类型	委托管理期限
1	郑州未来房产集团有限公司	未来·国际	93,833.16	住宅、商业	自 2005.12.9 起生效
2	鹤壁未来房地产开发有限公司	未来·凤凰城	196,000.00	住宅	2015.7.1-2018.12.31,在业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的服务合同生效时,本合同自动终止
3	商丘合创未来房地产开发有限公司	未来·英伦印象	63,614.55	住宅	自签订日起生效
4	许昌未来房地产开发有限公司	未来·东岸华城	197,503.00	住宅、商业	自 2011.1.26 起生效
5	开封市金明区未来美好家园业主委员会	未来·美好家园	108,600.00	住宅	2015.3.2-2020.3.1
6	开封未来房地产开发有限公司	未来·湖滨花园	200,000.00	住宅、商业	2013.12.1-2018.12.31,在业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的服务合同生效时,本合同自动终止
7	郑州龙泉房地产开发有限公司	龙泉美景	81,592.80	住宅、商业	自 2017.9.1 起至业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时止

8	郑州华之尚房地产开发有限公司	悦府海棠	157,372.99	住宅	自 2016.1.16 起生效
9	郑州华之尚房地产开发有限公司	悦府海棠郡	68,123.41	住宅、商业	自 2016.9.21 起至业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时止
10	郑州华之尚房地产开发有限公司	悦府海棠公馆	67,457.67	住宅、商业	自 2017.5.10 起至业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时止
11	灵宝市城投鼎辉置业有限责任公司	长安悦府、滨海花苑	134,812.32	住宅、商业	自 2016.11.5 起至业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时止
12	许昌市八达威置业有限公司	众信国际	65,870.00	住宅、商业	自 2017 年 6 月 8 日至本物业业主委员会与物业服务公司签订的物业服务合同生效之日止。

注：期后签订的重大合同主要包括（1）2018 年 7 月 1 日，公司与郑州市航空港经济综合实验区人民法院签订物业委托服务合同，月服务费为 94,000 元，合同期限从 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

报告期内，公司存在部分前期物业服务合同未经招投标程序的情形。

根据《物业管理条例》（2018 年 3 月修订）第二十四条规定：“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”公司部分前期物业服务合同未经招投标程序，不符合上述规定。

根据《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第七条，本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的项目建设单位。即是否进行招投标程序系由建设单位决定并进行组织，而物业公司并非组织招投标程序的主体。物业公司仅仅是招投标程序的参与方、投标方，而非组织者。

根据《物业管理条例》第五十六条的规定，违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。

依据上述法律规定，公司部分前期物业服务合同未履行招投标程序，应由住宅物业的建设单位承担相应责任，未来物业不会受到行政处罚。

此外，《物业管理条例》（2018 年 3 月修订）第二十四条属于行政管理规范的范畴，并非法律、行政法规的强制性规定，亦不属于对民事行为的效力性界定规范。建设单位未经招投标方式选聘物业服务企业的，由相应行政管理部门给予处罚，但并不导致建设单位与选聘的物业服务企业所签订的物业服务合同本身无效。

综上，尽管公司在签订部分前期物业服务合同时，存在未通过招投标程序的情形，但该程序上的瑕疵并非物业公司故意所为；在业主接房后或业主委员会成立后，公司均相应的与业主或业主委员会签署物业服务的相关书面约定。公司不会因此受到相关部门的处罚。签署的前期物业服务合同均系双方真实意思的表示，合同合法、有效。

公司存在部分前期物业服务合同未经招投标程序的情形不会对本次挂牌造成实质影响。

报告期后，公司取得一项新的物业服务项目。经获取公司参与招投标项目的招标公告、投标文件，中标通知书签署的合同、查询招标网站，报告期后，公司参与了《郑州航空港经济综合实验区人民法院物业管理服务采购项目（二次招标）》项目的招投标活动，并于 2018 年 7 月 2 日取得中标通知书，公司后续将继续努力按照相关规定通过招投标程序获取物业服务项目。

2、重大采购合同

根据公司生产经营的实际情况，报告期内公司销售合同披露依据为采购金额大于 15 万元的合同，具体情况如下：

单位：万元

序号	合同名称	合同对方	内容	合同金额	服务期限
1	采购合同	郑州聚宏意商贸有限公司	向聚宏意采购保洁用品及耗材并进行长期合作	29.43	2017.4.1-2017.12.31
2	电梯维护保养合同	蒂森电梯有限公司郑州分公司	开封分公司电梯维修保养服务	15.12	2015.10.02-2018.10.01

六、商业模式

公司为国家二级资质物业管理企业，主要为住宅物业、商业物业提供物业管理服务。公司的物业管理项目主要通过招投标或与房地产开发商签订《前期物业管理服务合同》的方式获得，获得项目后统一配置资源、采购设备及物资，完成项目接管的细节实施，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务。

（一）销售模式

公司现阶段主要通过和房地产开发商签署前期物业管理服务合同的方式进行市场拓展，直接服务于终端消费者，为其提供专业的物业管理服务，并获取物业费收入。针对不同业态的管理需求，公司与开发商及委托方进行详尽的商业谈判，有区分度的制定住宅区、商业区域、别墅等灵活性管理方案。同时，公司通过地产开发商的招标邀请或公开招标信息等方式获取项目信息，并对项目进行多维度评估及考察，完成调研后提交公司内部审核立项。在完成招投标流程后，公司为相关物业项目提供针对性管理服务。

在持续获得项目的物业管理权的情况下，公司也将逐渐扩大业务板块，整合房地产、物业服务、家政等相关行业资源，用多元化矩阵式服务不断扩展市场，获得相应客户资源，扩大品牌影响力，打造高质量的物业管理服务企业。

（二）服务模式

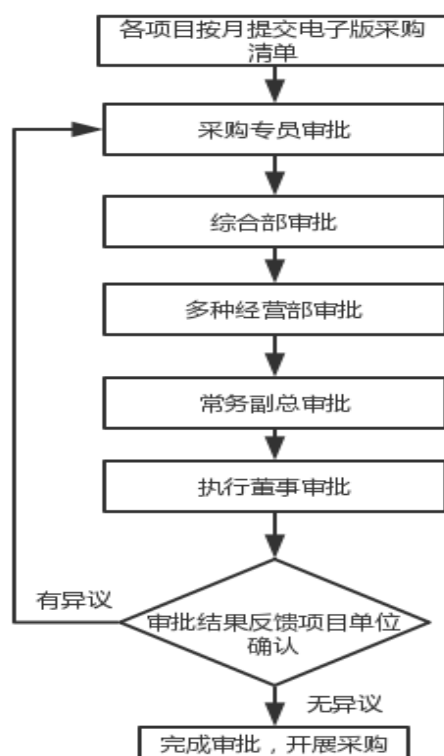
公司的服务模式主要为：与房地产开发商、业主委员会或其他委托方签订服

务合同，依据服务合同为项目提供配套的物业管理服务，并收取相应的管理费用。目前，公司在管的服务项目中，部分项目仍未成立业主委员会。公司与房地产开发商签署《临时管理公约》、《前期物业管理服务合同》，向住宅区、商业区等特定物业提供公共行服务。同时，公司结合自身优势，整合有效的社会资源，联合品牌家政公司、服务中介公司为客户提供特约服务。

在基础的服务模式下，公司秉承“追求卓越、和谐共赢”的企业精神，贯彻“专业亲情，止于至善”的企业理念，以“服务至诚、尽善尽美、管理规范、进取创新”为质量目标，以业主为关注焦点，倡导爱心、细心、真心、贴心、放心、舒心的“六心”服务，为业主创建一个“健康、和谐、环保、舒适、优美”的居住环境，严格按照检验标准对管理服务进行质量把控。

（三）采购模式

公司所服务物业的保洁、保安及绿化都由本公司的员工负责，未外包给专门的公司，公司的采购主要是物业服务所需的一些耗材。公司设立《未来物业物资采购管理规定》以控制采购的质量，满足产品质量要求，规范供应商的考核。公司未设采购部，设立采购专岗负责公司物业所需耗材采购，建立了合格的供应商队伍。各物业项目根据需求按月提交《采购申请单》至采购专员处，采购专员依《采购申请单》制定采购计划集中采购，采购应自下而上，逐级报批，分级参与协助，采购询价及合同起草应由采购部统一履行并保管。



1、采购材料内控流程：

(1) 每半年度公司综合管理部会同采购专员开展供应商选择工作，在合格供应商库中寻找3家比价，经常务副总裁及执行董事审批后最终确认供应商；

(2) 每月下旬，各物业项目部预测下月材料的使用量，并查询相关材料的库存量，编制拟采购清单，汇总至采购专员处，采购专员结合材料的库存量及资金状况审核《采购清单》，审核通过后，提交内部审批流程，审批通过后开始执行采购；

(3) 仓库部门负责材料的检验、入库及保管；

(4) 当材料入库后，采购专员及时取得采购发票至财务部报账，月末，财务部根据已入库未取得发票的材料作暂估入库处理；

(5) 采购专员严格按照《采购合同》规定的付款条款，编制《付款申请单》，经财务部负责人及总经理审批后，由出纳根据《付款申请单》支付材料款。

(四) 盈利模式

根据与房地产开发商、业主、写字楼租户订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方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。

七、公司所处行业情况

（一）行业分类

根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，公司所属行业为“K70-房地产”；根据国家统计局《国民经济行业分类(GB_T4754-2011)》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码 K7020）；根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产”行业下的“房地产”的下属子行业“房地产管理和开发”中的“房地产经营公司”（行业代码：20101011）。

（二）行业监管体制

1、行业监管机构

（1）政府部门

物业管理行业的监管体制以政府职能部门为主，根据国务院公布的《物业管理条例》，中华人民共和国住房和城乡建设部和国家发改委负责全国物业管理活动的监督管理工作。除此之外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门共同监管物业服务收费项目。

（2）行业协会

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）、中国物业服务行业协会（CPSIA）、中国物业行业管理协会（CPMA）及各地区物业管理协会等。其中，中国物业管理协会（CPMI）成立于2000年，为具有社团法人资格的全国性社会团体，成员以物业管理企业为主，允许其他相关企业参加，主管

部门为中华人民共和国建设部。其职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策，协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议，代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议等。

2、行业政策法规

(1) 行业相关法规

主要政策	发布时间	发布部门	主要规定
《物业管理条例》	2003.6	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益
《物业服务收费管理办法》	2003.11	国家发改委、原建设部	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范。
《物业服务收费明码标价规定》	2004.10	国家发改委、原建设部	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
《中华人民共和国物权法》	2007.10	全国人大	维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权
《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》、《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	2009.5	最高人民法院	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
《业主大会和业主委员会指导规则》	2009.12	住房和城乡建设部	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益
《物业承接查验办法》	2009.12	住房和城乡建设部	为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益

(2) 行业相关政策

主要政策	发布时间	发布部门	主要规定
------	------	------	------

《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定》	2007.11	建设部	对原管理办法进行了修改
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	2008.3	国务院办公厅	加强规划和产业政策引导，深化服务领域改革，提高服务领域对外开放水平，大力培育服务领域领军企业和知名品牌
《关于印发社区服务体系规划建设（2011-2015年）的通知》	2011.12	国务院	规划 2011-2015 年社区服务体系建设，明确指导思想、基本原则和发展目标，提出四大重点任务和三大重点工程。
《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755号）	2014.12	国家发改委	对已具备竞争条件的以下7项服务价格，请各级部门抓紧履行程序、放开价格：会计师事务所服务；资产评估服务；税务师事务所服务；律师服务；房地产经纪服务；非保障性住房物业服务；住宅小区停车服务等。
《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	2016.7	建设部	为增强城乡社区服务功能，提高城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定，制定本规划

（3）地方政策及法规

主要政策	发布时间	发布部门	主要规定
《河南省物业管理条例》	2001.5	河南省人民代表大会常务委员会	结合河南省实际，规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益
《郑州市物业服务收费管理实施办法（试行）》	2004.7.	郑州市物价局、郑州市房地产管理局	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
《郑州市物业管理条例》	2007.12	河南省人民代表大会常务委员会	为规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益
《河南省物业服务企业综合管理平台》	2012.7	河南省住房和城乡建设厅	搭建涵盖全省物业主管部门和物业服务企业的网络平台和业务应用平台，实现省厅集中平台建设，市、县和企业分级应用，避免重复投资和浪费。

《郑州市物业管理纳入社区建设工作的意见》	2011.7	郑州市人民政府	进一步加强物业管理工作，理顺管理体制，完善监管机制，建立服务保障体系，全面提升物业管理服务水平，改善居民居住环境，促进和谐社区建设。
《郑州市物业服务收费管理实施办法（试行）》	2004.8	郑州市物价局、郑州市房地产管理局	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，加快推进物业管理服务行业市场化进程。

（三）行业现状及发展趋势

1、物业管理行业市场情况

19 世纪 60 年代的英国成立了全世界最早的一家物业管理公司，但直到 20 世纪 80 年代初物业管理的概念才从中国香港被引入到内地。经历改革开放之后三十多年的发展，物业管理服务在我国已全面扩张并广泛覆盖，扩大内需、解决就业、拉动经济增长的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。

物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。物业可大可小，一个单元住宅可以是物业，一座大厦也可以作为一项物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。物业含有多种业态，如：办公楼宇、商业大厦、住宅小区、别墅、工业园区、厂房仓库等多种物业形式。

物业业态分布一览：

业态	管理内容
住宅物业	住宅小区、单位住宅楼、公寓、别墅、度假村
办公物业	传统办公楼、现代写字楼、智能化办公建筑
商业物业	购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、仓储、休闲康乐场
工业物业	轻/重工业厂房、高新技术产业用房

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。不过，近年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业

发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程城镇化战略的实施。

2、国内市场发展情况和趋势行业规模

(1) 中国物业管理行业保持稳步增长态势

改革开放以来，我国经济结构不断优化升级，第三产业消费需求逐步成为主体；随着我国城镇化进程和房地产行业快速扩张，物业管理行业也得到了快速发展。中国产业调研网发布的 2015 年版中国物业管理市场调研与发展前景预测报告认为，城镇化过程中由于人口转移将带来大量住房需求。在 50 年的住房使用期内，包括房屋大、中修及设施设备改造和其他服务消费的累计支出贴现后，与购房当年住房价格的比例为 1: 1，砖混结构住房为 1.5: 1。因此物业管理不但有利于刺激居民购房积极性，其本身也对扩大消费、拉动经济增长有重要作用。人均 GDP 跨过 800 美元之后，住房面积将持续增长、居住质量将快速提高。在人均住房建筑面积达到 35 m²、人均 GDP 达到 3000 美元之前的相当长的一段时期，都是住房面积提高和居住质量改善阶段。目前，我国城镇居民人均住房建筑面积超过 26 m²，住房严重短缺问题基本解决，居民住房需求进入面积增加与质量提高并重、从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的新阶段。

2003 年，国务院颁布并实施的《物业管理条例》标志着行业法律法规体系建立及规范运营进入新的发展阶段。在《现代服务业科技发展“十二五”专项规划》的指导下，物业服务企业不断探索与积累商业模式、服务方式、管理方式上创新与转型的经验，并积极参与到行业持续发展的实践中去，取得了显著的社会正面效应及经济效应。预计 2015-2018 年，我国物业管理营业收入年均增长 800 亿元。其中住宅地产物业管理面积和收入保持平稳较快增长，商业地产物业管理营收年均增长预计达 300-350 亿。

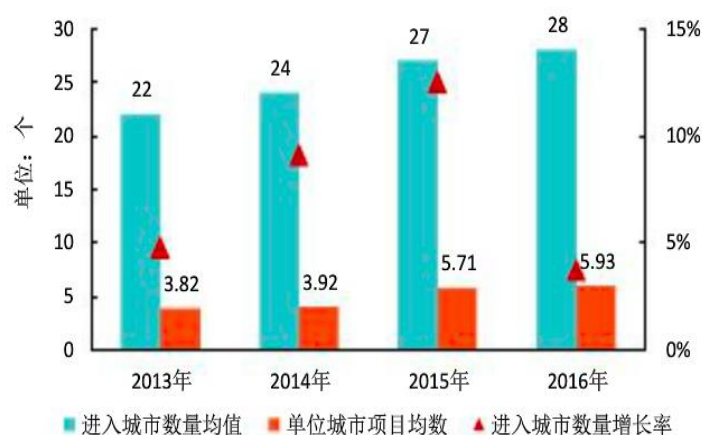
在每年新房稳定竣工、国民消费水平升级的情况下，消费者对高品质物业服务的需求不断增大，据中国指数研究院、中国房地产 TOP100 研究组于 2017 年 6 月 16 日公布的《中国物业服务百强企业研究报告》显示，2016 年，全国物业管理规模达 185.1 亿平方米，较 2008 年增长 47.5%，企业数量从 5.8 万家增长到 10.5 万家以上，从业人员队伍由 250.1 万人增长到 711.2 万人以上，累计增长 1.8 倍。

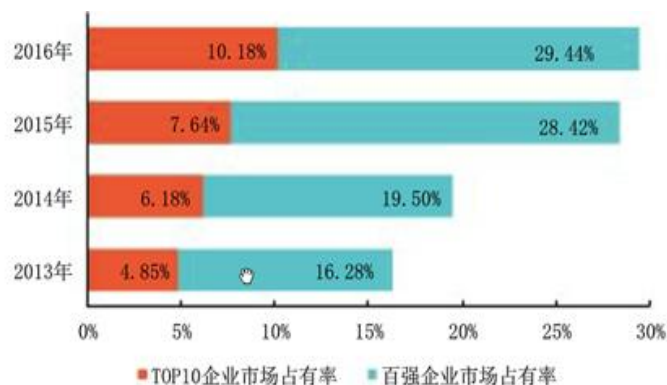
从 2000 年到 2016 年底，全国商品房竣工面积累计约为 116 亿平方米，预计未来五年全国商品住宅销售面积将达到 52.6 亿平方米，其中新开工面积约 50.6 亿平方米。房地产的大规模运行给物业管理行业带来极大推动作用。未来中国房地产市场将进入存量与增量的集中放量期，物业管理市场将会有超百亿的发展空间。

(2) 物业管理企业市场碎片化，整合正在加剧

当前中国物业管理行业长尾效应相对显著。根据波士顿咨询发布的《2017 中国物业管理发展趋势报告》，全国有超过 10 万家物业管理企业，比 2012 年底企业数量增长了约 48%。其中营收规模在 1 亿元以上的仅有大约 200 家，超过 95% 的企业面临亏损。领先企业纷纷通过内生增长、外部并购、合作共赢等方式做大做强，集中度不断提升。根据中国指数研究院，中国房地产 TOP100 研究组《2018 中国物业服务百强企业研究分析报告》显示，前百强企业的市场份额占比从 2014 年的 19.5% 迅速提升至 2016 年的 32.42%。其中，前十强市场份额有度从 2014 年的 4.37% 快速攀升至 2017 年的 11.06%。2017 年，物业行业百强企业管理面积均值约为 3163.83 万平方米，同比增长 16.1%，连续三年持续增长，管理规模扩张明显。

与此同时，行业百强企业 2017 年管理项目共 33,180 个，项目城市分布更为广泛，百强企业进入城市均值为 28 个，与去年持平。单个项目管理面积均值达 17.79 万平方米，较 2016 年增长 8.28%。

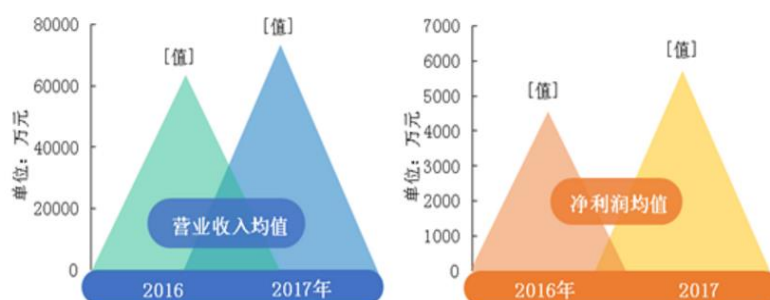




数据来源：中国房地产 TOP100 研究组《2017 中国物业服务百强企业研究》

2017 年，百强企业营业收入均值达 74209.92 万元，同比增幅 18.20%，净利润均值为 5733.65 万元，同比增长 25.22%，总体呈上升趋势。2017 年，百强企业盈利能力继续提升，净利率为 7.73%，同比增加 0.44 个百分点。企业盈利能力持续出上升通道，从盈利结构来看，呈现以物业服务为主体，与多种经营业务相辅相成的盈利模式。

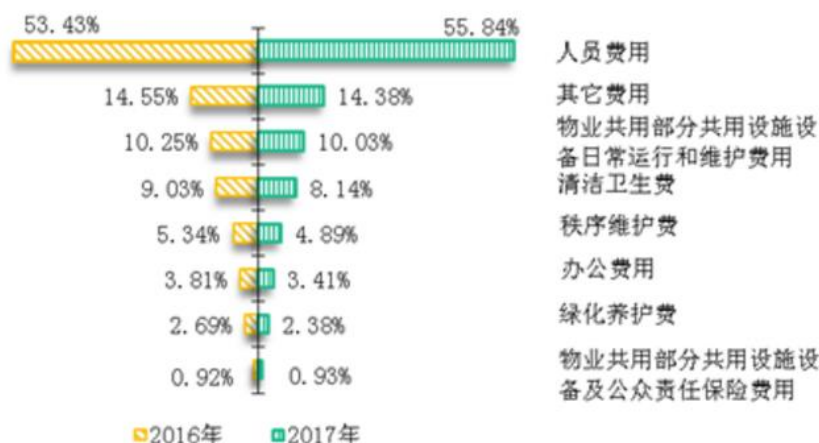
图：2016-2017 年百强企业营业收入均值及净利润均值变化情况



数据来源：中国指数研究院《2018 中国物业服务百强企业研究分析报告》

2017 年经营成本均值为 56507.08 万元，同比增长 14.26%。经营成本虽有所上涨，但由于营业收入的增长更为显著并且企业借助技术赋能、加大外包力度实现“节流”，因此营业成本率整体呈现下降趋势。从成本构成来看，人力成本占比依然过半，是企业营业成本的主要构成。

图：2016-2017 年百强企业营业成本构成情况



数据来源：中国指数研究院《2018 中国物业服务百强企业研究分析报告》

(3) 业务呈多元化发展，住宅物业服务仍是行业主要服务业态

行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势，积极开拓创新多元业务，促进营业收入快速增长。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加价值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。

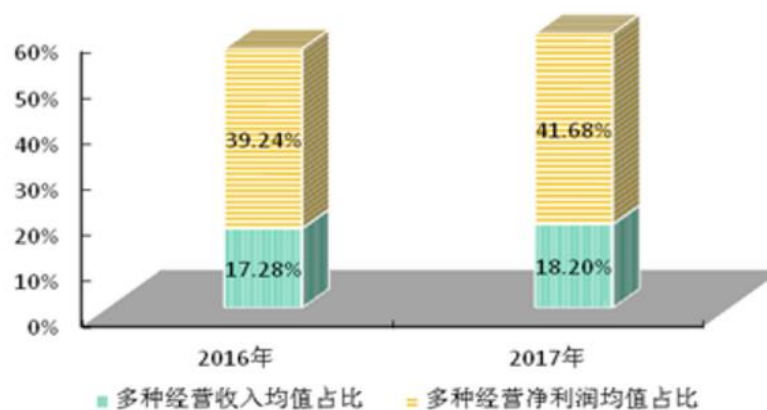
根据中国指数研究院以排名前 100 的物业企业为行业样本统计结果显示，截至 2017 年底，基础物业服务收入均值达 60703.71 万元，同比增长 16.89%，是百强企业收入构成的基石，占比高达 81.80%；同时，百强企业注重利用技术提升基础物业服务管理效能，2017 年，基础物业服务净利润均值达 3343.87 万元，占比为 58.32%。百强企业不仅顺应市场大势依靠规模取胜，且不断提升专业服务能力，多业态均衡发展。2017 年，百强企业住宅物业管理面积占总管理面积的 69.85%，商业物业、办公物业、公众物业、产业园区物业、学校物业、医院物业和其他类型物业面积占比分别为 8.65%、9.12%、1.76%、4.12%、1.65%、0.60% 及 4.25%。

2017 年，百强企业多种经营收入均值达 13506.21 万元，同比增长 24.46%。一方面，百强企业积极满足业主美好生活需求，不断丰富业主增值服务种类，提升业主及住户生活体验；2017 年，业主增值服务收入占比达 52.14%。另一方面，

百强企业开展针对地产开发商等的非业主增值服务，在多种经营服务收入中的占比达 47.86%。

2017 年，百强企业多种经营收入的业绩贡献度为 18.20%，较 2016 年增加 0.92 个百分点，多种经营净利润均值占比达 41.68%，同比上升 2.44 个百分点，成为企业盈利的关键增长点，持续释放更多盈利潜力。

图：2016-2017 年百强企业多种经营收入及净利润占比情况

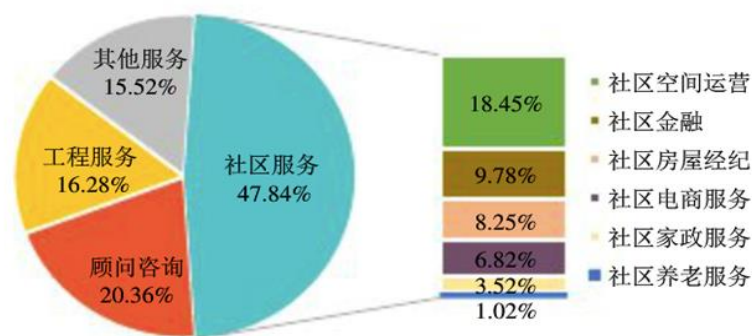


数据来源：中国指数研究院《2018 中国物业服务百强企业研究分析报告》

2017 年百强企业实现智能化投入均值为 716.22 万元，较 2016 年提高 49.82%，TOP10 企业全部拥有自己的 APP，TOP11-30 企业中，95% 的企业推出了自己的 APP，而 TOP51-100 企业中，也有近 50% 的企业上线了自身的物管 APP，继续保持稳定增长，进一步实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级。

以 2016 年全国百强企业为例，盈利业务仍以基础服务为入口，结合原有基础，不断探索物业管理新服务模式及内容。一方面，巩固原有社区服务，加入互联网与物联网技术，运用推出新的服务模式，促进行业高附加化；基础服务业务占比达 47.84%。另一方面，凭借自身丰富的管理经验及技术，开展工程服务及顾问咨询业务，业务占比分别为 16.28% 和 20.36%。同时，企业不断整合多方资源，提供其他服务，占比达到 15.52%。

图：2016 年百强企业多种经营服务收入构成情况



数据来源：《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

(4) 房地产行业市场及政策变动情况及对公司持续经营能力的影响、对措施

①房地产行业市场及政策变动情况

自 2017 年以来，作为和物业管理行业密切相关的房地产市场在历经了新一轮的爆发式增长后，国家针对高房价连续出台调控政策，以促进房地产行业健康发展。伴随着全国范围内新一轮的房地产限购政策的出台，政策影响力逐渐凸显，房地产市场将进入了一个量价调整的阶段。政府对房地产市场的调控政策对房地产行业产生了直接影响，房地产商受宏观调控或信贷收紧而导致业务规模紧缩，进而对物业管理业务的市场开拓和业务规模的扩大造成了一定的影响。

但同时我们也了解到，多省份积极响应十九大报告的精神提出“房住不炒”政策。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。在各省份的政府工作报告中，这一定位均得到响应。加大租赁市场供地力度，增加保障性住房建设成为各地 2018 年房地产调控政策中的“主旋律”。

在北京，2017 年已完成 207 公顷共有产权房供地。“2018 年，市住建委和各区将推进这批项目建设，加快开工，并力争上市销售。”北京市住建委副主任邹劲松说。保障租赁住房供应的力度也会进一步加大。按计划，2018 年北京要分配 1.5 万套、竣工 1.1 万套公租房。此外，邹劲松透露，截至 2017 年年底，已推出 27 个企业自持租赁住房项目，自持面积约 143 万平方米，这些项目 2018 年将力争全面开工，尽早竣工使用。

上海市市长应勇在政府工作报告中谈到：“坚持严控高房价高地价不是权

宜之计，减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖也不是权宜之计，加强房地产市场调控不动摇、不放松。”2018年，上海将加大租赁住房建设力度，支持专业化、机构化的代理经租企业发展，提出了“新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套”的目标，同时将建立住房租赁服务平台，落实相应的公共服务。浙江则提出，更加注重分类调控、因城因地施策，合理引导市场预期和购房行为，纾缓热点城市住房市场潜在的价格上涨压力。棚户区改造，被不少省份列入重点民生工程。

河北将实施新的三年棚户区改造计划，年内新开工建设23万套住房。新疆将加大城镇保障性住房建设和棚户区改造力度，开工建设各类棚户区改造住房47.1万套。陕西也提出，推进新一轮棚户区改造工作，全年开工20.2万套。

未开发的存量市场规模较大。目前市场的物业业态除小区外，还有写字楼、酒店、工业区、商场、学校、医院、仓库、机场、车站等，目前物业管理覆盖面占物业总量接近40%，这就意味着还有60%的未开发市场，另外房地产行业的发展为物业管理市场的扩大提供了更大空间。

②对公司持续经营能力的影响及应对措施

A. 对公司持续经营能力的影响：

我国房地产市场投资性需求目前已明显得到抑制，但刚性需求在城市化稳步推进和城镇居民人口不断增加的宏观背景下，仍将继续增长，其总体发展趋势并未发生改变。随着房地产开发商对物业管理潜在价值认识的不断深入，以及市场的驱动下，物业管理作为房地产开发商提升产品价值的重要手段。充分借助优质物业管理企业的品牌效应展示房地产总体面貌和风格也成为当前开发商增加地产项目竞争力的重要因素，在房地产行业当前的市场竞争环境下，将会发挥更加突出的作用。因此，房地产开发商对物业管理企业选择的逐步精细，将会进一步扩大物业管理行业的市场规模。

未开发的巨大存量市场及巨大的棚户区改造工程、租赁住房建设工程，更是预示着物业管理行业蕴藏着的无限商机，因此不会公司的持续经营产生重大影响。

B. 应对措施：

未来公司将积极开拓存量市场，不断提高管理的物业面积和业务规模，提

高公司抗风险能力。同时公司也将顺应市场发展积极开发物业增值服务，不断提高创新业务占营业收入比例，通过提高用户体验来增强客户粘性，增强公司盈利能力。

（四）行业进入壁垒

1、品牌与服务经验壁垒

作为第三产业，客户对所得服务的评价较为主观，无客观评价标准。因此，品牌口碑好坏及服务运营经验丰富程度会影响客户对企业的信任成本。在业主与开发商的考量中，有良好品牌的物业管理公司具有更低的信任成本，服务更值得信赖，可接受的溢价范围则会更加灵活。

2、资金壁垒

随着规模扩张和智能化发展趋势，物业服务企业开始增加设备购入、信息管理系统投入，以期获得更高的管理效率，逐渐从劳动密集型转向劳动密集型与资金密集型结合的方向发展。在自身智能化及行业集中化的过程中，企业将面临较大的资金需求，且资金分散在不同的项目公司，因此本行业的资金壁垒逐渐提升。

3、管理壁垒

物业管理行业在信息管理、财务管理、员工管理、服务管理及客户管理等方面对企业经营能力有高度要求，由于日常管理事务较为琐碎、多样且广泛，物业服务企业的管理团队及其经验水平也成为形成企业核心竞争力的重要因素。有良好沉淀的物管企业在系统信息管理、人事管理上拥有独特优势。随着行业不断发展，管理壁垒将成为制约竞争者进入行业的一大因素。

（五）行业的基本风险特征

1、行业风险

物业管理服务行业所依赖的盈利模式与实体经济、下游行业发展密切相关，同时又与其它公共等服务领域的发展联系紧密。近年来，随着宏观经济和生活品质的不断增长，下游客户对物业管理服务的内容与品质需求也呈现不断增长态势，行业发展与宏观经济状况呈现一定的相关性。因此，如果宏观经济出现波动，

经济增长减速，将带动物业服务内容与品质的需求出现一定的波动，将会影响整个物业管理服务行业的发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

2、市场风险

近年来我国物业管理服务行业市场发展迅猛，但行业规范及精细化运作还需要不断完善。物业公司应深刻理解客户需求，以市场化和需求化为导向，以快速应对业主新需求和提供高质量的服务为目标，依托公司运营管理团队以及与业主直接接触的物业服务人员，不断发掘客户的需求点以便及时应对，较强的物业服务内容及服务质量是公司保持持续竞争力的关键要素之一。因此，如果经营者不能够陆续提高公司业务拓展能力及客户满意度，将对公司的经营产生一定影响。

3、政策风险

由于物业管理服务行业直接关系到金融、交通、健康等相关行业，而这些行业与民生紧密相关。因此，政府会持续加强对物业公司的监管和立法，不断制定与完善相应的国家标准与行业标准，将对物业公司的经营环境带来一定的影响。如果行业内公司在业务管理上不能与监管导向一致，不能持续拥有现有业务资质，或开展新业务时不能取得必要的业务资质，将会对其业务拓展产生不利影响。

（六）行业发展的影响因素

1、影响行业发展的有利因素

（1）同类经验借鉴促进物管行业升级转型

虽然我国的物业管理行业起步晚，进步快，发展迅速，但与发达国家经过一个多世纪的市场化、规模化运作相比，我国在物业管理的水平、管理人才、服务意识和服务经验等方面还存在着较大差距。国际酒店管理集团在中国的疯狂扩张不仅给中国的服务行业注入了新鲜的活力，还在服务理念和管理理论方法上面吹来了一股“春风”。因此，与酒店管理企业难解难分的物业管理企业可充分借鉴国外先进的管理方法和服务理念，打破固有的传统观念，实现现代物业管理理念和方式方法的变革与更新，从而提高物业管理行业的服务水平，实现现代物业管理行业的升级与转型。

（2）行业人才引进及培养体系不断完善

近几年来，国外著名的物业管理公司凭借其先进的管理方式和完善服务水平，尤其是在人力资源管理方面的优势，纷纷进驻我国市场。这在给我国物业管理带来挑战的同时也对我国的物业管理尤其是人力资源管理方面起到了积极的作用。对于我国物业管理经验不足，人才缺乏的局面，物业管理企业学习和引进国外优秀物业管理公司的方法和人才，并根据国内物业管理的整体情况，探索出一条适合自己的发展道路。与此同时，国内对物业管理人才的培养和选用也逐步走上正轨。各大高校开设与物业管理相关的课程，物业管理企业对从业人员的选聘和录用机制也逐步完善，这些都将促使物业管理行业进入一个新的局面。

（3）新技术发展推动业务多元化，增强企业品牌效应

互联网+等新技术的发展，将为物业管理行业聚集更多高质量创新型资源，并不断推动行业业务范围的拓展与建设，在提升物业服务管理规模的同时，实现业务多元发展。与此同时，企业利用新技术提高服务品质和口碑，品牌效应随之不断增强，企业将逐渐具备挖掘更多有巨大商业潜质项目的的能力，并且亦能吸引资本市场的青睐，为企业通过收并购实现扩张获取资本支持。

2、影响行业发展的不利因素

（1）技术更迭速度极快，如何借助技术快速发展成为行业一大难点

新技术革命和物业智能化的发展，给物业管理水平提出了新的挑战。随着高新科技的迅速发展，在物业建设中引入高新科技的设施设备，物业建设智能化已经是大势所趋。特别是当前网络技术的迅速普及推广应用，为物业管理企业服务手段的革新提供了新的平台。网络化、智能化管理服务已经成为当前和今后一段时间物业管理企业竞争之胜的关键筹码，今后还将成为物业管理企业的基本管理服务手段，如何借助先进的互联网技术手段进一步提高管理水平，将成为物业管理企业面临的一大挑战。

（2）服务专业化不足，缺乏全国性质量认定标准

市场化定价推进迟疑，业主群体尤其是中低端小区业主对于涨价普遍存在抗拒心理，导致市场化定价执行难度较大。随着物业行业法律法规的逐步规范，业主对物业管理服务的要求越来越高，业主的消费权益意识和参与意识也逐步高涨。业主“维权”意识的高涨，使物业服务企业所面临的风险大增，近年来业主针

对物业管理的投诉率居高不下，对物业管理的不信任感增强，新闻媒体报道的“物业管理乱收费”、“物业管理企业违法行使权利”等案件往往可引起共鸣。如果在处理业主维权、投诉问题上稍有不当，必定会给物业服务企业带来一系列经济上、声誉上的损失，当问题出现时，物业服务企业在人员安排、员工补助等许多方面付出巨大的经济损失，这种风险有时让物业服务企业难以承受。

（3）缺乏专业化及差异化服务，市场区分度较小

在房地产行业蓬勃发展的大前提下，物业管理行业也将得到迅猛发展，但物业管理行业的发展速度若不能与市场参与者的增加速度相匹配，将导致未来物业行业提供的服务越来越趋于同质化，产品可替代性增强，市场竞争逐步走向低端化。

（七）公司面临的主要竞争情况

1、竞争地位

根据《2015 物业管理行业发展报告》，2014 年全国物业服务企业总营业收入约为 3,500.00 亿元，全国物业服务企业数量约为 10.5 万家，因此 2014 年物业服务企业的平均收入规模约为 333.33 万元；2015 年的物业服务企业总营业收入及企业数量数据暂未公布；以 2012 年至 2014 年的物业管理行业的年均复合增长率 8.00% 来测算，2015 年的物业服务企业平均收入规模不会超过 500.00 万元；即使以增长率 100.00% 进行测算，2015 年的物业服务企业平均收入规模也不会超过 1,000.00 万元。公司的物业管理服务业务截至 2016 年底的营业收入为 1,537.72 万元，高于行业平均数据，由此可见公司在全市场处于中上游位置。

2、行业内主要竞争对手

（1）河南索克物业发展股份有限公司

河南索克物业发展股份有限公司成立于 2002 年 5 月 8 日，注册资本 1080 万元，住所：郑州市东明路 218 号，经营范围：物业服务，物业管理咨询服务，房地产营销咨询服务；酒店管理；计算机信息系统集成服务、计算机技术服务；智能机器人销售、租赁与维护；为老年人提供生活照料、老年产品用品、老年健康服务、老年体育健身、老年文化娱乐、老年旅游服务；为老年人提供家政、日间

照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援服务。（法律、行政法规或者国务院决定规定应经审批的，未获批准前不得经营）。该公司现为国家一级物业管理企业，具有 ISO9001：2008 质量体系认证与 ISO14001：2004 环境管理体系认证，公司以商业写字楼物业为核心专业服务，兼有办公写字楼与住宅小区物业等业内普遍的物业服务。自建立至今已有十几年历史，在物业管理行业内已经积累了较好的品牌优势，所管理的项目获得多项荣誉。

（2）贵州东方科技物业服务股份有限公司

贵州东方科技物业服务股份有限公司成立于 1996 年 9 月 27 日，注册资本 1010 万元，住所：贵州省遵义市红花岗区中华南路丁字口遵义大饭店十一楼，经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理、房屋租赁、停车服务、家政服务、水电设备维修、外墙清洗、园林绿化、餐饮服务、保安服务、清洁服务含城市道路和河道清洁、车辆租赁、会务及会展服务、互联网社区、互联网医疗咨询服务、园林景观工程施工、清洁用品、日用百货、办公用品、五金交电、装饰材料的销售；人力资源培训、汽车代驾、快递服务、饮用水机具销售、安装、垃圾清运、消毒消杀）。该公司一直致力于承接物业管理服务、停车服务、食堂餐饮服务，涉及的项目包括住宅小区、酒店、学校、企业等多种类物业。目前已经通过了 ISO9001 国际质量体系认证，公司在日常管理运作中，通过专业的服务规范确保物业的综合社会效益和经济效益，公司可以根据物业特点和市场需求，为客户和业主不断拓宽服务范围。

（3）广东客都物业发展有限公司

广东客都物业发展股份有限公司成立于 1999 年 1 月 19 日，注册资本 1300 万元，住所：梅州市梅县区沿江南路 15 号（梅州市大江畔酒店有限公司 9 楼），经营范围：房地产租赁、中介服务；物业管理及物业投资；园林绿化服务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该公司一直致力于承接各类项目的物业服务工作，并依托服务项目积极开展房地产租赁及中介服务，具备对物业项目提供涵盖全生命周期的房地产综合运营服务的能力。

(4) 鑫苑科技服务股份有限公司

鑫苑科技服务股份有限公司成立于 1998 年 12 月 28 日，注册资本 5000 万元，住所：郑州市金水区鑫苑路 18 号，经营范围：计算机软、硬件、电子产品研制开发，信息技术开发及应用，技术咨询服务。物业管理（凭证）。组织文化（演出除外），体育交流活动，企业管理咨询，会务接待服务。该公司主要为住宅、写字楼、综合体等业态项目提供专业的物业管理服务。公司自 1998 年成立以来，历经 18 年发展沉淀，已在郑州、济南、苏州、合肥、成都、昆山、徐州、北京、天津、西安、三亚、上海、长沙等地成立了 20 家分公司，公司以“科技+服务”的创新服务体系，给予不同客户全方位的服务体验和感知，提升公司品牌的客户价值。2016 年，公司荣登中国物业管理综合实力百强名单第 14 位。

3、公司竞争优势与劣势

(1) 竞争优势

①系统的服务体系

公司本着“高效、精干、务实”的管理原则，完善了一整套物业管理制度和内部运作机制，同时建立健全了各种规章制度、岗位工作标准及考核细则，为公司的良性发展奠定了基础，形成了独具特色的管理机制。

②企业文化优势

公司自设立之初至今，一直秉承着“追求卓越、和谐共赢”的企业精神，贯彻“专业亲情，止于至善”的企业理念，以“服务至诚、尽善尽美、管理规范、进取创新”为质量目标，为业主提供服务专业化的服务，为员工营造了公平友善的就业环境。

公司具有成熟完善的质量与成本控制机制，能做到以较低的人工成本达到较高的服务质量水平。

③人才优势

公司所处的行业属于劳动密集型，有着丰富物业服务行业经验的人才是公司的核心资源。为防止人才流失，公司通过设立持股平台的方式，建立了人才奖励机制，为保障核心团队的稳定打下了坚实的基础。目前，公司总人数 448 人，其中管理人员 22 人，其他工程、财务的专业技术人员共计 39 人。通过选聘、竞聘

和培训等多种方式，严格执行德才兼备的用人标准。

(2) 竞争劣势

①区域集中度高

公司的业务主要集中在河南省内，目前尚未开拓省外市场，对其他地区的业务渗透不够，公司的业务开展具有较强的地域局限性。

②信息化度不高

公司目前的业务开展仍采用传统的劳动密集型物业服务模式，未通过结合互联网+方式提高服务效率，在后续的行业转型及升级的过程中，公司与该类高服务效率的企业相较处于劣势地位。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

有限公司成立时，公司制定了有限公司章程，公司设有执行董事 1 名、监事 1 名。公司历次名称变更、法定代表人变更、增加注册资本、整体变更等事项均履行了股东决定或股东会决议程序。

股份公司于 2018 年 3 月 30 日成立，公司按照《公司法》成立了股东大会、董事会和监事会（以下简称“三会”），股份公司成立以后，公司按照国家有关法律、法规规范运行，依据《公司法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》等对公司章程进行修订，建立起了符合股份公司要求的法人治理结构，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。公司董事会、监事会、股东大会的组成人员均符合《公司法》及其他相关法律规定的任职要求，并能够按照“三会”议事规则和关联交易管理制度等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效。能够如期召开股东大会、董事会、监事会，会议记录保存完整，“三会”议事规则及相关决议得到了执行。股份公司成立后，公司董事、监事及高级管理人员认真学习公司治理相关知识、提升规范运作的意识，并切实执行公司的各项规章制度。

（一）股东大会制度建立健全及运行情况

1、股东大会制度建立健全情况

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改本章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议本年度将发生的日常性关联交易预计总金额；及除日常性关联交易之外的其他关联交易事项；
- (15) 在一个会计年度内单笔或累计金额占公司最近一期经审计净资产（以合并报表为计算依据）30% 以上的借贷事项；
- (16) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (17) 审议股权激励计划；
- (18) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2、股东大会制度运行情况

自股份公司设立以来，股东大会根据《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定规范运作。截至本公开转让说明书签署之日，公司共召开了 3 次股东大会。

（二）董事会制度建立健全及运行情况

1、董事会制度建立健全情况

根据《公司章程》规定，公司设董事会，对股东大会负责；董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名。董事会行使下列职权：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

2、董事会制度运行情况

自股份公司设立以来，历次董事会的通知、召开、审议程序、表决均符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定，会议记录、会议档案完整，董事会制度运行规范、有效。截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开了5次董事会会议。

（三）监事会制度建立健全及运行情况

1、监事会制度建立健全情况

根据《公司章程》规定，公司设监事会，由3名监事组成，监事会设主席1人，职工代表监事1名，监事会行使下列职权：

- （1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）提议召开临时董事会；
- （7）向股东大会提出提案；
- （8）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （9）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

2、监事会制度运行情况

自股份公司设立以来，历次监事会的通知、召开、审议程序、表决均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规定，会议记录、会议档案完整，

监事会制度运行规范、有效。截至本公开转让说明书签署之日，本公司共召开了 1 次监事会会议。

二、公司投资者权益保护情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关法律法规的规定，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等重大规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及管理层的权责范围和工作程序，公司成立以来股东大会、董事会、监事会的召开、重大决策等行为合法、合规、真实、有效，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。同时，公司还制订了《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《信息披露管理制度》等规章制度，涵盖了投资者关系管理、财务管理、风险控制等内部控制管理，形成了规范的管理体系。

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于信息披露的有关要求，认真履行信息披露义务。依据《公司章程》、《投资者关系管理制度》中的有关规定，公司将通过公司公告（包括定期报告和临时公告）、股东大会、公司网站、各种推介会、广告、媒体、报刊和其他宣传资料、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、现场参观、媒体采访与报道、路演等多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，并且以充分披露信息、合规披露信息、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗、互动沟通等原则，依法保障投资者的知情权及其他合法权益。

三、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

报告期内，通过中介机构的辅导，公司的治理机制逐渐趋于规范。股份公司于 2018 年 3 月 30 日设立，股份公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，制定了规范的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。公司建立了

较为完善的内部控制管理制度体系，包括投资者关系管理制度、关联交易决策与控制制度、财务管理制度等。公司建立了与生产经营及规模相适应的组织机构，设立了品质运营部等职能部门，建立健全了内部经营管理机构，制定了相应的内部管理制度，比较科学的划分了每个部门的责任权限，形成了互相制衡的机制。公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

公司已建立了一系列规章制度，涵盖了公司项目管理、物资采购、人事管理、财务管理、行政管理、信息管理等经营过程和各个具体环节，确保各项工作都有章可循，形成了较为规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。报告期内公司会计核算基础规范，内控制度设计科学合理、执行有效。公司建立的内控制度得到了有效地执行。

综上，股份公司设立时间较短，较为完善的公司治理制度建立时间不长，在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

四、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况

（一）诉讼、仲裁

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在重大违法违规行为，也不存在重大诉讼事项。截至本公开转让说明书签署日，公司于报告期内发生的诉讼、仲裁及执行案件共计 4 宗，情况如下：

1、开封分公司与员工郑国锋、王红旗的劳动争议案

未来物业开封分公司前员工郑国锋、王红旗于 2017 年 9 月 4 日向开封市劳

动人事争议仲裁委员会申请劳动仲裁,要求未来物业开封分公司支付二位申请人经济补偿金,未签劳动合同赔偿、补缴社会保险等。

2017年10月27日,开封市劳动人事争议仲裁委员会作出汴劳人仲案字(2017)第164-165号《仲裁裁决书》:一、被申请人(未来物业开封分公司)支付申请人郑国锋2017年6月1日至14日共计14天工资,共计3,014.96元;二、为申请人王红旗缴纳2016年12月至2017年5月的社会养老、医疗、失业、工伤、生育保险费,具体金额以开封市保险经办机构核算为准;三、其他仲裁请求不予支持。

郑国锋不服上述裁决,向河南省开封市金明区人民法院提起诉讼,请求判令被告支付从2014年2月15日至劳动合同解除日的双倍工资(按每月5000元计)、补缴从2014年2月15日至劳动合同解除日的社保及公积金、支付6月份14天的工资及经济补偿金、承担全部诉讼费用。开封市金明区人民法院于2018年1月22日作出(2017)豫0211民初4034号《民事判决书》,判决:一、被告未来物业开封分公司支付郑国锋(12天的)工资2,607.4元;二、驳回原告的其他诉讼请求。

郑国锋不服上述判决,向郑州市中级人民法院提起上诉。诉讼请求为:撤销原判,改判支持其一审诉讼请求。郑州市中级人民法院于2018年6月28日作出(2018)豫02民终1494号《民事判决书》,判决:驳回上诉,维持原判。

2、濮阳分公司与孙喜国、李文丽的物业费所有权纠纷

孙喜国、李文丽于2018年4月向濮阳市华龙区人民法院提起所有权纠纷,案号(2018)豫0902民初4151号。诉讼请求为:1.判令被告濮阳分公司返还物业费417,213.3元及利息;2.诉讼费由被告承担。濮阳市华龙区人民法院于2018年5月28日组织开庭审理该案,濮阳分公司出庭应诉答辩。

后该案原告申请撤回起诉,濮阳市华龙区人民法院于2018年6月27日作出《民事裁定书》,准许原告孙喜国、李文丽撤回起诉。

3、张建更执行案件

濮阳市华龙区人民法院于 2015 年 11 月 30 日作出(2015)华法民初字第 5112 号《民事判决书》，对濮阳分公司与张建更劳动争议纠纷一案判决濮阳分公司向张建更支付共计 34,424 元以及为其缴纳 2011 年 8 月至 2015 年 5 月期间用人单位负担的社会保险费用。濮阳分公司未在判决期限内履行该《民事判决书》确定的义务。

2016 年 9 月，濮阳市华龙区人民法院应申请人张建更提出的强制执行申请，向濮阳分公司下发了（2016）华法执字第 713 号《协助扣划存款通知书》，予以强制执行共计 55,875 元。

4、开封分公司与张渝春等 8 名员工的劳动争议案

2018 年 3 月，张渝春、徐忠、高清石、陈京龙、赵宝玉、潘江、董超、郑晖 8 名员工，向开封市新区劳动仲裁委员会提出劳动仲裁申请，请求判令被告未来物业开封分公司（1）补交入职至劳动仲裁申请时的社会养老金；（2）要求享受同公司其他保安的同等工资待遇；（3）补发夜班值班费；（4）由被申请人承担仲裁费用。

开封市新区劳动仲裁委员会于 2018 年 5 月 24 日组织开庭审理该案，开封分公司出庭应诉答辩。该案涉及金额约 27 万元。

上述案件的涉案金额共约为 27 万元，公司虽存在败诉风险，但涉诉金额未达到公司净资产的 10%，不会对和谐物业的生产经营造成影响。

鉴于上述情况，公司控股股东亦出具承诺，如因上述案件败诉造成公司需要承担付款责任的，由其向公司承担连带补偿责任，保证公司不因此受到损失。

2018 年 8 月 6 日，未来物业开封分公司收到开封市新区劳动仲裁委员会做出的 8 份仲裁裁决书，裁决：1. 为申请人补缴自其入职以来至 2017 年 12 月的社会保险（其中个人缴纳部分由申请人承担）具体数额以社会保险经办机构核算为准。2. 被申请人支付申请人经济补偿金 5000 元至 13000 元不等，8 人共计 71,000 元。3. 申请人的其他仲裁请求不予支持。”

根据公司的说明及提供的法院传票，公司已经向开封市中级人民法院提起

诉讼，并将于 2018 年 9 月 20 日开庭审理。

（二）行政处罚及税收滞纳金

1、开封市金明区公安消防大队于 2017 年 8 月 30 日作出金公（消）行罚决字[2017]0071 号《行政处罚决定书》，载明 2017 年 7 月 27 日，位于开封市金明区集英街北段未来湖滨花园小区 10 号楼 1 单元 1 楼的电缆井发生火灾。该起火灾是由于电缆井线路私拉乱接导致线路故障短路起火引发火灾。根据《河南省消防条例》第七十四条之规定，给予郑州未来和谐物业管理有限公司开封分公司罚款叁万元整的处罚。

上述《行政处罚决定书》上同时载明，参照《河南省消防行政处罚裁量标准适用规则》和《河南省消防行政处罚裁量标准》，应属较轻处罚阶次。因处罚机关已经依法认定，故本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

2、开封市金明区公安消防大队于 2017 年 12 月 11 日作出金公（消）行罚决字[2017]0166 号《行政处罚决定书》，载明 2017 年 12 月 7 日，消防监督执法人员进行消防安全检查时，发现位于开封市金明区集英街北段未来湖滨花园小区的自动消防设施存在故障。违反了《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项的规定，决定给予未来物业开封分公司罚款 1 万元的处罚。

上述《行政处罚决定书》上同时载明，参照《河南省消防行政处罚裁量标准适用规则》和《河南省消防行政处罚裁量标准》，属较轻阶次处理。因处罚机关已经依法认定，本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

3、灵宝市物价办公室于 2017 年 1 月 6 日作出灵价办检处[2017]232 号《行政处罚决定书》，因八达威物业在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 10 月 20 日期间存在提供装修垃圾清运服务过程中收取的费用多于实际发生的费用并且未退还给住户的行为，给予：（1）警告；（2）对逾期没有退还的违法所得 7,500 元予以没收；（3）罚款 7,500 元。

根据编号 0001258《河南省罚没收入统一票据》上载明，公司已缴纳上述款项共计 15,000 元。

2018 年 7 月 17 日，灵宝市物价办公室出具证明，灵宝分公司报告期内不存在违反物价监督管理相关法律法规的重大违法违规行为。

4、郑州郑东新区国家税务局于 2016 年 3 月 9 日作出郑东国税罚[2016]174 号《税务行政处罚决定书》，对公司未按照规定限期办理企业所得税申报的行为罚款 3,100 元。截至基准日，该项罚款已经缴清，且该罚款事宜已超过 24 个月。

根据《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》，“公司及下属子公司的重大违法违规行为是指公司及下属子公司最近 24 个月内因违反国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚”。截至本公开转让说明书出具之日，该项罚款已经缴清。截至基准日，该罚款事宜已超过 24 个月，本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

5、濮阳市华龙国家税务局于 2017 年 9 月 8 日作出濮华国税罚[2017]163 号《税务行政处罚决定书》，对郑州未来和谐物业管理有限公司濮阳分公司应于 2017 年 7 月 17 日前向主管税务机关申报增值税，实际申报日期为 2017 年 9 月 1 日，决定罚款 3500 元。

未来物业濮阳分公司已全部缴纳上述罚款。濮阳市华龙国家税务局胜利路分局于 2018 年 7 月 1 日出具《证明》，载明“自 2016 年以来暂未发现该企业在增值税偷逃抗骗税信息及重大税收违法违章行为”。本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

针对上述事项，公司在整体变更为股份公司时已进一步建立健全了内控制度，并承诺将严格执行现有的内部管理制度，促使公司及各分支机构加强规范运作，提高管理水平，以降低再次发生行政处罚的可能性。

6、国家税务总局鹤壁市淇滨区税务局于 2017 年 12 月 11 日作出鹤淇滨地税罚[2017]27 号《税务行政处罚决定书》，对未来物业鹤壁分公司未按照规定限期办理纳税申报和报送纳税资料，决定罚款 3,100 元。

鹤壁市淇滨区地方税务局第二税务分局于 2018 年 7 月 16 日出具证明载明，未来物业鹤壁分公司于 2017 年 12 月 11 日自行查补 2016 年 1 月-2017 年 9 月期间房产税 1,9939.08 元、土地使用税 8,864.1 元，并接受 3,100 元罚款。对该企业本次处罚为正常申报行为罚款，不属于重大违法违规行为。本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

7、郑州市公安局郑东新区公安消防大队于 2017 年 12 月 15 日作出郑东公（消）行罚决字[2017]0364 号《行政处罚决定书》，载明 2017 年 11 月 22 日，该大队执法人员进行消防监督检查时，发现位于郑州未来和谐物业管理有限公司（未来国际）消防柜故障点较多。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，决定给予和谐有限（未来国际）罚款伍仟元的处罚。

根据公司的说明，该处罚系因未来国际的一位业主在装修时造成消防柜损毁，该罚款由业主自行缴纳，故未在未来物业的账面上体现。

根据《河南省消防行政处罚裁量标准适用规则》和《河南省消防行政处罚裁量标准》，对于处罚依据为《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项所对应的罚款金额中，5000 元是最低金额，且所属的裁量阶次为“较轻”。故本次行政处罚不属于因重大违法违规行为所致的行政处罚。

8、税收滞纳金

报告期内，商丘分公司、许昌分公司使用的物业管理用房存在未缴纳房产税、城镇土地使用税的情形，公司主动向税务主管机关申请补缴税款，并分别缴纳了产生的滞纳金 2517.84 元、7370.17 元。

2017 年 9 月 27 日，公司支付税务自查报告中需补缴的税款滞纳金 7301.5 元。2018 年公司于报告期内存在因没有及时纳税而被加收滞纳金情形，但金额比较小。

根据《中华人民共和国税收征收管理法(2015 年修正)》第三十二条之规定：“纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金”。又根据《国家税务总局关于偷税税款加收滞纳金问题的批复》相关规定，税收滞纳金的性质是纳税人或者扣缴义务人因占用国家税金而应缴纳的一种补偿，不属于行政处罚类型。

针对上述事项，公司未来将严格执行公司已制定的管理制度，促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。根据管理模式运营中存在的变化逐步健全公司的管理体系、提高管理水平，以降低再次发生行政处罚的可能性。

（三）环境保护合法合规

（1）公司关于重污染企业的认定情况

根据2010年9月14日环保部发布的《上市公司环境信息披露指南》（征求意见稿）及《国家环境保护总局关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发〔2003〕101号）的规定，重污染行业主要为火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业。根据主办券商及公司律师对公司主要管理人员的访谈，结合《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》，公司主要从事物业管理服务。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》规定，公司所属行业为“K70-房地产”；根据国家统计局《国民经济行业分类（GB_T4754-2011）》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码K7020）；根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》标准，公司所属行业为“房地产业”行业下的“物业管理”（行业代码K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产”行业下的“房地产”的下属子行业“房地产管理和开发”中的“房地产经营公司”（行业代码：20101011）。

综上所述，公司所处行业不属于重污染行业，无需取得排污许可证等。

（四）劳动用工和社会保险

公司目前不存在使用劳务派遣员工的情况。公司员工的社会保障情况如下：

（1）公司劳动用工及社保缴纳合法合规

①截至2018年3月31日，公司及其分支机构共有正式员工448人。曾存在部分流动性较强的辅助性岗位员工未与公司签订劳动合同的情形，截至本公开转让说明书签署日，已与全部在册员工签署劳动合同。公司已为员工98人缴纳社会保险，尚有员工350人未缴纳社会保险。未为该部分员工缴纳社保的原因是：其中227人为农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，公司无需重复参保；8人已缴纳至退休，按照《劳动法》规定公司无需为其购买社会保险；39人在原单位参保；72人为新进员工入职当月资料未全，未办理保险（截至本公开转让说明书签署日，已办理缴纳手续完毕）；4人自愿

放弃缴纳社会保险。

②截至2018年3月31日，公司已为员工64人缴纳住房公积金，另有384人未缴纳住房公积金，公司为管理人员、财务人员缴纳了住房公积金，其余从事保安、保洁等辅助性工作的人员因为本人未主张且流动性较强，未为其缴纳住房公积金。

报告期内，公司为部分员工缴纳了社会保险与公积金，未缴纳社会保险与公积金的员工公司存在应缴未缴的情况主要系因公司所处物业管理行业，公司70%的人员为清洁、保安人员，人员集中在年龄40岁以上且学历为专科及以下，人员结构存在特殊性，流动性强且社保缴纳意识淡薄，社保及公积金缴纳工作开展较为困难。

2018年6月5日，公司控股股东、实际控制人作出《关于五险一金的声明与承诺》，如公司或其子公司因报告期内未按国家法律、法规规定为员工缴纳养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险及住房公积金而遭受任何处罚、损失，或应有权部门要求为员工补缴上述社会保险及住房公积金，本公司愿承担该等处罚、损失及相应的责任。

未来公司将采取引进专业的劳务外包公司的措施来进一步规避上述风险，由劳务外包公司全面承担其劳务人员的薪酬、社保及工伤事故等，公司除支付劳务外包费用外不承担任何责任。目前公司已与三家劳务外包公司进行接洽，预计申报前能够确定劳务外包机构。

公司将对所有新入职员工公司均组织培训，普及社保相关法律法规，对于本人自愿放弃缴纳社会保险的，在尊重其本人意愿的前提下签署自愿放弃缴纳声明。

综上所述，公司股东已就该等事项已作出承诺，公司在住房公积金缴纳方面存在的不合规情形对公司本次挂牌及公开转让不构成法律障碍。

（五）控股股东最近 24 个月内违法违规情形

经查询中国裁判文书网、通过最高人民法院开通的“全国法院被执行人信息查询”平台检索执行案件的被执行人信息、通过人民法院公告网检索开庭公告、案件公告等信息，以及控股股东未来房产出具的《关于不存在重大违法违

规行为的声明》，控股股东未来房产最近 24 个月内未曾受到刑事处罚，未曾受到与公司规范经营相关的行政处罚，也未曾涉嫌犯罪被司法机关立案侦查尚未有明确结论意见的情形。

报告期内，未来房产涉及一宗民事诉讼案件（参见《公开转让说明书》第三节之“四、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规情况”之“（一）诉讼、仲裁”部分的濮阳分公司与孙喜国、李文丽的物业费所有权纠纷，未来房产作为该案的被告之一，但是该案件属于所有权纠纷，且原告已经撤诉，不属于重大违法违规行为。

郑州未来房产集团有限公司已获得主管机关出具的以下认证及证明：

2018 年 9 月 6 日，河南省人力资源和社会保障局开具了《人力资源社会保障信用认证书》“经查验，郑州未来房产集团有限公司自 2016 年 1 月 1 日起至今，没有违反劳动保障相关法律、法规、规章的记录。”报告期内公司不存在违反劳动保障法律、法规被处以罚款的情形。

2018 年 9 月 5 日，郑州市金水区工商管理和质量技术监督局开具了《证明》“经核查，自 2016 年 1 月 1 日至今，未在我局有违反工商行政管理法律、法规被行政处罚的记录”。报告期内郑州未来房产集团有限公司不存在违反工商行政相关法律、法规的情形。

2018 年 9 月 6 日，国家税务总局郑州市金水区税务局开具了《税收无违法违纪情况证明》“经在我局金三系统内核实，截至 2018 年 9 月 6 日，暂未发现欠税记录，无税务重大违法违纪情况。”。报告期内郑州未来房产集团有限公司不存在违反税法的情形。

综上所述，控股股东未来房产最近 24 个月内不存在重大违法违规行为，合法合规。

五、公司独立情况

（一）业务分开情况

未来物业的主营业务是为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。自成立以来，公司成立以来一直专注于物业管理服务。公司已经建立完整的业务体系，拥有独立的研发、采购和服务业务体系，具有直接面向市场

独立经营的能力，不存在依赖控股股东、实际控制人控制的其他企业进行生产经营的情况。公司具有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，并且公司控股股东、实际控制人已承诺不经营与公司可能发生同业竞争的业务。

公司与控股股东未来房产及其控制的其他企业间的同业竞争情况详见公开转让说明书“第三节 公司治理”之“六、同业竞争”情况。

（二）资产分开情况

公司的办公经营场所均系租赁房屋，均已独立签署了租赁合同。公司是由有限公司整体变更设立，完全继承了原有限公司的资产与业务体系，并依法办理了相关资产和产权的变更登记。公司合法拥有完整的独立于实际控制人控制的其他企业进行生产经营所需要的人员、经营场所等资源。根据公司设立及历次股本演变有关文件和历次增资时的《验资报告》，公司发起人的认缴出资和历次增资的注册资本均已全部足额到位。公司资产权属清晰、完整，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而未规范的情形。

（三）人员分开情况

公司已经按照国家有关法律规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度，设立了独立的人力资源管理部门，独立进行劳动、人事及工资管理。公司的董事、监事、高级管理人员均按照法定程序产生，不存在任何股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司总经理、财务负责人等高级管理人员专职在公司工作并领取报酬，不存在控股股东及其控制的其他企业兼任除董事、监事之外其他职务及领取薪酬的情形。公司财务人员不存在在控股股东及其控制的其他企业兼职的情形。

（四）财务分开情况

公司及其子公司设有独立的财务部门，独立进行财务决策，公司及其子公司的财务体系与控股股东、实际控制人的财务体系完全分开，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司及其子公司的财务人员独立；公司及其子公司独立在银行开设账户；公司及其子公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司

及其子公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况。

（五）机构分开情况

公司设有股东大会、董事会、监事会等相关决策、监督、执行机构，已聘任董事会秘书、总经理、财务总监等高级管理人员，并在公司内部设立了综合部、财务部、品质经营部、工程部、多种经营部、市场拓展部等职能部门。公司各机构和各职能部门按照《公司章程》及其他管理制度规定的职责独立运作，与公司股东控制的其他企业不存在机构混同的情形。公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东及其他关联方混合经营、合署办公的情形。公司依法建立了股东大会、董事会、监事会及总经理工作细则，具有健全完整的法人治理结构，相关机构和人员能够依法履行职责。公司具有健全的组织机构，各机构能够依法履行职责，独立于控股股东及其他关联方。

六、同业竞争

（一）同业竞争情况

公司主营业务为向业主提供各项物业管理服务，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业、持股 5% 以上的股东及其控制的其他企业之间均不存在同业竞争情形。

（二）避免同业竞争的承诺

为进一步消除潜在的同业竞争风险，公司控股股东及其他持有公司 5% 以上股权的股东出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：“（1）本公司承诺将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。（2）如本公司（包括本公司现有或将来成立或其他受本公司控制的公司或组织）获得的任何商业机会与公司主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，则本公司将立即通知公司，并优先将该商

业机会给予公司。（3）对于公司的正常生产、经营活动，本公司保证不利用股东的地位损害公司及公司其他股东的利益。（4）本公司在作为公司的股东期间，本承诺为不可撤销之承诺。本公司愿意承担因违反以上承诺而给公司造成的相应经济损失。”

公司董事、监事、高级管理人员亦就避免同业竞争事宜出具了相应承诺。

七、公司报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况

股份公司设立后，公司建立了完善的公司治理机制，严格防范关联方占用公司资金。

截至本公开转让说明书签署日，关联方资金占用情形已全部消除，关联方占用公司资金已全部归还，股份公司设立后，未再发生关联方占用公司资金的行为。未来发生的关联交易，公司将严格执行《公司章程》、《关联交易决策制度》中的规定。

（二）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金，公司在《防范控股股东及关联方资金占用制度》中明确了资金占用的责任和措施等，具体规定如下：

“公司董事长是防止资金占用、资金占用清欠工作的第一责任人。公司股东大会、董事会按照各自权限和职责审议批准公司与控股股东及关联方通过采购、销售等生产经营环节产生的关联交易行为。公司与控股股东及关联方有关的货币资金支付严格按照资金审批和支付流程进行管理。

公司与控股股东及关联方开展采购、销售等经营性关联交易事项时，必须签订有真实交易背景的经济合同。由于市场原因，致使已签订的合同无法如期执行的，应详细说明无法履行合同的实际情况，经合同双方协商后解除合同，作为已预付货款退回的依据。

公司财务部门每月对公司及下属子公司进行检查，上报与控股股东及关联方非经营性资金往来的审查情况，杜绝控股股东及关联方的非经营性占用资金的情

况发生。

公司董事、监事及高级管理人员违反公司章程规定，纵容、协助控股股东及其他关联方侵占公司财产、损害公司及股东利益的，公司董事会视情节轻重对直接责任人给予处分并对负有重大责任的董事提请股东大会予以罢免，对负有重大责任的高级管理人员予以解聘。

公司监事会作为对公司进行稽核监督机构，按照有利于事前、事中、事后监督的原则，负责对经营活动和内部控制执行情况的监督和检查，并对检查对象和内容进行评价，提出改进和处理意见，确保内部控制的贯彻实施和生产经营活动的正常进行。

公司发生控股股东及关联方侵占公司资产、损害公司及社会公众股东利益情形时，公司董事会应积极采取有效措施要求控股股东停止侵害、赔偿损失，以保护公司及社会公众股东的合法权益。

公司董事会建立对股东所持股份“占用即冻结”的机制，即发现公司控股股东及关联方对公司非经营性资金占用行为，经公司董事会审议批准后，可立即申请对控股股东所持有股份司法冻结，在董事会对相关事宜进行审议时，关联方董事需对表决进行回避，公司被控股股东及关联方占用的资金，原则上应当以现金清偿。凡不能在限定时间内以现金清偿的，公司可以通过变现控股股东股份偿还所侵占公司资金。”

公司在《公司章程》和《对外担保管理制度》中明确了对外担保的审批权限和审议程序。公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

“（一）超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（二）公司及其控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（四）对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（五）连续十二个月内担保金额，达到或超过公司最近一期经审计总资产的

30%。

应由股东大会审议批准的对外担保事项，必须经董事会以特别决议形式审议通过后方可提交股东大会进行审议。

股东大会在审议除第八条第（五）项外的对外担保事项时，须经出席股东大会的股东所持表决权的半数以上表决通过，股东大会审议前款第（五）项担保事项时，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联企业提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决须经出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过，股东大会审议本制度第八条第（五）项担保行为涉及为股东、实际控制人及其关联方提供担保之情形的，应经出席股东大会的其他股东所持表决权三分之二以上通过。”

八、董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

姓名	任职情况	持股数量（股）	持股形式	持股比例（%）
侯绪龙	董事长、总经理	-	-	-
王现伟	董事	1,975,000	间接持股	19.75
李超	董事	-	-	-
赵博	董事	40,000	间接持股	0.40
赵爽	董事	679,000	间接持股	6.79
陈瑶冰	监事会主席	60,000	间接持股	0.60
邢充旗	监事	24,998	间接持股	0.25
郭浩	职工代表监事	-	-	-
张冰冰	董事会秘书	20,000	间接持股	0.20
马艳粉	财务总监	-	-	-
合计		2,798,998	-	27.99

（二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员中，赵爽、赵博为堂兄弟关系；张冰冰为赵博弟弟的妻子，除此之外，公司董事、监事以及

高级管理人员之间均不存在亲属关系。

（三）公司与董事、监事、高级管理人员的相关协议、承诺及履行情况

公司与在公司任职的 1 名董事、1 名监事、全部高级管理人员签订了《劳动合同》，不存在违约的情况；除此之外，公司董事、监事、高级管理人员承诺不从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术/业务人员。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位	兼任职务
侯绪龙	董事长	河南精速工程造价咨询有限公司	监事
		河南豫中建工集团有限公司	监事
		河南辉杰建筑信息技术服务有限公司	监事
		河南省第八建设集团有限公司	监事
		河南省八达威物业服务有限公司	执行董事兼总经理
王现伟	董事	郑州未来房产集团有限公司	法定代表人、董事兼总经理
		深圳前海未来实业控股有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		深圳前海传奇金融顾问有限公司	法定代表人、董事长
		河南龙泉实业有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		郑州煤炭工业（集团）桧树亭煤炭有限责任公司	董事
		郑州八达威物流有限公司	执行董事兼总经理
		郑州辰榛置业有限公司	法定代表人、执行董事
		商丘合创未来房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		新郑市未来置业有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理
		中牟非常湖畔酒店管理有限公司	法定代表人、执行董事

		深圳前海融晖投资管理有限公司	法定代表人、执行董事 兼总经理
		廊坊市辰榛商贸有限公司	法定代表人、执行董事
		河南量旌科技有限公司	董事
		深圳量旌科技有限公司	监事
		郑州量旌实业有限公司	法定代表人、执行董事 兼法定代表人
		河南众信置业有限公司	法定代表人、执行董事 兼总经理
李超	董事	深圳前海未来投资控股有限公司	法定代表人、执行董事 兼总经理
		郑州未来房产集团有限公司	董事
		深圳前海未来实业控股有限公司	董事
		鹤壁未来房地产开发有限公司	执行董事
		深圳前海传奇金融顾问有限公司	董事
赵博	董事	新晋美投资控股集团有限公司	董事
		深圳市融晖广信资产管理有限公司	法定代表人、执行董事 兼总经理
赵爽	董事	河南众信置业有限公司	监事
		深圳前海融晖商业保理有限公司	法定代表人、执行董事 兼总经理
		融晖（北京）资产管理有限公司	法定代表人、执行董事 兼经理
		河南和昶润商贸有限公司	经理
		融晖（北京）科技有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		上海智造实业股份有限公司	董事
陈瑶冰	监事	郑州未来房产集团有限公司	财务总监、监事
		河南省八达威商业集团有限公司	财务总监
		郑州龙泉房地产开发有限公司	法定代表人、总经理
		鹤壁未来房地产开发有限公司	监事
		深圳前海传奇金融顾问有限公司	监事
		河南豫之昶建筑劳务分包有限公司	监事
		商丘合创未来房地产开发有限公司	监事
		廊坊市辰榛商贸有限公司	监事
邢充旗	监事	-	-
郭浩	职工代表监事	-	-
张冰冰	董事会秘书	-	-
马艳粉	财务总监	-	-

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	本公司职务	对外投资企业	直接持股比例（%）	与公司的关联关系
侯绪龙	董事长	河南精速工程造价咨询有限公司	51.00	关联方
		河南豫中建工集团有限公司	30.00	关联方
王现伟	董事	郑州未来房产集团有限公司	25.00	关联方
		深圳前海未来实业控股有限公司	50.00	关联方
		深圳前海未来投资控股有限公司	50.00	关联方
		深圳前海融晖投资管理有限公司	35.00	关联方
		廊坊市辰榛商贸有限公司	100.00	关联方
		深圳量旌科技有限公司	6.5	关联方
李超	董事	深圳前海未来投资控股有限公司	50.00	关联方
		深圳前海未来实业控股有限公司	50.00	关联方
		江苏仕航电气有限公司	5.00	关联方
赵博	董事	新晋美投资控股集团有限公司	49.00	关联方
赵爽	董事	融晖（北京）资产管理有限公司	70.00	关联方
		河南和昶润商贸有限公司	19.60	关联方
		深圳量旌科技有限公司	5.00	关联方
陈瑶冰	监事	-	-	-
邢充旗	监事	-	-	-
郭浩	职工代表监事	-	-	-
张冰冰	董事会秘书	-	-	-
马艳粉	财务总监	-	-	-

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员均不存在对外投资的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、未受到全国股份转让系统公司公开谴责。

公司董事、监事、高级管理人员出具了关于任职资格的承诺函，主要内容如下：“一、本人依法开展经营活动，经营行为合法合规，最近 24 个月内不存在受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）行政处罚或者被采取证券市场禁入措施等《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试

行)》及其他法律、法规及规范性文件规定的重大违法违规行为。二、本人直系亲属不存在自营或为他人经营与公司同类业务的情况;本人在公司前五名供应商或客户中不占有权益,不存在与公司利益发生冲突的对外投资。三、本人具备法律、法规、规范性文件以及公司章程规定的任职资格,本人不存在下列情形: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。四、本人无尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件情况,不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。”

(七) 董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、报告期内董事的变动情况

2016年1月1日至本公开转让说明书签署日,公司的董事共发生2次变动。2016年1月至2016年10月,有限公司设执行董事一名,何政担任公司执行董事;2016年11月至2017年7月,有限公司设执行董事一名,白明川担任公司执行董事;2017年8月至2018年2月,有限公司设执行董事一名,侯绪龙担任公司执行董事。2018年3月18日,公司召开第一次临时股东大会,审议通过成立股份有限公司以及公司章程等议案,并决议成立董事会,选举侯绪龙、王现伟、李超、赵博、赵爽为公司第一届董事会董事。除此之外,报告期内不存在董事的变动情况。

上述董事的变化符合《公司法》及《公司章程》的规定,履行了必要的法律程序。

2、报告期内监事的变动情况

2016年1月1日至本公开转让说明书签署日,公司的监事共发生1次变动。

2016年1月至2018年2月,有限公司未设监事会,公司监事为付志中先生;2018年3月18日,公司召开创立大会,选举陈瑶冰、邢充旗为公司监事,与职工代表大会选举的职工代表监事郭浩共同组成公司第一届监事会。除此之外,报告期内不存在监事的变动情况。

上述监事的变化符合《公司法》及《公司章程》的规定,履行了必要的法律程序。

3、报告期内高级管理人员的变动情况

2016年1月1日至本公开转让说明书签署日,公司的高级管理人员发生1次变动。2016年1月至2017年7月,有限公司设总经理一名,白明川担任公司总经理;2017年8月至2018年2月,有限公司设总经理一名,侯绪龙担任公司总经理。2018年3月18日,公司召开第一届董事会第一次会议,聘任侯绪龙为总经理,聘任马艳粉为财务总监,聘任张冰冰为董事会秘书。除此之外,报告期内不存在高级管理人员的变动情况。

上述高级管理人员的变动符合《公司法》及《公司章程》的规定,履行了必要的法律程序。

第四节 公司财务

一、最近两年一期的财务会计报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,514,876.53	4,812,646.58	8,314,465.34
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	-	-	-
应收账款及应收票据	13,021,122.73	12,352,324.89	1,799,677.93
预付款项	748,830.40	1,048,566.40	237,647.85
其他应收款	24,388,301.23	24,421,522.46	33,297,590.43
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	39,673,130.89	42,635,060.33	43,649,381.55
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	632,334.74	658,641.49	164,677.67
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,512,657.02	1,519,836.27	1,706,801.01
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	108,536.48	52,269.29	26,919.88
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,253,528.24	2,230,747.05	1,898,398.56
资产总计	41,926,659.13	44,865,807.38	45,547,780.11

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付账款及应付票据	15,160.00	136,360.00	-
预收款项	10,524,318.82	10,779,206.36	4,628,103.33
应付职工薪酬	1,333,446.95	1,679,028.56	1,639,028.21
应交税费	1,248,740.28	1,110,998.55	404,156.01
其他应付款	11,161,619.75	13,084,693.74	35,658,775.62
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	24,283,285.80	26,790,287.21	42,330,063.17
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续股	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
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	24,283,285.80	26,790,287.21	42,330,063.17
所有者权益：			
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续股	-	-	-
资本公积	7,564,049.99	7,564,049.99	2,175,534.62
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50,049.52	50,049.52	-

一般风险准备	-	-	-
未分配利润	29,273.82	461,420.66	-1,957,817.68
归属于母公司股东权益合计	17,643,373.33	18,075,520.17	3,217,716.94
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	17,643,373.33	18,075,520.17	3,217,716.94
负债和所有者权益总计	41,926,659.13	44,865,807.38	45,547,780.11

(二) 合并利润表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、营业总收入	7,069,183.32	23,866,321.00	15,876,693.22
其中:营业收入	7,069,183.32	23,866,321.00	15,876,693.22
二、营业总成本	7,365,004.65	21,724,704.95	15,510,068.31
其中: 营业成本	6,089,875.85	17,683,463.83	12,187,694.90
税金及附加	68,589.14	191,885.60	449,589.95
销售费用	-	-	-
管理费用	1,193,249.82	4,153,203.55	2,744,272.38
研发费用	-	-	-
财务费用	-240,017.32	-399,327.96	45,943.83
其中: 利息费用			
利息收入	266,500.35	462,989.82	16,757.43
资产减值损失	253,307.16	95,479.93	82,567.25
加: 其他收益	-	20,000.00	-
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	-	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	1,056,082.69	603,301.92
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-295,821.33	3,217,698.74	969,926.83
加: 营业外收入	5,584.47	8,216.59	1,870.00
减: 营业外支出	2,743.67	61,953.32	66,128.71
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-292,980.53	3,163,962.01	905,668.12
减: 所得税费用	139,166.31	589,479.46	303,677.54
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-432,146.84	2,574,482.55	601,990.58
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-432,146.84	2,574,482.55	601,990.58
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
(二) 按所有权归属分类			
1、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-	105,194.69	-
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-432,146.84	2,469,287.86	601,990.58
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司股东的其他综合收益的	-	-	-

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变动额	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-
6. 其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-432,146.84	2,574,482.55	601,990.58
归属于母公司股东的综合收益总额	-432,146.84	2,469,287.86	601,990.58
归属于少数股东的综合收益总额	-	105,194.69	-

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,404,389.37	22,500,539.27	19,515,469.79
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	673,482.79	4,557,877.02	1,870.00
经营活动现金流入小计	8,077,872.16	27,058,416.29	19,517,339.79
购买商品、接受劳务支付的现金	1,708,259.78	5,823,178.65	2,624,097.12
支付给职工以及为职工支付的现金	5,159,197.82	15,988,098.31	11,666,004.44
支付的各项税费	623,465.17	1,499,495.03	1,149,058.16
支付其他与经营活动有关的现金	3,811,119.44	1,705,264.99	1,709,190.99
经营活动现金流出小计	11,302,042.21	25,016,036.98	17,148,350.71
经营活动产生的现金流量净额	-3,224,170.05	2,042,379.31	2,368,989.08
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	-	15,666.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,310,000.00	716,500.02
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	13,950,000.00	35,025,715.48	13,143,858.34
投资活动现金流入小计	13,950,000.00	36,351,382.15	13,860,358.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,600.00	234,179.43	84,144.86
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	11,000,000.00	19,900,000.00	40,437,000.00
投资活动现金流出小计	11,023,600.00	20,134,179.43	40,521,144.86
投资活动产生的现金流量净额	2,926,400.00	16,217,202.72	-26,660,786.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	14,000,000.00	-
取得借款所收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	94,373.88	36,937,000.00
筹资活动现金流入小计	-	14,094,373.88	36,937,000.00
偿还债务所支付的现金	-	5,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付	-	-	-

的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00	30,855,774.67	10,143,858.34
筹资活动现金流出小计	3,000,000.00	35,855,774.67	10,143,858.34
筹资活动产生的现金流量净额	-3,000,000.00	-21,761,400.79	26,793,141.66
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	-3,297,770.05	-3,501,818.76	2,501,344.24
加：期初现金及现金等价物余额	4,812,646.58	8,314,465.34	5,813,121.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,514,876.53	4,812,646.58	8,314,465.34

(四) 合并所有者权益变动表

1、2018年1-3月所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	所有者权益 合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	7,564,049.99	-	-	-	50,049.52	-	461,420.66	-	18,075,520.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-	7,564,049.99	-	-	-	50,049.52	-	461,420.66	-	18,075,520.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-432,146.84	-	-432,146.84
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-432,146.84	-	-432,146.84
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

的金额													
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分 配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	7,564,049.99	-	-	-	50,049.52	-	29,273.82	-	17,643,373.33

2、2017年所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	所有者权益 合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	-	3,217,716.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	-	3,217,716.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00	-	-	-	5,388,515.37	-	-	-	50,049.52	-	2,419,238.34	-	14,857,803.23
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,469,287.86	-	2,469,287.86
（二）股东投入和减少资本	7,000,000.00	-	-	-	5,388,515.37	-	-	-	-	-	-	-	12,388,515.37
1.股东投入资本	7,000,000.00	-	-	-	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-1,611,484.63	-	-	-	-	-	-	-	-1,611,484.63
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	50,049.52	-	-50,049.52	-	-

河南未来和谐物业服务股份有限公司公开转让说明书

1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	50,049.52	-	-50,049.52	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	7,564,049.99	-	-	-	50,049.52	-	461,420.66	-	18,075,520.17

3、2016年所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司股东权益											少数 股东权益	所有者权 益 合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-2,559,808.26	-	2,615,726.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-2,559,808.26	-	2,615,726.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,990.58	-	601,990.58
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,990.58	-	601,990.58
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	-	3,217,716.94

(五) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,282,251.49	4,341,787.46	8,314,465.34
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	-	-	-
应收账款及应收票据	2,650,203.81	2,201,994.08	1,799,677.93
预付款项	707,170.10	1,048,566.40	237,647.85
其他应收款	22,895,051.39	20,734,375.18	33,297,590.43
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	27,534,676.79	28,326,723.12	43,649,381.55
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,043,778.76	2,043,778.76	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	372,217.86	382,578.11	164,677.67
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,512,657.02	1,519,836.27	1,706,801.01
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	102,502.10	49,785.78	26,919.88
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	4,031,155.74	3,995,978.92	1,898,398.56
资产总计	31,565,832.53	32,322,702.04	45,547,780.11

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付账款及应付票据	15,160.00	87,360.00	-
预收款项	4,233,147.82	3,746,488.07	4,628,103.33
应付职工薪酬	946,606.32	1,229,463.65	1,639,028.21
应交税费	956,421.74	864,575.56	404,156.01
其他应付款	7,531,118.29	7,909,485.48	35,658,775.62
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	13,682,454.17	13,837,372.76	42,330,063.17
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
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	13,682,454.17	13,837,372.76	42,330,063.17
所有者权益：			
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	8,219,313.38	8,219,313.38	2,175,534.62
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-

盈余公积	50,049.52	50,049.52	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-385,984.54	215,966.38	-1,957,817.68
所有者权益合计	17,883,378.36	18,485,329.28	3,217,716.94
负债和所有者权益总计	31,565,832.53	32,322,702.04	45,547,780.11

(六) 母公司利润表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、营业总收入	4,513,071.07	18,614,897.50	15,876,693.22
减：营业成本	3,765,610.62	13,041,041.94	12,187,694.90
税金及附加	35,813.46	136,811.53	449,589.95
销售费用	-	-	-
管理费用	1,112,795.32	3,838,046.58	2,744,272.38
研发费用	-	-	-
财务费用	-174,052.35	-233,129.77	45,943.83
资产减值损失	242,350.08	99,370.57	82,567.25
加：其他收益	-	20,000.00	-
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	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,056,082.69	603,301.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-469,446.06	2,808,839.34	969,926.83
加：营业外收入	5,219.47	8,216.57	1,870.00
减：营业外支出	2,743.67	59,766.25	66,128.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-466,970.26	2,757,289.66	905,668.12
减：所得税费用	134,980.66	533,456.08	303,677.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-601,950.92	2,223,833.58	601,990.58
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.权益法下不能重分类转损益的其他综合收益	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-
6.其他	-	-	-
六、综合收益总额	-601,950.92	2,223,833.58	601,990.58

(七) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,657,529.95	19,150,151.67	19,515,469.79
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	484,750.42	46,331.64	1,870.00
经营活动现金流入小计	6,142,280.37	19,196,483.31	19,517,339.79
购买商品、接受劳务支付的现金	132,940.11	4,100,470.69	2,624,097.12
支付给职工以及为职工支付的现金	3,779,130.02	13,051,124.02	11,666,004.44
支付的各项税费	478,199.77	1,068,328.75	1,149,058.16
支付其他与经营活动有关的现金	2,887,946.44	3,785,098.85	1,709,190.99
经营活动现金流出小计	7,278,216.34	22,005,022.31	17,148,350.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,135,935.97	-2,808,539.00	2,368,989.08
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	-	15,666.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,310,000.00	716,500.02
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	10,800,000.00	34,405,774.67	13,143,858.34
投资活动现金流入小计	10,800,000.00	35,731,441.34	13,860,358.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,600.00	234,179.43	84,144.86
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	12,700,000.00	19,900,000.00	40,437,000.00
投资活动现金流出小计	12,723,600.00	20,134,179.43	40,521,144.86
投资活动产生的现金流量净额	-1,923,600.00	15,597,261.91	-26,660,786.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	14,000,000.00	-
取得借款所收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	94,373.88	36,937,000.00
筹资活动现金流入小计	-	14,094,373.88	36,937,000.00
偿还债务所支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付	-	-	-

的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	-	30,855,774.67	10,143,858.34
筹资活动现金流出小计	-	30,855,774.67	10,143,858.34
筹资活动产生的现金流量净额	-	-16,761,400.79	26,793,141.66
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	-3,059,535.97	-3,972,677.88	2,501,344.24
加：期初现金及现金等价物余额	4,341,787.46	8,314,465.34	5,813,121.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,282,251.49	4,341,787.46	8,314,465.34

(八) 母公司所有者权益变动表

1、2018年1-3月所有者权益变动表

单位：元

项目	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、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	8,219,313.38	-	-	-	50,049.52	-	215,966.38	18,485,329.28
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-	8,219,313.38	-	-	-	50,049.52	-	215,966.38	18,485,329.28
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-601,950.92	-601,950.92
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-601,950.92	-601,950.92
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	8,219,313.38	-	-	-	50,049.52	-	-385,984.54	17,883,378.36

2、2017年所有者权益变动表

单位：元

项目	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、上年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	3,217,716.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	3,217,716.94
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	7,000,000.00	-	-	-	6,043,778.76	-	-	-	50,049.52	-	2,173,784.06	15,267,612.34
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,223,833.58	2,223,833.58
(二) 股东投入和减少资本	7,000,000.00	-	-	-	6,043,778.76	-	-	-	-	-	-	13,043,778.76
1. 股东投入资本	7,000,000.00	-	-	-	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	14,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-956,221.24	-	-	-	-	-	-	-956,221.24
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	50,049.52	-	-50,049.52	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	50,049.52	-	-50,049.52	-

2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	8,219,313.38	-	-	-	50,049.52	-	215,966.38	18,485,329.28

3、2016 年所有者权益变动表

单位：元

项目	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、上年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-2,559,808.26	2,615,726.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-2,559,808.26	2,615,726.36
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,990.58	601,990.58
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,990.58	601,990.58
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,000,000.00	-	-	-	2,175,534.62	-	-	-	-	-	-1,957,817.68	3,217,716.94

二、最近两年一期财务会计报告的审计意见

（一）最近两年一期财务会计报告的审计意见

本公司 2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月的财务会计报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并由其出具瑞华审字【2018】48110079 号标准无保留意见审计报告。

（二）合并财务报表范围及变化情况

1、合并范围

截至本公开转让说明书出具日，公司纳入合并报表范围的子公司情况如下：

名称	注册地	公司持股比例	合并日	合并类型
八达威物业	河南省郑州市	100.00%	2017 年 12 月 29 日	同一控制下合并

合并日以完成八达威物业完成本次股权工商变更登记为依据，具体工商变更事项详见“第一节 基本情况”之“六、子公司、分公司基本情况”之“（一）子公司基本情况”。

2、被合并方的盈利情况

单位：元

被合并方	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度	
	收入	净利润	收入	净利润	收入	净利润
八达威物业	1,911,402.41	490,437.94	10,737,606.14	2,480,988.12	-	-

2017 年 6 月，河南省八达威商业集团有限公司子公司郑州龙泉房地产开发有限公司非同一控制下收购郑州未来房产集团有限公司，将郑州未来房产集团有限公司纳入其合并报表范围，郑州未来房产集团有限公司与河南省八达威商业集团有限公司子公司河南省八达威物业服务服务有限公司构成同一控制下的关联公司。因此，郑州未来房产集团有限公司同一控制下合并河南省八达威物业服务服务有限公司的合并报表当期期初日为 2017 年 6 月 30 日，八达威物业利润表纳入合并范围是以“参与合并各方均处于同一控制下的期间”为限的，因此无须追溯调整比较期

间相关报表。因此合并日当期期初至合并日被合并方八达威物业的盈利情况如下：

被合并方	合并日当期期初至合并日（2017.6.30-2017.12.29）	
	收入	收入
八达威物业	5,251,423.50	385,114.05

3、被合并方的主要资产、负债情况

单位：元

项目	河南省八达威物业服务有限公司	
	2017年12月29日	2016年12月31日
资产：		
货币资金	470,859.12	35,488.10
应收款项	25,546,699.02	6,006,492.13
存货	-	-
固定资产	276,063.38	29,183.97
无形资产	-	-
资产总计	26,293,621.52	6,071,164.20
应付款项	679,339.10	5,372,715.54
预收账款	7,032,718.29	982,025.06
其他应付款	16,824,533.04	440,380.63
负债合计	24,536,590.43	6,795,121.23
净资产	1,757,031.09	-723,957.03
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	1,757,031.09	-723,957.03

三、财务报表的编制基础、遵循企业会计准则的声明和主要会计政策、会计估计及其变更情况

（一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会

计准则”），并参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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

（二）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年3月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的财务状况及2018年1-3月、2017年度、2016年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

（三）报告期内采用的主要会计政策、会计估计

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易

或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用

对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原

有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10 长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

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

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据以考虑证券价格的历史性波动为依据。

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的

合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

应收账款不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据
个别认定法组合	回收风险的关联股东款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
个别认定法组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例	其他应收计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。客观证据如下：A. 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；B. 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。
坏账准备的计提方法	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

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

9、存货

(1) 存货主要包括日常活动中在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持

有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入

股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“16、长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

12、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“16、长期资产减值”。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费

用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

14、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

不确定的无形资产不予摊销。

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

其中：使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况如下：

类别	摊销年限	依据
车位使用权	20-70年	使用期间

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“16、长期资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年

以上的各项费用。

长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在两次装修期和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的

减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义

务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

19、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

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

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

本公司收入主要为提供物业管理服务时的收入，物业管理在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企

业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的

应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

22、租赁

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应

收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

23、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）坏账准备计提

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

（2）长期资产减值准备

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

在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

（3）折旧和摊销

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

（4）递延所得税资产

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

（5）所得税

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

（四）重要会计政策、会计估计的变更情况和对公司利润的影响

1、会计政策的变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

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

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

2、会计估计的变更

无。

3、前期会计差错更正

无。

四、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入、利润及毛利率的主要构成、变化趋势及原因分析

1、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

（1）营业收入的主要构成

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	678.17	95.93%	2,275.40	95.34%	1,541.49	97.09%

其他业务收入	28.75	4.07%	111.23	4.66%	46.18	2.91%
合计	706.92	100.00%	2,386.63	100.00%	1,587.67	100.00%

公司的主营业务是为为住宅物业、商业物业提供物业管理服务，管理内容包括住宅小区、公寓、写字楼、商店等物业项目。公司主营业务收入包括物业管理费、车位管理费、装修管理费等费用。

报告期内，2018年1-3月、2017年度和2016年度，公司营业收入分别为706.92万元、2,386.63万元和1,587.67万元，主营业务收入占营业收入比例分别为95.93%、95.34%和97.09%，公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化。

(2) 主营业务收入按性质分类

①报告期内，公司主营业务收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年		2016年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业管理费收入	564.40	83.23%	1,416.84	62.28%	1,026.19	66.58%
车位管理费收入	35.36	5.21%	121.84	5.35%	131.21	8.51%
案场服务费收入	23.57	3.48%	386.21	16.97%	294.84	19.13%
装修管理费收入	18.32	2.70%	36.24	1.59%	23.28	1.51%
垃圾清运费收入	2.38	0.35%	135.23	5.94%	23.79	1.54%
场地使用费收入	2.37	0.35%	25.61	1.13%	3.88	0.25%
其他	31.77	4.68%	153.43	6.74%	38.30	2.48%
主营业务收入合计	678.17	100.00%	2,275.40	100.00%	1,541.49	100.00%

公司主营业务收入包括物业管理费、垃圾清理费、车位管理费、装修管理费、案场服务费等服务的收入。装修管理费是指业主装修时，物业公司监督装修活动及负责装运装修垃圾收取的费用。案场服务费是指业主入住前，物业公司对楼盘的管理服务向房地产开发公司收取的相应费用。

报告期内，主营业务收入占营业收入比例分别为95.93%、95.34%和97.09%；主营业务收入中，对应期间物业管理费占主营业务收入的比例分别为83.23%、62.28%和66.58%。

②主营业务收入按物业项目

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
悦府海棠	181.11	26.71	292.00	12.83	-	-
东岸华城	151.13	22.28	406.55	17.87	265.80	17.24
未来国际	106.25	15.67	490.18	21.54	443.86	28.79
未来凤凰城	77.79	11.47	224.50	9.87	217.57	14.11
长安悦府	61.80	9.11	187.68	8.25	-	-
广发大厦	22.91	3.38	63.88	2.81	84.29	5.47
未来英伦	21.48	3.17	76.59	3.37	71.07	4.61
众信国际	18.63	2.75	21.72	0.95	-	-
龙泉美景-尚书房1期	15.03	2.22	-	-	-	-
未来·湖滨花园	9.69	1.43	352.10	15.47	211.98	13.75
未来美好家园	7.49	1.10	61.59	2.71	82.72	5.37
未来商务	4.86	0.72	30.69	1.35	34.99	2.27
林溪湾	-	-	8.13	0.36	1.29	0.08
未来花园	-	-	59.80	2.63	127.91	8.30
合计：	678.17	100.00	2,275.41	100.00	1,541.48	100.00

报告期内，2017年的主营业务收入较2016年增加733.93万元，同比增加47.61%，主要原因在于2016年同一控制下完成了对八达威的收购，新增悦府海棠及长安悦府的物业项目，带来479.68万元的2017年的营业收入增长；此外，随着许昌分公司的东岸华城项目及开封分公司的湖滨花园的交房，公司的收费面积显著增加，2017年营业收入增加280.87万元，同时随着公司整体的收缴率逐步提高，2017年的收入呈现明显的上升。

(3) 营业收入按地区分类

单位：万元

地区名称	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
郑州	352.86	49.92%	936.11	39.22%	579.82	36.52%
许昌	170.16	24.07%	439.99	18.44%	282.12	17.77%

鹤壁	78.91	11.16%	230.89	9.67%	225.24	14.19%
灵宝	64.47	9.12%	214.74	9.00%	-	-
商丘	23.32	3.30%	83.29	3.49%	76.58	4.82%
开封	17.18	2.43%	413.69	17.33%	294.70	18.56%
濮阳	-	-	59.80	2.51%	127.91	8.06%
柘城	-	-	8.13	0.34%	1.29	0.08%
合计:	706.90	100.00%	2,386.64	100.00%	1,587.66	100.00%

具体详见本说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、利润及毛利率的主要构成、变化趋势及原因分析”。

2、营业成本分析

①报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	608.99	100.00%	1,768.35	100.00%	1,218.77	100.00%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	608.99	100.00%	1,768.35	100.00%	1,218.77	100.00%

报告期内，2018年1-3月、2017年度和2016年度公司的主营业务成本分别为608.99万元、1,768.35万元及1,218.77万元。公司的主营业务成本主要由人工成本、消耗性物料的成本支出等。

②营业成本分析

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人工	427.39	70.19	1,317.57	74.51	995.01	81.64
水电费	75.48	12.39	139.24	7.87	61.89	5.08
设备维修	5.36	0.88	116.03	6.56	99.03	8.13
保洁材料消耗	37.59	6.17	109.76	6.21	41.73	3.42
其他	63.17	10.37	85.75	4.85	21.11	1.73
小计	608.99	100.00	1,768.35	100.00	1,218.77	100.00
其他业务成本	-	-	-	-	-	-

合计	608.99	100.00	1,768.35	100.00	1,218.77	100.00
----	--------	--------	----------	--------	----------	--------

报告期内，2018年1-3月、2017年度和2016年度公司的主营业务成本中人工成本及水电费的金额，占营业成本的比例分别为82.58%、82.38%及86.72%，占比相对稳定，与公司所处的行业相符。

3、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度		2016年度
	金额	金额	年增长率	金额
营业总收入	706.92	2,386.63	50.32%	1,587.67
营业总成本	775.65	2,210.65	39.00%	1,590.39
营业利润	-29.58	316.40	226.22%	96.99
利润总额	-29.30	321.31	254.76%	90.57
净利润	-43.21	257.45	327.66%	60.20

报告期内，公司2017年度和2016年度的营业收入分别为2,386.63万元、1,587.67万元，营业成本分别为2,210.65万元、1,590.39万元，2017年相比2016年营业收入上升50.32%、营业成本上升39.00%，主要是公司2017年同一控制下控股合并八达威物业，将八达威物业2017年6月30日至2017年12月31日的营业收入525.14万元纳入了合并报表范围；以及开封分公司营业收入增加105.54万元。2017年较2016年净利润大幅增长，主要是开封分公司、许昌分公司和母公司在收入增加幅度不大的情况下，八达威物业带来的营业收入的增加，成本支出相对固定。

2018年1-3月，公司出现营业亏损，主要是因为开封分公司与业主产生矛盾，业主要求更换物业管理公司，拒绝缴纳物业管理费等费用。

4、主营业务毛利分析

公司的主营业务是为住宅物业、商业物业提供物业管理服务，收入主要是物业管理费收入、垃圾清理费收入、车位管理费收入等。成本支出包含人工成本支出和消耗性物料支出等，其中人工成本占绝对主导地位。

报告期内，公司的毛利情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业收入	706.92	2,386.63	1,587.67
营业成本	608.99	1,768.35	1,218.77
毛利	97.93	618.28	368.90
毛利率	13.85%	25.91%	23.24%

2017年毛利相比于2016年略有上升，主要原因是2017年许昌分公司及开封公司存在新楼的新增业主，在收入增加的情况下，人工成本支出保持相对稳定，增长相对较慢，因而使毛利润出现上升。2018年1-3月的毛利率下降，主要是开封分公司与业主产生矛盾，业主要求更换物业管理公司，拒绝缴纳物业管理费等费用，开封分公司确认了营业成本、未确认营业收入，导致毛利率大幅下滑。

（二）期间费用分析

本公司报告期内的期间费用情况如下表：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度		2016年度
	金额	金额	年增长率	金额
营业收入	706.92	2,386.63	50.32%	1,587.67
销售费用	-	-	-	-
管理费用	119.32	415.32	51.34%	274.43
财务费用	-24.00	-39.93	-969.93%	4.59
销售费用占营业收入比重（%）	-	-	-	-
管理费用占营业收入比重（%）	16.88%	17.40%	-	17.29%
财务费用占营业收入比重（%）	-3.40%	-1.67%	-	0.29%
三费占营业收入比重合计（%）	13.48%	15.73%	-	17.58%

从上表可以看出，报告期内无销售费用；管理费用占营业收入的比例较为稳定，波动不大；财务费用为负主要是源于关联方借款的利息收入较多。2017年度的三费比重为15.73%，较上一年度的17.15%下降了1.85%，主要是源于利息

收入的增加。

各项期间费用变化分析如下：

1、管理费用

报告期内，公司各期的管理费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
工资	42.11	178.43	153.15
社保及住房公积金	9.94	35.26	31.88
办公费	13.97	65.01	30.35
福利费	1.91	17.64	8.05
差旅费	2.09	23.26	9.65
租赁费	0.79	0.53	-
业务招待费	11.20	15.93	14.35
中介费用	28.22	48.53	0.20
折旧费	4.92	10.13	6.49
无形资产摊销	0.72	2.95	3.26
其他	3.47	17.66	17.05
合计：	119.32	415.32	274.43

报告期内，公司的管理费用分别为 119.32 万元、415.52 万元及 274.43 万元，占营业收入的比重分别为 16.88%、17.40% 和 17.29%。2017 年的管理费用与 2016 年相比有大幅上升，原因是人工成本的上涨、办公费和中介费用的增加所致，但管理费用占营业收入的比重变化不大，主要原因是营业收入保持同步增长所致。办公费的增加主要是 2017 年度新增龙泉美景项目以及收购了八达威物业。

2、财务费用

报告期内，本公司的财务费用分别为 -24.00 万元、-39.93 万元和 4.59 万元，占营业收入的比重分别为-3.40%、-1.67% 和 0.29%。

报告期内，本公司的财务费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	26.65	46.30	1.68
其他	2.65	6.37	6.27
合计	-24.00	-39.93	4.59

报告期内，本公司的财务费用主要为收取关联方借款的利息、银行手续费及存款收入，财务费用金额较小，对本公司利润规模的影响不大。

（三）资产减值损失情况

报告期内，本公司的资产减值损失分别为 25.33 万元、9.55 万元和 8.26 元，占营业收入的比重分别为 3.58%、0.40%和 0.52%。

报告期内，本公司的资产减值损失情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
坏账准备	25.33	9.55	8.26
合计	25.33	9.55	8.26

（四）资产处置收益

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
非流动资产处置利得	-	-107.84	-60.33
非流动资产处置损失	-	2.23	-
合计	-	-105.61	-60.33

报告期内，资产处置收益主要源于公司出售停车位使用权予业主的利得，非流动资产处置损失是源于濮阳分公司处置固定资产。

（五）报告期非经常性损益情况

单位：万元

非经常性损益明细	2018年1-3月	2017年度	2016年度
----------	-----------	--------	--------

非流动资产处置损益	-	105.46	60.21
计入当期损益的政府补助,但与企业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	-	2.00	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26.39	44.69	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	24.55	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.28	-5.22	-6.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计	26.67	171.48	53.90
减: 所得税影响金额	-0.00	39.79	0.02
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
合计:	26.67	131.69	53.88
扣除所得税影响后的非经常性损益/净利润	-61.72%	51.15%	89.50%

报告期内, 本公司非经常性损益分别为 26.67 万元、171.48 万元及 53.90 万元, 主要由非流动资产处置损益组成, 扣除所得税影响后的非经常性损益占净利润的比例分别为-61.72%、51.15%和 89.50%, 在目前净利润较低的情况下, 非经常性损益占净利润的比例较高。随着本公司不断发展, 竞争力不断增强, 本公司盈利能力将得到进一步提高, 因此, 未来本公司不会对非经常性损益形成重大依赖。

2017 年 12 月 27 日, 八达威物业召开股东会, 同意公司股东八达威商业将其持有八达威物业全部 70%的股权转予和谐有限, 河南曙恒商贸有限公司将其持有八达威物业 30%的股权转予和谐有限, 并就其股权转让事项签订了股权转让协议。

同一控制下企业合并会计核算符合《企业会计准则》相关规定如下:

《企业会计准则第 20 号——企业合并》第五条规定: “参与合并的企业在

合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。”该准则讲解进一步指出：“控制并非暂时性，是指参与合并的各方在合并前后较长的时间内受同一方或相同的多方最终控制。较长的时间通常指1年以上（含1年）”；“同一控制下企业合并的判断，应当遵循实质重于形式要求”。

实务中，判断某项企业合并是否属于同一控制下的企业合并，主要考虑是在达成合并协议时，合并双方是否处于同一控制下，以及该合并协议是否系在双方共同母公司的主导下达成的，更多地体现双方共同母公司的意志，是双方共同母公司控制范围内的经济资源整合。同时，对于“非暂时性”的考虑，既要考虑合并之前处于同一控制下的时间，也要考虑合并之后预期将处于同一控制下的时间。

该合并事项构成同一控制下合并的依据如下：

(1) 河南省八达威物业服务有限公司于2014年4月4日成立，原股东河南省八达威商业集团有限公司持股70%、河南曙恒商贸有限公司持股30%。

(2) 根据公司分别与河南省八达威商业集团有限公司、河南曙恒商贸有限公司签订的《股权转让协议》及工商资料查询显示，公司于2017年12月29日完成收购河南省八达威物业服务有限公司100%股权，根据《企业会计准则》需将其纳入和谐物业公司合并报表范围。

(3) 根据王现伟与原郑州未来房产集团有限公司股东签订的《股权转让协议》，河南省八达威商业集团有限公司于2017年6月取得对郑州未来房产集团有限公司100%控制权，同受实际控制人赵晖控制。

(4) 本公司涉及的收购八达威物业业务，是在双方共同的母公司——八达威集团的主导下进行的，其目的是优化集团内部资源配置，并解决和谐物业申报新三板存在的同业竞争问题，同时在收购业务后可预期的未来，参考合并双方都将处于八达威集团的最终控制下，因此该控制是非暂时性的。因此，基于上述考虑，可以认可该项交易为同一控制下的企业合并，并同时属于收购少数股东权益。

1、报告期内公司的营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
政府补助	-	-	0.08
其他	0.56	0.82	0.11
合计	0.56	0.82	0.19

报告期内，本公司的营业外收入分别为 0.56 万元、0.82 万元及 0.19 万元，其中 2016 年有 0.08 万元的政府补助，金额均较小，对公司损益影响较小。

2、报告期内公司的营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
非流动资产报废损失合计	-	0.15	0.12
其中：固定资产报废损失	-	0.15	0.12
其他	0.27	6.04	6.50
合计	0.27	6.19	6.62

报告期内，本公司的营业外支出主要为税收滞纳金支出等。

(六) 适用的主要税收政策

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、17%
城市维护建设税	缴纳的增值税	7.00%
教育费附加	缴纳的增值税	3.00%
地方教育费附加	缴纳的增值税	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
房产税	根据房产原值一次性减除30%后的余值	1.20%
企业所得税	应纳税所得额、按收入总额1.2%核定应纳税所得税额	25%、20%

五、财务状况分析

（一）资产的主要构成及减值准备

报告期内，公司的资产结构如下：

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	3,967.31	94.63%	4,263.51	95.03%	4,364.94	95.83%
非流动资产	225.35	5.37%	223.07	4.97%	189.84	4.17%
资产合计	4,192.67	100.00%	4,486.21	100.00%	4,554.78	100.00%

截至2018年3月31日、2017年12月31日和2016年12月31日，公司总资产分别为4,197.94万元、4,486.21万元和4,554.78万元。

1、流动资产分析

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	151.49	3.82%	481.26	11.29%	831.45	19.05%
应收账款及应收票据	1,302.11	32.82%	1,235.23	28.97%	179.97	4.12%
预付款项	74.88	1.89%	104.86	2.46%	23.76	0.54%
其他应收款	2,438.83	61.47%	2,442.15	57.28%	3,329.76	76.29%
流动资产合计	3,967.31	100.00%	4,263.51	100.00%	4,364.94	100.00%

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金期末余额及构成如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
现金	2.39	6.99	4.71
银行存款	149.10	474.27	826.74
合计	151.49	481.26	831.45

本公司的货币资金包括现金及银行存款。截至2017年12月31日，公司的货币资金总额较2016年末减少350.18万元，主要原因系公司2017年度经营活

动现金流量净额、投资活动现金流量净额分别增加 204.24 万元和 1,621.72 万元，同时筹资活动现金流量净额由于偿还关联方借款减少 2,176.14 万元，银行存款余额显著减少。2018 年 3 月 31 日相比 2017 年 12 月 31 日货币资金减少 329.77 万元，主要原因是在经营性现金流量减少 322.42 万元的同时，投资活动现金流量净额由于关联方借款增加 292.64 万元，筹资活动现金流量净额减少 300.00 万元，使货币资金余额进一步减少。

报告期内，公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 应收账款及应收票据

报告期内，公司并无应收票据。

①报告期内的应收账款账龄情况表如下：

单位：万元

账龄	2018 年 3 月 31 日			2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,255.41	95.28	8.81	1,221.63	98.04	7.25	149.87	78.30	4.71
1 至 2 年	55.68	4.23	4.57	18.86	1.51	1.89	29.48	15.40	2.95
2 至 3 年	5.95	0.45	1.78	5.43	0.44	1.63	10	5.22	2.74
3 至 4 年	0.48	0.04	0.24	0.17	0.01	0.09	1.96	1.02	0.98
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-	0.11	0.06	0.09
合计	1,317.52	100.00	15.41	1,246.09	100.00	10.86	191.42	100.00	11.46

截至 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，本公司的应收账款余额分别为 1,317.52 万元、1,246.09 万元及 191.42 万元，主要为应收的、由关联方支付的物业管理费收入。公司关联公司销售房产时，会赠送业主物业券用于抵押物业费。业主实际使用物业券时，公司确认营业收入，同时确认对关联方的应收账款。截至 2018 年 3 月 31 日，公司应收关联方账款余额约占应收账款总余额的 82.67%。公司应收账款的账龄均在一年以内，且为关联方账款，坏账风险较小。

②应收账款分类披露

单位：万元

类别	2018年3月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	228.32	17.33	15.41	6.75	212.92
个别认定法组合	1,089.20	82.67	-	-	1,089.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,317.52	100.00	15.41	-	1,302.11

续：

类别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	169.54	13.61	10.86	6.40	158.69
个别认定法组合	1,076.55	86.39	-	-	1,076.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,246.09	100.00	10.86	-	1,235.23

续：

类别	2016年12月31日				账面余额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	135.66	70.87	11.46	8.45	124.20
个别认定法组合	55.77	29.13	-	-	55.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

类别	2016年12月31日				账面余额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
合计	191.43	100.00	11.46	-	179.97

公司采用备抵法核算应收款项的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。报告期内本公司的应收账款账龄在1年以内的比例均为100%，账龄较短，表现了公司良好的收款能力和资金管理能力，应收账款风险较小。

③各报告期末应收账款余额前五名债务人情况

截至2018年3月31日，公司应收账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
郑州华之尚房地产开发有限公司	关联方	989.68	1年以内	75.12
郑州龙泉房地产开发有限公司	关联方	62.83	1年以内	4.77
郑州粮食批发市场有限公司	非关联方	18.75	1年以内	1.42
郑州未来房产集团有限公司	关联方	15.94	1年以内 5.98万元, 1-2年 9.96万元	1.21
灵宝市城投鼎辉置业有限公司	关联方	13.53	1年以内	1.03
合计：		1,100.73		83.55

截至2017年12月31日，公司应收账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额(万元)	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
郑州华之尚房地产开发有限公司	关联方	971.47	1年以内	77.96%
郑州龙泉房地产开发有限公司	关联方	50.90	1年以内	4.08%
许昌未来房地产开发有限公司	关联方	23.29	1年以内	1.87%
郑州未来房产集团有限公司	关联方	13.55	1年以内	1.09%
灵宝市城投鼎辉置业有限公司	关联方	12.67	1年以内	1.02%

合计:		1,071.88		86.02%
-----	--	-----------------	--	---------------

截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额 (万元)	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
开封未来房地产有限公司	关联方	26.40	1 年以内	13.79%
许昌未来房地产开发有限公司	关联方	25.05	1 年以内	13.09%
郑州豫浙汇餐饮服务有限公司	非关联方	4.45	1 年以内	2.32%
郑州未来房产集团有限公司	关联方	4.32	1 年以内	2.26%
李威	非关联方	3.42	1 年以内	1.79%
合计:		63.64		33.25%

④报告期内各期末，公司应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项情况如下：

单位：万元

单位名称	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
郑州华之尚房地产开发有限公司	989.68	971.47	-
郑州龙泉房地产开发有限公司	62.83	50.90	-
郑州未来房产集团有限公司	15.94	13.55	4.32
灵宝市城投鼎辉置业有限公司	13.53	12.67	-
许昌未来房地产开发有限公司	6.75	27.09	25.05
许昌市八达威置业有限公司	0.48	0.87	-
开封未来房地产有限公司	-	-	26.40
合计	1,089.21	1,076.55	55.77

(3) 预付账款

①最近两年一期的预付账款账龄情况表：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	74.03	98.86	104.48	99.64	23.76	100.00

1至2年	0.47	0.63	0.38	0.36	-	-
2至3年	0.38	0.51	-	-	-	-
合计	74.88	100.00	104.86	100.00	23.76	100.00

截至2018年3月31日、2017年12月31日和2016年12月31日，公司预付账款余额分别为74.88万元、104.86万元和23.76万元，占总资产的比例较低，主要为预付的电费、暖气费等费用。

②各报告期末预付账款余额前五名债务人情况

截至2018年3月31日，公司预付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国家电网河南省电力公司开封供电公司	电费	53.17	1年以内	71.36%
国家电网河南省电力公司鹤壁供电公司	电费	14.84	1年以内	19.92%
国家电网河南省电力公司新郑供电公司	电费	4.17	1年以内	5.59%
河南能信热力股份有限公司	暖气费	1.86	1年以内	2.49%
濮阳市安林电梯有限公司	维修费	0.47	2-3年	0.63%
合计		74.50		100.00%

截至2017年12月31日，公司预付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网河南省电力公司开封供电公司	电费	72.16	1年以内	68.82%
河南能信热力股份有限公司	暖气费	17.01	1年以内	16.22%
国网河南省电力公司鹤壁供电公司	电费	14.83	1年以内	14.15%
濮阳市安林电梯有限公司	维修费	0.47	1-2年	0.45%
濮阳市悦华酒店管理有限公司	住宿费	0.38	1-2年	0.36%
合计		104.85		100.00%

截至2016年12月31日，公司预付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
河南能信热力股份有限公司	暖气费	23.29	1年以内	98.00%
濮阳市悦华酒店管理有限公司	住宿费	0.47	1年以内	1.99%
濮阳市京开道华云不锈钢工程部	材料费	0.00	3年以上	0.01%
合计		23.76		100.00%

③截至2017年1月31日，预付账款余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权的股东及其他关联方欠款的情况。

(4) 其他应收款

①最近两年一期的其他应收款按类别分类的情况表：

单位：万元

类别	2018年3月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	178.20	7.16	36.53	20.50	141.67
个别认定法组合	2,297.16	92.25	-	-	2,297.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	14.79	0.59	14.79	100.00	-
合计	2,490.14	100.00	51.31	-	2,438.83

续：

类别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	158.86	6.42	30.53	19.22	128.33

类别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
个别认定法组合	2,313.83	93.58	-	-	2,313.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	2,472.69	100.00	30.53	-	2,442.16

续：

类别	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	133.97	4.00	17.13	12.79	116.84
个别认定法组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,212.92	96.00	-	-	3,212.92
合计	3,346.89	100.00	-	-	3,329.76

截至2018年3月31日、2017年12月31日和2016年12月31日，公司其他应收款账面价值分别为2,438.83万元、2,442.16万元和3,329.76万元，占总资产的比例分别为58.17%、54.43%和73.10%，主要为职工备用金和关联方往来款。

公司采用备抵法核算其他应收款的坏账，期末按账龄分析法并结合个别认定法计提坏账准备，计入当期损益。

②其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2018年3月31日 账面余额	2017年12月31日 账面余额	2016年12月31日 账面余额
关联方往来款	2,297.16	2,313.83	3,212.92
押金以及保证金	2.31	0.36	0.14
其他费用款等	8.75	14.25	12.55

代收代付水电费	118.66	75.78	70.20
社保以及住房公积金	3.92	2.17	2.19
备用金	28.08	30.19	9.20
代收代付配套费	24.04	24.67	24.88
电梯维保年检费	7.22	11.44	14.81
合计	2,490.14	2,472.69	3,346.89

为了加强备用金的管理，规范借款行为，提高资金利用效率，减少资金损失，公司制定了《项目备用金管理办法》，对公司备用金的适用范围、形式、审批程序及归还程序作出了详细的规定，以达到备用金的专款专用目的。自该制度实施以后，相关经办人员能够遵循其要求的备用金预借、审批、归还等程序，未发生利用备用金损害公司利益的情形。

③各报告期末其他应收款余额前五名债务人情况

截至2018年3月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
开封耀德商贸有限公司	往来款、借款	778.06	1年以内	31.25%
河南省八达威商业集团有限公司	往来款	654.22	1年以内	26.27%
郑州未来房产集团有限公司	电费、往来款	561.39	1-2年	22.54%
张冰冰	往来款	200.00	1年以内	8.03%
许昌未来房地产开发有 限公司	往来款	102.49	1年以内 59.38万， 1-2年 22.80万元， 2-3年 20.31万元	4.12%
合计		2,296.16		92.21%

截至2017年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
------	------	----	----	---------------------

单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
河南省八达威商业集团有限公司	往来款	1,696.88	1年以内 1,663.69万元, 1-2年 33.19万元	68.14%
郑州未来房产集团有限公司	往来款	555.52	1年以内 301.29万元, 1-2年 254.23万元	22.31%
许昌未来房地产开发有限公司	往来款	61.43	1年以内 22.98万元, 1-2年 25.59万元, 2-3年 12.86万元	2.47%
郑州粮食批发市场有限公司	水电费	13.43	1-2年	0.54%
河南兆坤实业有限公司 郑东新区分公司	维修款	12.11	1-2年	0.49%
合计		2,339.37		93.95%

截至 2016 年 12 月 31 日, 公司其他应收款前五名情况如下:

单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
郑州未来集团有限公司	往来款	3,174.15	1年以内	94.84%
许昌未来房地产开发有限公司	往来款	38.45	1年以内 25.59万元, 1-2年 12.86万元	1.15%
国网河南省电力公司鹤壁供电公司	代收代付电费	18.22	1年以内	0.54%
河南兆坤实业有限公司 郑东新区分公司	代收代付电费	13.19	1年以内	0.39%
王培	备用金	6.62	1年以内	0.20%
合计:		3,250.63		97.12%

④截至 2018 年 3 月 31 日, 其他应收账款余额中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

单位: 万元

单位名称	关联关系	2018年3月31日
开封耀德商贸有限公司	董事赵爽之妻实际控制	778.06

单位名称	关联关系	2018年3月31日
河南省八达威商业集团有限公司	实际控制人赵辉控制的其他企业	654.22
郑州未来房产集团有限公司	控股股东	561.39
张冰冰	董事会秘书	200.00
许昌未来房地产开发有限公司	控股股东的参股子公司	102.49
深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	股东	1.00
合计		2,297.16

2、非流动资产

报告期内，公司非流动资产的情况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
固定资产	63.23	28.06%	65.86	29.53%	16.47	8.67%
无形资产	151.27	67.13%	151.98	68.13%	170.68	89.91%
递延所得税资产	10.85	4.81%	5.23	2.34%	2.69	1.42%
非流动资产合计	225.35	100.00%	223.07	100.00%	189.84	100.00%

（1）固定资产

本公司的固定资产主要包括运输工具、办公设备、电子设备及其他等。截至2018年3月末，本公司固定资产原值为109.44万元，固定资产净值为63.23万元，总体成新率为57.78%，其中运输工具、办公设备、电子及其他设备的账面净额分别占固定资产净值的41.71%、9.80%及48.49%，具体设备成新情况如下表所示：

单位：万元

类别	折旧年限	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率（%）
运输工具	5	33.32	6.94	26.37	79.14%
办公设备	5	15.27	9.07	6.20	40.60%
电子及其他设备	5	60.85	30.19	30.66	50.39%
合计		109.44	46.20	63.23	57.78%

报告期各期末，本公司固定资产原值情况如下表所示：

单位：万元

固定资产类别	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
运输工具	33.32	30.45%	33.32	31.12%	2.36	4.70%
办公设备	15.27	13.95%	14.15	13.21%	7.96	15.85%
电子及其他设备	60.85	55.60%	59.61	55.67%	39.89	79.45%
合计	109.44	100.00%	107.08	100.00%	50.21	100.00%

各报告期末,公司固定资产账面原值分别为109.44万元、107.08万元和50.21万元,主要为公司为开展业务、办公而购置的运输设备、办公设备和电子设备等。

截至2018年3月31日、2017年12月31日和2016年12月31日,固定资产净值占非流动资产的比例分别为28.06%、29.53%及8.67%,2017年末占比较2016年末增加20.85%,主要原因是公司便于不同项目的管理,新购置车辆等运输工具导致。

截至2018年3月31日,公司各项固定资产使用状态良好,不存在减值迹象,故未计提固定资产减值准备。固定资产不存在抵押或担保、未办妥产权证书的情况。

(2) 无形资产

截至2018年3月31日,公司账面无形资产情况如下:

单位：万元

类别	账面原值	累计摊销	账面净值
车位使用权	174.00	22.73	151.27
合计	174.00	22.73	151.27

本公司无形资产为公司从控股股东处购买的车位使用权。2018年1-3月,本公司无形资产的减少主要为无形资产的摊销导致。

(3) 递延所得税资产

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	66.72	10.85	41.39	5.23	28.59	2.69
合计	66.72	10.85	41.39	5.23	28.59	2.69

3、资产减值准备

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款坏账准备	36.53	30.53	17.13
应收账款坏账准备	15.41	10.86	11.46
合计	51.94	41.39	28.59

(二) 负债的主要构成及其变化

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款及应付票据	1.53	0.06%	13.64	0.51%	-	-
预收款项	1,052.43	43.35%	1,077.92	40.23%	462.81	10.93%
应付职工薪酬	133.34	5.49%	167.90	6.27%	163.90	3.87%
应交税费	124.87	5.14%	111.10	4.15%	40.42	0.95%
其他应付款	1,116.16	45.96%	1,308.47	48.84%	3,565.88	84.24%
流动负债合计	2,428.33	100.00%	2,679.03	100.00%	4,233.01	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	2,428.33	100.00%	2,679.03	100.00%	4,233.01	100.00%

1、应付账款及应付票据

报告期内，公司并无应付票据。

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	1.53	13.64	-

合计	1.53	13.64	-
----	------	-------	---

截至 2018 年 3 月 31 日，公司应付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例(%)
日立电梯（中国）有限公司河南分公司	非关联方	1.53	1 年以内	100.00
合计		1.53		

截至 2017 年 12 月 31 日，公司应付账款前五名如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例(%)
蒂森电梯有限公司郑州分公司	非关联方	6.72	1 年以内	49.27
日立电梯（中国）有限公司河南分公司	非关联方	2.02	1 年以内	14.81
河南省特种设备安全监测研究院	非关联方	2.70	1 年以内	19.79
河南工菱电梯工程有限公司	非关联方	2.20	1 年以内	16.13
合计		13.64		100.00

2、预收款项

(1) 截至 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 1 月 31 日，本公司的预收账款余额分别为 1,052.43 万元、1,077.92 万元和 462.81 万元，主要为业主预缴的物业费等服务费等。

(2) 报告期内，本公司预收账款的账龄情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,041.17	98.93%	1,058.84	98.23%	457.87	98.93%
1 至 2 年	11.00	1.04%	18.90	1.75%	4.94	1.07%
2 至 3 年	0.26	0.03%	0.18	0.02%	-	0.00%

3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	1,052.43	100.00%	1,077.92	100.00%	462.81	100.00%

报告期内，公司的预收款项账龄均在 1 年以内。

(3) 截至 2018 年 3 月 31 日，本公司预收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

3、应付职工薪酬

截至 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，本公司的应付职工薪酬余额分别为 133.34 万元、167.90 万元和 163.90 万元，主要包括短期薪酬和设定提存计划两个部分，为本公司已计提而尚未支付的工资、奖金、津贴和补贴等。2017 年末应付职工薪酬与 2016 年末相比差异较小，主要是人员变动以及年终奖政策调整所致。

报告期各期末，本公司应付职工薪酬的情况如下表所示：

(1) 应付职工薪酬各期的情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 3 月 31 日
一、短期薪酬	167.90	465.23	499.79	133.34
二、离职后福利-设定提存计划	-	16.12	16.12	-
合计	167.90	481.35	515.91	133.34

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	199.02	1,751.71	1,782.83	167.90
二、离职后福利-设定提存计划	-	55.32	55.32	-
合计	199.02	1,807.03	1,807.03	167.90

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	135.54	1,148.56	1,120.20	163.90

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
二、离职后福利-设定提存计划	-	50.44	50.40	-
合计	135.54	1,199.00	1,170.60	163.90

(2) 短期薪酬的各期情况如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年3月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	167.41	399.75	434.22	132.93
二、职工福利费	-	51.29	51.29	-
三、社会保险费	-	8.15	8.15	-
其中：医疗保险费	-	6.78	6.78	-
工伤保险费	-	0.66	0.66	-
生育保险费	-	0.71	0.71	-
四、住房公积金	-	5.04	5.04	-
五、工会经费和职工教育经费	0.50	1.00	1.09	0.41
合计	167.90	465.23	499.79	133.34

单位：万元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	198.57	1,593.78	1,624.94	167.41
二、职工福利费	-	105.62	105.62	-
三、社会保险费	-	80.26	80.26	-
其中：医疗保险费	-	20.57	20.57	-
工伤保险费	-	2.23	2.23	-
生育保险费	-	2.15	2.15	-
四、住房公积金	-	19.43	19.43	-
五、工会经费和职工教育经费	0.46	4.42	4.37	0.50
合计	199.02	1,751.71	1,782.83	167.90

注：2017年12月公司同一控制下合并八达威物业，因此2017年期初数据包含了八达威期初数据，与2016年12月31日数据不一致。

单位：万元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	135.04	1,050.39	1,021.98	163.45
二、职工福利费	-	48.71	48.71	-
三、社会保险费	-	74.96	74.96	-
其中：医疗保险费	-	22.03	22.03	-
工伤保险费	0.04	1.50	1.54	-
生育保险费	-	0.99	0.99	-
四、住房公积金	-	18.72	18.72	-
五、工会经费和职工教育经费	0.47	6.23	6.24	0.46
合计	135.54	1,148.56	1,120.20	163.90

短期薪酬主要包括职工工资、社会福利费、社会保险费、住房公积金等内容。

(3) 设定提存计划的各期情况如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年3月31日
基本养老保险	-	15.55	15.55	-
失业养老保险费	-	0.57	0.57	-
合计	-	16.12	16.12	-

单位：万元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
基本养老保险	-	52.82	52.82	-
失业养老保险费	-	2.50	2.50	-
合计	-	55.32	55.32	-

单位：万元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	-	47.68	47.64	-

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
失业养老保险费	-	2.76	2.76	-
合计	-	50.44	50.40	-

离职后福利主要包括基本养老保险费及失业养老保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划。

4、应交税费

单位:万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	57.24	58.95	13.51
营业税	-	-	0.03
企业所得税	60.00	45.57	19.09
个人所得税	1.32	1.34	1.95
城市维护建设税	2.35	2.11	0.18
教育费附加	1.01	1.02	0.16
地方教育费附加	0.67	0.54	0.02
房产税	1.21	0.99	4.03
土地使用税	0.24	0.58	1.45
资源税	0.83	-	-
合计	124.87	111.10	40.42

截至2018年3月31日、2017年12月31日和2016年12月31日,公司应交税费为124.87万元、111.10万元和40.42万元。2017年相比2016年末应交税费增加70.68万元,主要是2017年收购的子公司八达威物业应交税费22.98万元,同时公司增值税和企业所得税增加所致。

报告期内,本公司正常申报缴纳各项税款,不存在被税务部门处罚的情况。

5、其他应付款

(1)报告期各期末,本公司的其他应付款余额分别为1,116.16万元、1,308.47万元和3,565.88万元,主要内容为关联方往来款、质量保证金以及押金、水电费等。

报告期内,各期末其他应付款账龄情况如下表所示:

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	363.84	32.60%	862.28	65.90%	3,255.36	91.29%
1-2年	345.9	30.99%	68.42	5.23%	36.43	1.02%
2-3年	56.48	5.06%	112.76	8.62%	71.27	2.00%
3年以上	349.95	31.35%	265.00	20.25%	202.82	5.69%
合计	1,116.16	100.00%	1,308.47	100.00%	3,565.88	100.00%

2017年末较2016年末的其他应付款余额减少2,257.41万元，主要原因是公司偿还郑州未来房产原法定代表人霍得立的借款2,696.70万元。

(2) 按款项性质列示其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
质量保证金以及押金	578.03	668.87	289.94
往来款	372.64	460.17	3,165.67
应付费用的款	13.88	25.68	25.51
待退还配套费	38.53	37.70	42.08
水电费	100.66	104.73	40.10
其他	12.42	11.32	2.58
合计	1,116.16	1,308.47	3,565.88

(3) 截至2018年3月31日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
开封未来房地产开发有限公司	关联方往来	144.48	1年以内	12.94
鹤壁未来房地产开发有限公司	关联方往来	100.38	1年以内	8.99
商丘合创未来房地产开发有限公司	关联方往来	76.15	1年以内	6.82
灵宝市城投鼎辉置业有限公司	关联方往来	21.73	1-2年	1.95
侯绪龙	关联方往来	19.57	1-2年	1.75
合计		362.31		32.45

截至2017年12月31日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例 (%)
开封未来房地产开发有限公司	关联方往来	144.48	3年以上	11.04
鹤壁未来房地产开发有限公司	关联方往来	102.13	2-3年 69.26万元, 3年以上 32.87万元	7.81
河南曙恒商贸有限公司	股权款	90.00	1年以内	6.88
商丘合创未来房地产开发有限公司	关联方往来	76.15	1年以内 20.15万元, 3年以上 56.00万元	5.82
国网河南省电力公司新郑市供电公司	电费	35.02	1年以内	2.68
合计		447.78		34.22

截至 2016 年 12 月 31 日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应付款总额的比例 (%)
霍得立	关联方往来	2,696.70	1年以内	75.63
郑州未来房产集团有限公司	关联方往来	203.27	1年以内	5.70
鹤壁未来房地产开发有限公司	关联方往来	107.57	2至3年	3.02
开封未来房地产开发有限公司	关联方往来	102.13	2至4年	2.86
商丘合创未来房地产开发有限公司	关联方往来	56.00	2至4年	1.57
合计		3,165.67		88.78

(4) 报告期内各期末，公司应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项情况如下：

单位：万元

公司名称	2018年 3月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
郑州未来房产集团有限公司	-	-	203.27
商丘合创未来房地产开发有限公司	76.15	76.15	56.00
开封未来房地产开发有限公司	144.48	144.48	102.13
灵宝市城投鼎辉置业有限责任公司	21.73	21.94	-

许昌市八达威置业有限公司	5.00	5.00	-
鹤壁未来房地产开发有限公司	100.38	102.13	107.57
郑州龙泉房地产开发有限公司	3.88	-	-
河南省八达威商业集团有限公司	1.46	0.90	-
侯绪龙	19.57	19.57	-
霍得立	-	-	2,696.70
合计	372.65	370.17	3,165.67

(三) 股东权益

报告期各期末，本公司的所有者权益的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2015年12月31日
股本	1,000.00	1,000.00	300.00
资本公积	756.40	756.40	217.55
盈余公积	5.00	5.00	-
未分配利润	2.93	46.14	-195.78
合计	1,764.33	1,807.54	321.77

1、股本

有关本公司的股本演变情况具体情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“五、历史沿革”部分。

2、资本公积

资本公积为资本溢价形成，报告期内，资本公积增加 538.85 万元，主要是因为股东融晖众达于 2017 年 11 月增资的溢价所产生。

3、盈余公积

本公司盈余公积是按照净利润的 10% 的比例计提的法定盈余公积。公司自 2016 年度为累计亏损，2017 年度开始累积盈余，因此从 2017 年度开始提取盈余公积。

4、未分配利润

报告期各期末，本公司未分配利润的变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
调整前上期末未分配利润	46.14	-195.78	-255.98
调整期初未分配利润合计数	-	-	-
调整后期初未分配利润	46.14	-195.78	-255.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-43.21	246.92	60.20
减：提取法定盈余公积	-	5.00	-
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
其他	-	-	-
期末未分配利润	2.93	46.14	-195.78

六、管理层对公司最近两年一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析

（一）财务状况分析

公司总体的财务状况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	3,967.31	4,263.51	4,364.94
非流动资产	225.35	223.07	189.84
总资产	4,192.67	4,486.58	4,554.78
流动负债	2,428.33	2,679.03	4,233.01
非流动负债	-	-	-
总负债	2,428.33	2,679.03	4,233.01

报告期内，公司2018年3月31日总资产较2017年12月31日减少293.91万元，主要是收购子公司八达威物业支付300万股权款项，导致货币资金的减少；2017年末的总负债较2016年末减少1,553.98万元，主要原因是2017年公司新增股东融晖众达对公司增资1,400.00万元，预收账款增加615.11万元，同期公

司其他应付款减少 2,257.41 万元，导致公司净资产增加、总负债减少的同时总资产变动不大。

报告期末，公司资产负债率分别为 57.92%、59.71% 和 92.94%，在新股东融晖众达对公司增资后，公司负债率显著降低，公司的总体负债在财务安全的范围内。

（二）盈利能力分析

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	706.92	2,386.63	1,587.67
营业利润（万元）	-29.58	321.77	96.99
利润总额（万元）	-29.30	316.40	90.57
净利润（万元）	-43.21	257.45	60.20
毛利率	13.85%	25.91%	23.24%
加权平均净资产收益率	-2.42%	43.95%	20.64%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-3.91%	20.51%	2.17%

（三）偿债能力分析

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）	43.35%	42.81%	92.94%
流动比率（倍）	1.63	1.59	1.03
速动比率（倍）	1.60	1.55	1.03

资产负债率指标是衡量长期偿债能力的指标。各报告期末，公司的资产负债率分别为 43.35%、42.81% 及 92.94%，除 2016 年度资产负债率较高外，2017 年、2018 年 1-3 月资产负债率较为平稳。从公司资产结构和行业特性来看，报告期内，公司流动资产占总资产比例均在 95% 左右，且没有长期负债，即公司属于轻资产运营的服务型企业，财务风险极低。

流动比率和速动比率指标均是反映公司短期偿债能力的指标，速动比率指标因为去除了变现能力弱的预付账款余额，因此更能反映公司的短期偿债能力。2016 年以来公司的流动比率指标和速动比率指标均逐年提高，随着引入股东增资，公司流动资产得到有效补充，短期偿债能力显著提升，反映了公司较强的短期偿债能力。

(四) 营运能力分析

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次)	0.55	3.32	7.94
存货周转率(次)	不适用	不适用	不适用

注：2018年3月的应收账款周转率的计算周期为2018年1-3月，进行了年化处理

报告期内，公司的周转率由2016年的7.94降至2018年1-3月的0.55，应收账款周转天数不断延长，原因是公司承接物业主要为控股股东房产集团开发住宅或商业物业，房产公司在出售住宅时，会赠送业主相应物业券等抵扣券，业主缴纳物业费时，会以抵扣券冲抵，此时，公司应收业主物业费转化为应收控股股东房产公司的款项。因关联方的房产公司款项支付进度较慢，导致报告期内公司应收账款周转率不断下降。由于是对控股股东的应收款项，不存在坏账风险。

综上所述，公司的营运能力维持在正常的范围内。

(五) 现金流量分析

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-322.42	204.24	236.90
投资活动产生的现金流量净额	292.64	1,599.81	-2,666.08
筹资活动产生的现金流量净额	-300.00	-2,176.14	2,679.31
现金及现金等价物净增加额	-329.78	-372.09	250.13
期初现金及现金等价物余额	459.35	831.45	581.31
期末现金及现金等价物余额	129.58	459.35	831.45

2016年度、2017年度及2018年1-3月的现金及现金等价物净增加额分别为250.13万元、-372.09万元和-329.78万元。2016年的现金净额增加250.13万，主要是经营性现金流量净额增加236.90万元；2017年度，公司经营性活动中由于应收账款的大幅增加，使得经营活动现金流量净额存在下降，金额为204.24万元，同时由于关联方借出款项，使投资活动现金流量净额为1,599.81万元，在新股东增资1,400.00万元、偿还银行借款500.00万元以及偿还关联方借款的情况下，最终现金及现金等价物减少额为372.09万元。2018年1-3月，公司经营性现金流量净额为-322.42万元，由于关联方往来支出使投资活动现金流量净额

为 292.64 万元，同时筹资活动中支付收购八达威股权款 300.00 万元，使得公司现金及现金等价物净减少额为 329.78 万元。

总体看来，物业行业中，应收款项回收较快。公司目前应收款项余额较大主要原因是控股股东短期回款较慢所致。随着抵扣券逐步使用以及控股股东的回款，公司的营运资金压力较小。且随着公司业务规模的不断扩展，公司将进一步扩大主营业务收入，提升市场份额；优化内部成本管理，严格控制费用开支；加快资金周转速度，提高资金使用效率。公司运营资金压力较小。

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年 1-3 月份、2017 年度及 2016 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -322.42 万元、204.24 万元和 236.90 万元，相应期间的公司净利润分别为-43.21 万元、257.45 万元和 60.20 万元。经营活动产生的现金流量净额与同期净利润之间的差异主要由三部分构成：（1）不影响现金流量的费用或损失，2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月分别为-42.21 万元、-82.83 万元和 31.04 万元；（2）不属于经营活动的损益项目，2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月分别为零万元、-44.69 万元和 -26.39 万元；（3）与经营活动现金流量相关的资产负债项目的增减变化，2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月分别为 218.91 万元、298.19 万元和 178.35 万元。其中对公司影响较大的因素包括：折旧及摊销、经营性应收项目的增加、经营性应付项目的减少。公司经营活动现金流波动是合理的，经营活动现金流量净额与净利润相匹配。

报告期内，经营活动现金流量调节表如下：

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
净利润	-43.21	257.45	60.20
加：资产减值准备	25.33	9.55	8.26
固定资产折旧	4.99	10.13	6.49
无形资产摊销	0.72	2.95	3.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-105.46	-60.21
财务费用（收益以“-”号填列）	-26.39	-44.69	-

递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-5.63	-2.53	-1.03
经营性应收项目的减少/（增加）	165.92	312.32	1,891.13
经营性应付项目的增加/（减少）	18.06	-11.61	-1,671.20
经营活动产生的现金流量净额	139.78	428.12	236.90

2、投资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月投资活动产生的现金流量净额为 -2,666.08 万元、1,599.81 万元和 292.64 万元。2016 年度公司投资活动现金净流入主要得益于收回大额的关联方借款。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月筹资活动产生的现金流量净额为 2,679.31 万元、-2,176.14 万元和 -300.00 万元。2016 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 -300.00 万元，主要影响因素为：支付购买八达威物业股权款 300.00 万元；2017 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 -2,176.14 万元，主要是吸收股东投资收到现金 1,400 万元、偿还短期借款 500.00 万元以及偿还关联方借款 3,085.58 万元。

七、关联方、关联方关系及关联交易

（一）关联方和关联关系

1、控股股东、实际控制人

公司控股股东为郑州未来房产集团有限公司，实际控制人为赵辉先生。

控股股东、实际控制人具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东基本情况”。

2、持有公司 5%及以上股份的股东

关联方名称（姓名）	持有公司股权比例	与本公司关系
郑州未来房产集团有限公司	79.00%	公司第一大股东

深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	21.00%	公司第二大股东
赵辉	47.4%	间接持股股东
陈书淼	11.85%	间接持股股东
王现伟	19.75%	间接持股股东
赵爽	6.7893%	间接持股股东

具体情况详见“第一节 基本情况”之“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东基本情况”。

3、公司的子公司

具体情况详见“第一节 基本情况”之“六、子公司、分公司基本情况”之“（一）子公司基本情况”。

4、控股股东控制或参股的其它企业

公司名称	主营业务	与本公司关系
新郑市未来置业有限公司	房地产开发、销售	控股股东的全资子公司
鹤壁未来房地产开发有限公司	房地产开发、销售	控股股东的全资子公司
商丘合创未来房地产开发有限公司	房地产开发、销售	控股股东的全资子公司
郑州翠微置业有限公司	房地产开发与经营	控股股东的全资子公司
河南崇丽置业有限公司	房地产开发、销售	控股股东的参股子公司
开封未来房地产开发有限公司	房地产开发、销售	控股股东的参股子公司
许昌未来房地产开发有限公司	房地产开发、销售	控股股东的参股子公司

注：未来房产持有的上述郑州翠微置业有限公司、河南崇丽置业有限公司公司股权已分别于2018年1月、2月完成股权转让。

5、实际控制人控制或施加重大影响的其它企业

公司名称	主营业务	与本公司关系
河南省八达威商业集团有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉控制的其他企业
河南龙泉实业有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉控制的其他企业
郑州龙泉房地产开发有限公司	房地产开发、销售	实际控制人赵辉控制的其他企业
郑州浩威安防科技有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉控制的

		其他企业
河南鼎达实业有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉控制的其他企业
河南众信置业有限公司	房地产开发经营	实际控制人赵辉控制的其他企业
许昌市八达威置业有限公司	房地产开发、经营	实际控制人赵辉控制的其他企业
灵宝市城投鼎辉置业有限责任公司	房地产开发、销售	实际控制人赵辉控制的其他企业
郑州辰榛置业有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉控制的其他企业
上海智造实业股份有限公司	实业投资	实际控制人赵辉控制的其他企业
郑州八达威物流有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉施加重大影响的其他企业
郑州华之尚房地产开发有限公司	房地产开发、销售	实际控制人赵辉施加重大影响的其他企业
北京八威众信国际投资有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉施加重大影响的其他企业
赢创（北京）地产顾问有限公司	未实际开展业务	实际控制人赵辉施加重大影响的其他企业
嘉兴鼎旭投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资管理	实际控制人赵辉施加重大影响的其他企业

6、其他关联方

（1）公司的其他关联方主要包括董事、监事及高级管理人员，具体情况参见“第三节 公司治理”之“七、董事、监事和高级管理人员情况”。

公司董事、监事、高级管理人员中，赵爽、赵博为堂兄弟关系；张冰冰为赵博弟弟赵冲的妻子，赵冲未在公司担任任何职务。除此之外，公司董事、监事以及高级管理人员之间均不存在亲属关系。

（2）其他重要关联方控制或参股的企业

公司名称	主营业务	与本公司关系
开封耀德商贸有限公司	日用百货、五金交电、建筑材料的批发、零售。	董事赵爽的配偶潘春杰持股 60%，并担任执行董事兼总经理

北京八威众信国际投资有限公司	未实际开展业务	董事赵爽的妻配偶潘春杰持股 50%；赵辉担任经理
深圳前海未来投资控股有限公司	未实际开展业务	董事李超、王现伟各持股 50%；董事李超担任执行董事兼总经理
深圳前海未来实业控股有限公司	未实际开展业务	董事李超、王现伟各持股 50%；王现伟任执行董事兼总经理
深圳前海传奇金融顾问有限公司	未实际开展业务	王现伟、李超通过未来实业间接持股各 32.5%。王现伟担任董事长；李超、赵辉担任董事；陈瑶冰担任监事。
深圳前海融晖投资管理有限公司	未实际开展业务	董事王现伟持股 35%，并担任执行董事兼总经理
廊坊市辰榛商贸有限公司	未实际开展业务	董事王现伟持股 100%，并担任执行董事；陈瑶冰担任监事
深圳量旌科技有限公司	未实际开展业务	董事王现伟直接持股 6.5%、赵爽直接持股 5%，同时未来投资持股 9.5%。王现伟担任监事。
河南量旌科技有限公司	未实际开展业务	深圳量旌科技科技有限公司持股 70%；董事王现伟担任董事
江苏仕航电气有限公司	未实际开展业务	董事李超持股 5%；董事王现伟之父王保中持股 15%
融晖（北京）资产管理有限公司	未实际开展业务	董事赵爽持股 70%，并担任执行董事兼经理
深圳市融晖广信资产管理有限公司	未实际开展业务	融晖（北京）资产管理有限公司持股 67%的控股子公司

郑州量旌实业有限公司	未实际开展业务	深圳市融晖广信资产管理有限公司的全资子公司。赵爽间接持股46.9%，王现伟担任执行董事，耿君伟担任监事。
河南华之尚置业有限公司	未实际开展业务	八达威集团持有该公司18.87%的股权
深圳前海融晖商业保理有限公司	未实际开展业务	融晖（北京）资产管理有限公司的全资子公司，董事赵爽间接持股70%，并担任执行董事兼总经理
融晖（北京）科技有限公司	未实际开展业务	融晖（北京）资产管理有限公司的全资子公司，董事赵爽间接持股70%，并担任执行董事兼经理
河南和昶润商贸有限公司	建筑材料销售	董事赵爽持股19.6%、侯绪龙间接持股15.3%；赵爽担任经理，刘珂担任监事
河南精速工程造价咨询有限公司	工程造价咨询，招标代理	董事侯绪龙持股51%，并担任监事
河南豫中建工集团有限公司	房屋建筑工程施工	董事侯绪龙持股30%，并担任监事
河南辉杰建筑信息技术服务有限公司	未实际开展业务	侯旭龙间接持股15.3%，并担任监事
河南豫之昶建筑劳务分包有限公司	未实际开展业务	侯旭龙间接持股30%；陈瑶冰担任监事
新晋美投资控股集团有限公司	未实际开展业务	董事赵博持股49%，并担任董事
深圳市彩达电子有限公司	未实际开展业务	间接持股5%以上的股东陈书淼持股14%

(3) 其它关联方担任董事、监事、高级管理人员的企业:

序号	关联方名称	担任职务
1	郑州煤炭工业（集团）桧树亭煤炭有限责任公司	王现伟担任董事

2	中牟非常湖畔酒店管理有限公司	王现伟担任执行董事
3	河南省第八建设集团有限公司	侯旭龙监事

(二) 报告期的关联交易

1、经常性关联交易

(1) 提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-3月	2017年	2016年
开封未来房地产开发有限公司	服务费及其他	-	75.90	25.63
许昌未来房地产开发有限公司	服务费及其他	2.57	122.81	114.57
	物业费	50.25	3.80	-
郑州未来房产集团有限公司	物业费	5.64	19.29	16.75
	服务费及其他	2.04	7.79	6.85
郑州市龙泉房地产开发有限公司	服务费及其他	20.87	139.04	-
郑州华之尚房地产开发有限公司	服务费及其他	-	61.00	-
	物业费	1.81	176.62	-
许昌市八达威置业有限公司	物业费	0.89	0.87	-
郑州翠微置业有限公司	服务费及其他	-	0.42	0.86

(2) 关联租赁情况

单位：万元

关联方	关联交易类型	2018年1-3月	2017年	2016年
郑州未来房产集团有限公司	办公用房	0.79	0.53	-

(3) 关键管理人员报酬

项目	2018年1-3月	2017年	2016年
关键管理人员报酬	5.38	22.14	27.59

(4) 关联担保情况（本公司作为被担保方）

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	合同编号
河南省八达威商业集	500.00	2016-12-16	2017-10-15	是	FS（保）20160011

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	合同编号
团有限公司					连带责任保证合同

2、偶发性关联交易

(1) 关联方资金拆借情况

①本公司作为资金借出方

单位：万元

对方单位名称	期间	借出金额	还款金额
河南省八达威商业集团有限公司	2018年1-3月	130.00	1,395.00
开封耀德商贸有限公司	2018年1-3月	770.00	-
张冰冰	2018年1-3月	200.00	-
河南省八达威商业集团有限公司	2017年度	1,690.00	370.00
郑州未来房产集团有限公司	2017年度	300.00	3,110.58
	2016年度	4,043.70	1,314.39

注：公司于2016年4月19日与未来房产、河南汴京农村商业银行股份有限公司签署《人民币委托贷款合同》，委托河南汴京农村商业银行股份有限公司向未来房产提供贷款3,643.7万元，贷款期限为2016年4月19日至2017年4月18日，年利率为15%。根据公司提供的资料，未来房产已将上述贷款全部偿还给公司。

②本公司作为资金借入方

单位：万元

对方单位名称	期间	借入金额	还款金额
商丘合创未来房地产开发有限公司	2017年度	9.44	-
霍得立	2017年度	-	3,085.58
	2016年度	3,643.70	1,014.39
鹤壁未来房地产开发有限公司	2016年度	50.00	-

(2) 关联方借款利息

①应收取关联方利息

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018年1-3月	2017年	2016年
河南省八达威商业集团有限公司	利息收入	14.53	26.01	-
开封耀德商贸有限公司	利息收入	7.60	-	-
郑州未来房产集团有限公司	利息收入	4.26	18.68	-
合计		26.39	44.69	-

②应支付关联方利息：无

(3) 关联方代理收款情况

单位：万元

关联方	期间	收到物业项目结算款	支付押金退款
侯绪龙	2017年度	130.25	240.62
	2018年1-3月	0.46	12.48

3、关联方往来款项余额

单位：万元

关联方	应收项目	2018年 3月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
郑州未来房产集团有限公司	应收账款	15.94	13.55	4.32
许昌未来房地产开发有限公司	应收账款	6.75	27.09	25.05
许昌市八达威置业有限公司	应收账款	0.48	0.87	-
郑州华之尚房地产开发有限公司	应收账款	989.68	971.47	-
灵宝市城投鼎辉置业有限公司	应收账款	13.53	12.67	-
郑州龙泉房地产开发有限公司	应收账款	62.83	50.90	-
开封未来房地产有限公司	应收账款	-	-	26.40
郑州未来房产集团有限公司	其他应收款	561.39	555.52	3,174.15
许昌未来房地产开发有限公司	其他应收款	102.49	61.43	38.45
河南省八达威商业集团有限公司	其他应收款	654.22	1,696.88	-
开封耀德商贸有限公司	其他应收款	778.06	-	-
深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）	其他应收款	1.00	-	-
张冰冰	其他应收款	200.00	-	-
商丘合创未来房地产开发有限公司	其他应收款	-	-	0.32

单位：万元

关联方	应付项目	2018年 3月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
郑州未来房产集团有限公司	其他应付款	-	-	203.27
商丘合创未来房地产开发有限公司	其他应付款	76.15	76.15	56.00
开封未来房地产开发有限公司	其他应付款	144.48	144.48	102.13
灵宝市城投鼎辉置业有限责任公司	其他应付款	21.73	21.94	-
许昌市八达威置业有限公司	其他应付款	5.00	5.00	-
鹤壁未来房地产开发有限公司	其他应付款	100.38	102.13	107.57
郑州龙泉房地产开发有限公司	其他应付款	3.88	-	-
河南省八达威商业集团有限公司	其他应付款	1.46	0.90	-
侯绪龙	其他应付款	19.57	19.57	-
霍得立	其他应付款	-	-	2,696.70

4、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，本公司发生的经常性关联交易为向关联方销售商品、提供劳务及接受关联方的租赁，交易价格均按照市场价格定价。本公司发生的关联交易属于公司业务正常经营的需要，对本公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

（三）关联交易决策程序执行情况

股份公司设立前，公司缺乏有效规范的公司治理制度，没有就关联交易决策程序作出具体规定。2018年3月股份公司成立后，公司建立健全了三会议事规则及各项管理制度，并专门制定了《关联交易管理制度》，严格规范关联交易行为。

此外，公司于2018年4月5日召开了第一届第二次董事会，并于2018年4月21日召开了股份公司第二次股东大会，审议通过了《关于对报告期内所发生的关联交易进行确认并预计2018-2019年度关联交易事项的议案》，对报告期内发生的关联交易，并预计了公司在2018年3月至2019年度拟发生的关联交易金额。

八、提请投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项或者或有事项

公司及子公司在期后发生三笔对外借款，均为向非关联方提供借款，具体

如下：

1、2018年8月14日，未来物业与河南陆丰建筑工程有限公司签署《借款合同》，约定未来物业向河南陆丰建筑工程有限公司提供借款490万元，借款期限为一年，借款年利率为6%，资金用途限定为补充借款人流动资金。

2、2018年8月21日，未来物业与河南电建电力工程有限公司签署《借款合同》，约定未来物业向河南电建电力工程有限公司提供借款1,080万元，借款期限为一年，借款年利率为6%。还款方式为到期一次性还本付息。

3、2018年8月21日，八达威物业与河南电建电力工程有限公司签署《借款合同》，约定八达威物业向河南电建电力工程有限公司提供借款1,190万元，借款期限为一年，借款年利率为6%。还款方式为到期一次性还本付息。

公司上述对外借款已经履行了必要的内部审批程序。上述借款合同的内容及形式未违反法律、行政法规的强制性规定，合法、有效，对缔约各方具有法律约束力。根据公司的声明并经本所律师核查，公司的上述重大合同不存在重大法律纠纷，公司履行该等合同不存在重大法律障碍。

（二）其他重要事项

2010年4月郑州未来房产集团有限公司以297万元向和谐物业转让126个无产权地下停车位使用权，使用期限为70年。和谐物业在取得时作为无形资产入账并根据使用年限进行分期摊销。

截至2018年3月31日，停车位使用权已累积转让55个，其中报告期前已转让41个，2016年度、2017年度分别转让5个、9个停车位使用权。转让时公司终止确认无形资产，相应将处置价款与无形资产账面价值之间的差额确认为资产处置损益，2016年度、2017年度资产处置利得金额分别为603,301.92元、1,078,356.31元。

因地下停车位未取得产权，母公司未来房产集团针对可能存在的潜在纠纷事项，作出如下承诺：若后续和谐物业与业主因该等车位的使用权出让产生任何纠纷，未来房产作为和谐物业的控股股东愿意承担和谐物业因此产生的所有损失，

包括直接损失及间接损失。

九、报告期内资产评估情况

报告期内，股份公司设立时，公司进行过一次资产评估，具体情况如下：

（一）股份制改制项目

2018年3月2日，有限公司召开股东会，同意有限公司以截至2017年11月30日经审计的净资产折股整体变更为股份公司。河南永华资产评估有限公司接受委托，以2017年11月30日为评估基准日，对郑州未来和谐物业管理有限公司拟以审计后的账面净资产折股整体变更股份有限公司的经审计后的账面净资产采用资产基础法进行了评定估算，并出具了《郑州未来和谐物业管理有限公司拟实施股份制改制涉及的该公司净资产价值资产评估报告》（豫永华评报字（2018）第008号），评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
资产总计	3,254.85	3,833.60	578.75	17.78%
负债总计	1,416.72	1,416.72	-	-
所有者权益合计	1,838.13	2,416.88	578.75	31.49%

本次评估仅为公司整体变更设立股份公司的工商登记提供参考，本公司未根据该评估结果调账。

十、报告期内股利分配政策、实际股利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

有限公司阶段，公司制度有待完善，公司章程中没有对利润分配或股利分配的政策作详细规定，仅在相关机构职权中规定股东具有“审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案”的权利，执行董事具有“制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案”的职权。

（二）公司最近两年的股利分配情况

报告期内，公司未向股东分配股利。

（三）公开转让后的股利分配政策

根据股份公司的《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

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。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

十一、风险因素

（一）规模小、盈利能力低的风险

报告期内，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月公司营业收入分别为 15,876,693.22 元、23,866,321.00 元和 7,069,183.32 元，对应的净利润分别为 601,990.58 元、2,574,482.55 元和 -432,146.84 元，收入规模相对于市场上的同行业公司而言规模较小；同期销售净利率分别为 3.79%、10.35% 和 -6.11%，盈利能力不强。公司存在短期内回报率较低的风险。

应对措施：公司于 2017 年 12 月收购八达威物业，形成现在的企业结构，公

公司发展总体处于起步阶段。针对规模小、盈利低的问题，公司将通过积极投标其他物业标的，包括住宅物业和商业物业，扩大公司管理物业面积和收入来源，发展规模效应，提升盈利能力。

（二）物业项目更换物业公司的风险

2017 年度，开封分公司营业收入、营业成本分别为 4,136,908.22 元和 2,935,037.66 元，分别占年度收入、年度成本的 17.33%、16.60%，从收入成本来看为合并报表范围内第三大分支机构。2017 年底，开封分公司所管理的湖滨花园成立业主委员会，辞退了公司物业管理人员。2018 年 1-3 月，开封分公司尚未处理完毕该小区物业管理单位变更事宜，在账上继续确认了该项目成本 868,791.54 元，基于谨慎性原则仅确认收入 102,369.95 元，导致开封分公司出现亏损。若未来该小区物业更换事宜未得到有效处理，将会导致公司收入下降和持续亏损，且其他小区也存在类似的更换物业公司的风险。

应对措施：针对公司所管理的小区更换物业公司的风险，公司将通过提升服务质量，与业主保持充分、有效的沟通，维持与业主的长期合作关系。针对退出的物业管理项目，及时撤出相关人员，避免进一步投入成本给公司造成损失。

（三）房地产行业波动风险

公司主营业务是为住宅物业、商业物业提供管理服务，所处行业与房地产行业紧密相关。当前，公司服务物业所处城市郑州市也处于房地产政策调控之中，若房地产调控政策进一步加剧，公司物业管理面积增长将放缓，存在收入规模增长放缓和盈利增长较慢的风险。

应对措施：针对上述风险，公司将引进互联网大数据的应用，稳步提升服务质量，提升自身的综合竞争力；公司将不断参加招投标活动扩大服务范围，努力降低政策和经济波动带来的风险。

（四）市场竞争风险

我国物业管理行业存在着“大行业，小龙头”的特点。根据中国物业管理协会数据，2015 年全国物业管理企业在管总面积 175 亿平方米，2014 年底全国物

业管理行业从业人员数量超过 710 万人，截止 2014 年底，全国共有物业管理公司 10.5 万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。市场竞争较为激烈。从整体来看，虽然我国物业管理存在覆盖率低、各地发展差异较大等现象，但随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。这些因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，未来公司将会面临更严峻的市场竞争风险。

应对措施：作为物业服务企业，公司注重对服务水平的提高。在服务人员管理方面，公司制定了《客服中心岗位职责》、《品质工作手册》等一整套精细的服务标准，严格执行员工选拔、考核和培训制度，规范服务人员的工作流程，实现物业服务工作的标准化、规范化、流程化，确保服务的质量和客户的优良体验和感受，形成了公司的核心竞争力。

（五）劳务成本上涨风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本（尤其劳务成本）的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，或者在物业收费较为稳定的情况下无法控制人工成本的上涨，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：针对上述风险，未来公司服务模式将逐渐向智能化方向转变，公司未来还将结合各类新技术、新概念，不断完善、提供服务质量和内容，打造智慧社区，引入大数据管理，与互联网进行接轨，提高公司服务和管理水平。同时扩大业务规模，降低人工成本上升对公司盈利能力的影响。

（六）业务区域较为集中的风险

报告期内，公司物业管理服务对象全部集中在河南省区域，并且以郑州居多。未来，公司计划拓展河南省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，如不能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，竞争对手的快速反应能力将影响到公司产品的市场占有率，并最终影响到公司未来业绩的增长，公司存在客户地域相

对集中风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：针对上述风险，公司拟通过参与外部项目的招投标活动来扩大业务的地域范围，目前已成立了工作小组，专门负责该项工作，直接由总经理进行统筹安排。

（七）分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在公司所在地郑州市以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在河南省境内共设有 6 家分公司开展业务，其中未来物业拥有 5 家分公司；未来物业子公司八达威物业拥有 1 家分公司。随着公司未来业务的开拓和发展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

应对措施：针对上述风险，公司已制定了涵盖公司内部管理全流程的制度和促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。根据管理模式运营中存在的变化逐步健全公司的管理体系、提高管理水平，以降低上述风险对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（八）公司治理风险

有限公司阶段，公司法人治理结构较为简单，公司治理机制有待完善。股份公司成立后，公司建立健全了法人治理结构，并根据实际情况，制定了适应公司发展需要的各项制度。但鉴于股份公司成立时间短，上述各项管理制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善。因此公司短期内存在公司治理的风险。

应对措施：针对上述风险，公司股东、管理层将认真学习《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则及其他各项内控制度。继续完善法人治理结构，严格践行公司各项治理制度，在股东大会、董事会、监事会决策过程中严格执行关联方回避制度，同时提高内部控制的有效性，使公司朝着更加规范化的方向发展。

（九）财务基础薄弱的风险

公司拥有 5 家一级分公司、1 家二级分公司，分布于河南省不同省市，且于报告期收购了八达威物业，公司的财务系统尚未对各家分支机构的财务情况实现全面覆盖与联通，导致公司财务核算速度较慢。若近期公司无法尽快使用财务系统连通物业服务相关板块数据，公司后期可能存在财务核算不及时、信息披露延误的风险。

应对措施：针对公司财务基础较为薄弱的风险，公司将通过升级财务管理软件以及物业管理系统，加强对财务人员的培训，实现业务管理系统和财务管理系统之间的衔接，提高财务人员的业务水平，夯实财务基础。

（十）人才引进和流失风险

公司专业的技术人才队伍是物业公司保持正常运营的重要保障，引进专业人才并保持核心技术人员稳定是公司生存和发展的根本，是公司的核心竞争力所在。随着公司规模不断扩大，如果企业文化、考核和激励机制、约束机制不能满足公司发展的需要，将使公司难以吸引专业技术人才和稳定核心技术人员，面临专业人才缺乏和流失的风险。

应对措施：针对上述风险，充分发挥现有人员管理、服务经验优势，重视年轻员工的培养工作，为公司不断培养高素质的服务型人才；建立对公司核心业务人员的激励制度，积极建设企业文化体系增强员工的归属感，以保持核心技术人员的稳定性。

（十一）下游行业波动的风险

物业管理服务行业所依赖的盈利模式与实体经济、下游行业发展密切相关，同时又与其它公共服务领域的发展联系紧密。近年来，随着宏观经济的发展和生活品质的不断提高，下游客户对物业服务需求品质也呈现不断增长态势，行业发展与宏观经济状况呈现一定的相关性。因此，如果宏观经济出现波动，经济增长减速，将会引起物业管理服务行业的波动和稳定发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

应对措施：针对上述风险，公司将持续坚持以客户为中心的服务理念，提升物业服务质量，充分利用互联网科技，结合用户需求，不断丰富服务项目，不断提高用户体验度与满意度。

（十二）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在少量现金收款交易情况，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：针对现金收款风险，公司将逐步采用支付宝、微信、POS 机等移动支付方式，逐步降低甚至杜绝现金收款行为。对于少部分现金收款，公司将加强登记管理，做得按天入账，账实相符，降低出现现金流失等管理风险。

（十三）客户流失风险

公司目前所处理的物业小区，大多来源与母公司郑州未来房产集团所开发的房地产。小区没有成立相关的业主委员会。若后期小区成立了业主委员会，并要求更换物业服务提供商，则公司存在失去相关客户端的风险。

应对措施：针对上述风险，公司将以与时俱进的新服务理念为客户提供更加人性化的服务，增加与业主的粘性，提高品牌价值和认可度，同时紧密跟进各小区动态，一旦所管小区开始成立业主委员会，将第一时间与业主委员会进行协调，重新签订新的物业服务合同，以此降低公司客户流失的风险。

（十四）信用风险

公司主要业务是为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。自成立以来，公司成立以来一直专注于物业管理服务，尤其近几年取得了迅速的发展，在河南的物业管理服务行业内逐步建立了一定的市场地位。众多的荣誉与殊荣让公司具有一定的影响力和知名度。如果公司不能持续重视经营活动中的信用情况，亦或在日后出现信用危机，将会动摇公司的行业地位，进而影响

公司的可持续发展。

应对措施：针对上述风险，公司将严格践行内部制度中的的服务标准，制定科学合理的服务评价体系，实现服务标准化工作流程，不断提高服务质量。同时公司定期对公司员工进行业务培训，不断提高员工工作能力和服务意识。

（十五）控股股东控制不当的风险

公司控股股东系郑州未来房产集团有限公司，其直接持有公司 79.00%的股份，如果控股股东利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来不利影响。

应对措施：针对上述风险，公司已经建立了较为合理的法人治理结构。《公司章程》、“三会”议事规则及《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用制度》等，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对控股股东、实际控制人的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，保护公司所有股东的利益。公司将严格依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，保障三会的切实执行，不断完善法人治理结构，切实保护中小投资者的利益，避免公司被控股股东不当控制。

（十六）补缴社会保险及公积金的风险

鉴于公司员工大部分为 40 岁以上的保安、保洁人员，且多为农村户口，愿意在农村户籍地交很少的钱购买新农合、新农保而不愿意购买城镇社保的实际情况，截至本公开转让说明书签署日，公司尚有部分员工未购买城镇社会保险。虽然自愿放弃缴纳的员工已出具承诺且控股股东及实际控制人未来房产和赵辉承诺今后如因报告期内未按国家法律、法规规定为员工缴纳社会保险及住房公积金而遭受任何处罚、损失，或应有权部门要求为员工补缴上述社会保险及住房公积金，愿承担该等处罚、损失及相应的责任，但公司仍存在一定的补追偿风险。

应对措施：针对上述风险，控股股东未来房产、实际控制人赵辉出具了关于五险一金的声明与承诺》，如公司或其子公司因报告期内未按国家法律、法规规定为员工缴纳养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险及住房公积金而遭受任

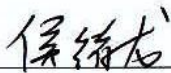
何处罚、损失，或应有权部门要求为员工补缴上述社会保险及住房公积金，控股股东愿承担该等处罚、损失及相应的责任，以确保未来物业及其分支机构不会因此遭受上述损失。未来公司将采取引进专业的劳务外包公司的措施来进一步规避上述风险，由劳务外包公司全面承担其劳务人员的薪酬、社保及工伤事故等，公司除支付劳务外包费用外不承担任何责任。目前公司已与三家劳务外包公司进行接洽，预计申报前能够确定劳务外包机构。此外，公司将依据《公司法》等法律法规的要求，将逐步规范公司用工的合法合规性，确保公司所有员工的基本权益得到保障。

第五节 有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

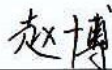
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

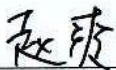
全体董事：


侯绪龙

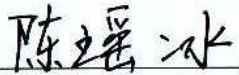

王现伟

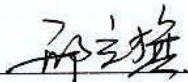

李超

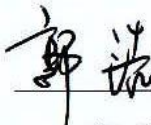

赵博


赵爽

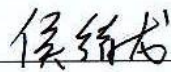
全体监事：


陈瑶冰

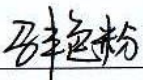

邢充旗


郭浩

全体高级管理人员：


侯绪龙


张冰冰


马艳粉

河南未来和谐物业服务股份有限公司

2018年10月15日



二、主办券商声明


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

项目负责人签字




陈通晓


项目小组成员签字



梁缤予

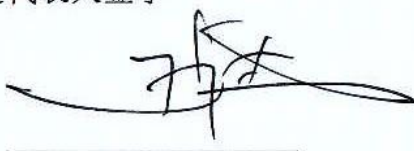


姜 帅



廖 望

法定代表人签字



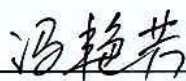
王常青




三、律师事务所声明

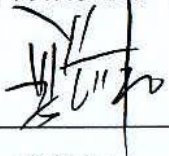
本所及经办律师已阅读《河南未来和谐物业服务股份有限公司公开转让说明书》，确认该公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在该公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认该公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


冯艳芳


赵紫含

律师事务所负责人（签字）：


夏蔚和

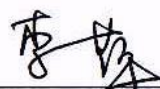
北京大成（深圳）律师事务所
2018年10月15日

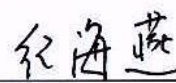


四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的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。

签字注册会计师签名：


李萍


纪海燕

会计师事务所负责人签名：


刘贵彬

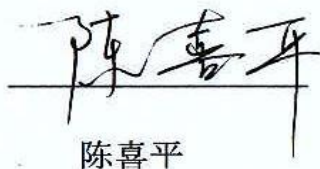
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



五、资产评估机构声明

本机构及经办资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办资产评估师对发行人在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人签名：


陈喜平

经办资产评估师签名：


陈喜平


李杰



第六节附件

- 一、主办券商推荐报告；
- 二、财务报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、公司章程；
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见；
- 六、其他与公开转让有关的重要文件。