



鑫苑股份  
NEEQ : 870929

## 鑫苑科技服务股份有限公司

Xinyuan Science and Technology Service Co., Ltd.



## 年度报告

2016

# 公司年度大事记



**2016年4月、2016年12月**  
公司分别注册成立河南悦晟行物业服务有限公司和河南鑫苑物业服务有限公司两家公司。



**2016年3月**  
中国物业管理协会第四届理事会第三次全体会议在上海召开，会上授予公司“中国物业管理协会副秘书长单位”。



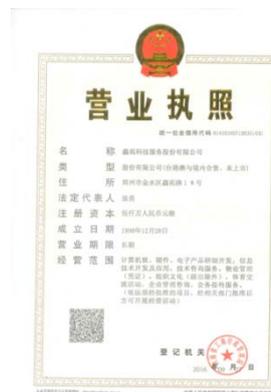
**2016年4月**  
公司持续升级“鑫E家”信息化模式，形成“智慧物业+智慧社区+智慧家庭”的“云PARK”新型智慧化体系。并建立鑫苑智慧数字基地、推广定制化人工智能应用、在河南首家推出智慧居家体验中心。



**2016年6月**  
中国物业服务百强企业榜单权威发布，公司跃居全国行业14强，蝉联中部六省第一。



**2016年7月**  
由《中国物业管理》杂志社主办的创刊15周年大会暨中国物业管理年度论坛隆重召开，公司荣膺中国物业管理“杰出企业”称号。



**2016年9月**  
公司以截至2016年6月30日经审计的净资产折股，由鑫苑物业服务有限公司整体变更为鑫苑科技服务股份有限公司。



2016年11月

公司作为物业管理（商业综合体）企业联盟首届轮值主席单位、全国化标准7家指定主编单位之一，组织完成《中国物业管理商业综合体管理指南》的编撰。



2016年12月

河南省建设厅、济南市政法委等各级领导视察，河南省百余家行业同仁、千余人参观团先后莅临，对鑫苑智慧社区等走在行业前沿，给予高度好评。



2016年12月

公司先后与中国航天科技集团、河南融创置业等达成合作，成功签约郑州局外、北京菊源里等多个多业态高端项目。



2016年12月

公司承办河南省物业管理协会全体会员大会、常务理事会等多次大型行业会议，助力行业发展，并促进品牌行业影响力的提升。

## 目录

<b>第一节 声明与提示</b> .....	<b>6</b>
<b>第二节 公司概况</b> .....	<b>9</b>
<b>第三节 会计数据和财务指标摘要</b> .....	<b>11</b>
<b>第四节 管理层讨论与分析</b> .....	<b>13</b>
<b>第五节 重要事项</b> .....	<b>26</b>
<b>第六节 股本变动及股东情况</b> .....	<b>30</b>
<b>第七节 融资及分配情况</b> .....	<b>32</b>
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况</b> .....	<b>34</b>
<b>第九节 公司治理及内部控制</b> .....	<b>39</b>
<b>第十节 财务报告</b> .....	<b>43</b>

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司、股份公司、鑫苑股份	指	鑫苑科技服务股份有限公司, 原名为“鑫苑物业服务有限公司”
鑫苑置业	指	Xinyuan Real Estate Co., Ltd., 美国纽交所上市公司, 股票代码为:XIN, 为公司实际控制人
鑫苑地产	指	Xinyuan Real Estate Ltd., 为鑫苑置业全资子公司
鑫苑中国	指	鑫苑(中国)置业有限公司, 为鑫苑地产全资子公司
鑫苑仁居	指	鑫苑仁居(北京)资产管理有限责任公司, 为公司的控股股东
合欣利	指	上海合欣利资产管理中心(有限合伙), 为公司的参股股东
河南鑫苑	指	河南鑫苑置业有限公司, 为鑫苑中国全资子公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商	指	山西证券股份有限公司
审计机构	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
律师	指	北京德恒律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《鑫苑科技服务股份有限公司章程》
挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌及公开转让的行为
元、万元	指	人民币元、人民币万元
三会	指	股东大会、董事会、监事会
股东大会、董事会、监事会	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

## 第一节 声明与提示

**【声明】**公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证年度报告中财务报告的真实、完整。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

事项	是与否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

## 重要风险提示表

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、关联交易风险及对关联方业务依赖的风险	<p>公司实际控制人控制的境内外企业数量众多。报告期内,公司日常性关联交易主要是向关联方提供地产开发前期介入服务和案场服务,房屋交付使用后的物业费用及相关服务费主要为向业主收取,不属于关联交易。2016 年度,公司向关联方提供的日常性关联销售金额为 56,373,668.43 元,占 2016 年主营业务收入的比例为 23.69%。</p> <p>公司与关联方之间的日常性关联交易预计在未来将持续发生,公司仍在一定程度上对关联方业务存在依赖。如果未来关联方出现与公司终止合作的情况,将对公司的收入及利润带来较大的影响。</p>
2、业务外包风险	<p>报告期内,公司为提高管理效率和控制成本,将部分物业管理服务诸如保安、清洁、绿化之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。尽管公司在业务外包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范,在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管,但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定,在服务中未能按照公司的质量标准和管理规范进行服务,将会对公司的服务质量、声誉及经营业绩产生不利影响。</p>
3、利用闲置资金进行金融产品投资的风险	<p>有限公司于 2016 年 6 月 3 日召开董事会,会议审议通过了关于利用公司闲置资金进行金融产品投资的决议。截至 2016 年 12 月 31 日,公司持有的交易性金融资产余额为 102,910,885.87 元,其他流动资产-银行理财产品期末余额为 65,000,000.00 元。2016 年度公司投资上述金融产品产生损益为 4,222,421.81 元。</p> <p>股份公司成立后,公司根据《重大投资决策管理办法》的规定,加强对投资理财的可行性研究、评估,严格履行内部决策程序,但仍不排除市场供求关系、国家货币政策、税收政策、投资政策及相关法律、行政法规、部门规章的调整与变化可能会对公司购买的金融资产价格变动产生不利影响,从而影响公司自身业务的正常发展和盈利能力的稳定性。</p>
4、市场竞争风险	<p>近年来,我国物业管理行业发展迅速,物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长,行业集中度进一步提升。根据中国物业管理协会统计,截至 2015 年底,全国物业管理项目总建筑面积为 174.5 亿平方米,同比增长 6.08%;百强物业管理企业面积约占全国总物业管理面积的比例由 2014 年的 19.50%增长到 28.42%。随着行业的发展,各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小,服务的同质程度增高,导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时,随着市场的竞争越发激烈,物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化。因此公司如果不能迅速提升服务质量,扩大品牌影响力,并加强市场开拓力度,增强自身竞争力,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。</p>
5、现金收款资金管理风险	<p>报告期内,公司营业收入来源主要是住宅类物业项目,公司住宅项目家庭业主交款方式主要是现金和刷卡,公司与住宅类物业项目的业主间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为,公司对现金管理制定了严格的内控制度,并开始全面推广使用银联终端设备和线上缴费等非现金支付方式。尽管如此,如果针对现金交易的管理措施落实不到位,仍然存在一定的资金管理风险。</p>
6、控股子公司、分公司管理风险	<p>公司根据物业行业的自身特有模式,在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多,截至 2016 年 12 月 31 日,公司拥有分公司 21 家、全资子公司 4 家。根据公司的战略规划,公司规模仍将持续增长,业务仍将继续拓展,未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在,</p>

	再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同,公司管理面临效率降低和风险增高的问题。如果公司对控股子公司、分公司的管理不能适应此种情形,不能切实执行完善的管理体系和内部控制制度,将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。
7、物业费无法收回的风险	公司提供物业服务时,往往面对众多业主,而个体的需求不同,对物业服务的感受可能会大相径庭,兼有个人经济状况差别等因素,会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的风险。为应对该风险,一方面,公司通过“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,不断提高服务质量。另一方面,加强对欠缴物业费业主的催收,减少物业费无法收回的风险。
8、未为全部员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险	报告期内,公司存在未为全部员工足额缴纳社会保险的情况。截至2016年12月31日,公司员工总数为785人,其中签署劳动合同的员工为785人,退休返聘签订劳动合同的员工为6人。公司缴纳社保的人数为679人,覆盖率为86.5%。主要原因为:(1)部分员工为退休返聘人员,公司无需为其购买社会保险,共6人;(2)部分员工流动性比较大,自愿申请不购买保险,共79人。(3)部分员工入职当月资料未全,未办理保险,共21人。 针对该风险,公司实际控制人已经承诺:“如果鑫苑股份住所地社会保险征缴部门、住房公积金管理部门认为鑫苑股份存在漏缴或少缴社会保险、住房公积金的情况,需要鑫苑股份补缴的,本公司将无条件按主管部门核定的金额无偿代鑫苑股份补缴;如果鑫苑股份因未按照规定为职工缴纳社会保险、住房公积金而带来任何其他费用支出或经济损失,本公司将无条件全部代鑫苑股份承担,使鑫苑股份恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。”
9、资产负债率较高的风险	2016年12月31日,公司资产负债率为67.30%。公司负债总额较大,资产负债率偏高,公司面临一定的偿债压力。这是由于公司业务性质所致。整体上,公司资产质量较高,偿债能力较好。
10、大股东不当控制风险	公司控股股东鑫苑仁居持有公司75%的股份,股权集中度高。虽然在股份公司成立时,公司在法人治理结构、重大投资与经营决策机制、关联交易决策机制、内控制度等方面都做了适应股份公司的规范安排,对保护中小股东利益起到制度保障作用。但若公司控股股东或相关人员通过行使表决权或其他方式对公司经营决策、人事、财务等方面进行控制,可能会对公司经营活动和小股东的利益造成一定的影响。
11、潜在同业竞争风险	报告期内,实际控制人控制下的其他企业河南鑫苑优晟商业管理有限公司、西安鑫苑大都汇商业管理有限公司和河南悦玛特商贸有限公司的经营范围包括“商业用房物业管理”。上述三家公司主要从事商业管理业务,其中河南鑫苑优晟商业管理有限公司营运管理鑫苑鑫都汇购物中心项目、西安鑫苑大都汇商业管理有限公司营运管理鑫苑大都汇购物中心项目、河南悦玛特商贸有限公司营运管理悦玛特超市项目。上述三家公司均为特定商业项目运行而设立,不具备物业服务企业资质证书,无法对外亦未对外提供物业管理服务。上述三家公司在主营业务及其提供的商业用房物业管理服务对象、客户需求,服务内容等方面与公司主营的住宅类物业管理业务均存在明显差异,不构成直接竞争关系。虽然实际控制人及相关关联方已经就避免同业竞争做出了承诺,且采取了充分、合理的措施,但仍存在关联方与公司发生潜在同业竞争的风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	是

注:报告期内公司曾存在关联方资金占用。截至2016年9月27日股份公司成立时,关联方占用的资金均已归还公司。鉴于资金占用风险已经消除,故本期重大风险发生变化。

## 第二节 公司概况

### 一、基本信息

公司中文全称	鑫苑科技服务股份有限公司
英文名称及缩写	Xinyuan Science and Technology Service Co., Ltd.
证券简称	鑫苑股份
证券代码	870929
法定代表人	张勇
注册地址	郑州市金水区鑫苑路 18 号
办公地址	郑州市金水区鑫苑路 18 号
主办券商	山西证券股份有限公司
主办券商办公地址	山西省太原市府西街 69 号山西国际贸易中心东塔楼
会计师事务所	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	王永忻、陈晓华
会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

### 二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	王超
电话	0371-65375313
传真	0371-65375300
电子邮箱	xygfir@xyre.com
公司网址	<a href="http://www.xywyfw.com/">http://www.xywyfw.com/</a>
联系地址及邮政编码	郑州市金水区鑫苑路 18 号国际生活俱乐部三楼, 450000
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn/">http://www.neeq.com.cn/</a>
公司年度报告备置地	董事会办公室

### 三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2017 年 3 月 16 日
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	K70 房地产业
主要产品与服务项目	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
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本	50,000,000
做市商数量	0
控股股东	鑫苑仁居(北京)资产管理有限责任公司
实际控制人	Xinyuan Real Estate Co., Ltd.

### 四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	91410105712635143U	是
税务登记证号码	91410105712635143U	是
组织机构代码	91410105712635143U	是

注：2016年，公司完成了三证合一并领取了新版营业执照，根据新版营业执照，公司统一社会信用代码为91410105712635143U。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	254,014,373.92	224,182,925.38	13.31%
毛利率	24.89%	20.82%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	24,386,498.09	9,685,368.54	151.79%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,437,301.05	7,416,028.02	175.58%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	31.81%	12.98%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	26.66%	9.94%	-
基本每股收益	0.49	0.19	151.79%

#### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	262,507,689.64	613,063,742.17	-57.18%
负债总计	176,663,573.85	533,597,772.18	-66.89%
归属于挂牌公司股东的净资产	85,844,115.79	79,465,969.99	8.03%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.72	1.59	8.03%
资产负债率（母公司）	67.30%	87.04%	-
资产负债率（合并）	67.30%	87.04%	-
流动比率	1.46	0.68	-
利息保障倍数	2.82	1.33	-

#### 三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	578,515,902.52	37,771,469.28	1,431.62%
应收账款周转率	13.08	13.51	-
存货周转率	1,402.92	1,305.21	-

#### 四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	-57.18%	0.38%	-
营业收入增长率	13.31%	37.79%	-
净利润增长率	151.79%	1,206.29%	-

#### 五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
--	------	------	------

普通股总股本	50,000,000	50,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	0	0	-
计入负债的优先股数量	0	0	-

**六、非经常性损益**

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	152.51
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	952,116.46
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00
非货币性资产交换损益	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 c	0.00
债务重组损益	0.00
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	0.00
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,233,307.68
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	80,019.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00
<b>非经常性损益合计</b>	<b>5,265,596.06</b>
所得税影响数	1,316,399.02
少数股东权益影响额(税后)	0.00
<b>非经常性损益净额</b>	<b>3,949,197.05</b>

**七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况**

不适用

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、经营分析

#### （一）商业模式

本公司属于房地产行业中的物业管理，具备国家一级物业管理企业资质，是中国物业管理协会副秘书长单位。公司主营业务系为住宅、写字楼、综合体等业态项目提供专业的物业管理服务。截至 2016 年 12 月 31 日，公司已在郑州、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 21 家分公司，在管理和服务的项目共计有 73 个，委托管理面积合计已逾 2500 万平方米。

公司提供的服务按业务类型主要分为物业管理服务和资产管理业务。其中物业管理服务包括物业基础服务、案场服务、前介服务、顾问咨询服务和智慧社区增值服务。报告期内，公司根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，在自主向业主提供物业管理服务的同时，公司还在相关法律法规及物业额管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，如保洁、绿化、秩序维护、电梯维修保养等外包服务。公司提供的物业管理服务一般分为两个阶段：第一阶段主要指业主委员会成立之前，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，公司中标后开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；第二阶段主要指当小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，公司接受业主委员会的审核并获得认可后，公司与业主委员会或者具体的单个业主签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

公司根据物业管理合同的收费条款，向业主、物业使用人或委托方收取物业管理服务费，形成公司的主要业务收入。同时，公司基于业主和物业使用人的需求，通过线上与线下相结合的方式，采取智慧社区服务模式，向其提供生活服务、政务服务、商业代办服务、资产管理等其他有偿增值服务。

公司在报告期内，以及报告期后至报告披露日，商业模式未发生变化。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

#### （二）报告期内经营情况回顾

##### 总体回顾：

2016 年，本公司立足“战略升级年”的发展定位，围绕“规范治理、优化模式、创新发展”的发展思路，以 8 大经营策略为主要发力点，秉承工匠精神，坚持创新思路，推动战略实施，第三方盖洛普年度满意度指标较 2015 年提高 7%，营业收入较 2015 年提高 13.31%，净利润较 2015 年提高 151.47%，同时品牌跨越式发展、规模快速扩展均取得了重大突破。

1、品牌建设方面，由行业品牌转化为社会品牌、由小众品牌转化为大众品牌，通过品牌内涵丰富、

传播平台优选与重塑，促进品牌宣传的提升。

(1) 政府行业参观：在以往行业交流的基础上实现新突破，智慧社区建设成果受到各层级领导的关注，省综治办及市区政法系统、省建设厅等各级领导多次到公司调研智慧社区建设成果，公司智慧社区建设在为业主提供居住新体验的同时，也为政府智慧城市、智慧服务建设提供新的支撑和接点，为公司向城市综合服务提供新的方向。

(2) 品牌影响力提升：3 月份，公司成功当选中国物协副秘书长单位；6 月份，跃居全国物业行业 14 强，蝉联中部六省第一；7 月份，荣膺中国物业管理“杰出企业”称号等多项殊荣，有效提升了鑫苑品牌知名度和行业影响力。

(3) 媒体报道：业主满意度大幅度提升，全年共获得电视台、报纸、网站等媒体正面报道 270 余次，官微推送信息达 180 余条，表扬信千余封，锦旗 400 余面，公司美誉不断传播。

(5) 社区文化活动：2016 年，公司开展欢鑫迎春季、春风行动、温情邻里季等一系列主题活动，并组织业主运动会、首届家庭节等 940 余次精彩纷呈的社区文化生活，近 8 万多人次的现场参与度，受到 10 余家主流媒体的关注，品牌影响力不断增强。

2、业务拓展方面，公司结合整体战略发展要求，快速转变思维，持续完善改进，在业务拓展方面取得了较大的成效。

(1) 高端案场服务。2016 年，公司案场服务持续进行升级，形成独具特色的高端案场服务体系，在管关联方所辖案场 18 个，案场服务满意度 95%以上，为重要营销活动做强有力支撑，为公司品牌宣传贡献力量。

(2) 项目前期介入。2016 年，公司全年组织对长沙梅西名家、西安大都汇、天津汤泉世家等项目进行共计 107 次前期介入工作，提交意见共计 20.89 万条，采纳意见共计 18.43 万条，采纳率 88.21%。

(3) 项目交付。2016 年，公司专门成立项目交付小组，从关联方新接管面积近 200 万 m<sup>2</sup>，交付房屋共计 1.5 万套，为公司持续发展提供了有力保证。

(4) 新多经业务。依托良好的客户关系，公司着力打造自主品牌，全年多次开展中秋送月饼、宁夏滩羊等大型团购活动，同时鑫苑股份冠名的“巴马益生活泉水”得到了市场的高度认可。

3、业务管理方面，聚焦服务感知、提升服务标准，通过扎实的现场服务提高业主对物业服务的认可度。

(1) 业主满意度。公司通过触点管理、月度重点工作、移动核查使用、远程监控等一系列措施执行，提升业主对物业服务的感知，2016 年第三方盖洛普物业整体满意度较 2015 年提升 7 个百分点，投诉处理率、维修满意度均较 2015 年分别提升 11、13 个百分点。

(2) 标准化图集。为规范各模块岗位操作标准，2016 年公司制定出环境、秩序、工程、客服、行政五大模块标准图集，关注客户触点细节，确保员工在每个项目，能迅速查询到简明的工作实施步骤和管理标准，提高工作效率。

(3) 初始化管理。为保证项目运作标准化、系统化 流程化，2016 年公司梳理出涉及 16 个模块、共计 209 条现场初始化管理内容，初始化标准的落实不仅提高了内部工作效率，规范有序的现场管理效果也得到了业主高度认可。

(4) 导航团队建立。为了规范新项目运作管理，提升员工业务素质、专业技能，公司建立了由各模块专业人员组成的导航团队，对项目交付前期准备、交付期间及交付后一个月进行全方位辅导，提高现场管理标准，为后期管理奠定坚实基础。

4、品质提升方面，夯实基础服务品质，对现场服务品质持续完善，提高业主对居住和服务的感知度，提升业主满意度。

(1) 维修资金使用。2016 年公司共计 17 个项目使用维修资金进行园区改造，维修改造共计 21 处，

使用金额达 300 余万元，有效提升业主的居住体验和使用体验。

(2) 园区现场改造。为提升园区现场品质，提高业主服务感知，公司全年开展春季、秋季两批次集中改造专项工作，全年共计维修 156 处，园区触点品质提升的改造升级，极大提高业主服务感知。

(3) 春季、秋季绿化补栽。公司为保证园区绿化效果，于春秋季节对园区绿化进行统一补栽，2016 年全年绿化补栽面积达 3.5 万 m<sup>2</sup>，良好的园区绿化效果得到业主的高度赞美。

5、结合行业新变化、企业发展新要求，持续不断的开展业务模式、技术工具的创新，提高内部管理效率和管控效果。

(1) EBA 系统上线。在郑州名家、郑州世纪东城、郑州鑫城、郑州鑫家 4 个试点成功上线，通过对机房信息、数据的采集，实现机房能耗分析，有效进行能耗管控。

(2) 维修调度系统上线。在北京、郑州、苏州、济南、昆山、徐州、成都 7 个城市，共计 22 个项目成功上线，调动了基层人员工作积极性，极大地提高了工作效率。公司积极推广实施维修调度系统，依据系统工时，采用按时、按量、按结果等多种考核标准进行工资测算，工作效率、工作标准、工作积极性均得到较大提升。

(3) 智能停泊系统上线。在郑州名家、国花、景园 3 个试点成功上线，通过车牌识别技术，实现一车一卡，杜绝一卡多车的现象，有效解决了管理难、收费难的问题。

(6) 新工具应用。为满足公司业务需求，2016 年公司配置割草机、吹风机、洗地机、扫地车、平衡巡逻车等多种新型工具，新工具的投入使用不仅提高工作效率，同时也调动了基层人员的工作积极性。

6、团队建设方面，形成后备人员培养体系、项目经理培训体系、基层员工培养基地，为公司规模发展提供高素质、专业化、复合型的人力资源支撑。

(1) 后备人员培养。根据业务发展需求，加大对新员工的招聘力度，共计组织校园招聘 13 次，与郑州财经大学、中原工学院等学校确定长期合作关系，并加推鑫苑官微招聘，2016 年共计招聘主管级以上人员 32 人，一般管理人员 58 人，协助各项目招聘一般管理人员 329 人，同时内部通过考评、培养，确定后备人员 141 人，为 2017 年规模快速发展做好准备。

(2) 人员能力培养。根据公司发展规划及业务开展过程中实际需求，组织项目经理外出对标学习考核，并与第三方培训机构签订外出培训协议，公司内部专业培训课时达 172 个课时，同时公司实施内训师选拔方案，共计选拔内部讲师共计 70 人，其中高级讲师 3 人，中级 46 人，初级 21 人，为公司内部人员的培训打造强有力的培训团队。

(3) 人才激励制度。为全面激发公司全员工作潜力与工作热情，实施服务与经营双重导向，加大对多经业务的激励政策，对考核机制进行调整，很大程度上激发了员工的积极性与工作创造力。

## 7、改制及新三板挂牌工作

2016 年 9 月 27 日，公司以截至 2016 年 6 月 30 日的净资产折股，整体变更为股份有限公司，并于 2017 年 3 月 16 日正式在全国股转系统挂牌，股票简称：鑫苑股份，证券代码 870929。公司改制及在新三板挂牌是公司发展的又一里程碑事件，公司挂牌后将按照相关法律法规规范运作、稳健发展，为股东创造更大价值。

## 1、主营业务分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	254,014,373.92	13.31%	-	224,182,925.38	37.79%	-

营业成本	190,796,731.08	7.49%	75.11%	177,508,163.37	35.07%	79.18%
毛利率	24.89%	-	-	20.82%	-	-
管理费用	23,208,705.25	14.26%	9.14%	20,311,656.01	33.21%	9.06%
销售费用		0.00%	0.00%		0.00%	0.00%
财务费用	3,744,598.81	543.71%	1.47%	581,721.14	-89.68%	0.26%
营业利润	32,464,229.27	147.05%	12.78%	13,140,547.70	873.09%	5.86%
营业外收入	99,956.27	362.97%	0.04%	21,590.00	1,074.45%	0.01%
营业外支出	19,784.35	-26.55%	0.01%	26,936.55	-79.49%	0.01%
净利润	24,386,498.09	151.79%	9.60%	9,685,368.54	1,206.29%	4.32%

**项目重大变动原因：**

报告期内，财务费用较上年同期增长 543.71%，主要是公司在报告期内的民生银行委托贷款 5,300 万自 2016 年 6 月 27 日至 2016 年 12 月 17 日产生财务利息支付 215.24 万元，同时公司推动非现金化收款和支付业务，同期财务费用增加。

报告期内，营业利润较上年同期增长 147.05%，原因为：公司接管物业项目面积不断增加，管理项目趋于成熟，整体规模效应逐渐显现，强化成本管理，管理效益提升；公司利用富余资金进行国债回购投资等业务，取得投资收益 422.24 万元；自 2016 年 5 月 1 日开始实行营改增，公司税负成本下降，利润指标较上年同期增加。

报告期内，营业外收入较上年同期增长 362.97%：主要是根据徐州分公司管辖的鑫苑景园小区取得徐州市 2014 年度幸福家园创建工作先进小区，按徐州市人民政府徐政发〔2015〕20 号文件公司受到表彰奖励并于 2016 年收到政府奖励款 6.00 万元；公司营业税改增值税后，按国家税务局政策取得的增值税税控系统专用设备抵减 1.55 万元；以上较去年增加。

报告期内，净利润较上年同期增长 151.79%，与营业利润的增长原因相同。

**(2) 收入构成**

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	238,002,589.43	175,737,063.05	181,620,782.72	137,977,154.62
其他业务收入	16,011,784.49	15,059,668.03	42,562,142.66	39,531,008.75
合计	254,014,373.92	190,796,731.08	224,182,925.38	177,508,163.37

**按产品或区域分类分析：**

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例	上期收入金额	占营业收入比例
物业管理服务	236,065,318.68	92.93%	177,864,096.92	79.34%
资产管理服务	1,937,270.75	0.76%	3,756,685.80	1.68%
其他业务	16,011,784.49	6.30%	42,562,142.66	18.99%
合计	254,014,373.92	100.00%	224,182,925.38	100.00%

**收入构成变动的的原因：**

报告期内，随着公司接管物业面积的不断增长，公司收入呈现稳定增长趋势。公司主营业务收入中，2016 年度物业管理服务收入占全年营业收入的 92.93%，公司主营业务明确。

报告期内，有限公司阶段公司将部分资金借予关联方，公司在考虑贷款成本的基础上，与关联方协商确定资金拆借年利率为 9.6%。其他业务收入主要系关联方资金拆借利息收入，截至 2016 年 12 月 31 日，公司已收回所有向关联方资金拆借的资金和利息，不存在损害公司利益的情形。

**(3) 现金流量状况**

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	578,515,902.52	37,771,469.28
投资活动产生的现金流量净额	-162,188,483.49	-1,525,571.00
筹资活动产生的现金流量净额	-374,674,874.21	-46,278,091.25

**现金流量分析：**

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 578,515,902.52 元。公司经营活动产生的现金流量净额波动较大主要是因为公司与关联方之间资金往来、资金拆借较为频繁且金额较大，导致各年间经营活动产生的现金流量净额波动较大。剔除该因素影响后，公司各年间经营活动产生的现金流量净额呈现稳步增长态势。

2016 年度，公司投资活动产生现金流量净额为负，且绝对值较大，主要是因为公司购买质押式国债等交易性金融资产和购买理财产品支出金额较大，2016 年末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额为 102,910,885.87 元，其他流动资产-银行理财产品期末余额为 65,000,000.00 元，而 2015 年末金额为 0 元。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较大，主要是由于公司从关联方收回资金拆借款项后，资金充裕，本期偿还期初银行借款 353,800,000.00 元及分配股利 18,008,352.29 元所致。

**(4) 主要客户情况**

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	河南鑫苑置业有限公司	8,874,649.58	3.49%	是
2	北京鑫苑万众置业有限公司	5,508,979.86	2.17%	是
3	河南鑫苑万卓置业有限公司	4,057,322.64	1.60%	是
4	天津鑫苑置业有限公司	3,329,652.65	1.31%	是
5	济南鑫苑万卓置业有限公司	3,093,905.34	1.22%	是
合计		24,864,510.07	9.79%	-

报告期内，随着公司接管物业项目面积不断增加，公司收入保持快速增长。公司物业费主要以预收款形式向业主收取。公司应收账款主要为向房地产开发企业提供案场和前介服务的应收款项。报告期内，公司加强应收账款的催收，本期末应收账款余额较上期末有所下降，符合公司实际情况。

**(5) 主要供应商情况**

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	河南优尼特劳务派遣服务有限公司	20,201,608.80	10.59%	否
2	河南优特企业管理咨询有限公司	13,697,792.04	7.18%	否
3	名苑园林工程有限公司	11,073,117.99	5.80%	是
4	济南思锐人力资源有限公司	8,799,991.86	4.61%	否
5	国网河南省电力公司郑州供电公司	7,093,561.06	3.72%	否
合计		60,866,071.75	31.90%	-

**(6) 研发支出与专利****研发支出：**

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	0.00	0.00
研发投入占营业收入的比例	0.00%	0.00%

**专利情况：**

项目	数量
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的发明专利数量	0

**研发情况：**

报告期内公司无研发投入。

**2、资产负债结构分析**

单位：元

项目	本期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	67,458,640.11	161.50%	25.70%	25,797,295.29	-43.71%	4.21%	21.49%
应收账款	14,597,617.41	-39.50%	5.56%	24,129,064.37	166.61%	3.94%	1.63%
存货	136,000.00	0.00%	0.05%	136,000.00	0.00%	0.02%	0.03%
长期股权投资	_____	-	0.00%	_____	-	0.00%	0.00%
固定资产	3,993,418.64	4.48%	1.52%	3,822,158.44	5.52%	0.62%	0.90%
在建工程	_____	-	0.00%	_____	-	0.00%	0.00%
短期借款	_____	-	0.00%	_____	-	0.00%	0.00%
长期借款	_____	-100.00%	0.00%	158,360,000.00	-55.24%	25.83%	-25.83%
资产总计	262,507,689.64	-57.18%	100%	613,063,742.17	0.38%	100.00%	-

**资产负债项目重大变动原因：**

2016 年末货币资金较 2015 年末增长 161.50%，主要是：公司收回了关联方占用资金 3.77 亿元，同时公司归还中信银行委托贷款 3.54 亿元；报告期内新增管理项目营业收入收款 1,427.67 万元；报告期内相同管理项目纯新增营业收入收款 1,930.25 万元。

2016 年末应收账款较 2015 年末降低 39.50%，主要是因为公司报告期内收回关联方应收账款 2,373.71 万元。同时，公司在业务中加强了应收账款催收力度，报告期内应收账款回款情况良好所致。

2016 年末长期借款为 0 元，较 2015 年末降低 100.00%。截至 2015 年 12 月 31 日，公司长期借款为 158,360,000.00 元。2016 年，公司将关联方占用公司资金全部收回，并提前偿还了长期借款，因此 2016 年 12 月 31 日公司长期借款为 0 元。

2016 年末资产总计较 2015 年末降低 57.18%，主要是因为报告期内公司提前归还中信银行贷款 3.54 亿元，长期借款金额和一年内到期的非流动负债金额为 0，报告期内负债减少所致。

**3、投资状况分析****(1) 主要控股子公司、参股公司情况**

子公司名称	注册资本	成立时间	注册地	主营业务	持股比例 (%)	取得方式

	(万元)				直接	间接	
北京鑫享汇成装饰有限公司	1,000	2013年10月18日	北京市	专业承包、工程设计	100%	-	投资设立
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	100	2015年7月30日	郑州市	房地产营销策划	100%	-	投资设立
河南悦晟行物业服务服务有限公司	500	2016年4月15日	郑州市	物业管理服务	100%	-	投资设立
河南鑫苑物业服务服务有限公司	1,000	2016年12月1日	郑州市	物业管理服务	100%	-	投资设立
河南宏江物业服务服务有限公司	300	2015年6月15日	郑州市	物业管理服务	20%	-	投资设立
许昌鑫悦物业服务服务有限公司	100	2015年10月26日	许昌市	物业管理服务	20%	-	投资设立

报告期内，不存在对公司净利润、投资收益影响超过10%的子公司

## (2) 委托理财及衍生品投资情况

公司于2016年6月3日召开董事会，会议审议通过了关于利用公司闲置资金进行金融产品投资的决议。截至2016年12月31日公司账上的交易性金融资产为102,910,885.87元，系公司购买的短期债券质押式回购产品，该产品期限短，风险低，收益较稳定。截至2016年12月31日公司账上的其他流动资产-银行理财产品期末余额为65,000,000.00元，系公司购买的中信银行理财产品。该产品风险较低，收益较为稳定。

## (三) 外部环境的分析

### 1、政策环境影响

行业的发展离不开国家从法律法规等方面提供有力的保障，我国政府在《政府工作报告》中明确提出“大力发展物业服务行业”。2015年供给侧改革横空出世，供给侧对经济结构的影响将导致第三产业占比上升，物业行业作为第三产业，供给侧改革会给物业管理带来一定的改变。物业发展进入新的黄金时代、物业企业的用工模式重大转变，三四线城市物业服务市场会实现较高增长，行业集中度提高，专业化分工深入，社区经济将深入业主生活的方方面面。

### 2、科技助推物业行业价值

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运作流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资本市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。

### 3、城市化的水平不断提升

根据住房和城乡建设部统计，截止2015年，城镇常住人口77,116万人，比上年末增加2,200万人，乡村常住人口60,346万人，减少1,520万人，城镇人口占总人口比重为56.1%，仍与国际水平相去甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在60%以上。也正因为如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。预计到2030年，我国城市化率将达到65%，各类城镇将新增3亿多人口。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

#### 4、老龄化社会趋势明显

截止 2015 年底,60 周岁及以上人口 22,200 万人,占总人口的 16.1%;65 周岁及以上人口 14,386 万人,占总人口的 10.5%,已经属于老龄化社会,老龄化社会给物业服务企业带来了更多的市场机遇和挑战。地产公司紧紧迎合市场需求,不断加推适老住区,各类养老院及类似养老产品也层出不穷,政府购买服务的案例也越来越多。对于鑫苑股份来讲,如何响应市场需求,提供合适的配套服务是能够快速占领市场的关键所在。

#### 5、资本市场竞争日趋白热化

新三板、港股挂牌的物业企业越来越多,部分物业企业已经申请在国内 A 股上市。未来,资本市场的融资、兼并收购将成为未来物业企业竞争和资源扩张的重要手段之一。

### (四) 竞争优势分析

#### 1、品牌优势

公司特别注重品牌的培养,一方面,公司打造了“科技+服务”的创新服务体系,以“六心”服务理念为基础,以客户满意度为衡量标准,涵盖“四全”服务模式、“四享”服务系列等方面内容,给予业主全方位的服务体验和感知,提升了公司的品牌价值。另一方面,公司信息化建设开始向现场业务管控、业主信息管理侧重。公司通过信息化、智能化、互联网技术的全面应用,形成了“鑫模式、鑫家园、鑫服务、鑫生活”四大信息化平台,打造企业的核心竞争力,在行业里形成了一定的影响力,对于公司品牌的提升起到了有力的促进作用。

历年来,公司分别荣膺“中国物业服务优秀品牌企业”、“中国特色物业领先企业”、“中国物业服务百强企业”等称号。未来公司将持续关注“品牌”的建设,将公司的品牌文化融入到创新服务体系当中。

#### 2、管理优势

科学健全的运营管理体系是企业战略实施的保障。公司运营管理体系以实现整体战略目标为基础,通过绩效管理工具将战略目标进行有效的分解,通过对目标、现场和信息流的有效控制,保证组织管理过程的可控和管理目标的实现。公司运营管理体系包含计划管控、品质管控、信息管控三大部分,三者相辅相成。计划管理保证品质管控及信息化系统的有效落地,品质管控及信息管控为计划考核提供现场数据支撑,提高现场管理的力度和深度。

#### 3、技术优势

科技改变服务,互联网时代的新常态给公司带来新的发展机遇。公司运用现代化科技,建成了基于信息化及互联网技术的内部运营管理体系、基于智能化科技的全生命周期设施设备管理体系、基于信息化及数据分析的业主服务平台、基于互联网及活力社区建设的社区生活平台,形成独具特色的“鑫E家”信息化模式,提升了公司现代化的物业管理水平。

### (五) 持续经营评价

公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立,保持良好的公司独立自主经营的能力;会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好;行业发展势头良好,主要财务、业务等经营指标健康;经营管理层、核心业务人员队伍稳定;没有影响公司持续经营的事项发生。因此,公司拥有良好的持续经营能力。

### (六) 扶贫与社会责任

公司本着“以爱为本，服务社会”的经营宗旨，坚持“慈善品牌化”的理念和长效方针，2016年，以“学雷锋公益行”、“鑫暖寒冬，筑梦未来”、“温暖衣冬”为季度主题，举办学雷锋、爱心捐书、鑫系学子、爱心助扫、关爱务工者等公益活动百余次，帮助人群涵盖了山区儿童、环卫工、学生、外来务工者等，受到济南电视台、大河报等各地媒体赞誉，传播爱与文明，彰显企业社会责任。

### （七）自愿披露

不适用。

## 二、未来展望（自愿披露）

### （一）行业发展趋势

从总体看，物业管理行业的发展趋势围绕着以下六个方面展开：

（1）经营理念上，从为物业售后的整个使用过程提供对房屋及其设备、基础设施与周围环境的专业化管理，到依靠高新技术和现代管理方法、模式及组织形式，向不同消费者提供更高品质的物业基础服务及个性化、专业化的定制式衍生产品和服务。

（2）管理手段上，从技术含量较低，生产服务形式单一，产品同质化现象严重，缺乏核心竞争能力，到广泛应用包括现代信息化技术手段在内的高新技术和管理工具，实现管理升级，提升服务品质，降低生产成本，行业逐步进入大数据时代。

（3）服务创新上，从产品边界狭窄，服务功能创新局限，行业平均利润率较低，到通过资产管理、资本经营和产业链上的延伸服务，拓展产品边界，实现服务价值创新。

（4）人力资源上，从服务生产者以传统作业人员为主，不强调专业分工，组织结构单一，管理水平普遍较低，到主要服务生产者由传统操作型向专业复合型转变，各专业能级不断细分，组织结构设计合理完整，人员配置充分有效。

（5）管控模式上，从运作模式以劳动密集型和简单劳动提供为主，投入产出比较低，到通过服务功能换代和服务模式创新，向知识密集型企业转变，实现高增值服务，产出高附加值。

（6）产业链上，从服务产业链发育不够成熟，专业化能力较低，到服务产业链发展呈集群式特点，产业融合特征明显，服务具有差异化。

### （二）公司发展战略

公司始终倡导为业主提供物超所值的人性化服务，以“超越客户期待，创新服务价值”为理念，在近年来的行业转型升级中，公司坚持以服务为发展的根本和原动力，整合和引入多种资源，扩展服务板块，增大服务辐射范围，构建了以服务体系为塔基、以商业模式为塔身、以品牌价值为塔尖的金字塔式增长模型，促进企业快速、健康发展，带来品牌客户价值、行业价值和社会价值的全面提升。

未来，公司将拥抱新常态，再创新价值，一方面，以互联网和资本为重要生产服务要素，继续致力于服务模式与商业模式的延伸和创新，通过服务拉动型的金字塔式增长，提升公司综合实力；另一方面，不仅为社会贡献服务以及先进的生活方式，而且贡献现代化的商业精神以及引领创建公共文明，从行业品牌向公众品牌转变。公司将会不断超越和创新，打造成为科技创新型的综合物业服务集成商。

### （三）经营计划或目标

2017 年经营计划实现经营收入 31,301 万元，实现净利润 3,000 万元。上述计划或目标并不构成对投资者的业绩承诺，请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### （四）不确定性因素

##### 1、市场化竞争经验不足

因公司管理项目多是通过接管关联方开发的项目，参与市场化招投标活动次数较少，导致其参与市场竞争经验不足。针对该情况，公司现积极参与市场招投标活动，增强公司市场竞争力，逐步摆脱依赖关联方地产公司的情形。这将是公司未来发展过程中持续改进的地方。

##### 2、公司管理物业面积仍然偏小

公司目前已签约的物业服务区域分布于全国二十余个城市，物业服务面积与全行业排名靠前的万科、绿城、长城等公司依然有较大的差距。在市场需求处于快速增长、企业兼并重组快速增加的趋势下，公司需要抓住市场的发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模继续做大，提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。

### 三、风险因素

#### （一）持续到本年度的风险因素

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、关联交易风险及对关联方业务依赖的风险	<p>公司实际控制人控制的境内外企业数量众多。报告期内，公司日常性关联交易主要是向关联方提供地产开发前期介入服务和案场服务，房屋交付使用后的物业费用及相关服务费主要为向业主收取，不属于关联交易。2016 年度，公司向关联方提供的日常性关联销售金额为 56,373,668.43 元，占 2016 年主营业务收入的比例为 23.69%。</p> <p>公司与关联方之间的日常性关联交易预计在未来将持续发生，公司仍在一定程度上对关联方业务存在依赖。如果未来关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。</p> <p>应对措施：为了规范并减少关联交易，股份公司成立后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理办法》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。同时，随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司正在积极与非关联方开展合作，逐步减少对关联方的依赖。</p>
2、业务外包风险	<p>报告期内，公司为了提高管理效率和控制成本，将部分物业管理服务诸如保安、清洁、绿化之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。尽管公司在业务外包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的质量标准和管理规范进行服务，将会对公司的服务质量、声誉及经营业绩产生不利影响。</p> <p>应对措施：报告期内，公司外包业务主要为绿化、保洁、设施设备（电梯）维保。公司为降低业务外包风险，注重外包公司商业信誉，按照相关质量评价标准选择信誉良好的供应商建立长期稳定的合作关系，并制定了绿化养护外包管理办法、保洁服务外包管理办法、电梯外包管理和评估作业指引等管控体系，督促外包公司严格</p>

	履行外包业务服务合同，确保对外包公司工作实行有效管控。
3、利用闲置资金进行金融产品投资的风险	<p>有限公司于2016年6月3日召开董事会，会议审议通过了关于利用公司闲置资金进行金融产品投资的决议。截至2016年12月31日，公司持有的交易性金融资产余额为102,910,885.87元，其他流动资产-银行理财产品期末余额为65,000,000.00元。2016年度公司投资上述金融产品产生损益为4,222,421.81元。</p> <p>股份公司成立后，公司根据《重大投资决策管理办法》的规定，加强对投资理财的可行性研究、评估，严格履行内部决策程序，但仍不排除市场供求关系、国家货币政策、税收政策、投资政策及相关法律、行政法规、部门规章的调整与变化可能会对公司购买的金融资产价格变动产生不利影响，从而影响公司自身业务的正常发展和盈利能力的稳定性。</p> <p>应对措施：股份公司成立后，公司根据《重大投资决策管理办法》的规定，加强对投资理财的可行性研究、评估，严格履行内部决策程序，将公司利用闲置资金进行金融产品投资的风险控制在合理范围内。</p>
4、市场竞争风险	<p>近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。根据中国物业管理协会统计，截至2015年底，全国物业管理项目总建筑面积为174.5亿平方米，同比增长6.08%；百强物业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由2014年的19.50%增长到28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化。因此公司如果不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。</p> <p>应对措施：一方面，公司以互联网技术为基础，以信息化、智能化为手段，构建了“鑫模式、鑫家园、鑫服务、鑫生活”四大信息化平台，形成了独特的“鑫E家”信息化物业管理模式，提升了公司现代化的物业管理水平。另一方面，公司坚持以服务为本、将市场化与产业化相结合，以核心能力和专业价值为发展依托，并通过资源整合和互联网思维应用，完善经营结构，打造平台经济，构建“一主多孵”的商业模式，以多元化服务拉动企业经营增长。</p>
5、现金收款资金管理风险	<p>报告期内，公司营业收入来源主要是住宅类物业项目，公司住宅项目家庭业主交款方式主要是现金和刷卡，公司与住宅类物业项目的业主间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司对现金管理制定了严格的内控制度，并开始全面推广使用银联终端设备和线上缴费等非现金支付方式。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管理风险。</p> <p>应对措施：一方面，公司对现金管理制定了严格的内控制度，另一方面，公司开始全面推广使用银联终端设备和线上缴费等非现金支付方式，减少物业费收入中间环节的管理漏洞。保证公司收入的完整性和准确性。</p>
6、控股子公司、分公司管理风险	<p>公司根据物业行业的自身特有模式，在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至2016年12月31日，公司拥有分公司21家、全资子公司4家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司管理面临效率降低和风险增高的问题。如果公司对控股子公司、分公司的管理不能适应此种情形，不能切实执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。</p>

	<p>应对措施：目前公司已制定了《子公司管理制度》、《内部审计制度》等一系列制度促使公司各子公司、分公司加强规范运作，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。</p>
7、物业费无法收回的风险	<p>公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的风险。</p> <p>应对措施：为应对该风险，一方面，公司通过“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，不断提高服务质量。另一方面，加强对欠缴物业费业主的催收，减少物业费无法收回的风险。</p>
8、未为全部员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险	<p>报告期内，公司存在未为全部员工足额缴纳社会保险的情况。截至2016年12月31日，公司员工总数为785人，其中签署劳动合同的员工为785人，退休返聘签订劳务合同的员工为6人。公司缴纳社保的人数为679人，覆盖率为86.5%。主要原因为：(1)部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险，共6人；(2)部分员工流动性比较大，自愿申请不购买保险，共79人。(3)部分员工入职当月资料未全，未办理保险，共21人。</p> <p>应对措施：针对该风险，公司实际控制人已经承诺：“如果鑫苑股份住所地社会保险征缴部门、住房公积金管理部门认为鑫苑股份存在漏缴或少缴社会保险、住房公积金的情况，需要鑫苑股份补缴的，本公司将无条件按主管部门核定的金额无偿代鑫苑股份补缴；如果鑫苑股份因未按照规定为职工缴纳社会保险、住房公积金而带来任何其他费用支出或经济损失，本公司将无条件全部代鑫苑股份承担，使鑫苑股份恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。”</p>
9、资产负债率较高的风险	<p>2016年12月31日，公司资产负债率为67.30%。</p> <p>应对措施：公司负债总额较大，资产负债率偏高，公司面临一定的偿债压力。这是由于公司业务性质所致。整体上，公司资产质量较高，偿债能力较好。</p>
10、大股东不当控制风险	<p>公司控股股东鑫苑仁居持有公司75%的股份，股权集中度高。虽然在股份公司成立时，公司在法人治理结构、重大投资与经营决策机制、关联交易决策机制、内控制度等方面都做了适应股份公司的规范安排，对保护中小股东利益起到制度保障作用。但若公司控股股东或相关人员通过行使表决权或其他方式对公司经营决策、人事、财务等方面进行控制，可能会对公司经营活动和小股东的利益造成一定的影响。</p> <p>应对措施：针对上述风险，公司将严格依据《公司法》、《公司章程》等法律法规和规范性文件的要求规范运作，认真执行三会议事规则、《关联交易管理办法》、《防范控股股东及其他关联方资金占用管理制度》等制度的规定，保障三会决议的切实执行，不断完善法人治理结构，切实保护中小投资者的利益，避免公司被大股东不当控制。公司也将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵照相关法律法规经营公司，忠诚履行职责。</p>
11、潜在同业竞争风险	<p>报告期内，实际控制人控制下的其他企业河南鑫苑优晟商业管理有限公司、西安鑫苑大都汇商业管理有限公司和河南悦玛特商贸有限公司的经营范围包括“商业用房物业管理”。上述三家公司主要从事商业管理业务，其中河南鑫苑优晟商业管理有限公司运营管理鑫苑鑫都汇购物中心项目、西安鑫苑大都汇商业管理有限公司运营管理鑫苑大都汇购物中心项目、河南悦玛特商贸有限公司运营管理悦玛特超市项目。上述三家公司均为特定商业项目运行而设立，不具备物业服务企业资质证书，无法对外亦未对外提供物业管理服务。上述三家公司在主营业务及其提供的商业用房物业管理服务对象、客户需求，服务内容等方面与公司主营的住宅类物业管理业务均存在明显差异，不构成直接竞争关系。虽然实际控制人及相关关联方已经就避</p>

	免同业竞争做出了承诺，且采取了充分、合理的措施，但仍存在关联方与公司发生潜在同业竞争的风险。 应对措施：实际控制人及相关关联方严格遵守关于避免同业竞争的承诺，不开展任何与公司主营业务构成竞争的业务，不损害公司及中小股东的合法利益。
本期重大风险是否发生重大变化：	是
注：报告期内公司曾存在关联方资金占用。截至 2016 年 9 月 27 日股份公司成立时，关联方占用的资金均已归还公司。鉴于资金占用风险已经消除，故本期重大风险发生变化。	

## （二）报告期内新增的风险因素

报告期内不存在新增的风险因素。

## 四、董事会对审计报告的说明

### （一）非标准审计意见说明：

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明：	不适用

### （二）关键事项审计说明：

不适用。

## 第五节 重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	—
是否存在对外担保事项	否	—
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	—
是否存在日常性关联交易事项	是	第五节二(一)
是否存在偶发性关联交易事项	是	第五节二(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	否	—
是否存在股权激励事项	否	—
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节二(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	—
是否存在被调查处罚的事项	否	—
是否存在自愿披露的重要事项	否	—

注：报告期内公司曾存在关联方资金占用。截至 2016 年 9 月 27 日股份公司成立时，关联方占用的资金均已归还公司，资金占用风险已经消除。

### 二、重要事项详情

#### (一) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 公司提供劳务的关联交易	100,000,000.00	56,373,668.43
2. 公司接受劳务的关联交易	20,000,000.00	12,392,880.85
3. 本公司作为承租方租赁关联方房产情况	500,000.00	200,000.00
4. 关联方为公司提供担保情况	460,000,000.00	453,000,000.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00
<b>总计</b>	<b>580,500,000.00</b>	<b>521,966,549.28</b>

注：2014 年 7 月 2 日，中原信托有限公司与中信银行股份有限公司郑州分行签订编号为 (2014) 信银委字第结构 012 号的《委托贷款委托合同》；同日，中信银行股份有限公司郑州分行与公司签订编号为 (2014) 信银委贷字第结构 012 号的《人民币委托贷款借款合同》；根据上述合同，中原信托有限公司作为委托人，委托中信银行股份有限公司郑州分行向公司发放委托贷款，委托贷款本金金额为人民币 4 亿元整，借款期限自 2014-7-9 至 2017-7-9，年利率 9%。当月，中原信托有限公司、渤海证券股份有限公司、中信银行股份有限公司郑州分行、鑫苑物业服务有限公司、河南鑫苑置业有限公司签订编号为 (2014) 信银委转字第结构 012 号的《委托贷款债权转让协议》，中原信托有限公司将此标的债权转让给渤海证券股份有限公司。公司关联方为该笔借款提供担保，截至 2016 年 12 月 31 日，公司已向银行提前分期偿还完毕本项借款。

**(二) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况**

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
河南鑫苑置业有限公司	关联方占用公司资金利息	8,708,584.49	是
郑州晟道置业有限公司	关联方占用公司资金利息	7,303,200.00	是
河南鑫苑置业有限公司	公司将资金拆借给关联方	100,000,000.00	是
河南鑫苑置业有限公司	公司将资金拆借给关联方	99,999,000.00	是
河南鑫苑置业有限公司	公司将资金拆借给关联方	53,000,000.00	是
河南鑫苑置业有限公司	公司将资金拆借给关联方	100,000,000.00	是
郑州晟道置业有限公司	公司将资金拆借给关联方	100,000,000.00	是
<b>总计</b>	-	<b>469,010,784.49</b>	-

注：2014年7月10日公司与河南鑫苑置业有限公司签订《资金使用协议》，协议约定：公司为河南鑫苑置业有限公司提供1.99999亿元资金，年利率9.6%，实际于2015年10月归还4,620.00万元，2016年1月归还4,724.00万元，2016年4月归还4,830.00万元，2016年6月归还5,825.90万元。

2015年2月1日公司与河南鑫苑置业有限公司签订《资金使用协议》，协议约定：公司为河南鑫苑置业有限公司提供总金额1.53亿元资金，年利率9.6%，公司已于2016年6月27日收回该款项。

2015年10月12日公司与郑州晟道置业有限公司签订《资金使用协议》，协议约定：公司为郑州晟道置业有限公司提供1亿元资金，年利率9.6%。公司已于2016年6月27日收回该款项。

**偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：**

报告期内，公司偶发性关联交易主要系公司将其资金拆借给关联方及相关利息收入，均发生在有限公司期间。报告期内，公司将部分资金借予关联方，公司在考虑贷款成本的基础上，与关联方协商确定资金拆借年利率为9.6%，截至2016年12月31日，公司已收回所有向关联方资金拆借的利息，不存在损害公司利益的情形。该事项属于偶发性关联交易，不具有持续性。公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，制定了《公司章程》、《关联交易管理办法》及三会议事规则等内部管理制度，规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序。

**(三) 承诺事项的履行情况**

公司控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员出具了以下承诺。截至目前，以下承诺履行情况良好，不存在违反承诺的情况。

**1、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员及主要股东关于避免同业竞争的承诺**

为避免日后发生潜在同业竞争，公司实际控制人、控股股东、持股5%以上的股东（以下统称为“本公司”）出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、自本承诺函出具之日起，本公司及本公司控制的企业将不会以任何方式从事，包括但不限于单独或以与他人合作直接或间接从事与公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

2、本公司不直接或间接投资控股业务与公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；

3、如本公司直接或间接参股的公司、企业从事的业务与公司有竞争，则本公司将作为参股股东或促使本公司控制的参股股东对此等事项实施否决权；

4、本公司不向其他业务与公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供公司的专有技术或销售渠道、客户信息等商业秘密；

5、如果未来本公司或本公司控制的其他企业拟从事的新业务可能与公司存在同业竞争，本公司将本着公司优先的原则与公司协商解决；

6、如本公司或本公司所控制的其他企业获得的商业机会与公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司承诺将上述商业机会通知公司，在通知中所指定的合理期间内，如公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本公司及本公司控制的其他企业将放弃该商业机会，以确保公司及其全体股东利益不受损害；如果公司在通知中所指定的合理期间内不予答复或者给予否定的答复，则视为放弃该商业机会；

7、承诺函一经签署，即构成本公司不可撤销的法律义务。本公司愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

为避免日后发生潜在同业竞争，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本人不在中国境内外直接或间接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，或以其它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人员。

2、本人在担任公司董事/监事/高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。

3、本人愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

## 2、关于公司社保、住房公积金缴纳承诺

截至2016年6月30日，与公司签署劳动合同和劳务合同的员工702人，其中缴纳社保的人数为565人，未缴纳137人。未缴纳原因如下：（1）部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险，共7人；（2）部分员工流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险，共121人；（3）部分员工入职当月资料未全，未办理保险，共9人。

截至2016年6月30日，与公司签署劳动合同和劳务合同的员工702人，其中缴纳公积金的人数为441人，未缴纳人数为261人。公司为未缴纳住房公积金的人员提供宿舍或相应补贴、津贴。

为避免公司未按规定缴纳社保和住房公积金为公司带来不利影响，公司实际控制人鑫苑置业出具承诺，如果公司住所地社会保险征缴部门、住房公积金管理部门认为公司存在漏缴或少缴社会保险、住房公积金的情况，需要公司补缴的，本公司将无条件按主管部门核定的金额无偿代鑫苑股份补缴；如果公司因未按照规定为职工缴纳社会保险、住房公积金而带来任何其他费用支出或经济损失，本公司将无条件全部代公司承担，使公司恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态。

## 3、关于避免资金占用的承诺

公司实际控制人、控股股东已出具《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》，承诺如下：

1. 本公司保证本公司及本公司控制的除股份公司以外的其他企业严格遵守法律法规和中国证券监督管理委员会有关规范性文件及股份公司《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度的规定，不会以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用股份公司的资金或其他资产。

2. 如违反上述承诺占用股份公司及其控股子公司的资金或其他资产，而给股份公司及其股份公司其他股东造成损失的，由本公司承担赔偿责任。

3. 本公司保证本公司及本公司控制的除股份公司以外的其他企业将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和

等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。本公司保证将严格遵守股份公司公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。本公司承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会通过股份公司的经营决策权损害股份公司及其他股东的合法权益。

#### **4、关于规范和减少关联交易的承诺**

2016年8月，公司持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员出具《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺将尽可能减少与股份公司间的关联交易，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易管理办法》等规定，履行相应的决策程序。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例		数量	比例	
无限售条件股份	无限售股份总数	50,000,000	100.00%	-50,000,000	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	50,000,000	100.00%	-50,000,000	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	0	0.00%	50,000,000	50,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	47,500,000	47,000,000	94.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	2,500,000	2,500,000	5.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		50,000,000	100%	0	50,000,000	100%
普通股股东人数		5				

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	鑫苑仁居(北京)资产管理有限责任公司	0	37,500,000	37,500,000	75.00%	37,500,000	0
2	上海合欣利资产管理中心(有限合伙)	0	9,500,000	9,500,000	19.00%	9,500,000	0
3	张勇	0	2,000,000	2,000,000	4.00%	2,000,000	0
4	崔勇	0	500,000	500,000	1.00%	500,000	0
5	刘怀宇	0	500,000	500,000	1.00%	500,000	0
6	河南鑫苑置业有限公司	50,000,000	-50,000,000	0	0.00%	0	0
合计		50,000,000	0	50,000,000	100.00%	50,000,000	0

#### 前十名股东间相互关系说明：

公司股东张勇持有鑫苑置业 17.88% 的股份，鑫苑置业全资持有鑫苑地产的股权，鑫苑地产全资持有鑫苑中国的股权，鑫苑中国全资持有公司股东鑫苑仁居的股权，并直接和间接持有公司股东合欣利 78.95% 的股权。公司股东张勇担任鑫苑置业董事、鑫苑地产董事、鑫苑中国执行董事、总经理；公司股东崔勇担任鑫苑置业董事、总裁、鑫苑地产董事。除上述情况外，公司股东之间不存在其他关联关系。

### 二、优先股股本基本情况

单位：股

不适用

### 三、控股股东、实际控制人情况

**（一）控股股东情况**

公司控股股东为鑫苑仁居，控股股东性质为法人股东，持股数量为 37,500,000 股，持股比例为 75%。

<b>名称</b>	鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司
<b>统一社会信用代码</b>	91110105684354239Y
<b>成立日期</b>	2009 年 1 月 16 日
<b>法定代表人</b>	张立洲
<b>注册资本</b>	3,000 万
<b>住所</b>	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 T2、27 层 02 单元
<b>经营范围</b>	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
<b>股权结构</b>	鑫苑中国持有 100% 股权

报告期期初，河南鑫苑置业有限公司持有公司 100% 股权，2016 年 4 月 26 日，公司作出股东决定，同意河南鑫苑将其所持公司 75% 股权转让给鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司，并于 2016 年 4 月 27 日取得变更后的《营业执照》。自此，公司控股股东变更为鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司。

**（二）实际控制人情况**

鑫苑置业全资持有鑫苑地产的股权，鑫苑地产全资持有鑫苑中国的股权，鑫苑中国全资持有公司控股股东鑫苑仁居的股权，并直接和间接持有公司股东合欣利 78.95% 的股权。

鑫苑置业于 2007 年 3 月 26 日在开曼群岛设立，注册地址为 P0 Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY-1104, Cayman Islands。鑫苑置业于 2007 年 12 月 12 日在纽约证券交易所上市，股票代码为 XIN。截至报告期末，鑫苑置业的股东持股情况较为分散，持股最多的两名股东（张勇与 Spectacular Stage Limited）的持股比例均为 17.88%，任一股东均无法通过实际行使其表决权支配公司的行为。

根据《公司法》第二百一十六条第（三）款的规定，实际控制人是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。鉴于鑫苑置业可通过股权投资关系实际支配公司的行为，符合《公司法》中实际控制人的定义，鑫苑置业为公司实际控制人。

报告期内，公司实际控制人未发生变更。

## 第七节 融资及分配情况

### 一、挂牌以来普通股股票发行情况

不适用

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况

不适用

### 三、债券融资情况

不适用

债券违约情况：

不适用

公开发行债券的披露特殊要求：

不适用

### 四、间接融资情况

融资方式	融资方	融资金额	利息率	存续时间	是否违约
委托贷款	中原信托有限公司	400,000,000.00	9.00%	2014年7月9日至2016年7月11日	否
委托贷款	民生加银资产管理 有限公司	53,000,000.00	8.50%	2016年1月7日至2016年12月16日	否
合计	-	453,000,000.00	-	-	-

2014年7月2日中原信托有限公司与中信银行股份有限公司郑州分行签订编号为(2014)信银委字第结构012号的《委托贷款委托合同》；同日，中信银行股份有限公司郑州分行与公司签订编号为(2014)信银委贷字第结构012号的《人民币委托贷款借款合同》；根据上述合同，中原信托有限公司作为委托人，委托中信银行股份有限公司郑州分行向公司发放委托贷款，委托贷款本金金额为人民币4亿元整，借款期限自2014-7-9至2017-7-9，年利率9%。当月，中原信托有限公司、渤海证券股份有限公司、中信银行股份有限公司郑州分行、鑫苑物业服务有限公司、河南鑫苑置业有限公司签订编号为(2014)信银委转字第结构012号的《委托贷款债权转让协议》，中原信托有限公司将此标的债权转让给渤海证券股份有限公司。截至2016年12月31日，公司已向银行提前分期偿还完毕本项借款。

违约情况：

不适用

### 五、利润分配情况

**（一）报告期内的利润分配情况**

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2016 年 2 月 27 日	<u>3.60</u>	0.00	0.00
合计	3.60	0.00	0.00

**（二）利润分配预案**

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	0.00	0.00	0.00

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
张勇	董事长	男	54	研究生	2016年8月至2019年8月	否
刘怀宇	副董事长	男	45	研究生	2016年8月至2019年8月	否
梁裕民	董事	男	54	本科	2016年8月至2019年8月	否
王研博	董事、总经理	女	46	研究生	2016年8月至2019年8月	是
黄波	董事、副总经理、 财务负责人	男	39	研究生	2016年8月至2019年8月	是
巨小兵	监事会主席	男	42	研究生	2016年8月至2019年8月	否
慕伟	监事	男	42	研究生	2016年8月至2019年8月	否
赵增杰	职工代表监事	男	36	大专	2016年8月至2019年8月	是
杜翔艳	副总经理	女	37	本科	2016年8月至2019年8月	是
王彦涛	副总经理	男	38	研究生	2016年8月至2019年8月	是
王超	董事会秘书	男	37	研究生	2016年8月至2019年8月	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						5

注：公司董事会于2017年3月29日收到张勇先生递交的辞去公司董事长职务的辞职报告。张勇先生将继续担任公司董事职务。在公司新任董事长选举产生前，张勇先生仍将依照法律、行政法规、部门规章和《公司章程》规定，履行董事长职务。截至本报告出具日，公司还未选举新的董事长接任。

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

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。公司董事长张勇先生持有公司实际控制人鑫苑置业17.88%的股份，担任该公司董事。公司董事梁裕民先生担任公司实际控制人董事。公司监事会主席巨小兵先生担任公司控股股东鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司监事。

#### (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
张勇	董事长	0	2,000,000	2,000,000	4.00%	0
刘怀宇	副董事长	0	500,000	500,000	1.00%	0
梁裕民	董事	0	0	0	0.00%	0
王研博	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0
黄波	董事、副总经理、财务负责人	0	0	0	0.00%	0
巨小兵	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
慕伟	监事	0	0	0	0.00%	0
赵增杰	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
杜翔艳	副总经理	0	0	0	0.00%	0

王彦涛	副总经理	0	0	0	0.00%	0
王超	董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	--	0	2,500,000	2,500,000	5.00%	0

## (三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		是	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		否	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型 (新任、换届、离任)	期末职务	简要变动原因
张勇	无	新任	董事长	股份公司成立, 新选举
刘怀宇	无	新任	副董事长	股份公司成立, 新选举
梁裕民	执行董事	新任	董事	股份公司成立, 新选举
王研博	总经理	新任	董事、总经理	股份公司成立, 新选举
黄波	副总经理、财务 负责人	新任	董事、副总经理、 财务负责人	股份公司成立, 新选举
巨小兵	无	新任	监事会主席	股份公司成立, 新选举
慕伟	无	新任	监事	股份公司成立, 新选举
赵增杰	财务部经理	新任	职工代表监事、 财务部经理	股份公司成立, 新选举

## 本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

## 1、公司新任董事简历

张勇先生，1963年10月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现为金融学博士、高级工程师，具有20余年房地产开发经验。1985年至1997年，先后担任郑州市城市建设开发总公司工程师、郑州市第三建筑工程有限公司施工负责人、郑州安泰房地产开发有限公司项目部经理；1997年至2006年担任河南鑫苑董事长；1998年12月至2014年9月，担任有限公司执行董事；2006年至今，担任鑫苑中国执行董事、总经理。2007年至今，担任鑫苑置业董事，并在鑫苑置业控制的多家企业担任董事等职务；2016年5月至2016年9月，担任有限公司董事长；股份公司成立后，担任股份公司董事长。

刘怀宇先生，出生于1972年1月，中国国籍，香港永久居民，硕士学历。1997年9月至2001年1月，就职于和记黄埔；2001年3月至2005年6月，就职于光大集团；2005年至2011年，就职于Stena Envac，担任亚洲区财务总监职务；2011年至2015年，就职于第一太平戴维斯集团，担任亚太区首席财务总监职务；2015年4月至2016年9月就职于鑫苑置业，担任执行董事、首席财务官，并在鑫苑置业控制的多家企业担任董事等职务；2016年5月，进入有限公司，担任有限公司副董事长；股份公司成立后，担任股份公司副董事长。

梁裕民先生，1963年6月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1985年7月至1989年10月，就职于郑州市旧城改造开发公司；1989年10月至2007年8月，就职于郑州市房管局；2007年8月至2013年8月，就职于郑州国谊住宅集团有限公司，担任董事长；2013年9月，进入河南鑫苑，担任董事长；并在鑫苑置业控制的多家企业担任董事等职务；2014年9月，进入有限公司，2014年9月至2016年5月，担任有限公司执行董事、经理；2016年5月至2016年9月，担任有限公司公司董事；股份公司成立后，担任股份公司董事。目前未持有股份公司股份。

王研博女士，1971年5月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，注册物业管理师。1990年9月至2003年3月就职于郑州华联商厦，担任批发部主任；2003年3月至2004年10月就职于河南裕鸿物业管理有限公司，担任办公室主任；2004年10月，进入有限公司，2004年10月至2006年9月担任有限公司郑州名家项目客服中心主任；2006年9月至2007年10月担任有限公司郑州中央花园项目经理；2007年11月至2008年3月担任有限公司山东分公司总经理；2008年3月至2009年9月担任有限公司苏州分公司总经理；2009年10月至2010年9月担任有限公司业务总监；2010年10月至2011年12月担任有限公司副总经理；2012年1月至2016年5月，担任有限公司总经理职务；2016年5月至2016年9月，担任有限公司公司董事、总经理职务；2016年9月，股份公司成立后，担任股份公司董事、总经理职务。目前未持有股份公司股份。

黄波先生，1978年6月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，注册会计师、注册税务师、注册资产评估师、国际注册内部审计师。2000年7月至2002年12月就职于河南黄河旋风股份有限公司，担任财务科长；2002年12月至2007年8月就职于河南岳华会计师事务所，担任审计部主任；2007年8月，进入有限公司，2007年8月至2013年4月担任有限公司财务总监；2013年4月至2016年5月担任有限公司副总经理、财务总监。2016年5月至2016年9月，担任有限公司公司董事、副总经理、财务总监；股份公司成立后，担任股份公司董事、副总经理、财务总监。目前未持有股份公司股份。

## 2、公司新任监事简历

巨小兵先生，1975年5月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1999年7月至2002年4月就职于深圳中天勤会计师事务所担任审计经理；2002年5月至2006年1月就职于首都信息发展股份有限公司担任审计部经理；2006年2月至2007年1月就职于北大方正集团有限公司担任审计法务部高级审计经理；2007年1月至2010年4月就职于北大方正集团有限公司IT事业群担任审计总监；2010年6月至2011年6月就职于新奥集团股份有限公司担任审计监察中心副总经理；2011年7月至2014年6月，就职于京东方科技集团股份有限公司，担任审计部部长；2014年7月至今就职于鑫苑中国，担任审计监察部总经理，并担任鑫苑仁居、鑫合投资等多家关联公司监事职务。2016年5月至2016年9月，担任有限公司监事会主席；股份公司成立后，担任股份公司监事会主席。目前未持有股份公司股份。

慕伟先生，1975年10月出生，满族，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2001年取得国家司法职业资格证书；2012年取得北京大学法律硕士学位。1998年7月至2004年5月就职于沈阳桃仙国际机场股份有限公司，担任办公室秘书科副科长、证券事务部副经理、董事会秘书；2004年5月至2011年10月就职于大连万达集团股份有限公司，担任法律事务部副主任、副总经理；2011年11月至12月就职于瑞典鼎峰地产集团，担任法务总监；2011年12月至2012年8月就职于东方城置地股份有限公司，担任法务副总经理；2012年8月至2013年12月就职于北京东方园林股份有限公司，担任风控中心高级总经理；2013年12月至今就职于鑫苑中国，担任法律事务部总经理，并在山东鑫苑仁居置业有限公司、江苏嘉景置业有限公司等多家关联公司担任董事职务。2016年5月至2016年9月，担任有限公司监事；股份公司成立后，担任股份公司监事。目前未持有股份公司股份。

赵增杰先生，1981年4月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003年7月至2005年5月就职于河南省瑞光印务股份有限公司，担任财务部会计；2005年7月至2007年9月就职于河南永乐生活电器有限公司，担任财务核算部总账会计；2007年9月进入有限公司，2007年9月至2016年5月，历任财务部主管会计、财务部经理、高级财务经理；2016年5月至2016年9月，担任有限公司职工代表监事、高级财务经理；股份公司成立后，担任股份公司职工代表监事、高级财务经理。目前未持有股份公司股份。

## 二、员工情况

**（一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况**

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	89	91
生产人员	595	680
销售人员	0	0
技术人员	0	0
财务人员	13	14
<b>员工总计</b>	<b>697</b>	<b>785</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	8
本科	131	159
专科	319	384
专科以下	242	234
<b>员工总计</b>	<b>697</b>	<b>785</b>

**人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：**

报告期内，公司员工保持相对稳定，除少量的人员调整外，没有发生重大变化。团队建设方面，公司形成后备人员培养体系、项目经理培训体系、基层员工培养基地，为公司规模发展提供高素质、专业化、复合型的人力资源支撑。

1、后备人员培养。根据业务发展需求，加大对新员工的招聘力度，共计组织校园招聘 13 次，与郑州财经大学、中原工学院等学校确定长期合作关系，并加推公司官微招聘，2016 年共计招聘主管级以上人员 32 人，一般管理人员 58 人，协助各项目招聘一般管理人员 329 人，同时内部通过考评、培养，确定后备人员 141 人，为 2017 年规模快速发展做好准备。

2、人员能力培养。根据公司发展规划及业务开展过程中实际需求，组织项目经理外出对标学习考核，并与第三方培训机构签订外出培训协议，公司内部专业培训课时达 172 个课时，同时公司实施内训师选拔方案，共计选拔内部讲师共计 70 人，其中高级讲师 3 人，中级 46 人，初级 21 人，为公司内部人员的培训打造强有力的培训团队。

3、人才激励制度。为全面激发公司全员工作潜力与工作热情，实施服务与经营双重导向，加大对多经业务的激励政策，对考核机制进行调整，很大程度上激发了员工的积极性与工作创造力。

**（二）核心员工以及核心技术人员**

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	0	0	0
核心业务人员	7	7	0

**核心技术团队或关键技术人员的基本情况及变动情况：****1、核心业务人员简历**

张蓉女士，1971 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师。1991 年 9 月至 2002 年 8 月，担任信阳港口运输机械厂办公室主任；2002 年 8 月至 2006 年 8 月，担任郑州新世纪物业服务品质经理、管理者代表；2006 年 8 月至 2011 年 12 月，担任有限公司企管经理；2012 年 1 月至今担任公司行政总监。

黄金甫先生，1980年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师。2003年7月至2006年7月，担任东北制药总厂企管部主管；2006年8月至2007年3月，担任郑州导航文化传播有限公司行政人力资源经理；2007年3月至2009年7月，担任有限公司企管主管；2009年7月至2010年6月，担任有限公司济南国际城市花园管理处经理；2010年6月至2011年5月，担任山东鲁商物业服务有限公司沂龙湾项目经理；2011年5月至2012年3月，担任恒大金碧物业服务有限公司郑州分公司负责人；2012年3月至2014年1月，担任有限公司运营管理部经理；2014年1月至2016年4月，担任有限公司运营副总监；2016年4月至今担任公司运营总监。

赵增杰先生，1981年4月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003年7月至2005年5月就职于河南省瑞光印务股份有限公司，担任财务部会计；2005年7月至2007年9月就职于河南永乐生活电器有限公司，担任财务核算部总账会计；2007年9月进入有限公司，2007年9月至2016年5月，历任财务部主管会计、财务部经理、高级财务经理；2016年5月至2016年9月，担任有限公司职工代表监事、高级财务经理；股份公司成立后，担任股份公司职工代表监事、高级财务经理。目前未持有公司股份。

王会彦先生，1979年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2010年6月取得物业经理上岗证。2003年3月至2005年4月担任苏宁电器业务督导一职；2005年4月至2006年4月，担任五星电器商管处经理；2006年4月至2008年6月，担任有限公司业务主管；2008年6月至2015年1月，担任有限公司资产管理部拓展主管；2015年1月至2015年7月，担任有限公司事业发展部拓展职能（一部）经理；2015年7月至今担任公司资产管理部总监。

王宏伟先生，1979年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级工程师。1998年6月至2002年3月，担任河南总商审计事务所预算员；2002年3月至2002年6月，担任河南隆华建安有限公司施工员及项目技术负责人；2002年7月至2004年8月，担任新蒲建设集团有限公司项目施工负责人及经营部经理；2004年8月至2011年10月，担任有限公司工程师及客服中心主任；2011年12月至2013年2月，担任河南金典物业服务公司总经理助理；2013年3月至2015年1月，担任有限公司工程维修部经理；2015年1月至今担任公司总工程师助理兼前期介入部经理。

安广甫先生，1982年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师。2006年2月至2008年12月，担任有限公司行政主管；2009年1月至2009年8月，担任有限公司客服主管；2009年9月至2010年6月，担任有限公司项目经理；2010年7月至2014年12月，担任有限公司大区总经理；2015年1月至今担任公司郑州分公司总经理。

吕绍辉先生，1976年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2006年2月取得物业经理上岗证。2001年8月至2007年10月，担任厦门大洲物业经营管理有限公司物业经理；2007年11月至2008年12月，自营物业公司并担任总经理；2009年1月至2010年9月，担任有限公司苏州分公司项目经理；2010年10月至2011年7月，担任有限公司郑州分公司鑫苑景园管理处项目经理；2011年7月至今担任公司苏州分公司总经理。

## 2、报告期内核心业务人员持股情况及变动情况

截至本报告出具日，公司核心业务人员均未持有公司股份。报告期内，公司核心业务人员未发生变动。

## 第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	是
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	是
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	否

### 一、公司治理

#### （一）制度与评估

##### 1、公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，规范运作。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。今后公司将继续密切关注行业发展动态，结合公司实际情况适时制定相应的管理制度，保障公司健康持续发展。

##### 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

股份公司建立了股东大会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，制定了“三会”议事规则以及《总经理工作细则》，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

股东大会对董事会在公司投资、资产的收购处置、担保等方面有了明确的授权，董事会对董事长及总经理在日常经营业务中也都具有具体明确的授权。公司建立了《关联交易管理办法》，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，并在一定程度上起到了控制经营风险的作用，进一步完善了公司的治理结构。

根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，公司建立了相对健全的股东保障机制。公司的治理机制给股东提供了合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

##### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

《公司章程》等对公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项都作出了具体的规定。经自查，在实际执行过程中，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、审议程序等均符合《公司法》及有关法律法规和《公司章程》的相关规定。

##### 4、公司章程的修改情况

2016年8月25日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了股份公司的《公司章程》。

**(二) 三会运作情况****1、三会召开情况**

会议类型	报告期内 会议召开的 次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	1	<p>第一届董事会第一次会议审议如下议案：</p> <p>《关于选举鑫苑科技服务股份有限公司董事长、副董事长的议案》、《关于聘任鑫苑科技服务股份有限公司总经理的议案》、《关于聘任鑫苑科技服务股份有限公司董事会秘书的议案》、《关于聘任鑫苑科技服务股份有限公司副总经理、财务总监的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司总经理工作细则〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司董事会秘书工作细则〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司信息披露制度〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司投资者关系管理制度〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司风险评估管理办法〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司内部审计制度〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司子公司管理制度〉的议案》、《关于鑫苑科技服务股份有限公司内部管理机构设置的方案》、《关于鑫苑科技服务股份有限公司高级管理人员薪酬的议案》、《关于公司治理机制讨论评估结果的议案》、《关于公司 2016—2018 年发展规划的议案》、《关于委托王超、王忠祥办理股份有限公司工商注册登记手续的议案》</p>
监事会	1	<p>第一届监事会第一次会议审议如下议案：</p> <p>《关于选举监事会主席的议案》</p>
股东大会	1	<p>公司创立大会暨第一次股东大会审议如下议案：</p> <p>《关于鑫苑科技服务股份有限公司的筹备工作报告》、《关于鑫苑科技服务股份有限公司发起人抵作股款的财产作价情况的议案》、《关于鑫苑科技服务股份有限公司设立费用的报告》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司章程〉的议案》、《关于选举鑫苑科技服务股份有限公司第一届董事会董事的议案》、《关于选举鑫苑科技服务股份有限公司第一届监事会监事的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司关联交易管理办法〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司对外担保管理办法〉的议案》、《关于制定〈鑫苑科技服务股份有限公司重大投资决策管理办法〉的议案》、《关于公司董事、监事薪酬标准的议案》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于确认公司报告期内关联交易的议案》、《关于预计公司 2016 年度关联交易的议案》、《关于设立鑫苑科技服务股份有限公司并授权公司董事会负责办理工商注册登记事宜的议案》、《关于公司申请股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让的议案》、《关于确定公司股票挂牌后采取协议转让方式的议案》、《关于授权董事会全权办理公司申请股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌转让相关事宜的议案》</p>

**2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见**

经公司自查，三会的召集、召开、表决程序等严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，决议内容及签署合法合规、真实有效。能够确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

### （三）公司治理改进情况

报告期内，公司已按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第号——章程必备条款》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等法规制定《公司章程》。此外，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》等相关制度，进一步强化了公司相关治理制度的操作性，充分保障了公司在运营管理、决策方针制定过程中的有效性及规范性。

### （四）投资者关系管理情况

公司严格按照《公司法》、《公司章程》的要求，专门制定相关规定，公司设立了联系电话和电子邮箱，由公司董事会信息披露事务负责人负责接听，以便于保持与投资者及潜在投资者的联系与沟通，在沟通过程中，遵循《信息披露管制制度》的规定。

### （五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会目前暂未设立专门委员会。

## 二、内部控制

### （一）监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### （二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面具有完全的独立性，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

#### 1、公司业务独立

公司主要从事物业管理业务，独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，具有直接面向市场的独立经营能力。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系；公司拥有独立的决策和执行机构，并拥有独立的业务系统。

#### 2、公司资产独立

公司是由有限公司整体变更而来，有限公司的资产和人员全部进入股份公司。公司对其拥有的资产具有完全控制支配权，并完全独立运营。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间产权关系明确。截至本公开转让说明书签署日，公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规担保的情形。

#### 3、公司人员独立

公司董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》的规定产生；公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等与公司签订了劳动合同，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务或领薪。公司的劳动、人事、工资管理以及相应的社会保障完全独立管

理，与控股股东、实际控制人控制的其他企业严格分离。

#### 4、公司财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

#### 5、公司机构独立

公司依法设立股东大会、董事会、监事会，完善了各项规章制度，法人治理结构规范有效。公司逐步建立了适应自身发展需要的组织机构且运行良好，明确了各部门的职能，形成了独立完整的管理机构和业务经营体系。公司及下属各职能部门与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在隶属关系，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置、经营活动的情况。

### （三）对重大内部管理制度的评价

公司对会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度进行自我检查和评价，尚未发现公司以上内部管理制度存在重大缺陷，公司将持续提升内部控制水平。

### （四）年度报告差错责任追究制度相关情况

本报告期内，公司尚未建立《年度报告重大差错责任追究制度》。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	(2017)京会兴审字第 10010007 号
审计机构名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
审计报告日期	2017 年 4 月 19 日
注册会计师姓名	王永忻、陈晓华
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

## 审 计 报 告

(2017)京会兴审字第 10010007 号

**鑫苑科技服务股份有限公司全体股东：**

我们审计了后附的鑫苑科技服务股份有限公司（以下简称鑫苑科技公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是鑫苑科技公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计

程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，鑫苑科技公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫苑科技公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

北京兴华  
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：\_\_\_\_\_  
王永忻

中国·北京  
二〇一七年四月十九日

中国注册会计师：\_\_\_\_\_  
陈晓华

## 二、财务报表

### （一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	67,458,640.11	25,797,295.29
结算备付金		_____	_____
拆出资金		_____	_____
以公允价值计量且其变动计入当期	六、（二）	102,910,885.87	_____

损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(三)	14,597,617.41	24,129,064.37
预付款项	六、(四)	1,063,891.76	435,823.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	六、(五)		27,228,809.32
应收股利			
其他应收款	六、(六)	6,559,674.60	123,834,257.99
买入返售金融资产			
存货	六、(七)	136,000.00	136,000.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、(八)	65,147,289.14	53,340,182.75
<b>流动资产合计</b>		<b>257,873,998.89</b>	<b>254,901,432.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、(九)	3,993,418.64	3,822,158.44
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、(十)	360,457.88	440,157.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、(十一)	279,814.23	100,993.08
其他非流动资产	六、(十二)		353,799,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,633,690.75</b>	<b>358,162,309.32</b>
<b>资产总计</b>		<b>262,507,689.64</b>	<b>613,063,742.17</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十三)	16,895,963.85	2,585,401.24
预收款项	六、(十四)	43,002,831.32	26,193,373.87
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(十五)	13,688,050.02	19,515,141.09
应交税费	六、(十六)	9,665,414.83	4,795,021.47
应付利息	六、(十七)		884,500.00
应付股利			
其他应付款	六、(十八)	93,408,592.36	125,824,334.51
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、(十九)		195,440,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>176,660,852.38</b>	<b>375,237,772.18</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、(二十)		158,360,000.00
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			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、(十一)	2,721.47	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,721.47</b>	<b>158,360,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>176,663,573.85</b>	<b>533,597,772.18</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、(二十一)	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、(二十二)	22,732,006.33	
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、(二十三)	2,437,026.89	4,209,524.00
一般风险准备			
未分配利润	六、(二十四)	10,675,082.57	25,256,445.99
归属于母公司所有者权益合计		<b>85,844,115.79</b>	<b>79,465,969.99</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益总计</b>		<b>85,844,115.79</b>	<b>79,465,969.99</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>262,507,689.64</b>	<b>613,063,742.17</b>

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：黄波

会计机构负责人：赵增杰

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		57,416,475.22	25,774,450.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		102,910,885.87	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、(一)	14,597,617.41	24,129,064.37
预付款项		1,063,891.76	435,823.13
应收利息			27,228,809.32
应收股利			
其他应收款	十三、(二)	6,589,674.60	113,864,257.99
存货		136,000.00	136,000.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		65,147,289.14	53,340,182.75
<b>流动资产合计</b>		<b>247,861,834.00</b>	<b>244,908,588.33</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、(三)	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		3,993,418.64	3,822,158.44
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		360,457.88	440,157.80

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		279,814.23	100,993.08
其他非流动资产			353,799,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>14,633,690.75</b>	<b>368,162,309.32</b>
<b>资产总计</b>		<b>262,495,524.75</b>	<b>613,070,897.65</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		16,895,963.85	2,585,401.24
预收款项		43,002,831.32	26,193,373.87
应付职工薪酬		13,688,050.02	19,515,141.09
应交税费		9,662,323.61	4,795,021.47
应付利息			884,500.00
应付股利			
其他应付款		93,408,592.36	125,824,334.51
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			195,440,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>176,657,761.16</b>	<b>375,237,772.18</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			158,360,000.00
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			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,721.47	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,721.47</b>	<b>158,360,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>176,660,482.63</b>	<b>533,597,772.18</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		22,732,006.33	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,437,026.89	4,209,524.00
未分配利润		10,666,008.90	25,263,601.47
<b>所有者权益合计</b>		<b>85,835,042.12</b>	<b>79,473,125.47</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>262,495,524.75</b>	<b>613,070,897.65</b>

## (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>	六、(二十五)	<b>254,014,373.92</b>	<b>224,182,925.38</b>
其中：营业收入		254,014,373.92	224,182,925.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	六、(二十五)	<b>225,783,452.33</b>	<b>211,042,377.68</b>
其中：营业成本		190,796,731.08	177,508,163.37
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、(二十六)	7,318,132.60	12,337,263.90
销售费用			
管理费用	六、(二十七)	23,208,705.25	20,311,656.01
财务费用	六、(二十八)	3,744,598.81	581,721.14
资产减值损失	六、(二十九)	715,284.59	303,573.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、(三十)	10,885.87	
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十一)	4,222,421.81	
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）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>32,464,229.27</b>	<b>13,140,547.70</b>
加：营业外收入	六、(三十二)	99,956.27	21,590.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、(三十三)	19,784.35	26,936.55
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号</b>		<b>32,544,401.19</b>	<b>13,135,201.15</b>

填列)			
减：所得税费用	六、(三十四)	8,157,903.10	3,449,832.61
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>24,386,498.09</b>	<b>9,685,368.54</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润		_____	_____
归属于母公司所有者的净利润		24,386,498.09	9,685,368.54
少数股东损益		_____	_____
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		_____	_____
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		_____	_____
(一)以后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净负债或净资产的变动		_____	_____
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		_____	_____
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		_____	_____
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		_____	_____
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		_____	_____
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		_____	_____
<b>七、综合收益总额</b>		<b>24,386,498.09</b>	<b>9,685,368.54</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		24,386,498.09	9,685,368.54
归属于少数股东的综合收益总额		_____	_____
<b>八、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益		0.49	0.19
(二)稀释每股收益		0.49	0.19

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：黄波

会计机构负责人：赵增杰

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、(四)	254,014,373.92	224,182,925.38

减：营业成本		190,796,731.08	177,508,163.37
营业税金及附加		7,318,132.60	12,337,263.90
销售费用		_____	_____
管理费用		23,201,615.25	20,306,827.01
财务费用		3,771,009.18	589,793.18
资产减值损失		715,284.59	303,573.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		10,885.87	_____
投资收益（损失以“－”号填列）		4,222,421.81	_____
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		_____	_____
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>32,444,908.90</b>	<b>13,137,304.66</b>
加：营业外收入		99,956.27	21,590.00
其中：非流动资产处置利得		_____	_____
减：营业外支出		19,784.35	26,736.55
其中：非流动资产处置损失		_____	_____
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>32,525,080.82</b>	<b>13,132,158.11</b>
减：所得税费用		8,154,811.88	3,449,832.61
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>24,370,268.94</b>	<b>9,682,325.50</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		_____	_____
（一）以后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净负债或净资产的变动		_____	_____
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		_____	_____
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		_____	_____
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		_____	_____
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		_____	_____
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		_____	_____
4. 现金流量套期损益的有效部分		_____	_____
5. 外币财务报表折算差额		_____	_____
6. 其他		_____	_____
<b>六、综合收益总额</b>		<b>24,370,268.94</b>	<b>9,682,325.50</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.49	0.19

(二) 稀释每股收益		0.49	0.19
------------	--	------	------

## (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		283,736,459.83	169,036,356.55
客户存款和同业存放款项净增加额		_____	_____
向中央银行借款净增加额		_____	_____
向其他金融机构拆入资金净增加额		_____	_____
收到原保险合同保费取得的现金		_____	_____
收到再保险业务现金净额		_____	_____
保户储金及投资款净增加额		_____	_____
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		_____	_____
收取利息、手续费及佣金的现金		_____	_____
拆入资金净增加额		_____	_____
回购业务资金净增加额		_____	_____
收到的税费返还		_____	_____
收到其他与经营活动有关的现金	六、(三十五)	582,267,676.40	363,719,018.49
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>866,004,136.23</b>	<b>532,755,375.04</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		78,924,843.95	37,694,053.78
客户贷款及垫款净增加额		_____	_____
存放中央银行和同业款项净增加额		_____	_____
支付原保险合同赔付款项的现金		_____	_____
支付利息、手续费及佣金的现金		_____	_____
支付保单红利的现金		_____	_____
支付给职工以及为职工支付的现金		106,611,881.39	112,399,061.18
支付的各项税费		26,862,838.86	13,779,659.69
支付其他与经营活动有关的现金	六、(三十五)	75,088,669.51	331,111,131.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>287,488,233.71</b>	<b>494,983,905.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>578,515,902.52</b>	<b>37,771,469.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		629,000,000.00	_____
取得投资收益收到的现金		4,222,421.81	_____
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		152.51	_____
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		_____	_____
收到其他与投资活动有关的现金		_____	_____
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>633,222,574.32</b>	_____
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,411,057.81	1,525,571.00
投资支付的现金		794,000,000.00	_____

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>795,411,057.81</b>	<b>1,525,571.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-162,188,483.49</b>	<b>-1,525,571.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		53,000,000.00	53,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>53,000,000.00</b>	<b>53,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		406,800,000.00	99,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,874,874.21	78,091.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>427,674,874.21</b>	<b>99,278,091.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-374,674,874.21</b>	<b>-46,278,091.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>41,652,544.82</b>	<b>-10,032,192.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额		25,797,295.29	35,829,488.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>67,449,840.11</b>	<b>25,797,295.29</b>

法定代表人：张勇

主管会计工作负责人：黄波

会计机构负责人：赵增杰

**(六) 母公司现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		283,736,459.83	169,036,356.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		572,239,710.03	363,715,975.45
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>855,976,169.86</b>	<b>532,752,332.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		78,924,843.95	37,694,053.78
支付给职工以及为职工支付的现金		106,611,881.39	112,399,061.18
支付的各项税费		26,862,838.86	13,779,659.69
支付其他与经营活动有关的现金		75,080,023.51	331,111,131.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>287,479,587.71</b>	<b>494,983,905.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>568,496,582.15</b>	<b>37,768,426.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		629,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		4,222,421.81	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		152.51	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>633,222,574.32</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,411,057.81	1,525,571.00
投资支付的现金		794,000,000.00	
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>795,411,057.81</b>	<b>1,525,571.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-162,188,483.49</b>	<b>-1,525,571.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		53,000,000.00	53,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>53,000,000.00</b>	<b>53,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		406,800,000.00	99,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,874,874.21	78,091.25
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>427,674,874.21</b>	<b>99,278,091.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-374,674,874.21</b>	<b>-46,278,091.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>31,633,224.45</b>	<b>-10,035,236.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额		25,774,450.77	35,809,686.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>57,407,675.22</b>	<b>25,774,450.77</b>

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	50,000,000.00							4,209,524.00			25,256,445.99		79,465,969.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	50,000,000.00							4,209,524.00			25,256,445.99		79,465,969.99
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					22,732,006.33			-1,772,497.11			-14,581,363.42		6,378,145.80
(一) 综合收益总额											24,386,498.09		24,386,498.09
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								2,437,026.89			-20,445,379.18		-18,008,352.29
1. 提取盈余公积								2,437,026.89			-2,437,026.89		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-18,008,352.29		-18,008,352.29

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					22,732,006.33				-4,209,524.00		-18,522,482.33		
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 净资产折股					22,732,006.33				-4,209,524.00		-18,522,482.33		
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>				<b>22,732,006.33</b>				<b>2,437,026.89</b>		<b>10,675,082.57</b>		<b>85,844,115.79</b>

项目	上期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额								3,241,291.45			16,539,310.00		69,780,601.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额								3,241,291.45			16,539,310.00		69,780,601.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								968,232.55			8,717,135.99		9,685,368.54

(一) 综合收益总额												9,685,368.54		9,685,368.54
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配									968,232.55			-968,232.55		
1. 提取盈余公积									968,232.55			-968,232.55		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 净资产折股														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>								<b>4,209,524.00</b>			<b>25,256,445.99</b>		<b>79,465,969.99</b>

法定代表人：张勇      主管会计工作负责人：黄波      会计机构负责人：赵增杰

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	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	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	50,000,000.00								4,209,524.00	25,263,601.47	79,473,125.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	50,000,000.00								4,209,524.00	25,263,601.47	79,473,125.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					22,732,006.33				-1,772,497.11	-14,597,592.57	6,361,916.65
（一）综合收益总额										24,370,268.94	24,370,268.94
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									2,437,026.89	-20,445,379.18	-18,008,352.29
1. 提取盈余公积									2,437,026.89	-2,437,026.89	
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,008,352.29	-18,008,352.29
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转					22,732,006.33				-4,209,524.00	-18,522,482.33	

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 净资产折股					22,732,006.33			-4,209,524.00	-18,522,482.33		
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>				<b>22,732,006.33</b>			<b>2,437,026.89</b>	<b>10,666,008.90</b>		<b>85,835,042.12</b>

项目	上期										
	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	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	50,000,000.00							3,241,291.45	16,549,508.52	69,790,799.97	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	50,000,000.00							3,241,291.45	16,549,508.52	69,790,799.97	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								968,232.55	8,714,092.95	9,682,325.50	
（一）综合收益总额									9,682,325.50	9,682,325.50	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									968,232.55	-968,232.55		
1. 提取盈余公积									968,232.55	-968,232.55		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 净资产折股												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>								<b>4,209,524.00</b>	<b>25,263,601.47</b>	<b>79,473,125.47</b>	

## 财务报表附注

## 鑫苑科技服务股份有限公司

## 2016年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

## 一、公司基本情况

## (一) 公司概况

## 1、历史沿革

鑫苑科技服务股份有限公司（以下简称公司或本公司”）前身河南鑫苑物业管理有限公司成立于1998年12月28日，由张勇、张欣共同出资组建，设立时注册资本为人民币100.00万元，其中，张勇以货币出资80.00万，张欣以货币出资20.00万元；公司经营范围：物业管理，家电维修，日用百货、五金交电的销售。法定代表人为张勇。1998年11月12日，河南诚严会计师事务所出具《企业注册资本审验证明书》（审验字（98）第43号），对上述出资事宜进行了验证。

本公司设立时的股东出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
张勇	80.00	80.00
张欣	20.00	20.00
合计	100.00	100.00

2001年11月11日，本公司召开股东会并作出决议，同意张欣将所持有的本公司20.00%的股权作价20.00万元转让给杨玉岩；延长公司的经营期限至2004年8月31日。此次变更后，本公司股东的出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
张勇	80.00	80.00
杨玉岩	20.00	20.00
合计	100.00	100.00

2006年3月10日，本公司召开股东会并作出决议，同意将公司注册资本由100.00万元增加至300.00万元，新增注册资本由股东以货币形式按原出资比例缴足。2006年4月3日，河南天健会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（豫天健验字（2006）第002号），对上述出资事宜进行了验证。

2006年8月29日，本公司召开股东会并作出决议，同意张勇将其持有的本公司80.00%的股权转让给河南鑫苑置业有限公司（以下简称“河南鑫苑”）；同意杨玉岩将其持有的本公司20.00%的股权转让给河南鑫苑，并通过公司新章程。本次股权转让完成后，公司性质变更为

一人有限责任公司（法人独资）。此次变更后，本公司股东的出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
河南鑫苑置业有限公司	300.00	100.00
合计	300.00	100.00

2007年3月22日，本公司股东作出决定，将本公司注册资本由300.00万元增加至500.00万元，新增注册资本200.00万由河南鑫苑以货币形式缴足，并通过章程修正案；2007年3月29日，华寅会计师事务所有限责任公司河南分所出具《验资报告》（华寅验字（2007）第001号），对上述出资事宜进行了验证。

2009年12月17日，本公司股东作出决定，将本公司注册资本由500.00万元增加至5,000.00万元，新增注册资本4,500.00万由河南鑫苑以货币形式缴足，并通过章程修正案。2009年12月16日，河南岳华会计师事务所有限公司出具《验资报告》（豫岳验字【2009】第012号），对上述出资事宜进行了验证。

2016年4月26日，本公司股东作出决定：（1）同意股东河南鑫苑将其持有的75.00%的股权转让给鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司、持有的19.00%的股权转让给上海合欣利资产管理中心（有限合伙）、持有的2.00%的股权转让给张勇、持有的1%的股权转让给吴志慧、持有的1.00%的股权转让给王信琦、持有的1.00%的股权转让给崔勇；（2）同意公司类型变更为其他有限责任公司；（3）通过新的公司章程。本次股权转让完成后，本公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	3,750.00	75.00
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	950.00	19.00
张勇	100.00	2.00
河南鑫苑置业有限公司	50.00	1.00
王信琦	50.00	1.00
崔勇	50.00	1.00
吴志慧	50.00	1.00
合计	5,000.00	100.00

2016年5月8日，本公司作出股东会决议，同意河南鑫苑将其持有的本公司1.00%的股权转让给刘怀宇，全体股东自愿放弃优先购买权，通过中外合资鑫苑科技服务股份有限公司新章程。2016年5月9日，本公司取得河南省商务厅下发的《关于同意外资并购鑫苑科技服务股份有限公司的批复》（豫商资管[2016]37号）。2016年5月9日，本公司取得河南省人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资豫府资字[2016]010号）。

2016年5月28日，本公司作出董事会决议和股东会决议，同意王信琦、吴志慧将其持有的本公司各1.00%的股权转让给张勇，其他全体股东放弃优先购买权。2016年6月1日，本公司作出董事会决议和股东会决议，通过新的公司章程，选举张勇、刘怀宇、梁裕民、王研博、黄波为公司董事会成员，其中张勇为董事长、刘怀宇为副董事长，王研博为公司总经

理。2016年6月17日，本公司取得河南省商务厅下发的《关于同意鑫苑科技服务股份有限公司股权变更的批复》（豫商资管[2016]45号）。2016年6月21日，本公司取得河南省人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资豫府资字[2016]010号）。本次变更后公司股权结构情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	3,750.00	75.00
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	950.00	19.00
张勇	200.00	4.00
崔勇	50.00	1.00
刘怀宇	50.00	1.00
合计	5,000.00	100.00

鑫苑物业服务股份有限公司的原注册资本为人民币50,000,000.00元，实收资本为人民币50,000,000.00元。根据鑫苑物业服务股份有限公司出资人关于公司整体变更设立股份有限公司的决议和整体变更后公司章程的规定，整体变更后贵公司（筹）申请登记的注册资本为人民币50,000,000.00元，由鑫苑物业服务股份有限公司全体出资人以其拥有的鑫苑物业服务股份有限公司截至2016年6月30日止的净资产于2016年8月15日之前折合为贵公司（筹）股份50,000,000.00股，每股面值为人民币1元，股本为人民币50,000,000.00元。经审验，截至2016年8月15日止，贵公司（筹）已收到全体股东以其拥有的鑫苑物业服务股份有限公司的净资产折合的股本为伍仟万元（小写：50,000,000.00元整），净资产超过注册资本的部分22,732,006.33元计入贵公司（筹）资本公积。本次变更验资已由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年8月15日出具[2016]京会兴验字第1001070号验资报告验资，本次变更后注册资本股权情况如下：

股东	实收资本（万元）	持股数（万股）	占注册资本总额比例（%）	出资方式
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	3,750.00	3,750.00	75.00	净资产折股
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	950.00	950.00	19.00	净资产折股
张勇	200.00	200.00	4.00	净资产折股
崔勇	50.00	50.00	1.00	净资产折股
刘怀宇	50.00	50.00	1.00	净资产折股
合计	5,000.00	5,000.00	100.00	

2、注册地址：郑州市金水区鑫苑路18号；法定代表人：张勇。

3、经营范围：物业管理（凭证）、组织文化活动（演出除外），体育交流活动，企业管理咨询，会务接待服务。

4、组织架构：公司设有董事会，由5名董事组成，董事由股东大会选举产生，董事会下设

总经理，由董事会聘任或解聘。本公司下设：运营管理中心、品牌管理部、人力资源部、财务管理部、工程管理中心、法务审计部、资产管理等职能部门。截止 2016 年 12 月 31 日，公司拥有 21 家分公司：郑州分公司、鹤壁分公司、山东分公司、苏州分公司、安徽分公司、昆山分公司、成都分公司、徐州分公司、西安分公司、上海分公司、三亚分公司、三门峡分公司、焦作分公司、天津分公司、北京分公司、驻马店分公司、漯河分公司、长沙分公司、新乡市分公司、荥阳分公司、信阳分公司；4 家全资子公司：北京鑫享汇成装饰有限公司、河南悦晟行物业服务有限公司、河南鑫苑房地产营销策划有限公司、河南鑫苑物业服务有限公司。

## （二）财务报表批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 4 月 19 日批准报出。

## 二、合并财务报表范围

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司 4 家子公司中，纳入合并财务报表范围的主体 1 家，为北京鑫享汇成装饰有限公司。另 3 家子公司并未实际缴纳出资，且未开展经营活动，故未纳入合并财务报表。具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

## 三、财务报表编制基础

### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41 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（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营

本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司继续以持续经营为基础编制报告期内财务报表。

## 四、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三）营业周期

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。

### （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选

定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

### 2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

## （六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

#### **（八）金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## 1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 2、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

### 3、金融负债终止确认条件

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

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

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

### 4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

### 5、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

#### （九）应收款项坏账准备

##### （1）应收款项

本公司计提坏账准备的应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账的确认标准为：因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍不能收回的应收款项，或者因债务人逾期未履行其偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

在应收款项确认减值损失后，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，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。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。

对于单项金额重大的应收款项，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。

对于期末单项金额非重大应收款项，依以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项账龄组合的实际损失率为基础，确定计提坏账准备比例。

##### （2）应收款项减值准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指：单项金额大于 100.00 万元（含 100.00 万元）的应收款项。
------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。
----------------------	--------------------------------------

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合。
备用金、押金及保证金组合	按款项性质划分组合。
账龄组合	除关联方组合、备用金、押金及保证金组合单项金额重大并已单项计提坏账准备、单项金额虽不重大但已单项计提坏账准备的的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合。
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	对于关联方单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。
备用金、押金及保证金组合	对于备用金、押金及保证金单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。
账龄组合	按账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### （十）存货

#### 1、存货的分类

##### （1）存货的分类

存货分低值易耗品、库存商品。

##### （2）发出存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。发出库存商品按个别计价法，低值易耗品采用一次转销法。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司期末对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

### （4）存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

## （十一）长期股权投资

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

#### （1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### （2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

### 2、长期股权投资初始成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## （十二）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

## 2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	3-5 年	5.00	19.00-31.60
机器设备	3-5 年	5.00	19.00-31.60
运输设备	5 年	5.00	19.00
办公设备	3-5 年	5.00	19.00-31.67

注：本公司房屋及建筑物主要为物业小区设置的执勤岗亭。

### （十三）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资

产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十四）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命
软件	5-10 年

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，会计期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### （十五）职工薪酬

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

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划为设定提存计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- （1）企业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；
- （2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### （十六）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产

或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

## （十七）收入

### 1、销售商品收入的确认

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

### 2、提供劳务收入的确认

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

本公司物业服务管理收入确认须同时满足：

- （1）物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量；
- （2）物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）与物业管理相关的成本能够可靠计量时。

### 3、让渡资产使用权收入的确认

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

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## （十八）政府补助

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。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

### **(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债**

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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

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

### **(二十) 租赁**

#### **1、经营租赁会计处理**

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，

计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

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

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

## 2、融资租赁会计处理

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

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

### (二十一) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- 3、该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### (二十二) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；

- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。
- 11、持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

### （二十三）重要会计政策、会计估计的变更

本报告期本公司主要重要会计政策、会计估计未发生变更。

## 五、税项

### （一）主要税种及税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、17%
	按照销售额和增值税征收率计算增值税税额，不得抵扣进项税额	3%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	5%、7%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、营业税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

**注：**1、根据国务院 2016 年 3 月 18 日常务会议决定，自 2016 年 5 月 1 日起，全面实施营改增，试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业。本公司经营范围适用的应税项目为生活服务业下物业管理服务，适用税率为 3%或 6%。2、本部、北京分公司、山东分公司、苏州分公司、昆山分公司、成都分公司增值税适用税率为 6%，其他分公司适用 3%。3、昆山分公司、苏州分公司、北京分公司城市维护建设税适用税率为 5%，本部及其他分子公司适用 7%。4、转售电费收入部分按 17%计征增值税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。）

**(一) 货币资金**

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,693.32	5,637.46
银行存款	67,387,632.51	25,791,657.83
其他货币资金	64,314.28	
合计	67,458,640.11	25,797,295.29

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
其他	8,800.00	
合计	8,800.00	

注：公司于2016年2月在第三方上海通联财富资产管理公司开具网络支付账户，绑定公司在中信银行郑州南阳路支行开具的专用银行账户，存入固定金额8,800.00元作为开户保证金冻结至销户日期止。

**(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产成本	102,900,000.00	
交易性金融资产公允价值变动	10,885.87	
合计	102,910,885.87	

**(三) 应收账款****1、应收账款分类及披露**

类别	期末余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,676,213.62	100.00	78,596.21	0.54	14,597,617.41
其中：关联方组合	13,985,289.48	95.29			13,985,289.48
账龄组合	690,924.14	4.71	78,596.21	11.38	612,327.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	14,676,213.62	100.00	78,596.21	0.54	14,597,617.41

续

类别	期初余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,149,695.22	100.00	20,630.85	0.09	24,129,064.37
其中：关联方组合	23,737,078.32	98.29			23,737,078.32

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
账龄组合	412,616.90	1.71	20,630.85	5.00	391,986.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	24,149,695.22	100.00	20,630.85	0.09	24,129,064.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	397,257.46	19,862.87	5.00
1-2年	293,666.68	58,733.34	20.00
合计	690,924.14	78,596.21	11.38

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
天津鑫苑置业有限公司	关联方	1,331,350.54	1年以内	9.07
上海俊鑫房地产开发有限公司	关联方	1,280,921.89	1年以内	8.73
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	1,249,855.68	1年以内	8.52
济南鑫苑万卓置业有限公司	关联方	1,195,059.29	1年以内	8.14
北京鑫苑万众置业有限公司	关联方	1,016,429.96	1年以内	6.93
合计		6,073,617.36		41.39

## (四) 预付款项

### 1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	881,871.41	82.89	342,507.06	78.59
1-2年	89,700.00	8.43	89,700.00	20.58
2-3年	89,700.00	8.43	3,616.07	0.83
3年以上	2,620.35	0.25		
合计	1,063,891.76	100.00	435,823.13	100.00

### 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
国家电网江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	230,319.76	21.65	1年以内	未达到结算条件
国家电网河南省电力公司郑州供电公司	非关联方	229,463.29	21.57	1年以内	未达到结算条件
成都天问信息技术有限公司	非关联方	89,700.00	8.43	1-2年	未达到结算条件
		89,700.00	8.43	2-3年	
国家电网江苏省电力公司昆山市供电公司花桥	非关联方	116,760.99	10.97	1年以内	未达到结算条件

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
国家电网河南省电力公司荥阳供电公司	非关联方	105,838.73	9.95	1年以内	未达到结算条件
合计		861,782.77	81.00		

## (五) 应收利息

### 1、应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
资金拆出		27,228,809.32
合计		27,228,809.32

### 2、期初应收利息单位明细情况

单位	本金	类别	年利率	利息金额	利息期间
河南鑫苑置业有限公司	100,000,000.00	资金拆出	9.60%	7,520,000.00	2015/1/1—2015/10/9
河南鑫苑置业有限公司	53,800,000.00	资金拆出	9.60%	1,190,773.33	2015/10/9—2015/12/31
河南鑫苑置业有限公司	99,999,000.00	资金拆出	9.60%	9,733,236.00	2015/1/1—2015/12/31
河南鑫苑置业有限公司	53,000,000.00	资金拆出	9.60%	4,678,133.33	2015/2/3—2015/12/31
河南鑫苑置业有限公司	100,000,000.00	资金拆出	9.60%	2,053,333.33	2015/10/15— 2015/12/31
郑州晟道置业有限公司	100,000,000.00	资金拆出	9.60%	2,053,333.33	2015/10/15— 2015/12/31
合计				27,228,809.32	

## (六) 其他应收款

### 1、其他应收款分类及披露

类别	期末余额				账面价值
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,600,335.30	100.00	1,040,660.70	13.69	6,559,674.60
其中：关联方组合					
备用金、押金及保证金组合	743,418.35	9.78			743,418.35
账龄组合	6,856,916.95	90.22	1,040,660.70	15.18	5,816,256.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,600,335.30	100.00	1,040,660.70	13.69	6,559,674.60

续

类别	期初余额				账面价值
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	124,217,599.46	100.00	383,341.47	0.31	123,834,257.99
其中：关联方组合	116,816,047.34	94.04			116,816,047.34
备用金、押金及保证金组合	909,002.55	0.73			909,002.55
账龄组合	6,492,549.57	5.23	383,341.47	5.90	6,109,208.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	124,217,599.46	100.00	383,341.47	0.31	123,834,257.99

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	4,050,503.50	202,525.17	5.00
1-2年	2,285,136.16	457,027.23	20.00
2-3年	280,337.99	140,169.00	50.00
3年以上	240,939.30	240,939.30	100.00
合计	6,856,916.95	1,040,660.70	15.18

## 2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来		116,816,047.34
备用金、押金及保证金	743,418.35	909,002.55
公用水电	995,928.41	2,107,738.28
代收水电及其他	5,860,988.54	4,384,811.29
合计	7,600,335.30	124,217,599.46

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
昆山市徐公桥集贸市场有限公司	保证金	100,000.00	1年以内	1.32	
		33,000.00	1年以内	0.43	
银联商务有限公司河南分公司	押金	6,000.00	1-2年	0.08	
		9,000.00	2-3年	0.12	
		1,000.00	3年以上	0.01	
国网河南省电力公司郑州供电公司	押金	20,000.00	3年以上	0.26	
郑州市管城区华美装饰材料商行	保证金	9,007.65	2-3年	0.12	
中国建筑第五工程局有限公司	其他	7,264.80	3年以上	0.10	7,264.80
合计		185,272.45		2.44	7,264.80

## (七) 存货

### 1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	136,000.00		136,000.00
合计	136,000.00		136,000.00

续

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	136,000.00		136,000.00
合计	136,000.00		136,000.00

**(八) 其他流动资产**

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	129,624.14	306,321.05
资金拆出		53,000,000.00
待摊费用	17,665.00	33,861.70
中信银行理财产品	65,000,000.00	
合计	65,147,289.14	53,340,182.75

**(九) 固定资产****1、固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1 期初余额	177,000.00	1,011,571.85	2,807,847.00	3,865,630.67	7,862,049.52
2.本期增加金额	41,143.07	444,643.27	24,007.56	901,263.91	1,411,057.81
购置	41,143.07	444,643.27	24,007.56	901,263.91	1,411,057.81
3.本期减少金额		22,500.00	2,600.00	171,878.00	196,978.00
(1) 处置或报废		22,500.00	2,600.00	171,878.00	196,978.00
4.期末余额	218,143.07	1,433,715.12	2,829,254.56	4,595,016.58	9,076,129.33
二、累计折旧					
1 期初余额	80,849.87	674,632.24	1,088,275.63	2,196,133.34	4,039,891.08
2.本期增加金额	54,997.14	156,343.03	398,869.33	617,740.51	1,227,950.01
(1) 计提	54,997.14	156,343.03	398,869.33	617,740.51	1,227,950.01
3.本期减少金额		18,679.74	2,470.00	163,980.66	185,130.40
(1) 处置或报废		18,679.74	2,470.00	163,980.66	185,130.40
4.期末余额	135,847.01	812,295.53	1,484,674.96	2,649,893.19	5,082,710.69
三、减值准备					
1.期初日余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
四、账面价值					
1.期末账面价值	82,296.06	621,419.59	1,344,579.60	1,945,123.39	3,993,418.64
2.期初账面价值	96,150.13	336,939.61	1,719,571.37	1,669,497.33	3,822,158.44

## （十）无形资产

### 1、无形资产情况

项目	软件	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.期初余额	572,800.00			572,800.00
2.本期增加金额				
(1) 购置				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
二、累计摊销				
1.期初余额	132,642.20			132,642.20
2.本期增加金额	79,699.92			79,699.92
(1) 计提	79,699.92			79,699.92
3.本期减少金额				
4.期末余额	212,342.12			212,342.12
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	360,457.88			360,457.88
2.期初账面价值	440,157.80			440,157.80

## （十一）递延所得税资产/递延所得税负债

### 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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	1,119,256.91	279,814.23	403,972.32	100,993.08
合计	1,119,256.91	279,814.23	403,972.32	100,993.08

### 2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产 公允价值变动	10,885.87	2,721.47		
合计	10,885.87	2,721.47		

**(十二) 其他非流动资产**

项目	期末余额	期初余额
资金拆出		353,799,000.00
合计		353,799,000.00

**(十三) 应付账款****1、应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	16,709,956.72	2,367,165.61
1至2年	47,115.50	132,938.65
2至3年	108,491.65	54,333.98
3年以上	30,399.98	30,963.00
合计	16,895,963.85	2,585,401.24

**2、按应付对象归集的期末余额前五名的应付账款情况**

单位名称	与本公司关系	余额	账龄	占应付款项余额合计数的比例(%)
河南优特企业管理咨询咨询有限公司	非关联方	3,807,693.96	1年以内	22.54
名苑园林工程有限公司	关联方	2,742,714.44	1年以内	16.23
济南思锐人力资源有限公司	非关联方	969,535.80	1年以内	5.74
山西证券股份有限公司	非关联方	754,716.98	1年以内	4.47
河南星耀物业服务有限公司	非关联方	352,982.30	1年以内	2.09
合计		8,627,643.48		51.07

**(十四) 预收款项****1、预收账款列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	40,941,981.51	24,849,059.98
1至2年	862,573.51	102,288.73
2至3年	52,515.64	9,119.57
3年以上	1,145,760.66	1,232,905.59
合计	43,002,831.32	26,193,373.87

**2、账龄超过1年的重要预收款项**

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河南鑫苑置业有限公司	476,926.64	预收如家快捷酒店2018年1月至2022年12月物业费
郑州建投鑫苑置业有限公司	563,449.95	预收商铺2018年1月至2076年12月物业费
合计	1,040,376.59	

**(十五) 应付职工薪酬****1、应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	19,515,141.09	95,489,012.18	101,316,103.25	13,688,050.02
二、离职后福利-设定提存计划		5,295,778.14	5,295,778.14	
合计	19,515,141.09	100,784,790.32	106,611,881.39	13,688,050.02

## 2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,828,916.28	57,946,347.70	54,840,447.33	12,934,816.65
二、职工福利费		1,174,413.59	1,174,413.59	
三、社会保险费		2,474,998.59	2,474,998.59	
其中：医疗保险费		2,139,981.30	2,139,981.30	
工伤保险费		112,468.55	112,468.55	
生育保险费		222,548.74	222,548.74	
四、住房公积金		2,246,399.57	2,246,399.57	
五、工会经费和职工教育经费		847,284.00	847,284.00	
六、其他（劳务费）	9,686,224.81	30,799,568.73	39,732,560.17	753,233.37
合计	19,515,141.09	95,489,012.18	101,316,103.25	13,688,050.02

## 3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险		4,986,621.57	4,986,621.57	
2、失业保险费		309,156.57	309,156.57	
合计		5,295,778.14	5,295,778.14	

## （十六）应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	1,594,582.37	
应交营业税		1,069,238.96
应交城市维护建设税	99,544.10	72,318.48
应交所得税	7,634,121.66	3,429,696.35
应交个人所得税	206,935.05	143,648.77
应交房产税	45,053.54	13,125.00
应交教育费附加	46,504.50	32,077.16
地方教育附加费	31,002.94	21,384.77
其他	7,670.67	13,531.98
合计	9,665,414.83	4,795,021.47

## （十七）应付利息

项目	期末余额	期初余额
渤海证券股份有限公司		884,500.00
合计		884,500.00

## （十八）其他应付款

## 1、按款项账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内	70,444,526.70	91,549,536.24
1至2年	5,515,875.77	29,455,834.61
2至3年	13,106,318.71	2,307,754.98
3年以上	4,341,871.18	2,511,208.68
合计	93,408,592.36	125,824,334.51

## 2、其他应付款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
物业代收代付款	53,461,145.77	38,631,824.32
业主押金保证金	25,512,869.50	13,415,193.32
供应商押金保证金	4,601,814.28	4,355,245.48
关联方往来	4,991,034.41	68,825,180.80
其他	4,841,728.40	596,890.59
合计	93,408,592.36	125,824,334.51

## 3、其他应付款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例（%）
鑫苑置业（成都）有限公司	关联方往来	4,909,367.41	1年以内	5.26
河南宏卓电子科技有限公司	质量保证金	252,986.00	2-3年	0.27
郑州强盛建筑工程有限公司	质量保证金	250,000.00	3年以上	0.27
河南省屹林商贸有限公司	质量保证金	237,600.00	3年以上	0.25
中牟县绿地花木草坪种植专业合作社	质量保证金	147,800.00	3年以上	0.16
合计		5,797,753.41		6.21

## (十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
保证借款		195,440,000.00
合计		195,440,000.00

根据还款计划将一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

## (二十) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款		158,360,000.00

项目	期末余额	期初余额
合计		158,360,000.00

长期借款分类的说明见附注九（五）4、关联担保情况说明。

### （二十一）股本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例（%）			金额	比例（%）
河南鑫苑置业有限公司	50,000,000.00	100.00		50,000,000.00		
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司			37,500,000.00		37,500,000.00	75.00
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）			9,500,000.00		9,500,000.00	19.00
张勇			2,000,000.00		2,000,000.00	4.00
吴志慧			500,000.00	500,000.00		
王信琦			500,000.00	500,000.00		
崔勇			500,000.00		500,000.00	1.00
刘怀宇			500,000.00		500,000.00	1.00
合计	50,000,000.00	100.00	51,000,000.00	51,000,000.00	50,000,000.00	100.00

### （二十二）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
股本溢价		22,732,006.33		22,732,006.33
合计		22,732,006.33		22,732,006.33

说明：股改溢价部分 22,732,006.33 元，股本 50,000,000.00 元（大写：伍仟万元整），净资产超过注册资本的部分 22,732,006.33 元计入公司资本公积。

### （二十三）盈余公积

#### 1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,209,524.00	2,437,026.89	4,209,524.00	2,437,026.89
合计	4,209,524.00	2,437,026.89	4,209,524.00	2,437,026.89

说明：按母公司税后利润的 10% 计提法定盈余公积 2,437,026.89 元，减少 4,209,524.00 元为股改净资产内部科目统一转入资本公积。

### （二十四）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	25,256,445.99	16,539,310.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	25,256,445.99	16,539,310.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	24,386,498.09	9,685,368.54

项目	本期	上期
减：提取法定盈余公积	2,437,026.89	968,232.55
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	18,008,352.29	
未分配利润转入股本和资本公积	18,522,482.33	
期末未分配利润	10,675,082.57	25,256,445.99

## （二十五）营业收入和营业成本

### 1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	238,002,589.43	175,737,063.05	181,620,782.72	137,977,154.62
其他业务	16,011,784.49	15,059,668.03	42,562,142.66	39,531,008.75
合计	254,014,373.92	190,796,731.08	224,182,925.38	177,508,163.37

### 2、营业收入、成本分布情况

#### （1）营业收入分布

区域	本期发生额		上期发生额	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华北	11,267,556.76	4.44	1,097,311.15	0.49
华东	89,915,675.08	35.40	61,088,623.62	27.25
华中	133,130,602.91	52.41	145,800,303.87	65.04
华南	1,063,830.18	0.42		
西北	1,835,810.26	0.72		
西南	16,800,898.73	6.61	16,196,686.74	7.22
合计	254,014,373.92	100.00	224,182,925.38	100.00

#### （2）营业成本分布

区域	本期发生额		上期发生额	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
华北	8,303,994.89	4.35	1,259,927.90	0.71
华东	58,729,766.97	30.78	49,977,513.33	28.16
华中	109,562,380.80	57.42	115,425,432.62	65.03
华南	911,169.39	0.48		
西北	1,816,736.24	0.95		
西南	11,472,682.79	6.02	10,845,289.52	6.10
合计	190,796,731.08	100.00	177,508,163.37	100.00

### 3、营业收入分行业

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理服务	236,065,318.68	174,676,840.49	177,864,096.92	134,970,714.45

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资产管理服务	1,937,270.75	1,060,222.56	3,756,685.80	3,006,440.17
其他业务	16,011,784.49	15,059,668.03	42,562,142.66	39,531,008.75
合计	254,014,373.92	190,796,731.08	224,182,925.38	177,508,163.37

#### 4、主营业务收入前五名客户情况

单位名称	营业收入	占主营业务收入比例（%）
河南鑫苑置业有限公司	8,874,649.58	3.73
北京鑫苑万众置业有限公司	5,508,979.86	2.31
河南鑫苑万卓置业有限公司	4,057,322.64	1.7
天津鑫苑置业有限公司	3,329,652.65	1.4
济南鑫苑万卓置业有限公司	3,093,905.34	1.3
合计	24,864,510.07	10.44

#### （二十六）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	5,651,592.70	11,082,057.02
城建税	876,586.16	701,104.04
教育费附加	404,088.66	332,461.70
地方教育费附加	268,640.82	221,641.14
房产税	86,986.43	
印花税	6,700.00	
其他	23,537.83	
合计	7,318,132.60	12,337,263.90

#### （二十七）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,494,551.49	14,821,284.20
劳动保护费	186,450.44	194,224.82
差旅交通费	682,847.11	554,581.55
通讯费用	306,358.17	341,965.16
办公类费用	532,895.24	602,346.51
汽车费用	171,522.03	253,875.45
资产类折摊	537,991.08	532,242.70
行政类费用	4,035,455.38	2,157,636.63
税费类		113,176.60
信息化费用	78,045.21	12,800.00
其他	182,589.10	727,522.39
合计	23,208,705.25	20,311,656.01

#### （二十八）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,866,521.92	78,091.25
减：利息收入	140,301.28	232,614.19
银行手续费	1,018,378.17	736,244.08
合计	3,744,598.81	581,721.14

**(二十九) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	715,284.59	303,573.26
合计	715,284.59	303,573.26

**(三十) 公允价值变动损益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	10,885.87	
合计	10,885.87	

**(三十一) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	2,788,055.07	
理财产品投资收益	1,434,366.74	
合计	4,222,421.81	

**(三十二) 营业外收入**

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	152.51	152.51
其中：固定资产处置利得	152.51	152.51
处置低值易耗品收入	7,871.64	7,871.64
违约赔偿收入	2,800.00	2,800.00
增值税税控系统专用设备抵减	15,460.00	15,460.00
政府奖励款	60,000.00	60,000.00
应付账款清理	6,122.40	6,122.40
税收减免	2,418.63	2,418.63
其他	5,131.09	5,131.09
合计	99,956.27	99,956.27

根据徐州市人民政府徐政发（2015）20号文件，表彰奖励2014年度幸福家园创建工作先进小区，徐州分公司管辖的鑫苑景园小区在受表彰奖励名单之列，并于2016年收到政府奖励款6.00万元。

续

项目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	20,940.00	20,940.00
其他	650.00	650.00

项目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	21,590.00	21,590.00

**(三十三) 营业外支出**

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	8,553.10	8,553.10
其他	11,231.25	11,231.25
合计	19,784.35	19,784.35

续

项目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	216.00	216.00
赔偿支出	25,931.75	25,931.75
罚款支出	200.00	200.00
其他	588.80	588.80
合计	26,936.55	26,936.55

**(三十四) 所得税费用****1、所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,334,002.78	3,525,725.92
递延所得税费用	-176,099.68	-75,893.31
合计	8,157,903.10	3,449,832.61

**2、会计利润与所得税费用调整过程**

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	32,544,401.19	13,135,201.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,136,100.30	3,283,800.29
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	21,802.80	166,032.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
所得税费用	8,157,903.10	3,449,832.61

**(三十五) 现金流量表项目****1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
备用金押金保证金	69,425,639.52	39,201,144.08

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金本金	406,799,000.00	246,200,000.00
收到的资金拆借利息	43,240,593.81	24,799,956.80
关联方往来	58,109,235.24	47,757,165.67
代垫公用水电	2,929,780.16	4,228,325.90
银行利息收入	140,301.28	232,614.19
其他	1,623,126.39	1,299,811.85
合计	582,267,676.40	363,719,018.49

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
押金保证金	59,201,413.31	37,728,378.28
拆出资金本金		253,000,000.00
拆出资金利息	14,868,878.03	39,646,508.75
银行手续费	1,018,378.17	736,244.08
合计	75,088,669.51	331,111,131.11

## 3、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料表

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	24,386,498.09	9,685,368.54
加：资产减值准备	715,284.59	303,573.26
固定资产折旧	1,227,950.01	1,085,577.70
无形资产摊销	79,699.92	65,700.48
长期待摊费用摊销		
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)	-152.51	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	8,553.10	216.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-10,885.87	
财务费用(收益以“-”号填列)	2,866,521.92	581,721.14
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,222,421.81	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-178,821.15	-75,893.31
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	554,869,240.86	-12,726,479.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,225,564.63	38,851,685.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	578,515,902.52	37,771,469.28
2、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	67,449,840.11	25,797,295.29
减：现金的期初余额	25,797,295.29	35,829,488.26

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	41,652,544.82	-10,032,192.97

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	67,449,840.11	25,797,295.29
其中：库存现金	6,693.32	5,637.46
可随时用于支付的银行存款	67,378,832.51	25,791,657.83
可随时用于支付的其他货币资金	64,314.28	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	67,449,840.11	25,797,295.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 七、合并范围的变更

无。

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京鑫享汇成装饰有限公司	北京市	北京市	专业承包、工程设计	100.00		投资设立
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	郑州市	郑州市	房地产营销策划	100.00		投资设立
河南悦晟行物业服务有限公司	郑州市	郑州市	物业管理服务	100.00		投资设立
河南鑫苑物业服务有限公司	郑州市	郑州市	物业管理服务	100.00		投资设立

## 九、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	北京市	资产管理	3,000.00 万元	75.00	75.00

本企业最终控制方是鑫苑地产控股有限公司。

### (二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、（一）。

### (三) 本企业联营企业情况

本公司对河南宏江物业服务有限公司、许昌鑫悦物业服务有限公司的出资比例为 20.00%，

截止 2016 年 12 月 31 日尚未实际出资。

#### （四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
鑫苑地产有限公司	同一控制下的关联企业
鑫苑（中国）置业有限公司	同一控制下的关联企业
郑州亚晟建材有限公司	同一控制下的关联企业
郑州豫晟园林设计有限公司	同一控制下的关联企业
郑州嘉晟置业有限公司	同一控制下的关联企业
郑州建投鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
山东鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑万卓置业有限公司	同一控制下的关联企业
荥阳鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑全晟置业有限公司	同一控制下的关联企业
郑州晟道置业有限公司	同一控制下的关联企业
陕西中茂经济发展有限公司	同一控制下的关联企业
郑州恒晟置业有限公司	同一控制下的关联企业
名苑园林工程有限公司	同一控制下的关联企业
济南鑫苑万卓置业有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	同一控制下的关联企业
天津鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司	同一控制下的关联企业
长沙鑫苑万卓置业有限公司	同一控制下的关联企业
三亚北大科技园实业开发有限公司	同一控制下的关联企业
经合亚太建设投资（北京）有限公司	同一控制下的关联企业
北京经合瑞丰投资有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑基业置业有限公司	同一控制下的关联企业
苏州鑫苑置业发展有限公司	同一控制下的关联企业
安徽鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
鑫苑置业（成都）有限公司	同一控制下的关联企业
成都鑫苑万卓置业有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫苑万众置业有限公司	同一控制下的关联企业
鑫融基（北京）投资有限公司	同一控制下的关联企业
徐州鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑优晟商业管理有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫苑美适影视文化传媒有限公司	同一控制下的关联企业
苏州鑫苑万卓置业有限公司	同一控制下的关联企业
昆山鑫苑置业有限公司	同一控制下的关联企业
江苏嘉景置业有限公司	同一控制下的关联企业
上海俊鑫房地产开发有限公司	同一控制下的关联企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
西安鑫苑大都汇商业管理有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫合投资发展有限公司	同一控制下的关联企业
北京和居管理咨询服务有限责任公司	同一控制下的关联企业
北京星空悠扬影视投资有限责任公司	同一控制下的关联企业
北京悦玛特商贸有限公司	同一控制下的关联企业
北京鑫乐居科技发展有限公司	同一控制下的关联企业
深圳喜乐居科技发展有限公司	同一控制下的关联企业
深圳喜乐富互联网金融服务有限公司	同一控制下的关联企业
北京睿豪荣通房地产开发有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑广晟置业有限公司	同一控制下的关联企业
济南悦玛特商贸有限公司	同一控制下的关联企业
河南悦玛特商贸有限公司	同一控制下的关联企业
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	同一控制下的关联企业
郑州星空悠扬电影院有限公司	同一控制下的关联企业
固安县悠扬电影城有限公司	同一控制下的关联企业
无锡悠扬电影院管理有限公司	同一控制下的关联企业
合肥悠扬影城有限公司	同一控制下的关联企业
天长市星空影城有限公司	同一控制下的关联企业
山东鑫苑仁居置业有限公司	同一控制下的关联企业
郑州鑫南置业有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑顺晟置业有限公司	同一控制下的关联企业
武汉桥鑫房地产开发有限公司	同一控制下的关联企业
新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司	同一控制下的关联企业
鑫岩资产管理有限公司	同一控制下的关联企业
鑫苑未来科学技术研究（北京）有限公司	同一控制下的关联企业
成都鑫苑商业管理有限公司	同一控制下的关联企业
鑫苑（天津）科技发展有限公司	同一控制下的关联企业
河南鑫苑实业有限公司	同一控制下的关联企业
深圳喜乐富互联网金融服务有限公司	同一控制下的关联企业
湖南而立房地产开发有限公司	同一控制下的关联企业
湖南欣恬置业有限公司	同一控制下的关联企业
宁波梅山保税港区鑫首磊投资管理有限公司	同一控制下的关联企业
杭州鑫岩投资咨询有限公司	同一控制下的关联企业

## （五）关联交易情况

### 1、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联方交易内容	定价原则	交易金额	
			2016 年度	2015 年度
北京鑫苑万众置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	5,508,979.86	3,642,050.68
成都鑫苑万卓置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,613,046.90	1,559,036.00
河南鑫苑基业置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	67,705.66	

关联方名称	关联方交易内容	定价原则	交易金额	
			2016 年度	2015 年度
河南鑫苑全晟置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,608,168.09	833,952.36
河南鑫苑万卓置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	4,057,322.64	1,135,705.00
河南鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	8,874,649.58	86,714.10
郑州建投鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	9,550.40	9,550.40
济南鑫苑万卓置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	3,093,905.34	1,778,057.50
江苏嘉景置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,898,611.22	2,245,289.59
昆山鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,075,152.00	
名苑园林工程有限公司	资产管理服务	市场交易价格	596,010.81	2,497,386.10
三亚北大科技园实业开发有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,617,803.30	1,758,367.00
山东鑫苑仁居置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,035,546.98	2,374,781.37
山东鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,494,404.87	1,551,021.85
陕西中茂经济发展有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,967,390.83	2,473,160.20
上海俊鑫房地产开发有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,402,734.87	2,001,600.00
苏州鑫苑万卓置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格		452,784.49
苏州鑫苑置业发展有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,849,294.96	2,021,055.00
天津鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	3,329,652.65	1,353,240.00
徐州鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	892,310.24	1,080,472.74
荥阳鑫苑置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,728,082.57	1,323,390.00
长沙鑫苑万卓置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,128,119.37	2,310,807.00
郑州嘉晟置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	2,109,361.50	1,124,919.00
郑州晟道置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,318,715.68	210,708.00
河南鑫苑顺晟置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	479,509.43	
郑州鑫南置业有限公司	物业管理服务	市场交易价格	1,617,638.68	
合计			56,373,668.43	33,824,048.38

## 2、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联方交易内容	定价原则	交易金额	
			2016 年度	2015 年度
名苑园林工程有限公司	业务外包	市场交易价格	12,392,880.85	

## 3、关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
河南鑫苑置业有限公司	办公场地	200,000.00	200,000.00

## 4、关联担保情况

本公司作为被担保方

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
河南鑫苑置业有限公司	40,000.00 万元	2014/7/9	2017/7/9	是
河南鑫苑置业有限公司	5,300.00 万元	2015/12/17	2016/12/17	是

#### 关联担保情况说明：

(1) 2014年7月2日中原信托有限公司与中信银行郑州分行签订编号为【(2014)信银委字第结构012号】的《委托贷款委托合同》；同日，中信银行郑州分行与本公司签订编号为【(2014)信银委贷字第结构012号】的《人民币委托贷款借款合同》；根据上述合同，中原信托有限公司作为委托人，委托中信银行郑州分行向本公司发放委托贷款，委托贷款本金金额为人民币4亿元整，借款期限自2014-7-9至2017-7-9，年利率9%；同日，本公司、河南鑫苑、中原信托有限公司、渤海证券股份有限公司、中信银行股份有限公司郑州分行签订编号为(2014)信银委转字第结构012号的《委托贷款债权转让协议》，中原信托有限公司将其对本公司的全部债权及担保权利转让给渤海证券股份有限公司。

河南鑫苑与中信银行郑州分行签订编号为【(2014)信豫银保字第结构012号】的《保证合同》，河南鑫苑为该笔委托贷款向中信银行郑州分行提供连带责任保证担保；河南鑫苑与中信银行郑州分行签订编号为【(2014)信豫银抵字第结构012号】的《抵押合同》，河南鑫苑以其名下编号为郑房权证字第1401090874号、郑房权证字第1401090872号、郑房权证字第1401090873号的商业服务房地产及编号为郑国用(2007)第0155号的土地使用权为该笔委托贷款向中信银行郑州分行提供抵押担保。

(2) 2015年12月17日民生加银资产管理有限公司(委托人)与本公司(借款人)、中国民生银行股份有限公司郑州分行(受托人)签订编号为【ZH1500000198836号】的《公司委托贷款委托合同》；同日，河南鑫苑(抵押人)与中国民生股份银行郑州分行(抵押权人)签订编号为【DB1500000151243号】的《委托贷款抵押合同》；以其名下金水区鑫苑路18号鑫苑名家43号楼房地产为公司提供抵押担保，经河南正达房地产评估测绘咨询有限公司评估，价值为8834.30万元，并出具豫正达评字【2015】115088B号《房地产抵押估价报告》。

根据上述合同，民生加银资产管理有限公司作为委托人，委托中国民生银行股份有限公司郑州分行向本公司发放委托贷款，委托贷款本金金额为人民币5300万元整，借款期限自2015-12-17至2016-12-17，年利率8.5%，本公司于2016年1月7日收到该笔贷款。

截止2016年12月31日，上述担保已经履行完毕。

#### 5、关联方资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	协议到期日
拆出			
河南鑫苑置业有限公司	10,000.00	2014年7月11日	2017年7月9日
河南鑫苑置业有限公司	9,999.90	2014年7月22日	2017年7月9日
河南鑫苑置业有限公司	5,300.00	2015年2月3日	2016年6月27日
河南鑫苑置业有限公司	10,000.00	2015年10月15日	2017年7月9日

关联方	拆借金额（万元）	起始日	协议到期日
郑州晟道置业有限公司	10,000.00	2015年10月15日	2017年7月9日

关联方资金拆借说明：

(1) 2014年7月10日本公司与河南鑫苑签订《资金使用协议》，协议约定：本公司有偿为河南鑫苑提供1.99999亿元资金，年利率9.6%。

(2) 2015年2月1日本公司与河南鑫苑签订《资金使用协议》，协议约定：本公司有偿为河南鑫苑提供总金额1.53亿元资金，年利率9.6%。

(3) 2015年10月12日本公司与郑州晟道置业有限公司签订《资金使用协议》，协议约定：本公司有偿为郑州晟道置业有限公司提供1亿元资金，年利率9.6%。

截止2016年6月30日，以上拆借资金全部归还本公司。

(4) 关联方资金拆借利息收入

关联方名称	关联方交易内容	交易金额	
		2016年度	2015年度
河南鑫苑置业有限公司	资金拆借利息	8,708,584.49	25,175,476.00
郑州晟道置业有限公司	资金拆借利息	7,303,200.00	17,386,666.66
合计		16,011,784.49	42,562,142.66

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

关联方名称	期末账面余额	期初账面余额
<b>关联方应收账款</b>		
郑州晟道置业有限公司	157,277.00	594,878.00
河南鑫苑万卓置业有限公司	281,366.60	1,932,210.00
长沙鑫苑万卓置业有限公司	525,618.66	2,771,250.00
河南鑫苑全晟置业有限公司	853,046.11	1,519,110.56
河南鑫苑基业置业有限公司	671,425.00	610,860.00
郑州嘉晟置业有限公司	1,249,855.68	2,249,838.00
河南鑫苑置业有限公司	43,708.72	458,180.00
徐州鑫苑置业有限公司	136,700.41	92,228.16
荥阳鑫苑置业有限公司	296,867.59	1,525,990.00
三亚北大科技园实业开发有限公司	872,033.83	2,272,367.00
山东鑫苑仁居置业有限公司	774,225.60	1,134,527.37
济南鑫苑万卓置业有限公司	1,195,059.29	1,798,951.50
上海俊鑫房地产开发有限公司	1,280,921.89	1,000,800.00
江苏嘉景置业有限公司	255,036.85	848,107.00
天津鑫苑置业有限公司	1,331,350.54	258,310.00
成都鑫苑万卓置业有限公司	322,355.01	964,455.00
北京鑫苑万众置业有限公司	1,016,429.96	945,741.16

关联方名称	期末账面余额	期初账面余额
陕西中茂经济发展有限公司	420,480.69	1,288,760.20
山东鑫苑置业有限公司	685,479.60	1,197,314.37
郑州建投鑫苑置业有限公司		273,200.00
郑州鑫南置业有限公司	936,047.00	
苏州鑫苑置业发展有限公司	552,933.46	
河南鑫苑顺晟置业有限公司	127,070.00	
小计	13,985,289.48	23,737,078.32
<b>关联方应收利息</b>		
河南鑫苑置业有限公司		25,175,475.99
郑州晟道置业有限公司		2,053,333.33
小计		27,228,809.32
<b>关联方其他应收款</b>		
鑫苑（中国）置业有限公司		83,182,500.22
河南鑫苑置业有限公司		21,547,089.70
河南鑫苑基业置业有限公司		742,962.19
河南鑫苑全晟置业有限公司		8,000,000.00
河南鑫苑万卓置业有限公司		2,340,322.08
河南鑫苑优晟商业管理有限公司		7,578.15
济南鑫苑万卓置业有限公司		17,590.00
山东鑫苑仁居置业有限公司		2,400.00
长沙鑫苑万卓置业有限公司		300.00
昆山鑫苑置业有限公司		5,305.00
北京鑫苑万众置业有限公司		970,000.00
小计		116,816,047.34
<b>其他流动资产（资金拆出）</b>		
河南鑫苑置业有限公司		53,000,000.00
郑州晟道置业有限公司		
小计		53,000,000.00
<b>其他非流动资产（资金拆出）</b>		
河南鑫苑置业有限公司		253,799,000.00
郑州晟道置业有限公司		100,000,000.00
小计		353,799,000.00

## 2、应付项目

关联方名称	期末账面余额	期初账面余额
<b>关联方应付账款</b>		
郑州鑫苑计算机网络工程有限公司		14,860.60
名苑园林工程有限公司	2,742,714.44	

关联方名称	期末账面余额	期初账面余额
<b>关联方预收账款</b>		
河南鑫苑置业有限公司	563,640.74	650,354.84
郑州建投鑫苑置业有限公司	573,000.35	582,550.75
小计	1,136,641.09	1,232,905.59
<b>关联方其他应付款</b>		
鑫苑置业（成都）有限公司	4,909,367.41	14,429,425.89
鑫苑（中国）置业有限公司	81,667.00	
山东鑫苑置业有限公司		3,892,091.20
成都鑫苑万卓置业有限公司		3,970,590.00
郑州建投鑫苑置业有限公司		422,072.77
郑州鑫苑计算机网络工程有限公司		660,221.06
苏州鑫苑置业发展有限公司		6,797,283.97
名苑园林工程有限公司		38,653,495.91
小计	4,991,034.41	68,825,180.80

### （七）其他

无。

## 十、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

无。

### （二）或有事项

#### 1、资产负债表日存在的重要未决诉讼

（1）2016年2月18日，何勇向金水区仲裁委提起劳动仲裁，请求裁决本公司赔偿金额共计637,369.402元。2016年7月18日，郑州市金水区劳动人事争议仲裁委员会作出金劳人仲案字[2016]163号仲裁裁决书，裁决鑫苑物业支付何勇违法解除劳动关系赔偿金165,000元、未休带薪年假工资8,091.95元，并为何勇出具解除劳动合同证明。鑫苑物业及何勇均不服裁决，向郑州市金水区人民法院提起了诉讼，目前案件正在审理之中。

#### 十一、资产负债表日后事项

无。

#### 十二、其他重要事项

无。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收账款

#### 1、应收账款分类及披露

类别	期末余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,676,213.62	100.00	78,596.21	0.54	14,597,617.41
其中：关联方组合	13,985,289.48	95.29			13,985,289.48
账龄组合	690,924.14	4.71	78,596.21	11.38	612,327.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	14,676,213.62	100.00	78,596.21	0.54	14,597,617.41

续

类别	期初余额				账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,149,695.22	100.00	20,630.85	0.09	24,129,064.37
其中：关联方组合	23,737,078.32	98.29			23,737,078.32
账龄组合	412,616.90	1.71	20,630.85	5.00	391,986.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	24,149,695.22	100.00	20,630.85	0.09	24,129,064.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	397,257.46	19,862.87	5.00
1-2年	293,666.68	58,733.34	20.00
合计	690,924.14	78,596.21	11.38

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

详见本附注六、(三)3。

## (二) 其他应收款

## 1、其他应收款分类及披露

类别	期末余额				账面价值
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,630,335.30	100.00	1,040,660.70	13.64	6,589,674.60
其中：关联方组合	30,000.00	0.39			30,000.00
备用金、押金及保证金组合	743,418.35	9.74			743,418.35

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
账龄组合	6,856,916.95	89.87	1,040,660.70	15.18	5,816,256.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,630,335.30	100.00	1,040,660.70	13.64	6,589,674.60

续

类别	期初余额				账面价值
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	114,247,599.46	100.00	383,341.47	0.34	113,864,257.99
其中：关联方组合	106,846,047.34	93.52			106,846,047.34
备用金、押金及保证金组合	909,002.55	0.80			909,002.55
账龄组合	6,492,549.57	5.68	383,341.47	5.90	6,109,208.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	114,247,599.46	100.00	383,341.47	0.34	113,864,257.99

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	4,050,503.50	202,525.17	5.00
1-2年	2,285,136.16	457,027.23	20.00
2-3年	280,337.99	140,169.00	50.00
3年以上	240,939.30	240,939.30	100.00
合计	6,856,916.95	1,040,660.70	15.18

## 2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	30,000.00	106,846,047.34
备用金、押金及保证金	743,418.35	909,002.55
公用水电	995,928.41	2,107,738.28
其他	5,860,988.54	4,384,811.29
合计	7,630,335.30	114,247,599.46

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
昆山市徐公桥集贸市场有限公司	保证金	100,000.00	1年以内	1.31	
银联商务有限公司河南分公司	押金	33,000.00	1年以内	0.43	
		6,000.00	1-2年	0.08	

单位名称	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例（%）	坏账准备余额
		9,000.00	2-3年	0.12	
		1,000.00	3年以上	0.01	
北京鑫享汇成装饰有限公司	关联方	30,000.00	1年以内	0.39	
国网河南省电力公司郑州供电公司	押金	20,000.00	3年以上	0.26	
郑州市管城区华美装饰材料商行	保证金	9,007.65	2-3年	0.12	
合计		208,007.65		2.72	

### （三）长期股权投资

#### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京鑫享汇成装饰有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	10,000,000.00			10,000,000.00		

注：公司对另3家子公司：河南悦晟行物业服务有限公司、河南鑫苑房地产营销策划有限公司、河南鑫苑物业服务有限公司，未实际缴纳出资，且未开展经营活动。

### （四）营业收入和营业成本

#### 1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	238,002,589.43	175,737,063.05	181,620,782.72	137,977,154.62
其他业务	16,011,784.49	15,059,668.03	42,562,142.66	39,531,008.75
合计	254,014,373.92	190,796,731.08	224,182,925.38	177,508,163.37

#### 2、主营业务收入前五名客户情况

详见本附注六、（二十五）4。

## 十四、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额	说明
非流动资产处置损益	152.51		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	952,116.46	2,068,108.70	资金拆出净损益
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			

项目	本期发生额	上期发生额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,233,307.68		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益		963,025.21	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	80,019.41	-5,346.55	捐赠、奖励及罚没支出等
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	1,316,399.02	756,446.84	
少数股东权益影响额			
合计	3,949,197.05	2,269,340.52	

注：非经常损益项目中的数字“+”表示收入或收益，“-”表示支出或损失。

## （二）净资产收益率及每股收益

本期	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	31.81	0.49	0.49
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.66	0.41	0.41

续

上期	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.98	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.94	0.15	0.15

鑫苑科技服务股份有限公司

二〇一七年四月十九日

## 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

董事会办公室

鑫苑科技服务股份有限公司

董事会

2017年4月21日