本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

西藏新城悦物业服务股份有限公司

（拉萨市柳梧新区柳梧大厦二楼 01 室）

首次公开发行股票
并在创业板上市招股说明书

保荐人（主承销商）

CICC 中金公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的实际控制人以及保荐机构、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐机构承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

本次发行概况

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	4,000 万股，占公司发行后总股本的比例为 25%，公司本次公开发行股票全部为公开发行的新股
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	16,000 万股
保荐机构（主承销商）	中国国际金融股份有限公司
招股说明书签署日期	2017 年【】月【】日

重大事项提示

公司特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，特别关注以下重大事项提示，并认真阅读本招股说明书“风险因素”章节的全部内容。

一、本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺

1、公司实际控制人承诺

公司实际控制人王振华先生就所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限及减持意向作出如下承诺：

“自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价均低于发行人股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末收盘价低于发行人股票的发行价格之情形，本人持有的发行人股票的锁定期将在原承诺期限 36 个月的基础上自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则前述收盘价为发行人股票复权后的价格；

自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前已持有的发行人股份，则减持价格应不低于公告日前 20 个交易日发行人股票均价，且不低于发行人首次公开发行股票的发行价。若在本人减持发行人股票前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则交易均价、发行价相应调整为除权除息后的价格；

本人在担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，以及本人如在任期届满前离职的，则在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的发行人股份总数的 25%；离职后 6 个月内不转让本人直接或间接持有

的发行人股份；本人在发行人首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的发行人股份；本人在发行人首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的发行人股份；

本人如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前，发行人有权暂扣应向本人支付的报酬和本人应得的现金分红，同时本人不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本人将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

2、控股股东承诺

公司控股股东新城富悦就所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限及减持意向作出如下承诺：

“自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价均低于发行人股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末收盘价低于发行人股票的发行价格之情形，本公司持有的发行人股票的锁定期将在原承诺期限 36 个月的基础上自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则前述收盘价为发行人股票复权后的价格；

自锁定期届满之日起 24 个月内，若本公司试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前已持有的发行人股份，则减持价格应不低于公告日前 20 个交易日发行人股票均价，且不低于发行人首次公开发行股票的发行价。若在本公司减持发行人股票前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则交易均价、发行价相应调整为除权除息后的价格；

本公司如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前，发行人有权暂扣应向本公司支付的报酬和本公司应得的现金分红，同时本公司不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本公司将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

3、公司其他股东的承诺

公司股东常州卓凡、常州宜建、常州通润、西藏智盈、西藏中山八海就所持股份的限售安排、自愿锁定股份以及减持意向作出如下承诺承诺：

“自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

本公司如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前，发行人有权暂扣应向本公司支付的报酬和本公司应得的现金分红，同时本公司不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本公司将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

二、稳定股价的措施及承诺

（一）稳定股价的措施

1、实施股价稳定措施的具体条件

公司首次公开发行股票并上市后三年内，若公司股票出现连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一个会计年度末经审计的每股净资产时（若因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照证券监管部门的有关规定作相应调整），公司将启动稳定股价预案。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

在公司稳定股价具体方案的实施期间内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价高于最近一年经审计的每股净资产，公司将停止实施股价稳定措施。稳定股价具体方案实施期满后，如再次触发上述启动条件，则公司再次启动稳定股价措施。

2、稳定公司股价的具体措施

当公司需要采取股价稳定措施时，按以下顺序实施：

（1）公司回购股份

①公司在符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等相关法律法规及规范性文件规定的条件和要求且不会导致公司股权分布不符合上市条件的前提下，在公司启动稳定股价预案的条件成就之日起 5 个交易日内召开董事会讨论公司向社会公众股东回购公司股份的方案，并提交股东大会审议。具体实施方案将在本公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。

②回购股份的金额与数量原则如下：

A、公司单次用于回购股份的资金不低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%，单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 50%；

B、公司单次回购股份不超过公司总股本的 1%且连续 12 个月内回购股份不超过公司总股本的 3%，如上述第（A）项与本项冲突的，按照孰低者执行；

C、超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票

①当公司根据股价稳定措施“（1）公司回购股份”完成公司回购股份后，“1、启动股价稳定措施的具体条件”中的相关情形尚未消除；或公司无法实施股价稳定措施“（1）公司回购股份”时，公司控股股东及实际控制人应于出现上述情形起 30 个交易日内（如期间存在 N 个交易日限制控股股东及实际控制人买卖股票，则控股股东及实际控制人应于出现上述情形之日起 20+N 个交易日内），依据法律、法规的规定，通过竞价交易方式增持公司股份以稳定公司股价，并向公司送达增持公司股票书面通知（以下简称“增持通知书”），增持通知书应包括增持股份数量、增持价格、增持期限、增持目标及其他有关增持的具体内容。

②增持股份的金额与数量原则如下：

单次用于增持股份的资金金额不低于其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 20%；单一年度用于增持股份的资金金额不超过其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 50%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，其将继续按照上述原则执行稳定股价预案。下一年度触发股价稳定措施时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金额不再计入累计现金分红金额。

（3）公司董事、高级管理人员增持公司股票

①当公司根据股价稳定措施“（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票”完成公司回购股份后，“1、启动股价稳定措施的具体条件”中的相关情形尚未消除；或公司无法实施股价稳定措施“（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票”时，公司董事、高级管理人员应于出现上述情形起 20（如期间存在 N 个交易日限制董事、高级管理人员买卖股票，则董事、高级管理人员应于出现上述情形之日起 20+N 个交易日内），依据法律、法规的规定，通过竞价交易方式增持公司股份以稳定公司股价，并向公司送达增持通知书，增持通知书应包括增持股份数量、增持价格确定方式、增持期限、增持目标及其他有关增持的具体内容。

②增持股份的金额与数量原则如下：

单次用于增持股份的资金金额不低于其在公司担任董事或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的税后薪酬的 20%；单一年度用于增持股份的资金金额不超过其在公司担任董事或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的税后薪酬的 100%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（二）实际控制人承诺

实际控制人王振华先生就稳定股价作出如下承诺：

“本人同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本人将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（三）控股股东承诺

公司控股股东新城富悦就稳定股价作出如下承诺：

“本公司同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本公司将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（四）发行人承诺

发行人就稳定股价作出如下承诺：

“本公司同意本公司董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如本公司上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本公司将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（五）发行人董事、监事及高级管理人员承诺

发行人董事、监事及高级管理人员就稳定股价作出如下承诺：

“本人同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本人将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

三、相关责任主体关于招股说明书信息披露的承诺

（一）发行人承诺

发行人作出如下承诺：

“本次发行上市的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次发行上市的申请文件内容的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

如申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，经证券监督管理部门、司法机关认定后，本公司将依法回购已发行的股份，回购价格按二级市场价格确定。

若因发行人制作、出具的首次公开发行股票并在创业板上市申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失：1）证券监督管理部门或其它有权部门认定发行人上市申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且本公司因此承担责任的，本公司在收到该等认定书面通知后的 3 个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作；2）本公司将积极与中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式；3）经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。

上述承诺内容系本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

（二）控股股东承诺

发行人控股股东新城富悦作出如下承诺：

“本次发行上市的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次发行上市的申请文件内容的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

如申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，经证券监督管理部门、司法机关认定后，本公司将依法购回首次公开发行的全部新股，购回价格按二级市场价格确定。

若因本公司为发行人制作、出具的首次公开发行股票并在创业板上市申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，经证券监督管理部门、司法机关认定后，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失：1）证券监督管理部门或其它有权部门认定发行人上市申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且本公司因

此承担责任的，本公司在收到该等认定书面通知后的 3 个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作；2）本公司将积极与发行人、中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式；3）经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。

上述承诺内容系本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

（三）实际控制人承诺：

实际控制人作出如下承诺：

“本次发行上市的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次发行上市的申请文件内容的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

如申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，经证券监督管理部门、司法机关认定后，本人将依法购回已转让的原限售股份，购回价格按二级市场价格确定。

若因本人为发行人制作、出具的首次公开发行股票并在创业板上市申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失：1）证券监督管理部门或其它有权部门认定发行人上市申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且本人因此承担责任的，本人在收到该等认定书面通知后的 3 个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作；2）本人将积极与发行人、中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式；3）经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。上述承诺内容系本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本人将依法承担相应责任。”

（四）发行人董事、监事和高级管理人员承诺

发行人董事、监事和高级管理人员作出如下承诺：

“本次发行上市的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次发行上市的申请文件内容的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

如申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将依法购回已转让的原限售股份（如适用），购回价格按二级市场价格确定。

若因本人为发行人制作、出具的首次公开发行股票并在创业板上市申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失：1）证券监督管理部门或其它有权部门认定发行人上市申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且本人因此承担责任的，本人在收到该等认定书面通知后的 3 个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作；2）本人将积极与发行人、中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式；3）经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。上述承诺内容系本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本人将依法承担相应责任。”

（五）证券服务机构承诺

1、中国国际金融股份有限公司承诺：如因保荐机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并因此给投资者造成损失的，保荐机构将先行赔偿投资者损失。

2、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：因其为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但有证据证明其无过错的除外。

3、北京市通商律师事务所承诺：保证其为公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如果前述文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但有证据证明其无过错的除外。

4、北京天健兴业资产评估有限公司承诺：保证为公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如果前述文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但有证据证明其无过错的除外。

5、中联资产评估集团有限公司承诺：保证为公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如果前述文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，但有证据证明其无过错的除外。

四、发行前滚存利润分配方案

经股东大会审议通过，公司本次发行并上市方案经中国证监会核准并得以实施后，本次发行前滚存的可供股东分配的利润由发行完成后的新老股东依其持股比例共享。

五、利润分配政策的承诺

1、利润分配原则

公司重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。利润分配应当坚持按法定顺序分配的原则，不得超过累计可分配利润的范围。

2、利润分配具体内容及条件

（1）利润分配的形式。

公司采取现金、股票或者现金股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司积极推行以现金方式分配股利，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司根据实际经营情况,可进行中期分红。

（2）实施现金分红应当满足的条件

①公司该年度或半年度实现盈利且累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

③公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

④现金分红不影响公司正常经营的资金需求。

（3）现金分红的具体方式和比例

在满足上述现金分红条件的前提下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（4）股票股利分配的条件

公司在经营状况良好时，根据累计可供分配利润、公积金等状况，在确保公司股本规模、股权结构合理的前提下，董事会可提出股票股利分配预案。

3、利润分配信息披露机制

公司应在定期报告中详细披露利润分配方案特别是现金分红政策的指定及执行情况；如对现金分红政策进行调整或变更的，详细说明调整或变更的条件和程序是否合规、透明。如果公司当年盈利且满足现金分红条件，但董事会未作出现金利润分配预案的，公司应当在定期报告中披露原因，并应说明未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当发表独立意见，并充分听取中小股东的意见。

4、公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会以特别决议批准。

5、公司利润分配决策程序：

（1）董事会制订年度利润分配方案、中期利润分配方案；

（2）独立董事应对利润分配方案进行审核并独立发表审核意见，监事会应对利润分配方案进行审核并提出审核意见；

（3）董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见；

（4）股东大会审议利润分配方案时，应充分考虑公众投资者意见，可以提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决；

（5）股东大会批准利润分配方案后，公司董事会须在股东大会结束后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

六、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

（一）填补被摊薄即期回报的措施

公司填补被摊薄即期回报措施请参见本招股说明书“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、发行人即期回报趋势及填补措施”。

（二）实际控制人承诺

公司实际控制人承诺：

“作为实际控制人，不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益；

本人将根据未来中国证监会、证券交易所等监管机构出台的相关规定，积极采取一切必要、合理措施，使发行人填补回报措施能够得到有效的实施；

不无偿或以不公平条件向其它单位或个人输送利益，也不采用其它方式损害发行人利益；

对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

不动用发行人资产从事与履行责任无关的投资、消费活动；

由董事会或薪酬与提名委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

拟公布的发行人股权激励的行权条件（如有）与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

如本人未能履行上述承诺，本人将积极采取措施，使上述承诺能够重新得到履行并使发行人填补回报措施能够得到有效的实施，并在中国证监会指定网站上公开说明未能履行上述承诺的具体原因，并向股东及公众投资者道歉。”

（三）董事、高级管理人员承诺

不无偿或以不公平条件向其它单位或个人输送利益，也不采用其它方式损害发行人利益；

对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

不动用发行人资产从事与履行责任无关的投资、消费活动；

由董事会或薪酬与提名委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

拟公布的发行人股权激励的行权条件（如有）与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

七、未能履行承诺时的约束措施

（一）发行人承诺

如本公司承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的原因导致的除外），本公司将采取以下措施：

“1、以自有资金赔偿公众投资者因依赖相关承诺实施交易而遭受的直接损失，赔偿金额依据本公司与投资者协商确定的金额，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定；

2、自本公司未完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之前，本公司不得以任何形式向其董事、监事、高级管理人员增加薪酬或津贴。”

（二）控股股东

如控股股东新城富悦承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的原因导致的除外），其将采取以下措施：

“1、本公司所持发行人股票的锁定期自动延长至本公司完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之日；

2、自违约之日后本公司应得的现金分红由发行人直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因本公司未履行承诺而给发行人或投资者带来的损失，直至本公司履行承诺或弥补完发行人、投资者的损失为止。”

（三）实际控制人

如实际控制人王振华先生承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的原因导致的除外），其将采取以下措施：

“1、本人所持发行人股票的锁定期自动延长至本人完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之日；

2、本人完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之前，本人将不得以任何形式要求发行人增加本人的薪酬或津贴（如适用），并且亦不得以任何形式接受发行人增加支付的薪酬或津贴（如适用）；

3、若本人未能完全且有效的履行本人在首次公开发行股票并在创业板上市过程中已作出的现金补偿承诺，则本人将以自有资金（包括但不限于本人自发行人所获分红）补偿发行人因依赖该等承诺而遭受的直接损失。”

（四）公司的其他股东

如常州卓凡、常州宜建、常州通润、西藏智盈、西藏中山八海承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的(因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的原因导致的除外)，其将采取以下措施：

“本公司所持发行人股票的锁定期自动延长至本公司完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之日；

自违约之日后本公司应得的现金分红由发行人直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因本公司未履行承诺而给发行人或投资者带来的损失，直至本公司履行承诺或弥补完发行人、投资者的损失为止。”

（五）董事、监事和高级管理人员

如公司董事、监事和高级管理人员承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的原因导致的除外），其将采取以下措施：

“本人完全消除未履行相关承诺事项所有不利影响之前，本人将不得以任何形式要求发行人增加本人的薪酬或津贴，并且亦不得以任何形式接受发行人增加支付的薪酬或津贴。”

八、保荐机构对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见

经核查，保荐机构认为：截至本招股说明书签署之日，公司所处行业发展良好，公司在其所处行业中具备竞争优势，公司具有良好的持续盈利能力，不存在实际发生的或将要发生的对其持续盈利能力产生重大不利影响的因素。

发行人相关风险因素如公司成长性风险、募集资金投资项目实施风险等请投资者认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容。

九、成长性风险

公司近几年对业务进行持续拓展，公司提供物业服务的项目数量、面积、收入等指标均保持快速增长趋势。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司在管的物业项目数量分别为 79 个、109 个和 181 个，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 37.97%、66.06%；合同面积分别为 2,432.46 万平方米、3,134.65 万平方米和 4,687.60 万平方米，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 28.87%、49.54%；2014 年度、2015 年度和 2016 年度物业服务收入分别为 20,578.22 万元、29,387.80 万元、和 39,920.06 万元，2015 年度、2016 年度较上年度分别增长 42.81%、35.84%。公司于 2015 年、2016 年连续两年被中国指数研究院评为“中国物业服务百强企业成长性 TOP10”企业。

公司最近三年的业务及经营业绩持续增长。但如果未来房地产行业出现不利变动或业主对物业管理服务需求发生变化，可能对公司的业务开展及经营产生重大不利影响，公司将因此面临经营业绩不能持续增长或下滑的风险。

目 录

发行人声明 2

本次发行概况 3

重大事项提示 4

第一节 释义 23
一、常用术语 23
二、公司名称 24
三、业务术语 26

第二节 概览 29
一、发行人概况 29
二、公司控股股东及实际控制人简介 30
三、主要财务数据 31
四、募集资金投资项目 32

第三节 本次发行概况 34
一、本次发行的基本情况 34
二、本次发行股票的有关机构 35
三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系 39
四、本次发行有关重要日期 39

第四节 风险因素 40
一、市场风险 40
二、业务经营风险 41
三、财务风险 44
四、管理风险 46
五、募集资金投资项目实施风险 48
六、证券市场风险 48

第五节 发行人基本情况 49
一、发行人的基本情况 49
二、发行人改制设立及重组情况 49
三、发行人股权结构和组织结构 51
四、发行人控股子公司、参股公司、分支机构简要情况 52
五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况 58
六、公司股本情况 69
七、发行人股权激励及其他制度安排和执行情况 73
八、员工情况 73
九、发行人、发行人股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员及本次发行的中介机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施 74

第六节 业务和技术 86
一、公司主营业务、主要产品与服务 86
二、公司所处行业基本情况及竞争状况 106
三、公司在行业内的竞争情况 125
四、公司销售情况和主要客户 129
五、公司采购情况和主要供应商 134
六、与发行人业务相关的主要资产情况 136
七、发行人主要业务资质及认证情况 140
八、特许经营权 143
九、与公司经营相关的技术 144
十、境外经营活动情况 146
十一、未来发展规划 146

第七节 同业竞争与关联交易 151
一、独立性 151
二、同业竞争 152
三、关联方交易 179

第八节 董事、监事、高级管理人员及公司治理 199
一、董事、监事、高级管理人员简介 199
二、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况 204
三、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况 204
四、董事、监事、高级管理人员的对外投资情况 205
五、董事、监事、高级管理人员最近一年在发行人及关联企业领薪情况 205
七、董事、监事、高级管理人员的兼职情况和兼职单位与公司的关联关系 207
八、董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系 209
九、董事、监事、高级管理人员与公司签订的有关协议、作出的承诺以及有关协议、承诺的其履行情况 209
十、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况 209
十一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会等机构运行及履职情况 210
十二、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见 213
十三、公司最近三年违法违规行为情况 213
十四、公司近三年资金占用和对外担保情况 213
十五、公司资金管理、对外投资、担保政策 216
十六、投资者权益保护 219

第九节 财务会计信息与管理层分析 222
一、发行人报告期内的财务报表 222
二、注册会计师的审计意见 224
三、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析 226

四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关财务信息 230
五、主要会计政策和会计估计 230
六、发行人报告期内执行的税收政策 248
七、财务报表分部信息 249
八、非经常性损益情况 250
九、主要财务指标 250
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 253
十一、盈利能力分析 253
十二、财务状况分析 270
十三、现金流量分析 296
十四、股利分配政策和实际分配情况 299
十五、发行人即期回报趋势及填补措施 301

第十节 募集资金运用 306
一、募集资金运用概况 306
二、募集资金投资项目具体情况 307
三、新增固定资产折旧、无形资产摊销对公司净利润的影响 329
四、募集资金运用对公司财务和经营状况的影响 330
五、董事会募集资金投资项目可行性的分析意见以及募集资金数额和投资项目与企业现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应的依据 331

第十一节 其他重要事项 306
一、重要合同 332
二、对外担保情况 334
三、重大诉讼或仲裁情况 335

第十二节 有关声明 338
一、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明 338
二、保荐机构（主承销商）声明 343
三、发行人律师声明 344
四、会计师事务所声明 345
五、资产评估机构声明 346
六、验资机构声明 348

第十三节 附件 350
一、备查文件内容 350
二、查阅地点和时间 350

第一节 释义

除非本招股说明书另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用术语

西藏新城悦、发行人、股份公司、（本）公司	指	西藏新城悦物业服务股份有限公司
新城富悦、控股股东	指	新城富悦管理咨询有限公司，曾用名“常州创悦咨询管理有限公司”
实际控制人	指	王振华
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
央行	指	中国人民银行
证监会	指	中国证券监督管理委员会
工商局	指	工商行政管理局
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部（原中华人民共和国建设部）
武进工商局	指	常州市武进工商管理局
西藏工商局	指	西藏自治区工商行政管理局

保荐机构、保荐人、主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
发行人律师	指	北京市通商律师事务所
保荐人（主承销商）律师	指	广东信达律师事务所
会计师、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
本次发行	指	发行人首次公开发行人民币普通股股票的行为
报告期、最近三年	指	2014 年、2015 年、2016 年
验资报告	指	《西藏新城悦物业服务股份有限公司（筹）以净资产折股投入注册资本的验资报告》（普华永道中天验字（2016）第 1192 号）
本招股说明书	指	《西藏新城悦物业股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
USD	指	美元
HKD	指	港元

二、公司名称

新城有限	指	发行人前身西藏新城物业服务有限公司，曾用名“江苏新城物业服务有限公司”、“武进市新城物

		业有限公司”、“常州市新城物业管理有限公司”、“江苏新城物业管理有限公司”
新城投资	指	武进市新城投资建设开发公司
新城实业	指	江苏新城实业集团有限公司，曾用名“武进市新城房产开发有限公司”、“常州中发投资有限公司”
常州新城万博	指	常州新城万博投资有限公司
江苏新城地产	指	江苏新城地产股份有限公司
常州新城房产	指	常州新城房产开发有限公司
富域发展	指	富域发展集团有限公司，曾用名“常州富域发展有限公司”、“常州富域发展集团有限公司”
常州宜建	指	常州宜建投资有限公司
宜兴建工	指	宜兴市建工建筑安装有限责任公司
常州卓凡	指	常州卓凡广告有限公司
常州通润	指	常州市通润建设工程有限公司
西藏智盈	指	西藏智盈投资有限公司
西藏中山八海	指	西藏中山八海投资管理有限公司
新城物业投资	指	常州新城物业投资有限公司
达顺电梯	指	江苏达顺电梯工程有限公司
常州万睿	指	常州市万睿智能系统工程有限公司
平安物业	指	常州市平安物业管理有限公司
新城万嘉	指	上海新城万嘉物业服务有限公司
新橙信息	指	常州新橙信息技术有限公司
杭州万悦、临安地上	指	杭州万悦物业服务有限公司，曾用名“临安地上物业管理有限公司”
和诚保安	指	常州市和诚保安服务有限公司
康家保安	指	江苏新城康家保安服务有限公司

新城发展	指	新城发展控股有限公司（Future Land Development Holdings Limited），香港联合交易所上市公司，股票代码为 1030.HK
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司，上海证券交易所上市公司，股票代码为 601155.SH
新城万博	指	新城万博置业有限公司
上海橙贝	指	上海橙贝信息技术有限公司
万科物业	指	万科物业发展有限公司
万科企业	指	万科企业股份有限公司，A 股及 H 股上市公司，代码 000002.SZ，2202.HK
绿城服务	指	绿城物业服务集团有限公司，香港上市公司，代码 2869.HK
碧桂园物业	指	广东碧桂园物业服务股份有限公司
中海物业	指	中海物业集团有限公司，香港上市公司，代码 2669.HK
彩生活	指	彩生活服务集团有限公司，香港上市公司，代码 1778.HK

三、业务术语

物业管理、物业服务、物业管理服务	指	物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理
前期物业管理	指	在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理
中国物业管理行业 TOP100 研究组	指	由中国物业管理协会、中国指数研究院共同成立的专项研究组，开展“中国物业服务百强企业”研究
合同面积	指	已签订物业服务合同且根据物业服务合同纳入物业管理范围内的房屋专有部分、共用部位、共用设施设备和相关场地的总建筑面积
包干制	指	由业主向物业管理公司支付固定物业服务费用，盈

		余或者亏损均由物业管理公司享有或承担
酬金制	指	物业公司在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担
业主	指	物业的所有权人
业态	指	物业服务企业为对不同类型的物业进行相应的管理而形成的不同经营形态，主要分为住宅物业、商业物业、办公物业、工业物业、公共设施物业等
案场	指	售楼处、展销中心、样板房等房地产销售相关场地
案场服务	指	向房地产开发企业提供销售案场的清洁、设备检修以及客户接待、引导等协销服务
社区生活购服务	指	向物业业主、租户提供家庭日用品代为物业送米送水等商品到家、上门家政保洁、家电清洗、家电维修、车辆洗护等服务
软装拎包装修	指	针对精装、毛坯项目业主装修、软装服务的需求，结合客户需求实施定制服务，完成从装修硬装、家具软装服务一站式产品服务
装修改造	指	结合业主局部翻新需求，开展墙面翻新、局部改造等服务
物业前期咨询服务	指	向房地产开发企业提供物业项目的前期介入、规划建议等综合服务，提升物业项目的设计和建造质量；参与开发商向业主的物业交付前、交付后流程，并提供交付流程中开发商所需的服务
楼盘细部验收	指	对房地产开发企业拟向业主交付的房屋进行使用功能、细部观感等方面的检查，确保交付房屋的质量
百强企业	指	纳入中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》报告范围的 210 家物业服务百强企业
多种经营	指	物业服务企业提供业主及其他客户所需而物业服务合同中未包含的与物业相关的经营活动，典型的多种经营包括家政服务、广告服务、房屋经纪、社区电商服务等
东部	指	根据国家统计局划分口径，包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南 10 省（市）

中部	指	根据国家统计局划分口径，包括山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南 6 省
西部	指	根据国家统计局划分口径，包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆 12 省（区、市）
东北	指	根据国家统计局划分口径，包括辽宁、吉林和黑龙江 3 省
业主大会	指	由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务
业主委员会、业委会	指	由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督的机构
APP	指	Application，手机软件

由于四舍五入的原因，本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在一定差异。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

公司名称：西藏新城悦物业服务股份有限公司

英文名称：Tibet Xinchengyue Property Service Co., Ltd.

注册资本：12,000 万元

法定代表人：戚小明

设立日期：1996 年 3 月 26 日（2016 年 9 月 23 日整体变更为股份有限公司）

注册地址：拉萨市柳梧新区柳梧大厦二楼 01 室

经营范围：托管范围内房屋及附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装潢的管理、维修、服务；房产中介代理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自由公寓房屋租赁服务；游泳。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

（二）发行人简介

1996 年 3 月 26 日，发行人前身新城有限设立，注册资本为 50 万元。报告期内，新城有限曾为 B 股上市公司江苏新城地产及香港上市公司新城发展的下属企业[1]。2016

[1] 2015 年，江苏新城地产通过董事会及股东大会，同意将江苏新城地产、常州新城房产所持有的新城有限合计 100%股权转让给富域发展，交易对价合计 6,000 万元。新城有限截至 2014 年 12 月 31 日的净资产评估值为 5,860 万元。富域发展原为新城发展下属企业，2015 年，富域发展将其持有的新城有限 100%股权转让给新城发展的下属企业新城富悦。2016 年新城发展通过董事会及股东大会，同意将新城富悦 100%股权转让给新城发展的控股股东富域香港投资有限公司，交易对价为 3.2 亿元。新城富悦截至 2016 年 2 月 29 日的净资产评估值为 2.95 亿元。

年 8 月 31 日，经发行人创立大会暨首届股东大会全体发起人一致同意，新城有限以其截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 154,298,362.14 元为基础，按 1:0.7777 比例折合成股份有限公司股本，共计 12,000 万股，每股面值 1 元，净资产大于股本部分计入公司资本公积，整体变更为股份有限公司。

公司专业从事物业管理与服务，主要业务包括向物业业主提供秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护等物业管理服务，向房地产开发企业提供案场服务、前期咨询服务、楼盘细部验收等协销服务，向合作商、业主等提供信息服务、社区便民服务与公共资源委托管理服务等增值业务，以及电梯维保、社区智能化施工及维保等工程业务。公司所提供服务的业态已涵盖普通住宅、别墅、商业、办公楼等多种物业类型。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在国内 13 个省份 31 座城市管理了 181 个物业项目，合同面积 4,687.60 万平方米，服务业主数量超过 20 万户。

公司是根植长三角、辐射全国的跨区域物业管理企业，是中国物业管理协会理事会员单位。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，公司位列 2016 中国物业服务百强企业第 24 位，连续 3 年入选中国物业服务百强企业。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业专项研究报告》，公司位列 2016 中国物业服务百强企业成长性 TOP10 企业第 6 位。

二、公司控股股东及实际控制人简介

截至 2016 年 12 月 31 日，新城富悦持有公司 9,600.00 万股股份，持股比例为 80.00%，为公司的控股股东。王振华先生间接持有发行人控股股东新城富悦 100%的股权，为发行人的实际控制人。

新城富悦成立于 2014 年，主营业务为实业投资，目前基本情况如下：

名称：新城富悦管理咨询有限公司

住所：常州西太湖科技产业园兰香路 8 号

法定代表人：王振华

注册资金：5,000 万元

经营范围：企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务（企业不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）。

三、主要财务数据

根据普华永道出具的标准无保留意见的审计报告，公司报告期内的资产状况和经营业绩情况如下：

（一）简要合并资产负债表数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	58,740.28	36,888.38	27,168.98
负债合计	40,766.21	30,638.97	24,654.40
归属于母公司所有者权益合计	17,974.07	6,249.41	2,513.11

（二）简要合并利润表数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	57,337.21	40,025.75	26,667.06
营业利润	6,940.97	4,861.24	1,761.44
利润总额	6,864.83	4,990.66	1,796.46
净利润	5,485.33	3,434.83	1,289.80
归属于母公司所有者的净利润	5,485.33	3,443.90	1,299.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	5,324.00	3,297.41	1,158.41

（三）简要合并现金流量表数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,963.51	9,150.65	4,040.86
投资活动产生的现金流量净额	28,527.07	-25,517.04	-5,016.47
筹资活动产生的现金流量净额	-7,505.67	11,925.26	5,750.42
现金及现金等价物净增加/（减少）额	30,984.92	-4,441.13	4,774.82

（四）主要财务指标

主要财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.34	1.14	1.03
速动比率（倍）	1.30	1.12	1.03
资产负债率（母公司）	68.14%	82.51%	90.19%
主要财务指标	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
应收账款周转率（次）	10.10	10.68	9.93
存货周转率（次）	36.62	101.49	6144.62
息税折旧摊销前利润（万元）	7,125.12	5,184.77	1,919.61
归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,485.33	3,443.90	1,299.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	5,324.00	3,297.41	1,158.41
利息保障倍数（倍）	不适用	不适用	不适用
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.83	不适用	不适用
每股净现金流量（元）	2.58	不适用	不适用
加权平均净资产收益率（%）	42.64%	78.61%	-35.01%
基本每股收益（元/股）	0.46	不适用	不适用
稀释每股收益（元/股）	0.46	不适用	不适用

四、募集资金投资项目

经公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过，本次募集资金在扣除发行费用后拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	预计投资总额	拟投入募集资金金额	占比
1	物业管理服务市场拓展项目	27,929.90	27,929.90	64.28%
2	智慧社区设备智能化升级及节能改造建设	6,341.44	6,341.44	14.59%
3	新城悦物业云系统建设项目	5,998.13	5,998.13	13.80%
4	新橙社移动互联网平台建设项目	3,180.68	3,180.68	7.32%
合计		**43,450.15**	**43,450.15**	**100%**

若本次发行募集资金少于上述项目所需资金，公司将按上述项目排列顺序优先实施，缺口部分将以自有资金或银行贷款方式解决。若本次募集资金到位时间与项目进度不一致，公司将根据实际情况以其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）股票种类： 人民币普通股（A 股）

（二）每股面值： 人民币 1.00 元

（三）发行股数： 40,000,000 股，占发行后总股本的 25.00%。本次公开发行股份数量以中国证监会的核准为准，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律规定及市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定

（四）每股发行价格： 人民币【】元

（五）发行前市盈率： 【】倍（按每股发行价除以发行前每股收益计算，每股收益按经审计的 2016 年度归属于母公司的净利润除以本次发行前总股本）

（六）发行后市盈率： 【】倍（按每股发行价除以发行后每股收益计算，每股收益按经审计的 2016 年度归属于母公司的净利润除以本次发行后总股本）

（七）发行前每股净资产： 1.50 元（按 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表归属于母公司股东净资产除以本次发行前总股本计算）

（八）发行后每股净资产： 【】元（按 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表归属于母公司股东净资产加上本次新股发行筹资净额之和除以本次发行后总股本计算）

（九）发行前市净率： 【】倍（按每股发行价除以发行前每股净资产计算）

（十）发行后市净率： 【】倍（按每股发行价除以发行后每股净资产计算）

（十一）发行方式： 采用网下向网下投资者询价配售和网上资金申购发行相

结合的方式或中国证监会等发行审核机构认可的其他方式

（十二）发行对象： 符合相关资格规定的网下投资者和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人及其他机构投资者（中华人民共和国法律或法规禁止购买的除外）。如发行对象涉及公司的关联方，公司将采取一切合理措施以遵守上市地上市规则的有关要求

（十三）定价方式： 结合发行时资本市场和公司的实际情况，采用通过网下向网下投资者询价的方式或者由公司股东大会授权董事会与主承销商自主协商直接定价等其他合法可行的方式确定发行价格

（十四）承销方式： 由主承销商牵头组成的承销团以余额包销的方式承销本次发行的股票

（十五）预计募集资金： 预计募集资金总额为【】万元，扣除发行费用后，预计募集资金净额为【】万元

（十六）发行费用概算： 本次发行预计费用总额为【】万元，包括：承销及保荐费用【】万元，审计及验资费用【】万元，律师费用【】万元，与本次发行相关的信息披露费用【】万元，上市相关手续费用【】万元

（十七）拟上市地： 深圳证券交易所

二、本次发行股票的有关机构

（一）发行人：西藏新城悦物业服务股份有限公司

法定代表人： 戚小明

注册地址： 拉萨市柳梧新区柳梧大厦二楼 01 室

联系地址： 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 6 楼

联系电话： （021）22835275

传真： （021）32573037

联系人： 尤建峰

（二）保荐人（主承销商）：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 毕明建

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话： （010）6505 1166

传真： （010）6505 1156

保荐代表人： 谢晶欣、贾义真

项目协办人： 赵冀

项目经办人： 魏奇、王晶、黄天天、王朱彦、张嘉惠、王志方

（三）发行人律师：北京市通商律师事务所

单位负责人： 程丽

住所： 北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 楼

联系电话： （010）6569 3399

传真： （010）6569 3836

经办律师： 吴刚、张诤

（四）保荐人（主承销商）律师：广东信达律师事务所

单位负责人： 张炯

住所： 广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

联系电话： （0755）8826 5288

传真： （0755）8324 3108

经办律师： 韦少辉、石之恒

（五）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人： 李丹

住所： 中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

联系电话： （021）2323 8888

传真： （021）2323 8800

经办注册会计师： 陈玲、臧成琪

（六）资产评估机构：

1、北京天健兴业资产评估有限公司

单位负责人： 孙建民

住所： 北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

联系电话： （010）6808 3097

传真： （010）6808 1109

经办评估师： 陈小兵、腾波

2、中联资产评估集团有限公司

法定代表人： 胡智

住所： 北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 939 室

联系电话： （010）8800 0066

传真： （010）8800 0006

经办评估师： 蒋卫峰、鲁杰钢

（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所： 深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

联系电话： （0755）2593 8000

传真： （0755）2598 8122

（八）申请上市证券交易所：深圳证券交易所

住所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话： （0755）8866 8888

传真： （0755）8208 3947

（九）收款银行：

法定代表人： 【】

住所： 【】

联系电话： 【】

传真： 【】

三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系

发行人与本次发行有关中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行有关重要日期

询价推介时间： 【】年【】月【】日至【】年【】月【】日

定价公告刊登日期： 【】年【】月【】日－【】年【】月【】日

申购和缴款日期： 【】年【】月【】日

股票上市日期： 【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价本公司此次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资者决策的程度大小排序，但并不表示风险因素会依次发生。

一、市场风险

（一）物业管理行业政策的风险

我国物业管理行业受到严格的法律、法规及政策的监管，且各地区的监管政策存在着一定的差异，且相关监管政策也可能出现变动。例如，2014 年前，我国物业服务费的收费标准受到高度的价格控制；而国家发改委于 2014 年 12 月出台《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号），要求各省级价格主管部门放开除保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费外的物业服务价格控制或指导。虽然公司已建立完整的质量管理体系，严格管控公司业务按照国家标准或行业标准执行，但若公司不能很好地应对并适应相关法律、法规及政策的监管，不能根据政策变化情况或各地政策差异作出调整，确保业务开展符合相关法律、法规及政策的要求，则公司的业务状况、财务状况及经营业务将遭受不利影响。

（二）行业市场竞争加剧的风险

现阶段，我国物业管理行业呈现出高度分散的特点。根据中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》以及中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》的数据，2014 年我国百强企业物业管理面积占全国物业管理总面积之比约为 19.56%，收入占比约为 24.29%；物业管理前十企业物业管理面积占百强企业物业管理面积之比约为 23.70%，收入占比约为 20.75%；2015 年物业管理前十企业物业管理面积占百强企业物业管理面积之比约为 26.89%，收入占比约为 19.53%。

目前物业管理行业的竞争逐步变得激烈，一方面行业内的领先企业通过不断的扩张寻求规模效应，并且领先企业正逐步形成品牌效应、积累行业知名度，领先企业间的竞

争加剧；另一方面，由于物业管理行业的准入门槛相对较低，各地的小型物业管理企业在当地市场中也将会对公司的项目开发与拓展形成竞争。行业内激烈的市场竞争可能对公司业务的经营和发展带来不利影响。

（三）宏观经济增速放缓及房地产行业波动的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2016 年中国 GDP 同比增长 6.7%，为 25 年来最低增速，且未来存在进一步降低的可能。经济增长的放缓可能使中国原本预期的城镇化进程减慢，并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民消费的需求，进而影响对公司所提供服务的需求。同时，房地产行业作为我国政府强监管的行业，其总体的发展情况将受到政府高度监管及政策调控，受宏观调控的影响较大，若政府对房地产市场的调控收紧，将影响房地产市场的供给，并从供给端对公司物业服务未来的增长造成影响。

尽管较房地产行业而言，物业管理行业受经济周期性波动的影响相对较小，但宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城镇化进程、消费升级趋势、政府调控政策等因素的潜在不利变动仍可能削弱物业管理行业的市场供需，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

二、业务经营风险

（一）公司接管物业项目来源集中的风险

根据物业服务阶段的不同，公司接管物业项目可分为前期物业服务与业主大会成立后的物业服务，其中前期物业服务项目来源于房地产开发商，业主大会成立后的物业服务项目则来源于业主大会、业主委员会等代表业主的组织或机构。截至 2016 年 12 月 31 日，公司提供物业服务的物业项目数量为 181 个，合同面积 4,687.60 万平方米。其中根据与公司关联房地产开发企业所签订的前期物业服务协议所管理的项目数量为 87 个，合同面积为 2,718.94 万平方米，2016 年度物业服务收入为 23,886.80 万元，占公司物业服务项目总数的 48.07%，合同总面积的 58.00%，物业服务收入的 59.84%，接管物业项目来源相对集中。

若公司未来在市场竞争中无法持续获取来源于该等关联房地产开发商的前期物业服务项目，亦无法在物业项目的业主大会、业主委员会成立后受其选聘而取得管理物业项目的权利，公司物业服务的发展与扩张将受到影响。

（二）物业服务合同到期无法续签的风险

《物业管理条例》规定，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。截至 2016 年 12 月 31 日，公司提供物业服务的物业项目中，共 113 个项目所签订的合同为前期物业服务合同，合同面积合计 3,160.04 万平方米，占公司物业服务项目总数的 62.43%，占公司物业服务合同总面积的 67.41%。除此之外，公司有 17 个项目的物业服务合同将于 2017 年内到期，合同面积合计 356.00 万平方米，占公司物业服务项目总数的 9.39%，占公司物业服务合同总面积的 7.59%。虽然公司的品牌影响力、丰富的管理服务经验、良好的服务质量水平能提升公司与委托方续签协议的成功率，但若该等项目合同到期后，公司无法与委托方续签对应项目的物业服务合同，可能对公司的业务发展及经营情况造成不利影响。

（三）成长性风险

公司近几年对业务进行持续拓展，公司提供物业服务的项目数量、面积、收入等指标均保持快速增长趋势。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司在管的物业项目数量分别为 79 个、109 个和 181 个，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 37.97%、66.06%；合同面积分别为 2,432.46 万平方米、3,134.65 万平方米和 4,687.60 万平方米，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 28.87%、49.54%；2014 年度、2015 年度和 2016 年度物业服务收入分别为 20,578.22 万元、29,387.80 万元、和 39,920.06 万元，2015 年度、2016 年度较上年度分别增长 42.81%、35.84%。公司于 2015 年、2016 年连续两年被中国指数研究院评为“中国物业服务百强企业成长性 TOP10”企业。

公司最近三年的业务及经营业绩持续增长。但如果未来房地产行业出现不利变动或业主对物业管理服务需求发生变化，可能对公司的业务开展及经营产生重大不利影响，公司将因此面临经营业绩不能持续增长或下滑的风险。

（四）部分业务外包的风险

为提高服务效率，合理降低人工成本，公司将部分保安、保洁、绿化等物业管理相关服务的业务外包给该等领域的专业公司，并将部分工程业务相关的劳务进行外包。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司外包成本占公司主营业务成本的比例分别为 22.94%、21.01%和 37.11%。

尽管公司在外包服务的供应商开发、供应商选择及供应商监控评级上均进行了严格的规定并相应进行管理，但若该等外包服务的供应商未能严格按照合同的约定提供高质量的外包服务，将影响公司的服务质量与品牌声誉，并对公司各类业务的经营和开展带来不利影响。

（五）业务经营资质的风险

目前，公司在开展物业服务及其他服务时已根据各地的法律法规取得相应的业务经营资质，主要包括：物业服务企业资质证书、自行招用保安员单位备案、特种设备安装改造维修许可证、设计／施工／维修资格证书、经营性停车场许可证/收费备案、卫生许可证、高危险性体育项目经营许可证和电信增值业务经营许可证等。

在未来的业务扩张中，公司将会进入新的城市和地区，在此过程中面临不断变更、生效的有关物业服务的法律法规，公司如果不能及时获得当地政府机关批准、取得相应的业务经营资质，将对公司的业务发展产生不利影响，进而影响公司的财务状况和经营业绩。

（六）未决诉讼或仲裁风险

公司在提供服务过程中可能因服务质量等因素被业主等相关方提起诉讼。截至本招股说明书签署日，公司作为被告的诉讼标的金额在 5 万元以上的未决诉讼或仲裁共 5 起，诉讼标的金额 196.48 万元。尽管目前未决诉讼的诉讼标的金额较小，公司也建立了完善的质量管理体系保障物业管理服务的质量，并通过合法程序和手续应对该等诉讼，但公司需要投入人力物力以应对并处理该等诉讼，且不能保证胜诉的可能性；被提起诉讼亦会对公司形象造成负面影响，影响公司未来的业务开展和财务状况。

（七）意外事故风险

业主在物业共有区域内活动的过程中可能因为不慎或其他原因而发生意外事故，对业主的财产造成损失，甚至对其人身带来损害。该等意外事故发生时，即使公司严格根据与业主的相关合同及约定提供服务，但公司有可能被相关方要求承担相应的赔偿责任，或因此而受到监管部门调查而影响业务的正常开展。上述意外事故造成的影响可能使公司的品牌声誉受到影响，并可能对公司的业务开展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

三、财务风险

（一）应收账款增长较快的风险

报告期内，公司应收账款增长较快。2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司应收账款账面价值分别为 2,406.22 万元、3,191.73 万元和 5,718.45 万元，主要为应收的物业服务费，年复合增长率为 54.16%，公司应收账款账面价值占对应时点流动资产的比例分别为 9.48%、9.14%和 10.50%，占对应年度营业收入的比例分别为 9.02%、7.97%和 9.97%。报告期内，公司应收账款的增加主要原因系公司业务的持续扩张所致。

随着公司业务规模的持续扩大，公司未来应收账款预计将进一步增加。虽然公司对应收账款进行了审慎的减值测试，并相应计提了坏账准备，但若未来应收账款持续增长但发生减值损失或已有应收账款坏账准备计提不足，则公司的经营业绩和财务状况可能会受到不利影响。

（二）关联交易风险

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司向关联方提供劳务取得的收入分别为 7,261.52 万元、11,894.82 万元和 15,310.36 万元，占当期营业收入的比例分别为 27.23%、29.72%和 26.70%。公司向关联方提供的劳务主要包括向关联房地产开发企业提供的前期物业服务、协销服务和工程业务等。

报告期内，公司的关联交易定价合理，公司也制定了相关的关联交易管理制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性，但未来仍可能存在关联方利用关联交易损害公司或中小股东利益的风险。

（三）现金收款的资金管理风险

公司提供物业服务的项目主要为住宅物业，住宅物业的部分个人业主采用现金方式支付其物业服务费。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司以现金方式收款的金额分别为 7,105.76 万元、7,396.69 万元和 8,943.37 万元，占公司对应期间营业收入的比例分别为 26.65%、18.48%和 15.60%。公司制定了严格的现金管理制度以对公司经营过程中现金收款的行为进行规范与管理，并鼓励业主通过 POS 机刷卡、新橙社 APP 在线支付等方式缴纳物业服务费，但若公司对现金收付的管理措施执行不到位，仍可能存在现金收款管理不当的风险。

（四）存货计提跌价准备的风险

公司子公司达顺电梯与常州万睿为公司提供物业服务的社区提供更新改造及智能化工程服务，对应的智能化工程设备成本在完工并取得业主书面确认及验收前计入公司的存货，并按成本与可变现净值孰低计量。截至报告期末，该等存货账面价值为 1,427.98 万元，随着业主偏好变化、技术的进步等因素，该等存货可能存在计提跌价准备的风险。

（五）人力成本上升的风险

物业管理企业的主要成本为员工的人力成本。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司主营业务成本中的人力成本金额分别为 13,305.39 万元、18,049.42 万元和 20,026.60 万元，占营业成本的比例分别为 63.97%、66.49%和 50.59%。在各地人力成本持续上涨的大环境下，公司无法保证能持续有效地控制或降低人力成本，若公司无法持续地应对人力成本上涨的压力，公司的业务发展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

（六）毛利率下滑的风险

公司目前的主营业务包括物业服务、协销服务、增值业务以及工程业务，其中物业服务为公司各类业务发展的基础。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司综合毛利率分别为 22.00%、32.18%和 30.96%；物业服务毛利率分别为 14.09%、27.79%和 25.42%。报告期内，由于物业服务的收入、毛利占比较高，公司综合毛利率主要受到物业服务毛

利率波动的影响。公司物业服务毛利率的变动则主要与公司物业服务项目的收费标准、业态构成、公司对服务成本的管控变动以及公司对各项目投入成本的变动相关。随着未来物业管理行业的竞争进一步加剧及人力成本等主要成本的上升，公司可能进一步面临毛利率下降的风险。

（七）税收优惠政策的风险

公司注册地位于西藏自治区。根据西藏自治区人民政府藏政发[2014]51 号文，西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税 15%的税率。同时自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，暂免征西藏自治区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，即由总机构分摊缴纳就地办理缴库或退库部分的 40%。

若西藏地区未来对于企业所得税的相关优惠政策有所改变，使公司无法持续享受该等税收优惠，公司的税负则可能增加，因而将对公司的财务状况及经营业绩构成不利影响。

（八）净资产收益率下降的风险

本次 A 股发行完成后，公司的净资产规模将显著增长，并将导致公司发行当年的净资产收益率有所下降。同时，考虑到本次发行相关的募投项目正式投入运营需要一定时间，募投项目预计产生的盈利和效益不能在本次发行后立即全面体现，股本的增加可能在短期内摊薄每股收益。随着本次募集资金投资项目陆续建成并投入运营，公司净资产收益率及每股收益将逐步回升。

四、管理风险

（一）分支机构管理的风险

公司根据物业服务行业的常见模式，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 44 家、子公司 6 家。按照公司的未来计划，公司的业务将在全国范围内持续拓展，公司的业务规模会继续增长，未来几年内公司将设立更多的分支机构。

鉴于此，公司管理面临效率降低和管理风险增高的问题。如果本公司的管理体系和管理水平不能适应此种情形，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。

（二）核心人员流失和短缺风险

随着公司经营规模不断的发展和扩张，公司对高层次的管理人才、专业人才的需求也将不断增加，如果公司的人才储备步伐跟不上公司业务快速发展的速度，将对公司经营稳定性产生不利影响。

公司的持续成功取决于吸引和留用物业管理服务人员和管理人员来管理现有经营和未来增长的能力。中国物业管理行业对优秀业内人才的竞争十分激烈。公司需要与其他物业服务企业甚至房地产企业开展竞争，在全国各地区招募优质员工，并需要通过报酬或其他福利吸引和留用主要人员。若公司无法成功吸引或留用所需人员，可能会对公司的业务和经营业绩造成影响。

此外，公司业务的持续增长还取决于主要管理人员的持续服务。公司目前主要管理人员在房地产和物业管理行业拥有丰富的行业经验。若公司主要成员未来无法或者不愿继续担任现职，公司可能需要寻找替代人选，从而可能产生额外费用，并使公司业务的正常开展及扩张受到一定影响。

（三）实际控制人控制的风险

本次发行前，公司控股股东新城富悦持有公司 80%股权，王振华先生通过全资控制控股股东新城富悦间接持有公司 80%的股权，为公司的实际控制人。

为了避免损害公司及其他股东利益，王振华先生及新城富悦向公司及全体股东出具了《避免同业竞争承诺函》，为了规范和减少关联交易，王振华先生及新城富悦向公司出具了《承诺函》。但是，本次发行后仍可能存在控股股东、实际控制人通过行使表决权对公司的重大经营、人事决策等施加影响，从而使其他股东利益受到损害的可能性。

（四）公司快速发展引发的管理风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在国内 13 个省份 31 个城市管理了 181 个物业项目，合同面积 4,687.60 万平方米，服务业主数量超过 20 万户。根据公司的发展战略和发展目标，公司在未来几年内将持续保持较快的扩张，公司在资源配置、运营管理和内部控

制等方面都将面临更大挑战。如果公司管理层的业务素质及管理水平不能适应公司规模迅速扩大的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将给公司带来较大的管理风险。

此外，公司规模的扩张也对公司内部控制和管理提出了更高的要求。如果公司的内部控制水平不能随着规模扩张而持续完善，则会因内部控制风险给公司品牌、经营带来不利影响，甚至导致公司在工商、税务等方面受到相关主管部门的行政处罚。

五、募集资金投资项目实施风险

本次募集资金拟投资于“物业管理服务市场拓展项目”、“智慧社区设备智能化升级及节能改造建设”、“新城悦物业云系统建设项目”和“新橙社移动互联网平台建设项目”。项目建成后，将对本公司业务规模的扩大、服务水平的提升、盈利能力的增强以及发展战略的实现产生积极影响。虽然本公司对本次募集资金投资项目均进行了审慎的可行性论证和充分的市场调查，但在项目实施过程中仍然存在项目实施进度放缓、投资成本上升、市场环境变化等各种不确定因素对项目实际收益产生不利影响的风险。

本次发行后，公司净资产规模将得到提升，公司本次募集资金投资项目的固定资产和无形资产投资总额约为 32,803.81 万元，按公司现行固定资产折旧和无形资产摊销政策，四个项目达产后年折旧和摊销费用预计最高为 3,623.09 万元。公司折旧及摊销费用将相应增加，但是由于募投项目具有一定的实施周期，在项目达产前难以获得较高收益，因此公司存在发行后每股收益率被摊薄的风险。

六、证券市场风险

股票价格不仅取决于公司的经营业绩，国内外经济形势、政治环境、政府宏观调控政策、资本市场走势、投资者的投资心理和各类重大突发事件等因素都可能改变投资者的预期并影响证券市场的供求关系，进而影响整个二级市场股票估值。基于上述不确定性因素的存在，公司股票价格可能会脱离其实际价值而产生波动，存在投资风险。投资者应对股票市场的风险和股票价格的波动有充分的了解和认识。

第五节 发行人基本情况

一、发行人的基本情况

中文名称：	西藏新城悦物业服务股份有限公司
英文名称：	Tibet Xinchengyue Property Service Co., Ltd.
注册资本：	12,000 万元
法定代表人：	戚小明
整体变更日期：	2016 年 9 月 23 日
住所：	拉萨市柳梧新区柳梧大厦二楼 01 室
邮政编码：	851400
电话号码：	0891-6530828
传真号码：	0891-6530828
电子信箱：	youjf@xinchengyue.com
负责信息披露和投资者关系的部门：	董事会办公室
董事会办公室负责人：	尤建峰
董事会办公室联系人电话：	021-22835275

二、发行人改制设立及重组情况

（一）有限责任公司设立情况

1996 年 3 月 26 日，发行人前身新城有限设立，注册资本为 50 万元，其中新城投资认缴出资额 30 万元，武进市国洲经济开发总公司认缴出资额 20 万元。

1996 年 3 月 6 日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 28 号）审验确认，截至 1996 年 3 月 6 日，股东新城投资和武进市国洲经济开发总公司已全部缴纳出资。

1996 年 3 月 26 日，新城有限于武进工商局完成设立登记，取得注册号为 25083177-1 的《企业法人营业执照》。新城有限设立时股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	新城投资	30.00	60.00
2	武进市国洲经济开发总公司	20.00	40.00
合计		**50.00**	**100.00**

（二）股份公司的设立情况

1、发行人的设立方式

2016 年 8 月 31 日，经发行人创立大会暨首届股东大会全体发起人一致同意，新城有限以其截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 154,298,362.14 元为基础，按 1:0.7777 比例折合成股份有限公司股本，共计 12,000 万股，每股面值 1 元，净资产大于股本部分计入公司资本公积，整体变更为股份有限公司。

2016 年 9 月 7 日，经普华永道出具的《验资报告》（普华永道中天验字（2016）第 1192 号）审验确认，截至 2016 年 9 月 7 日，股份公司全体发起人的注册资本已经按发起人协议及《公司章程》之规定足额缴纳。

2016 年 9 月 23 日，公司在西藏工商局完成工商变更登记，取得注册号为 91540000MA6T136R70 的《营业执照》。

2、发起人

公司设立时的发起人共 6 名，各发起人持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	新城富悦	9,600.00	80.00%
2	常州卓凡	640.00	5.33%
3	常州通润	576.00	4.80%
4	西藏智盈	576.00	4.80%
5	常州宜建	344.00	2.87%
6	西藏中山八海	264.00	2.20%

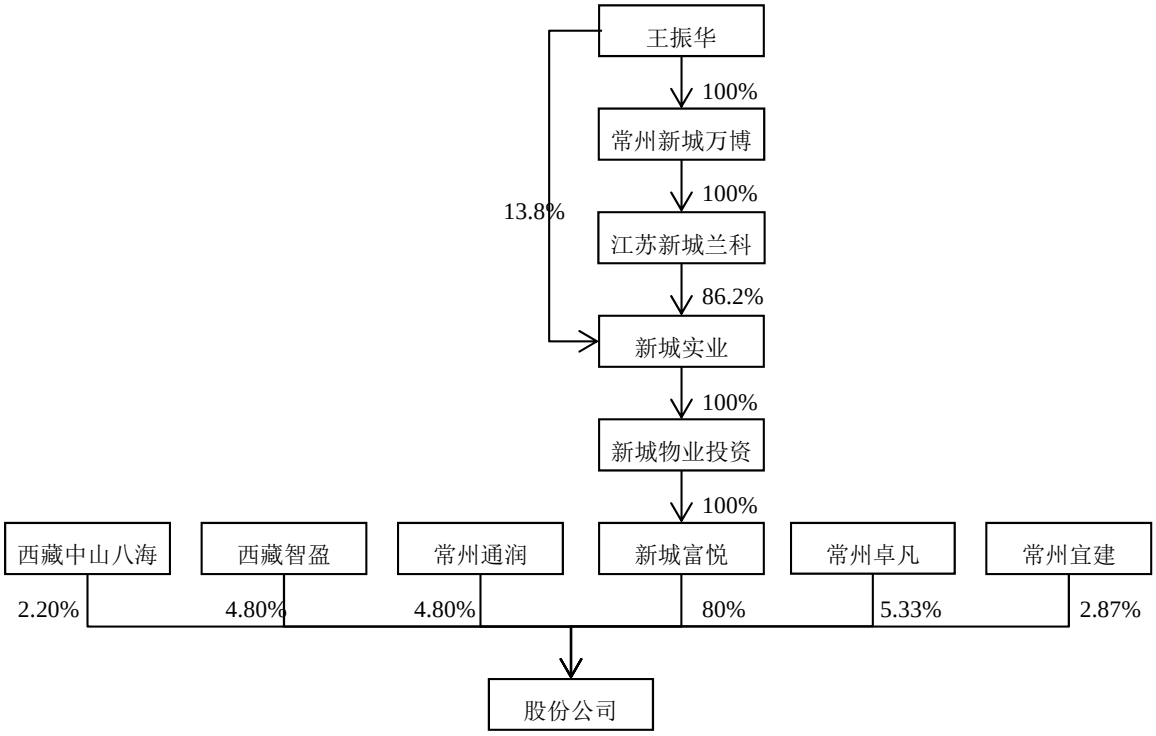
（三）设立以来的重要资产重组情况

发行人设立以来不存在重大资产重组情况，最近一年收购兼并其他企业资产（或股权）未超过收购前发行人资产总额、营业收入或净利润的 20%。

三、发行人股权结构和组织结构

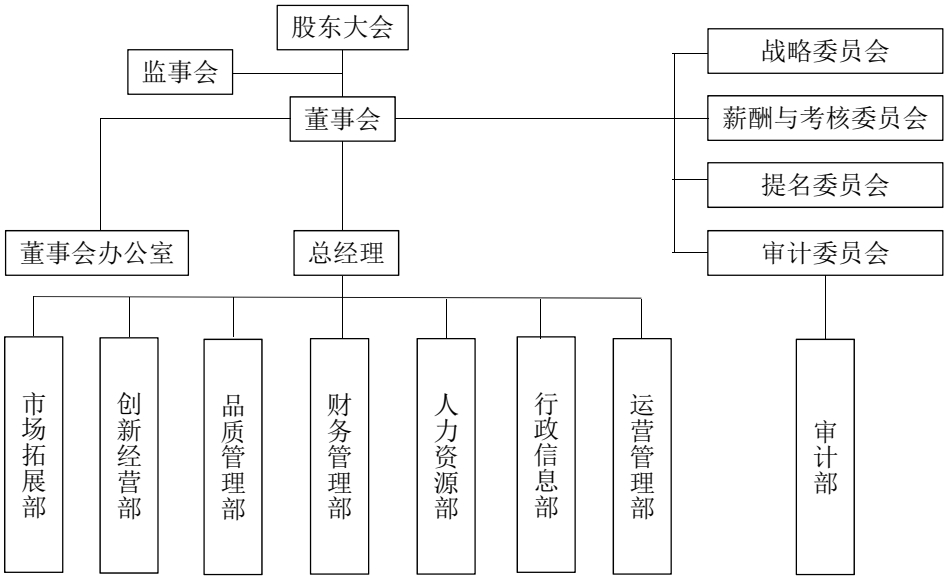
（一）发行人股权结构

截至本招股说明书签署日，公司的股权结构如下：



（二）发行人内部组织结构

截至本招股说明书签署日，公司的组织结构如下：



四、发行人控股子公司、参股公司、分支机构简要情况

（一）发行人控股子公司

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有 6 家控股子公司，相关情况如下：

1、上海新城万嘉物业服务有限公司

新城万嘉成立于 2003 年 11 月 27 日，住所为上海市嘉定区菊园新区环城路 2222 号 1 幢 J1171 室，注册资本及实收资本为 1,000 万元，经营范围为物业管理，机械设备的安装、维修（除特种设备），水电安装、管道建设工程专业施工，绿化建设工程专业施工，公路路面建设工程专业施工，建筑装饰装修建设工程专业施工，停车场管理，建筑装潢材料、日用百货、五金交电、花卉的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司持有新城万嘉 100%的股权。该公司主要承担发行人部分物业管理项目的物业服务工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，新城万嘉股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	1,000.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

新城万嘉最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	496.57
净资产	39.88
净利润	17.47

注：以上数据未经审计

2、江苏达顺电梯工程有限公司

达顺电梯成立于 2012 年 5 月 31 日，住所为常州西太湖科技产业园长扬路 9 号，注册资本及实收资本为 1,000 万元，经营范围为电梯的销售、安装、维修、保养及咨询服务；电梯的装饰；机电设备安装。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。该公司主要承担发行人在电梯安装、维修及保养方面工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，达顺电梯股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	900.00	90.00
2	新城万嘉	100.00	10.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

达顺电梯最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	2,524.12
净资产	1,700.86
净利润	570.97

注：以上数据未经审计

3、常州市万睿智能系统工程有限公司

常州万睿成立于 2014 年 3 月 19 日，住所为常州西太湖科技产业园长扬路 9 号，注册资本及实收资本为 1,000 万元，经营范围为电子设备的安装，监控及安防系统工程、交通工程、消防工程、弱电工程、楼宇智能化工程的施工和保养服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司持有常州万睿 100%的股权。该公司主要承担发行人的智能化工程的施工和保养工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，常州万睿股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	1,000.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

常州万睿最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	2,298.02
净资产	1,576.55
净利润	459.37

注：以上数据未经审计

4、常州市平安物业管理有限公司

平安物业成立于 1999 年 9 月 2 日，住所为常州西太湖科技产业园腾龙路 2 号，注册资本及实收资本为 50 万元，经营范围为商品房及附属配套设施和场地管理服务，商品房中介代理服务，五金、交电、百货、纺织品销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司、新城万嘉分别持有平安物业 90%、10%的股权。该公司主要承担发行人部分物业管理项目的物业服务工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，平安物业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	45.00	90.00
2	新城万嘉	5.00	10.00
合计		**50.00**	**100.00**

平安物业最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	654.75
净资产	51.99
净利润	8.92

注：以上数据未经审计

5、常州新橙信息技术有限公司

新橙信息成立于 2014 年 9 月 30 日，住所为常州西太湖科技产业园腾龙路 2 号，注册资本及实收资本为 100 万元，经营范围为计算机软件开发；财务管理咨询，投资咨询，商务信息咨询；以电子商务方式从事装饰装修材料、水暖器材、五金产品、体育用品、针纺织品、服装鞋帽、粮食、水果、蔬菜、禽蛋、水产品、花卉、家具、家用电器、一类医疗器械、计算机配件及日用百货的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司持有新橙信息 100%的股权。该公司主要承担发行人的计算机软件开发、信息平台建设工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，新橙信息股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	100.00	100.00
合计		**100.00**	**100.00**

新橙信息最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	814.65
净资产	115.10
净利润	57.50

注：以上数据未经审计

6、杭州万悦物业服务有限公司

杭州万悦成立于 2007 年 3 月 20 日，住所为临安市锦城街道万马路 259 号国联大厦 401 室，注册资本及实收资本为 300 万元，经营范围为游泳服务（经营场所设在临安市锦城街道城中街 1055 号春天小区 13 幢一层、临安市锦北街道保锦路春天华府会所）（具体经营范围以有效许可证件为准）一般经营项目：物业管理。该公司主要承担发行人部分物业管理项目的物业服务工作。

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州万悦股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西藏新城悦	270.00	90.00
2	杭州地上房地产集团有限公司	30.00	10.00
合计		**300.00**	**100.00**

杭州万悦最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	569.87
净资产	-407.53
净利润	-49.03

注：以上数据未经审计

（二）发行人参股公司

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有 2 家参股公司，相关情况如下：

1、常州市和诚保安服务有限公司

常州市和诚保安服务有限公司成立于 2012 年 9 月 11 日，住所为武进高新技术开发区常武南路 588 号天安数码城 A 幢 1501 号，注册资本为 1,100 万元，实收资本为 500 万元，经营范围为门卫、巡逻、守护（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务。安全技术防范科技领域内的技术开发；弱电工程的设计施工与维护；消防工程的设计施工

与维护；保安设备、监控设备、报警设备、门禁系统、消防设备、考勤设备、广播设备、电话程控交换机设备、计算机及网络设备的销售、设计、施工及维护。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司持有和诚保安 6%的股权。该公司系发行人保安业务外包的主要供应商之一。

截至 2016 年 12 月 31 日，和诚保安股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄世军	1,034.00	94.00
2	西藏新城悦	66.00	6.00
	合计	**1,100.00**	**100.00**

和诚保安最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	671.67
净资产	139.93
净利润	147.92

注：以上数据未经审计

2、江苏新城康家保安服务有限公司

江苏新城康家保安服务有限公司成立于 2016 年 12 月 23 日，住所为常州西太湖科技产业园祥云路 15 号，注册资本及实收资本为 1,000 万元，经营范围为门卫、巡逻、守护（不含武装守护），区域秩序维护保安服务；安全技术防范科技领域内的技术开发；弱电工程的设计、施工与维护；消防工程的设计、施工与维护；保安设备、监控设备、报警设备、门禁系统、消防设备、考勤设备、广播设备、电话程控交换机设备、计算机及网络设备的销售、设计、施工及维护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司持有康家保安 10%的股权。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司尚未实际开展业务经营。

截至 2016 年 12 月 31 日，康家保安股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	常州康家物业服务有限公司	900.00	90.00
2	西藏新城悦	100.00	10.00
	合计	**1,000.00**	**100.00**

康家保安最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
总资产	1,000.00
净资产	1,000.00
净利润	0.00

注：以上数据未经审计

（三）发行人分公司

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其子公司拥有 44 家分公司，具体情况如下：

序号	区域	分公司名称	成立日期
1	江苏	西藏新城悦南京分公司	2003.08.27
2		西藏新城悦昆山分公司	2005.09.08
3		西藏新城悦苏州分公司	2008.04.29
4		西藏新城悦无锡分公司	2009.09.28
5		西藏新城悦常州分公司	2011.04.12
6		西藏新城悦常州龙城分公司	2012.11.16
7		西藏新城悦无锡锡沪分公司	2012.11.19
8		西藏新城悦吴江分公司	2013.09.30
9		西藏新城悦张家港分公司	2014.03.13
10		西藏新城悦镇江分公司	2014.03.24
11		西藏新城悦南通分公司	2014.05.13
12		西藏新城悦丹阳分公司	2014.06.26
13		西藏新城悦常熟分公司	2015.06.29
14		西藏新城悦常州金坛分公司	2015.06.30
15		新城万嘉常州分公司	2015.11.25
16		西藏新城悦江阴分公司	2016.05.19

序号	区域	分公司名称	成立日期
17		达顺电梯南京分公司	2016.05.27
18		西藏新城悦如皋分公司	2016.08.19
19		西藏新城悦扬州分公司	2016.09.06
20		西藏新城悦溧阳分公司	2016.10.14
21		西藏新城悦句容分公司	2016.10.21
22	浙江	西藏新城悦杭州分公司	2013.10.24
23		西藏新城悦衢州分公司	2016.01.20
24		西藏新城悦浙江台州分公司	2015.06.19
25		西藏新城悦桐乡分公司	2015.08.10
26		西藏新城悦宁波分公司	2015.09.01
27		西藏新城悦嵊州分公司	2015.11.03
28		西藏新城悦义乌分公司	2016.03.15
29		西藏新城悦瑞安分公司	2016.10.19
30	上海	西藏新城悦上海分公司	2008.07.04
31		西藏新城悦上海第二分公司	2016.12.06
32		新城万嘉浦东分公司	2013.10.18
33		达顺电梯上海分公司	2015.04.08
34	福建	西藏新城悦晋江分公司	2016.05.17
35	吉林	西藏新城悦长春分公司	2015.04.27
36	海南	西藏新城悦海口分公司	2015.06.25
37	湖北	西藏新城悦武汉分公司	2014.08.19
38	四川	西藏新城悦成都分公司	2015.08.28
39	安徽	西藏新城悦安庆分公司	2015.03.05
40	山东	西藏新城悦青岛分公司	2015.04.16
41		西藏新城悦济南分公司	2015.06.29
42	天津	西藏新城悦天津分公司	2016.09.08
43	江西	西藏新城悦南昌分公司	2014.10.20
44	湖南	西藏新城悦长沙分公司	2014.07.29

五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东

截至 2016 年 12 月 31 日，持有本公司 5%以上股份的股东为新城富悦、常州卓凡。公司持股 5%以上的股东基本情况如下：

1、新城富悦

截至 2016 年 12 月 31 日，新城富悦持有公司 9,600.00 万股股份，持股比例为 80.00%，为公司的控股股东。

新城富悦成立于 2014 年，注册资本为 5,000 万元，实收资本为 100 万元，住所为常州西太湖科技产业园兰香路 8 号，法定代表人为王振华，新城富悦的经营范围为：企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务（企业不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）。新城富悦的主营业务为实业投资，和发行人的主营业务之间不存在关系。

截至 2016 年 12 月 31 日，新城富悦的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	新城物业投资	5,000.00	100.00%
合计		**5,000.00**	**100.00%**

新城富悦最近一年总资产、净资产数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	7,463.56
净资产	873.55
净利润	1,025.31

注：以上数据经普华永道审计

2、常州卓凡

截至 2016 年 12 月 31 日，常州卓凡持有公司 640.00 万股股份，持股比例为 5.33%。

常州卓凡成立于 2009 年，注册资本和实收资本为 100 万元，住所为常州西太湖科技产业园兰香路 8 号，法定代表人为闵超俊。常州卓凡的经营范围为：国内广告设计、制作、代理、发布；展示展鉴服务；礼仪服务；电脑图文设计制作；公关活动策划；企业形象策划。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。常州卓凡原先经营广告传播相关业务，现已无实际业务经营，和发行人的主营业务之间不存在关系。

截至 2016 年 12 月 31 日，常州卓凡的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例
1	闵超俊	90.00	90.00%
2	沈叶锋	10.00	10.00%
合计		**100.00**	**100.00%**

常州卓凡最近一年总资产、净资产数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	483.81
净资产	-15.02
净利润	29.89

注：以上数据未经审计

（二）发行人的实际控制人基本情况

王振华先生间接持有发行人控股股东新城富悦 100%的股权，为发行人的实际控制人。最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

王振华先生，1962 年出生，中国国籍，具有香港永久居留权，身份证号码为 320421XXXXXXXX0917。王先生于 1993 年创立新城投资，涉足物业开发业务；于 1996 年至今担任新城控股董事长；于 2001 年至 2015 年担任江苏新城地产董事长；于 2012 年至今担任新城发展董事长。王先生现任中华全国工商业联合会房地产商会副会长；于 2010 年获国务院授予“国家劳动模范”称号。王先生于 2005 年 7 月毕业于长江商学院，取得高级管理人员工商管理硕士学位。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，除发行人及其下属公司外，公司控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况如下：

1、公司控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

（1）控股股东控制的其他企业基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股股东新城富悦不存在控制的其它企业。

（2）实际控制人控制的其他主要企业的基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，实际控制人控制的其他企业具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
1	新城发展	2010.04.23	开曼群岛	10,000,000 HKD	实业投资，通过下属公司从事房地产投资、开发、销售	富域香港投资有限公司 72.56%
2	新城控股	1996.06.30	武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室	222,048.42	房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城发展 67.10%
3	常州新城万博	2009.08.20	武进高新技术产业开发区四季新城 80 幢一至二楼	3,000.00	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	王振华 100%
4	江苏新城兰科	2009.12.30	常州市武进区湖塘镇常武北路 22 号	8,000.00	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	常州新城万博 100%
5	江苏亿科投资有限公司	2009.10.30	常州市武进区湖塘镇常武北路 22 号	6,000.00	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	江苏新城兰科 86.21% 王振华 12.41%
6	新城实业	2009.12.28	常州市武进区湖塘镇常武北路 22 号	100,000.00	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务；建筑、装饰材料的采购与销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	江苏新城兰科 86.21% 王振华 13.79%
7	共青城德胜投	2016.11.07	江西省九	3,000.00	投资管理、项目投资。（依法	上海赛福股权

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
	资管理合伙企业（有限合伙）		江市共青城市私募基金园区410-44		须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	投资基金管理有限公司（普通合伙人）
8	林芝德胜科技有限公司	2016.11.22	西藏林芝市巴宜区八一镇福州大道东段3号B楼2层1室	8,000.00	从事信息技术领域内的软件及技术开发、技术咨询、技术服务及技术转让；移动通信设备、电子产品、机械设备的销售；进出口贸易。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	共青城德胜投资管理合伙企业（有限合伙）100%
9	常州德汇投资合伙企业（有限合伙）	2012.08.07	常州武进高新技术开发区人民东路158号	25,000.00	实业投资、资产经营管理服务；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州方汇股权投资基金管理有限公司（普通合伙人）
10	江苏新启投资有限公司	1980.03.25	天宁区五角场北路2号	40,350.00	产业投资，投资管理，投资咨询，资产管理；金属材料、化工、五金、交电、百货、针纺织品、劳保用品的销售；仓储，铁路、公路、水路联运服务；以下限分支机构：货物运输、装卸，餐饮，住宿，停车、洗涤服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业100.00%
11	江苏新城创业投资有限公司	2007.12.11	常州西太湖科技产业园兰香路8号	10,000.00	创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业与创业投资管理顾问机构。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业95.00%
12	上海赛福股权投资基金管理有限公司	2013.03.08	上海市崇明县丰乐路2593号2幢301室	20,00.00	股权投资基金管理，实业投资，投资管理，资产管理，创业投资，投资咨询，企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记账），法律咨询，商务咨询（咨询类项目除经纪）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业90.00% 上海新启投资10.00%
13	上海新启投资有限公司	2003.07.29	嘉定区环城路601号	30,000.00	产业投资，投资管理，投资咨询（除金融、证券），矿产品（除煤炭）、金属材料及制品的销售，矿产行业投资（除股权和股权投资管理），从事货物进出口及技术进出口业务。[依法须经批准的项目，经相关	新城实业90.00%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
					部门批准后方可开展经营活动]	
14	上海金郡股权投资管理有限公司	2012.03.26	上海市嘉定区蕴北公路 1755 弄 29 号 404 室	1,000.00	股权投资管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业 90.00% 上海新启投资 10.00%
15	上海旭郡投资中心（有限合伙）	2012.07.03	上海市杨浦区波阳路 16 号 8 号楼 1572 室	1,000.00	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海金郡股权投资管理有限公司（普通合伙人）
16	上海骥郡投资中心（有限合伙）	2012.07.03	上海市杨浦区波阳路 16 号 8 号楼 1574 室	1,000.00	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海金郡股权投资管理有限公司（普通合伙人）
17	上海金郡德投资中心（有限合伙）	2012.05.28	上海市杨浦区波阳路 16 号 8 号楼 1560 室	1,000.00	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	上海金郡股权投资管理有限公司（普通合伙人）
18	新城物业投资	2016.04.08	常州西太湖科技产业园兰香路 8 号 3 号楼	5,000.00	实业投资；物业设施租赁；房屋设施的租赁；停车服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；房产中介代理；商务信息咨询；展览展示服务；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	新城实业 100.00%
19	上海新城金融信息服务有限公司	2015.07.08	上海市普陀区云岭东路 89 号 304-C 室	10,000.00	金融信息服务（除专项、除金融业务），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），投资咨询（不得从事金融、证券、保险业务），商务信息咨询，投资管理，资产管理，财务咨询（除代理记账）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业 70% 上海赛福股权投资基金管理有限公司 30%
20	常州新城领先企业形象策划有限公司	2010.02.04	武进区湖塘镇常武北路 22 号	50.00	企业形象策划及设计；企业管理咨询服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业 100%
21	常州方汇股权投资基金管理有限公司	2012.08.02	武进高新技术产业开发区人民东路 158 号	1,000.00	受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务；实业投资，资产经营管理服务；经济信息咨询服务。[依法须经批准的项目，经	上海金郡股权投资管理有限公司 90%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
					相关部门批准后方可开展经营活动]	
22	上海方汇股权投资基金管理有限公司	2012.07.05	上海市嘉定区蕴北公路 1755 弄 29 号 415 室	1,000.00	股权投资基金管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	上海金郡股权投资管理有限公司 90%
23	新城富悦	2014.12.11	常州西太湖科技产业园兰香路 8 号	5,000.00	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务。（企业不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城物业投资 100%
24	Infinity Fortune Development Limited	2011.07.21	英属维尔京群岛	50,000.00 USD	-	王振华通过 Hua Sheng 信托 100%持有
25	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited（富域香港投资）	2003.07.17	英属维尔京群岛	50,000.00 USD	-	First Priority Group Limited 100%
26	First Priority Group Limited	2003.02.18	英属维尔京群岛	50,000.00 USD	-	Infinity Fortune Development Limited 100%
27	创玥控股公司	2016.08.04	香港	1.00HKD	-	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited 100%
28	上海逸锟商业保理有限公司	2016.05.19	中国（上海）自由贸易试验区加枫路 26 号 108 室	20,000.00	进出口保理业务，国内及离岸保理业务，与商业保理相关的咨询服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]	新城实业 100%
29	常州凯拓物业服务有限公司	2015.11.25	常州市武进区湖塘镇新城帝景花园 37 幢 101 室	1, 000.00	托管范围内房屋及其附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装璜的管理、维修、服务；房产中介代理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自有公寓房租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	王振华 100%
30	常州康家物业服务有限公司	2016.01.19	常州西太湖科技产业园兰香路 8 号 3	100.00	托管范围内房屋及其附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装璜的管理、维修、服务；房产中介代	常州凯拓物业服务有限公司 100%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
			号楼		理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自有公寓房租赁服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
31	常州市恒海物业管理有限公司	2005.10.27	武进区横林镇阳湖南村 2-甲-402	300.00	物业管理，房屋代销、代管及咨询，园林绿化施工、养护，建筑装潢（凭资质等级施工），建筑材料、金属材料、五金产品、机电配件、花卉、盆景销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 51%
32	池州恒升物业服务有限公司	2011.01.04	安徽省池州市贵池区杏村小区南 3 号商业楼 202-204 室	200.00	物业管理与服务，房产经营，投资咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 90%
33	杭州众恒物业管理有限公司	2007.05.10	杭州市下城区怡乐银座 4 幢 2 单元 304 室	300.00	服务：物业管理、家政服务（除保姆中介）、室内装饰、园林绿化养护。其他无需报经审批的一切合法项目。	常州凯拓物业服务有限公司 51%
34	江苏华丰物业管理有限公司	2009.03.31	玉山镇城北昆北路 156 号	500.00	物业管理、工程维修、房屋中介、水电维修安装、绿化管理、保洁服务、礼仪服务、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 80%
35	南京邦盛物业管理有限公司	2011.02.11	南京市浦口区泰西路 3 号	550.00	物业管理；房地产中介；室内装修装饰工程设计、施工；园林绿化养护；家政服务；日用百货、办公用品、五金电器、建材销售；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 51%
36	无锡市新祥物业管理有限公司	2008.02.26	无锡市新吴区太湖花园二区 18 号 101 室	50.00	物业管理、房产中介、咨询服务；装饰装潢服务（不含资质）；楼宇清洗、水箱清洗服务；社区内停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 75%
37	常州市武进城区物业有限公司	1998.08.12	武进高新技术产业开发区常武中路 18 号	50.00	托管范围内的房屋及其附属配套设施和场地的管理、维修、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司 51%

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	经营范围	持股比例/表决权比例
38	扬州岭江南物业服务有限公司	2010.09.16	邗沟路1号黄金苑4幢	300.00	物业管理服务；建筑施工；水电安装及维修；家政服务；房产中介服务；装饰装潢设计及施工；河道清理、保洁；市政道路保洁；停车场管理；学校、医院后勤管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司100%
39	张家港市杨房物业管理有限公司	1999.09.28	杨舍镇河东路1号	300.00	小区物业管理，建筑装饰装璜，建材购销，房屋修缮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	常州凯拓物业服务有限公司80%

2、公司控股股东和实际控制人控制的其他企业最近一年基本财务情况

实际控制人控制的其他企业最近一年基本财务情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
		2016年12月31日	2016年12月31日	2016年度
1	新城发展	10,487,945.60	1,517,540.50	246,716.00
2	新城控股	10,317,060.75	1,636,795.43	315,593.83
3	常州新城万博	8,002.36	2,987.36	-0.02
4	江苏新城兰科	91,383.19	7,808.47	0.14
5	江苏亿科投资有限公司	14,749.94	19,616.36	-1.62
6	新城实业	137,142.15	102,542.01	-379.10
7	共青城德胜投资管理合伙企业（有限合伙）	6,010.22	6,010.22	0.22
8	林芝德胜科技有限公司	6,004.55	6,004.55	-0.45
9	常州德汇投资合伙企业（有限合伙）	24,902.08	24,940.50	1.96
10	江苏新启投资有限公司	85,758.19	76,271.15	205,334.23
11	江苏新城创业投资有限公司	1,239.93	10,297.96	80.91
12	上海赛福股权投资基金管理有限公司	3,169.49	2,597.58	587.50
13	上海新启投资有限公司	1,648.72	1,946.85	64.97
14	上海金郡股权投资管理有限公司	180.25	936.42	-0.06
15	上海旭郡投资中心（有限合伙）	-	-	-
16	上海骥郡投资中心（有限合伙）	-	-	-

序号	企业名称	总资产	净资产	净利润
		2016年12月31日	2016年12月31日	2016年度
17	上海金郡德投资中心（有限合伙）	-	-	-
18	新城物业投资	6.61	4996.61	-3.39
19	上海新城金融信息服务有限公司	3,990.36	3,883.79	67.85
20	常州新城领先企业形象策划有限公司	6.17	24.72	-1.72
21	常州方汇股权投资基金管理有限公司	539.29	1,019.37	-0.02
22	上海方汇股权投资基金管理有限公司	3.01	603.34	-0.08
23	新城富悦	7,463.56	873.55	1,025.31
24	Infinity Fortune Development Limited	-	-	-
25	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited	-	-	-
26	First Priority Group Limited	-	-	-
27	创玥控股公司	-	-	-
28	上海逸锟商业保理有限公司	107,253.29	20,037.88	37.88
29	常州凯拓物业服务有限公司	4,104.81	-1.11	-1.11
30	常州康家物业服务有限公司	1,900.00	-	-
31	常州市恒海物业管理有限公司	78.82	51.47	-261.19
32	池州恒升物业服务有限公司	58.67	-111.58	-64.22
33	杭州众恒物业管理有限公司	613.08	249.27	12.05
34	江苏华丰物业管理有限公司	640.42	476.61	-75.07
35	南京邦盛物业管理有限公司	495.36	386.23	-206.20
36	无锡市新祥物业管理有限公司	192.71	84.80	32.16
37	常州市武进城区物业有限公司	54.72	27.77	-0.24
38	扬州岭江南物业服务有限公司	781.28	199.80	11.37
39	张家港市杨房物业管理有限公司	269.12	68.32	-89.46

注 1：新城发展数据经罗宾咸永道审计，新城控股数据经普华永道审计，其他公司未经审计

（四）控股股东和实际控制人直接或间接持有的本公司股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，本公司股东持有的本公司股份均未被质押或托管，也不存在其他权属有争议的情况。

六、公司股本情况

（一）本次发行的股本变化情况

本次发行前，本公司总股本 12,000.00 万股，本次拟发行 4,000 万股 A 股，占公司发行后股份总数的比例为 25.00%。

（二）本次发行前后的公司前十名股东情况

本次发行前后的股本结构如下表所示：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
1	新城富悦	9,600.00	80.00%	9,600.00	60.00%
2	常州卓凡	640.00	5.33%	640.00	4.00%
3	常州通润	576.00	4.80%	576.00	3.60%
4	西藏智盈	576.00	4.80%	576.00	3.60%
5	常州宜建	344.00	2.87%	344.00	2.15%
6	西藏中山八海	264.00	2.20%	264.00	1.65%
7	A 股公众股东	-	-	4,000.00	25.00%
	合计	**12,000.00**	**100.00%**	**16,000.00**	**100.00%**

（三）本次发行前后的前十名自然人股东及其在发行人处担任职务的情况

本次发行前后，除可能的社会公众股东外，公司前十名股东中无自然人股东。

（四）最近一年发行人新增股东情况

1、2016 年新增股东及其持股数量变化情况

公司最近一年新增股东为常州宜建、常州通润、西藏智盈及西藏中山八海。2016 年 6 月 26 日，新城有限、新城富悦、常州卓凡与常州宜建、常州通润、西藏智盈及西藏中山八海签订《增资协议》，约定常州宜建、常州通润、西藏智盈及西藏中山八海按被投资后估值 52,700 万元计算，以每股 7.0267 元的价格认缴新城有限新增注册资本 1,100 万元，其中 215 万元由常州宜建认缴，360 万元由常州通润认缴，360 万元由西藏智盈认缴，165 万元由西藏中山八海认缴。

2016 年 6 月 29 日，新城有限在西藏工商局领取了统一社会信用代码为 91540000MA6T136R70 的《营业执照》。本次新增股东支付的投资款、出资额及持股比例情况如下：

股东名称/姓名	投资款（万元）	出资额（万元）	持股比例
常州通润	2,529.60	360.00	4.80%
西藏智盈	2,529.60	360.00	4.80%
常州宜建	1,510.73	215.00	2.87%
西藏中山八海	1,159.40	165.00	2.20%
合计	**7,729.33**	**1,100.00**	**14.67%**

2、新增股东基本情况

（1）常州宜建投资有限公司

常州宜建成立于 2016 年 5 月 19 日，住所为常州西太湖科技产业园兰香路 8 号 3 号楼，法定代表人为闵玉林，注册资本及实收资本为 500 万元，经营范围为实业投资；建设工程项目的投资及咨询管理服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。截至 2016 年 12 月 31 日，常州宜建的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例
1	宜兴建工	450.00	90.00%
2	闵玉林	50.00	10.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

宜兴建工成立于 1980 年 12 月 1 日，住所为宜兴环科园茶泉路 6 号，法定代表人为张亚义，注册资本及实收资本为 11,800 万元，经营范围为按壹级资质从事房屋建筑工程施工总承包业务；按二级资质从事地基与基础工程、建筑装修装饰工程、机电设备安装工程专业承包业务；按三级资质从事消防设施工程专业承包业务；按二级资质从事钢结构工程专业承包业务；按二级资质从事市政公用工程施工总承包业务；建筑机械设备的维修、租赁；承包境外工业与民用建筑工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2016 年 12 月 31 日，宜兴建工的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	比例
1	张亚义	6421.56	54.42%
2	季林	2429.62	20.59%
3	沈金元	403.56	3.42%
4	沈金华	403.56	3.42%
5	李俊	403.56	3.42%
6	张亚明	403.56	3.42%
7	万亚君	403.56	3.42%
8	王连生	403.56	3.42%
9	孙孟川	403.56	3.42%
10	汪勤生	123.90	1.05%
	合计	**11,800.00**	**100.00%**

（2）常州市通润建设工程有限公司

常州通润成立于 2013 年 12 月 23 日，住所为常州市新北区春江镇安家振兴路 1 号，法定代表人为王佳定，注册资本及实收资本为 21,088.00 万元，经营范围为建筑工程，市政工程，消防工程，室内外装潢工程，智能化工程，园林绿化工程，钢结构工程设计与施工；机电设备、水电安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2016 年 12 月 31 日，常州通润的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例
1	王佳定	15,816.00	75.00%
2	徐秋玉	5,272.00	25.00%
	合计	**21,088.00**	**100.00%**

（3）西藏智盈投资有限公司

西藏智盈成立于 2015 年 3 月 24 日，住所为拉萨经济技术开发区林琼岗东一路七号西藏西欣商贸有限公司 2 号楼 3 楼 3042 室，法定代表人为冯娜，注册资本为 14,050 万元，实收资本为 12,990 万元，经营范围为资产运营管理（不含金融资产管理和保险资产管理；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）；对高新技术、食品行业的投资（国家限制和禁止投资行业除外）开发；企业营销管理咨

询及策划；财税咨询、经济信息咨询；汽配、建材销售[依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目]。截至 2016 年 12 月 31 日，西藏智盈的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例
1	贾绍君	14,050.00	100.00%
	合计	**14,050.00**	**100.00%**

（4）西藏中山八海投资管理有限公司

西藏中山八海成立于 2015 年 5 月 11 日，住所为西藏拉萨市经开区总部经济基地二期公寓楼 B 幢 2 单元 1002 房，法定代表人为周延，注册资本及实收资本为 1,000 万元，经营范围为投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。截至 2016 年 12 月 31 日，西藏中山八海的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例
1	周延	510.00	51.00%
2	孙鑫	490.00	49.00%
	合计	**1,000.00**	**100.00%**

西藏中山八海作为普通合伙人共管理 1 个私募投资基金，具体情况如下：

基金名称	管理人名称	成立时间	注册资本（万元）	经营范围	是否完成私募投资基金备案
共青城珠峰投资管理合伙企业（有限合伙）	西藏中山八海	2016.07.13	5,000.00	投资管理、资产管理、项目投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	是（备案编码 SL3542）

（五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署日，公司各股东之间不存在关联关系。

（六）提示投资者关注发行人股东公开发售股份的影响

本次公开发行股票全部为发行新股，不涉及老股转让。

七、发行人股权激励及其他制度安排和执行情况

截至招股说明书签署日，发行人没有正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励。

八、员工情况

（一）员工情况

1、员工人数及近三年情况

截至日期	员工人数（人）
2016 年 12 月 31 日	2,372
2015 年 12 月 31 日	3,747
2014 年 12 月 31 日	2,988

注：2016 年起，公司将部分保安、保洁和绿化等业务外包给供应商，导致公司员工有所减少。

（二）员工专业结构

截至 2016 年 12 月 31 日，公司员工（含子公司）的专业构成结构情况如下：

项目	人数
员工总人数	2,372
专业构成	
管理人员	573
客服人员	1,086
维修人员	336
保安人员	377
学历构成	
硕士及以上	8
大学	367
专科	833
中专及以下	1,164
年龄构成	

项目	人数
25 岁以下	525
25-30 岁	676
30-40 岁	662
40-50 岁	359
50 岁以上	150

九、发行人、发行人股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员及本次发行的中介机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施

（一）有关股份锁定、持股及减持意向的承诺

1、公司实际控制人承诺

公司实际控制人王振华先生就所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限及减持意向作出如下承诺：

“自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价均低于发行人股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末收盘价低于发行人股票的发行价格之情形，本人持有的发行人股票的锁定期将在原承诺期限 36 个月的基础上自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则前述收盘价为发行人股票复权后的价格；

自锁定期届满之日起 24 个月内，若本人试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前已持有的发行人股份，则减持价格应不低于公告日前 20 个交易日发行人股票均价，且不低于发行人首次公开发行股票的发行价。若在本人减持发行人股票前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则交易均价、发行价相应调整为除权除息后的价格；

本人在担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有的发行人股份总数的 25%；离职后 6 个月内不转让本人直接或间接持有

的发行人股份；本人在发行人首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的， 自申报离职之日起 18 个月内不转让直接持有的发行人股份；本人在发行人首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不转让直接持有的发行人股份；

本人如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前， 发行人有权暂扣应向本人支付的报酬和本人应得的现金分红，同时本人不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本人将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

2、控股股东承诺

公司控股股东新城富悦就所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限及减持意向作出如下承诺：

“自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

发行人股票上市后 6 个月内连续 20 个交易日的收盘价均低于发行人股票的发行价格或者发行人股票上市后 6 个月期末收盘价低于发行人股票的发行价格之情形，本公司持有的发行人股票的锁定期将在原承诺期限 36 个月的基础上自动延长 6 个月。若发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则前述收盘价为发行人股票复权后的价格；

自锁定期届满之日起 24 个月内，若本公司试图通过任何途径或手段减持发行人首次公开发行股票前已持有的发行人股份，则减持价格应不低于公告日前 20 个交易日发行人股票均价，且不低于发行人首次公开发行股票的发行价。若在本公司减持发行人股票前，发行人已发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则交易均价、发行价相应调整为除权除息后的价格；

本公司如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前， 发行人有权暂扣应向本公司支付的报酬和本公司应得的现金分红，同时本公司不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本公司将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

3、公司其他股东的承诺

公司股东常州卓凡、常州宜建、常州通润、西藏智盈、西藏中山八海就所持股份的限售安排、自愿锁定股份以及减持意向作出如下承诺承诺：

“自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理公司直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；

本公司如违反前述持股承诺进行减持的，则减持股票所得收益归发行人所有。未向发行人足额缴纳减持收益之前， 发行人有权暂扣应向本公司支付的报酬和本公司应得的现金分红，同时本公司不得转让直接及间接持有的发行人股份，直至本公司将因违反承诺所产生的收益足额交付发行人为止。”

（二）稳定股价的承诺

1、实施股价稳定措施的具体条件

公司首次公开发行股票并上市后三年内，若公司股票出现连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一个会计年度末经审计的每股净资产时（若因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照证券监管部门的有关规定作相应调整），公司将启动稳定股价预案。股价稳定措施实施后，公司的股权分布应当符合上市条件。

在公司稳定股价具体方案的实施期间内，若公司股票连续 20 个交易日的收盘价高于最近一年经审计的每股净资产，公司将停止实施股价稳定措施。稳定股价具体方案实施期满后，如再次触发上述启动条件，则公司再次启动稳定股价措施。

2、稳定公司股价的具体措施

当公司需要采取股价稳定措施时，按以下顺序实施：

（1）公司回购股份

①公司在符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等相关法律法规及规范性文件规定的条件和要求且不会导致公司股权分布不符合上市条件的前提下，在公司启动稳定股价预案的条件成就之日起 5

个交易日内召开董事会讨论公司向社会公众股东回购公司股份的方案，并提交股东大会审议。具体实施方案将在本公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。

②回购股份的金额与数量原则如下：

A、公司单次用于回购股份的资金不低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%，单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 50%；

B、公司单次回购股份不超过公司总股本的 1%且连续 12 个月内回购股份不超过公司总股本的 3%，如上述第（A）项与本项冲突的，按照孰低者执行；

C、超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票

①当公司根据股价稳定措施“（1）公司回购股份”完成公司回购股份后，“1、启动股价稳定措施的具体条件”中的相关情形尚未消除；或公司无法实施股价稳定措施“（1）公司回购股份”时，公司控股股东及实际控制人应于出现上述情形起 30 个交易日内（如期间存在 N 个交易日限制控股股东及实际控制人买卖股票，则控股股东及实际控制人应于出现上述情形之日起 20+N 个交易日内），依据法律、法规的规定，通过竞价交易方式增持公司股份以稳定公司股价，并向公司送达增持公司股票书面通知（以下简称“增持通知书”），增持通知书应包括增持股份数量、增持价格、增持期限、增持目标及其他有关增持的具体内容。

②增持股份的金额与数量原则如下：

单次用于增持股份的资金金额不低于其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 20%；单一年度用于增持股份的资金金额不超过其自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 50%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，其将继续按照上述原则执行稳定股价预案。下一年度触发股价稳定措施时，以前年度已经用于稳定股价的增持资金额不再计入累计现金分红金额。

（3）公司董事、高级管理人员增持公司股票

①当公司根据股价稳定措施“（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票”完成公司回购股份后，“1、启动股价稳定措施的具体条件”中的相关情形尚未消除；或公司无法实施股价稳定措施“（2）公司控股股东及实际控制人增持公司股票”时，公司董事、高级管理人员应于出现上述情形起 20（如期间存在 N 个交易日限制董事、高级管理人员买卖股票，则董事、高级管理人员应于出现上述情形之日起 20+N 个交易日内），依据法律、法规的规定，通过竞价交易方式增持公司股份以稳定公司股价，并向公司送达增持通知书，增持通知书应包括增持股份数量、增持价格确定方式、增持期限、增持目标及其他有关增持的具体内容。

②增持股份的金额与数量原则如下：

单次用于增持股份的资金金额不低于其在公司担任董事或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的税后薪酬的 20%；单一年度用于增持股份的资金金额不超过其在公司担任董事或高级管理人员职务期间上一会计年度从公司领取的税后薪酬的 100%。

超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，将继续按照上述原则执行稳定股价预案。

（二）实际控制人承诺

实际控制人王振华先生就稳定股价作出如下承诺：

“本人同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本人将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（三）控股股东承诺

公司控股股东新城富悦就稳定股价作出如下承诺：

“本公司同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本公司将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（四）发行人承诺

发行人就稳定股价作出如下承诺：

“本公司同意本公司董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如本公司上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本公司将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（五）发行人董事、监事及高级管理人员承诺

发行人董事、监事及高级管理人员就稳定股价作出如下承诺：

“本人同意发行人董事会、股东大会审议通过的《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》。

如发行人上市后三年内触发《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》启动，本人将严格按照《西藏新城悦物业服务股份有限公司上市后三年内稳定股价的预案》的要求，依法履行相应的义务。”

（三）依法承担赔偿或者补偿责任的承诺

具体内容参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员及本次发行的中介机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施”。

（四）利润分配政策的承诺

1、利润分配原则

公司重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。利润分配应当坚持按法定顺序分配的原则，不得超过累计可分配利润的范围。

2、利润分配具体内容及条件

（1）利润分配的形式。

公司采取现金、股票或者现金股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司积极推行以现金方式分配股利，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司根据实际经营情况,可进行中期分红。

（2）实施现金分红应当满足的条件

①公司该年度或半年度实现盈利且累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

②审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

③公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

④现金分红不影响公司正常经营的资金需求。

（3）现金分红的具体方式和比例

在满足上述现金分红条件的前提下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（4）股票股利分配的条件

公司在经营状况良好时，根据累计可供分配利润、公积金等状况，在确保公司股本规模、股权结构合理的前提下，董事会可提出股票股利分配预案。

3、利润分配信息披露机制

公司应在定期报告中详细披露利润分配方案特别是现金分红政策的指定及执行情况；如对现金分红政策进行调整或变更的，详细说明调整或变更的条件和程序是否合规、透明。如果公司当年盈利且满足现金分红条件，但董事会未作出现金利润分配预案的，公司应当在定期报告中披露原因，并应说明未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当发表独立意见，并充分听取中小股东的意见。

4、公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会以特别决议批准。

5、公司利润分配决策程序：

（1）董事会制订年度利润分配方案、中期利润分配方案；

（2）独立董事应对利润分配方案进行审核并独立发表审核意见，监事会应对利润分配方案进行审核并提出审核意见；

（3）董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见；

（4）股东大会审议利润分配方案时，应充分考虑公众投资者意见，可以提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决；

（5）股东大会批准利润分配方案后，公司董事会须在股东大会结束后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（五）避免同业竞争的承诺

具体内容参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”。

（六）关于规范和减少关联交易的承诺

具体内容参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（五）关于规范和减少关联交易的承诺”。

（七）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、填补被摊薄即期回报的措施

公司填补被摊薄即期回报措施请参见本招股说明书“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十五、发行人即期回报趋势及填补措施”。

2、实际控制人承诺

作为实际控制人，不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益；

本人将根据未来中国证监会、证券交易所等监管机构出台的相关规定，积极采取一切必要、合理措施，使发行人填补回报措施能够得到有效的实施；

不无偿或以不公平条件向其它单位或个人输送利益，也不采用其它方式损害发行人利益；

对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

不动用发行人资产从事与履行责任无关的投资、消费活动；

由董事会或薪酬与提名委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

拟公布的发行人股权激励的行权条件（如有）与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

如本人未能履行上述承诺，本人将积极采取措施，使上述承诺能够重新得到履行并使发行人填补回报措施能够得到有效的实施，并在中国证监会指定网站上公开说明未能履行上述承诺的具体原因，并向股东及公众投资者道歉。

3、董事、高级管理人员承诺

不无偿或以不公平条件向其它单位或个人输送利益，也不采用其它方式损害发行人利益；

对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

不动用发行人资产从事与履行责任无关的投资、消费活动；

由董事会或薪酬与提名委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

拟公布的发行人股权激励的行权条件（如有）与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

（八）其他承诺

1、关于避免资金占用的承诺

发行人控股股东就关于避免资金作出如下承诺：

“截至本函出具之日，不存在发行人资金被本公司及本公司控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本公司及本公司控制的其他企业提供担保的情形；

本公司保证依法行使股东权利，不滥用控股股东地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本公司或本公司的关联人（包括本公司控制的其他企业）不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保；

若违反上述声明与承诺，本公司将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失；

本承诺自签署之日起生效，且在本公司对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

发行人实际控制人王振华先生就避免资金占用作出承诺：

“截至本函出具之日，不存在发行人资金被本人及本人控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本人及本人控制的其他企业提供担保的情形。

本人保证依法行使股东权利，不滥用实际控制人地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本人或本人的关联人（包括本人控制的其他企业）不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保。

若违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失；

本承诺自签署之日起生效，且在本人对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

持有发行人 5%以上股份的股东常州卓凡之实际控制人闵超俊作出承诺：

“截至本函出具之日，不存在发行人资金被本人及本人控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本人及本人控制的其他企业提供担保的情形。

本人保证依法行使股东权利，不滥用实际控制人地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本人或本人的关联人(包括本人控制的其他企业)不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保。

若本人违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失。

本承诺函自签署之日起生效，且在本人对发行人间接持股达 5%以上（包括 5%）期间持续有效且不可撤销。”

2、关于发行人社会保险、住房公积金事宜的承诺

发行人控股股东新城富悦就发行人社会保险、住房公积金事宜作出如下承诺：

“如发行人（含发行人控股子公司）、发行人分公司将来被任何有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或发行人（含发行人控股子公司）、发行人分公司因上述事项而承担任何处罚或损失，本公司将及时、无条件、全额补偿发行人（含发行人控股子公司）由此遭受的一切损失，以确保发行人不会因此遭受任何损失。”

发行人实际控制人王振华先生就发行人社会保险、住房公积金事宜作出如下承诺：

“如发行人（含发行人控股子公司）、发行人分公司将来被任何有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或发行人（含发行人控股子公司）、发行人分公司因上述事项而承担任何处罚或损失，本人将及时、无条件、全额补偿发行人（含发行人控股子公司）由此遭受的一切损失，以确保发行人不会因此遭受任何损失。”

3、关于发行人租赁物业瑕疵的承诺

发行人控股股东新城富悦就发行人租赁物业瑕疵作出如下承诺：

“若因发行人（含发行人控股子公司）的潜在租赁物业（土地/房屋）瑕疵导致发行人无法继续租赁或使用相关物业，由此给发行人（含发行人控股子公司）造成的直接经济损失，由本公司予以足额补偿。”

发行人实际控制人王振华先生就发行人租赁物业瑕疵作出如下承诺：

“若因发行人（含发行人控股子公司）的潜在租赁物业（土地/房屋）瑕疵导致发行人无法继续租赁或使用相关物业，由此给发行人（含发行人控股子公司）造成的直接经济损失，由本人予以足额补偿。”

第六节 业务和技术

一、公司主营业务、主要产品与服务

（一）主营业务基本情况

1、公司业务概况

公司专业从事物业管理与服务，主要业务包括向物业业主提供秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护等物业管理服务，向房地产开发企业提供案场服务、前期咨询服务、楼盘细部验收等协销服务，向合作商、业主等提供信息服务、社区便民服务与公共资源委托管理服务等增值业务，以及电梯维保、社区智能化施工及维保等工程业务。公司所提供服务的业态已涵盖普通住宅、别墅、商业、办公楼等多种物业类型。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在国内 13 个省份 31 座城市管理了 181 个物业项目，合同面积 4,687.60 万平方米，服务业主数量超过 20 万户。

公司是中国物业管理协会理事会员单位，拥有中国物业服务企业一级资质。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，公司位列 2016 年中国物业服务百强企业第 24 位。公司部分典型项目如下：

上海清水颐园

位于上海市，合同面积 26.88 万平方米，服务业主超过 2,200 户

2016 年上海市物业管理优秀示范项目

上海新城碧翠

位于上海市，合同面积 20.08 万平方米，服务业主超过 850 户

2015 年中国星级物业服务特色项目五星项目

常州金色新城

位于江苏省常州市，合同面积 56.85 万平方米，服务业主超过 4,000 户

2011 年江苏省城市物业管理优秀项目

南京尚东花园

位于江苏省南京市，合同面积 19.98 万平方米，服务业主超过 1,900 户

2011 年南京市物业管理优秀项目

常州九洲花园

位于江苏省常州市，合同面积 78.00 万平方米，服务业主超过 3,900 户

2、公司主营业务具体情况

公司主营业务包括物业服务、协销服务、增值业务以及工程业务。各类业务的具体情况如下：

（1）物业服务

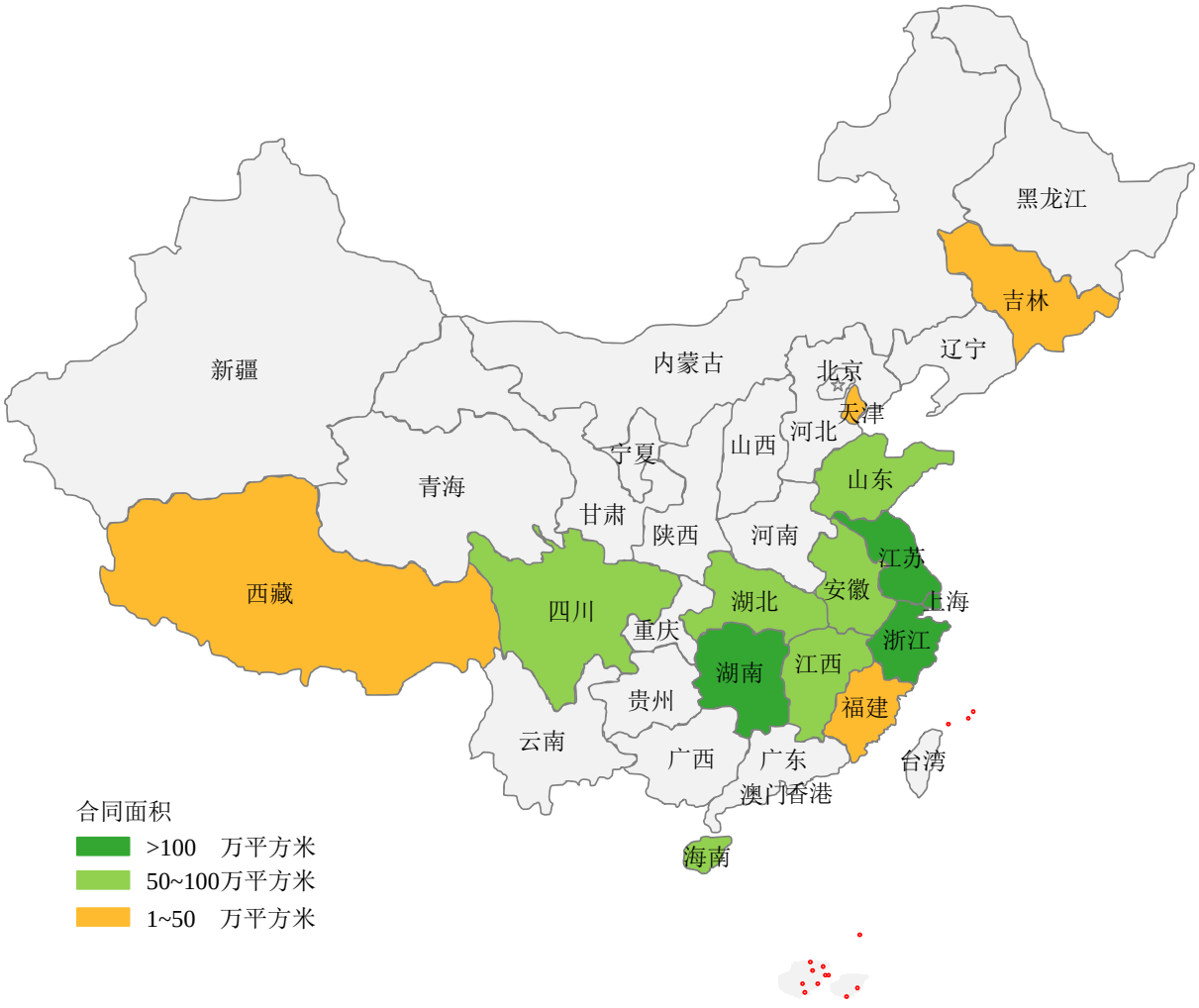
公司的物业服务主要为接受物业业主的委托，对物业管理区域进行秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护、停车场管理及其他与物业管理相关的服务。

报告期内，公司提供物业服务的项目数量及面积如下表所示：

单位：个，万平方米

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
物业服务项目数量	181	109	79
物业服务合同面积	4,687.60	3,134.65	2,432.46

截至 2016 年 12 月 31 日，公司提供物业服务的项目覆盖我国江苏、浙江、上海、湖南、安徽、山东、西藏等 13 个省、直辖市、自治区的 31 座城市。公司项目在我国各省市的分布情况如下图所示：



（2）协销服务

发行人的协销服务主要包括案场服务和房产委托服务。

案场服务主要为公司向房地产开发企业提供房地产销售案场的清洁、设备检修以及迎宾停车、宾客接待、宾客引导等服务，以提升并确保潜在购房者在销售案场的参观体验。

房产委托服务包括向房地产开发企业提供物业项目的前期介入、风险评估、交付流程支持等前期咨询服务，对房地产开发企业拟向业主交付的房屋、道路、车库等区域进行使用功能、细部观感等方面质量检查的楼盘细部验收服务、产权车位信息咨询服务、质保期内房屋维修管理服务等与房地产开发企业开发项目的设计、销售、交付、售后相关的服务。公司发挥公司在物业服务及项目管理方面的经验，围绕房地产开发企业的开发项目提供一系列服务，提升房地产开发项目的整体质量，并降低房地产开发商物业细部质量不达标的风险。

（3）增值业务

公司的增值业务包括通过新橙社 APP 及物业服务人员为客户提供的信息服务，在社区内为物业业主、租户、商铺提供的社区便民服务及广告服务。

公司各类主要增值业务的服务对象及服务内容如下：

服务类型	服务名称	服务对象	服务内容
信息服务	社区生活购	物业业主、租户	向物业业主、租户提供家庭日用品代为采购及物业送货到家、上门家政保洁、家电清洗、家电维修、车辆洗护等，使业主足不出户就能实现日常生活需求
	软装拎包装修	物业业主	针对精装、毛坯项目业主装修、软装服务的需求，结合客户需求实施定制服务，完成从装修硬装、家具软装服务一站式产品服务
	装修改造	物业业主	结合业主局部翻新需求，开展墙面翻新、局部改造等服务
	旅游服务	物业业主、租户，其他客户	结合业主旅游的需求，整合旅游合作商资源向业主提供的旅游服务，主要包括国内一日、两日游路线，国外出境游路线等
社区便民服务	社区便民服务	物业业主、租户等	向物业业主、租户提供物业专有区域的维修服务，出入证、门禁卡销售及其他零星服务
公共资源委托管理服务	公共资源委托管理服务	物业业主	接受物业业主委托，对物业项目内的公共资源提供管理服务，如利用公共区域进行

服务类型	服务名称	服务对象	服务内容
			广告位出租、公共区域出租等

（4）工程业务

公司的工程业务主要为通过公司专业从事电梯维修及更新改造的子公司达顺电梯向物业项目提供电梯安装、施工改造与养护维修等电梯安装维保业务，通过专业从事物业项目智能化设施设备服务的子公司常州万睿向房地产开发企业及物业项目提供智能化设备安装、施工与养护维修等智能化工程服务。

公司自 2014 年起从事工程业务，凭借公司对管理的物业项目信息掌握程度较高的优势及公司的在相关工程领域的专业水平，挖掘并发现业主对于物业项目的改造、维保需求，并据此对物业项目提供高质量的工程业务，提升业主在物业项目中的生活体验，充分发挥公司工程业务与物业服务之间的协同效应。随着公司工程业务规模及服务能力的扩张，公司计划逐步开始承接除公司提供物业服务项目之外的其他项目的工程业务。

（二）主营业务收入及毛利的构成情况

报告期内，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元，%

各板块业务收入	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业服务	39,920.06	69.62	29,387.80	73.42	20,578.22	77.17
协销服务	10,864.11	18.95	7,444.25	18.60	4,626.37	17.35
增值业务	2,727.27	4.76	1,719.01	4.29	844.86	3.17
工程业务	3,825.77	6.67	1,474.69	3.68	617.61	2.32
合计	**57,337.21**	**100.00**	**40,025.75**	**100.00**	**26,667.06**	**100.00**

报告期内，公司主营业务毛利的构成情况如下：

单位：万元，%

各板块业务毛利	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

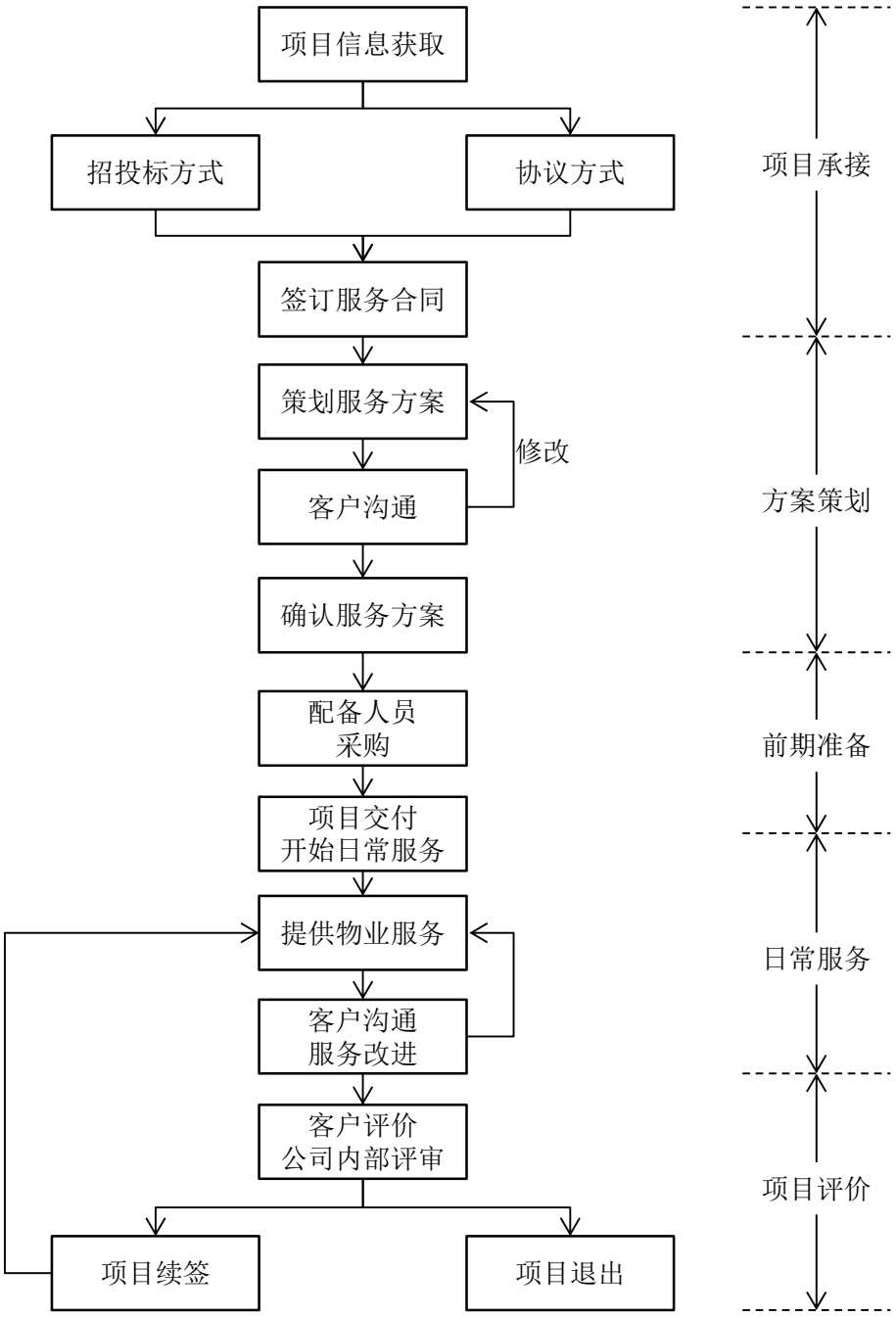
各板块业务毛利	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业服务	10,149.57	57.17	8,166.13	63.40	2,900.20	49.44
协销服务	3,842.17	21.64	2,751.59	21.36	1,988.01	33.89
增值业务	2,398.04	13.51	1,549.98	12.03	749.61	12.78
工程业务	1,362.05	7.67	412.00	3.20	228.47	3.89
合计	**17,751.84**	**100.00**	**12,879.70**	**100.00**	**5,866.29**	**100.00**

（三）主要经营模式及业务流程图

1、物业服务

（1）业务流程

公司的物业服务流程主要包括项目承接、方案策划、前期准备、日常服务、项目评价阶段。物业服务流程图如下：



（2）服务模式

1）项目获取模式

公司物业项目的获取模式主要包括招投标方式及协议方式。

招投标方式指公司根据公开渠道获知的招标信息或收到的邀请招标文件，经公司内部方案初步策划、立项评审后决定是否投标，并对应制作投标文件、参与项目招投标流

程，在主管部门的监督管理下，经开标、评标等流程后取得管理对应物业项目的权利，并相应与客户签订服务合同、提供物业服务。

协议方式指公司内部初步筛选、确定拟拓展的目标区域及市场后，针对市场内的物业管理项目进行拓展并取得管理物业项目权利。协议方式下，公司在确定意向目标及初步服务方案后，通过与目标项目业主/业主大会/业委会进行沟通及商务谈判确立合作关系，并进而向相关项目提供物业服务。

2）物业服务提供模式

物业服务中，公司根据《前期物业管理服务合同》或《物业管理服务合同》的约定，向公司所管理的物业项目提供约定的秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护、停车场管理及其他与物业管理相关的服务。公司除了通过自有人员向物业项目提供上述服务外，在相关法律法规及合同允许的情况下，将部分业务外包给外部专业服务公司，由该等专业服务公司提供对应的服务。

公司建立了《质量管理体系》和《环境与职业健康安全管理体系》，并在体系指导下提供一系列服务。所有的服务品质及经营活动均接受公司、分公司及项目层面的三级检查和考核。此外，公司还制订了《满意度调查作业指引》，明确和规范各服务中心对业主满意度调查的各个环节和步骤，服务中心在日常服务过程中完成日常调查和专项调查。公司组织第三方咨询机构对服务范围内的业主与住户进行满意度调查，针对服务质量、响应速度、服务态度等维度，客观评估各项服务水准，研究整改提升方案并实施，确保公司服务品质持续优化提升。

3）收费及盈利模式

公司在确定收费定价时，在市场调研及方案初步策划后，对项目成本进行测算，综合项目所在地的市场环境、项目情况、成本测算以及预期利润情况制定初步定价，经公司内部评审会审议并确定最终报价后，进入招投标或协议流程，并根据招投标结果或协议谈判的结果确定最终的收费定价。

2014 年 12 月之前，普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价，有权价格主管部门、房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，公司定价受到政府部门的监管和限制；2014 年 12 月起，国家发改委宣布对除

保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费外的物业服务价格放开定价管理，为公司相关物业管理服务提供了更具市场化的定价空间。

公司的物业服务收费模式分为包干制与酬金制。在包干制下，业主向公司支付固定物业服务费用，物业服务中产生的盈余或者亏损均由公司享有或者承担；在酬金制下，公司与业主约定从预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余物业服务资金全部用于物业服务合同约定的支出，资金的结余或者不足均由业主享有或者承担。公司物业服务的盈利主要来源于包干制下的物业服务费盈余以及酬金制下约定的酬金收入。公司目前管理的项目以包干制为主，酬金制为辅。报告期内各期末公司项目中酬金制、包干制的项目数量及面积情况如下表所示：

单位：个，万平方米，万元

		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
酬金制	项目数量	8	10	6
	合同面积	90.51	117.54	81.60
	收入	217.34	200.40	156.04
包干制	项目数量	173	99	73
	合同面积	4,597.09	3,017.11	2,350.86
	收入	39,702.72	29,187.40	20,422.17

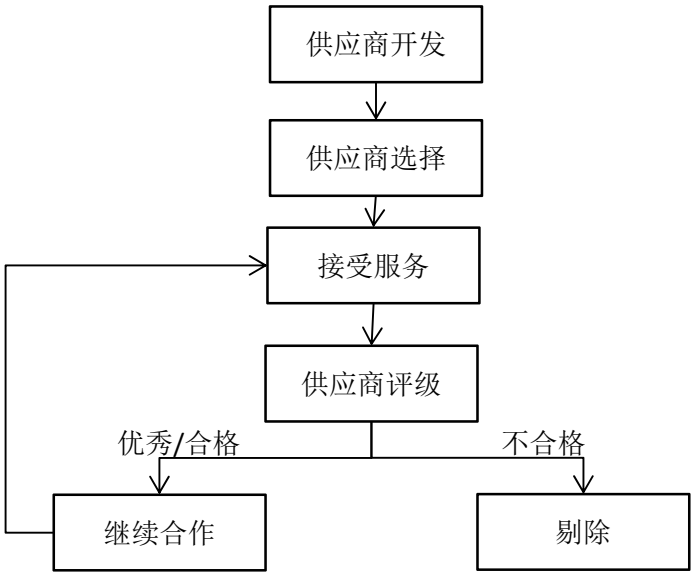
注：2016 年 11 月，公司所管理的 2 个酬金制项目转为包干制

（3）采购模式

1）服务采购

公司与物业服务相关的服务采购主要为对保安、保洁、绿化养护等物业管理相关服务的外包采购。为了在确保服务品质的前提下降低公司经营成本，公司会根据各类业务的开展情况及公司实际需要，将上述业务外包给外部服务供应商，由供应商为客户提供相应的服务。

公司服务采购由公司及各分公司品质管理部负责管理。公司服务采购管理模式及流程如下：



供应商开发：公司及各地分公司根据业务开展需要，确定服务采购的需求，并于项目服务区域对潜在供应商进行开发、初步洽谈与初选，确定公司供应商预选范围。

供应商选择：公司依据《招标管理作业指引》要求，采用公开招标或邀请招标方式选择服务外包的供应商，通过招标流程及供应商评比分值确定合格供应商，向其发布中标通知书，并与之签订服务合同。公司以提高客户满意度、提高各方工作效率、提高工作透明度为出发点，以公开、公平、公正的原则进行供应商选择与管理。

供应商评级：公司与服务供应商的合同期限一般为 1 年，在合同到期前，由供应商所服务的项目对服务现状进行评估，并对照服务标准进行总结。依据公司《供应商管理作业指引》，公司对各类供应商实行分等定级原则，原则上每年由公司品质管理部组织评级，按年度对供应商进行综合绩效评价方法对供应商评分，按照评定的分数将供应商分级为优秀（一级）供应商、合格（二级）供应商和不合格（三级）供应商。优秀（一级）供应商将享有优选续签服务合同、优先承接当地城市公司业务、优先承接异地公司业务等权利；合格（二级）供应商，则不享受上述权利；对于不合格（三级）供应商，公司两年内将不与其签订任何服务合同。

2）物资采购

公司与物业服务相关的物资采购主要包括服装及配件、办公用品、清洁用品等，主要为公司项目前期开办所需物资、项目运营过程中所需物资。公司物资采购主要通过招投标采购和询价采购两种模式进行。

招投标采购主要针对采购金额较大或公司要求通过招投标采购的情况。招投标采购模式下，物料需求部门向行政信息部提交采购需求，经公司内部审批后对供应商进行预选与考察，并向供应商发放招标文件。经招投标选定供应商后，公司将与供应商进行二次议价，并依此与供应商签订合同。物料需求部门在接收物品或接受服务后，与供应商进行确认并根据订单或合同约定进行结算。

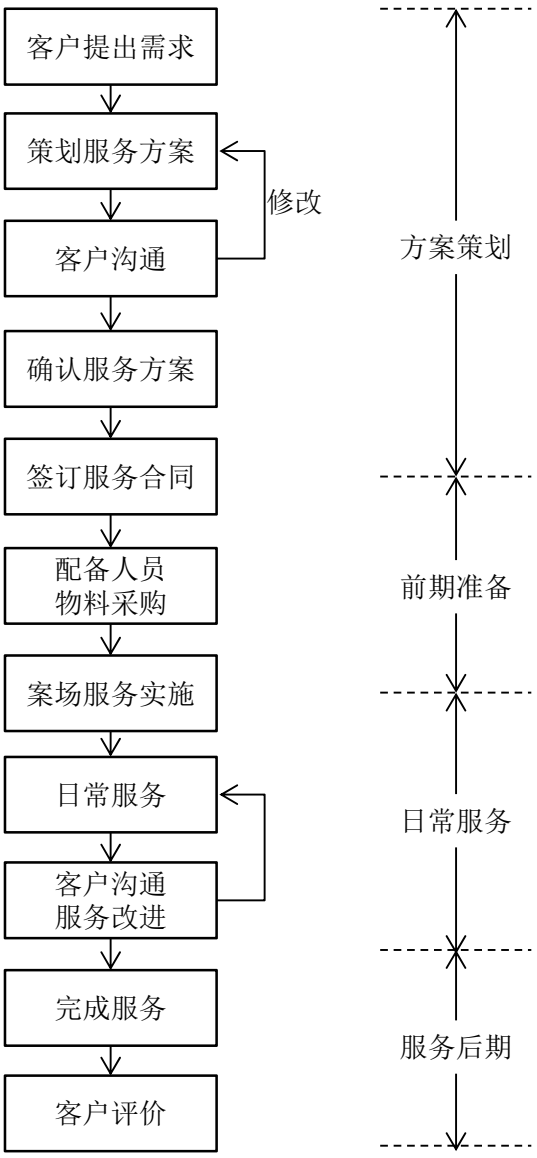
询价采购主要针对采购金额较小、数量不多、需求紧急的物料。在询价采购模式下，物料需求部门向行政信息部提交采购需求，经公司已有供应商比价或市场询价后，确定供应商并与其签订合同。物料需求部门在接收物品或接受服务后，与供应商进行确认并根据订单或合同约定进行结算。

2、协销服务

（1）案场服务

1）业务流程

公司的案场服务流程主要包括方案策划、前期准备、日常服务、服务后期阶段。案场服务流程图如下：



2）服务模式

①项目获取模式

公司的案场服务大多向公司已获取物业管理项目并建立合作关系的房地产开发企业提供，该类模式下，公司通过招投标方式取得对项目提供前期物业服务的权利，并与项目开发商建立合作关系，根据开发商提出的案场服务需求进行服务方案的策划，与开发商协商确认后签订服务合同、提供案场服务。此外，公司同样通过业务拓展，向部分未由公司取得物业管理项目的房地产开发企业提供案场服务。

②案场服务提供模式

公司与房地产开发企业在明确服务方案、签订服务合同后，向所需服务的销售案场派驻人员，由公司派驻的人员为案场进行定时保洁、设备检修等服务，并为在销售案场进行参观的顾客提供车门服务、接待、引导、看房现场接送服务等客服接待服务，提升其在案场的参观体验。

公司的案场服务依据《案场服务合同》的约定和公司《金领结服务标准（案场版）》的规定进行，并定期进行考核，以确保案场服务的质量。

③收费及盈利模式

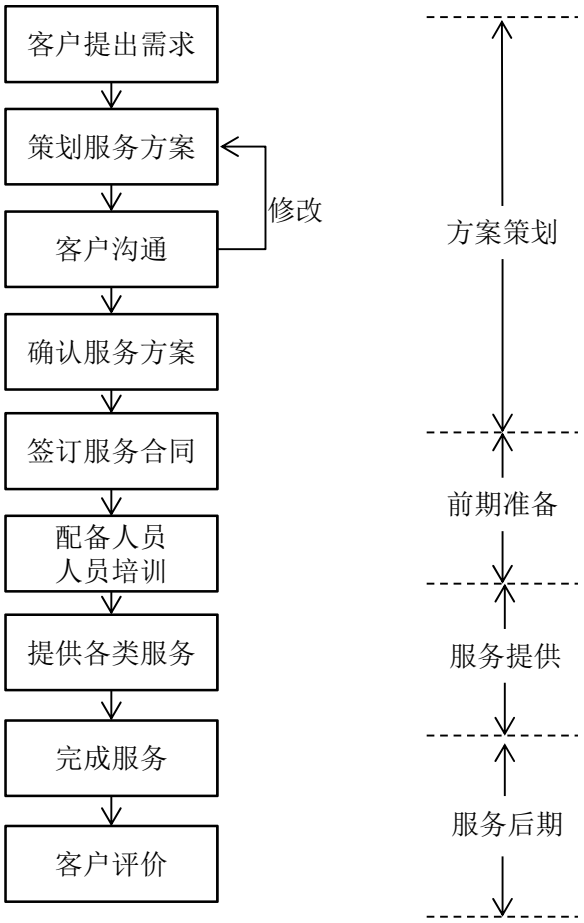
公司案场服务收费由人员服务费和管理费用构成。公司根据服务方案及周期进行测算确定案场服务成本，根据周边活跃市场交易价格，结合与客户的协商定价情况确定公司案场服务的收费及合理的预期利润水平，并一般按季度与客户进行结算。

3）采购模式

公司与案场服务相关的采购主要为对案场保安、保洁等服务的服务外包采购以及案场服务人员的服装及配件、办公用品、清洁用品等物资采购。相关服务采购与物资采购的模式请参见本节之“一、公司主营业务、主要产品与服务”之“（三）主要经营模式及业务流程图”之“1、物业服务”之“（3）采购模式”。

（2）房产委托服务

1）业务流程



2）服务模式

①服务提供模式

公司的房产委托服务主要向公司已获取物业管理项目并建立合作关系的房地产开发企业提供。根据房地产开发企业的需求，公司通过向物业项目现场派驻团队，向房地产开发企业提供包括物业前期咨询服务、楼盘细部验收服务、产权车位信息咨询服务、质保期内房屋维修管理服务等在内的房产委托服务，配合房地产开发企业完成房地产设计、销售、交付、售后等相关工作。

②盈利模式

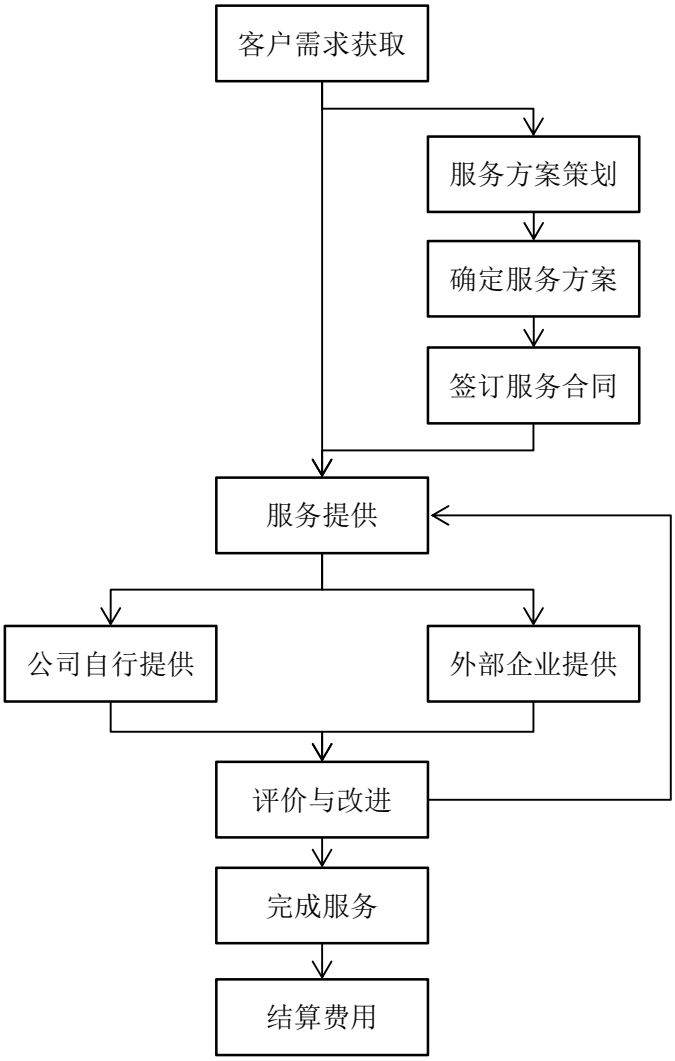
公司根据与客户的合同或约定，向客户提供房产委托服务，公司根据周边活跃市场交易价格及公司的服务成本，与对方协商确定服务价格，并依此向客户收取房产委托服务费用。公司相关业务的利润来源为公司向客户收取的服务费用在扣除相关服务的人员、物料等成本后的结余。

3）采购模式

公司与房产委托服务相关的采购主要为对提供服务所需物料的物资采购。相关物资采购的模式请参见本节之“一、公司主营业务、主要产品与服务”之“（三）主要经营模式及业务流程图”之“1、物业服务”之“（3）采购模式”。

3、增值业务

（1）业务流程



（2）服务模式

1）业务开发模式

对于公司提供的信息服务及社区便民服务，公司通过新橙社 APP 或公司线下物业服务中心人员了解到消费者对于该类服务的需求，并视消费者需求类型制定服务方案、

签订服务合同；对于公共资源委托管理服务，公司针对该类服务的开展取得业主的委托或授权，并主要通过线下渠道与广告商、租户等进行合作和协商，开发其对于公共资源的使用需求。

2）服务提供模式

根据服务的类型以及公司与第三方合作商的合作情况，公司选择相关服务由公司自行提供或由合作商向客户提供。

公司的信息服务主要由合作商向消费者提供。该类业务中，公司寻找提供不同服务的合作商达成合作关系，并框架性约定后续服务的提供方式、收益分配方式等要素。公司在获取到消费者对于该类服务的需求后，将消费者需求与合作商进行匹配，由合作商向消费者提供对应的服务，公司则作为信息的提供方参与到服务的提供与反馈过程中；公司的社区便民服务由公司自行在社区内配备的客服人员、维修人员等公司员工或外包的清洁人员直接向客户提供；公司的公共资源委托管理服务中，公司根据业主的授权或委托，由公司的管理人员对物业项目内的广告位、公共区域等公共资源提供管理。

公司结合不同的增值服务产品，编制了各类业务指引，实现标准化运作。对于服务过程中出现问题，通过流程优化、合作商调整、业务培训等方式予以纠偏。公司结合实际业务的开展情况，对合作商进行考评，实现合作商优胜劣汰，以确保为客户提供优质的服务。

3）盈利模式

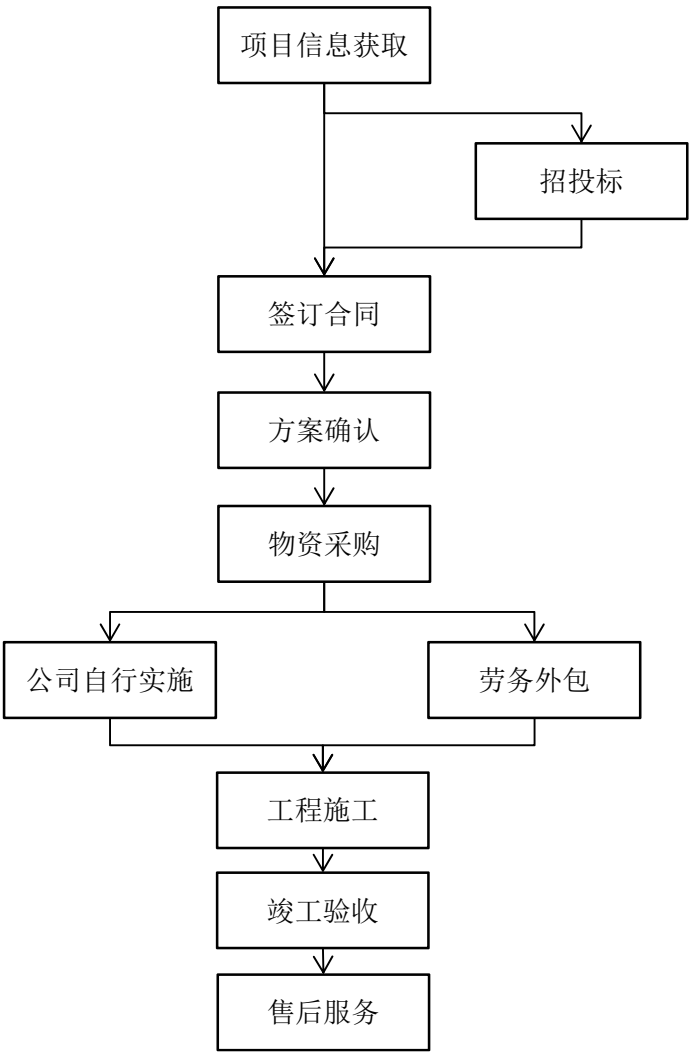
信息服务中，公司作为信息平台向合作商提供消费者对于增值服务的需求，对接服务的供给端与需求端，由合作商向消费者提供服务，公司代合作商向消费者收取服务费用后统一划转给合作商，并向合作商相应收取信息费用。社区便民服务中，公司直接向对应的客户收取相关服务费用并计入公司的收入。公共资源委托管理服务中，公司将对应服务取得的收益计入物业项目的共有收益，并与业主按《前期物业管理服务合同》、《物业管理服务合同》或其他另行约定，由公司从经营剩余中抽取一定比例作为公司收入，其余部分归全体业主所有，该部分归属于全体业主的收入将根据与业主的协议约定进行使用；未进行约定的，经营剩余则归属于业主所有。

（3）采购模式

公司增值业务通常不涉及对外采购。

4、工程业务

（1）业务流程



（2）业务模式

1）项目拓展模式

公司设立专人关注开发商采招平台，以获取相关信息。维修保养服务类工程业务则根据公司或项目的需求设立专人进行对接。同时，公司也通过市场拓展人员上门拜访自荐、他人推荐等方式进行项目拓展。

公司在获取相关项目信息后，会根据项目信息要求立即启动招投标或业务拓展流程，组织相关人员进行实地勘察，根据项目基本情况和特点，确定项目负责人及施工团

队人员。项目团队根据项目实际情况进行现场调查及讨论可行性技术方案，编制项目成本预算及设备及配件的报价单。经内部审议后，公司制作标书并参与投标流程或直接与对方开展商务谈判。

2）服务提供模式

公司获得项目后根据客户要求获取施工合同，并根据施工合同再次进行项目实地勘察、制定施工方案，启动内部施工材料的整合。公司针对各项目组建项目管理团队，实施项目经理目标责任制度。确保项目按照客户要求顺利完工。

公司视工程实际情况将部分劳务工程进行外包，并对未外包的关键工程由公司工程团队自行实施。施工过程中，公司会遵循设计方案，按照客户的要求进行工程施工或变更。竣工后，项目团队会在交付前对系统进行测试，确保系统可靠。公司的项目经理及客户将进行最终验收并通过验收、获取验收报告。

公司向客户的相关人员提供产品培训，且在所涉及的项目区域会设立专人负责项目的维修及保养。

3）收费及盈利模式

公司工程业务的定价参照项目当地市场价格，结合公司项目成本及预期利润，经招投标流程或与客户协商并最终确定项目收费水平。

公司的安装类工程业务一般根据工程进度确认收费。客户通常于主要设备到场后、工程通过竣工验收后及竣工后 2 年内分别支付约定比例的款项；公司的维修保养类工程业务则一般按季度方式向客户收取费用。

公司对施工项目严格管控，与供应商签订长期战略合作合同，使公司采购的设备及配件在保障质量的前提下，价格处于具有竞争力的水平，增强公司的盈利能力。

（3）采购模式

公司与工程业务相关的采购主要为对工程项目中非核心项目的劳务外包以及工程物资的物资采购。相关服务采购与物资采购的模式请参见本节之“一、公司主营业务、主要产品与服务”之“（三）主要经营模式及业务流程图”之“1、物业服务”之“（3）采购模式”。

（四）公司各类业务经营模式形成原因、影响因素及变动趋势

公司采用目前的经营模式是根据行业监管相关法律法规的规定、公司所处行业竞争格局确定的，报告期内未发生重大变化。报告期内，公司的主营业务为物业服务及与物业相关的服务，预计未来公司的经营模式不会发生重大变化。

（五）公司设立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

公司设立以来主营业务一直为物业服务及与物业相关的服务，主营业务自设立以来没有发生过变化。

报告期内，公司持续拓展服务的类别与范围，拓宽公司多元化收入来源，以提升公司的市场竞争力、降低公司经营风险。主要表现在：

公司自 2014 年起从事工程业务，于 2014 年 3 月投资设立常州万睿，并于 2014 年 8 月收购达顺电梯。公司通过该两家子公司开始承接公司所管理的物业项目的电梯保养与维修、智能化设备保养及施工工程，并逐步承接除公司提供物业服务项目之外的其他项目的工程业务。通过工程业务的开展，公司充分利用对管理的物业项目信息掌握程度较高的优势及公司的在相关工程领域的专业水平，挖掘并发现业主对于物业项目的维修、保养等需求，并据此对物业项目提供工程业务，提升业主在物业项目中的生活体验，发挥公司工程业务与物业服务之间的协同效应。

2015 年起，公司新橙社 APP 正式上线，公司引导业主安装并使用新橙社 APP，通过新橙社 APP 在线上提供报修、投诉等基础的物业服务，并逐步将原本以线下为主的增值业务与线上 APP 平台实现对接，通过新橙社 APP 提供社区生活购、装修等信息服务，并逐步开展线上广告业务，拓宽了增值业务的服务种类及对不同客户群体的覆盖能力。2015 年起，公司对新橙社 APP 进行委托开发升级；2016 年，为了整合与新橙社 APP 相关的资源，公司收购新橙信息全部股权及新橙社 APP 系统应用软件的著作权。相关委托开发、股权收购及著作权交易情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、（二）3、（1）股权转让、（2）采购商品、接受劳务”。新橙社 APP 主要通过将公司物业服务、增值业务在线上与业主、客户进行对接，提升公司对业主需求的响应速度与服务效率，并进而提升业主、客户的体验。新橙社 APP 的使用从提升客户满意度、拓宽业务开展渠道、降低信息获取成本等角度帮助公司提升服务质量及盈利水平。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司增值业务、工程业务收入合计分别为1,462.48万元、3,193.70万元和、6,553.04万元，合计占公司营业收入的比重分别为5.48%、7.98%和 11.43%。增值业务及工程业务的拓展，将使公司能满足业主对于不同类型服务的需求，并提升业主对于公司服务的满意度。

二、公司所处行业基本情况及竞争状况

公司所属行业为物业管理行业。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），发行人属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70 房地产业”。

（一）行业主管部门及行业管理体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作；县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。物业管理行业的宏观管理主管部门是国家发改委、住建部，二者负责制订产业政策。

物业管理行业的主要自律性组织为中国物业管理协会。中国物业管理协会是以物业管理企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织，具有国家一级社团法人资格，主管部门为中华人民共和国建设部。其职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作等。

（二）产业政策及法规及对发行人经营发展的影响

目前，我国已颁布的涉及物业管理行业的产业政策及法规主要如下：

政策法规名称	文号	实施时间	发文单位	要点
《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	-	2016 年 2 月	中共中央、国务院	优化街区路网结构，优化街区路网结构，加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展生活街区。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用
《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国办发[2015]85 号	2015 年 11 月	国务院办公厅	增加服务有效供给；鼓励各类市场主体创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；进一步拓展网络消费领域，加快线上线下融合；积极运用互联网等现代信息技术，改进服务流程，扩大消费选择
《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	发改价格[2014]2755 号	2015 年 1 月	国家发改委	对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，使市场在资源配置中起决定性作用
《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》	国发[2012]62 号	2012 年 12 月	国务院	大力发展生活服务业，其中包括家庭服务业。要健全家庭服务业相关法规、政策体系和监管措施，完善家庭服务业促进体系
《社区服务体系建设规划（2011-2015 年）》	国办发[2011]61 号	2011 年 12 月	国务院办公厅	逐步建立面向全体社区居民，主体多元、设施配套、功能完善、内容丰富、队伍健全、机制合理的社区服务体系，把城乡社区建设成为管理有序、服务完善、文明祥和的社会生活共同体
《业主大会和业主委员会指导规则》	建房[2009]274 号	2010 年 1 月	住建部	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	国办发[2008]11 号	2008 年 3 月	国务院办公厅	加强规划和产业政策引导，深化服务领域改革，提高服务领域对外开放水平，大力培育服务领域领军企业和知名品牌
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	发改价格[2007]2285 号	2007 年 10 月	发改委、建设部	政府价格主管部门制定或调整实施行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
《国务院关于修改<物业管理条例>的决定》	中华人民共和国国务院令[2007]第 504 号	2007 年 10 月	国务院	修改并细化《物业管理条例》部分规定及表述
《物业服务收费明码标价规定》	发改价检[2004]1428 号	2004 年 10 月	发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况，应当遵循公开、公平和诚实信用的原则，遵守国家价格法律、法规、规章和政策
《物业管理企业资质管理办法》	建设部令[2004]第 125	2004 年 5 月	建设部	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平

政策法规名称	文号	实施时间	发文单位	要点
	号			
《物业服务收费管理办法》	发改价格[2003]1864号	2004年1月	发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建住房[2003]第130号	2003年9月	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
《物业管理条例》	中华人民共和国国务院令第379号	2003年9月	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境

在产业政策的支持及合理引导下，随着法律法规的不断完善，物业管理行业将持续快速发展，这将为公司的中长期发展提供有利的环境。

（三）行业基本情况

1、物业管理行业概览

（1）物业管理行业介绍

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

物业管理服务于20世纪80年代从西方国家传入我国，1981年3月深圳市物业管理公司成立并开始对深圳经济特区的涉外商品房提供物业管理服务，标志着我国内地物业管理行业的诞生。2003年6月，国务院颁布《物业管理条例》，并于同年9月开始实施，标志着我国物业管理行业法律法规体系的正式建立，我国物业管理行业规范运营水平进一步提升。

根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》[2]，截至2014年底，我国内地31个省、直辖市、自治区物业管理面积约为164.5亿平方米，全国共有物业服务企业约10.5万家，物业管理行业从业人员约为711.2万人。

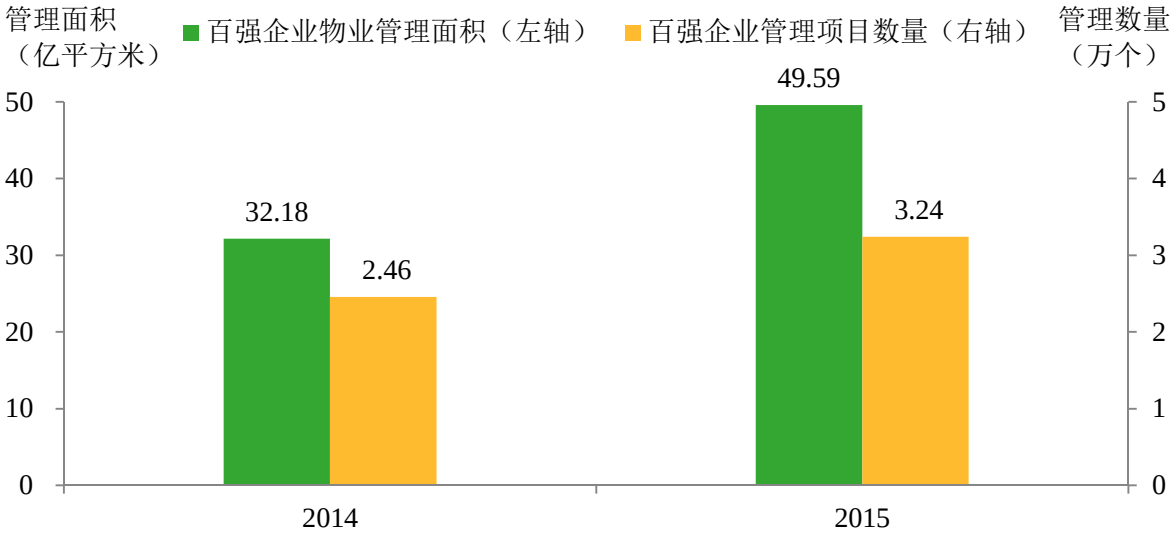
[2] 《全国物业管理行业发展报告》为中国物业管理协会编写并发布的行业报告，该报告每2年发布一次，截至目前

（2）物业管理行业发展状况

1）物业管理行业规模持续增长

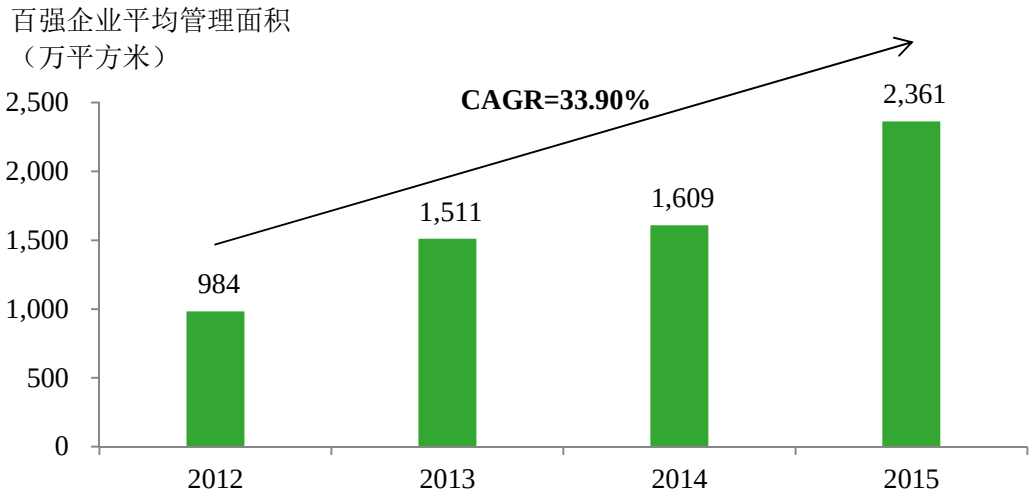
近几年来，我国物业管理行业规模持续增长。根据中国物业管理协会发布的《2015全国物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，全国物业管理面积约为 164.5 亿平方米，较 2012 年底的 145.3 亿平方米增长约 13.5%。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，纳入报告范围的 210 家物业服务百强企业 2015 年管理面积合计 49.59 亿平方米，较 2014 年的约 32.18 亿平方米增加 17.41 亿平方米；百强企业 2015 年管理项目数量合计 3.24 万个，较 2014 年的 2.46 万个增加 0.78 万个。百强企业 2015 年平均管理面积为 2361.48 万平方米，同比增长 46.76%；其中，管理面积超过 3,000 万平方米的物业管理企业数量从 2014 年的 24 家增加到了 2015 年的 40 家。



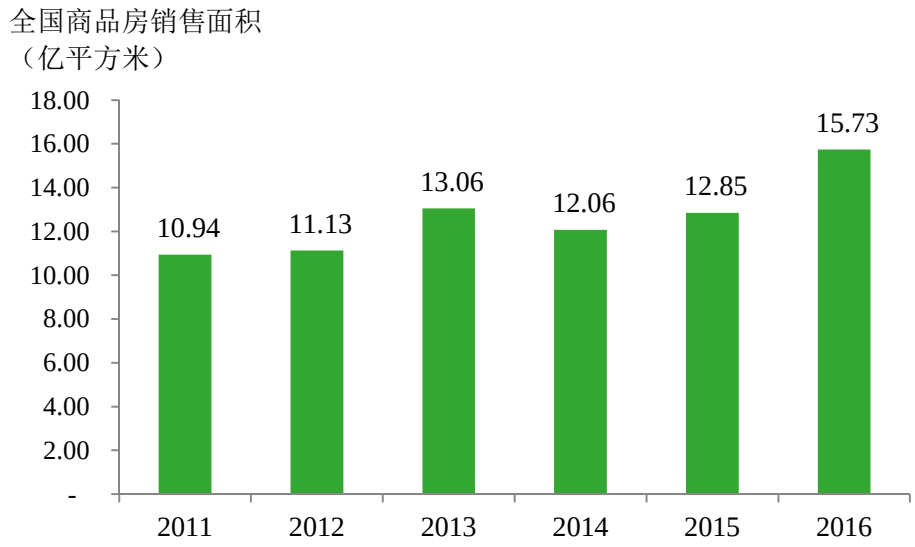
资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

最新的报告为 2015 年 9 月发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，所发布数据为 2014 年数据



资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

商品房面积的增加是物业管理规模增长的主要动力之一。根据国家统计局的数据，2011 年至 2016 年，我国商品房销售面积合计超过 75 亿平方米，商品房面积的持续增加及物业管理服务向现有存量物业的渗透为物业管理服务面积未来的持续增长提供了空间。

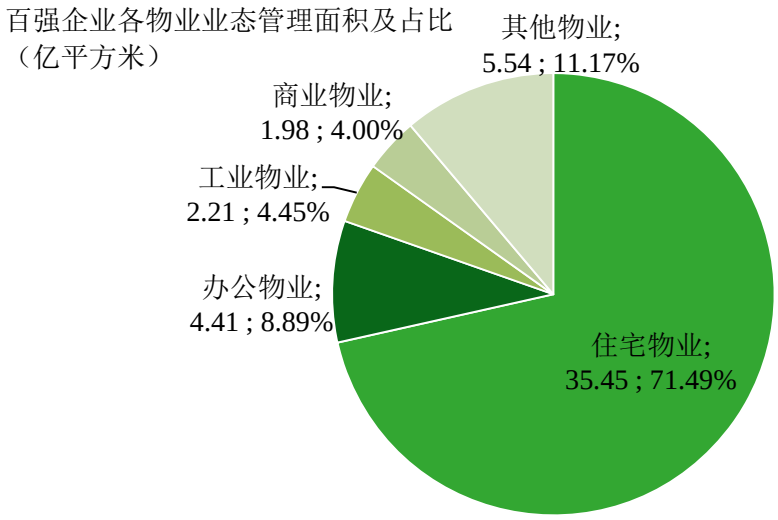


资料来源：国家统计局

2）物业业态以住宅为主

从业态来看，住宅物业是我国物业管理行业最为主要的物业业态。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，2015 年我国

百强企业管理的住宅物业项目数量为 17,896 个，总面积达到 35.45 亿平方米，占物业管理总项目数之比为 55.23%，总面积之比为 71.49%；2015 年我国百强企业住宅物业服务费收入合计达到 506.50 亿元，占物业服务费总收入的 53.56%。

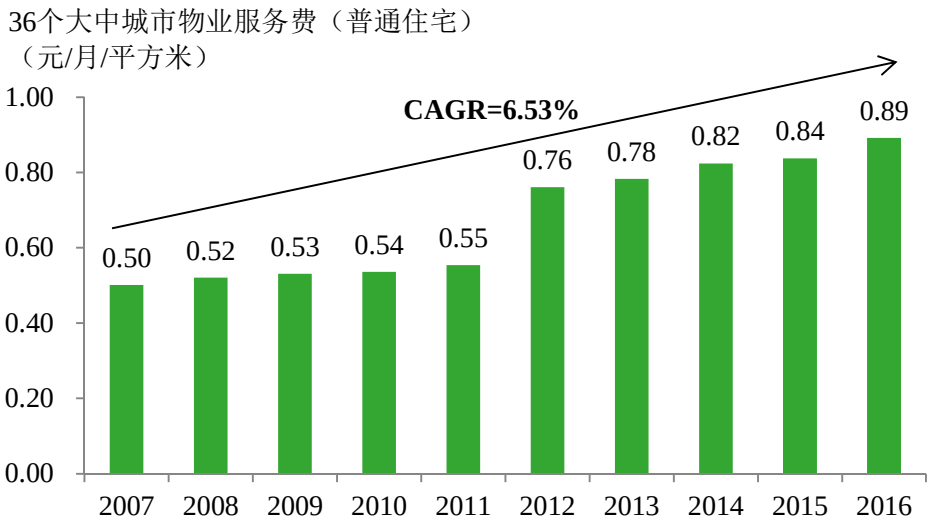


资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

2015 年，我国住宅施工面积、竣工面积、销售面积分别为 51.16 亿平方米、7.38 亿平方米、11.24 亿平方米，占同期房屋施工面积、房屋竣工面积、商品房销售面积之比分别为 69.54%、73.75%、87.48%。作为房地产增量市场的主要推动力，预计未来住宅仍将继续成为我国物业管理行业最主要的物业业态。

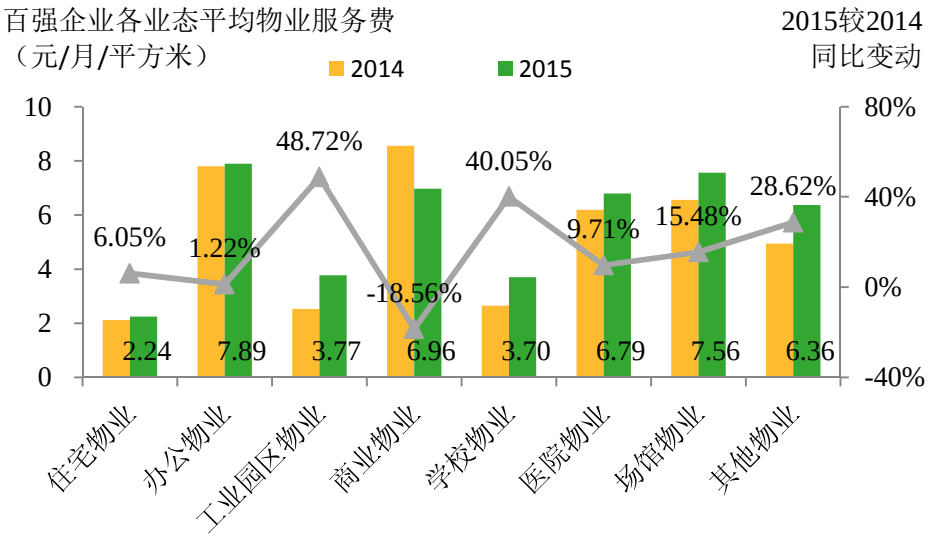
3）服务价格逐年上升

随着居民生活水平的提高及业主对于物业管理质量要求的提升，物业管理服务的价格呈现逐年上升的趋势。根据国家发改委价格监测中心的 36 个大中城市服务收费平均价格数据，我国普通住宅物业服务费由 2007 年的约 0.50 元/月/平方米上升至 2016 年的约 0.89 元/月/平方米，年复合增长率 6.53%。



资料来源：国家发改委价格监测中心，年度数据以年内各月公告数据均值估算

百强企业方面，根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业管理项目平均物业服务费为 4.28 元/月/平方米，其中住宅物业平均物业服务费为 2.24 元/月/平方米，较 2014 年上涨 6.05%。除商业物业平均物业服务费较 2014 年有所下降外，其余各类业态服务费均有不同程度的提升。

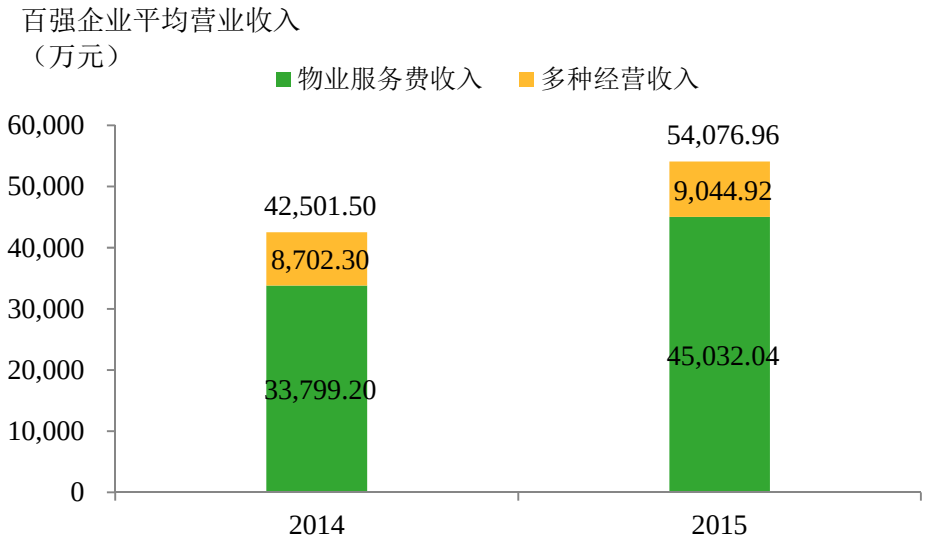


资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

4）经营绩效显著提升

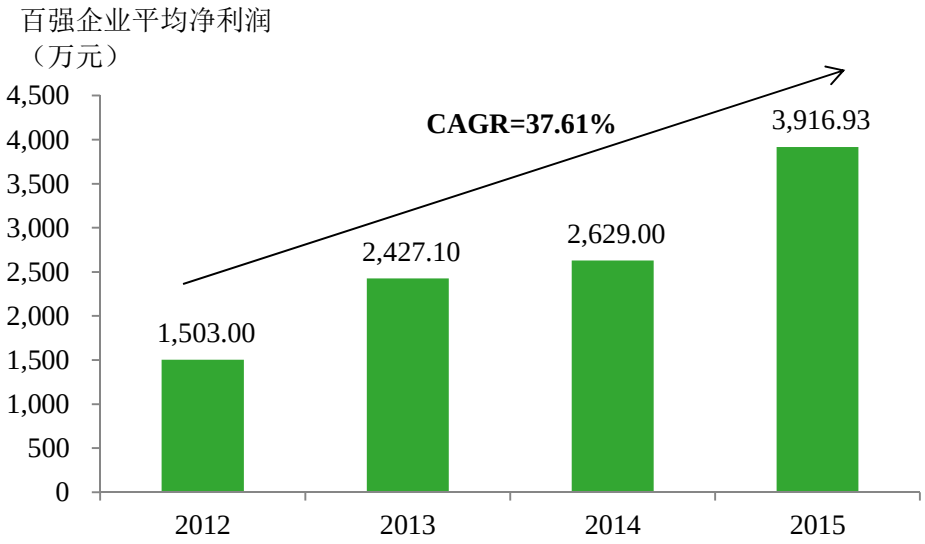
随着物业管理规模与价格的上升以及物业管理企业对于成本、费用控制能力的增强，物业管理企业经营绩效在过去表现出显著的提升。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业 2015 年合计实现营业收入 1,135.61 亿元，均值 54,076.96 万元，同比增长 27.24%；其中物业服务费收入均值为 45,032.04 万元，同比增长 33.23%，多种经营收入均值 9,044.92 万元，同比增长 3.94%。



资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业 2015 年平均净利润达到 3,916.93 万元，同比增长 48.99%，2012 年至 2015 年平均净利润年复合增长率达到 37.61%；其中，百强企业平均物业服务净利润占平均净利润的比值约为 68.92%。



资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

5）行业集中度较低但有所提升，行业兼并收购增加

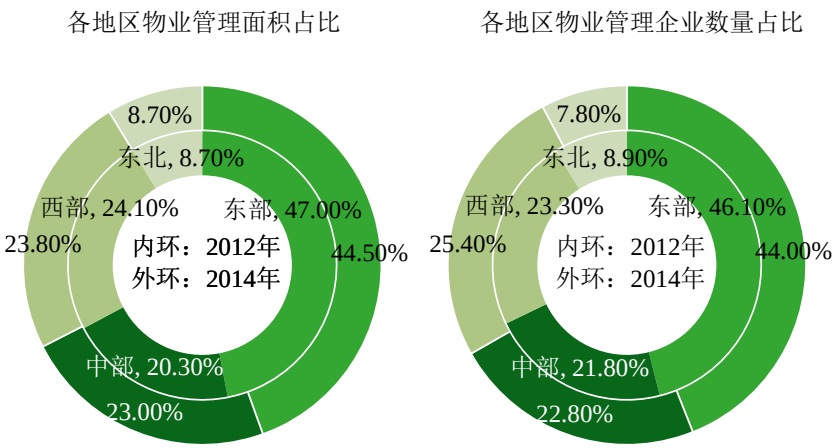
根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，我国共有服务企业约 10.5 万家，据此计算，平均每家企业管理面积约为 15.67 万平方米，平均营业收入约为 333.33 万元，平均从业人员约为 68 人。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》及中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，2014 年百强企业合计管理面积占全国物业管理面积之比约为 19.56%，2015 年估算百强企业合计管理面积占全国物业管理面积之比约为 28.42%。总体来看，我国物业管理行业高度分散，但表现出了集中度提升的趋势。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，2015 年度百强企业总计兼并收购 200 余家物业服务企业，收购物业管理面积总计 3.85 亿平方米，占百强企业全年管理面积总增量的 22.11%。行业内兼并收购的增加将进一步提升行业集中度，有利于物业管理企业规模效应的显现。

6）区域性明显，但区域间差距有所缩小

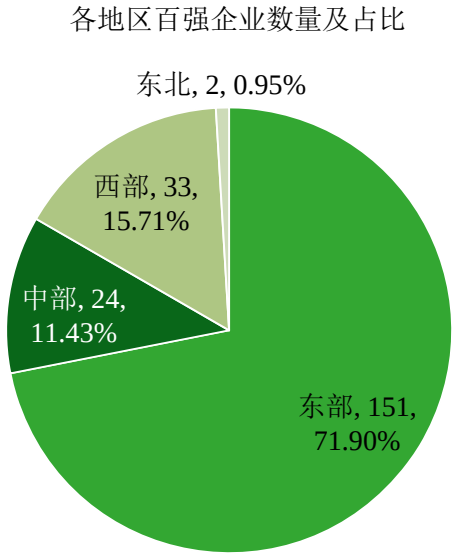
由于物业管理服务与居民的生活水平、收入水平之间具有较大的关联性，物业管理服务呈现出明显的区域性特征：经济水平相对发达的东部地区在物业管理面积、企业数

量等方面均处于全国前列；随着其他地区经济发展水平的提升，近几年东部以外地区物业管理规模及占比也有所上升。



资料来源：中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》

从百强企业的分布来看，根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，纳入报告范围的 210 家物业服务百强企业中，有 151 家来自东部地区，占比超过 70%。其中，物业管理服务起步较早且经济发展水平较高的深圳、北京、上海等地是入围百强企业数量最多的城市。



资料来源：中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

2、物业管理行业的经营模式

（1）物业管理服务的不同阶段

物业管理服务通常可分为前期物业管理服务与业主大会成立后的物业管理服务两个阶段。由于在物业项目完成销售并向业主进行交付前，尚无法确定物业的业主且无法由业主选聘物业管理企业，根据《物业管理条例》，在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位（通常为房地产开发企业）通过招投标或其他方式选聘物业管理企业，并由选聘的物业管理企业提供前期物业管理服务。物业项目完成销售并交付后，物业项目的业主可以通过成立业主大会、业主委员会并由业主大会做出决议，或经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主表决的方式，对物业管理企业进行重新选聘，在该等情况下，由业主或业主大会选聘的物业管理企业向业主提供的物业服务为业主大会成立后的物业管理服务。

由于我国现阶段大部分物业管理项目尚未成立业主大会及业主委员会，我国物业管理服务仍以前期物业管理服务为主。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业 2015 年管理的 32,401 个项目中，已成立业主委员会的有 4,760 个，占比 14.69%；在 17,896 个住宅项目中，已成立业主委员会的有 3,548 个，占比 19.83%。随着物业项目的成熟及业主对自身权益的重视程度加强，预计未来越来越多的物业项目将逐步成立业主大会、业主委员会，业主大会成立后的物业管理服务占比将会有所上升，这也将对物业服务企业、物业服务质量提出更高的要求。

（2）物业管理项目的获取模式

根据《物业管理条例》和《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，前期物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则；住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业；对于其他类型物业，国家提倡通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。随着近年来我国物业管理行业的持续发展与规范化，目前前期物业管理项目大多采用公开招投标的方式确定物业管理服务的提供方，物业管理企业则需在各地建设行政主管部门、房地产行政主管部门的监督和管理下经过投标、评标、中标的流程，方可获取前期物业管理项目。

根据《业主大会和业主委员会指导规则》，对于已成立业主大会、业主委员会的物业管理项目，由业主大会决定选聘或解聘物业管理企业，并由业主委员会与选聘的物业管理企业签订合同。相关规定对于业主大会选聘物业管理企业的方式未进行限定，通常可通过业主、业主大会、业主委员会与原物业管理企业或新物业管理企业进行协商谈判、公开招投标或其他方式进行。

（3）物业管理服务的收费模式

根据《物业服务收费管理办法》，业主与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。其中：包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式，在该种模式下，物业管理企业根据管理项目的情况制定服务方案、成本预算及预期利润，并相应确定报价、参与招投标或协议流程。取得物业管理项目后，物业管理企业通过向物业提供有效的管理服务，在保证服务质量的前提下降低物业运营、养护维修成本，取得预期的利润水平及因成本降低而取得的超额收益；酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。现阶段，物业管理行业的收费模式以包干制为主。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业服务企业发展报告》所收集的申报数据，纳入数据收集范围的 30,322 个项目中实行包干制收费的项目数量为 26,054 个，占比达到 85.92%。

3、物业管理行业市场化程度

我国国内多数大型物业管理企业都是通过承接关联房地产开发企业所开发的项目而起步、发展的，该等物业管理企业与房地产企业的纽带关系为物业管理公司获得项目提供了途径。我国物业管理行业发展的这一历史特性，也造成了国内大型物业管理公司业务来源大多与关联方相关的现象。

虽然行业内存在上述业务来源与关联方相关的现象，但随着 2003 年《物业管理条例》和《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的颁布及实施，对于在业主大会成立前向物业提供前期物业服务的物业管理企业的选聘，尤其是提供住宅类物业前期物业管理服务的物业管理企业的选聘开始主要通过招投标方式进行。该招标过程通常为公开招标，或根据规定需要向三个以上物业管理企业进行邀请招标；评标工作则由三分之二以

上独立物业管理专家组成的评标委员会负责。招投标活动受到各地建设行政主管部门、房地产行政主管部门的监督和管理。

在提供前期物业服务的物业管理企业被选定后，物业业主有权通过经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主表决的方式，对物业管理企业进行重新选聘；而在物业项目的业主大会、业主委员会成立后，业主大会有权决定对物业管理企业的选聘。在业主对自身权益的重视程度越发加强的情况下，物业管理企业选聘方式的市场化程度进一步得到了加强。

招投标的实施及业主对于物业管理企业的决定权使房地产开发企业无法通过关联关系为物业管理企业直接提供业务来源，房地产开发企业与物业管理企业之间的合作更多转为建立于各自竞争优势上的业务合作，明显加强了物业管理行业内业务获取的市场化程度。

2014 年 12 月，国家发改委宣布对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，为行业定价进一步引入市场机制，发挥市场在资源配置中的作用；定价管理的放开增强了物业管理服务定价的市场化程度，使提供差异化、高质量服务的物业管理企业能够收取与其服务相匹配的市场价格，有助于资源的有效配置和行业的健康发展。

4、物业管理行业的发展趋势

（1）物业管理面积及其占已建成物业面积的比重有望持续增加

根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，我国内地 31 个省、直辖市、自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米；根据住建部发布的《2015 年城市建设统计年鉴》，截至 2014 年底，我国城市建成区面积合计 497.73 亿平方米。据此计算，我国 2014 年底物业管理面积占城市建成区面积之比约为 33.05%，物业管理服务的进一步渗透仍有较大的空间。

物业管理通过对各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理，使物业所有人或使用人享受高效、周到的服务，为其提供良好的居住、工作环境。随着我国居民生活水平的提升，人们对于生活水平的要求逐步提高，相应地对于所居住、工作环境的要求也会有所提升，物业管理也会越来越受到居民的重视，预计未来我国物业管理面积及其占比和对物业的渗透率有望持续得到增加。

（2）多种经营业务将逐步成为物业管理行业的利润增长点

随着我国经济的发展及居民生活水平的提升，人们对于与物业相关服务的关注重点将不仅仅局限于基础的保安、保洁、绿化等物业管理服务上；能进一步提升居民生活质量的各类增值服务，如社区电商、社区家政、社区养老等各类多种经营业务将受到越来越多居民的关注。物业管理行业作为与居民日常社区生活联系最为紧密的行业之一，在开展物业相关服务方面具有得天独厚的优势，诸多物业管理企业也将多种经营业务作为其业务发展的新方向之一。同时，由于多种经营业务对成本投入的要求较低，其利润率也通常高于传统的物业管理服务。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业 2015 年多种经营业务收入占营业总收入之比为 16.73%；多种经营净利润占净利润总额之比为 31.08%，成为物业管理行业重要的利润增长点。

此外，随着移动互联网技术、云平台、大数据等技术的进一步发展，该等技术也将进一步与物业管理服务及多种经营业务相融合，为物业管理行业带来新的发展机遇，进一步提升行业的经济附加值。

（3）基础物业服务外包

随着业主对于物业服务质量要求的提高及物业管理企业间竞争的加剧，越来越多物业管理企业选择将清洁、绿化、设备维修养护、秩序维护等基础物业服务外包给专业服务公司，利用专业服务公司提供优质、低价的服务，在提升服务水平的同时降低经营成本，增强公司整体竞争力。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，我国百强企业 2015 年外包员工数占一线员工数的 26.55%；各类外包业务中，清洁业务外包项目数占总项目数的 38.16%，绿化业务、设备维修养护和秩序维护业务外包项目数的占比则分别为 26.55%、24.11%和 19.16%。

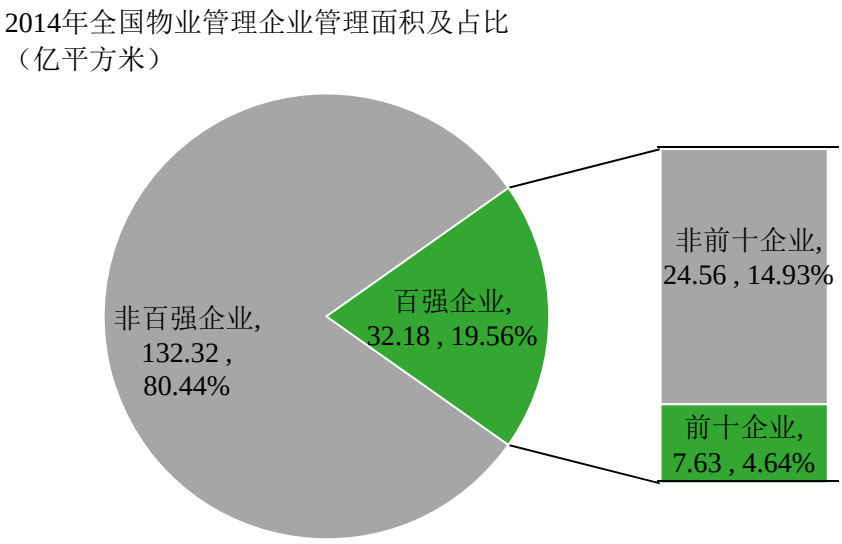
（四）行业竞争状况

1、物业管理行业竞争格局

现阶段，我国物业管理行业呈现出高度分散的特点。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，我国共有物业服务企业约 10.5

万家，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人。物业管理行业进入门槛较低，各地客户对服务、价格要求存在差异性，为行业内小型物业管理公司的生存提供了空间。

根据中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》以及中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》的数据，2014 年我国百强企业物业管理面积占全国物业管理总面积之比约为 19.56%，收入占比约为 24.29%；物业管理前十企业物业管理面积占百强企业物业管理面积之比约为 23.70%，收入占比约为 20.75%；2015 年物业管理前十企业物业管理面积占百强企业物业管理面积之比约为 26.89%，收入占比约为 19.53%。



资料来源：中国物业管理协会《2015 全国物业管理行业发展报告》，中国物业管理行业 TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》

目前物业管理行业的竞争逐步变得激烈，主要体现在以下方面：（1）行业内企业通过不断扩张及兼并整合，寻求规模经济效应，领先企业之间的竞争程度加强；（2）行业内规模较大的物业管理企业已经形成了品牌效应，其提供高品质的物业管理服务并且取得了良好的市场反馈，形成一定的竞争优势；（3）行业高科技水平逐步提升，信息科技产品在物业管理行的应用率不断提升，推动行业服务质量的提升。

2、物业管理行业内主要企业情况

物业管理行业内部分主要企业情况如下：

（1）万科物业

万科物业是万科企业提供物业服务的下属子公司。自 1990 年承接第一个物业项目以来，万科物业持续为客户提供专业优质的物业服务。万科物业是我国物业管理行业的领先企业，连续多年在由中国指数研究院“中国物业服务百强企业”评选中排名第一。

截至 2016 年底，万科物业提供服务的项目超过 1,800 个，合同面积超过 3.56 亿平方米，已覆盖中国大陆 65 个大中城市，服务 361 万户家庭，在职员工人数约 4.7 万名。

根据万科企业的定期报告，万科企业的物业服务板块 2016 年度实现营业收入 42.60 亿元。

（资料来源：万科网站 http://www.vanke.com，万科企业定期报告）

（2）绿城服务

绿城服务是中国领先的高端住宅物业服务供货商，提供多元化的服务，主要包括物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务三大类业务。在中国指数研究院评选的中国物业服务百强企业中，绿城服务连续六年被评为综合实力第二企业。

截至 2016 年 12 月 31 日，绿城服务在管物业合计 809 个，总建筑面积达到 10,520 万平方米，覆盖我国 23 个省、直辖市及自治区的 99 个城市。

根据绿城服务的定期报告，绿城服务 2016 年度实现收入 37.22 亿元，其中物业管理服务收入 26.20 亿元。

（资料来源：绿城服务 IPO 招股说明书，绿城服务定期报告）

（3）碧桂园物业

碧桂园物业的主营业务为物业管理服务、社区增值服务、协销服务及其他业务，形成了覆盖社区全生命周期的服务体系。碧桂园物业业务源于碧桂园集团于 1992 年开始在顺碧发展提供的物业管理服务，至今公司已拥有超过 20 年的物业管理服务经验。碧桂园物业拥有国家物业服务企业一级资质，为中国物业管理协会常务理事单位。

截至 2016 年 3 月 31 日，碧桂园物业物业管理项目数量超过 300 个，合同管理面积达 1.55 亿平方米，收费管理面积达 7,693.95 万平方米，分布于全国 25 个省、直辖市、自治区超过 150 个城市，服务业主户数超过 60 万户。

根据碧桂园物业首次公开发行的招股说明书（申报稿），碧桂园物业 2015 年度实现营业收入 16.72 亿元，其中物业管理服务收入 13.34 亿元；2016 年 1-3 月实现营业收入 5.37 亿元，其中物业管理服务收入 4.66 亿元。

（资料来源：碧桂园物业 IPO 招股说明书（申报稿））

（4）中海物业

中海物业是中国领先的物业管理公司之一，业务覆盖中国大陆、香港及澳门地区。中海物业管理中高端物业，包括中、高端住宅、甲级写字楼、商业综合体、酒店及政府物业，中海物业致力透过为客户提供高质素及高水平的服务，提高客户的满意度，为所管理的物业实现保值增值。

截至 2016 年 12 月 31 日，中海物业在管物业合计 470 个，总建筑面积约为 9,350 万平方米，覆盖中国大陆、香港、澳门的 52 个城市，员工合计超过 2.26 万人。

根据中海物业的定期报告，中海物业 2016 年度实现收入 25.63 亿港元，其中物业管理服务收入 23.34 亿港元。

（资料来源：中海物业定期报告）

（5）彩生活

彩生活是中国领先的小区服务运营商。基于 2015 年 12 月 31 日所签约管理的住宅小区总建筑面积，彩生活 2016 年获中国指数研究院评定为“中国物业服务百强企业物业服务规模 TOP10”第一位。彩生活业务主要包括物业管理服务、工程服务和小区租赁、销售及其他服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，彩生活管理的项目数量达到 2,339 个，合约总建筑面积达到 3.95 亿平方米，覆盖中国及新加坡的 210 个城市。

根据彩生活的定期报告，彩生活 2016 年度实现收入 13.42 亿元，其中物业管理服务收入 10.59 亿元。

（资料来源：彩生活定期报告）

（五）影响公司发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）城镇化进程加快，城镇人口增长带动住房及物业管理需求

目前我国城镇化正处于中期发展阶段，城镇人口持续快速增长。国家统计局数据显示，国内城镇化率由 1996 年的 30.48%上升至 2016 年的 57.35%。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》预计，到 2020 年我国常住人口城镇化率将达 60.00%左右。根据国务院办公厅发布的《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020 年）》，预计到 2020 年，我国总人口数将达到 14 亿人，由此计算，至 2020 年，我国城镇人口约将达到 8.4 亿人，较 2016 年末增加约 4,700 万人，新增城镇人口以及由此而新增的住房需求将促进城市基础设施建设和城镇住房建设投资增长，扩大物业管理行业及物业管理服务的市场空间。

此外，随着我国城镇化进程向纵深发展，扩大城镇边际范围，三线城市、其他城市以及中西部地区的城市建设将迎来良好的发展机遇，对物业管理服务基本需求的扩张构成稳定支撑。

（2）房地产行业的发展，住宅总量的持续增长推动物业管理服务发展

近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。根据国家统计局的数据，2016 年，我国商品房销售面积 15.73 亿平方米，较 2015 年增长 22.46%，增速比 2015 年提高 15.95 个百分点，其中住宅销售面积增长 22.36%。此外，国家住房和城乡建设部政策研究中心预测，未来十年我国城镇有望新建 7,000-8,000 万套住房。作为物业管理行业最主要的管理业态，住宅总量的持续增长及房地产行业的发展将推动物业管理服务的持续发展。

（3）居民收入持续增长和消费升级为物业管理服务发展提供了物质基础

国家统计局数据显示，2016 年国内城镇居民人均可支配收入 33,616 元，较上年实际增长 5.6%，2011 年至 2016 年，我国城镇居民可支配收入的年复合增长率为 9.04%，预计未来全国城镇居民收入仍然将保持稳定增长。随着城镇居民可支配收入的提高，城镇居民消费全面升级，各类消费支出均呈增长态势。居民的消费结构也有所变化，作为基本生存需要的食品、衣着和其他用品类消费占总消费支出的比重趋于基本稳定，而对

于各类服务支出所占比重逐渐提高。同时，随着居民可支配收入的增长和消费结构的升级，居民对于服务的选择及考量因素从单纯的价格因素逐渐发展到对品牌、服务质量等综合因素的考虑。城镇居民收入水平的持续增长和居民对服务需求的转变，为物业管理服务的发展提供了坚实的物质基础。

（4）政策的完善为物业管理企业运营提供良好环境

我国物业服务相关法律法规的不断完善、产业政策的合理引导以及政府对于行业的支持性态度，为物业管理行业及物业管理企业的持续稳定发展提供了保障。

在相关法律法规及产业政策的引导下，物业管理行业的市场化业务拓展、市场化定价机制逐步确立，将行业的竞争机制进一步深化，有助于行业资源配置的优化和行业长期的健康发展，为公司在行业内的长期发展提供了良好的环境。

2、不利因素

（1）人工成本上升压缩行业利润空间

物业管理行业对于各类物业服务人员的投入情况具有一定的要求，人力成本也成为了物业管理企业经营的主要成本之一。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，2014 年、2015 年我国百强企业人力成本占总成本的比重均超过 55%。

近年来，我国人力资源成本不断上升。根据国家统计局的数据，我国城镇单位就业人员年平均工资从 2011 年的 41,799 元上升到 2015 年的 62,029 元，年复合增长率为 10.37%；根据我国人力资源和社会保障部的数据，我国各地于 2011 年起多次调增最低工资标准。工资水平的上升推动了我国物业管理行业人工成本的上升，对行业的利润空间形成了挤压。

（2）上游行业标准化程度较低，服务质量参差不齐

物业管理行业的上游主要为保安、保洁、绿化等服务外包业务的供应商。现阶段，上游行业的标准化程度较低，各供应商之间缺乏统一的标准服务模式，使各地、各企业之间服务的流程、质量存在较大的差异，难以实现统一的高标准管理。同时，上游企业员工专业程度也存在较大的差异，其所提供的服务质量参差不齐，对于物业管理企业的服务质量保障、品牌声誉积累将带来不利影响。

三、公司在行业内的竞争情况

（一）公司在行业内的市场地位

公司是根植长三角、辐射全国的跨区域物业管理企业，是中国物业管理协会理事会员单位。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，公司位列 2016 中国物业服务百强企业第 24 位，连续 3 年入选中国物业服务百强企业。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业专项研究报告》，公司位列 2016 中国物业服务百强企业成长性 TOP10 企业第 6 位。

（二）公司技术水平及特点

公司拥有中国物业服务企业一级资质，拥有完善的服务管理体系，物业服务质量在行业内处于领先水平。在传统物业管理服务的基础上，公司通过新橙社 APP，实现线上对物业服务、增值业务的对接，进一步提升公司物业服务的效率与质量。

公司的物业管理服务受到行业协会与行业内权威研究机构的认可。报告期内，公司获得的主要荣誉如下：

序号	时间	荣誉名称	颁布主体
1	2016 年	2016 中国物业服务百强企业	中国物业管理协会 中国指数研究院
2	2016 年	2016 中国物业服务百强企业成长性 TOP10	中国指数研究院
3	2016 年	2016 中国物业服务专业化运营领先品牌企业	中国指数研究院
4	2015 年	2015 物业管理综合实力百强企业	中国物业管理协会
5	2015 年	2015 物业服务特色企业（住宅物业）	中国物业管理协会
6	2015 年	2015 中国物业服务百强企业	中国指数研究院
7	2015 年	2015 中国物业服务百强企业成长性 TOP10	中国指数研究院
8	2015 年	2015 中国物业服务企业“互联网+”开发应用创新大赛领先企业	中国指数研究院
9	2014 年	2014 中国物业服务百强企业	中国房地产 TOP10 研究组
10	2014 年	2014 中国物业百强企业服务质量 TOP10	中国房地产 TOP10 研究组

（三）公司的竞争优势与劣势

1、公司的竞争优势

（1）公司拥有完善的服务管理体系，为业主提供高质量服务

公司拥有完善的物业服务管理体系，通过质量管理体系 GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008 认证、环境管理体系 GB/T 24001-2004/ISO 14001:2004 认证、职业健康安全管理体系 GB/T 28001-201/OHSAS 18001:2007 认证，拥有国家物业管理服务企业一级资质。

公司拥有一套成熟且独具特色的《金领结服务标准》体系，以客户需求为导向，主动服务，服务标准始终高于业主的需求标准。公司对客户需求进行深度挖掘、整合，针对高低端不同类型的物业项目，为其量身制定管理模式，从而更好地为业主打造优质服务。

报告期内，公司未曾因提供的物业服务无法达到业主满意度要求而被动退出任何项目的管理。公司于 2014 年被中国房地产 TOP10 研究组评为“2014 中国物业百强企业服务质量 TOP10”企业。

（2）新橙社 APP 与公司业务相互融合，提升公司服务效率与质量

公司 2015 年起正式上线新橙社 APP，将公司的部分物业服务与增值业务与新橙社 APP 实现对接。目前，通过新橙社 APP，业主可以实现线上报修、线上投诉、物业费缴纳等基础物业服务内容，并通过线上进行社区生活购、软装拎包装修、装修改造等增值业务需求的提交，公司通过新橙社 APP 获取业主的需求并相应安排、提供服务。新橙社 APP 对于公司提高对业主需求的响应效率、提升服务质量及客户满意度起到了重要的作用，并且为公司发展多元化增值业务、拓宽服务内容、扩展服务渠道奠定了基础。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司新橙社 APP 共覆盖物业社区 132 个，服务用户超过 30 万名。2014 年至 2016 年，新橙社 APP 完成交易订单总量 95,462 单，交易总额 7,869.60 万元。

随着公司对新橙社 APP 的推广与应用，以及公司本次首次公开发行募集资金投资项目新橙社移动互联网平台建设项目的实施，公司新橙社 APP 将进一步得到升级，服务内容也将进一步得到丰富，有助于巩固并进一步扩大新橙社 APP 对于公司服务效率与质量的提升作用。

（3）公司发展迅速，成长性在行业内处于领先地位

公司近几年对业务进行持续拓展，公司提供物业服务的项目数量、面积、收入等指标均保持快速增长趋势。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司在管的物业项目数量分别为 79 个、109 个和 181 个，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 37.97%、66.06%；合同面积分别为 2,432.46 万平方米、3,134.65 万平方米和 4,687.60 万平方米，2015 年末、2016 年末较上年末分别增长 28.87%、49.54%；2014 年度、2015 年度和 2016 年度物业服务收入分别为 20,578.22 万元、29,387.80 万元、和 39,920.06 万元，2015 年度、2016 年度较上年度分别增长 42.81%、35.84%。公司于 2015 年、2016 年连续两年被中国指数研究院评为“中国物业服务百强企业成长性 TOP10”企业。

（4）专业人才储备丰富，人才培养机制完善

公司拥有丰富的物业管理专业人才储备，核心管理团队拥有丰富的房地产及物业管理相关行业从业经验，具有充足的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。在后备人才培养方面，公司开展新将计划、新火计划、新锐计划、新耀计划、新翼计划等人才培养项目，对公司各级别、各部门在职员工以及应届新入职员工进行专项培养，为公司持续发展提供人员保障。

（5）多元化服务满足业主需求，丰富公司收入来源

除了传统的物业服务及协销服务外，公司近年积极拓展多元化业务，推动增值业务及工程业务的发展，满足业主对于不同类型服务的需求。多元化业务的拓展同样有助于丰富公司的收入来源，降低公司的经营风险。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司增值业务、工程业务收入合计分别为 1,462.48 万元、3,193.70 万元和 6,553.04 万元，合计占公司营业收入的比重分别为 5.48%、7.98%和 11.43%。

未来公司将在拓展物业管理业务全国化布局的同时，着力进一步发展增值业务，从客户需求出发挖掘新的盈利点，建立多样化的收入来源，并为业主提供高质量的社区生活服务。

2、公司的竞争劣势

（1）公司物业服务规模较行业领先企业存在一定差距

公司物业服务规模较行业内领先企业仍存在一定的差距。根据中国物业管理行业TOP100 研究组《2016 中国物业服务百强企业研究报告》的数据，2015 年我国物业管理前十企业平均管理项目数量为 744 个，平均管理面积 1.33 亿平方米。公司物业服务规模相对行业领先企业较小，对于公司知名度的提升及管理规模效应的体现有一定的不利影响。随着公司的快速发展，公司物业管理规模在未来将得到持续提升，减小公司在服务规模方面的劣势。

（2）服务区域集中劣势

目前公司物业服务的区域仍集中在长三角地区。截至 2016 年 12 月 31 日，公司所管理的 181 个项目中，合计 161 个项目位于江苏省、浙江省及上海市，占公司物业服务项目总数的 88.95%。服务区域的集中对于公司在长三角以外的地区提升知名度、拓展业务存在一定的不利影响。未来随着公司业务的进一步拓展以及公司本次首次公开发行募集资金投资项目全国物业管理服务市场拓展项目的实施，公司的业务将向全国范围进行进一步的扩张，减小公司物业服务区域相对集中的劣势。

（四）上述情况在最近三年的变化情况及未来可预见的变化趋势

随着公司业务的发展与战略目标的明确，公司服务品质、成长性、人才等优势在过去三年逐渐得到体现，公司市场地位在最近三年有所提升。过去三年内，公司开始开展工程业务，并通过新橙社 APP 实现物业服务、增值业务的线上对接，进一步发挥公司信息技术方面的竞争优势，增加公司多元化收入来源，公司的竞争优势得以进一步显现。

同时，随着未来公司首次公开发行募集资金的到位及募集资金投资项目的实施，公司将获得充裕的资金用于公司业务的拓展与技术的升级，拓展公司的服务规模及服务区域，并帮助进一步巩固公司在行业内的竞争优势。

四、公司销售情况和主要客户

（一）公司各业务板块销售情况

1、物业服务

（1）服务规模及收入情况

报告期内，公司物业服务规模情况如下：

单位：个，万平方米

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
物业服务项目数量	181	109	79
物业服务合同面积	4,687.60	3,134.65	2,432.46

报告期内，公司物业服务收入情况如下：

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业服务收入	39,920.06	29,387.80	20,578.22

（2）服务的主要客户群体

公司物业服务的主要客户群体包括物业业主、房地产开发企业。公司向物业业主提供已售出物业的物业服务、向房地产开发企业提供尚未售出物业的物业服务并相应收取物业服务费。

（3）服务价格的变动趋势

物业服务的价格受到诸多因素的影响：

1）物业服务项目约定的服务标准或人员配置要求；

2）周边市场同类服务价格；

3）物业项目自身定位情况：若项目定位为高端项目，则物业服务价格会相对较高；

4）物业项目交付时间及历史收费标准：由于物业服务价格的调整需要经过多数业主的认可，且所需履行的程序较为复杂，时间及沟通成本较高，且频繁的调价或单次较高的调价可能引起业主的不满，因此公司的物业服务价格一般不会随意进行调整，以上情况使交付时间较早、初始定价较低的物业项目物业服务价格与交付时间较晚的项目相比可能较低。

报告期内，公司物业服务单价总体呈上升趋势，主要原因为随着物价的整体上涨及公司服务质量、服务水平的提升，公司新签约项目的收费定价较之前项目的收费定价有所上升所致；同时，公司于 2015 年新承接的项目中，商业类物业的面积占比有所上升，该类物业服务费单价通常较高，进一步提升了公司物业服务收费水平。2016 年，随着公司物业服务的规模与范围进一步拓展，公司新承接的部分项目最初交付时间较早、收费标准较低，或业主所要求的物业服务标准较低，使该类项目物业服务单价有所降低。

2、协销服务

（1）协销服务收入情况

报告期内，公司协销服务收入情况如下：

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
协销服务收入	10,864.11	7,444.25	4,626.37

（2）服务的主要客户群体

公司协销服务的主要客户群体为房地产开发企业，公司向其提供案场服务及房产委托服务，并相应向其收取费用。

（3）服务价格的变动趋势

公司协销服务的服务的定价与客户对提供服务标准及内容的要求、结合公司周边活跃市场交易价格及公司的服务成本，与对方协商确定。报告期内，公司协销服务主要为与关联方的关联交易，该类协销服务的具体情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方交易”之“（二）关联交易情况”。

3、增值业务

（1）增值业务收入情况

报告期内，公司增值业务收入情况如下：

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
增值业务收入	2,727.27	1,719.01	844.86

（2）服务的主要客户群体

公司增值业务的客户群体主要为公司增值业务的合作商、物业社区内消费者、业主等。对于信息服务，公司作为信息平台向合作商提供业主对于增值服务的需求，对接服务的供给端与需求端，由合作商向业主提供服务，公司代合作商向业主收取服务费用后统一划转给合作商，并向合作商相应收取信息费用；对于社区便民服务，公司直接向对应的消费者收取相关费用。公共资源委托管理服务中，公司将对应服务取得的收益计入物业项目的共有收益，并与业主按《前期物业管理服务合同》、《物业管理服务合同》或其他另行约定，由公司从经营剩余中抽取一定比例作为公司收入，其余部分归全体业主所有，该部分归属于全体业主的收入将根据与业主的协议约定进行使用；未进行约定的，经营剩余则归属于业主所有。

（3）服务价格的变动趋势

公司的增值业务的收费主要为向合作商按约定的销售金额比例收取的服务佣金、向消费者收取的服务费以及公共资源委托管理服务取得的收益分成。报告期内，公司增值业务收取的服务佣金比例、服务费标准、收益分成比例基本保持稳定，增值业务收入的增加主要由于该等服务业务量的增加所致。

4、工程业务

（1）工程业务收入情况

报告期内，公司工程业务收入情况如下：

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
工程业务收入	3,825.77	1,474.69	617.61

（2）服务的主要客户群体

公司工程业务的主要客户群体为公司所提供物业服务的物业项目以及房地产开发企业等。

（3）服务价格的变动趋势

发行人工程业务的定价主要考虑项目的人工成本、维保需求标准以及项目当地市场价格确定。报告期内，公司工程业务价格略有上升，主要原因系人工成本的上升，以及随着公司工程业务的积累而逐步开始承接高端项目的工程业务所致。

（二）报告期内主要客户情况

1、2016 年前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	营业收入	占营业收入总额比重	提供产品/服务
1	王振华控制的企业及其合营联营公司	15,310.36	26.70%	物业服务、协销服务、工程业务
2	招商银行股份有限公司常州支行	87.15	0.15 %	物业服务
3	常州龙之轩花园酒店有限公司	57.53	0.10 %	物业服务
4	苏州正悦投资管理有限公司	47.82	0.08 %	物业服务
5	广州汇正财经顾问有限公司	44.62	0.08 %	物业服务
合计		**15,547.48**	**27.12%**	

2、2015 年前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	营业收入	占营业收入总额比重	提供产品/服务
1	王振华控制的企业及其合营联营公司	11,894.82	29.72%	物业服务、协销服务、工程业务
2	招商银行股份有限公司常州支行	94.84	0.24%	物业服务
3	常州龙之轩花园酒店有限公司	57.53	0.14%	物业服务
4	新华昌集团有限公司	23.79	0.06%	物业服务
5	搜房媒体技术（北京）有限公司常州分公司	12.98	0.03%	物业服务

序号	客户名称	营业收入	占营业收入总额比重	提供产品/服务
合计		**11,887.38**	**29.70%**	

3、2014 年前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	营业收入	占营业收入总额比重	提供产品/服务
1	王振华控制的企业及其合营联营公司	7,261.52	27.23%	物业服务、协销服务、工程业务
2	招商银行股份有限公司常州支行	96.23	0.36%	物业服务
3	常州龙之轩花园酒店有限公司	57.53	0.22%	物业服务
4	新华昌集团有限公司	25.95	0.10%	物业服务
5	搜房媒体技术（北京）有限公司常州分公司	12.98	0.05%	物业服务
合计		**7,454.21**	**27.95%**	

报告期内，本公司不存在向单一客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方在公司主要客户中所占的权益情况

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司第一大客户均为公司董事、实际控制人王振华控制企业及其合营联营公司。王振华持有该等企业权益的情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况”及“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方交易”之“（一）关联方及关联关系”。除上述关系外，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。报告期内，公司关联交易情况及公司规范关联交易的措施请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方交易”。

五、公司采购情况和主要供应商

（一）公司主要采购情况

公司采购项目主要为物业管理保安外包、项目保洁、绿化养护等物业管理相关服务的外包服务采购、对于项目前期开办所需物资以及项目运营过程中所需物资的采购以及对电力、水力等能源的采购。报告期内，公司各类采购主要的供应商如下：

采购项目	主要供应商
保安	常州市和诚保安服务有限公司、上海翔鹰保安服务有限公司
保洁	上海邹氏物业管理有限公司、常州龙盛保洁服务有限公司、上海妍然保洁服务有限公司、常州市伟南保洁服务有限公司、昆山市瑞春保洁绿化服务有限公司、江苏美洁环境有限公司、苏州鸿翔清洁服务有限公司
绿化养护	上海咫莆实业有限公司、上海腾升绿化工程有限公司
能源	项目各地电力、水力公司等

注：上海邹氏物业管理有限公司、上海妍然保洁服务有限公司、常州市伟南保洁服务有限公司为同一实际控制人控制的不同主体

报告期内，公司的主要成本及采购为人力成本及外包成本（主要为对应外包服务的人力相关成本）。公司各类主要成本的单位面积变动情况如下表所示：

单位：元/平方米

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
保安	3.84	3.77	3.90
保洁	1.61	1.67	1.59
绿化养护	0.22	0.21	0.25
合计	**5.66**	**5.65**	**5.74**

注：单位面积成本=计入营业成本的保安、保洁、绿化养护员工薪酬与对应项目外包成本之和除以对应报告期平均物业服务合同面积进行估算，平均物业服务合同面积=（期初合同面积+期末合同面积）/ 2

报告期内，公司单位面积保安、保洁、绿化养护的人力成本基本保持稳定。

（二）报告期内主要供应商情况

1、2016 年前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务
1	常州市和诚保安服务有限公司	4,286.38	22.29%	保安
2	上海邹氏物业管理有限公司	2,784.90	14.48%	保洁
3	国网上海市电力公司	1,226.30	6.38%	电力
4	常州龙盛保洁服务有限公司	706.23	3.67%	保洁
5	上海翔鹰保安服务有限公司	702.78	3.66%	保安
合计		**9,706.60**	**50.49%**	

2、2015 年前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务
1	常州市伟南保洁服务有限公司	1,305.53	15.05%	保洁
2	国网上海市电力公司	681.46	7.86%	电力
3	常州龙盛保洁服务有限公司	678.61	7.82%	保洁
4	上海妍然保洁服务有限公司	620.93	7.16%	保洁
5	江苏省电力公司常州供电公司	417.63	4.82%	电力
合计		**3,704.16**	**42.71%**	

3、2014 年前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重	采购产品/服务
1	常州市伟南保洁服务有限公司	677.19	10.19%	保洁
2	上海妍然保洁服务有限公司	610.89	9.19%	保洁
3	常州龙盛保洁服务有限公司	475.51	7.16%	保洁
4	上海市电力公司	456.18	6.87%	电力
5	江苏美洁环境有限公司	312.33	4.70%	保洁
合计		**2,532.10**	**38.11%**	

报告期内，本公司不存在向单一供应商的采购比例超过总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方在公司主要供应商中所占的权益情况

报告期内，公司保安外包业务的主要供应商和诚保安是公司的参股公司，公司持有其 6%股权，公司董事、实际控制人王振华通过公司间接持有该公司股权，关于和诚保安的情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人控股子公司、参股公司、分支机构简要情况”之“（二）发行人参股公司”；除此之外，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

六、与发行人业务相关的主要资产情况

（一）公司报告期内主要固定资产情况

1、主要固定资产的情况

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子设备和其他设备。截至 2016 年 12 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋及建筑物	340.83	39.13	-	301.69	88.52%
运输工具	15.01	5.31	-	9.70	64.64%
电子设备	578.67	245.72	-	332.95	57.54%
其他设备	86.31	38.55	-	47.76	55.34%
合计	**1,020.82**	**328.71**	-	**692.11**	**67.80%**

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值×100%

2、房地产建筑物情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其子公司拥有的已取得权属的已建成物业共计 2 处，建筑面积合计 630.33 平方米，情况具体如下：

序号	权利人	房产权证号	座落	房屋性质	建筑面积（平方米）	是否存在他项权利
1	西藏新城悦	苏（2016）常州市不动产权第 20314449 号	湖塘镇常武北路 1－52 号	商业	364.65	否
2	平安物业	常房权证武字第 01034473	湖塘镇古方新城 26－2 幢 20-23 号	商住	265.68	否

（二）公司租赁房屋情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其分、子公司向第三方承租了 29 处合计建筑面积为 3545.1 平方米的房屋，具体如下表所示：

序号	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
1	西藏新城悦	上海新城创域房地产有限公司	上海市普陀区中江路 388 弄新城控股大厦 A 座办公楼 6 层	1,088.80	2016.05.15 至 2019.05.14
2	西藏新城悦	西藏东方财富证券股份有限公司拉萨察古大道证券营业部	拉萨柳梧新区大厦 2 楼 01 室	20.00	2016.11.18 至 2017.06.30
3	西藏新城悦	常州市武进科创孵化园管理有限公司	武进区湖塘镇鸣新西路 130 号 2 幢 301 号	200.00	2017.01.06 至 2020.01.05
4	西藏新城悦	王群	合肥市天徽大厦 C 座 316B	100.00	2017.02.10 至 2018.01.09
5	新城万嘉	常州市武进科创孵化园管理有限公司	武进区湖塘镇鸣新西路 130 号 2 幢 301 号	200.00	2017.01.06 至 2020.01.05
6	西藏新城悦	常州市湖塘消费品综合市场管理有限公司	武进区湖塘镇花园街 368 号	50.00	2017.01.06 至 2020.01.05
7	西藏新城悦	朱玉兰、周效冬	常州市金坛区西门大街 98 号 B 栋 271、245 号	69.33	2017.01.01 至 2019.12.31
8	江苏新城物业服务有限公司南通分公司	上海市北高新集团(南通)有限公司	南通市港闸区永兴大道 900 号 116 室	200.00	NA
9	江苏新城物业服务有限公司	常熟市虞山镇虹桥管理区管理委员会	常熟市香山北路 88 号	100.00	2015.06.0 至 2020.05.31
10	西藏新城悦张家港分公司	夏科琴	张家港市杨舍镇东方新天地 10 幢 B2204	30.00	2017.04.01 至 2018.09.30
11	西藏新城悦吴江分公司	陈冰兴	苏州市吴江经济开发区淞兴路 888 号云河湾花园 24 幢 337	38.72	2015.09 至 2017.12
12	西藏新城悦长沙分公司	颜龚	长沙市望城区金山桥街道新城国际花都 E5 栋 3101 号	125.31	2017.01.01 至 2017.12.31
13	西藏新城悦镇江分公司	汤晶	丹徒新城华山街 168 号风尚花园商业 2 栋 110 室	112.00	2017.01.13 至 2027.1.12

序号	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限
14	西藏新城悦丹阳分公司	韩婷	丹阳市开发区吾悦广场金街 S2 商业 0307 号	68.99	2017.01.12 至 2027.1.11
15	西藏新城悦	林香娥	台州市黄岩区南城街道墙里村 335 号	40.00	至 2020.12.30
16	西藏新城悦	林国平	瑞安市安阳街道万松东路 144 弄 5 幢 102 室	7.00	2016.10.09 至 2018.10.08
17	西藏新城悦	江春秀	安徽省安庆市迎江区青少年宫东路顺和花园 1-3#楼一层 46-2#	15.00	2017.01.25 至 2017.08.30
18	西藏新城悦海口分公司	邢蝶	海南省海口市龙华区金宇路 33 号世代雅居（北区）G 栋（清泉居）负一层 32 商铺	30.00	2017.01.20 至 2017.12.31
19	西藏新城物业服务有限公司	江阴苏南港口发展有限公司	江阴市滨江西路 2 号 3 号楼 302 室	30.00	2016.05.11 至 2019.05.10
20	西藏新城悦	吕正福、吕江	溧阳市溧城镇平陵中路 315 号市体育局东大楼三楼	30.00	2016.09.25 至 2019.09.24
21	西藏新城物业服务有限公司	蔡德山	福建省泉州市晋江市梅岭街道世纪大道 888 号晋江万达广场商业综合体 3 幢 A1606 号	200.00	2016.04.20 至 2018.04.19
22	西藏新城悦	天津市津南区创业物业管理中心	天津市津南区津南经济开发区（西区）香港街 3 号 1 号楼 410-146 室	15.00	2016.08.26 至 2018.08.25
23	西藏新城物业服务有限公司	义乌市人民政府江东街道办事处	浙江省义乌市江东街道江东新村 39 栋	NA	2016.03.03 至 2019.03.02
24	平安物业	常州西太湖中小企业服务有限公司	常州西太湖科技产业园腾龙路 2 号	50.00	2017.01.20 至 2018.01.19
25	新城万嘉	上海菊园经济发展中心	上海市嘉定区菊园新区环城路 2222 号 1 幢 J1171 室	5.00	2017.01.10 至 2034.01.09
26	常州万睿	常州西太湖中小企业服务有限公司	常州西太湖科技产业园长扬路 9 号	50.00	2017.01.20 至 2018.01.19
27	达顺电梯	常州西太湖中小企业服务有限公司	常州西太湖科技产业园长扬路 9 号	50.00	2017.01.20 至 2018.01.19
28	新橙信息	常州西太湖中小企业服务有限公司	常州西太湖科技产业园腾龙路 2 号	50.00	2017.01.20 至 2018.01.19
29	临安地上	杭州地上房地产集团有限公司	临安市锦城街道万马路 259 号国联大厦 401 室	300.00	2015.05.08 至 2035.05.07

（三）无偿使用的物业管理用房

公司开展物业管理服务的经营场所为依法使用的物业管理用房。根据《物业管理条例》，建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。截至 2016 年 12 月 31 日，公司所管理物业管理项目中使用 149 处物业管理用房，使用物业管理用房面积合计约 16.98 万平方米。

（四）主要无形资产

1．公司拥有的土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其子公司共拥有 2 宗已取得产权证书的国有土地，总面积约 5,269.87 平方米，所涉及的土地使用权详细情况见下表：

序号	所有权人	土地使用权证号	座落	面积（平方米）	土地用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	西藏新城悦	苏（2016）常州市不动产 2031449 号	湖塘镇常武北路 1-52 号	5,128.61（共用）	出让、批发零售用地	出让	2047 年 8 月 21 日	否
2	平安物业	武国用（2003）字第 1424375 号	湖塘镇古方新村 26-2 幢 20-23 室	141.26	出让、商住	出让	2046 年 4 月 21 日	否

注：共用指两个以上土地使用权人共同使用一宗土地的情况。

2．软件

截至 2016 年 12 月 31 日，公司的无形资产账面原值为 165.66 万元，账面净值共计 122.07 万元，公司账面上的无形资产是经营所需购买的软件，具体情况如下表所示：

单位：元

项目	账面原值	累计摊销	账面净值
软件	165.66	43.59	122.07
合计	**165.66**	**43.59**	**122.07**

3．商标

发行人子公司新橙信息于 2016 年 11 月 16 日就下表商标与原注册人签署了 3 份《商标转让协议》，该等商标正在转让过程中。根据《商标转让协议》的约定，自协议签署之日，受让方有权无偿使用该等商标。

序号	商标	注册人	类别	注册地	注册期	届满期	注册编号	商标转让协议受让方
1.	新橙社	常州新城万德投资有限公司	36、42	中国	2015.10.21	2025.10.20	15286709	新橙信息
2.	新橙社	常州新城万德投资有限公司	9	中国	2015.10.21	2025.10.20	15286708	新橙信息
3.	新橙社	新城控股集团有限公司	35	中国	2016.04.21	2026.04.20	16359836	新橙信息

4．计算机软件著作权

截至 2016 年 12 月 31 日，公司子公司新橙信息共拥有 3 项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期	权利范围
1	新橙信息	橙贝新橙社 APP 系统应用软件[简称：新橙社]v1.4.2	2016SR196300	2014 年 12 月 4 日	2016 年 07 月 27 日	全部权利
2	新橙信息	橙贝新橙社 APP 系统 android 版应用软件[简称：新橙社]v2.3.2	2016SR196297	2015 年 12 月 31 日	2016 年 07 月 27 日	全部权利
3	新橙信息	橙贝新橙社 APP 系统 iOS 版应用软件[简称：新橙社]v2.3.2	2016SR196284	2015 年 12 月 31 日	2016 年 07 月 27 日	全部权利

5．域名证书

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共拥有 3 项域名证明，具体情况如下：

域名	域名所有者	域名所属注册机构	域名注册日期	域名到期日期
xinchengyue.cn	西藏新城悦	阿里云计算有限公司（原万网）	2016 年 06 月 24 日	2019 年 06 月 24 日
xinchengyue.com.cn	西藏新城悦	阿里云计算有限公司（原万网）	2016 年 06 月 24 日	2019 年 06 月 24 日
xinchengyue.com	西藏新城悦	HICHI- ZHICHENG TECHNOLOGY LTD.	2016 年 1 月 20 日	2018 年 1 月 20 日

七、发行人主要业务资质及认证情况

截至本招股说明书签署日，发行人取得的业务资质情况如下：

（一）物业服务资质证书

截至本招股说明书签署日，公司及子公司取得的物业服务企业资质证书的情况如下：

企业名称	证书编号	发证机关	资质等级	发证日期
西藏新城悦	（建）1050150	中华人民共和国住房和城乡建设部	一级	2016 年 10 月 14 日
上海新城万嘉	沪（嘉定）0043 号	上海住房保障和城乡建设管理委员会	三级	2016 年 5 月 3 日
平安物业	苏物业常字第 30073 号	常州市住房保障和房产管理局	三级	2005 年 7 月 4 日
杭州万悦	浙房物 153 号	浙江省住房和城乡建设厅	二级	2016 年 11 月 18 日

截至本招股说明书签署日，西藏新城悦及其控股子公司、分支机构在 31 个注册地以外的城市开展物业服务业务，并办理了物业服务企业异地服务备案。

（二）自行招用保安员单位备案

本公司及 44 家分公司、平安物业、杭州万悦、新城万嘉已取得所在地主管部门自行招用保安员单位备案或不需备案的说明文件。

（三）特种设备安装改造维修许可证

截至本招股说明书签署日，公司子公司达顺电梯持有 3 份《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》，具体情况如下：

序号	单位名称	证书编号	发证机关	类型	施工类别	级别	发证日期	有效期
1	江苏达顺电梯工程有限公司	TS3332674-2021	江苏省质量技术监督局	曳引驱动乘客电梯	维修	A	2017 年 1 月 9 日	2021 年 1 月 8 日
				曳引驱动乘客电梯	安装	B		
				曳引驱动载货电梯	安装、维修	B		
				自动扶梯与自动人行道	安装、维修	B		
				其他类型电梯：杂物电梯	安装、维修	C		
2	江苏达顺电梯工程有限公司南京分公司	TS3332D85-2020	江苏省质量技术监督局	曳引驱动电梯	维修	B	2016 年 9 月 28 日	2020 年 9 月 27 日
				自动扶梯与	维修	B		

序号	单位名称	证书编号	发证机关	类型	施工类别	级别	发证日期	有效期
				自动人行道				
				其他类型电梯：杂物电梯	维修	C		
3	江苏达顺电梯工程有限公司上海分公司	TS3331C62-2020	上海市质量技术监督局	曳引与驱动电梯	修理	C	2016 年 4 月 25 日	2020 年 4 月 24 日
				自动扶梯与自动人行道	修理	C		
				其他类型电梯：杂物电梯	修理	C		

（四）设计、施工、维修资格证书

截至本招股说明书签署日，公司子公司常州万睿持有 1 份《常州市安全技术防范行业设计、施工、维修资格证书》，具体情况如下：

证书编号	单位名称	发证机关	资质等级	发证日期	有效期
C00063	常州市万睿智能系统工程有限公司	常州市安全技术防范行业协会	三级	2015 年 5 月 26 日	2018 年 5 月 25 日

（五）电信增值业务经营许可证

截至本招股说明书签署日，公司子公司新橙信息持有 1 份《电信增值业务经营许可证》，具体情况如下：

证书编号	公司名称	业务种类	业务覆盖范围（服务项目）	签发机关	有效期限
苏 B2-20160467	常州新橙信息技术有限公司	第二类增信电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）	不含信息搜索查询服务、信息即时交互服务。[依法须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展相应经营活动。]	江苏省通信管理局	2016 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 11 日

（六）停车场收费许可证/备案

截至本招股说明书签署日，公司在管项目中共有 116 个已取得所在地主管部门核发的停车场收费许可证/备案，上述项目均已开展社区内停车场收费业务。

（七）卫生许可证

截至本招股说明书签署日，公司经营的 3 个游泳池已取得所在地主管部门核发的卫生许可证，具体情况如下：

序号	发证机构	单位名称	经营地址	经营项目	有限期限
1	临安市卫生和计划生育局	临安地上	临安市锦北街道保锦路春天华府会所	游泳池	2013.08.13 至 2017.08.12
2	临安市卫生和计划生育局	临安地上	临安市锦城街道新溪公园城小区	游泳池	2015.07.28 至 2019.07.27
3	上海市浦东新区卫生和计划生育委员会	新城万嘉浦东分公司	上海市浦东新区繁锦路 1288 弄 51 号	游泳场（馆）（主营）	2013.08.23 至 2017.08.22

注：临安地上已于 2017 年 4 月更名为杭州万悦，相关的卫生许可证更名尚待办理。

（八）高危险性体育项目经营许可证

截至本招股说明书签署日，公司经营的 3 个游泳池已取得所在地主管部门核发的高危险性体育项目经营许可证，具体情况如下：

序号	发证机构	单位名称	经营地址	许可项目	有限期限
1	临安市体育局	临安地上	临安市锦北街道保锦路春天华府会所	游泳	2016.10.14 至 2019.01.09
2	临安市体育局	临安地上	临安市锦城街道新溪桥临安公园城小区游泳池	游泳池	2016.10.14 至 2019.07.31
3	上海市浦东新区体育局	新城万嘉浦东分公司	繁锦路 1288 弄 51 号	游泳场所开发、游泳培训	2014.09.18 至 2019.09.17

注：临安地上已于 2017 年 4 月更名为杭州万悦，相关的高危险性体育项目经营许可证更名尚待办理。

八、特许经营权

截至本招股说明书签署日，本公司无特许经营权。

九、与公司经营相关的技术

（一）与公司经营相关的主要技术

公司为物业管理企业，经营活动中主要应用的技术为新橙社 APP。在传统物业服务的基础上，公司通过新橙社 APP，实现线上对物业服务、增值业务的对接，进一步提升公司物业服务的效率与质量。

新橙社 APP 相关的软件著作权情况请参见本节之“六、与发行人业务相关的主要资产情况”之“（三）主要无形资产”。

公司新橙社 APP 的来源为软件委托开发及著作权收购，具体情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方交易”之“（二）关联交易情况”。

（二）主要技术在主营业务中的应用

截至 2016 年 12 月 31 日，新橙社 APP 已上线的主要服务模块如下表所示：

服务模块	主要服务内容
橙管家	实现业主报修、投诉、咨询一键提交，客户通过 APP 提前了解服务人员的信息，实时查询处理进展，并掌握工单关闭的审核权。若客户对物业处理结果不认可，可“驳回”关单请求直至满意为止，确保向客户提供服务的质量及客户的满意度 除了基础物业服务的线上对接渠道外，橙管家还提供社区公告推送等功能，使业主的生活更加便利
线上生活购	提供日用百货在线购买、家政保洁在线预约、装修需求在线提交与预约等服务，满足客户日常家庭需求 目前新橙社 APP 所覆盖的社区已全部上线生活购服务，提供商品送货上门、大部分商品半日送达和 7 天无条件退换服务，并为业主提供各类上门服务。生活购订单均可于线上支付或于线下向物业公司支付，订单问题可联系物业公司协助解决
智能社区	通过社区智能场景的应用，实现电梯求助、手机智能化门禁、小区停车、快递代收等功能的线上应用，提升业主生活的便捷度
橙社汇	搭建社区互动交往平台，使业主实现线上线下同步互动，推广社区活动，增强社区凝聚力，提升业主的社区生活体验
物业费在线缴纳	通过 APP 完成物业费的在线缴纳，免去业主线下现场支付物业费的麻烦，并向缴纳物业费的业主提供橙贝积分反馈

新橙社 APP 主要通过将公司物业服务、增值业务在线上与业主、客户进行对接，提升公司对业主需求的响应速度与服务效率，并进而提升业主、客户的体验。新橙社

APP 的应用并不直接增加公司营业收入，而是从提升客户满意度、拓宽业务开展渠道、降低信息获取成本等角度帮助公司提升服务质量及盈利水平。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司新橙社 APP 共覆盖物业社区 132 个，服务用户超过 30 万名。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司新橙社 APP 线上成交情况如下：

单位：笔，万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
订单数量	75,449	16,667	3,346
交易金额	6,966.74	898.98	3.88

报告期内，公司新橙社 APP 线上成交单价逐年上升，主要原因为随着新橙社 APP 的推广与客户对 APP 认可度的提高，客户逐步愿意通过新橙社 APP 单笔购买更多的商品、预约装修等单价更高的服务；此外，由于更多的客户通过新橙社 APP 进行物业费的在线缴纳，而年度、半年度缴纳的物业费单价高于一般的商品、服务，拉高了新橙社 APP 线上成交的单价。

（三）公司报告期内研发支出情况

2014 年、2015 年、2016 年公司研发支出分别为 0 万元、1,381.29 万元、273.73 万元，均为公司委托上海橙贝信息技术有限公司及新城发展投资有限公司开发新橙社 APP 软件所支付的委托开发费，具体情况参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方交易”之“（二）关联交易情况”。

（四）公司核心人员占比，核心人员在报告期内变动情况及对发行人的影响

公司核心人员情况及其在报告期内变动情况请参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员及公司治理”之 “一、董事、监事、高级管理人员简介”及“十一、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况”。

报告期内，公司核心人员变动主要系公司业务发展的需要以及核心人员自身原因所致，未对公司的经营及管理产生不利影响。

十、境外经营活动情况

报告期内，公司不存在境外经营活动的情形。

十一、未来发展规划

（一）公司发展战略与发展规划

1、公司发展战略

公司秉承“共创和谐生活”的服务理念，坚持以物业服务为核心，在物业服务面积持续增加的同时，围绕物业、业主的差异化需求主动拓展各项服务，以“感动心，感受悦”为使命，全面提升业主在社区的生活体验及满意度，实现公司打造“中国社区的高品质服务平台”的发展目标。

2、公司发行当年及未来三年的发展规划

（1）物业服务积极扩张，持续保障基础服务质量

公司将在现有业务的基础上，积极保持业务的扩张趋势，通过招投标、项目拓展等方式，拓展公司物业服务的覆盖区域、项目数量与面积，为公司各项业务的发展奠定基础。

公司在进行物业服务扩张的同时将持续关注提供服务的质量，充分发挥公司在服务体系方面的优势，确保公司的服务水平与服务质量保持行业领先地位，提高业主的满意度。

（2）拓展增值业务类型，满足业主差异化需求，提升业主生活体验

公司将围绕业主差异化的需求，巩固并提升现有增值业务的品质，并通过积极的探索创新，拓展增值业务的服务类型，将增值服务的范围延伸到业主社区生活的各个角度，加大增值业务的渗透率，全方位提升业主的生活体验。

同时，增值业务的进一步拓展也有助于公司从客户需求出发挖掘新的盈利点，建立多样化的收入来源，降低公司经营风险。

（3）工程业务规模提升，同步增强盈利水平与市场竞争力

公司将进一步增强工程业务的专业服务能力，建立完善的工程业务管理以及人员储备体系，将工程业务由当前的以江苏省为主逐步向其他地区市场进行延伸，增强工程业务跨区域拓展及经营能力，提升公司工程业务的盈利水平，并增强公司工程业务的市场竞争力，进一步拓展公司多元化收入来源。

（4）新橙社进一步发展，打造线上线下互通体系，成为社区服务平台提供者

公司将持续对新橙社 APP 系统进行投入研发与升级，将新橙社打造为线上线下服务互通的移动互联网平台，加大新橙社在基础服务、增值服务中的渗透率；同时，公司将进一步加强对于新橙社 APP 的推广力度，将新橙社 APP 的覆盖范围向非西藏新城悦管理的第三方社区进行拓展，使新橙社成为开放式的社区服务平台提供者。

（二）上述战略和规划所依据的假设条件

1、本次公开发行能够顺利完成，募集资金能及时到位；募集资金投资项目能按计划组织实施并如期完成。

2、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，未发生对公司发展具有重大影响的不可抗力。

3、公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、行业管理政策及发展导向无重大变化。

4、公司所在行业及领域的市场处于正常发展的状态，未出现重大的调整和波动。

5、无其他不可抗力及不可预见因素对公司经营造成重大不利影响。

（三）实施上述战略和规划可能面临的主要困难

1、房地产市场波动影响物业管理行业需求的风险

公司的业务发展很大程度上取决于中国物业管理行业需求，并受到房地产市场及整体经济环境的影响。目前，国内宏观经济环境处于结构性调整阶段，近年来为促进房地产市场健康平稳发展，遏制部分城市房价过快上涨，中央和地方政府出台了一系列调控政策，导致房地产市场需求出现波动，并进而对物业管理行业产生影响。同时，2014 年以来中国宏观经济增长速度开始呈现出放缓的态势。经济增长的放缓可能使中国原本

预期的城市化进程减慢，并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民消费的信心，并导致与房地产相关市场的需求减弱。中国房地产市场景气度、宏观经济形势、城市化进程、消费升级趋势等因素的上述潜在不利变动都可能影响物业管理行业的需求，从而给公司的业务经营与拓展造成一定压力。

2、业务发展对公司资金的压力

公司未来各类业务的全国性拓展、互联网技术的升级改造以及新橙社 APP 的推广，都需要公司进行持续的资金投入。公司目前账面拥有一定现金储备，但考虑到其中向业主代收代付的款项无法用于公司投资，公司实际可动用的现金预计将难以满足公司持续扩张的发展计划。报告期内，随着公司经营状况的提升与优化，公司盈利水平及现金流状况均有所提升，但为了满足公司快速发展的需求，公司仍需要进一步拓宽融资渠道，以应对业务发展对公司资金的压力。

3、经营管理方面面临的挑战

根据公司的发展战略和发展目标，公司将实现较快的扩张，公司在资源配置、运营管理特别是资金管理和内部控制等方面都将面临更大挑战。公司将继续引进具备丰富管理经验的管理人才，不断完善管理团队的人员结构，进一步强化权责明晰、公平合理、激励适度的内部管理制度，确保公司的经营管理水平适应公司规模增长。

（四）公司为确保实现发展规划拟采用的方法

1、尽早完成股票发行上市，成功开辟新的融资渠道

公司首次公开发行股票募集资金可以为上述业务发展规划提供强有力的资金支持，公司将认真组织募集资金投资项目的实施，进一步增强公司的核心竞争力；此外，公司上市后不仅成功拓展了直接融资渠道，也将有效提升公司的品牌知名度，有助于促进公司未来发展目标的实现。

2、持续提供高质量服务，打造公司品牌与声誉度

公司将一如既往地为业主提供高质量的物业服务，确保公司多年经营中所建立起来的服务质量、管理体系优势得以延续，持续提升公司的品牌口碑与市场知名度，为公司计划的业务区域扩张和业务类型拓展奠定坚实的基础。

3、提高公司治理水平，强化管理和规范运作

公司首次公开发行股票并上市后，将严格遵守上市公司各项制度规定和规范性文件的要求，接受社会各界和股东的监督，进一步完善法人治理结构，切实提高公司治理水平，建立更加有效的运行、管理与控制机制，确保公司各项业务发展计划的实施能够平稳有序进行。

4、优化、调整组织架构，完善管理制度和保障机制

公司上市后，将根据整体发展情况和计划目标实施情况，适时优化、调整内部组织架构和部门设置，通过公司专门成立的战略发展管理机构，研究、协调、推进规划目标的实现；同时，以年度发展目标为侧重点，详细分解、制定分步实施目标，通过完善相关执行、检查制度以及评价、考核机制，确保各项发展目标顺利实现。

（五）发展计划与现有业务的关系

公司现有业务是实现发展计划的重要基础和保障。公司自成立以来，一直从事物业服务及与物业相关的其他服务，公司在现有业务的发展过程中逐渐积累起来的经验、人才、管理等优势将为实现公司战略目标打下坚实的基础。

公司发展计划是在现有业务正常经营和募集资金项目顺利投资见效的基础上制定的。上述发展计划的顺利实施将进一步促进公司规模的扩大、提升公司管理水平与服务质量、提高公司经营效益，全面提升公司核心竞争力。

（六）本次发行对实现上述业务发展目标的作用

本次发行对于公司实现上述业务目标具有关键作用，通过本次发行，公司能够构建国内资本市场平台，进一步完善直接融资渠道，增强自身资本实力，解决公司战略发展过程中所面临的资金需求。

通过本次发行上市，公司将进一步优化内部经营机制，完善公司治理结构，强化信息披露，提升管理水平，进而推动公司上述业务目标的良性发展。

本次公开发行股票还将进一步提高公司的社会知名度和市场影响力，有利于公司引进更多的合作伙伴及优秀人才，为公司实现上述业务发展目标奠定坚实基础。

（七）持续公告发展规划的实施情况

公司首次公开发行股票并在创业板上市后，将通过定期报告持续公告公司本节“未来发展规划”拟定的发展规划的实施情况。

第七节 同业竞争与关联交易

一、独立性

自公司设立以来，发行人在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）资产完整情况

公司系由新城有限整体变更设立的股份有限公司，公司的各发起人以其各自拥有的新城有限的股权所对应的净资产作为出资投入股份公司，该等出资均经验资报告验证，已足额缴纳。公司拥有独立完整的业务体系，具备与业务经营有关的办公场所、房产、知识产权等主要运营资产及配套设施。截至本招股说明书签署日，本公司不存在资产被控股股东占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立情况

公司拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司控股股东、控股股东控制的其他企业及实际控制人控制的其他企业的相关管理体系完全分离；公司已制定了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。截至本招股说明书签署日，公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书和其他高级管理人员不存在在控股股东、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，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。公司的财务人员也没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立情况

公司设置了独立的财务机构，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，公司拥有自身的独立银行账户，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分、子公司的财务管理制度。

公司开立有独立的银行账户，银行账户、税务申报均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户或混合纳税的情形。

（四）机构独立情况

公司设置了股东大会、董事会和监事会，并设置了若干业务职能部门和内部经营管理机构。截至本招股说明书签署日，公司独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人、实际控制人控制的其他企业混同的情形；公司拥有独立的生产经营和办公机构，与关联方不存在混合经营、合署办公等情况。

在内部机构设置上，公司已建立了适应自身发展需要的组织机构，并制定了相应的内部管理与控制制度。截至本招股说明书签署日，各职能部门均独立履行其职能，与现有股东及其控制的其他企业及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东或其控制的企业直接干预公司经营活动的情况。

（五）业务独立情况

截至本招股说明书签署日，公司具有经营管理独立实施、独立承担责任与风险的能力。公司股东根据《公司章程》的规定，通过股东大会对公司行使股东权利。公司经内部决策以公开招投标或协议的方式开展主营业务，其业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

二、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

1、公司与控股股东、实际控制人之间的同业竞争情况

公司经营范围为托管范围内房屋及附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装潢的管理、维修、服务；房产中介代理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自由公寓房屋租赁服务；游泳。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。公司主营业务为提供住宅物业管理服务，如安保、维修保养、清洁、花园景观保养、停车场管理等，并向社区及业主提供装修业务、社区生活购服务等创新增值服务及智能化施工等工程服务。

公司控股股东新城富悦的经营范围为：企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务。（企业不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

公司经营范围与控股股东经营范围不同，不构成同业竞争。

2、公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间的同业竞争情况

（1）控股股东、实际控制人控制的其他企业的主营业务情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股股东新城富悦不存在除发行人外的其他控制的企业。实际控制人王振华先生控制的其他企业主要包括：

1）除新城发展及其下属企业外实际控制人控制的其他公司（发行人控股股东新城富悦及其下属公司除外）

除新城发展及其下属企业外，实际控制人控制的其他主要企业（发行人控股股东新城富悦及其下属公司除外）的主营业务情况如下：

序号	公司名称	主营业务	经营范围
1	常州新城万博	实业投资	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	江苏新城兰科	实业投资	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	江苏亿科投资有限公司	实业投资	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	新城实业	实业投资	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务；建筑、装饰材料的采购与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	共青城德胜投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理、项目投资	投资管理、项目投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	林芝德胜科技有限公司	技术咨询	从事信息技术领域内的软件及技术开发、技术咨询、技术服务及技术转让；移动通信设备、电子产品、机械设备的销售；进出口贸易。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

序号	公司名称	主营业务	经营范围
7	常州德汇投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、实业投资	实业投资、资产经营管理服务；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	江苏新启投资有限公司	实业投资	产业投资，投资管理，投资咨询，资产管理；金属材料、化工、五金、交电、百货、针纺织品、劳保用品的销售；仓储，铁路、公路、水路联运服务；以下限分支机构：货物运输、装卸，餐饮，住宿，停车、洗涤服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9	江苏新城创业投资有限公司	创业投资	创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务、参与设立创业与创业投资管理顾问机构。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
10	上海赛福股权投资基金管理有限公司	股权投资管理、投资管理、资产管理	股权投资管理，投资管理，资产管理。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
11	上海新启投资有限公司	产业投资、投资管理、投资咨询	产业投资，投资管理，投资咨询（除金融、证券），矿产品（除煤炭）、金属材料及制品的销售，矿产行业投资（除股权和股权投资管理），从事货物进出口及技术进出口业务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
12	上海金郡股权投资管理有限公司	股权投资管理、实业投资、资产管理、投资咨询	股权投资管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
13	上海旭郡投资中心（有限合伙）	投资管理（实际未开展业务）	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。
14	上海骥郡投资中心（有限合伙）	投资管理（实际未开展业务）	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。
15	上海金郡德投资中心（有限合伙）	投资管理（实际未开展业务）	创业投资，实业投资，投资管理，投资咨询（不得从事经纪）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。
16	新城物业投资	实业投资	实业投资；物业设施租赁；房屋设施的租赁；停车服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；房产中介代理；商务信息咨询；展览展示服务；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	主营业务	经营范围
17	上海新城金融信息服务有限公司	金融信息服务、投资咨询、电子商务	金融信息服务（除专项、除金融业务），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），投资咨询（不得从事金融、证券、保险业务），商务信息咨询，投资管理，资产管理，财务咨询（除代理记账）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
18	常州新城领先企业形象策划有限公司	企业形象策划及设计；企业管理咨询服务	企业形象策划及设计；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
19	常州方汇股权投资基金管理有限公司	受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务；实业投资，资产经营管理服务；经济信息咨询服务	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
20	上海方汇股权投资基金管理有限公司	股权投资基金管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务咨询。	股权投资基金管理，实业投资，资产管理，投资咨询，商务咨询。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
21	新城富悦	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务。	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务。（企业不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
22	Infinity Fortune Development Limited	投资；通过下属公司进行房地产投资、开发、销售	-
23	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited	投资；通过下属公司进行房地产投资、开发、销售	-
24	First Priority Group Limited	投资；通过下属公司进行房地产投资、开发、销售	-
25	创玥控股公司	投资	-
26	上海逸锟商业保理有限公司	商业保理	进出口保理业务，国内及离岸保理业务，与商业保理相关的咨询服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
27	常州凯拓物业服务有限公司	物业管理	托管范围内房屋及其附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装璜的管理、维修、服务；房产中介代理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自有公寓房租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
28	常州康家物业服务有限公司	物业管理	托管范围内房屋及其附属配套设施、设备（包括电梯）、场地及园林绿化、装璜的管理、维修、服务；房产中

序号	公司名称	主营业务	经营范围
			介代理、房屋设施租赁；停车服务；健身服务；会议服务；自有公寓房租赁服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
29	常州市恒海物业管理有限公司	物业管理	物业管理，房屋代销、代管及咨询，园林绿化施工、养护，建筑装潢（凭资质等级施工），建筑材料、金属材料、五金产品、机电配件、花卉、盆景销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
30	池州恒升物业服务有限公司	物业管理	物业管理与服务，房产经营，投资咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
31	杭州众恒物业管理有限公司	物业管理	服务：物业管理、家政服务（除保姆中介）、室内装饰、园林绿化养护。其他无需报经审批的一切合法项目。
32	江苏华丰物业管理有限公司	物业管理	物业管理、工程维修、房屋中介、水电维修安装、绿化管理、保洁服务、礼仪服务、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
33	南京邦盛物业管理有限公司	物业管理	物业管理；房地产中介；室内装修装饰工程设计、施工；园林绿化养护；家政服务；日用百货、办公用品、五金电器、建材销售；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
34	无锡市新祥物业管理有限公司	物业管理	物业管理、房产中介、咨询服务；装饰装潢服务（不含资质）；楼宇清洗、水箱清洗服务；社区内停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
35	常州市武进城区物业有限公司	物业管理	托管范围内的房屋及其附属配套设施和场地的管理、维修、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
36	扬州岭江南物业服务有限公司	物业管理	物业管理服务；建筑施工；水电安装及维修；家政服务；房产中介服务；装饰装潢设计及施工；河道清理、保洁；市政道路保洁；停车场管理；学校、医院后勤管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
37	张家港市杨房物业管理有限公司	物业管理	小区物业管理，建筑装饰装璜，建材购销，房屋修缮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2）新城发展及其主要下属公司

新城发展系实际控制人王振华先生控制的香港上市公司，其性质为控股型公司。新城发展的下属公司主要包括 48 家境外公司和 199 家境内公司。其中境外公司均为控股型公司或投资型公司。新城发展下属主要境外公司具体如下：

序号	公司名称	序号	公司名称
1.	香港汇盛发展有限公司	25.	碧海控股有限公司
2.	香港吾悦发展有限公司	26.	新城美国资本（有限合伙）
3.	优力有限公司	27.	锦名有限公司

序号	公司名称	序号	公司名称
4.	茂源控股有限公司	28.	龙旺发展有限公司
5.	豪泰环球有限公司	29.	龙邦投资有限公司
6.	香港恒宇发展有限公司	30.	盛洲有限公司
7.	昇创有限公司	31.	通远有限公司
8.	香港卓盛发展有限公司	32.	捷帆有限公司
9.	香港益盛发展有限公司	33.	旭涛控股有限公司
10.	香港鼎盛发展有限公司	34.	旭堡有限公司
11.	永康企业有限公司	35.	越城环球有限公司
12.	永胜创投有限公司	36.	香港悦盛发展有限公司
13.	尊锋有限公司	37.	香港恒昌发展有限公司
14.	香港禧盛发展有限公司	38.	香港景盛发展有限公司
15.	香港瑞盛发展有限公司	39.	香港凯盛发展有限公司
16.	香港泽盛发展有限公司	40.	香港中爱集团有限公司
17.	香港恒轩发展有限公司	41.	香港恒康发展有限公司
18.	香港创隆发展有限公司	42.	香港宏盛发展有限公司
19.	卓曜有限公司	43.	香港恒逸发展有限公司
20.	怡高有限公司	44.	香港创智发展有限公司
21.	怡堡有限公司	45.	香港创汇发展有限公司
22.	香港鼎泓发展有限公司	46.	香港创域发展有限公司
23.	香港恒芃发展有限公司	47.	新城发展资本（香港）有限公司
24.	香港创嵘发展有限公司	48.	香港创拓发展有限公司

新城发展的境内公司按主营业务可分为投资控股类、儿童游乐场经营管理类、影院管理类、房地产开发经营类、商业管理类以及其他，具体情况如下：

投资控股类		
序号	公司名称	经营范围
1.	常州创域咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2.	常州凯拓咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3.	常州景旭咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4.	常州恒轩咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务、商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5.	常州新城万嘉投资有限公司	实业投资；投资管理咨询；商务管理咨询；市场调查服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6.	常州悦盛咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务（除金融、证券、期货）、商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
儿童游乐场经营管理类		
序号	**公司名称**	**经营范围**
7.	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询，投资管理，投资咨询（除金融、证券），商务咨询，小型室内儿童游乐场，图文设计制作，文化艺术交流策划，展览展示服务，公关活动组织策划，企业营销策划，摄影服务（除冲扩），文化、音乐、歌曲、舞蹈、戏曲、曲艺的艺术创作，产品设计，动漫设计，多媒体设计制作，设计、制作、代理各类广告，网络信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子产品、工艺品、办公用品、体育用品、玩具、服饰、百货的批发，食品流通（限批发）。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
8.	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询，商务信息咨询，小型室内儿童游乐服务，图文设计制作，文化艺术交流策划，展览展示服务，公关活动组织策划，企业营销策划，摄影服务（除冲扩），文化、音乐、歌曲、舞蹈、戏曲、曲艺的艺术创作，儿童娱乐产品设计，动漫设计，多媒体设计制作、设计、制作、代理各类广告，网络信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询，电子产品、工艺品、办公用品、体育用品、玩具、服饰、百货的批发，预包装食品的批发与零售，兼散装食品的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9.	扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询、投资管理、投资咨询（不含金融、期货、证券等需前置审批项目）、商务信息咨询；小型室内儿童游乐场管理；图文设计、制作；文化艺术交流活动策划、展览展示服务、公共活动组织策划、企业营销策划、摄影服务；艺术创作服务；产品设计、动漫设计；设计、制作、代理国内各类广告；网络信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子产品、工艺品、办公用品、体育用品、玩具、服饰、日用百货、预包装食品批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
10.	上海宝郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询；投资管理（除股权投资管理）；投资咨询；商务信息咨询；小型室内儿童游乐场（无赌博类、游艺类、电子类项目）；电脑图文设计、制作；文化艺术交流策划；展览展示服务；公关活动组织策划；摄像服务；工业产品外形设计；动漫设计；多媒体设计；设计、制作、代理各类广告；从事网络信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子产品、工艺品、办公用品、体育用品、玩具、服饰、百货的批发；食品流通。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
11.	上海松繁新城多奇妙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询，投资管理，投资咨询，商务咨询，游艺娱乐场所，图文设计制作，文化艺术交流策划，展览展示服务，公关活动组织策划，摄像服务，艺术创作，产品外形设计，动漫设计，多媒体设计制作，设计、制作各类广告，网络信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子产品，工艺品，办公用品，体育用品，玩具，服饰，百货的批发，食品流通。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
影院管理类		
序号	**公司名称**	**经营范围**
12.	上海星轶影院管理有限公司	影院管理，投资咨询（除金融、证券），会务服务，展览展示服务，商务咨询，文化艺术交流策划，市场营销策划，设计、制作、代理各类广告，多媒体设计，企业管理，投资管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），五金交电、

		电子产品、办公用品、工艺品、百货的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
房地产开发经营类		
序号	**公司名称**	**经营范围**
13.	新城控股集团股份有限公司	房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
14.	新城控股集团住宅开发有限公司	房地产开发经营。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
15.	常州新城房产	房产投资、开发、销售。自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
16.	常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发、销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
17.	常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
18.	常州新城东郡房地产开发有限公司	房地产开发经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
19.	常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发；房产销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
20.	常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发与经营；房产投资；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
21.	常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产投资、开发、销售。自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
22.	常州新城置地房地产开发有限公司	房地产的投资、开发、销售。托管范围内房屋及其附属配套设施、设备（包括电梯）维修及租赁；托管范围内场地及园林绿化的管理及服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
23.	常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发、经营；房屋租赁。[以下项目限分支机构经营：酒店管理服务；会议服务；住宿；制售中餐、制售西餐、含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕；浴洗服务；游泳服务；健身服务、棋牌、桌球服务；洗衣服务；花卉出租、销售；工艺品、日用百货销售；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；文化艺术交流活动的组织、策划；票务代理；复印、影印、打印；停车服务；汽车租赁服务；零售卷烟（雪茄烟）。]（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
24.	常州市恒福置业有	房地产开发与经营；市政工程建设、建筑装潢工程、自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

	限公司	
25.	常州市金坛新城万郡置业有限公司	房地产开发与经营；花卉、苗木种植与销售 。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
26.	常州新城嘉睿置业有限公司	房地产投资、开发、销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
27.	常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务；房地产经纪与销售代理；房地产策划；商标代理及其他知识产权代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
28.	常州新城资产经营管理有限公司	预包装食品零售、游泳（限分公司经营）。托管范围内的资产经营管理、租赁；健身服务、服装、运动器材零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
29.	常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	建筑工程设计、工程技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
30.	常州嘉驰汽车配件有限公司	汽车零配件设计、制造与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
31.	常州嘉枫市场调查有限公司	货运代理（代办）；综合货运站（场）（仓储）；市场调查策划、市场营销策划；企业形象策划；建筑设计咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
32.	常州新城瑞壹国际酒店有限公司	制售中餐，熟食卤菜、点心、小吃、自助餐；住宿服务；游泳场（管）服务；酒店管理服务；会议服务；公寓房租赁服务；健身服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
33.	常州新城万博置业有限公司	房地产开发、销售；房地产投资、自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
34.	常州新城宏业房地产有限公司	房地产投资、开发、销售。实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
35.	常州福隆房地产开发有限公司	房地产开发、投资、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
36.	常州新城万盛房地产有限公司	房地产投资、开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
37.	常州新城经典建筑设计有限公司	建筑工程设计；景观规划设计；效果图设计；装饰及装修工程设计和咨询服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
38.	常州新城	从事各类建设项目的工程造价咨询服务；招标代理；房地产价格评估及拆迁估价；

	科达投资咨询有限公司	城建档案管理咨询服务；建设项目管理和技术咨询及信息服务；工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
39.	常州汇盛房地产发展有限公司	房地产的开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
40.	常州悦盛房地产发展有限公司	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
41.	常州卓盛房地产发展有限公司	房地产的开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
42.	无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发经营；自有房屋出租；室内装饰装潢服务（不含资质）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
43.	无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发经营；自有房屋租赁；室内装饰装潢服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
44.	无锡新恒置业有限公司	房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；建筑工程施工；工程承包；黄金饰品、珠宝首饰、五金交电、日用杂货（不含烟花爆竹）、针纺织品、服装、鞋帽、皮革制品、摄影器材、钟表、办公自动化设备、电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置）、工艺品、玩具、建筑材料、装饰装修材料（不含油漆、涂料）、计算机及配件；汽车配件、橡塑制品、家具、卫生洁具、体育用品、文具用品、化妆品、玻璃制品、家用电器、自行车及配件、电动车及配件、劳保用品的销售；会务服务；企业形象策划及服务；展览展示服务；礼仪服务；装饰装潢服务（不含资质）；企业管理服务；停车场经营；代收水电气费用；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
45.	江苏金东方颐养园置业有限公司	房地产及其配套设施的开发、经营、销售。老年公寓开发、建设、租赁、会员制销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
46.	常州金东方品质生活服务有限公司	预包装食品的批发与零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
47.	常州金东方护理院有限公司	康复医学科、内科、临终关怀科、医学检验科。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
48.	常州金东方医院有限公司	内科、呼吸内科、心血管内科、神经内科、外科、泌尿外科、骨科、肿瘤科。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
49.	苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发与经营；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
50.	苏州新城	房地产开发与经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

	创恒房地产有限公司	方可开展经营活动）。
51.	苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内装修装潢服务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
52.	昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
53.	昆山新城创置发展有限公司	房地产开发与经营；资产管理、咨询服务，产业投资；自有房屋租赁，室内装修装潢服务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
54.	昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
55.	苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
56.	昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发与经营；资产管理、咨询服务；产业投资，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
57.	常熟新城创宏房地产有限公司	房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
58.	苏州贝嘉房地产咨询有限公司	房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
59.	苏州晟天房地产咨询有限公司	房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
60.	青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发、经营，房屋租赁；室内外装饰装璜；商务信息咨询（不含商业秘密和中介）；建筑装饰材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
61.	青岛市丽洲置业有限公司	一般经营项目:房地产开发经营及租赁，城市基础设施建设，商品房销售与代理，自有资金对外投资。 （以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
62.	青岛市安洲置业有限公司	一般经营项目:房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资。 （以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
63.	青岛市乐洲置业有限公司	一般经营项目:房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资。 （以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

64.	青岛市林洲置业有限公司	一般经营项目:房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资 。 （以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
65.	青岛市明洲置业有限公司	一般经营项目:房地产开发经营，城市基础设施建设，商品房销售、租赁与代理，自有资金对外投资。 （以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
66.	青岛达铭房地产开发有限公司	房地产开发；房屋租赁；室内外装饰装潢。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
67.	无锡新城万博置业有限公司	自主开发房屋的销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
68.	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	在丹阳经济开发区金陵路以南、凤凰路以东、云阳路以北（地块号：G1334、G1335、G1336、G1502、G1503、G1531、G1602、G1603）内从事住宅、商业、写字楼、公寓的开发、销售、租赁、 展示（国家限制和禁止开发的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
69.	镇江凯盛房地产发展有限公司	从事镇江市丹徒区北至龙山路、西至华山路地块和东至华山路、南至谷阳大道地块（宗地编号为 2013-2-9、2013-2-10）内的普通房地产开发、销售（国家禁止类、限制类除外）；从事本公司开发房屋的租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
70.	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	从事嵊州市城南新区 R/B2015-32 号地块（东至澄昌路，南至环城南路，西至富豪路，北至规划道路）、嵊州市城南新区 R/B2015-33 号地块（东至澄昌路，南至规划道路，西至富豪路，北至规划道路）、嵊州市城南新区 R/B2016-19 号地块（环堤西路以东，澄潭江以南，剡溪大桥以西，兴盛街以北）和嵊州市城南新区 R/B2016-20 号地块（环堤西路以东，澄潭江以南，剡溪大桥以西，兴盛街以北）内的房地产的开发经营。
71.	张家港鼎盛房地产有限公司	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
72.	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发、经营、租赁。
73.	衢州万博房地产发展有限公司	房地产开发经营。
74.	桐乡卓盛房地产发展有限公司	从事桐乡市振东新区振兴路南侧、圆明路东侧（桐乡储[2012]18 号地块）内的普通房地产的开发经营。
75.	宁波新城万博房地产发展有限公司	房地产开发经营。
76.	宁波凯拓房地产发展有限公司	从事镇海新城北区 ZH07-07-27 地块（骆驼街道世纪大道西侧，永茂路北侧）（土地总面积 76967 平方米）的房地产的开发、建设、销售、租赁。

77.	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	从事南昌东元路以北、京东大道以西（地块号：DAFJ2014046）内房地产开发和经营业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
78.	海口新城万博房地产发展有限公司	房地产开发和经营。
79.	长春新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发、经营、房屋租赁、会议展览展示（国际限制和禁止开发的项目除外）（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
80.	苏州凯拓房地产发展有限公司	房地产开发、销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
81.	苏州博盛房地产发展有限公司	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
82.	常州金坛新城万博房地产发展有限公司	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
83.	镇江悦盛房地产发展有限公司	从事出让宗地编号为 2015-3-1，坐落于丁卯桥路以南、经七路以西地块上房地产开发、销售。
84.	晋江新城吾悦发展有限公司	房地产经营与开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
85.	新城万博置业有限公司	房地产投资、开发、销售。市场调查服务；商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
86.	上海吾悦投资管理有限公司	投资管理（除股权投资和股权投资管理），资产管理；企业管理咨询，投资咨询，商务咨询（以上咨询均除经纪）；企业营销策划。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
87.	如皋吾悦房地产发展有限公司	房地产开发、经营；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
88.	新城控股集团房地产开发有限公司	房地产开发经营。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
89.	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	房地产开发、销售

90.	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	房地产开发及经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
91.	平湖新城吾悦商业开发有限公司	房地产开发经营；动画设计、软件设计、企业形象设计；文化艺术交流与策划、营销策划；基础软件服务。
92.	临沂新城吾悦置业有限公司	房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
93.	南京新城允升房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
94.	南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
95.	南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁、经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
96.	南京新城创隆房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
97.	南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
98.	南京新城万顺房地产有限公司	房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
99.	南京新城创汇房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
100.	南京汇凯房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
101.	南京新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁、室内外装饰工程；建筑材料、装璜材料销售；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
102.	江苏兰华投资开发有限公司	房地产开发；项目投资；企业兼并、资产重组策划；投资咨询服务；投资管理；商品信息、技术咨询服务；建筑材料、百货、电子产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
103.	合肥新城	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，

	创宏房地产有限公司	经相关部门批准后方可开展经营活动）
104.	济南天鸿永业房地产开发有限公司	房地产开发、经营；建筑装饰装修工程（凭资质证经营）；建筑材料、装饰材料的销售；经济贸易咨询；进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
105.	济南天鸿永天房地产开发有限公司	房地产开发、经营，建筑装饰装修工程（凭资质证经营）；企业管理咨询；经济贸易咨询；销售：建筑材料、装潢材料；进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
106.	济南新城创置房地产开发有限公司	房地产开发，房屋中介服务，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
107.	济南天鸿永益房地产开发有限公司	房地产开发及经营、建筑装饰工程（凭资质证经营）；企业管理咨询；经贸咨询；销售：建材。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
108.	武汉新城创置置业有限公司	房地产开发；商品房销售；对房地产业投资；房屋租赁（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
109.	武汉龙域房地产咨询有限公司	房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
110.	武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	房地产开发, 建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施；承接市政工程、建筑装饰工程, 水电、冷暖气工程的安装、维修。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
111.	武汉江南印象置业有限公司	房地产开发、商品房的销售；对房地产的投资；房屋买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪代理活动；房屋（土地）征收及房屋（土地）征收代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
112.	武汉新城宏盛置业有限公司	房地产开发；商品房销售；对房地产业投资；自有房屋租赁(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)
113.	长沙新城万博置业有限公司	房地产投资、开发、销售；自有房屋租赁。（涉及行政许可的凭许可证经营）
114.	深圳市新域创佳房地产开发有限公司	在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务。ˆ
115.	广州鼎佳房地产有限公司	自有房地产经营活动;房地产开发经营;房地产中介服务;
116.	北京新城创置房地产开发有限公司	房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询。（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。）
117.	北京新城	房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营

	创宏房地产开发有限公司	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。）
118.	河北金郡房地产开发有限公司	房地产开发与销售；房地产信息咨询（中介除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
119.	天津新城万嘉房地产有限公司	房地产开发经营、商品房销售代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
120.	上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发经营，自有房屋租赁，室内外装潢工程，房地产经纪，建材的销售。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
121.	上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发、经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
122.	上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发经营，自有房屋租赁。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
123.	上海新城创域房地产有限公司	房地产开发经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
124.	上海新城创佳置业有限公司	房地产开发经营，自有房屋租赁。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
125.	上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发、经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
126.	上海新城宝郡置业有限公司	房地产开发、经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
127.	上海新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营，自有房屋租赁，销售建筑材料、装潢材料，经济信息咨询服务。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
128.	上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发、经营，室内装潢，销售建筑材料、装潢材料，自有房屋租赁。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
129.	上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
130.	南通新城	房地产开发、经营；房屋租赁；室内装潢。（依法须经批准的项目，经相关部门

	创置房地产有限公司	批准后方可开展经营活动）
131.	上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发经营，资产管理，企业管理咨询，商务咨询，建筑装饰装修建设工程设计与施工，土石方建设工程专业施工，绿化工程，机械电气设备安装（除特种设备），金属材料、五金交电、建筑材料的销售，设计、制作、代理各类广告，从事货物进出口及技术进出口业务。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
132.	上海松睿房地产开发有限公司	房地产开发经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
133.	上海新城创贤房地产有限公司	房地产开发经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
134.	上海拓裕房地产开发有限公司	房地产开发经营。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
135.	上海嘉牧投资管理有限公司	投资管理，资产管理，商务信息咨询，创业孵化器经营管理，企业管理咨询，财务咨询，市场营销策划，计算机领域内的的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，会务服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
136.	上海创泽房地产开发有限公司	房地产开发经营，房地产经纪，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，商务咨询，建材、五金交电、电子产品、机电设备、电器设备、家具、百货的销售。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
137.	上海龙卿房地产开发有限公司	房地产开发经营。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
138.	上海晗枚房地产开发有限公司	房地产开发经营。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
139.	上海意霖房地产开发有限公司	房地产开发经营。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
140.	杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发、经营；房屋租赁；室内外装饰工程施工
141.	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发、经营（上述经营范围应在许可证有效的营业期限内经营）；自有房屋租赁；经济信息咨询；室内外装饰工程的施工（凭资质证书经营）
142.	杭州新城创盛房地	房地产开发与经营；房屋租赁、室内外装饰工程施工

	产开发有限公司	
143.	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发经营；自有房屋租赁；室内外装饰工程的施工
144.	杭州松睿实业有限公司	房地产信息咨询，实业投资
145.	杭州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发经营；房屋租赁；室内外装饰工程的施工
146.	杭州松铭房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
147.	杭州创隆房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
148.	杭州鼎睿房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
149.	杭州创域房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
150.	杭州新城德佳房地产开发有限公司	房地产开发、经营；房屋租赁；室内外装饰工程的施工
151.	嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；室内外装饰工程的施工（凭资质证书经营）
152.	杭州滨汇企业管理有限公司	服务：企业管理咨询
153.	杭州金郡房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
154.	丹阳万博房地产经营管理有限公司	自有房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
155.	苏州隆盛吾悦房产	房产出租、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

	经营管理有限公司	
156.	合肥新城万弘房地产有限公司	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
157.	杭州南郡房地产咨询有限公司	房地产信息咨询
商业管理类		
序号	**公司名称**	**经营范围**
158.	新城商业管理集团有限公司	商业经营管理；自有设施租赁；企业营销策划；企业项目投资咨询（除金融、证券、金融）；商务咨询；展览展示服务；会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
159.	上海青浦吾悦商业管理有限公司	商业经营管理（不得从事市场经营管理），自有房屋租赁，餐饮管理（不得从事食品生产经营），企业营销策划，企业投资咨询，商务信息咨询，展览展示服务，会务服务，设计、制作、代理各类广告，销售五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、文体用品、玩具、金银饰品、珠宝首饰、服装鞋帽、钟表、眼镜（除隐形眼镜）、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料，停车场管理服务。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
160.	常州新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介代理；企业营销策划；企业投资咨询；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮娱乐管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照像器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
161.	常州新城万盛商业管理有限公司	商业经营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介代理；企业营销策划、企业投资咨询；商务咨询、展览会务服务；酒店管理服务；餐饮娱乐管理服务；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照像器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表、眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
162.	常州吾悦国际广场商业管理有限公司	商业经营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介代理；企业营销策划、企业投资咨询；商务咨询、展览会务服务；酒店管理服务；餐饮娱乐管理服务；设计、制作、发布国内各类广告；五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、文体用品、玩具、黄金饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
163.	常州新城宏昊商业管理有限公司	商务经营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介代理；企业营销策划；企业投资咨询（除金融、证券、期货）（企业不得从事金融、类金融服务）；商务信息咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；五金产品、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
164.	常州金坛新城吾悦	商业经营管理；自有商业房屋租赁服务；企业营销策划；企业投资咨询；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国

	商业管理有限公司	内各类广告业务；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
165.	苏州新城吾悦商业管理有限公司	商业运营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介服务；企业营销策划；企业投资咨询；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；广告设计、制作、发布、代理；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材（不含地面卫星接收设备）、照像器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
166.	张家港新城吾悦商业管理有限公司	商业管理服务；自有设施租赁；自有房产租赁；房产经纪服务；企业营销策划；企业投资咨询；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；企业管理服务；广告制作、发布、代理服务；五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照像器材、文具用品、体育用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
167.	丹阳新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理，自有设施租赁，房产租赁，房产中介代理，企业营销策划，企业投资咨询，商务咨询，展览会务服务，酒店管理服务，餐饮娱乐管理服务，停车场服务，设计、制作、代理、发布各类广告，五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照像器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
168.	镇江新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；自有商业房屋租赁服务；房地产中介服务；企业营销策划；企业投资咨询；商务咨询服务；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
169.	南京新城吾悦商业管理有限公司	商业管理，酒店管理，餐饮管理；停车场服务（须取得许可证后方可经营）；企业营销策划，展览展示服务，会务服务；设计、制作，代理、发布国内各类广告；旅游信息咨询；旅游纪念品、五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、首饰、服装、鞋帽、钟表、眼镜（不含角膜接触镜）、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针织仿品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
170.	如皋新城吾悦商业管理有限公司	商业企业管理；自有房屋租赁；企业营销策划；会展服务；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
171.	衢州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理服务；自有商业房屋租赁服务；企业营销策划；投资咨询、商务咨询服务（不含证券、期货、互联网信息）；展览、会务服务；酒店管理服务； 餐饮管理服务（不得直接从事餐饮业）；设计、制作、代理、发布国内广告；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装、鞋帽、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料销售。
172.	嵊州新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；企业营销策划；企业投资咨询（除金融、证券、期货、保险）；商务咨询服务；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的

		销售。
173.	义乌新城吾悦商业管理有限公司	企业营销策划；展览展示服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；五金制品、电子产品（不含电子出版物）、家用电器、通讯器（不含地面卫星接收器材）、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金制品、珠宝首饰（不含文物）、服装、鞋、帽、钟表、眼镜（不含隐形眼镜）、皮革制品、化妆品（不含危险化学品）、床上用品、家具（不含竹木制品）、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料（不含贵重金属和稀有金属）销售。
174.	台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理，房屋租赁、中介服务，社会经济咨询服务，会议及展览服务，酒店、餐饮、娱乐管理服务，广告设计、制作、发布、代理服务，百货零售。
175.	宁波新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；自有商业房屋租赁服务；房地产经纪服务；企业营销策划；企业投资咨询[未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务]；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮企业管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用品、金属材料的批发、零售。
176.	桐乡新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理服务、酒店管理服务、餐饮管理服务；自有设施租赁；企业营销策划、商务咨询、会议及展览服务；设计、制作、发布、代理：国内广告
177.	诸暨新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理服务、酒店管理服务、餐饮管理服务；自有设施租赁；企业营销策划、商务咨询、会议及展览服务；设计、制作、发布、代理：国内广告
178.	安庆新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；自有设施租赁；房产租赁；房产中介代理；企业营销策划；商务咨询；展览会务服务；酒店管理服务；餐饮娱乐管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照像器材、文体用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（以上依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）
179.	南昌新城吾悦商业管理有限公司	商业管理；自有房屋租赁；房地产经纪服务；企业营销策划；企业投资咨询（金融、保险、证券、期货除外）；商务信息咨询；展览服务；会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；广告的设计、制作、发布及发布；五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
180.	长春新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理，房屋租赁（包括：自有设施租赁），房产中介代理，企业营销策划，企业投资信息咨询（不含金融、期货、证券、金银投资信息咨询），商务信息咨询，展览会务服务（不含住宿服务），酒店管理服务，餐饮娱乐管理服务，设计、制作、代理、发布、广告（路牌、灯箱广告制作除外），五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、文体用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售（以上经营项目，法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）
181.	海口新城	商业管理： 自有房屋租赁； 房地产经纪服务； 企业营销策划；企业投资咨询（以

	吾悦商业管理有限公司	上涉及金融、证券、期货、保险、基金、典当等前置许可的项目除外）；商务信息咨询；展览会务服务； 酒店管理服务； 餐饮管理服务； 设计、制作、发布、代理国内各类广告业务； 五金、交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料的销售。
182.	成都新城吾悦商业管理有限公司	商业企业管理；自有房屋租赁；企业营销策划；商务信息咨询服务；展览会务服务；酒店企业管理；餐饮企业管理；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材（不含无线电发射设备）、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、黄金饰品、珠宝饰品、服装鞋帽、钟表眼镜、皮革制品、化妆品、家具、针纺织品、灯具、日用品、金属材料的销售。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
183.	晋江吾悦商业管理有限公司	商业物业的招商服务及运营管理；停车场服务；投资咨询服务（不含证券、金融、期货等投资咨询）；会议及展览服务；酒店管理服务；餐饮企业管理服务；设计、制作、发布、代理广告；五金产品、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、体育用品、办公用品、玩具、珠宝首饰、服装鞋帽、皮革制品、床上用品、家具、针织品、纺织品、灯具、日用品百货、金属材料批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
184.	瑞安市吾悦商业管理有限公司	商业经营管理；停车场管理；自有设施租赁；企业营销策划；展览展示服务、会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务
185.	青岛新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理、企业以自有资产对外投资、商务信息咨询（以上范围未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房屋租赁、柜台租赁；企业营销策划；展览展示服务；会务服务；酒店管理服务；餐饮管理服务；设计、制作、发布、代理国内广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动）
186.	张家港万博经营管理有限公司	商业管理服务，自有房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
其他板块		
序号	**公司名称**	**经营范围**
187.	江苏云柜网络技术有限公司	网络技术服务；计算机软硬件、电子产品的开发、销售、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机系统集成；网络工程施工；企业营销策划；展览展示服务；社会经济咨询；电脑图文设计；货运代理；仓储服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；日用百货、初级农产品、五金、家电的网上销售；洗衣服务；清洁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
188.	新城发展投资有限公司	实业投资；投资管理咨询（除证券、期货）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
189.	上海橙居信息科技有限公司	从事计算机及网络技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），软件开发，商务咨询，会务服务，展览展示服务，企业营销策划，多媒体制作，企业管理咨询，投资咨询（除金融、证券），资产管理，设计、制作、代理各类广告，建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑智能化建设工程专业施工，建材、装饰装修材料、电子产品、电器设备、机电设备、办公用品、工艺品、百货的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
190.	上海橙贝	从事计算机及网络技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电

	信息技术有限公司	子商务（不得从事增值电信、金融业务），软件开发，计算机系统集成，商务咨询，会务服务，展览展示服务，企业营销、形象策划，计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、通讯器材、办公用品、百货的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
191.	上海新城万圣企业管理有限公司	企业管理，实业投资，建筑工程，市政工程，建筑装潢工程，绿化工程，企业管理咨询，建筑材料、装饰装修材料的销售。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
192.	常州德润咨询管理有限公司	企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
193.	常州新城万德投资有限公司	实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务；广告设计、制作、影院管理、电影放映、会务服务、展览展示服务；工艺美术品、文化用品、服装、玩具、饰品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
194.	上海锦名投资管理有限公司	投资管理（除股权投资与股权投资管理），资产管理；投资咨询，企业管理咨询，商务咨询（以上咨询除经纪）；企业营销策划。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
195.	常州华诚造价咨询有限公司	建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核；建设项目合同价款的确定（包括招标工程工程量清单和标底、投标报价的编制和审核）；建设项目概预算的编制与审核，并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制；建设项目合同价款的签订与调整及工程款支付，工程结算及竣工结（决）算报告的编制与审核等；建设项目施工阶段全过程造价控制。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
196.	上海翼动创业孵化器有限公司	创业孵化器管理，商务信息咨询，企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记帐），市场营销策划，计算机专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，会务服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。［依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动］
197.	上海复域商业经营管理有限公司	商业经营管理（不得从事市场经营管理），自有房屋租赁，餐饮企业管理，企业营销策划，投资咨询，商务信息咨询，展览展示服务，会务服务，设计、制作、代理各类广告，销售五金交电、电子产品、家用电器、通讯器材、照相器材、文体用品、玩具、金银饰品、珠宝首饰、服装鞋帽、钟表、眼镜、皮革制品、化妆品、床上用品、家具、针纺织品、灯具、日用百货、金属材料。 [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
198.	富域发展集团有限公司	投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
199.	瑞安市其范旅游开发有限公司	旅游开发；农业观光；蔬菜、水果种植

（2）控股股东、实际控制人控制的其他企业与发行人之间的同业竞争及规范情况

1）常州凯拓物业服务有限公司及其下属 10 家物业公司报告期内与发行人之间曾存在同业竞争的情形

报告期内，常州凯拓物业服务有限公司及其下属 10 家物业公司（常州康家物业服务有限公司、常州市恒海物业管理有限公司、池州恒升物业服务有限公司、杭州众恒物业管理有限公司、江苏华丰物业管理有限公司、南京邦盛物业管理有限公司、无锡市新祥物业管理有限公司、常州市武进城区物业有限公司、扬州岭江南物业服务有限公司、张家港市杨房物业管理有限公司）曾存在与发行人主营业务相同的情形。报告期内，常州凯拓物业服务有限公司、常州康家物业服务有限公司本身未实际经营物业管理服务，常州凯拓物业服务有限公司下属除常州康家物业服务有限公司外的其余 9 家公司经营范围中包括与物业管理、物业服务相关内容，且实际从事的业务包含了向物业业主提供秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护等物业管理服务，与发行人的主营业务相同。

为避免同业竞争，常州凯拓物业服务有限公司已将其下属 10 家物业管理公司对外转让。截至本招股说明书签署日，上述 10 家物业管理公司的对外转让已经完成。同时，常州凯拓物业服务有限公司已于 2017 年 3 月 5 日发布注销公告，启动该公司的注销程序。

综上，截至本招股说明书签署日，报告期内常州凯拓物业服务有限公司及其下属公司与发行人之间曾存在的同业竞争情形已彻底消除。

2）新城发展下属商业管理类公司报告期内曾存在与发行人经营业务相似的情形

报告期间，新城发展下属商业管理类公司经营范围包括物业服务，且曾存在向客户提供部分与发行人主营业务相似的服务，该等企业情况参见本节 “二、同业竞争”之“（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争”中新城发展控制的境内商业管理类公司。

新城商业管理集团有限公司曾持有《物业服务企业资质证书》，新城商业管理集团有限公司及其下属商业管理类公司的主营业务系为相关商场提供商业管理服务。除向商铺租户提供商业管理服务外，新城商业管理集团有限公司及其下属商业管理类公司与商场店铺租户签署的管理服务协议中的服务内容还曾包括“设施设备的管理、维护、维修、保养等服务；公共区域的保洁、公共秩序维护、公共绿化养护等服务”在内的服务，该等服务与发行人的主营业务存在相似的情形。为彻底避免同业竞争，新城商业管理集团有限公司及其下属商业管理类公司已停止向商场租户提供物业管理服务，而仅向商铺租

户提供包括商场招商、布局、宣传推广和营销等在内商业管理服务。截至 2016 年 12 月 31 日，上述公司均已与商场租户达成一致，不再向商场租户提供包括设施设备维护保养、公共区域保洁、公共秩序维护、公共绿化养护等在内的物业管理服务，该等物业管理服务将由相应的商场开发公司自行提供；

此外，常州新城吾悦商业管理有限公司、常州吾悦国际广场商业管理有限公司曾于 2014 年为常州吾悦广场、常州吾悦国际广场、长沙国际花都、武汉春天里 4 个包含住宅物业的综合体物业项目的部分区域提供物业管理服务。2015 年起，常州新城吾悦商业管理有限公司和常州吾悦国际广场商业管理有限公司已不再为该类项目提供物业管理服务。

截至 2016 年 12 月 31 日，上述商业管理公司均已变更经营范围，经营范围中不再包括“物业管理”或“物业服务”，新城商业管理集团有限公司也已注销其持有的《物业服务企业资质证书》，新城商业管理集团有限公司及其下属公司与发行人之间已不存在同业竞争的情形。

除上述常州凯拓物业服务有限公司及其下属 10 家物业公司、新城商业管理集团有限公司及其下属商业管理类公司外，报告期内发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业与发行人之间不存在同业竞争的情形。

（二）关于避免同业竞争的承诺

1、控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为了避免同业竞争，公司控股股东新城富悦已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司的关联企业所从事的业务与发行人及其控股子公司的业务不存在直接或间接的同业竞争；

2、自本承诺函出具之日起，本公司不会且保证本公司的关联企业不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于控股、参股、合作、合伙、承包、租赁等方式）从事可能直接或间接对发行人及其控股子公司的生产经营构成同业竞争的业务或活动；

3、如因任何原因出现导致本公司及本公司的关联企业取得与发行人及其控股子公司开展的业务相同或相类似的业务机会，本公司将立即通知发行人，发行人及其控股子公司拥有取得该业务机会的优先选择权，如发行人或其控股子公司选择承办该业务，则本公司及本公司的关联企业不会从事该业务，本公司将就发行人依据相关法律法规、股票上市地上市规则及监管部门的要求履行披露义务提供一切必要协助；

4、如因任何原因出现导致本公司及本公司的关联企业取得对于从事与发行人及其控股子公司开展的业务相同或相类似业务的企业的收购机会，本公司将立即通知发行人，发行人及其控股子公司拥有对于该等企业的收购权，如发行人或其控股子公司选择收购该企业，则本公司及本公司的关联企业放弃该收购权利，本公司将就发行人依据相关法律法规、股票上市地上市规则及监管部门的要求履行披露义务提供一切必要协助；

5、如果发行人及其控股子公司放弃上述 3、4 点中的业务机会或收购机会，且本公司及本公司的关联企业后续从事该等机会产生的竞争性业务，则发行人及其控股子公司有权随时一次性或分多次向本公司及本公司的关联企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由发行人及其控股子公司根据国家法律法规许可的方式选择委托经营、租赁或承包经营本公司及本公司的关联企业在上述竞争性业务中的资产或业务；

6、在本公司及本公司的关联企业拟转让、出售、出租、许可使用或以其他方式转让或允许使用与发行人及其控股子公司开展的业务构成或可能构成实质性竞争关系的资产和业务时，本公司及本公司的关联企业将向发行人及其附属企业提供优先受让权；

7、本公司不会利用其作为发行人控股股东的地位，损害发行人及发行人其他股东的利益；

8、如果本公司违反上述承诺，则所得收入全部归发行人所有；造成发行人经济损失的，本公司将赔偿发行人因此受到的全部损失；

9、本承诺函自签署之日起生效，且在本公司对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

为了避免同业竞争，公司实际控制人王振华已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本人及本人的关联企业所从事的业务与发行人及其控股子公司的业务不存在直接或间接的同业竞争；

2、自本承诺函出具之日起，本人不会且保证本人的关联企业不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于控股、参股、合作、合伙、承包、租赁等方式）从事可能直接或间接对发行人及其控股子公司的生产经营构成同业竞争的业务或活动；

3、如因任何原因出现导致本人及本人的关联企业取得与发行人及其控股子公司开展的业务相同或相类似的业务机会，本人将立即通知发行人，发行人及其控股子公司拥有取得该业务机会的优先选择权，如发行人或其控股子公司选择承办该业务，则本人及本人的关联企业不会从事该业务，本人将就发行人依据相关法律法规、股票上市地上市规则及监管部门的要求履行披露义务提供一切必要协助。

4、如因任何原因出现导致本人及本人的关联企业取得对于从事与发行人及其控股子公司开展的业务相同或相类似业务的企业的收购机会，本人将立即通知发行人，发行人及其控股子公司拥有对于该等企业的收购权，如发行人或其控股子公司选择收购该企业，则本人及本人的关联企业放弃该收购权利，本人将就发行人依据相关法律法规、股票上市地上市规则及监管部门的要求履行披露义务提供一切必要协助。

5、如果发行人及其控股子公司放弃上述 3、4 点中的业务机会或收购机会，且本人及本人的关联企业后续从事该等机会产生的竞争性业务，则发行人及其控股子公司有权随时一次性或分多次向本人及本人的关联企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由发行人及其控股子公司根据国家法律法规许可的方式选择委托经营、租赁或承包经营本人及本人的关联企业在上述竞争性业务中的资产或业务。

6、在本人及本人的关联企业拟转让、出售、出租、许可使用或以其他方式转让或允许使用与发行人及其控股子公司开展的业务构成或可能构成实质性竞争关系的资产和业务时，本人及本人的关联企业将向发行人及其附属企业提供优先受让权。

7、本人不会利用其作为发行人实际控制人的地位，损害发行人及发行人股东的利益。

8、如果本人违反上述承诺，则所得收入全部归发行人所有；造成发行人经济损失的，本人将赔偿发行人因此受到的全部损失。

9、本承诺函自签署之日起生效，且在本人对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

三、关联方交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人的主要关联方、关联关系情况如下：

1、控股股东及实际控制人

本次发行前，新城富悦持有公司 80%的股权，为公司的控股股东。公司控股股东新城富悦的基本情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”。

王振华通过江苏新城万博、江苏新城兰科、新城实业、新城物业投资持有控股股东新城富悦 100%的股份，为公司的实际控制人。公司实际控制人王振华的基本情况请参见本招股说明书“第八节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况”之“（二）发行人的实际控制人基本情况”。

2、控股股东及实际控制人控制的其他企业

除发行人及其下属企业外，发行人控股股东不存在控制的其他企业。

发行人实际控制人控制的除发行人控股股东及其下属企业外的其他企业情况参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争”。

3、其他直接或间接持有公司 5%以上的股东

除控股股东新城富悦外，其他直接或间接持有公司 5%以上股份的股东为常州卓凡，参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份的主要

股东和实际控制人的基本情况”之“（一）持有发行人5%以上股份的主要股东”。常州卓凡实际控制人闵超俊先生，闵超俊先生的身份证为320282XXXXXXXX5010。

4、公司子公司

公司子公司的基本情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人控股子公司、参股公司、分支机构简要情况”之“（一）发行人控股子公司”。

5、关联自然人

（1）公司董事、监事、高级管理人员

职务	姓名
董事长、总经理	戚小明
董事、公司实际控制人	王振华
董事	吕小平
董事	徐国平
独立董事	张燕
独立董事	朱伟
独立董事	刘云洲
监事会主席、非职工代表监事	陆忠明
非职工代表监事	汤国荣
职工代表监事	水玉坤
副总经理	吴倩倩
副总经理	兰子勇
副总经理	陶法金
副总经理、财务总监	蔡文为
副总经理、董事会秘书	尤建峰
助理总经理	胡娟

（2）在直接或间接控制公司的企业担任董事、监事、高级管理人员的自然人

职务	姓名
新城富悦、新城物业投资、新城实业、新城兰科及新城万博董事及总经理	王振华
新城富悦及新城物业投资的监事	陆忠明
新城实业及新城万博监事	王建美

职务	姓名
新城兰科监事	王晓松

（3）上述关联自然人关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员及在直接或间接控制公司的企业担任董事、监事、高级管理人员的自然人之关系密切的家庭成员构成发行人的关联方。截至 2016 年 12 月 31 日，除闵超俊之父闵玉林通过常州宜建间接持有发行人 0.287%股份外，上述关联自然人关系密切的家庭成员不存在直接或者间接持有发行人股份的情况。

6、关联自然人控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

除上述关联法人外，发行人的关联自然人直接或间接控制的企业或担任董事、高级管理人员的企业如下：

（1）王振华担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
江苏江南农村商业股份有限公司	董事	无	是	金融服务
威信广厦模块住宅工业有限公司	董事	无	否	预制装配式房屋的研发、制造、销售；并提供售后安装服务。

（2）王晓松控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
上海万之城房地产开发有限公司	董事	实际控制人控制企业的合营公司	否	房地产开发

注：王晓松先生系王振华先生之子

（3）吕小平控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
江苏民营投资控股有限公司	董事	无	否	股权、债权投资及管理；实业投资；资产管理；国际并购等。

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
威信广厦模块住宅工业有限公司	董事	无	否	预制装配式房屋的研发、制造、销售；并提供售后安装服务。

（4）张燕控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	无	是	光伏产品的生产销售及光伏电站的建设运营和销售
江苏长海复合材料股份有限公司	独立董事	无	是	玻璃纤维及其制品制造
江苏天智互联科技股份有限公司	独立董事	无	是	增值电信业务中信息服务业务

（5）姚尽瘁控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
常州融达会计技能研发服务有限公司	执行董事	姚尽瘁控制	是	会计业务领域内的技能研发、技术推广服务

注：姚尽瘁先生系张燕女士配偶

（6）朱伟控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
江苏竹辉律师事务所	合伙人	无	是	法律服务

（7）汤国荣控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
上海誉臻企业管理有限公司	执行董事	无	否	企业管理咨询
上海序悦企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无	否	企业管理咨询
上海冉悦企业管理咨询中心（有限合	执行事务合伙人委派代	无	否	企业管理咨询

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
伙）	表			
上海灿悦企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无	否	企业管理咨询
上海幕维投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	无	否	实业投资

（8）闵超俊控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
江苏龙地建设工程有限公司	执行董事兼总经理	闵玉林控制	是	建筑工程

（9）闵玉林控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

兼职企业名称	职　务	兼职企业与公司的其他关联关系	是否在兼职企业领薪	该单位经营范围（或主营业务、主要产品）
江苏卡吉特建材有限公司	执行董事	无	是	建筑材料批发
常州市扶风建筑劳务有限公司	执行董事、总经理	无	是	建筑劳务承包
常州宜建投资有限公司	执行董事、总经理	无	是	实业投资

注：闵玉林先生系闵超俊先生父亲

7、其他关联方

除上述提及的关联方外，报告期内与公司发生关联交易的其他关联方包括：

关联方名称/姓名	主要关联关系
上海佘山乡村俱乐部有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
上海松铭房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
义乌吾悦房地产发展有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
南京新城广闳房地产有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
台州新城万博房地产发展有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
常熟中置房地产有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
成都新城万博房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
昆山德睿房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
苏州城弘房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
苏州新城万瑞房地产有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
苏州晟铭房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
青岛新城东郡房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
南京新城创锦房地产有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	实际控制人控制企业的合营公司
上海玺越房地产开发有限公司	实际控制人控制企业的合营公司

（二）关联交易情况

1、报告期内关联交易简要汇总表

报告期内实际发生的关联交易汇总情况如下：

单位：万元

类别	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经常性关联交易	向关联方提供劳务	15,310.36	11,894.82	7,261.52
	租金	255.92	77.58	2.00
	向关联方收取存款利息	2.75	2.95	1.97
	关键管理人员薪酬	545.37	344.04	137.47
	为关联自然人提供物业管理服务	28.96	21.41	22.08
偶发性关联交易	股权转让	100.00	100.00	-
	采购商品、接受劳务	282.13	1,381.29	-
	采购固定资产	-	291.87	-

2、报告期内经常性关联交易

报告期内，公司及下属子公司与关联方的日常关联交易主要包括：向关联方提供劳务，向关联方支付租金，向关联方收取存款利息，支付关键管理人员薪酬和为关联自然人提供物业管理服务。

（1）向关联方提供劳务

1）向关联方提供前期物业服务

①关联方作为业主接受前期物业服务：公司对关联房地产开发企业已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，或向由关联方自持的物业提供物业管理服务并收取物业服务费。根据《物业管理条例》，已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费应当由关联房地产开发企业负责向公司支付。公司向关联房地产开发企业提供前期物业服务的收费标准与同一物业小区的其他同类型业主之间不存在差异。

②关联房地产开发企业为业主支付的减免物业费差额：部分项目中，公司关联房地产开发企业因分期开发、分批交付使用等原因，给先期入住业主造成噪音、环境污染等影响，并可能使物业项目公共区域环境、用途等无法完全满足约定的条件。由于该等情况系由于关联房地产开发企业的原因导致业主生活水平下降，该等情况下，公司、业主及房地产开发企业可约定业主缴纳的物业管理费低于约定的收费标准，差额部分通常由关联房地产开发企业补偿公司。

报告期内，公司向关联房地产开发企业收取的前期物业服务费收入随着公司业务规模的增长呈上升趋势，但占同类业务收入的比重呈下降趋势。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司向关联房地产开发企业收取的前期物业服务费收入分别为 2,635.15 万元、4,253.99 万元、4,234.84 万元，占当期同类业务收入的比例分别为 12.81%、14.48%及 10.61%。

2） 协销服务

公司向关联方提供的协销服务主要包括案场服务和房产委托服务。案场服务主要为公司向房地产开发企业提供房地产销售案场的清洁、设备检修以及迎宾停车、宾客接待、宾客引导等服务，以提升并确保潜在购房者在销售案场的参观体验。公司案场服务收费由人员服务费和管理费用构成。公司根据服务方案及周期进行测算确定案场服务成本，

根据周边活跃市场交易价格，结合合理的预期利润水平，与客户协商定价。房产委托服务主要向公司已获取物业管理项目并建立合作关系的房地产开发企业提供。根据房地产开发企业的需求，公司通过向物业项目现场派驻团队，向房地产开发企业提供包括物业前期咨询服务、楼盘细部验收服务、产权车位信息咨询服务、质保期内房屋维修管理服务等在内的房产委托服务，配合房地产开发企业完成房地产设计、销售、交付、售后等工作。该等服务价格系公司综合考虑周边活跃市场交易价格及公司的服务成本基础之上，与对方协商确定。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联方提供协销服务的收入分别为 4,626.37 万元、7,444.25 万元和 10,619.77 万元，占同类型业务收入的比例分别为 100%、100%和 97.75%，占当期营业收入的比例分别为 17.35%、18.60%、18.52%。随着公司报告期内各年新增前期物业服务项目的增加，协销服务收入亦相应增长，该部分收入占当期营业收入的比例保持相对稳定。

3）工程服务

公司向关联方提供的工程业务主要为常州万睿向关联房地产开发企业为其开发的房地产项目提供智能化设备安装、施工与养护维修等智能化工程服务。公司提供的工程服务的定价参照项目当地市场价格，结合公司项目成本及预期利润确定公司报价水平，并通常经招投标流程获取该等业务。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联方提供工程服务的收入分别为 0 万元、196.59 万元和 455.75 万元，占同类型业务收入的比例分别为 0%、13.33%和 11.91%。随着公司业务规模的扩张，公司的工程服务由大多向公司提供物业服务的物业小区提供逐步转变，开始向关联房地产开发企业等关联方提供工程服务，并取得相应工程业务收入。

（2）向关联方支付租金

报告期内，公司向关联方支付租金的详细情况如下：

单位：万元

	2016 年度	**2015 年度**	**2014 年度**
上海新城创域房地产有限公司	255.92	77.58	-
常州新城房产	-	-	2.00

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合计	**255.92**	**77.58**	**2.00**

公司根据与上海新城创域房地产有限公司签订的《新城控股大厦 A 座办公楼租赁合同》，向其支付了 2015 年 10 月至 2016 年 4 月期间租用上海市普陀区中江路 388 弄新城控股大厦 A 座办公楼 8 层（实际为第 7 层）及 2016 年 5 月至 2016 年 12 月期间租用上海市普陀区中江路 388 弄新城控股大厦 A 座办公楼 6 层（实际为第 5 层）的租金。

常州新城房产与发行人子公司常州万睿于 2014 年 3 月签订了《房屋租赁合同》，由常州新城房产向常州万睿出租位于新城熙园常务北路 1-51 的房产，合同有效期为 2014 年 3 月 2 日至 2019 年 3 月 1 日。由于常州新城房产将位于新城熙园常务北路 1-51 的房产对外转让，双方已于 2015 年 1 月签署了《合同终止确认协议》，提前终止了租赁关系。

（3）向关联方收取存款利息

报告期内，发行人部分银行存款存放于关联方江苏江南农村商业股份有限公司。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司因该等存款取得的存款利息分别为 1.97 万元、2.95 万元和 2.75 万元。公司存放于关联方处的存款均为不受限的活期存款余额，该活期存款的利率参照市场利率制定，对公司经营的影响很小。

（4）为关联自然人提供物业服务

报告期内，公司存在为关联自然人提供物业服务的情况。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联自然人提供物业服务的收入金额分别为 22.08 万元、21.41 万元和 28.96 万元，占公司各期同类业务的比例很低，且收费标准与同一物业小区的同类型物业其他业主一致，对公司经营的影响很小。

（5）关键管理人员薪酬

报告期内，发行人向关键管理人员支付薪酬情况如下：

单位：万元

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	545.37	344.04	137.47

3、报告期内偶发性关联交易

（1）股权转让

2015 年 3 月 2 日，上海新城万嘉房地产有限公司与富域发展签署《股权转让协议》，约定由上海新城万嘉房地产有限公司向富域发展转让新城万嘉 10%的股权，股权转让价款为 100 万元。2015 年 6 月 30 日，公司与富域发展签订《股权转让协议》，约定富域发展将其持有的新城万嘉 10%股权（对应出资额 100 万元）以 100 万元的价格转让给公司。2015 年 6 月 29 日，新城万嘉完成了此次股权转让的工商变更登记手续。

2016 年 3 月 10 日，公司与上海橙贝签订《股权转让协议》，约定上海橙贝将其所持新橙信息 100%股权（对应出资额 100 万元）以 100 万元的价格转让给公司。2016 年 3 月 29 日，新橙信息在武进工商局完成此次股权转让的工商变更登记手续。股权转让完成后，公司持有新橙信息 100%的股权。

（2）采购商品、接受劳务

报告期内，发行人向关联方采购商品、接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2016 年度	2015 年度	2014 年度
上海橙贝信息技术有限公司	273.73	-	-
常州新城万德投资有限公司	5.60	-	-
新城控股集团股份有限公司	2.80	-	-
新城发展投资有限公司	-	1,381.29	-
合计	**282.13**	**1,381.29**	**-**

橙贝新橙社 APP V1.4.2 版本软件著作权于 2014 年 12 月 4 日登记于上海橙贝信息技术有限公司名下。报告期内，公司曾免费使用橙贝新橙社 APP V1.4.2 版本软件。2016 年 3 月 18 日，公司与上海橙贝信息技术有限公司签订《计算机软件著作权转让协议》，约定橙贝信息将其所有的橙贝新橙社 APP V1.4.2 版本之全部著作权利作价 273.73 万元转让给公司。橙贝新橙社 APP V1.4.2 版本已于 2016 年 3 月 24 日登记至公司名下。

公司于 2015 年 1 月 1 日与新城发展投资有限公司签订《服务协议》，基于橙贝新橙社 APP V1.4.2 版本之基础，委托新城发展投资有限公司开发橙贝新橙社 APP V2.3.2

版本，并支付委托开发费用 1,381.29 万元。该软件由新城发展投资有限公司下属企业橙贝信息开发并登记于橙贝信息名下。鉴于公司已经支付委托开发费用，2016 年 3 月 18 日，公司与橙贝信息签署《计算机软件著作权转让协议》，以 0 元受让橙贝新橙社 APP V2.3.2 版本。橙贝新橙社 APP V2.3.2 版本已于 2016 年 3 月 24 日登记至公司名下。

公司子公司新橙信息于 2016 年 12 月 15 日与常州新城万德投资有限公司签署《商标转让协议》，约定常州新城万德投资有限公司以 2.80 万元的单价向新橙信息转让注册号为 15286708 及 15286709 的商标。同日，新橙信息与新城控股签署《商标转让协议》，约定新城控股以 2.80 万元的价格向新橙信息转让注册号为 16359836 的商标。

（3）采购固定资产

单位：万元

关联方	2016 年度	2015 年度	2014 年度
常州新城房产	-	291.87	-

2015 年 3 月 31 日，公司与常州新城房产签署《商品房买卖合同》，约定常州新城房产向公司出售位于湖塘镇东庄村的商品房（土地使用权证号：武国用（2007）第 1205750 号），该商品房建筑面积为 364.65 平方米，单价为每平方米 8,004 元，交易总价款为 2,918,659 元。合同约定面积和产权约定面积有差异的，以产权登记面积为准。

（4）关联方代收付款项

报告期内，公司与关联方之间存在代收代付款项的情形，报告期内具体发生的关联方代收付款项情况如下：

单位：万元

	2016 年度			2015 年度			2014 年度			2013 年度
	本期增加	本期减少	期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
本公司为关联方代收款项	225.99	-	661.20	313.48	-	435.21	542.14	420.41	121.73	-
本公司为关联方代付款项	1,613.47	1,535.00	661.20	736.78	306.61	582.73	152.57	-	152.57	-
关联方为本公司代付款项	521.88	671.06	-	223.82	258.95	149.17	225.92	42.42	184.30	0.8
期末应收款项余额合计			**-**			**-1.65**			**-153.46**	**0.8**

截至 2016 年 12 月 31 日，上述关联方代收代付款项往来均已清理完毕。

（5）关联方非经营性资金往来

报告期内，公司与关联方富域发展、新城发展投资有限公司、江苏新城地产、新城富悦、上海橙贝信息、昆山新城创置发展有限公司、常州新城房产、常州凯拓物业服务有限公司、扬州岭江南物业服务有限公司和常州市武进城区物业有限公司之间存在非经营性资金往来的情形，主要原因为补充日常运营所需的流动资金，具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	公司向关联方提供资金									
	2016 年度			2015 年度			2014 年度			2013 年度
	本期增加	本期减少	期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
富域发展集团有限公司[1]	13,635.00	25,230.86	-	43,215.00	31,689.14	11,595.86	70.00	-	70.00	-
新城发展投资有限公司	20,900.00	25,145.96	-	17,150.00	12,904.04	4,245.96	-	-	-	-
江苏新城地产	-	-	-	-	1,721.61	-	1,968.28	246.67	1,721.61	-
新城富悦管理咨询有限公司	6,583.15	6,583.15	-	-	-	-	-	-	-	-
上海橙贝信息技术有限公司	20.01	389.18	-	6,545.20	6,176.03	369.17	-	-	-	-
昆山新城创置发展有限公司	-	-	-	-	2,979.83	-	2,979.83	-	2,979.83	-
常州凯拓物业服务有限公司	130.00	130.00	-	-	-	-	-	-	-	-
扬州岭江南物业服务有限公司	1000.00	1000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
常州市武进城区物业有限公司	1000.00	1000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**43,268.16**	**59,479.15**	-	**66,910.20**	**55,470.65**	**16,210.99**	**5,018.11**	**246.67**	**4,771.44**	-
关联方名称	**关联方向公司提供资金**									
	2016 年度			**2015 年度**			**2014 年度**			**2013 年度**
	本期增加	**本期减少**	**期末余额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末余额**	**本期增加**	**本期减少**	**期末余额**	**期末余额**
常州新城房产	-	-	-	1,687.30	3,697.04	-	3,672.49	3,066.35	2,009.74	1,403.59
江苏新城地产	-	-	-	-	-	-	3,076.28	3,627.01	-	550.72

常州凯拓物业服务有限公司	20.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**20.00**	**20.00**	**-**	**1,687.30**	**3,697.04**	**-**	**6,748.77**	**6,693.36**	**2,009.74**	**1,954.31**

注 1：发行人于 2015 年年末应收富域发展 25,230.86 万元，应付宜兴市建工建筑安装有限责任公司 13,635.00 万元。2015 年 12 月 31 日，发行人与富域发展、宜兴市建工建筑安装有限责任公司签署三方抵债协议，约定发行人应收富域发展的 13,635.00 万元款项与应付宜兴市建工建筑安装有限责任公司 13,635.00 万元抵消，相应 13,635.00 万元款项将直接由富域发展向宜兴市建工建筑安装有限责任公司支付，三方抵债后发行人对富域发展的应收账款为 11,595.86 万元，对宜兴市建工建筑安装有限责任公司的应付账款为 0。2016 年，发行人与富域发展、宜兴市建工建筑安装有限责任公司终止上述三方抵债协议。

截至 2016 年 12 月 31 日，上述关联方非经营性资金往来均已清理完毕。同时，为规范关联交易，避免关联方非经营性资金往来，发行人已制定了《关联交易管理制度》、《规范与关联方资金往来的管理制度》，控股股东、实际控制人也已出具《关于规范和减少与西藏新城悦物业服务股份有限公司关联交易的承诺函》，保证不通过关联交易损害西藏新城悦及其股东的合法权益。

4、关联方往来款项余额分析

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款	长春新城悦盛房地产发展有限公司	163.80	-	-
	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	128.92	-	-
	衢州万博房地产发展有限公司	55.85	-	-
	常州万方新城房地产开发有限公司	45.00	35.41	-
	台州新城万博房地产发展有限公司	43.41	-	-
	常州金坛新城万博房地产发展有限公司	41.13	11.23	-
	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	40.15	-	-
	苏州城弘房地产开发有限公司	38.89	-	-
	上海嘉定华锐置业有限公司	36.29	-	-
	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	34.12	8.00	-
	镇江凯盛房地产发展有限公司	32.18	47.69	-

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	28.24	-	-
	上海新城万嘉房地产有限公司	14.64	-	84.77
	上海橙贝信息技术有限公司	12.47	-	-
	杭州新城创宏房地产开发有限公司	11.31	91.85	-
	青岛新城东郡房地产开发有限公司	8.00	24.46	-
	海口新城万博房地产发展有限公司	7.50	-	-
	杭州新城创盛房地产开发有限公司	5.22	18.92	-
	上海新城创宏房地产有限公司	2.01	-	4.87
	义乌吾悦房地产发展有限公司	1.42	-	-
	上海新城金融信息服务有限公司	0.60	-	-
	上海东郡房地产开发有限公司	-	-	62.85
	上海富铭房地产开发有限公司	-	2.82	19.80
	上海新城创佳置业有限公司	-	-	4.50
	上海新城创域房地产有限公司	-	37.34	-
	上海新城宝郡置业有限公司	-	-	12.32
	南京新城万嘉房地产有限公司	-	-	28.25
	南京新城万隆房地产有限公司	-	15.83	-
	南京新城万顺房地产有限公司	-	22.00	-
	南京新城允升房地产有限公司	-	-	3.53
	南京新城创隆房地产有限公司	-	118.72	-
	南通新城创置房地产有限公司	-	-	2.86
	常州新城宏业房地产有限公司	-	29.61	14.79
	常州新城房产	-	-	169.29
	常熟中置房地产有限公司	-	40.42	-
	无锡新城创置房地产有限公司	-	-	0.93
	昆山新城创域房地产有限公司	-	-	12.91
	昆山新城创宏房地产有限公司	-	2.50	15.78
	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	-	16.10	-
	济南天鸿永业房地产开发有限公司	-	16.46	-
	苏州凯拓房地产发展有限公司	-	-	79.60

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
	苏州博盛房地产发展有限公司	-	-	66.40
	苏州新城万嘉房地产有限公司	-	-	11.91
	苏州新城创恒房地产有限公司	-	-	9.20
	苏州新城创盛置业有限公司	-	1.39	23.95
	长沙新城万博置业有限公司	-	187.10	2.74
	合计	**751.15**	**727.84**	**631.25**
其他应收款	常州新城吾悦商业管理有限公司	-	147.52	30.84
	上海橙贝信息技术有限公司	-	369.17	-
	富域发展集团有限公司	-	11,595.86	70.00
	新城发展投资有限公司	-	4,245.96	-
	昆山新城创置发展有限公司	-	-	2,979.83
	江苏新城地产	-	-	1,721.61
	合计	-	**16,358.51**	**4,802.28**
预付款项	上海富铭房地产开发有限公司	-	-	1.30
	上海新城创佳置业有限公司	-	-	0.27
	合计	-	-	**1.57**

（2）应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	富域发展集团有限公司	-	8.00	8.00
	上海青浦吾悦商业管理有限公司	-	64.00	-
	新城发展投资有限公司	-	57.25	-
	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	-	19.92	-
	常州新城房产	-	-	2,009.74
	杭州新城创宏房地产开发有限公司	-	-	176.30
	合计		**149.17**	**2,194.04**
预收款项	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	-	46.71	-
	南京新城创隆房地产有限公司	-	101.49	-
	常州新城宏业房地产有限公司	-	25.48	-

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
	常州万方新城房地产开发有限公司	-	28.11	-
	常州新城房产	-	-	119.21
	常州市恒海物业管理有限公司	15.00	-	-
	常州市武进城区物业有限公司	3.75	-	-
	江苏华丰物业管理有限公司	35.47	-	-
	南京邦盛物业管理有限公司	24.97	-	-
	无锡市新祥物业管理有限公司	25.35	-	-
	合计	**104.53**	**201.79**	**119.21**

5、存放于关联方处的存款

单位：万元

关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
江苏江南农村商业股份有限公司	2,371.57	1,250.49	849.07

（三）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司的关联交易主要包括向关联方提供劳务，向关联方支付租金，向关联方收取存款利息，支付关键管理人员薪酬和为关联自然人提供物业管理服务等。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司向关联方提供劳务金额占当期营业收入的比重分别为 27.23%、29.72%和 26.70%，公司的销售不存在依赖于关联方的情况；2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联自然人提供物业管理服务取得收入分别为 22.08 万元、21.41 万元和 28.96 万元，公司向关联方收取存款利息金额分别为 1.97 万元、2.95 万元和 2.75 万元，该类关联交易金额较小，对公司财务状况和经营成果的影响较小；报告期内，公司向关联方的经常性采购为向关联方支付租金，2014 年度、2015 年度和 2016 年度，该类关联采购金额分别为 2.00 万元、77.58 万元和 255.92 万元，主要为向关联方租赁办公场地，对公司业务经营的影响较小，且相关关联采购的金额较小，公司采购商品和接受劳务不存在依赖关联方的情形。劳务，采购商品和接受劳务不存在依赖关联方的情形。综上，关联交易不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（四）报告期内关联交易决策程序的执行情况及独立董事的独立意见

1、关联交易决策程序的执行情况

2016 年 8 月 31 日，公司股东大会暨创立大会决议通过了《西藏新城悦物业服务股份有限公司关联交易管理办法》，其主要内容如下：

（1）关联交易的基本原则

1）符合诚实信用原则；

2）尽量避免、减少并规范关联交易原则。对于无法回避的关联交易之审议、审批，必须遵循公开、公平、公正的原则；

3）不损害公司及非关联股东合法权益原则；

4）关联交易定价应不偏离市场独立第三方的公允标准，必须坚持公开及市场公允原则。对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同或协议明确有关成本和利润的标准。

5）对关联交易进行表决时，关联方应当回避表决；

6）与关联人有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；

7）公司股东大会、董事会、监事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；

8）独立董事对重大关联交易需明确发表独立意见。

（2）关联交易的权限

1）公司拟与关联人达成的交易（公司提供担保除外）金额（含连续 12 个月内与不同关联人进行的同一交易标的或与同一关联人达成的关联交易的累计金额，“同一关联人”包括与该关联人受同一主体控制或者相互存在股权控制关系的其他关联人，下同）在人民币 1,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上的关联交易，应当聘请具有证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议决定。但是公司与关联人进行本办法第八条第（十一）至

第（十四）项所列与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或评估。

2）除须提交股东大会审议的关联交易及股东大会授权总经理审批的关联交易，公司发生的其他关联交易（公司提供担保除外）应由独立董事认可后提交董事会审议决定。

3）授权总经理审批、决定以下范围内的关联交易（公司提供担保除外）：

a）与关联法人进行的金额（含连续 12 个月内与不同关联人进行的同一交易标的或与同一关联人达成的关联交易的累计金额）低于人民币 100 万元或公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易，二者以绝对值高者为准；

b）与关联自然人进行的金额（含连续 12 个月内与不同关联人进行的同一交易标的或与同一关联人达成的关联交易的累计金额）低于人民币 30 万元的关联交易。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

2、独立董事对关联交易发表的独立意见

公司三名独立董事核查公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度与关联方之关联交易的相关资料后认为：

公司与其关联方发生的关联交易均遵循了平等、自愿的原则，有关协议所确定的条款是公允的、合理的，不存在损害公司及其他股东利益的情况，对公司的财务状况、经营业绩和生产经营独立性没有产生不利影响。

（五）关于规范和减少关联交易的承诺

1、控股股东关于规范和减少关联交易的承诺

为了规范和减少关联交易，公司控股股东新城富悦已出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，具体承诺如下：“

1）除已经在招股说明书及律师工作报告中披露的关联交易以外，本公司及本公司直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间不存在其它任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易；

2）本公司及本公司直接或间接控制的其它企业将不以任何理由和方式非法占有发行人及其控股子公司的资金及其它任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间进行关联交易；

3）对于不可避免的关联交易，本公司及本公司直接或间接控制的其它企业将严格遵守法律法规、《公司章程》及《关联交易管理办法》等规范性文件中关于关联交易的规定，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；

4）本公司承诺不利用发行人控股股东的地位,损害发行人及发行人其他股东的合法利益；

5）若本公司违反上述声明与承诺，本公司将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失；

6）本承诺函自签署之日起生效，且在本公司对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

2、实际控制人关于规范和关联交易的承诺

为了规范和减少关联交易，公司实际控制人王振华已出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，具体承诺如下：“

1）除已经在招股说明书及律师工作报告中披露的关联交易以外，本人及本人直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间不存在其它任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易；

2）本人及本人直接或间接控制的其它企业将不以任何理由和方式非法占有发行人及其控股子公司的资金及其它任何资产，并尽可能避免本人及本人直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间进行关联交易；

3）对于不可避免的关联交易，本人及本人直接或间接控制的其它企业将严格遵守法律法规、《公司章程》及《关联交易管理办法》等规范性文件中关于关联交易的规定，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；

4）本人承诺不利用发行人实际控制人的地位，损害发行人及发行人其他股东的合法利益；

5）若本人违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失；

6）本承诺函自签署之日起生效，且在本人对发行人具有控制权或具有重大影响期间持续有效且不可撤销。”

3、持有发行人 5%股份的主要股东关于规范和避免关联交易的承诺

为了规范和避免关联交易，持有发行人 5%以上股份的股东常州卓凡之实际控制人闵超俊作出如下承诺：“

1）本人及本人直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间不存在任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易。

2）本人及本人直接或间接控制的其它企业将不以任何理由和方式非法占有发行人及其控股子公司的资金及其它任何资产，并尽可能减少本人及本人直接或间接控制的其它企业与发行人及其控股子公司之间进行关联交易。

3）对于不可避免的关联交易，本人及本人直接或间接控制的其它企业将严格遵守法律法规、《西藏新城悦物业服务股份有限公司章程》及《西藏新城悦物业服务股份有限关联交易管理办法》等规范性文件中关于关联交易的规定，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。

4）本人承诺不利用发行人股东的地位,损害发行人及发行人其他股东的合法利益。

5）若本人违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失。

6）本承诺函自签署之日起生效，且在本人对发行人间接持股达 5%以上（包括 5%）期间持续有效且不可撤销。”

第八节 董事、监事、高级管理人员及公司治理

一、董事、监事、高级管理人员简介

（一）董事

公司董事会由 7 名成员组成。依据公司章程，公司董事任期三年，任期届满可连任。截至本招股说明书签署日，公司董事基本情况如下：

序号	姓名	职务	选聘情况	任职期限
1	戚小明	董事长、总经理	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
2	王振华	董事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
3	吕小平	董事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
4	徐国平	董事	2016 年第一次临时股东大会选聘	2016.11.25-2019.08.30
5	张燕	独立董事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
6	朱伟	独立董事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
7	刘云洲	独立董事	2016 年第一次临时股东大会选聘	2016.11.25-2019.08.30

各董事简历如下：

戚小明先生，1969 年出生，中国国籍，无境外居留权。戚先生于 2015 年 1 月加入本公司，自此先后担任公司执行董事、董事长。在加入本公司之前，戚先生于 1992 年 9 月至 2001 年 10 月在常州客车制造厂先后担任技术员、副主任、办公室常务副主任；2001 年 11 月至 2002 年 8 月任中国平安保险公司武进公司担任办公室主任；2002 年 9 月至 2015 年 3 月，在江苏新城地产先后担任行政管理部经理助理、常州新城房产城中分公司副经理、常州新城房产城中分公司总经理、助理总裁。2015 年 3 月至 2016 年 6 月，在新城发展担任助理总裁。戚先生于 1992 年毕业于合肥工业大学，获工程学学士学位。

王振华先生简历参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、持有发行人5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况”之“（二）发行人的实际控制人的基本情况”。

吕小平先生，1961年出生，中国国籍，无境外居留权。吕先生于2016年4月加入本公司，自此一直担任公司董事。在加入本公司之前，自1983年8月至1987年2月，担任上海海军37621部队副机电长；自1987年2月至2001年9月，担任常柴股份有限公司董事会秘书和投资部主任，负责业务开发及投资策略。吕先生自2001年9月至2004年8月担任新城实业集团有限公司副总经理；自2004年8月至2013年2月担任江苏新城地产总裁、董事，主要负责所在公司的住宅物业开发业务；自2013年2月至2016年1月，担任江苏新城地产副董事长；自2015年3月至2015年12月，担任新城控股总经理、董事，并自2015年12月担任新城控股董事一职至今。自2012年11月起，吕小平获委任为新城发展非执行董事，并于2016年1月获委任为新城发展控股有限公司执行董事兼行政总裁。吕先生于1983年毕业于海军工程大学，取得工程学学士学位，其后于2007年毕业于中欧国际工商学院，取得工商管理硕士学位。

徐国平先生，1956年出生，中国国籍，无境外居留权。徐先生于2016年11月加入本公司，自此一直担任公司董事。在加入本公司之前，徐先生自2001年至2015年，在江苏新城地产担任董事、副总裁，自2015年至今，在新城控股集团股份有限公司担任住宅开发事业部副总裁。

张燕女士，1970年出生，中国国籍，无境外居留权。张女士于2016年8月加入本公司，自此一直担任公司独立董事。在加入本公司之前，张女士于1992年8月至1993年10月，在常州会计师事务所担任办事员；自1993年11月至1997年4月，在常州市财政局团委担任副书记；自1997年5月至1998年12月，在常州会计师事务所担任所长；自1999年1月至2000年12月，在常州正大会计师事务所有限公司担任董事长兼主任会计师；自2001年1月至2008年8月，在江苏公证会计师事务所有限公司担任常务副主任会计师兼常州分所所长；自2008年8月至今，在江苏理工学院商学院担任副教授；自2011年12月至今，担任亿晶光电科技股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600537）独立董事；自2016年2月至今，担任江苏长海复合材料股份有限公司（于深圳证券交易所上市，证券代码：300196）独立董事。张女士于1992年6月

毕业于苏州大学财经学院，获经济学学士学位。张女士分别于 2002 年、2011 年及 2015 年获得高级会计师资格、注册评估师资格及美国注册管理会计师资格。

朱伟先生，1962 年出生，中国国籍，无境外居留权。朱先生于 2016 年 8 月加入本公司，自此一直担任公司独立董事。在加入本公司之前，朱先生于 1983 年 8 月至 1988 年 7 月，在江苏省常州市司法局担任科员；自 1988 年 7 月至 1992 年 2 月，在常州市涉外律师事务所担任主任；自 1992 年 2 月至 1994 年 6 月，在苏州第一律师事务所担任主任；自 1994 年 6 月至今，在江苏竹辉律师事务所担任主任；自 2002 年至今，在苏州大学兼任硕士研究生导师；自 2015 年至今，在常州朗博密封科技股份有限公司担任独立董事。朱先生于 1983 年毕业于西南政法大学，获得法学学士学位；于 1997 年毕业于英国伦敦大学，获得法律硕士学位；于 2007 年毕业于苏州大学，获得宪法行政法博士学位。朱先生于 1998 年获得一级律师资格。

刘云洲先生，1965 年出生，中国国籍，无境外居留权。刘先生于 2016 年 11 月加入本公司，自此一直担任公司独立董事。在加入本公司之前，刘先生自 1990 年 10 月至 2000 年 3 月，在西藏自治区信托投资公司担任证券业务及投资部经理，自 2000 年 4 月至 2015 年，在西藏同信证券股份有限公司担任总经理、副董事长，自 2015 年至 2016 年 8 月，在西藏东方财富证券股份有限公司担任副董事长，自 2016 年 9 月至今，在华林证券股份有限公司担任副总裁。刘先生于 1999 年毕业于中共中央党校，获得行政管理学士学位；于 2002 年毕业于四川大学，获得技术经济管理硕士学位；于 2013 年毕业于上海国家会计学院，获 EMBA 学位。

（二）监事

公司监事会由 3 名监事组成。依据公司章程，监事任期三年，任期届满可以连选连任。截至本招股说明书签署日，公司监事情况如下：

序号	姓名	任职	选聘情况	任职期限
1	陆忠明	监事会主席、非职工代表监事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
2	汤国荣	非职工代表监事	创立大会选聘	2016.08.31-2019.08.30
3	水玉坤	职工代表监事	职工代表大会选聘	2016.08.31-2019.08.30

各监事的简历如下：

陆忠明先生，1972 年出生，中国国籍，无境外居留权。陆先生于 2016 年 4 月加入本公司，自此一直担任公司监事。在加入本公司之前，陆先生于 1998 年至 2001 年，在江苏五菱柴油机股份有限公司担任财务审计部副部长；自 2001 年 12 月至 2010 年 5 月，在江苏新城地产担任财务总经理；自 2010 年 6 月至 2015 年 3 月任新城控股集团股份有限公司先后担任副总经理、副总裁；2015 年 3 月至今任新城发展副总裁。陆先生于 1999 毕业于南京财经学院，取得管理学学士学位；于 2013 年毕业于同济大学，取得工商管理硕士学位。陆先生于 2000 年取得中级会计资格。

汤国荣先生，1968 年出生，中国国籍，无境外居留权。汤先生于 2016 年 8 月加入本公司，自此一直担任公司监事。在加入本公司之前，汤先生于 1987 年 10 月至 2002 年 5 月，在江苏五菱柴油机股份有限公司先后担任工人、团委书记、工会副主席、车间党支部书记、组织科副科长及劳动人事部部长；自 2002 年 5 月至 2015 年 4 月，在江苏新城地产先生担任人事部经理、总经理、上海公司副总经理及文旅地产副总经理；自 2015 年 4 月至今，在新城发展担任综合管理部总经理。汤先生于 1996 年取得助理经济师资格。

水玉坤先生，1965 年出生，中国国籍，无境外居留权。水先生于 2007 年 6 月加入本公司，自此先后担任公司副总经理、总经理、资深工程师及监事。在加入本公司之前，水先生于 1988 年 8 月至 2005 年 2 月在常州第一建筑工程公司先后担任施工员及项目工程师；于 2005 年 3 月至 2007 年 6 月在江苏新城房产有限公司上海分公司担任副总经理。水先生于 2000 年 7 月取得土木建筑工程师资格。

（三）高级管理人员

本公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、助理总经理。截至本招股说明书签署日，公司现任高级管理人员情况如下：

序号	姓名	任职	选聘情况
1	戚小明	董事长、总经理	第一届董事会第一次会议
2	吴倩倩	副总经理	第一届董事会第一次会议
3	兰子勇	副总经理	第一届董事会第一次会议
4	陶法金	副总经理	第一届董事会第一次会议
5	蔡文为	财务总监	第一届董事会第一次会议
		副总经理	第一届董事会第二次会议

序号	姓名	任职	选聘情况
6	尤建峰	董事会秘书	第一届董事会第一次会议
		副总经理	第一届董事会第二次会议
7	胡娟	助理总经理	第一届董事会第一次会议

各高级管理人员简历如下：

戚小明先生简历参见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员及公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员简介”之“（一）董事”。

吴倩倩女士，1984 年出生，中国国籍，无境外居留权，吴女士于 2012 年 8 月加入本公司，自此先后担任公司助理总经理、常州分公司总经理及公司副总经理。在加入本公司之前，吴女士于 2007 年 6 月至 2012 年 7 月，在常州新城房产担任客服经理兼销售经理。吴女士于 2006 年毕业于盐城师范学院，获得管理学学士学位。

兰子勇先生，1980 年出生，中国国籍，无境外居留权，兰先生于 2011 年 3 月加入本公司，自此先后担任公司助理总经理及副总经理。在加入本公司之前，兰先生于 2007 年 1 月至 2011 年 2 月，在江苏新城地产先后担任分公司营销部副经理及总裁秘书。兰先生于 2006 年毕业于重庆大学，先后获得工学学士学位和管理学硕士学位。兰先生于 2012 年获得物业管理师资格。

陶法金先生，1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，陶先生于 2015 年 10 月加入本公司，自此一直担任公司副总经理。在加入本公司之前，陶先生于 1992 年 12 月至 2006 年 6 月，在常州天安房地产开发有限公司担任副总经理；自 2006 年 6 月至 2008 年 6 月，在常州路劲房地产开发有限公司担任副总经理；自 2008 年 6 月至 2011 年 4 月，在本公司担任总经理；自 2011 年 4 月至 2015 年 10 月，在常州巨凝房地产开发有限公司担任总经理。陶先生于 2013 年毕业于南开大学，获得管理学学士学位。陶先生于 1996 年获得审计师资格。

蔡文为先生，1975 年出生，中国国籍，无境外居留权，蔡先生于 2016 年 7 月加入本公司，自此一直担任公司副总经理。在加入本公司之前，蔡先生于 1997 年 8 月至 2000 年 10 月，在安永华明会计师事务所担任高级审计员；自 2000 年 11 月至 2011 年 6 月，在毕马威华振会计师事务所担任高级审计经理；自 2011 年 7 月至 2015 年 10 月，在濠

信节能科技有限公司担任财务总监；自 2015 年 10 月至 2016 年 7 月，在新城发展担任财务部副总经理。蔡先生于 1997 年毕业于上海大学国际商学院，获得经济学学士学位。蔡先生于 2000 年获得中国注册会计师资格；于 2011 年获得香港注册会计师资格。

尤建峰先生，1979 年出生，中国国籍，无境外居留权，尤先生于 2016 年 1 月加入本公司，自此一直担任公司副总经理。在加入本公司之前，尤先生于 2002 年至 2006 年，在北京新华信管理顾问有限公司担任咨询顾问及咨询项目经理；自 2007 年至 2011 年，在上海汇江房地产咨询有限公司担任高级分析师；自 2011 年至 2012 年，在诺亚财富管理有限公司担任产品总监；自 2012 年 4 月至 2013 年 11 月，在上海方汇股权投资基金管理有限公司担任产品总监；自 2013 年 11 月至 2015 年 12 月，在江苏新城地产担任融资总监及财务管理部副总经理。尤先生于 2002 年毕业于北京大学，获得经济学学士学位；于 2008 年毕业于复旦大学，获得工商管理硕士学位。

胡娟女士，1981 年出生，中国国籍，无境外居留权，胡女士于 2016 年加入本公司，自此一直担任公司助理总经理。在加入本公司之前，胡女士于 2007 年至 2013 年，在江苏新城地产担任销售经理；自 2013 年至 2016 年，在新城控股集团股份有限公司担任客服副总监。胡女士于 2015 年毕业于浙江大学，获得管理学学士学位。

二、董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

经本次发行相关中介机构对公司董事、监事、高级管理人员的辅导培训，公司董事、监事、高级管理人员已了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任。

三、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况

（一）直接持股情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属未直接持有本公司的股份。

（二）间接持股情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司董事王振华先生间接持有发行人 80%的股份，其所持股份不存在质押或冻结情况。具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股权结构和组织结构”之“（一）发行人股权结构”。

除王振华先生外，公司其他董事、监事、高级管理人员及其近亲属未间接持有本公司的股份。

四、董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事王振华存在对外投资情况，具体情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、持有发行人 5%以上股份的主要股东和实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东及实际控制人控制的其他企业”。除董事王振华先生外，公司董、监、高主要直接对外投资情况如下：

序号	姓名	职务	对外投资企业名称	持股/出资比例
1	刘云洲	独立董事	西藏德鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	17.63%
2	汤国荣	监事	上海誉臻企业管理有限公司	50%

上述对外投资与公司不存在利益冲突。除上述已披露的外，公司其他董事、监事、高级管理人员及其他核心人员无其他与发行人及其业务相关的直接重大对外投资。

五、董事、监事、高级管理人员最近一年在发行人及关联企业领薪情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员在公司领薪情况

公司董事、监事、高级管理人员 2014 年度、2015 年度和 2016 年度从发行人处领取的薪酬总额占当期利润总额的比例分别为 7.65%、6.64%和 7.20%。公司董事、监事、高级管理人员 2016 年从公司及关联方取得收入情况如下：

姓名	职务	2016 年度从发行人处领薪（万元）	2016 年度是否在关联方领取收入
戚小明	董事长、总经理	180.50	是
王振华	董事	-	是
吕小平	董事	-	是
徐国平	董事	-	是
张燕	独立董事	6.67	否
朱伟	独立董事	6.67	否
刘云洲	独立董事	2.05	否
陆忠明	监事会主席	-	是
汤国荣	监事	-	是
水玉坤	职工代表监事	36.16	否
吴倩倩	副总经理	60.03	否
兰子勇	副总经理	60.02	否
陶法金	副总经理	60.04	否
蔡文为	副总经理、财务总监	33.04	否
尤建峰	副总经理、董事会秘书	60.14	否
胡娟	助理总经理	40.05	否

注：戚小明报告期内曾于实际控制人控制的其他企业任职，于 2016 年从实际控制人及其关联企业获得收入 100 万元，该等款项与其在发行人任职期间的薪酬无关。

（二）公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员的薪酬政策

公司非独立董事、监事在公司担任具体管理职务者，按照所担任的管理职务领取薪酬，未担任具体管理职务的非独立董事、监事，不在公司领取薪酬；公司高级管理人员薪酬由基本年薪和绩效工资构成，公司高级管理人员根据其在公司担任具体管理职务按公司工资相关薪酬政策领取基本年薪，根据其年度绩效考核结果领取绩效工资；公司独立董事薪酬为履职津贴，公司独立董事的津贴由公司创立大会审议通过。

除上述薪酬外，在公司及公司子公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员与其他核心人员，按照国家和地方的有关规定，依法享有各项社会保障，不存在其它特殊待遇和退休金计划。

七、董事、监事、高级管理人员的兼职情况和兼职单位与公司的关联关系

截至 2016 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况和主要兼职单位情况如下

序号	姓名	公司职务	主要兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司的其他关联关系
1	戚小明	董事长、总经理	无	无	无
2	王振华	董事	常州新城万博	执行董事、总经理	实际控制人控制
			江苏新城兰科	执行董事、总经理	
			江苏新城实业	执行董事、总经理	
			新城物业投资	执行董事、总经理	
			新城富悦	执行董事、总经理	
			新城发展	董事长	
			新城控股	董事长	
			江苏江南农村商业股份有限公司	董事	无
			威信广厦模块住宅工业有限公司	董事	
3	吕小平	董事	新城发展	执行董事兼行政总裁	实际控制人控制
			新城控股	董事	
			苏州新城万嘉房地产有限公司	董事	
			昆山新城创置发展有限公司	董事	
			江苏民营投资控股有限公司	董事	无
			威信广厦模块住宅工业有限公司	董事	
4	徐国平	董事	新城控股	住宅开发事业部副总裁	实际控制人控制
			常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	总经理	
			常州嘉驰汽车配件有限公司	总经理	
			常州嘉枫市场调查有限公司	总经理	
			常州新城经典建筑设计有限公司	总经理	
			常州新城科达投资咨询有限公司	总经理	

序号	姓名	公司职务	主要兼职企业名称	职务	兼职企业与本公司的其他关联关系
			江苏金东方颐养园置业有限公司	董事	
			常州金东方品质生活服务有限公司	董事	
			常州金东方护理院有限公司	董事	
			常州金东方医院有限公司	董事	
5	张燕	独立董事	江苏理工学院商学院	副教授	无
			亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	
			江苏长海复合材料股份有限公司	独立董事	
			江苏天智互联科技股份有限公司	独立董事	
6	朱伟	独立董事	江苏竹辉律师事务所	主任	无
7	刘云洲	独立董事	华林证券股份有限公司	副总裁	无
7	陆忠明	监事	新城控股	监事	实际控制人控制
			新城发展	执行董事、副总裁	
9	汤国荣	监事	新城发展	综合管理部总经理	实际控制人控制
			上海誉臻企业管理有限公司	执行董事	无
			上海序悦企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	
			上海冉悦企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	
			上海灿悦企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	
			上海幕维投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	
10	水玉坤	监事	无	无	无
11	吴倩倩	副总经理	无	无	无
12	兰子勇	副总经理	无	无	无
13	陶法金	副总经理	无	无	无
14	蔡文为	副总经理、财务总监	无	无	无
15	尤建峰	副总经理、董事会秘书	无	无	无
16	胡娟	助理总经理	无	无	无

八、董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

九、董事、监事、高级管理人员与公司签订的有关协议、作出的承诺以及有关协议、承诺的其履行情况

本公司董事、监事、高级管理人员未与本公司签订除劳动合同书或聘任协议之外的其他正在履行中的协议。

公司董事、监事、高级管理人员作出的有关承诺情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、发行人、发行人股东、实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员及本次发行的中介机构作出的重要承诺、履行情况及约束措施”部分。

截至本招股说明书签署日，上述承诺均在正常履行，不存在违约情况。

十、董事、监事、高级管理人员最近两年的变动情况

（一）董事变动情况

日期	任命机构	董事变动情况	变动原因
2015.01.18	股东会	选举戚小明为公司执行董事	改选执行董事
2016.04.05	股东会	选举戚小明、王振华、吕小平为公司董事，其中戚小明为公司董事长	有限公司设立董事会
2016.08.31.	股东大会暨创立大会	选举戚小明、王振华、吕小平、张燕、朱伟组成股份公司第一届董事会董事，其中戚小明为公司董事长，张燕、朱伟为股份公司独立董事	设立股份公司董事会
2016.11.09	股东大会	选举徐国平为公司董事，选举刘云洲为公司独立董事	增补董事、独立董事

（二）监事变动情况

日期	任命机构	监事变动情况	变动原因
2016.04.05	股东会	选举陆忠明为公司监事	改选监事
2016.08.31.	股东大会暨创立大会	选举陆忠明、汤国荣为公司监事	设立监事会

日期	任命机构	监事变动情况	变动原因
2016.08.31	职工代表大会	选举水玉坤为职工代表监事	设立监事会

（三）高级管理员人员变动情况

日期	任命机构	高级管理人员变动情况	变动原因
2015.01.18	股东会	选举戚小明为公司总经理	改选总经理
2015.06.12	执行董事	免去杨博公司副总经理的职务	职务调动
2015.10.10	执行董事	任命吴倩倩为副总经理，陶法金为副总经理，袁婴为助理总经理	聘任副总经理
2016.01.13	执行董事	任命尤建峰为副总经理	增选副总经理
2016.02.24	执行董事	任命胡娟为助理总经理	补选助理总经理
2016.04.05	股东会	聘任戚小明为公司总经理	聘任总经理
2016.07.18	执行董事	聘任蔡文为为副总经理	聘任副总经理
2016.08.31	董事会	聘任戚小明为公司总经理，聘任吴倩倩、陶法金、兰子勇为公司副总经理，聘任蔡文为为公司财务总监，聘任尤建峰为公司董事会秘书，聘任胡娟为公司助理总经理	股份公司成立委任
2016.11.09	董事会	聘任尤建峰、蔡文为为副总经理	增选副总经理

十一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书以及审计委员会等机构运行及履职情况

本公司自成立以来，已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》建立健全股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，形成了规范的公司治理结构。本公司股东大会、董事会、监事会按照相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》及相关议事规则的规定规范运行，各股东、董事、监事和高级管理人员均尽职尽责，按制度规定切实地行使权利、履行义务。

（一）报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况

公司在整体变更为股份有限公司之前，新城有限治理相关制度和规范性文件不完善，未建立独立董事和董事会专门委员会制度，亦未制订关联交易、对外投资、对外担保等专项管理制度。

股份公司设立后，公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及中国证监会的相关要求，逐步建立健全了规范的公司治理结构。发行人结合自身实际情况、行业特征及市场状况等因素，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》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《独立董事工作制度》等规范性文件。目前，公司严格按照各项规章制度规范运行，相关机构和人员均履行相应职责，通过上述组织机构的建立和相关制度的实施，公司已经逐步建立、健全了公司法人治理结构。

（二）股东大会、董事会、监事会的实际运行情况

1、股东大会运行情况

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规制定了《公司章程》和《股东大会议事规则》，对公司股东大会的召集、提案、通知、召开、表决和决议等作出了明确的规定。自股份公司设立以来至本招股说明书签署日，公司供召开 4 次股东大会，具体情况如下：

序号	届次	召开时间	出席情况
1	股东大会暨创立大会	2016 年 8 月 31 日	全体股东
2	2016 年第一次临时股东大会	2016 年 11 月 25 日	全体股东
3	2016 年第二次临时股东大会	2016 年 12 月 28 日	全体股东
4	2017 年第一次临时股东大会	2017 年 3 月 6 日	全体股东

上述股东大会的召开程序及决议内容合法有效，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

2、董事会运行情况

本公司制定了《董事会议事规则》。自股份公司设立之日起，截至本招股说明书签署之日，公司共召开 4 次董事会会议，具体情况如下表所示：

序号	届次	召开时间	出席情况
1	第一届董事会第一次会议	2016 年 8 月 31 日	全体董事
2	第一届董事会第二次会议	2016 年 11 月 9 日	全体董事
3	第一届董事会第三次会议	2016 年 12 月 12 日	全体董事
4	第一届董事会第四次会议	2017 年 2 月 17 日	全体董事
5	第一届董事会第五次会议	2017 年 6 月 5 日	全体董事

上述董事会会议的召开程序及决议内容合法有效，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

3、监事会运行情况

本公司制定了《监事会议事规则》。自股份公司设立之日起至本招股说明书签署之日，公司共召开 4 次监事会会议，具体情况如下表所示：

序号	届次	召开时间	出席情况
1	第一届监事会第一次会议	2016 年 8 月 31 日	全体监事
2	第一届监事会第二次会议	2016 年 12 月 12 日	全体监事
3	第一届监事会第三次会议	2017 年 2 月 17 日	全体监事
4	第一届监事会第四次会议	2017 年 6 月 5 日	全体监事

上述监事会会议的召开程序及决议内容合法有效，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

（三）独立董事制度运行情况

自公司整体变更为股份有限公司并建立独立董事制度以来，公司独立董事按照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》、《独立董事工作制度》等的要求，认真履行独立董事的职责，不存在缺席或应亲自出席而未能亲自出席会议的情况。自公司建立独立董事制度以来，独立董事未对发行人有关事项提出异议。

（四）董事会秘书制度运行情况

本公司设董事会秘书，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。董事会秘书为公司高级管理人员。董事会秘书按照相关法律、《公司章程》和《董事会秘书工作细则》认真履行相关职责。

（五）审计委员会及其他专门委员会制度的人员构成与运行情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会和战略委员会，并根据《上市公司治理准则》以及《公司章程》的规定，制订了各专门委员会的工作细则，选举了各专门委员会的委员。

1、审计委员会成员由张燕、朱伟、戚小明组成，其中张燕为会计专业人士，担任审计委员会主任委员（召集人）。

2、薪酬与考核委员会由张燕、朱伟、吕小平组成，其中张燕为主任委员（召集人）。

3、提名委员会由王振华、张燕、朱伟组成，其中张燕为主任委员（召集人）。

4、战略委员会由王振华、张燕、朱伟组成，其中王振华为主任委员（召集人）。

公司各专门委员会自设立以来，严格按照法律法规、《公司章程》及各专门委员会的议事规则履行相关职责，规范运行。

十二、内部控制制度管理层评估意见及会计师鉴证意见

（一）公司管理层对内部控制制度的自我评价

公司确知建立健全财务报告内部控制并确保其有效性是公司董事会的责任，经理层负责组织领导内部控制的日常运行，旨在对财务报告及相关信息真实完整提供合理保证。

公司已对于 2016 年 12 月 31 日与财务报告内部控制设计的合理性进行了评价。基于前述评价，公司确认于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（二）注册会计师对内部控制制度的鉴证意见

本次发行审计机构出具的普华永道中天特审字(2017)第 0790 号《内部控制审核报告》认为：西藏新城悦于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

十三、公司最近三年违法违规行为情况

公司及其控股子公司最近三年因违法违规行为受到的行政处罚金额不低于 3,000 元的具体情况如下：

序号	处罚时间	处罚机关	被处罚方	处罚文件	处罚内容	处罚金额（元）	主管部门确认意见
1	2014.03.20	常州市公安消防支队	新城有限常州分公司	常武公（消）行罚决字[2014]0010 号	未按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，	5,000.00	不构成重大处罚

序号	处罚时间	处罚机关	被处罚方	处罚文件	处罚内容	处罚金额（元）	主管部门确认意见
		武进区大队			未定期组织检验、维修，确保完好有效		
2	2014.09.30	常州市公安消防支队钟楼区大队	新城有限常州分公司	常钟公（消）行罚决字[2014]0580 号	未按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，未定期组织检验、维修，确保完好有效	5,000.00	不构成重大处罚
3	2014.09.30	常州市公安消防支队钟楼区大队	新城有限常州分公司	常钟公（消）行罚决字[2014]0581 号	建筑消防设施进行检测、维修、保养，保持完好有效	5,000.00	不构成重大处罚
4	2014.09.19	常州市公安消防支队天宁区大队	新城有限常州分公司	常天公（消）行罚决字（2014）0175 号	消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置未保持完好有效	5,000.00	不构成重大处罚
5	2014.09.15	常州市公安消防支队钟楼区大队	新城有限常州分公司	常钟公（消）行罚决字[2014]0567 号	未按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材	5,000.00	不构成重大处罚
6	2014.09.23	常州市公安消防支队新北区大队	新城有限常州分公司	常新公（消）行罚决字（2014）0222 号	消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置未保持完好有效	5,000.00	不构成重大处罚
7	2014.03.17	昆山市公安消防大队	新城有限昆山分公司	苏昆公（消）行罚决字（2014）2-0017 号	擅自停用消防设施、器材	5,000.00	不构成重大消防违法行为
8	2016.11.03	张家港市公安消防大队	新城有限张家港分公司	苏张公（消）行罚决字（2016）0120 号	消防设备未保持完好有效	5,000.00	不属于重大处罚
9	2016.08.19	临安市卫生和计划生育局	杭州万悦	临卫公罚（2016）026 号	游泳池水质卫生不符合卫生规定	5,000.00	不属于重大处罚
10	2015.09.14	苏州市公安消防支队吴中区大队	新城有限苏州分公司	苏吴公（消）行罚决字（2015）0295 号	对火灾隐患经公安机关消防机构通知后不及时采取措施消除	5,000.00	不存在重大违法违规行为
11	2016.07.14	苏州市公安消防支队吴中区大队	新城有限苏州分公司	苏吴公（消）行罚决字（2016）0133 号	停用消防设施、器材	5,000.00	不存在重大违法违规行为

序号	处罚时间	处罚机关	被处罚方	处罚文件	处罚内容	处罚金额（元）	主管部门确认意见
12	2014.4.15	常州市公安消防支队天宁区大队	新城有限常州分公司	常天公（消）行罚决字[2014]2-0001 号	消防控制室无人值班、门上锁	3,000.00	不构成重大处罚

上述处罚合计金额为 58,000.00 元，处罚原因主要为消防违规等，公司该等分公司均取得主管部门出具的报告期内不存在重大违法违规行为的证明。上述行政处罚事项对公司不构成重大影响。

报告期内，公司曾收到江苏省常州市地方税务局稽查局因公司在 2012 年 7 月未按规定进行个人所得税代扣代缴罚款 7,810 元而出具的行政处罚决定书（常地税稽处[2015]94 号）。2016 年 12 月 28 日，常州市武进地方税务局出具《证明》，认定新城有限在 2014 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 17 日所属期间，未发生受到行政处罚的涉税违法行为。[3]

十四、公司近三年资金占用和对外担保情况

报告期内，公司与关联方富域发展、新城发展投资有限公司之间曾存在资金占用的情况，详细情况请参见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“三、发行人关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易”。

截至本招股说明书签署之日，公司为关联方代垫的款项已全部收回，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

公司控股股东新城富悦承诺：“截至本函出具日，不存在发行人资金被本公司及本公司控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本公司及本公司控制的其他企业提供担保的情形。本公司保证依法行使股东权利，不滥用控股股东地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本公司或本公司的关联人（包括本公司控制的其他企业）不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保。若本公司违反上述声明与承

[3] 公司注册地于 2015 年 12 月由江苏省常州市迁址至西藏自治区拉萨市，于 2015 年 12 月 17 日办理完成在江苏省常州市的税务注销手续。

诺，本公司将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失。上述承诺在本公司对发行人控制权或对发行人存在影响期间持续有效，且不可变更或撤销。”

公司实际控制人王振华承诺：“截至本函出具日，不存在发行人资金被本人及本人控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本人及本人控制的其他企业提供担保的情形。本人保证依法行使股东权利，不滥用股东地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本人或本人的关联人（包括本人控制的其他企业）不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保。若本人违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失。上述承诺在本人对发行人拥有控制权或对发行人存在影响期间持续有效，且不可变更或撤销。”

常州卓凡实际控制人闵超俊承诺：“截至本函出具之日，不存在发行人资金被本人及本人控制的其他企业占用的情况，也不存在发行人为本人及本人控制的其他企业提供担保的情形。本人保证依法行使股东权利，不滥用实际控制人地位损害发行人或者发行人其他股东的利益，本人或本人的关联人(包括本人控制的其他企业)不以任何方式占用发行人资金及要求发行人违法违规提供担保。若本人违反上述声明与承诺，本人将承担因此给发行人及发行人其他股东造成的损失。本承诺函自签署之日起生效，且在本人对发行人间接持股达 5%以上（包括 5%）期间持续有效且不可撤销。”

十五、公司资金管理、对外投资、担保政策

为规范公司法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地作出决策，明确公司股东大会、董事会、经营管理机构等在公司投融资及担保决策方面的职责，控制财务和经营风险，依据《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》等规定，本公司制定了《资金管理规范》、《对外投资制度》及《对外担保制度》，并经发行人内部审批程序审议通过。

（一）资金管理的政策及制度安排

公司结合自身情况制订了《资金管理规范》，规定公司货币资金管理、收款管理、付款管理等业务操作规范。公司财务部负责对规范执行情况进行监督和检查。

（二）对外投资政策、制度安排及执行情况

公司已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规的规定制订了《对外投资管理制度》，并经创立大会审议通过，自通过之日起生效实施。

1、决策权限

第八条公司发生的对外投资达到下列标准之一的，经董事会审议后由股东大会审议批准，未达到下列标准的，由董事会审议批准：

（1）交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计总资产的 50%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

（2）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过人民币 300 万元；

（3）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过人民币 3,000 万元；

（4）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50％以上，且绝对金额超过 3,000 万元人民币；

（5）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过人民币 300 万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。公司的对外投资构成关联交易的，应按照有关关联交易的审批程序办理。

对外投资所涉及金额达到中国证监会颁发的《上市公司重大资产重组管理办法》的且需要报关中国证监会核准的事项，应经股东大会批准。

公司发生购买或出售资产交易时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续 12 个月内累计计算，经累计计算达到最近一期经审计总资产 30%的，除应当披露并进行审计或者评估外，还应当提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

2、程序

对于短期投资，由公司财务部定期编制资金流量状况表，公司投资管理部门根据证券市场上各种证券的情况和其他投资对象的盈利能力编报短期投资计划，之后将短期投资计划按审批权限履行审批程序后实施。对于长期投资，由投资管理部门对投资项目进行初步评估，提出投资建议，报董事会初审；初审通过后，投资管理部门对其提出的适时投资项目，组织相关人员组建工作小组，对项目进行可行性分析并编制报告上报董事会审议；董事会根据相关权限履行审批程序，超出董事会权限的，提交股东大会审议；已批准实施的对外投资项目，应由有权机构授权公司的相关部门负责具体实施；同时由公司经营管理层负责监督项目的运作及其经营管理。

3、执行情况

报告期内，公司的对外投资均符合当时《公司章程》及各项制度的要求。

（三）对外担保政策、制度安排及执行情况

公司已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规的规定制订了《对外担保管理制度》，并经创立大会审议通过，自通过之日起生效实施。

1、决策权限

公司对外担保必须先经董事会审议。以下对外担保行为，经董事会审议通过后，还须经股东大会批准：

（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计总资产的 30%的担保；

（6）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 3,000 万元的担保；

（7）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（8）法律、法规或《公司章程》规定的其他担保情形。

2、程序

董事会审议对外担保事项时，应经出席董事会的三分之二以上董事同意，且不得少于董事会全体董事的二分之一。涉及关联担保的，关联董事不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权，该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过；出席董事会的无关联关系董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。股东大会在审议同关联股东有关的议案时，有关股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决。

3、执行情况

报告期内，公司未发生对外担保。

十六、投资者权益保护

为保障投资者尤其是中小投资者行使权利，公司设置了监事会、独立董事、审计委员会等机构执行、监督执行各项投资者权益保护机制，并在《公司章程（草案）》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》等公司制度中明确了投资者享有的权利。

（一）建立健全内部信息披露制度和流程

《公司章程（草案）》第 34 条规定，公司股东有权查阅章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。

《信息披露管理制度》第 3 条规定，公司及公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，不能保证披露的信息内容真实、准确、完整、及时、公平的，应当在公告中作出相应声明并说明理由。

（二）保障投资者享有资产收益的权利

《公司章程（草案）》第三十四条第一款规定，公司股东享有依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配的权利。

《公司章程（草案）》第一百五十九规定，公司利润分配方案如下：

1、公司分配当年税后利润时，应首先提取利润的百分之十作为公司的法定公积金，但公司的法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上时，可不再提取法定公积金。

2、如公司的法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损，在依照本条第（一）款规定提取法定公积金之前，应先用当年利润弥补上一年度公司亏损。

3、公司在从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，可以提取任意公积金。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余利润，为可供股东分配的利润，由公司根据公司股东大会决议按股东持有的股份比例分配。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

上述利润分配方案有利于保护投资者享有资产收益权。

（三）完善股东投票机制

《公司章程（草案）》第 86 条规定，股东大会就选举董事（含独立董事）、监事（指非由职工代表担任的监事）进行表决时，应实行累积投票制。

《公司章程（草案）》第 84 条规定，公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

《公司章程（草案）》第 82 条规定，股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，应当安排通过网络投票系统等方式为中小投资者参加股东大会提供便利，并应就中小投资者表决情况单独计票，单独计票结果应当及时公开披露。

（四）其他保护投资者合法权益的措施

《投资者关系管理制度》规定，公司投资者关系管理的基本原则包括充分披露原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效低耗原则、互动沟通原则、多元化纠纷解决原则，规定公司建立投资人纠纷多元化解决机制，公司在承担投资者投诉处理的责任基础上，完善投诉处理机制，公开处理流程和办理情况，积极发挥第三方机构作用，建立调解、仲裁、诉讼的对接渠道，加强协调配合，优化投资者依法维权程序和成本

第九节 财务会计信息与管理层分析

本节以下财务数据非经特别说明，均引自经申报会计师审计的公司财务报表。发行人提醒投资者请仔细阅读本招股说明书所附经审计的财务报表及报表附注全文，以获取全部的财务信息。

本节以发行人报告期内各项业务开展的实际情况为基础，结合管理层对发行人所处行业、业务的理解，对报告期内的财务状况、经营成果及现金流量情况进行了分析说明。

一、发行人报告期内的财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	425,156,918.23	119,851,367.55	164,278,123.25
应收账款	57,184,551.49	31,917,296.50	24,062,175.42
其他应收款	26,400,318.95	177,521,197.52	55,947,837.48
预付款项	11,646,557.52	10,173,905.68	6,114,967.05
存货	16,336,083.34	5,281,706.23	67,704.00
其他流动资产	8,109,795.31	4,521,964.63	3,218,454.62
流动资产合计	544,834,224.84	349,267,438.11	253,689,261.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,300,000.00	-	-
固定资产	6,921,068.31	6,419,337.44	2,065,203.40
无形资产	1,220,652.00	128,160.00	218,808.37
商誉	6,584,956.19	-	-
长期待摊费用	6,393,492.38	5,624,419.72	6,056,688.51
递延所得税资产	12,271,615.35	7,444,453.56	9,659,844.60
其他非流动资产	7,876,820.00	-	-
非流动资产合计	**42,568,604.23**	**19,616,370.72**	**18,000,544.88**

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	**587,402,829.07**	**368,883,808.83**	**271,689,806.70**
流动负债：			
应付账款	35,386,224.35	13,638,401.98	13,895,071.06
预收款项	108,412,875.04	74,742,793.25	52,569,151.41
应付职工薪酬	42,430,654.42	38,671,983.32	26,018,795.39
应交税费	31,121,791.76	22,531,318.81	9,412,695.70
其他应付款	189,670,277.77	156,805,229.64	144,648,294.50
流动负债合计	**407,021,823.34**	**306,389,727.00**	**246,544,008.06**
非流动负债：			
长期应付款	300,000.00	-	-
预计负债	340,319.23	-	-
非流动负债合计	**640,319.23**	**-**	**-**
负债合计	**407,662,142.57**	**306,389,727.00**	**246,544,008.06**
股东权益：			
股本/实收资本	120,000,000.00	64,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	34,298,362.14	-	1,000,000.00
盈余公积	3,642,168.26	-	-
未分配利润/（累计亏损）	21,800,156.10	-1,505,918.17	-35,868,859.52
归属于母公司股东权益合计	179,740,686.50	62,494,081.83	25,131,140.48
少数股东权益	-	-	14,658.16
股东权益合计	**179,740,686.50**	**62,494,081.83**	**25,145,798.64**
负债和股东权益总计	**587,402,829.07**	**368,883,808.83**	**271,689,806.70**

（二）合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	**573,372,059.67**	**400,257,478.64**	**266,670,607.10**
减：营业成本	395,853,708.50	271,460,519.80	208,007,714.43
税金及附加	15,583,250.42	22,351,086.73	15,288,732.60
管理费用	80,563,772.47	52,795,770.39	24,875,130.81
销售费用	7,883,513.75	2,043,526.29	328,509.05

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
财务费用	308,079.55	1,132,429.96	50,103.72
资产减值损失	4,299,685.79	2,464,978.50	2,190,927.88
加：投资收益	529,626.04	603,211.00	1,684,954.96
二、营业利润	**69,409,675.23**	**48,612,377.97**	**17,614,443.57**
加：营业外收入	1,465,824.24	1,575,912.52	447,821.39
其中：非流动资产处置利得	-	-	5,521.78
减：营业外支出	2,227,166.89	281,689.47	97,708.61
其中：非流动资产处置损失	36,466.46	-	3,761.84
三、利润总额	**68,648,332.58**	**49,906,601.02**	**17,964,556.35**
减：所得税费用	13,795,060.91	15,558,317.83	5,066,537.98
四、净利润	**54,853,271.67**	**34,348,283.19**	**12,898,018.37**
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润/（亏损）	29,116.57	-266,173.31	-157,285.97
归属于本公司股东的净利润	54,853,271.67	34,438,964.42	12,995,010.43
少数股东损益	-	-90,681.23	-96,992.06
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**54,853,271.67**	**34,348,283.19**	**12,898,018.37**
归属于本公司股东的综合收益总额	54,853,271.67	34,438,964.42	12,995,010.43
归属于少数股东的综合收益总额	-	-90,681.23	-96,992.06
七、每股收益			
基本每股收益（人民币元）	0.46	不适用	不适用
稀释每股收益（人民币元）	0.46	不适用	不适用

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	612,658,093.27	420,875,528.54	265,464,356.91
收到的税收返还	1,054,479.07	1,233,600.00	185,700.00
收到其他与经营活动有关的现金	53,913,713.97	38,989,668.19	12,306,685.62
经营活动现金流入小计	**667,626,286.31**	**461,098,796.73**	**277,956,742.53**

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	203,246,900.08	102,649,915.75	47,021,821.84
支付给职工以及为职工支付的现金	261,076,485.05	211,159,103.27	156,994,808.45
支付的各项税费	46,531,671.43	25,509,463.65	15,367,354.19
支付其他与经营活动有关的现金	57,136,081.73	30,273,786.60	18,164,120.38
经营活动现金流出小计	567,991,138.29	369,592,269.27	237,548,104.86
经营活动产生的现金流量净额	99,635,148.02	91,506,527.46	40,408,637.67
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	120,106.88	3,947.28	186,457.75
取得子公司及其他营业单位取得的现金净额	388,002.04	354,905.80	-
收到其他与投资活动有关的现金	595,321,071.77	418,959,726.55	4,151,641.66
投资活动现金流入小计	**595,829,180.69**	**419,318,579.63**	**4,338,099.41**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,926,887.89	5,386,988.76	2,765,111.50
投资支付的现金	1,300,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,556,548.83
支付其他与投资活动有关的现金	296,331,579.51	669,101,976.26	50,181,092.21
投资活动现金流出小计	**310,558,467.40**	**674,488,965.02**	**54,502,752.54**
投资活动产生/（使用）的现金流量净额	**285,270,713.29**	**-255,170,385.39**	**-50,164,653.13**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	77,293,333.00	4,000,000.00	56,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	153,223,000.00	67,487,773.58
筹资活动现金流入小计	**77,493,333.00**	**157,223,000.00**	**124,437,773.58**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,000,000.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	137,550,000.00	37,970,400.00	66,933,525.17
筹资活动现金流出小计	**152,550,000.00**	**37,970,400.00**	**66,933,525.17**
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-75,056,667.00**	**119,252,600.00**	**57,504,248.41**
四、汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	**309,849,194.31**	**-44,411,257.93**	**47,748,232.95**
加：年初现金及现金等价物余额	119,868,707.13	164,279,965.06	116,531,732.11
六、年末现金及现金等价物余额	**429,717,901.44**	**119,868,707.13**	**164,279,965.06**

二、注册会计师的审计意见

发行人已聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计了截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度、2015 年度和 2016 年度的利润表，2014 年度、2015 年度和 2016 年度的现金流量表，2014 年度、2015 年度和 2016 年度的所有者权益变动表以及财务报表附注。

普华永道对上述财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（普华永道中天审字（2017）第 11017 号），审计意见如下：

“我们认为，上述西藏新城悦物业服务股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西藏新城悦物业服务股份有限公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量”。

三、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

（一）影响收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响收入的主要因素

公司专业从事物业管理与服务，影响公司收入的主要因素为物业管理服务价格、物业服务面积及公司增值业务的发展。

（1）物业管理服务价格

物业管理服务的定价模式与物业项目的类型或房屋的性质相关，通常普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，有定价权限的政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公

布；其他包括别墅、商铺、办公楼、以及非前期的普通住宅物业服务等，由物业管理公司与业主基于市场价格共同商定。

随着我国居民生活水平的提高及物业管理整体水平的提升，政府指导收费标准及实际物业管理服务价格均呈现逐年上升的趋势，这将有助于公司物业管理服务总体收费水平的提升；同时，公司拥有完善的物业服务管理体系，在保证服务质量的同时对客户需求进行深度挖掘、整合，从而有助于非前期物业服务收费价格的提升；此外，公司新增接管物业项目的收费水平也会对公司收入增长水平产生较大影响。

（2）物业服务面积

在市场需求和政策导向的双重驱动下，我国物业管理行业市场规模不断增长，前景广阔。同时，虽然目前我国物业管理行业仍高度分散，但行业集中度正在逐渐提升，这将为行业领先企业进一步持续扩张提供良好的发展契机。公司是根植长三角、辐射全国的跨区域物业管理企业，并连续 3 年入选中国物业服务百强企业。公司建设有完善的服务管理体系，物业服务质量在行业内处于领先水平。公司在服务能力等方面积累的核心优势有助于公司进一步拓展项目，提升物业服务面积。

公司近几年对物业管理业务进行持续拓展，物业管理服务面积保持快速增长趋势。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司在管的物业项目合同面积分别为 2,432.46 万平方米、3,134.65 万平方米和 4,687.60 万平方米，物业服务面积的增加为公司收入的持续增长奠定了基础。

（3）增值业务的快速发展

物业服务企业通过提供物业服务积累了大量物业和业主资源，从而具备了发展各类增值业务的基础。随着移动互联网技术、云平台、大数据等技术的快速发展，该等技术将进一步与增值业务相融合，为物业管理行业带来新的发展机遇，并进一步提升行业的经济附加值。由于开展增值业务投入的成本相对较低，增值业务的利润率也通常高于传统的物业服务，增值业务的持续发展将有助于使其逐步成为行业重要的利润增长点。

报告期内，公司在传统物业服务的基础上，还向社区及业主提供便民类增值服务与公共资源委托管理服务等增值业务，并通过新橙社 APP，实现了线上对物业服务、增值业务的对接。2014 年度、2015 年度、2016 年度公司增值业务收入分别为 844.86 万元、

1,719.01 万元和 2,727.27 万元，随着公司对业主需求的不断发掘，增值业务将继续快速发展，并逐步成为公司未来收入的重要增长点。

2、影响成本的主要因素

（1）人工成本

物业管理行业是劳动密集型产业，通常通过专业人员提供秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护等与物业管理相关的服务，因此人工成本是公司成本构成中的重要组成部分。2014 年、2015 年和 2016 年，公司人工成本分别为 13,305.39 万元、18,049.42 万元和 20,026.60 万元，占营业成本的比例分别为 63.97%、66.49%和 50.59%。

报告期内，各期末公司的员工人数分别为 2,988 人、3,747 人和 2,372 人，2016 年公司将部分保安业务外包给第三方专业服务公司，导致公司员工有所减少。但是由于公司员工的薪酬水平随着社会薪酬水平提高而有所提高，公司的人工成本在报告期内持续增长。

（2）外包成本

为提高服务效率，合理降低人工成本，公司将部分保安、保洁、绿化等物业管理相关服务外包给该等领域的专业外包公司，并将部分工程业务相关的劳务进行外包。2014 年、2015 年和 2016 年，公司外包成本分别为 4,770.98 万元、5,704.09 万元和 14,690.10 万元，占营业成本的比例分别为 22.94%、21.01%和 37.11%。2016 年起，公司将部分保安业务外包给第三方专业服务公司，以通过该等专业服务公司提供高效率、低成本的服务，从而导致外包成本及其占比较以前年度有较大幅度增加。

（3）物业经营成本

物业经营成本是指公司在提供服务过程中产生的成本开支。报告期内，公司物业经营成本包括工程材料、水电及公共事业费和器材服装费，其中工程材料为公司子公司达顺电梯和常州万睿的工程材料采购成本。2014 年、2015 年和 2016 年，公司物业经营成本分别为 1,873.67 万元、2,269.25 万元和 3,657.00 万元，占营业成本的比例分别为 9.01%、8.36%和 9.24 %。报告期内，公司物业经营成本随着业务规模的扩大而相应增加。

3、影响费用的主要因素

报告期内，公司期间费用包括管理费用、销售费用和财务费用。最近三年，公司期间费用总额随公司经营规模的扩大而相应增加。

报告期内公司期间费用以管理费用为主。影响公司管理费用的主要因素包括职工薪酬费用、差旅费、办公费、场地租赁费以及软件委托开发费等。

4、影响利润的主要因素

报告期内，公司利润主要驱动因素除上述收入、成本、费用的因素外，还包括所得税因素的影响。公司目前享受西藏自治区企业所得税优惠政策，这对公司利润也有一定程度影响。具体请参见本节“六、报告期内主要税收政策、缴纳的主要税种及税率”。

（二）对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析

1、财务指标

（1）营业收入增长率

报告期内，公司积极开拓市场，凭借完善的服务管理体系、领先的物业服务质量和品牌影响力，公司营业收入在报告期内快速增长。2014 年、2015 年和 2016 年，公司营业收入分别为 26,667.06 万元、40,025.75 万元和 57,337.21 万元。其中 2016 年度公司营业收入较 2015 年度增长 43.25%，2015 年度公司营业收入较 2014 年度增长 50.09%。关于公司营业收入的变动原因请参见本节“十一、盈利能力分析”之“（一）营业收入分析”。

（2）综合毛利率

2014 年、2015 年和 2016 年，公司综合毛利率分别为 22.00%、32.18%和 30.96 %，报告期内，公司综合毛利率受到产品结构调整、销售价格和销售成本等因素的影响。关于公司综合毛利率的变动原因请参见本节“十一、盈利能力分析”之“（三）毛利和毛利率变动分析”。

2、非财务指标

对发行人具有核心意义，或其变动对业绩变动具有较强预示作用的非财务指标主要为物业服务面积，具体请参见本节“三、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标分析”之“（一）影响收入、成本、费用和利润的主要因素”之“1、影响收入的主要因素”。

四、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关财务信息

财务报告审计基准日后，公司生产经营政策、经营模式、主要产品与服务、销售规模及销售价格、主要客户及供应商构成、主要核心业务人员、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化，整体经营情况良好。

五、主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

公司编制的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

公司财务报表以持续经营为基础编制。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计年度

公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1、同一控制下企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券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。

2、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券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

编制合并资产负债表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并资产负债表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司资产负债表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其资产负债表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并资产负债表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并资产负债表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司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股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东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股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本公司为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司的角度对该交易予以调整。

（七）现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额在现金流量表中单独列示。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融资产

（1）金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

②应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类别的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

④持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月（含 12 个月）内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内（含 12 个月）的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

（2）确认和计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

（3）金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本公司以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备，计入当期损益。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并重分类至当期损益，计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

（4）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司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；或者③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司的金融负债主要为应付款项。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、金融工具的公允价值确定

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

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过人民币 1,000,000.00 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，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，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

（1）应收账款

确定组合的依据如下：

组合 1：第三方的应收账款

组合 2：关联方的应收账款

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1：账龄分析法

组合 2：根据该组合内应收账款的历史损失率，报告期内该组合历史损失率为 0%

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20
3 至 4 年	50
4 至 5 年	80
5 年以上	100

（1）其他应收款

确定组合的依据如下：

组合 1：除保证金、押金及代垫工程款外的应收第三方客户款

组合 2：除保证金、押金及代垫工程款外的应收关联方客户款

组合 3：保证金、押金及代垫工程款

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1：账龄分析法

组合 2：根据该组合内应收款的历史损失率，报告期内该组合历史损失率为 0%

组合 3：根据该组合内应收款的历史损失率，报告期内该组合历史损失率为 0%

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	20

账龄	其他应收款计提比例（%）
3 至 4 年	50
4 至 5 年	80
5 年以上	100

3、本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十一）存货

1、存货的分类

存货包括尚未经业主确认并验收的智能化工程设备和备品备件，按成本与可变现净值孰低计量。

2、存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，智能化工程设备按实际发生的成本归集，并于确认收入时转为成本；备品备件发出时的成本按先进先出法核算。

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

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十二）长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对

其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司资产负债表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并资产负债表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予

以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十三）固定资产

1、固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用年限计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
运输工具	10 年	4%	9.6%
电子设备	5 年	4%	19.2%
其他设备	5 年	4%	19.2%

对固定资产的预计使用年限、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3、当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4、固定资产的处置

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

（十四）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十五）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

（十六）无形资产

无形资产包括外购软件，以成本计量。

本公司的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用年限有限的无形资产的预计使用年限及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

（十八）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在资产负债表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

1、短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等等。本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的机构缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为职工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十）股利分配

现金股利于股东会批准的当期，确认为负债。

（二十一）预计负债

因未决诉讼、产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，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。

（二十二）收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或预期应收合同、协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准，确认相关的收入。

本公司对外提供物业管理及相关服务，在提供服务时确认收入。

对于本公司作为受托人，按包干制管理的物业所取得的物业管理服务费，本公司按取得的物业管理服务费扣除空置房物业管理服务收入折扣后全额确认收入。对于本公司作为业主代理，按酬金制管理的物业所取得的物业管理服务费，本公司按取得的物业管理服务费净额确认收入。

物业管理及相关服务主要包括：

- 物业服务收入：主要为本公司对外提供保安、清洁、维修及绿化等基础物业服务，于服务提供时确认收入；

- 协销服务收入：主要为本公司按合同约定对开发商提供案场服务和房产委托等服务，于服务提供时确认收入；

- 增值业务收入：主要为本公司对外提供增值管理服务及其他服务，于服务提供时确认收入；

- 工程业务收入：主要为本公司提供的电梯维保安装服务，以及智能化工程施工及保养服务，于工程完成并经业主确认并验收后确认收入。

（二十三）政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用年限期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

1、递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

2、本公司内该纳税主体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。

（二十五）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

（二十六）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定应报告的分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（二十七）重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

1、重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

（1）商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对商誉增加计提减值准备。如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉增加计提减值准备。如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

（2）税项

本公司在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

（3）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本公司按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本公司的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本公司将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

（4）应收款项坏账准备的计提

本公司在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。本公司根据以往经验、过往收款模式、客户的信用度及回收情况确定坏账准备的提取金额。

（5）存货跌价损失准备的计提

本公司于资产负债表日审阅存货未来的可变现净值，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时计提存货跌价损失准备。存货跌价损失准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

（6）空置房物业管理服务收入折扣

根据相关地方物业服务收费管理实施细则规定 ，因业主原因未办理入住手续、业主办理入住手续后长期未入住或未使用的物业（以下简称“空置房物业”），业主大会成立前，业主可以事先向物业服务企业书面告知，并经物业服务企业确认后，期间的物业管理服务费按扣除约定标准的折扣 交纳；业主大会成立后，物业管理服务费的优惠办法由业主大会与物业服务企业约定。因此，本公司根据历史空置房物业管理服务收入折扣占到全部应收物业管理服务收入的比例进行估算，按照估算的比例计算得到预计的优惠扣除营业收入。不同的判断及估计会影响应收账款的余额及营业收入的发生额。

（二十八）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期公司重要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

六、发行人报告期内执行的税收政策

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额；核定征收为应纳税收入额乘以10%	15%、25%；25%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）；小规模纳税人为应纳税收入额	6%；3%
营业税	应纳税营业额	5%

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	应缴纳的增值税及营业税税额	1%-7%
教育费附加	应缴纳的增值税及营业税税额	3%
地方教育费附加	应缴纳的增值税及营业税税额	2%

注：根据国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，发行人及下属子公司，如适用一般纳税人，其物业管理服务收入适用增值税，税率为 6%，若为小规模纳税人，则税率为 3%，2016 年 5 月 1 日前该业务收入适用营业税，税率为 5%。发行人之子公司常州新橙信息技术有限公司为小规模纳税人，其他集团内公司均为一般纳税人。此外，于 2014 年和 2015 年，常州达顺电梯有限公司和常州市平安物业管理有限公司分别适用核定征收。

（二）报告期内所享受的税收优惠政策

1、企业所得税优惠

根据西藏自治区人民政府之藏政发[2014]51 号文，西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税 15%的税率。同时自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，暂免征西藏自治区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，即由总机构分摊缴纳就地办理缴库或退库部分的 40%。

总分机构企业按照《企业所得税法》规定汇总计算的企业所得税，包括预缴税款和汇算清缴应缴应退税款，50%在各分支机构间分摊，各分支机构根据分摊税款就地办理缴库或退库；50%由总机构分摊缴纳，其中 25%就地办理缴库或退库，25%就地全额缴入中央国库或退库。

七、财务报表分部信息

本公司报告期内无分部报告信息。

八、非经常性损益情况

（一）经会计师核验的非经常性损益明细表

根据中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定及普华永道出具的《非经常性损益明细表专项报告》（普华永道中天特审字(2017)第 0791 号），报告期内公司的非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
处置非流动资产损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-36,466.46	-	1,759.94
计入当期损益的政府补助（与本集团正常业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,054,479.07	1,233,600.00	185,700.00
委托他人投资或管理资产的损益	529,626.04	603,211.00	1,684,954.96
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净利润/(损失)	29,116.57	-266,173.31	-157,285.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	368,159.93	257,512.20	216,751.84
非经营性损益对利润总额的影响的合计	**1,944,915.15**	**1,828,149.89**	**1,931,880.77**
减：所得税影响额	331,620.22	363,294.97	520,985.26
减：少数股东权益影响额(税后)	-	-	23.40
归属于公司普通股股东的非经常性损益	**1,613,294.93**	**1,464,854.92**	**1,410,872.11**

（二）非经常性损益影响分析

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归属于公司普通股股东的净利润	54,853,271.67	34,438,964.42	12,995,010.43
归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,613,294.93	1,464,854.92	1,410,872.11
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	53,239,976.74	32,974,109.50	11,584,138.32
非经常性损益占同期归属于公司普通股股东净利润的比例	2.94%	4.25%	10.86%

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，归属于公司普通股股东的非经常性损益分别为 141.09 万元、146.49 万元和 161.33 万元，占同期归属于公司普通股股东净利润的比例

分别为 10.86%、4.25%和 2.94%。报告期内，公司非经常性损益占同期归属于公司普通股股东净利润的比例呈逐渐下降趋势，公司非经常性损益对经营成果的影响有限。

2014 年，公司非经常性损益主要来源于委托他人投资或管理资产的损益，系公司购买的农行及招行理财产品产生的收益。2015 年、2016 年，公司非经常性损益主要来源于政府补助与委托他人投资或管理资产的损益。其中，公司政府补助主要为营业税金返还，具体情况请参见本节“十一、盈利能力分析”之“（七）营业外收支”。

九、主要财务指标

（一）基本财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.34	1.14	1.03
速动比率（倍）	1.30	1.12	1.03
资产负债率（母公司）	68.14%	82.51%	90.19%
资产负债率（合并）	69.40%	83.06%	90.74%
归属于发行人股东的每股净资产（元）[2]	1.50	-	-
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	0.68%	0.21%	0.87%

财务指标	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	10.10	10.68	9.93
存货周转率（次）	36.62	101.49	6144.62
利息保障倍数（倍）[1]	不适用	不适用	不适用
归属于母公司股东的净利润（万元）	5,485.33	3,443.90	1,299.50
归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	5,324.00	3,297.41	1,158.41
息税折旧摊销前利润（万元）	7,125.12	5,184.77	1,919.61
每股经营活动产生的现金流量（元）[2]	0.83	不适用	不适用
每股净现金流量（元）[2]	2.58	不适用	不适用

注 1：报告期内各期公司不存在财务支出，利息保障倍数不适用；

注 2：公司于 2016 年 8 月 16 日整体变更为股份有限公司，股本 12,000 万元。

除非特殊说明，上述指标以合并报表数据为计算基础。具体计算方式如下：

1、流动比率＝流动资产÷流动负债

2、速动比率＝（流动资产－存货）÷流动负债

3、资产负债率（母公司）＝母公司负债总计÷母公司资产总计

4、归属于发行人股东的每股净资产＝归属于发行人股东权益合计÷期末总股本

5、无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例＝无形资产（扣除土地使用权）÷期末净资产

6、应收账款周转率＝营业收入÷应收账款期初期末原值平均值

7、存货周转率＝营业成本÷存货期初期末原值平均值

8、息税折旧摊销前利润＝净利润＋所得税＋折旧＋摊销＋利息支出（利息支出为财务费用项下的利息支出）

9、利息保障倍数＝（净利润＋所得税＋利息支出）÷利息支出（利息支出为财务费用项下的利息支出）

10、每股经营活动产生的现金流量＝经营活动产生的现金流量净额÷期末总股本

11、每股净现金流量＝现金及现金等价物净增加额÷期末总股本

12、归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润＝归属于母公司股东的净利润—归属于母公司股东的税后非经营性损益

（二）净资产收益率及每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求，报告期内公司净资产收益率和每股收益如下：

报告期	报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2016 年度	归属于母公司所有者的净利润	42.64	0.46	0.46
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	41.43	0.44	0.44
2015 年度	归属于母公司所有者的净利润	78.61	不适用	不适用
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	76.74	不适用	不适用
2014 年度	归属于母公司所有者的净利润	-35.01	不适用	不适用
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-31.00	不适用	不适用

注：本公司于 2016 年 8 月 16 日通过股东会决议，以 2016 年 6 月 30 日净资产折股整体变更为股份有限公司。本公司于 2014 年度及 2015 年度为有限责任公司，故相应财务报表期间内不适用每股收益的计算。

十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）日后事项

公司不存在需要披露资产负债表日后事项。

（二）或有事项

本报告期公司无需披露的重大或有事项。

（三）其他重要事项

本报告期公司无需披露的其他重要事项。

十一、盈利能力分析

报告期内，公司经营业绩保持了良好的发展态势，总体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入	57,337.21	43.25	40,025.75	50.09	26,667.06
营业利润	6,940.97	42.78	4,861.24	175.98	1,761.44
利润总额	6,864.83	37.55	4,990.66	177.81	1,796.46
净利润	5,485.33	59.70	3,434.83	166.31	1,289.80

（一）营业收入分析

1、整体营业收入分析

报告期内公司营业收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	57,337.21	100.00	40,025.75	100.00	26,667.06	100.00
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	**57,337.21**	**100.00**	**40,025.75**	**100.00**	**26,667.06**	**100.00**

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司的营业收入分别为 26,667.06 万元、40,025.75 万元和 57,337.21 万元，均来自主营业务收入。

报告期内，公司营业收入呈现较大幅度上涨，其中，2016 年较 2015 年增加 17,311.46 万元，增幅 43.25%，2015 年较 2014 年增加 13,358.69 万元，增幅 50.09%。

报告期内公司营业收入持续上涨的原因主要有：（1）随着公司服务质量的提升与品牌影响力的扩大，公司物业服务面积逐步增长，公司的物业服务合同面积从 2014 年末的 2,432.46 万平方米逐步增加到 2016 年末的 4,687.60 万平方米；（2）公司业务类型的不断丰富，除传统的物业管理服务与协销服务外，报告期内，公司的增值业务与工程业务均得到快速发展，新型业务的发展扩增了公司的收入来源。

2、主营业务收入结构分析

（1）按产品划分

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	39,920.06	69.62	29,387.80	73.42	20,578.22	77.17
协销服务	10,864.11	18.95	7,444.25	18.60	4,626.37	17.35
增值业务	2,727.27	4.76	1,719.01	4.29	844.86	3.17
工程业务	3,825.77	6.67	1,474.69	3.68	617.61	2.32
合计	**57,337.21**	**100.00**	**40,025.75**	**100.00**	**26,667.06**	**100.00**

报告期内，公司专业从事物业管理服务，主要业务包括向物业业主提供物业管理服务，向房地产开发企业提供协销服务，向社区及业主提供增值业务，以及电梯维保、社区智能化施工及维保等工程业务。

报告期内，公司的主营业务收入主要来源于物业服务收入，各年度，物业服务收入占主营业务收入的占比分别为 77.17%、73.42%和 69.62%。公司物业服务收入占比呈逐渐下降趋势，主要是因为公司在报告期内增值业务和工程业务等新型业务逐步增长。

1）物业服务

报告期内，公司物业服务收入持续增长，其中，2016 年较 2015 年增加 10,532.26 万元，增幅 35.84%，2015 年较 2014 年增加 8,809.59 万元，增幅 42.81%。

公司的物业服务收入随着物业管理项目数量与合同面积的增加而保持增长，具体情况如下：

单位：个，万平方米，万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度		2015 年 12 月 31 日 /2015 年度		2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
物业服务项目数量	181	66.06	109	37.97	79
物业服务合同面积	4,687.60	49.54	3,134.65	28.87	2,432.46
物业服务收入	39,920.06	35.84	29,387.80	42.81	20,578.22

2）协销服务

公司向房地产开发企业提供的协销服务收入主要来源于案场服务收入及房产委托服务收入。报告期内，公司协销服务收入呈快速增长趋势，其中，2016 年较 2015 年增加 3,419.86 万元，增幅 45.94%，2015 年较 2014 年增加 2,817.88 万元，增幅 60.91%。报告期内，随着公司接管的前期物业服务项目数量的增加，公司协销服务收入取得大幅增长。

3）增值业务

公司的增值业务包括通过新橙社 APP、物业服务人员为客户提供的信息服务、社区便民服务及公共资源委托管理服务等服务。报告期内，公司增值业务收入逐年快速增

长，其中 2015 年较 2014 年增加 874.15 万元，增幅 103.47%，2016 年较 2015 年增加 1,008.26 万元，增幅 58.65%。

报告期内公司增值业务收入随着物业管理面积的增加而相应增长。同时，公司在现有小区及新开发小区中大力推广新橙社 APP，通过不断增加、完善增值服务内容，规范增值业务提供标准，从而提高业主满意度，提升增值服务交易量。除此之外，公司加深对物业管理小区固定资源的梳理及挖掘，提高了公共资源委托管理服务收入。

4）工程业务

报告期内，公司工程业务收入大幅增长，其中，2015 年较 2014 年增加 857.07 万元，增幅 138.77%。2016 年较 2015 年增加 2,351.08 万元，增幅 159.43%。

2015 年公司工程收入较 2014 年同比增长 138.77%，主要是由于公司于 2014 年 3 月设立了全资子公司常州万睿，并于 2014 年 8 月收购达顺电梯。公司通过该两家子公司开始承接公司所管理的物业项目的电梯保养与维修、智能化设备保养及施工工程，并逐步承接除公司提供物业服务项目之外的其他项目的工程业务，使得 2015 年工程收入大幅增长。

2016 年公司工程收入较 2015 年同比增长 159.43%，主要是随着公司物业服务项目数量和业务规模的增加，电梯保养与维修业务收入相应增加所致。

（二）营业成本分析

1、整体营业成本分析

报告期内公司营业成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	39,585.37	100.00	27,146.05	100.00	20,800.77	100.00
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	**39,585.37**	**100.00**	**27,146.05**	**100.00**	**20,800.77**	**100.00**

报告期内，公司营业成本均由主营业务成本构成，与营业收入的构成相匹配。

2、主营业务成本分析

（1）报告期内公司主营业务成本按产品种类构成如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	29,770.49	75.21	21,221.67	78.18	17,678.02	84.99
协销服务	7,021.94	17.74	4,692.66	17.29	2,638.36	12.68
增值业务	329.23	0.83	169.03	0.62	95.25	0.46
工程业务	2,463.72	6.22	1,062.69	3.91	389.14	1.87
合计	**39,585.37**	**100.00**	**27,146.05**	**100.00**	**20,800.77**	**100.00**

报告期内，随着公司经营规模的扩大，主营业务成本也相应增长，2014 年、2015 年和 2016 年，公司主营业务成本分别为 20,800.77 万元、27,146.05 万元和 39,585.37 万元，其中 2015 年较 2014 年增加 6,345.28 万元，增幅 30.51%，2016 年较 2015 年增加 12,439.32 万元，增幅 45.82%。报告期内，随着公司业务结构的调整，公司各类业务的成本占总成本的比例有所波动。

（2）报告期内公司主营业务成本按费用构成如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	20,026.60	50.59	18,049.42	66.49	13,305.39	63.97
外包成本	14,690.10	37.11	5,704.09	21.01	4,770.98	22.94
物业经营成本	3,657.00	9.24	2,269.25	8.36	1,873.67	9.01
折旧与摊销	180.12	0.46	170.87	0.63	107.47	0.52
其他	1,031.55	2.61	952.42	3.51	743.26	3.57
合计	**39,585.37**	**100.00**	**27,146.05**	**100.00**	**20,800.77**	**100.00**

报告期内，公司主营业务成本主要为人工成本、外包成本以及物业经营成本。

人工成本主要为员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。2014 年、2015 年和 2016 年，公司人工成本分别为 13,305.39 万元、18,049.42 万元和 20,026.60 万元。公司人工成本的增加主要是由于公司平均员工薪酬水平的提高。2014 年、2015 年和 2016 年，公司人工成本占主营业务成本的比例分别为 63.97%、66.49%和 50.59%，2016 年公司人工成本占主营业务成本比例的下降主要是由于 2016 年公司将部分保安业务外包给第三方专业服务公司，与该部分人员有关的人工成本转为外包成本。

报告期内，公司将部分保安、保洁、绿化等物业服务及工程劳务外包给第三方专业服务公司，以控制人工成本，提高运营效率。公司外包成本主要为外包人力成本。2014 年、2015 年和 2016 年，公司外包成本分别为 4,770.98 万元、5,704.09 万元和 14,690.10 万元，占主营业务成本的比例分别为 22.94%、21.01%和 37.11%。报告期内，公司外包成本随着业务规模的扩大相应增长，由于 2016 年公司将部分保安业务进行外包，公司外包成本占主营业务成本的比例较以往年度有较大提升。

物业经营成本是指公司在提供服务的过程中产生的相关成本开支，报告期内，公司物业经营成本包括工程材料、水电及公共事业费和器材服装费，其中工程材料为公司子公司达顺电梯和常州万睿的工程材料采购成本。2014 年、2015 年和 2016 年，公司物业经营成本分别为 1,873.67 万元、2,269.25 万元和 3,657.00 万元，占主营业务成本的比例分别为 9.01%、8.36%和 9.24%。报告期内，公司物业经营成本随着业务规模的扩大而相应增长。

（三）毛利和毛利率变动分析

1、综合毛利及毛利率

报告期内，公司产品综合毛利和综合毛利率的情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入	57,337.21	43.25	40,025.75	50.09	26,667.06

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业成本	39,585.37	45.82	27,146.05	30.51	20,800.77
综合毛利	17,751.84	37.83	12,879.70	119.55	5,866.29
综合毛利率	30.96		32.18		22.00

公司综合毛利在报告期内呈现增长趋势，2014 年度、2015 年度和 2016 年度公司综合毛利分别为 5,866.29 万元、12,879.70 万元和 17,751.84 万元。其中，2015 年较 2014 年增加 7,013.41 万元，增幅 119.55%；2016 年较 2015 年增加 4,872.14 万元，增幅 37.83%。报告期内，公司不存在其他业务收入，主营业务毛利与综合毛利一致。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度公司综合毛利率分别为 22.00%、32.18%和 30.96%。2015 年，公司综合毛利率较 2014 年存在较大幅度上升，主要原因是公司新增物业项目及已有物业项目的收费标准均有所提高，且 2015 年公司新签约的项目中商业类物业的面积占比有所上升，而商业类物业通常具有较高的物业服务费单价，进一步提升了公司物业服务的收费水平，同时随着公司业务规模的扩张，公司逐步加强成本管控，导致公司物业服务的毛利率出现大幅上升，同步带动公司综合毛利率大幅增长。

2016 年，公司综合毛利率较 2015 年略有下降，主要原因是：1）受营改增影响，公司物业服务收入由不含税收入变为含税收入，扣除进项税对成本抵扣的影响，公司物业服务毛利率略有降低；2）2016 年，随着公司物业服务的规模与范围进一步拓展，公司新承接的部分项目最初交付时间较早、收费标准较低，或业主所要求的物业服务标准较低，使部分新增项目的物业服务收费标准较低，相应拉低了公司物业服务毛利率。由于公司物业服务毛利占公司综合毛利比例较高，物业服务毛利率的变化直接影响公司综合毛利率的变化。

2、分产品毛利及毛利率分析

报告期内，公司分产品的毛利和毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度			2015 年度			2014 年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
物业服务	10,149.57	57.17	25.42	8,166.13	63.40	27.79	2,900.20	49.44	14.09

项目	2016 年度			2015 年度			2014 年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
协销服务	3,842.17	21.64	35.37	2,751.59	21.36	36.96	1,988.01	33.89	42.97
增值业务	2,398.04	13.51	87.93	1,549.98	12.03	90.17	749.61	12.78	88.73
工程业务	1,362.05	7.67	35.60	412.00	3.20	27.94	228.47	3.89	36.99
合计	**17,751.84**	**100.00**	**30.96**	**12,879.70**	**100.00**	**32.18**	**5,866.29**	**100.00**	**22.00**

报告期内，物业服务业务对公司主营业务毛利贡献最高，占公司主营业务毛利的比例分别为 49.44%、63.40%和 57.17%。其次为协销服务，占公司主营业务毛利的比例分别为 33.89%、21.36%和 21.64%。报告期内，物业服务与协销服务的毛利占比之和平稳中略有下降，随着公司增值业务和工程业务的快速发展，其毛利占主营业务毛利的比例整体呈上升趋势。

（1）物业服务

2014 年、2015 年和 2016 年，公司物业服务毛利率分别为 14.09%、27.79%和 25.42%。

2015 年度，公司新增物业项目及已有物业项目收费标准有所提高，且 2015 年新签约的项目中商业类物业的面积占比有所上升，而商业类物业通常具有较高的物业服务费单价，进一步提升了公司物业服务的收费水平，同时随着公司业务规模的扩张，公司逐步加强成本管控，使得公司物业服务毛利率从 14.09%上升到 27.79%。

2016 年度，一方面，受营改增影响，公司物业服务收入由不含税收入变为含税收入，扣除进项税对成本抵扣的影响，公司物业服务毛利率略有降低。另一方面，2016 年，随着公司物业服务的规模与范围进一步拓展，公司新承接的部分项目最初交付时间较早、收费标准较低，或业主所要求的物业服务标准较低，使部分新增项目的物业服务收费标准较低，相应拉低了公司物业服务的毛利率。

（2）协销服务

2014 年、2015 年和 2016 年，公司协销服务毛利率分别为 42.97%、36.96%和 35.37%。

公司向房地产开发企业提供的协销服务收入主要来源于案场服务收入及房产委托服务收入，其中案场服务收入毛利率水平较低，房产委托服务收入毛利率水平较高，报告期内，公司案场服务及房产委托服务的毛利率情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
协销服务-案场服务	18.19%	23.54%	23.21%
协销服务-房产委托服务	74.58%	75.29%	69.76%
合计	**35.37%**	**36.96%**	**42.97%**

2015 年度，公司案场服务收入占协销服务收入的比重上升，受该影响，公司协销服务毛利率从 42.97%下降为 36.96%。2016 年度，公司案场服务受市场竞争影响，案场服务定价略有下降，导致协销服务的毛利率有所下降。

（3）增值业务

2014 年、2015 年和 2016 年，公司增值业务的毛利率分别为 88.73%、90.17%和 87.93%，始终保持平稳。公司增值业务毛利率较高的主要原因是增值业务成本较低。

（4）工程业务

2014 年、2015 年和 2016 年，公司工程业务的毛利率分别为 36.99%、27.94%和 35.60%。2015 年公司工程业务毛利率相对较低主要是由于公司子公司达顺电梯于 2015 年起开展电梯维修业务（2015 年前主要开展电梯保养业务），维修业务开展初期成本较高，随着电梯维修业务的发展成熟，专业化运营水平进一步提升，规模效应逐步增加，，导致公司 2016 年工程业务整体毛利率有所回升。

3、同行业可比上市公司主营业务毛利率情况

发行人与可比上市公司主营业务毛利率情况如下：

公司名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
绿城服务	18.74%	18.19%	16.47%
中海物业	24.66%	20.62%	19.09%
彩生活	44.28%	54.91%	79.60%
碧桂园物业	38.86%	36.21%	33.50%
可比公司平均值	**31.63%**	**32.48%**	**37.17%**
发行人	**30.96%**	**32.18%**	**22.00%**

数据来源：上述各公司财务报告

注 1：可比公司中绿城服务、中海物业、彩生活 2016 年度主营业务毛利率数据为 2016 年 1-6 月数据，碧桂园物业 2016 年度主营业务毛利率数据为 2016 年 1-3 月数据

注 2：碧桂园物业于 2016 年 9 月 9 日披露《首次公开发行股票招股说明书》

注 3：可比公司绿城服务、中海物业、彩生活为港股上市公司，与国内 A 股上市公司运用会计准则存在差异，在毛利率的计算中包含了税金及附加的影响，对应上表中毛利率会比真实水平略低

2015 年度、2016 年度公司主营业务毛利率与可比上市公司基本处于同一水平，2014 年度主营业务毛利率较可比上市公司平均水平略低。公司与可比上市公司毛利率差异主要是由于业务类别及销售占比存在一定差异所致。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用占营业收入比重如下表：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
管理费用	8,056.38	14.05	5,279.58	13.19	2,487.51	9.33
销售费用	788.35	1.37	204.35	0.51	32.85	0.12
财务费用	30.81	0.05	113.24	0.28	5.01	0.02
合计	**8,875.54**	**15.48**	**5,597.17**	**13.98**	**2,525.37**	**9.47**

报告期内，随着业务规模的扩大，公司的期间费用呈现上升趋势，占营业收入的比重也逐步上升，公司期间费用占营业收入比重逐年上升主要系公司销售及管理人员数量增加和员工薪酬提高、市场推广、研发资金投入增加等因素所致。

报告期内，公司期间费用主要为管理费用。随着公司业务规模的扩大，管理费用也相应增长，且占营业收入的比重逐渐增加。发行人在日常管理中，制定了费用制度并严格执行，保证了各项费用支出得到有效控制。公司的财务费用主要为银行手续费。

（1）管理费用

报告期内，公司管理费用构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	5,825.28	72.31	2,852.13	54.02	1,959.65	78.78
差旅费用	472.66	5.87	236.24	4.47	94.26	3.79
办公费用	403.17	5.00	197.85	3.75	121.05	4.87
场地费	333.27	4.14	123.08	2.33	36.00	1.45
业务招待费	325.91	4.05	162.93	3.09	68.37	2.75
软件委托开发费	273.73	3.40	1,381.29	26.16	-	-
折旧与摊销	79.08	0.98	23.25	0.44	15.68	0.63
其他	343.27	4.26	302.82	5.74	192.50	7.74
合计	**8,056.38**	**100.00**	**5,279.58**	**100.00**	**2,487.51**	**100.00**

公司管理费用主要包括管理人员职工薪酬费用、差旅费用、办公费用、场地费和业务招待费等。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，管理费用占当期营业收入的比例分别为 9.33%、13.19%和 14.05 %，总体呈上升趋势。报告期内，公司管理费用主要为管理人员职工薪酬费用，管理人员职工薪酬费用逐年上升，2015 年、2016 年分别较上年度增加 45.54%、104.24%，主要是由于随着公司业务规模的逐渐增大，公司管理人员相应增长，同时公司管理人员薪酬水平也有所上升导致。

公司可比上市公司的管理费用占营业收入的比重情况如下：

公司名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
绿城服务	7.17%	7.97%	6.78%
中海物业	12.34%	15.14%	14.07%
彩生活	25.07%	26.20%	23.85%
碧桂园物业	17.83%	12.87%	13.64%
可比公司平均值	15.60%	15.54%	14.59%
发行人	**14.05%**	**13.19%**	**9.33%**

数据来源：上述各公司财务报告

注 1：可比公司中绿城服务、中海物业、彩生活 2016 年度管理费用占营业收入比例数据为 2016 年 1-6 月数据，碧桂园物业 2016 年度管理费用占营业收入比例数据为 2016 年 1-3 月数据

注 2：碧桂园物业于 2016 年 9 月 9 日披露《首次公开发行股票招股说明书》

公司与可比上市公司相比管理费用率更低，体现出公司对管理费用具有较高的控制能力。公司管理费用占营业收入比重变化趋势与行业保持一致。

（2）销售费用

报告期内，公司销售费用构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	392.87	49.83	88.13	43.13	13.21	40.22
促销费用	104.81	13.30	6.14	3.01	-	-
业务招待费	92.03	11.67	17.45	8.54	1.04	3.17
营销推广费	74.26	9.42	78.72	38.52	11.92	36.30
差旅费用	64.82	8.22	-	-	-	-
办公费用	24.71	3.13	12.29	6.02	6.67	20.31
其他	34.85	4.42	1.61	0.79	-	-
合计	**788.35**	**100.00**	**204.35**	**100.00**	**32.85**	**100.00**

公司销售费用主要包括销售人员职工薪酬费用、促销费用、业务招待费、营销推广费和差旅费用等。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司销售费用占当期营业收入的比例分别为 0.12 %、0.51%和 1.37%。报告期内，公司销售费用及占营业收入的比重逐步上升，主要是因为：1）公司于 2015 年成立市场拓展部，销售人员数量快速增长导致销售人员职工薪酬费用大幅增加；2）随着公司新橙社 APP 的逐步推广，投入的促销费用相应增长。

公司可比上市公司的销售费用占营业收入的比例情况如下：

公司名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
绿城服务	0.18%	0.19%	0.06%
中海物业	-	-	-
彩生活	0.40%	1.97%	0.43%
碧桂园物业	-	-	-
可比公司平均值	0.29%	1.08%	0.25%
发行人	**1.37%**	**0.51%**	**0.12 %**

数据来源：上述各公司财务报告

注 1：可比公司中绿城服务、中海物业、彩生活 2016 年度销售费用占营业收入比例数据为 2016 年 1-6 月数据，碧桂园物业 2016 年度销售费用占营业收入比例数据为 2016 年 1-3 月数据

注 2：碧桂园物业于 2016 年 9 月 9 日披露《首次公开发行股票招股说明书》

物业服务公司销售费用占营业收入比重普遍较低。2014 年和 2015 年公司销售费用占营业收入的比重略低于可比上市公司，2016 年公司销售费用占营业收入的比重略高于可比上市公司，这主要与公司市场推广策略制定相关，公司于 2015 年成立市场拓展部后销售费用出现较大幅度增长，导致销售费用占营业收入的比重上升较快。

（3）财务费用

报告期内，公司财务费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
手续费	275.98	186.51	121.55
减：利息收入	-245.17	-73.27	-116.54
合计	**30.81**	**113.24**	**5.01**

公司的财务费用主要为银行手续费与银行存款的利息收入。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司财务费用占当期营业收入的比例分别为 0.02 %、0.28 %和 0.05 %，占比较小。报告期内，公司没有利息支出。

（五）税金及附加分析

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司税金及附加金额分别为 1,528.87 万元、2,235.11 万元和 1,558.33 万元，分别占当期营业收入的 5.73%、5.46%和 2.65%，占营业收入的比重较小。

（六）资产减值损失分析

报告期内，公司资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账准备	429.97	246.50	219.09

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合计	**429.97**	**246.50**	**219.09**

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司资产减值损失金额分别为 219.09 万元、246.50 万元和 429.97 万元，分别占当期营业收入的 0.82%、0.62%和 0.75%，占营业收入的比重较小。公司资产减值为对应收账款和其他应收款计提的坏账准备。

（七）营业外收支分析

1、营业外收入

报告期内，公司营业外收入主要为政府补助收入，报告期内公司营业外收入情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置利得合计	-	-	0.55
其中：固定资产处置利得	-	-	0.55
政府补助	105.45	123.36	18.57
其他	41.13	34.23	25.66
合计	**146.58**	**157.59**	**44.78**

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司营业外收入分别为 44.78 万元、157.59 万元和 146.58 万元。其中，公司政府补助收入主要为营业税金返还，与收益相关并于收到时直接计入了当期损益。公司营业外收入金额较小，对发行人经营成果影响很小。

2、营业外支出

报告期内，公司营业外支出主要为罚款支出与赔偿支出，报告期内公司营业外支出情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损失合计	3.65	-	0.38

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其中：固定资产处置损失	3.65	-	0.38
罚款及滞纳金支出	65.58	11.69	3.81
赔偿支出	149.17	8.00	1.60
其他	4.32	8.48	3.98
合计	**222.72**	**28.17**	**9.77**

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司营业外支出分别为 9.77 万元、28.17 万元和 222.72 万元。报告期内，公司营业外支出金额较小，对经营成果影响很小。2016 年，公司营业外支出明显增加，主要原因为：

（1）2014 年及 2015 年公司因原始财务报表和申报财务报表差异而存在需要补缴企业所得税 806.77 万元和营业税 197.84 万元的情形。公司根据拉萨市国家税务局柳梧新区税务分局税务事项通知书（拉国税柳通[2017]2829 号和拉国税柳通[2017]2831 号）向拉萨市国家税务局柳梧新区税务分局税务支付企业所得税滞纳金、营业税滞纳金合计 64.74 万元，该等滞纳金款项计入 2016 年营业外支出；

（2）2016 年公司因管理项目内发生的意外事故而支付赔偿款 130 万元，因而赔偿支出较 2014 年、2015 年大幅增加。

（八）净利润分析

报告期内，公司营业利润、利润总额和净利润情况明细如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	57,337.21	40,025.75	26,667.06
营业利润	6,940.97	4,861.24	1,761.44
利润总额	6,864.83	4,990.66	1,796.46
净利润	5,485.33	3,434.83	1,289.80
营业利润占利润总额比例	101.11%	97.41%	98.05%
营业利润占净利润比例	126.54%	141.53%	136.57%
净利润率	9.57%	8.58%	4.84%

报告期内，公司营业利润占利润总额、占净利润的比例均处于较高水平，公司净利润主要来源于主营业务利润，受营业外收支影响较小。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司分别实现净利润 1,289.80 万元、3,434.83 万元和 5,485.33 万元，其中，2016 年净利润较上年增长 2,050.50 万元，增幅 59.70%，2015 年净利润较上年增长 2,145.03 万元，增幅 166.31%。报告期内，公司净利润呈现快速增长趋势。

2015 年，公司净利润率从 4.84%上升到 8.58%，主要是由于 2015 年公司毛利率实现较大幅度增长，直接导致公司净利润率出现大幅上升。

2016 年，公司净利润率从 8.58%上升到 9.57%，主要是由于：（1）公司进一步提升专业化运营管理，加强费用管控，有效控制公司费用水平；（2）公司于 2016 年享受税收优惠导致公司有效税率下降。

（九）非经常性损益分析

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，归属于公司普通股股东的非经常性损益分别为 141.09 万元、146.49 万元和 161.33 万元，占同期归属于公司普通股股东净利润的比例分别为 10.86%、4.25%和 2.94%。报告期内，公司非经常性损益占同期归属于公司普通股股东净利润的比例呈逐渐下降趋势，公司非经常性损益对经营成果的影响有限。关于公司非经常性损益的具体分析详见本节“八、非经常性损益情况”。

（十）主要税项缴纳情况及所得税费用与会计利润的关系

1、主要税项缴纳情况

报告期内，公司主要税项缴纳情况如下（列示的为应纳税申报数）：

单位：万元

税种		2016 年度	2015 年度	2014 年度
增值税		1,372.27	1.02	0.65
税金及附加	营业税	1,119.78	1,987.64	1,360.47
	城市维护建设税	222.93	125.65	78.17
	教育费附加	167.20	99.61	68.09
	其他	48.42	22.21	22.14

税种		2016 年度	2015 年度	2014 年度
	合计	**1,558.33**	**2,235.11**	**1,528.87**
所得税费用	当期所得税	1,836.69	1,334.29	193.43
	递延所得税	-457.18	221.54	313.22
	合计	**1,379.51**	**1,555.83**	**506.65**

2、所得税费用与会计利润的关系

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利润总额	6,864.83	4,990.66	1,796.46
按适用税率计算的所得税	1,716.21	1,247.67	449.11
不得扣除的成本、费用和损失	94.01	195.39	20.36
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	4.22	2.80	1.15
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	0.92	1.59	33.61
使用以前年度未确认递延所得税资产可抵扣亏损	-5.54	-	-
以前年度所得税汇算清缴差异	-	-	2.78
优惠税率的影响	-430.31	-122.52	-
税率变动对递延所得税的影响	-	229.39	-
核定征收的影响	-	1.52	-0.36
所得税费用	1,379.51	1,555.83	506.65

（十一）对公司成长性和持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司成长性和持续盈利能力的核查意见

对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素包括但不限于前期物业服务协议来源集中的风险、物业服务合同到期无法续签的风险、应收账款增长较快的风险等。公司已在“第四节 风险因素”中进行了分析和披露。

经核查，公司的经营模式、产品或服务的品种结构没有发生重大变化，公司的行业地位或公司所处行业的经营环境没有发生重大变化，公司在用的商标、专利、专有技术等重要资产或者技术的取得或使用没有发生重大不利变化，公司最近一年的净利润没有

主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。保荐机构认为：报告期内公司具有良好的财务状况和盈利能力，根据行业未来的发展趋势以及公司的业务状况，发行人具备持续盈利能力。

十二、财务状况分析

（一）资产状况分析

1、资产结构分析

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	54,483.42	92.75	34,926.74	94.68	25,368.93	93.37
非流动资产	4,256.86	7.25	1,961.64	5.32	1,800.05	6.63
资产总计	**58,740.28**	**100.00**	**36,888.38**	**100.00**	**27,168.98**	**100.00**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司资产总额分别为 27,168.98 万元、36,888.38 万元和 58,740.28 万元。2016 年末和 2015 年末的资产总额分别较上年末增长了 59.24%和 35.77%，主要原因是随着公司经营规模的不断扩大所致。

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，流动资产占资产总额的比例分别为 93.37%、94.68%和 92.75%，非流动资产占资产总额的比例分别为 6.63%、5.32%和 7.25%。其中，公司流动资产占各期总资产比重较高，主要系公司所处行业属于轻资产行业。

2、流动资产

报告期内，公司的流动资产总额持续增长，这与公司的业务规模持续扩大相匹配。流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款构成，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	42,515.69	78.03	11,985.14	34.32	16,427.81	64.76
应收账款	5,718.46	10.50	3,191.73	9.14	2,406.22	9.48
预付款项	2,640.03	4.85	17,752.12	50.83	5,594.78	22.05
其他应收款	1,164.66	2.14	1,017.39	2.91	611.50	2.41
存货	1,633.61	3.00	528.17	1.51	6.77	0.03
其他流动资产	810.98	1.49	452.20	1.29	321.85	1.27
合计	**54,483.42**	**100.00**	**34,926.74**	**100.00**	**25,368.93**	**100.00**

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金按类别分类情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	204.16	183.46	118.20
银行存款	42,311.54	11,801.67	16,309.61
合计	**42,515.69**	**11,985.14**	**16,427.81**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司货币资金余额分别为 16,427.81 万元、11,985.14 万元和 42,515.69 万元，占各期末总资产的比例分别为 60.47%、32.49%和 72.38%。

2016 年末，公司货币资金余额较上年末增长 254.74%，主要原因为：1）随着公司业务规模快速扩大，公司货币资金余额快速增加；2）公司于 2016 年收回货币资金拆借款项净额 16,210.99 万元；3）公司于 2016 年 6 月收到股东增资款合计 7,729.33 万元。2015 年末，公司货币资金余额较上年末减少 27.04%，主要系公司向关联方借出资金且尚未收回款项导致。

报告期内，公司货币资金余额占比较高的主要原因为：1）公司货币资金中的较大一部分为公司按照各地物业法实施细则规定向业主收取的且独立核算的专项费用和共有区域收入中归属全体业主的部分的代收代付款；2）公司目前经营用房主要以租赁方

式为主，随着公司业务扩张、员工数量增长，公司需要构建一定的自有经营用房，以加强公司业务经营的稳定性并减少租赁成本波动对业绩的影响，为此，公司需要保持一定的资本储备用于未来的资本性开支。

为规范资金管理，提高资金使用效率，公司结合自身情况制订了《资金管理规范》，规定了公司货币资金管理、收款管理、付款管理等业务操作规范。公司财务部负责对规范执行情况进行监督和检查。

（2）应收账款

报告期内，公司应收账款按类别分类情况如下：

单位：万元，%

	2016 年 12 月 31 日					
	账面原值		坏账准备		账面价值	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比
应收第三方款项	6,355.68	89.43	1,388.38	21.84	4,967.30	86.86
应收关联方款项	751.15	10.57	-	-	751.15	13.14
小计	**7,106.83**	**100.00**	**1,388.38**	**19.54**	**5,718.46**	**100.00**

单位：万元，%

	2015 年 12 月 31 日					
	账面原值		坏账准备		账面价值	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比
应收第三方款项	3,514.23	82.84	1,050.34	29.89	2,463.89	77.20
应收关联方款项	727.84	17.16	-	-	727.84	22.80
小计	**4,242.07**	**100.00**	**1,050.34**	**24.76**	**3,191.73**	**100.00**

单位：万元，%

	2014 年 12 月 31 日					
	账面原值		坏账准备		账面价值	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比
应收第三方款项	2,624.21	80.61	849.24	32.36	1,774.97	73.77
应收关联方款项	631.25	19.39	-	-	631.25	26.23

	2014 年 12 月 31 日					
	账面原值		坏账准备		账面价值	
	金额	占比	金额	计提比例	金额	占比
小计	**3,255.46**	**100.00**	**849.24**	**26.09**	**2,406.22**	**100.00**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司应收账款账面价值分别为 2,406.22 万元、3,191.73 万元和 5,718.46 万元，占各期末总资产比例分别为 8.86%、8.65%和 9.74%，占各期营业收入的比例分别为 9.02%、7.97%和 9.97%。

报告期内，公司管理的物业业态主要为住宅物业，公司的应收第三方款项主要为住宅小区中个人业主未缴纳的物业服务费，公司应收关联方款项主要是公司应收关联房地产开发企业的协销服务费用和物业服务费。

报告期内，随着公司业务规模的逐渐扩大，公司各期末应收账款余额相应上升，公司应收账款余额占各期末总资产的比例及占当期营业收入的比例基本保持平稳，公司回款情况稳定。

1）应收账款账龄情况分析

报告期内，公司各期末应收账款余额的账龄情况如下：

单位：万元，%

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	4,553.66	64.07	2,255.35	53.17	1,723.88	52.95
1 至 2 年	841.37	11.84	703.41	16.58	417.87	12.84
2 至 3 年	546.86	7.69	302.67	7.14	278.71	8.56
3 至 4 年	250.07	3.52	214.30	5.05	220.67	6.78
4 至 5 年	175.84	2.47	152.01	3.58	137.92	4.24
5 年以上	739.04	10.40	614.33	14.48	476.41	14.63
合计	**7,106.83**	**100.00**	**4,242.07**	**100.00**	**3,255.46**	**100.00**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比较高，截至 2014 年末、2015 年末

和2016年末，公司账龄在1年以内的应收账款余额占总额的比例分别为52.95%、53.17%和64.07%，占比逐年上升，公司应收账款整体质量较好。

2）应收账款坏账准备计提情况

报告期内，公司按组合计提坏账准备，其中考虑到应收关联方款项回收风险低，故不对应收关联方款项计提坏账，公司对应收第三方款项计提坏账准备情况如下：

单位：万元，%

账龄	计提比例	2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
		账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1年以内	5%	3,802.51	59.83	190.13	1,527.51	43.47	76.38	1,092.63	41.64	54.63
1至2年	10%	841.37	13.24	84.14	703.41	20.02	70.34	417.87	15.92	41.79
2至3年	20%	546.86	8.60	109.37	302.67	8.61	60.53	278.71	10.62	55.74
3至4年	50%	250.07	3.93	125.03	214.30	6.10	107.15	220.67	8.41	110.33
4至5年	80%	175.84	2.77	140.67	152.01	4.33	121.61	137.92	5.26	110.34
5年以上	100%	739.04	11.63	739.04	614.33	17.48	614.33	476.41	18.15	476.41
合计		**6,355.68**	**100.00**	**1,388.38**	**3,514.23**	**100.00**	**1,050.34**	**2,624.21**	**100.00**	**849.24**

公司结合自身业务特点，制定了较为谨慎的坏账准备计提政策，并按照该政策于各会计期末足额计提坏账准备。截至2014年末、2015年末和2016年末，公司应收账款坏账准备占应收账款原值的比例分别为26.09%、24.76%和19.54%。

报告期内，公司不存在大额应收账款的核销情况。

3）应收账款前五名客户情况

截至2014年末、2015年末和2016年末，公司前五大应收账款余额合计分别为462.91万元、485.79万元和436.96万元，占全部应收账款的比重分别为14.22%、11.45%和6.15%。报告期内，随着公司销售规模的增加，前五大客户应收账款余额的集中度总体呈下降趋势，且上述前五大客户均为公司关联方，发生坏账的可能性较小。

报告期内，公司应收账款前五名情况如下：

报告期	客户名称	与本公司关系	应收账款余额（万元）	占应收账款原值总额的比例
2016 年	长春新城悦盛房地产发展有限公司	关联方	163.80	2.30%
	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	关联方	128.92	1.81%
	衢州万博房地产发展有限公司	关联方	55.85	0.79%
	常州万方新城房地产开发有限公司	关联方	45.00	0.63%
	台州新城万博房地产发展有限公司	关联方	43.41	0.61%
	合计		**436.96**	**6.15%**
2015 年	长沙新城万博置业有限公司	关联方	187.10	2.63%
	南京新城创隆房地产有限公司	关联方	118.72	1.67%
	杭州新城创宏房地产开发有限公司	关联方	91.85	1.29%
	镇江凯盛房地产发展有限公司	关联方	47.69	0.67%
	常熟中置房地产有限公司	关联方	40.42	0.57%
	合计		**485.79**	**11.45%**
2014 年	常州新城房产	关联方	169.29	2.38%
	上海新城万嘉房地产有限公司	关联方	84.77	1.19%
	苏州凯拓房地产发展有限公司	关联方	79.60	1.12%
	苏州博盛房地产发展有限公司	关联方	66.40	0.93%
	上海东郡房地产开发有限公司	关联方	62.85	0.88%
	合计		**462.91**	**14.22%**

（3）预付款项

报告期内，公司预付款项主要为预付水电费与预付采购款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付水电费	911.47	78.26	1,015.74	99.84	611.50	100.00
预付采购款	253.18	21.74	1.65	0.16	-	-
合计	**1,164.66**	**100.00**	**1,017.39**	**100.00**	**611.50**	**100.00**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司预付款项余额分别为 611.50 万元、1,017.39 万元和 1,164.66 万元，占各期末总资产的比例分别为 2.25%、2.76 %和 1.98 %。报告期内，公司预付款项余额逐步上升，主要系业务规模扩大导致预付水电费相应增长及公司财务软件升级产生预付采购款。报告期各期末，公司预付款项账龄均在 1 年以内。

报告期内，公司预付款项前五名情况如下：

报告期	客户名称	与本公司关系	预付款项余额（万元）	占预付款项余额总额的比例
2016 年	国网江苏省电力公司常州市供电公司	非关联方	690.58	59.29%
	深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	167.67	14.40%
	国网上海市电力公司	非关联方	40.21	3.45%
	国网江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	31.66	2.72%
	国网江苏省电力公司无锡供电公司	非关联方	28.84	2.48%
	合计		**958.95**	**82.34%**
2015年	国网江苏省电力公司常州市供电公司	非关联方	597.69	58.75%
	国网江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	98.30	9.66%
	国网江苏省电力公司昆山市供电公司	非关联方	91.22	8.97%
	国网江苏省电力公司南京市供电公司	非关联方	46.35	4.56%
	常州通用自来水有限公司	非关联方	37.42	3.68%
	合计		**870.98**	**85.61%**
2014年	国网江苏省电力公司常州市供电公司	非关联方	531.00	86.84%
	国网江苏省电力公司苏州供电公司	非关联方	39.38	6.44%
	国网江苏省电力公司昆山市供电公司	非关联方	24.49	4.01%
	无锡市自来水有限公司	非关联方	7.09	1.16%
	常州通用自来水有限公司	非关联方	8.63	1.41%
	合计		**610.59**	**99.85%**

（4）其他应收款

报告期内，公司其他应收款主要为代收代付款、应收关联方款项、押金及保证金，具体占比如下：

单位：万元，%

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
账面原值	**2,822.09**	**100.00**	**17,842.24**	**100.00**	**6,301.76**	**100.00**
代收代付款	1,771.42	62.77	1,018.19	5.71	1,148.99	18.23
应收关联方款项	-	-	16,358.51	91.68	4,802.28	76.21
押金及保证金	750.34	26.59	326.24	1.83	265.51	4.21
其他	300.33	10.64	139.30	0.78	84.98	1.35
坏账准备	**182.06**	-	**90.12**	-	**706.98**	-
账面价值	**2,640.03**	-	**17,752.12**	-	**5,594.78**	-

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司其他应收款账面价值分别为 5,594.78 万元、17,752.12 万元和 2,640.03 万元，占各期末总资产的比例分别为 20.59%、48.12%和 4.49%。

报告期内，公司其他应收款中的押金及保证金主要是各项目公司根据当地主管部门的要求，交给当地房产局、建设局、物业管理中心等机关的履约保证金。报告期内各期末，该等押金及保证金随着公司业务规模的扩张而持续增加。

其他应收款中的代收代付款主要为公司为业主垫付的款项。

2016 年末，公司其他应收款账面价值较上年末减少 15,112.09 万元，主要系公司收回关联方资金拆借款导致。2015 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 12,157.34 万元，主要系公司向关联方拆借资金导致。

1）其他应收款账龄情况分析

报告期内，公司各期末其他应收款余额的账龄情况如下：

单位：万元，%

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,889.21	66.94	17,268.16	96.78	5,410.59	85.86

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 至 2 年	481.17	17.05	423.54	2.37	118.14	1.87
2 至 3 年	318.32	11.28	48.52	0.27	22.15	0.35
3 至 4 年	48.52	1.72	20.00	0.11	52.39	0.83
4 至 5 年	2.85	0.10	45.78	0.26	-	-
5 年以上	82.02	2.91	36.24	0.20	698.49	11.08
合计	**2,822.09**	**100.00**	**17,842.24**	**100.00**	**6,301.76**	**100.00**

报告期内，公司账龄在 1 年以内的其他应收款占比较高。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司账龄在 1 年以内的其他应收款余额占总额的比例分别为 85.86%、96.78%和 66.94%，公司其他应收款整体质量较好。

2）其他应收款坏账准备计提情况

报告期内，公司按组合计提坏账准备，其中，基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，公司认为关联方往来款、押金及保证金的回收风险较低，故不予计提坏账准备，公司对除押金及保证金外的应收第三方客户款计提坏账准备情况如下：

单位：万元，%

账龄	计提比例	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
		账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	5%	1,491.15	71.98	74.56	859.65	74.27	42.98	432.45	35.05	21.62
1 至 2 年	10%	325.22	15.70	32.52	235.96	20.39	23.60	108.14	8.76	10.81
2 至 3 年	20%	200.74	9.69	40.15	38.52	3.33	7.70	12.15	0.98	2.43
3 至 4 年	50%	38.52	1.86	19.26	10.00	0.86	5.00	18.24	1.48	9.12
4 至 5 年	80%	2.75	0.13	2.20	12.63	1.09	10.10	-	-	-
5 年以上	100%	13.37	0.65	13.37	0.74	0.06	0.74	662.99	53.73	662.99
合计		**2,071.75**	**100.00**	**182.06**	**1,157.49**	**100.00**	**90.12**	**1,233.97**	**100.00**	**706.98**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司其他应收款坏账准备占账面原值的比例分别为 11.22%、0.51%和 6.45%。

2015 年度，因无法收回公司以前年度代付的物业小区维修费用，公司核销了 662.25 万元的代付维修款。

3）其他应收款前五名客户情况

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司其他应收款前五大余额合计分别为 4,840.16 万元、16,396.39 万元和 230.96 万元，占其他应收款原值总额的比重分别为 76.81%、91.90%和 8.18%。

报告期内，公司其他应收款前五大情况如下：

报告期	客户名称	性质	与本公司关系	其他应收款余额（万元）	占其他应收款余额总额的比例
2016 年	上海翔鹰保安服务有限公司	押金	非关联方	100.00	3.54%
	常州市武进区财政局	保证金	非关联方	60.00	2.13%
	常州市和诚保安服务有限公司	押金	非关联方	53.08	1.88%
	江苏南通港闸经济开发区财政局	保证金	非关联方	37.88	1.34%
	常州市钟楼区房管局	押金	非关联方	20.00	0.71%
	合计			**270.96**	**9.60%**
2015 年	常州富域发展有限公司	往来款	关联方	11,595.86	64.99%
	新城发展投资有限公司	往来款	关联方	4,245.96	23.80%
	上海橙贝信息技术有限公司	往来款	关联方	369.17	2.07%
	常州新城吾悦商业管理有限公司	往来款	关联方	147.52	0.83%
	江苏南通港闸经济开发区财政局	保证金	非关联方	37.88	0.21%
	合计			**16,396.39**	**91.90%**
2014 年	昆山新城创置发展有限公司	往来款	关联方	2,979.83	47.29%
	江苏新城地产	往来款	关联方	1,721.61	27.32%
	常州富域发展有限公司	往来款	关联方	70.00	1.11%
	江苏南通港闸经济开发区财政局	保证金	非关联方	37.88	0.60%
	常州新城吾悦商业管理有限公司	往来款	关联方	30.84	0.49%
	合计			**4,840.16**	**76.81%**

（5）存货

报告期内，公司的存货主要为智能化工程设备及备品备件，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能化工程设备	1,427.98	87.41	521.04	98.65	-	-
备品备件	205.63	12.59	7.13	1.35	6.77	100.00
减：存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
合计	**1,633.61**	**100.00**	**528.17**	**100.00**	**6.77**	**100.00**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司存货余额分别为 6.77 万元、528.17 万元和 1,633.61 万元，占各期末总资产的比例分别为 0.02%、1.43%和 2.78%。报告期内，公司各年末存货呈现较大增长，主要系：（1）公司子公司达顺电梯与常州万睿所提供的更新改造及智能化工程服务对应成本在完工并取得业主书面确认及验收前，暂计入发行人的存货，随着公司该类工程业务增加，各期末存货相应增加；（2）公司工程业务规模扩大导致备品备件需求上升所致。

报告期内，公司各期期末存货不存在计提存货跌价准备的情形。

（6）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产构成如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存放于第三方支付平台的货币资金	456.10	56.24	1.73	0.38	0.18	0.06
预付中介服务费	225.18	27.77	-	-	-	-
待抵扣进项税	75.44	9.30	-	-	-	-
预缴税税金及附加	49.01	6.04	403.07	89.14	309.62	96.20
其他	5.24	0.65	47.39	10.48	12.04	3.74
合计	**810.98**	**100.00**	**452.20**	**100.00**	**321.85**	**100.00**

注：存放于第三方支付平台的货币资金余额为存放于银联、支付宝和财付通等第三方支付平台的货币余额。

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司其他流动资产余额分别为 321.85 万元、452.20 万元和 810.98 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.18%、1.23%和 1.38%，公司其他流动资产规模较小。

3、非流动资产

报告期内，公司非流动资产占公司总资产比例较低，各期末非流动资产余额持续增长。公司的非流动资产主要由固定资产、商誉、长期待摊费用和递延所得税资产等组成。报告期内，公司非流动资产具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	130.00	3.05	-	-	-	-
固定资产	692.11	16.26	641.93	32.72	206.52	11.47
无形资产	122.07	2.87	12.82	0.65	21.88	1.22
商誉	658.50	15.47	-	-	-	-
长期待摊费用	639.35	15.02	562.44	28.67	605.67	33.65
递延所得税资产	1,227.16	28.83	744.45	37.95	965.98	53.66
其他非流动资产	787.68	18.50	-	-	-	-
合计	**4,256.86**	**100.00**	**1,961.64**	**100.00**	**1,800.05**	**100.00**

（1）可供出售金融资产

截至 2014 年末和 2015 年末，公司无可供出售金融资产，截至 2016 年末，公司可供出售金融资产账面价值为 130.00 万元，占总资产的比重为 0.22%。2016 年末，公司可供出售金融资产账面价值的增加主要是对常州市和诚保安服务有限公司 6%的持股和江苏新城康家保安服务有限公司 10%的持股。

报告期内，公司可供出售金融资产情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
常州市和诚保安服务有限公司	30.00	6.00	-	-	-	-
江苏新城康家保安服务有限公司	100.00	10.00	-	-	-	-
合计	**130.00**	-	-	-	-	-

（2）固定资产

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司固定资产账面价值分别为 206.52 万元、641.93 万元和 692.11 万元，占各期末总资产的比例分别为 0.76%、1.74%和 1.18%。

公司固定资产主要包括房屋及建筑物、电子设备、运输工具等。报告期内，公司固定资产的账面价值情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
账面原值	**1,020.82**	**100.00**	**896.09**	**100.00**	**388.67**	**100.00**
房屋及建筑物	340.83	33.39	340.83	38.03	-	-
电子设备	578.67	56.69	451.53	50.39	319.64	82.24
运输工具	15.01	1.47	29.35	3.28	23.83	6.13
其他设备	86.31	8.46	74.38	8.30	45.20	11.63
累计折旧	**328.71**	**100.00**	**254.16**	**100.00**	**182.15**	**100.00**
房屋及建筑物	39.13	11.90	3.84	1.51	-	-
电子设备	245.72	74.75	201.24	79.18	144.92	79.56
运输工具	5.31	1.61	12.51	4.92	9.33	5.12
其他设备	38.55	11.73	36.56	14.39	27.90	15.32
账面价值	**692.11**	**100.00**	**641.93**	**100.00**	**206.52**	**100.00**
房屋及建筑物	301.69	43.59	336.98	52.50	-	-
电子设备	332.95	48.11	250.29	38.99	174.72	84.60
运输工具	9.70	1.40	16.84	2.62	14.50	7.02
其他设备	47.76	6.90	37.82	5.89	17.30	8.38

报告期内，公司主要固定资产的具体情况详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“六、与发行人业务相关的主要资产情况”之“（一）公司报告期内主要固定资产情况”。

报告期末，公司固定资产状况良好，能够满足公司生产经营活动的需要，不存在固定资产账面价值低于可收回金额的情况，故未计提减值准备。

（3）无形资产

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司无形资产账面价值分别为 21.88 万元、12.82 万元和 122.07 万元，占各期末总资产金额的比例分别为 0.08%、0.03%和 0.21%。报告期内，公司的无形资产主要为从外部购买的软件。

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
账面原值	165.66	43.50	43.50
累计摊销	43.59	30.69	21.62
账面价值	122.07	12.82	21.88

报告期内，公司研究开发费用于实际产生时计入当期损益，不存在资本化的情形。公司拥有的无形资产的具体情况详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“六、与发行人业务相关的主要资产情况”之“（四）主要无形资产”。

报告期末，公司不存在无形资产需计提减值准备的情形。

（4）商誉

截至 2014 年末、2015 年末，公司并无商誉。截至 2016 年末，公司新增商誉 658.50 万元，占当期末总资产的比例为 1.12%。公司 2016 年度增加的商誉系购买杭州万悦股权形成。报告期内，公司商誉未发生减值。

（5）长期待摊费用

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司长期待摊费用分别为 605.67 万元、562.44 万元和 639.35 万元，占各期末总资产的比例分别为 2.23%、1.52%和 1.09%。

报告期内，公司长期待摊费用的具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付车库租金	623.44	97.51	537.35	95.54	565.27	93.33
生活垃圾清运费	7.24	1.13	22.99	4.09	38.74	6.40
装修费	-	-	-	-	1.16	0.19
其他	8.67	1.36	2.11	0.37	0.51	0.08
合计	**639.35**	**100.00**	**562.44**	**100.00**	**605.67**	**100.00**

报告期内，公司长期待摊费用主要产生于预付车库租金，预付车库租金系公司与相关民防办签署所属权归民防办的地下车库租赁协议所产生的预付款，租赁期限一般为 10 年。

（6）递延所得税资产

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司递延所得税资产分别为 965.98 万元、744.45 万元和 1,227.16 万元，占各期末总资产金额的比例分别为 3.56%、2.02%和 2.09%。

报告期内，公司递延所得税资产的具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	647.36	52.75	457.08	61.40	414.92	42.95
可抵扣亏损	70.72	5.76	14.06	1.89	5.24	0.54
资产减值准备	278.99	22.73	201.72	27.10	379.33	39.27
预计负债	6.30	0.51	-	-	-	-
未实现内部交易	223.80	18.24	61.69	8.29	-	-
预提费用	-	-	9.89	1.33	166.49	17.24
合计	**1,227.16**	**100.00**	**744.45**	**100.00**	**965.98**	**100.00**

公司递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损。公司以未来期间可能取得的应纳税所得额为限，确认因可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。报告期内，

公司递延所得税资产主要来源于应付职工薪酬、资产减值准备和未实现内部交易产生的可抵扣暂时性差异。

（7）其他非流动资产

截至 2014 年末、2015 年末，公司无其他非流动资产。截至 2016 年末，公司新增其他非流动资产 787.68 万元，主要为预付购房款，所属房产情况具体如下：

序号	权利人	座落	用途	建筑面积（平方米）
1	西藏新城悦	拉萨市柳梧新区团结路以南察古大道以西地块 B 幢南座 8 层 1-10 号	商业	1125.26

（二）负债状况分析

报告期内，公司负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	40,702.18	99.84	30,638.97	100.00	24,654.40	100.00
非流动负债	64.03	0.16	-	-	-	-
负债总计	**40,766.21**	**100.00**	**30,638.97**	**100.00**	**24,654.40**	**100.00**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司负债总额分别为 24,654.40 万元、30,638.97 万元和 40,766.21 万元。2015 年末和 2016 年末，公司负债总额分别较上年末增长了 24.27%和 33.05%，主要系公司经营规模不断扩大而导致经营性负债增加所致。

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司流动负债占负债总额的比重分别为 100%、100%和 99.84%，公司流动负债占比较高，主要原因是报告期内随着经营规模的扩大，公司经营性负债占比较大且持续增加，同时公司未产生长期借款。

1、流动负债

报告期内，公司的流动负债总额持续增长。公司流动负债主要由应付帐款、预收款项、应付职工薪酬和其他应付款等构成，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	3,538.62	8.69	1,363.84	4.45	1,389.51	5.64
预收款项	10,841.29	26.64	7,474.28	24.39	5,256.92	21.32
应付职工薪酬	4,243.07	10.42	3,867.20	12.62	2,601.88	10.55
应交税费	3,112.18	7.65	2,253.13	7.35	941.27	3.82
其他应付款	18,967.03	46.60	15,680.52	51.18	14,464.83	58.67
合计	**40,702.18**	**100.00**	**30,638.97**	**100.00**	**24,654.40**	**100.00**

（1）应付账款

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司应付账款余额分别为 1,389.51 万元、1,363.84 万元和 3,538.62 万元，占总负债的比例分别为 5.64%、4.45%和 8.69%。

报告期内，公司应付账款主要为应付商品货款和应付委托外包款项。2016 年末，公司应付账款较 2015 年末增加 2,174.78 万元，增幅为 159.46%，主要是因为随着公司业务经营规模扩大相应商品采购增加及公司于 2016 年将部分保安业务外包导致应付委托外包款增加。

报告期内，公司应付账款的具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付委托外包款	2,993.01	84.58	1,163.88	85.34	1,124.19	80.91
应付商品货款	542.72	15.34	198.59	14.56	264.26	19.02
应付工程款	2.90	0.08	1.37	0.10	1.06	0.08
合计	**3,538.62**	**100.00**	**1,363.84**	**100.00**	**1,389.51**	**100.00**

截至2014年末、2015年末及2016年末，公司账龄超过一年的应付账款分别为123.70万元、23.19 万元和 43.30 万元，主要为尚未支付的委托外包款及商品货款。

报告期内，公司应付账款前五大情况如下：

报告期	客户名称	与本公司关系	应付账款余额（万元）	占应付账款余额总额的比例
2016年	常州市和诚保安服务有限公司	非关联方	1,109.89	31.37%
	上海邹氏物业管理有限公司	非关联方	551.58	15.59%
	上海翔鹰保安服务有限公司	非关联方	176.37	4.98%
	江苏美洁环境工程有限公司	非关联方	165.75	4.68%
	常州市龙盛保洁服务有限公司	非关联方	151.50	4.28%
	合计		**2,155.08**	**60.90%**
2015年	常州市伟南保洁服务有限公司	非关联方	290.48	21.30%
	常州龙盛保洁服务有限公司	非关联方	167.80	12.30%
	江苏美洁环境工程有限公司	非关联方	156.98	11.51%
	江苏朗明智能科技有限公司	非关联方	75.23	5.52%
	上海妍然保洁服务有限公司	非关联方	56.43	4.14%
	合计		**746.93**	**54.77%**
2014年	常州市伟南保洁服务有限公司	非关联方	240.30	17.29%
	常州龙盛保洁服务有限公司	非关联方	131.69	9.48%
	常州电梯工程有限公司	非关联方	122.86	8.84%
	江苏美洁环境工程有限公司	非关联方	65.84	4.74%
	上海信诺电梯有限公司	非关联方	50.59	3.64%
	合计		**611.27**	**43.99%**

（2）预收款项

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司预收款项余额分别为 5,256.92 万元、7,474.28 万元和 10,841.29 万元，占总负债的比例分别为 21.32%、24.39%和 26.59%。报告期内，公司的预收款项主要为预收物业服务收入，预收物业服务收入均为在管物业小区个人业主的预收物业服务费。随着公司物业管理面积的逐渐扩大，公司预收物业服务收入相应增长。

报告期内，公司预收款项的具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收物业服务收入	9,476.96	87.42	6,701.57	89.66	4,818.36	91.66
预收增值服务收入	1,259.79	11.62	570.92	7.64	319.35	6.07
预收协销服务收入	104.53	0.96	201.79	2.70	119.21	2.27
合计	**10,841.29**	**100.00**	**7,474.28**	**100.00**	**5,256.92**	**100.00**

报告期内各期末，公司无重大的账龄超过一年的预收款项余额。

（3）应付职工薪酬

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司应付职工薪酬余额分别为 2,601.88 万元、3,867.20 万元和 4,243.07 万元，占总负债的比例分别为 10.55%、12.62%和 10.41%。公司应付职工薪酬由应付短期薪酬与应付设定提存计划构成。报告期内，公司应付职工薪酬呈逐步上升趋势，主要系公司员工薪酬水平提升所致。

（4）应交税费

报告期内，公司应交税费情况如下：

单位：万元

税种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应交企业所得税	2,056.12	1,260.42	191.14
应交增值税	924.97	-	1.02
应交城市维护建设税	38.24	52.34	30.76
应交教育费附加	29.10	43.61	32.37
应交印花税	6.40	1.87	1.59
应交营业税	-	865.50	596.58
其他	57.36	29.39	87.81
合计	**3,112.18**	**2,253.13**	**941.27**

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司应交税费的金额分别为 941.27 万元、2,253.13 万元和 3,112.18 万元。2014 年末，公司应交税费主要为应交营业税。2015 年末，公司应交税费主要为应交企业所得税与应交营业税。2016 年末，公司应交税费主要为应交企业所得税和应交增值税。

（5）其他应付款

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司其他应付款余额分别为 14,464.83 万元、15,680.52 万元和 18,967.03 万元，占总负债的比例分别为 58.67%、51.18%和 46.53%，占总负债的比例较大。报告期内，公司其他应付款主要为物业公司代收代付款，具体占比如下：

单位：万元，%

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业公司代收代付款	17,561.16	92.59	13,986.62	89.20	11,171.42	77.23
预提费用	1,230.20	6.49	1,278.60	8.15	956.63	6.61
应付关联方往来款	-	-	149.17	0.95	2,194.04	15.17
其他	175.68	0.93	266.12	1.70	142.74	0.99
小计	**18,967.03**	**100.00**	**15,680.52**	**100.00**	**14,464.83**	**100.00**

其中，物业公司代收代付款主要是物业公司按照各地物业法实施细则规定向业主收取的且独立核算的专项费用和共有区域收入中归属全体业主的部分，报告期内，随着公司业务规模的逐步扩大，物业公司代收代付款余额相应增长。

截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，公司账龄超过一年的其他应付款分别为 8,110.85 万元、8,054.49 万元和 8,141.00 万元，主要为物业公司代收代付款项。

报告期内，公司其他应付款前五大情况如下：

报告期	客户名称	与本公司关系	其他应付款余额（万元）	占其他应付款余额总额的比例
2016	苏州伟伦运动有限公司	非关联方	49.97	0.26%

报告期	客户名称	与本公司关系	其他应付款余额（万元）	占其他应付款余额总额的比例
年	南京麒芝麟装饰工程有限公司	非关联方	41.64	0.22%
	海宁市许村镇妙秀布艺经营部	非关联方	39.86	0.21%
	南京诚阳门窗有限公司	非关联方	39.38	0.21%
	武进区湖塘乐家家门窗店	非关联方	35.06	0.18%
	合计		**205.92**	**1.09%**
2015年	上海全景无框阳台窗有限公司	非关联方	129.99	0.83%
	南京市雨花台区靓屋家具经营部	非关联方	69.51	0.44%
	苏州金匠家居有限公司	非关联方	69.42	0.44%
	上海青浦吾悦商业管理有限公司	关联方	64.00	0.41%
	新城发展投资有限公司	关联方	57.25	0.37%
	合计		**390.17**	**2.49%**
2014年	常州新城房产	关联方	2,009.74	13.89%
	武侯区亚度家具经营部	非关联方	235.79	1.63%
	杭州新城创宏房地产开发有限公司	关联方	176.30	1.22%
	苏州市吴中开发区环境卫生管理所	非关联方	93.19	0.64%
	上海阳悦装饰工程有限公司	非关联方	21.81	0.15%
	合计		**2,536.83**	**17.54%**

2、非流动负债

公司非流动负债由长期应付款和预计负债构成，具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	30.00	46.85	-	-	-	-
预计负债	34.03	53.15	-	-	-	-
合计	**64.03**	**100.00**	-	-	-	-

（1）长期应付款

截至 2014 年末、2015 年末，公司无长期应付款，截至 2016 年末，公司长期应付款余额为 30.00 万元，占当期末总负债的比例为 0.07%。2016 年末，公司长期应付款为收购杭州万悦股权的应付收购尾款。

（2）预计负债

截至 2014 年末、2015 年末，公司无预计负债，截至 2016 年末，公司预计负债余额为 34.03 万元，占当期末总负债的比例为 0.08%。2016 年末，公司预计负债来源于对截至 2016 年末的 9 笔未决诉讼计提的预计负债。

（三）所有者权益变动情况

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司所有者权益分别为 2,514.58 万元、6,249.41 万元和 17,974.07 万元。报告期内，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	12,000.00	6,400.00	6,000.00
资本公积	3,429.84	-	100.00
盈余公积	364.22	-	-
未分配利润	2,180.02	-150.59	-3,586.89
归属于母公司所有者权益	**17,974.07**	**6,249.41**	**2,513.11**
少数股东权益	-	-	1.47
所有者权益合计	**17,974.07**	**6,249.41**	**2,514.58**

1、股本

报告期内，发行人股本变化主要是 2016 年 8 月由有限责任公司整体变更为股份有限公司。具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人改制设立及重组情况”之“（二）股份公司的设立情况”。

2、资本公积

报告期各期末，公司资本公积为资本溢价，其变化情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	3,429.84	-	100.00

2016 年末公司资本公积余额较 2015 年末增幅较大，主要系 2016 年公司收到第三方投资者增资，资本公积增加 6,629.33 万元，其后公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司，净资产折股时产生股本溢价 3,429.84 万元。此外，公司于 2015 年收购上海新城万嘉物业服务有限公司剩余 10%股权，根据企业会计准则，收购少数股权时冲减资本公积 100.00 万元。且公司于 2016 年 3 月收购常州新橙信息的 100%股权，该收购为同一控制下企业合并，鉴于常州新橙成立于 2014 年，因此于该年度调增了资本公积 100.00 万元。

3、盈余公积

2016 年股份制改革后，公司根据当年股改后实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 364.22 万元。

4、未分配利润

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司未分配利润余额分别为-3,586.89 万元、-150.59 万元和 2,180.02 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
年初累计亏损	**-150.59**	**-3,586.89**	**-4,886.39**
加：归属于本公司股东的净利润	5,485.33	3,443.90	1,299.50
减：同一控制下企业合并调整	-100.00	-	-
减：购买少数股东股权	0.00	-7.60	-
减：股份制改制	-1,190.50	-	-
减：现金股利	-1,500.00	-	-
减：提取法定盈余公积	-364.22	-	-
年末未分配利润/（累计亏损）	**2,180.02**	**-150.59**	**-3,586.89**

（四）偿债能力分析

报告期内，公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.34	1.14	1.03
速动比率（倍）	1.30	1.12	1.03
资产负债率（母公司）	68.14%	82.51%	90.19%
资产负债率（合并）	69.40%	83.06%	90.74%
项目	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
利息保障倍数（倍）	不适用	不适用	不适用

注：报告期内，公司不存在利息支出。

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司的流动比率分别为 1.03、1.14 和 1.34，速动比率分别为 1.03、1.12 和 1.30。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司的流动比率和速动比率较为稳定。

公司报告期内的流动比率较为稳定，与公司经营模式相关。公司与客户签订合同后，根据合同的要求开始提供服务，形成货币资金、应收账款等流动资产，同时收取物业管理费等预收款项，形成流动负债。随着销售完成，确认收入并收回剩余货款，同时支付供应商的款项，流动资产和流动负债的周期基本保持一致。公司流动比率保持较高的稳定性反映了公司的经营稳定，态势良好。

报告期内各期末，公司资产负债率呈逐渐下降趋势，主要原因是公司得到第三方投资者增资，同时公司盈利能力逐渐提高所致。

可比上市公司的偿债能力指标情况如下：

公司名称	项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
绿城服务	流动比率（倍）	1.03	0.94	1.00
	速动比率（倍）	1.02	0.93	1.00
	资产负债率（合并）	86.57%	90.93%	83.32%
中海物业	流动比率（倍）	1.63	1.34	1.29
	速动比率（倍）	1.63	1.34	1.29
	资产负债率（合并）	69.54%	70.89%	72.89%
彩生活	流动比率（倍）	1.60	1.48	2.40

公司名称	项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
	速动比率（倍）	1.60	1.48	2.40
	资产负债率（合并）	53.92%	52.16%	32.03%
碧桂园物业	流动比率（倍）	1.47	1.28	1.23
	速动比率（倍）	1.47	1.27	1.23
	资产负债率（合并）	66.04%	74.82%	78.85%
平均值	流动比率（倍）	1.43	1.26	1.48
	速动比率（倍）	1.43	1.26	1.48
	资产负债率（合并）	69.02%	72.20%	66.77%
发行人	**流动比率（倍）**	**1.34**	**1.14**	**1.03**
	速动比率（倍）	**1.30**	**1.12**	**1.03**
	资产负债率（合并）	**69.40%**	**83.06%**	**90.74%**

数据来源：上述各公司财务报告

注 1：可比公司中绿城服务、中海物业、彩生活 2016 年度流动比率、速动比率、资产负债率数据为 2016 年 1-6 月数据，碧桂园物业 2016 年度流动比率、速动比率、资产负债率数据为 2016 年 1-3 月数据

注 2：碧桂园物业于 2016 年 9 月 9 日披露《首次公开发行股票招股说明书》

报告期内，公司的流动比率和速动比率与可比上市公司基本相当。

报告期内，公司的资产负债率逐渐下降，与可比上市公司基本相当。

随着经营的扩大，公司对资金的需求相应增加，但公司目前只能主要利用自身积累资金来解决资金缺口问题，融资渠道较为有限。如果本次公开发行成功，通过资本市场取得一定资金，公司的资产负债率将会进一步降低，融资能力和偿债能力将会进一步加强。

（五）资产周转能力分析

报告期内，公司的应收账款周转率和存货周转率情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	10.10	10.68	9.93
存货周转率（次）	36.62	101.49	6144.62

报告期内，公司应收账款周转率基本保持平稳，应收账款回款质量较高。

报告期内，公司存货周转率大幅下降，主要系公司报告期内存货余额明显增加所致。

可比上市公司的资产周转能力指标情况如下：

公司名称	项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
绿城服务	应收账款周转率（次）	7.98	12.32	11.54
	存货周转率（次）	1,336.54	1,256.68	297.73
中海物业	应收账款周转率（次）	8.23	10.52	10.15
	存货周转率（次）	5,261.44	540.74	217.60
彩生活	应收账款周转率（次）	4.72	4.54	3.52
	存货周转率（次）	249.39	251.31	149.83
碧桂园物业	应收账款周转率（次）	5.47	3.45	2.83
	存货周转率（次）	225.96	173.15	126.58
平均值	应收账款周转率（次）	6.60	7.71	7.01
	存货周转率（次）	1,768.33	555.47	197.94
发行人	**应收账款周转率（次）**	**10.10**	**10.68**	**9.93**
	存货周转率（次）	**36.62**	**101.49**	**6144.62**

数据来源：上述各公司财务报告

注 1：可比公司中绿城服务、中海物业、彩生活 2016 年度数据计算公式如下：

2016 年度应收账款周转率（次）= 2*2016 年 1-6 月营业收入/期初期末应收账款原值平均值

2016 年度存货周转率（次）= 2*2016 年 1-6 月营业成本/期初期末存货原值平均值

可比公司中碧桂园物业 2016 年度数据计算公式如下：

2016 年度应收账款周转率（次）= 4*2016 年 1-3 月营业收入/期初期末应收账款原值平均值

2016 年度存货周转率（次）=4*2016 年 1-3 月营业成本/期初期末存货原值平均值

注 2：碧桂园物业于 2016 年 9 月 9 日披露《首次公开发行股票招股说明书》

报告期内，公司的应收账款周转率高于可比上市公司平均水平，展现出公司具有较高的应收账款回款质量。

存货周转率系与各公司业务经营模式相关，各公司差异较大。

十三、现金流量分析

（一）报告期内现金流量概况

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,963.51	9,150.65	4,040.86
投资活动产生的现金流量净额	28,527.07	-25,517.04	-5,016.47
筹资活动产生的现金流量净额	-7,505.67	11,925.26	5,750.42
现金及现金等价物净增加/（减少）额	30,984.92	-4,441.13	4,774.82
期末现金及现金等价物余额	42,971.79	11,986.87	16,428.00

报告期内，现金流量具有一定的波动性，与发行人的业务特点及发展阶段相关。

（二）经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	61,265.81	42,087.55	26,546.44
收到的税费返还	105.45	123.36	18.57
收到其他与经营活动有关的现金	5,391.37	3,898.97	1,230.67
经营活动现金流入小计	**66,762.63**	**46,109.88**	**27,795.67**
购买商品、接受劳务支付的现金	20,324.69	10,264.99	4,702.18
支付给职工以及为职工支付的现金	26,107.65	21,115.91	15,699.48
支付的各项税费	4,653.17	2,550.95	1,536.74
支付其他与经营活动有关的现金	5,713.61	3,027.38	1,816.41
经营活动现金流出小计	**56,799.11**	**36,959.23**	**23,754.81**
经营活动产生的现金流量净额	**9,963.51**	**9,150.65**	**4,040.86**
净利润	5,485.33	3,434.83	1,289.80
经营活动产生的现金流量净额与净利润的比例（倍）	**1.82**	**2.66**	**3.13**

2014 年度、2015 年度以及 2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,040.86 万元、9,150.65 万元和 9,963.51 万元，公司经营活动产生的现金流量净额均高于同期净利润，公司现金流管理良好。

报告期内，公司经营活动现金流入主要来自提供劳务所得资金，经营活动现金流出主要用于支付职工薪酬及支付外包费用等支出。

2015 年度公司经营活动产生的现金流量净额较 2014 年度增加了 5,109.79 万元，增幅 126.45%，2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度增加了 812.86 万元，增幅 8.88%。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额的增长主要系公司业务规模增长使得销售商品、提供劳务收到的现金大幅增长导致。报告期内公司各年销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	61,265.81	42,087.55	26,546.44
营业收入	57,337.21	40,025.75	26,667.06
销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例（倍）	1.07	1.05	1.00

2014 年度、2015 年度及 2016 年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例分别为 1.00、1.05 和 1.07，报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例逐步上升，公司不断加强应收账款管理，加快了应收账款的回收，公司应收账款质量不断提升。

（三）投资活动现金流量分析

报告期内，投资活动的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	12.01	0.39	18.65
取得子公司及其他营业单位取得的现金净额	38.80	35.49	-
收到其他与投资活动有关的现金	59,532.11	41,895.97	415.16
投资活动现金流入小计	**59,582.92**	**41,931.86**	**433.81**

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,292.69	538.70	276.51
投资支付的现金	130.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	155.65
支付其他与投资活动有关的现金	29,633.16	66,910.20	5,018.11
投资活动现金流出小计	**31,055.85**	**67,448.90**	**5,450.28**
投资活动使用的现金流量净额	**28,527.07**	**-25,517.04**	**-5,016.47**

2014 年度、2015 年度以及 2016 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-5,016.47 万元、-25,517.04 万元和 28,527.07 万元。

报告期内，公司投资活动现金流入主要是收回的向关联方拆借的资金款项，公司投资活动现金流出主要是向关联方拆出的资金款项与购建固定资产支付的现金。

（四）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
吸收投资收到的现金	7,729.33	400.00	5,695.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	95.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20.00	15,322.30	6,748.78
筹资活动现金流入小计	7,749.33	15,722.30	12,443.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,500.00	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,755.00	3,797.04	6,693.35
筹资活动现金流出小计	15,255.00	3,797.04	6,693.35
筹资活动产生的现金流量净额	**-7,505.67**	**11,925.26**	**5,750.42**

2014 年度、2015 年度以及 2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 5,750.42 万元、11,925.26 万元和-7,505.67 万元。

报告期内，公司筹资活动现金流入主要为股东增资收到的现金和向关联方拆入的资金，公司筹资活动现金流出主要为报告期内股利支付和向关联方拆入资金的还款。

（五）未来可预见的重大资本性支出分析

发行人未来可预见的重大资本性支出为本次发行股票募集资金拟投资的 4 个项目，包括物业管理服务市场拓展项目、智慧社区设备智能化升级及节能改造建设项目、新城悦物业云系统建设项目和新橙社移动互联网平台建设项目，拟使用募集资金 43,450.15 万元。募集资金到位后，公司将按拟定的投资计划进行投资，具体情况详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”。

十四、股利分配政策和实际分配情况

（一）报告期内实际分配股利情况

根据 2016 年 12 月 12 日的公司董事会决议，公司截至 2016 年 11 月 30 日未分配利润为 45,236,222.86 元，以 2016 年 11 月 30 日总股本 120,000,000 股为基数，按每 10 股派送现金红利 1.25 元（含税），合计派发现金红利 15,000,000 元。

（二）本次发行前滚存利润分配政策

根据公司 2017 第一次临时股东大会决议，公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市前的所有滚存利润由发行并上市后的新老股东共享。

（三）本次发行上市完成后的利润分配政策

本次发行上市后，公司的利润分配政策如下：

公司采取现金、股票或者现金股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司积极推行以现金方式分配股利，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司根据实际经营情况，可进行中期分红。

1、现金分红的条件

（1）公司该年度或半年度实现盈利且累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

（4）重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来12个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。

（5）现金分红不影响公司正常经营的资金需求。

2、现金分红的具体方式和比例

在满足上述现金分红条件的前提下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、股票股利分配的条件

公司在经营状况良好时，根据累计可供分配利润、公积金等状况，在确保公司股本规模、股权结构合理的前提下，董事会可提出股票股利分配预案。

4、利润分配信息披露机制

公司及其控股股东、实际控制人，公司董事、高级管理人员在履行上述增持或回购义务时，应按照法律、法规的规定履行其相应的信息披露义务。

5、公司利润分配决策程序

（1）董事会制订年度利润分配方案、中期利润分配方案；

（2）独立董事应对利润分配方案进行审核并独立发表审核意见，监事会应对利润分配方案进行审核并提出审核意见；

（3）董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见；

（4）股东大会审议利润分配方案时，应充分考虑公众投资者意见，可以提供网络投票等方式以方便股东参与股东大会表决；

（5）股东大会批准利润分配方案后，公司董事会须在股东大会结束后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会以特别决议批准。

十五、发行人即期回报趋势及填补措施

（一）本次发行对公司每股收益的影响

1、对本公司每股收益的影响

按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定要求，发行人计算报告期内扣除非经常性损益后的基本每股收益和稀释每股收益如下表所示：

报告期	报告期利润	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2016 年度	归属于母公司所有者的净利润	0.46	0.46
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	0.44	0.44
2015 年度	归属于母公司所有者的净利润	不适用	不适用
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	不适用	不适用
2014 年度	归属于母公司所有者的净利润	不适用	不适用
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	不适用	不适用

公司本次发行规模为不超过 4,000 万股 A 股股票。本次发行上市完成后，公司股本和净资产规模将有所增加，资产负债率将有所下降，有利于增强公司财务结构的稳定性和抗风险能力。

本次募集资金到位后，公司将通过有效配置资本，及时有效地将募集资金投入使用，从而实现合理的资本回报水平。虽然预计募投项目未来将带来良好收益，但由于募集资金产生经济效益需要较长周期，如果本次募集资金投入未能保持目前公司的生产经营效益，在公司股本和净资产均有所增加的情况下，公司基本每股收益和加权平均净资产收益率等即期回报财务指标短期内存在被摊薄的风险。

（二）董事会选择本次融资的必要性及合理性

本次发行募集资金投资项目旨在完善公司的信息化建设、社区智能化建设、社区节能改造和拓展服务市场。其中物业管理服务市场拓展项目有助于拓展公司现有业务，深化公司现有经营模式；智慧社区设备智能化升级及节能改造建设项目有利于推动社区智能化建设，节省人工和能源成本，提高劳动效率、服务质量和客户满意度；新城悦物业云系统建设项目可优化升级现有信息化基础应用平台，提升核心业务系统和数据交互对接传输，建设大客户数据管理、大会员体系以及多维度智能分析决策系统；新橙社移动互联网平台建设项目拟从新橙社移动互联网平台建设及新橙社 APP 市场推广两方面来搭建企业与用户沟通渠道，完善用户体验，有利于建设大数据分析和拓展社区 O2O 商业模式。

关于本次发行募集资金投资项目的必要性及合理性的具体分析，请参见本招股说明书“第十节 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目具体情况”。

（三）本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系及发行人的相关储备情况

1、人员储备

公司自成立以来便高度重视人才培养与人才梯队的建设，为此积极从各细分领域挖掘并储备所需专业人才。公司具有不断完善的培训体系，从专业知识培训、服务标准化培训到新翼成长项目、新伙伴融入项目为新进员工了提供良好的岗前适应缓冲和技能学习等机会，从而为员工营造充足的成长空间，帮助员工实现自我价值。

充足的人才储备不仅是公司发展的技术与运营保障，更是推行包含高科技属性的智能化升级等项目的人力基础。因此，随着专业人才的不断加入，更多具有高度公司价值认同感员工的贡献，智能化升级在未来将会得到更多的有力支持。

2、运营经验支撑

公司在开展业务早期便制定的长远的信息化建设路线，并在此项目之前先期实施布局了一系列信息化的平台搭建工作，包括业务管理方面的收费管理系统、租赁管理系统、设备能耗管理系统以及采购仓库管理系统，基础平台方面的办公门户、计划系统、知识系统以及售后与售前服务等系统。在信息化建设运营方面提前做好了相关部署，为项目的实施积累了一定的经验，可以为后续的项目建设降低试错成本，提高项目的完成效率。因此，以上的运营经验将为项目的实施提供有效支持。

3、市场资源储备

鉴于全国范围内还仍保有大量尚待充分开拓市场，物业管理公司势必将继续加大对该类消费市场的开发力度，从而推升整个行业的市场增长。为保持行业地位以及前期积累的良好市场影响力，公司通过募投项目将能更有效参与到市场拓展的行业竞争中，满足更多消费群体的市场需求。

（四）公司承诺填补被摊薄即期回报的具体措施

为了降低本次公开发行对摊薄即期回报的影响，公司拟通过坚持市场拓展、推动服务升级，以填补被摊薄即期回报。公司承诺将采取以下具体措施：

1、强化募集资金管理

公司已制定《募集资金管理制度》，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中。公司将严格按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等法律法规，以及本公司制定的《募集资金管理制度》的规定，规范使用募集资金。公司将定期检查募集资金的使用情况，从而加强对募投项目的监管，保证募集资金得到合理、合法的使用。

2、提高募集资金使用效率

本次发行募集资金到位后，公司将调配内部各项资源、加快推进募投项目建设，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日达产并实现预期效益，以提升公司盈利水平。本次募集资金到位前，为尽快实现募投项目盈利，公司拟通过多种渠道积极筹措资金，积极调配资源，开展募投项目的前期准备工作，增强项目相关的人才储备，争取尽早实现项目预期收益，提高未来几年的股东回报，降低发行导致的即期回报摊薄的风险。

3、强化投资者回报机制

根据公司制定的上市后《公司章程（草案）》，公司强化了发行上市后的利润分配政策，进一步明确了公司利润分配的总原则，明确了利润分配的条件和方式，制定了现金分红的具体条件、比例以及股票股利分配的条件，完善了利润分配的决策程序等，公司的利润分配政策将更加健全、透明。同时，公司还制订了未来分红回报规划，对发行上市后的利润分配进行了具体安排。公司将保持利润分配政策的连续性与稳定性，重视对投资者的合理投资回报，强化对投资者的权益保障，兼顾全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

（五）相关主体承诺填补被摊薄即期回报

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定为保证公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出承诺如下：

1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、对自身的职务消费行为进行约束。

3、不动用公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动。

4、由董事会或薪酬与提名委员会制定的薪酬制度与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、拟公布的发行人股权激励的行权条件（如有）与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩。

公司制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，本规定经公司股东大会审议通过后，自公司股票上市之日起实施。

第十节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

（一）预计募集资金数额及募集资金投资项目

根据公司 2017 年第一次临时股东大会决议，本次拟向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）为 4,000 万股（实际发行数量以证监会核定的股数为准），占发行后总股本的比例为 25.00%，募集资金全部用于与公司主营业务相关的建设项目。

公司本次公开发行人民币普通股（A 股）募集的资金在扣除发行费用后拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	预计投资总额	拟投入募集资金金额	占比
1	物业管理服务市场拓展项目	27,929.90	27,929.90	64.28%
2	智慧社区设备智能化升级及节能改造建设	6,341.44	6,341.44	14.59%
3	新城悦物业云系统建设项目	5,998.13	5,998.13	13.80%
4	新橙社移动互联网平台建设项目	3,180.68	3,180.68	7.32%
合计		**43,450.15**	**43,450.15**	**100%**

若本次发行募集资金少于上述项目所需资金，公司将按上述项目排列顺序优先实施，缺口部分将以自有资金或银行贷款方式解决。若本次募集资金到位时间与项目进度不一致，公司将根据实际情况以其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。

（二）募集资金专户存储安排

公司第一届董事会第三次会议审议并通过了《西藏新城悦物业服务股份有限公司募集资金使用管理制度》。《西藏新城悦物业服务股份有限公司募集资金使用管理制度》明确规定公司上市后建立募集资金专户存储制度，将募集资金存放于董事会决定的专项账户集中管理。

二、募集资金投资项目具体情况

本次募投项目旨在完善公司的信息化建设、社区智能化建设、社区节能改造和拓展服务市场。其中物业管理服务市场拓展项目有助于拓展公司现有业务，深化公司现有经营模式；智慧社区设备智能化升级及节能改造建设项目有利于推动社区智能化建设，节省人工和能源成本，提高劳动效率、服务质量和客户满意度；新城悦物业云系统建设项目可优化升级现有信息化基础应用平台，提升核心业务系统和数据交互对接传输，建设大客户数据管理、大会员体系以及多维度智能分析决策系统；新橙社移动互联网平台建设项目拟从新橙社移动互联网平台建设及新橙社 APP 市场推广两方面来搭建企业与用户沟通渠道，完善用户体验，有利于建设大数据分析和拓展社区 O2O 商业模式。

（一）物业管理服务市场拓展项目

1、项目概况

项目实施主体为西藏新城悦物业服务股份有限公司，项目总投资额为 27,929.90 万元。公司拟在全国范围内进行业务拓展，增加公司的物业服务项目数量和物业服务面积，同时对新拓展的社区进行节能和智能化改造，并设立培训中心，建设现代化小区。

2、项目必要性分析

（1）符合公司战略规划，契合业务扩张发展需求

公司致力于打造中国社区的高品质服务平台，计划利用项目资本的投入，实现业务快速扩张，成为全国化的社区服务公司。为更好进行业务拓展，公司将建立拓展标准化指标以及管理流程体系，战略性进入珠三角、环渤海以及西部地区的重点城市，包括：上海、江苏、浙江、安徽、北京、西藏、四川等。在完成目标区域城市的进驻后，公司随后将重点加快优质项目拓展，进而深化城市渗透率。因此，本项目的实施将有助于更好落实公司战略发展规划，符合继续实行业务扩张的发展需求。

（2）有利于满足庞大消费市场需求，顺应物业管理行业市场增长趋势

物业管理服务公司是以满足消费者物业管理需求为中心的服务型公司，因此，及时灵敏地响应市场需求变化便成为公司得以较快发展的必要基础。而近年来伴随着我国居

民生活水平的提升，居民对基本居住环境和物业服务的需求也日益突显，物业管理行业市场仍存有较大市场拓展空间。

鉴于全国范围内还仍保有大量尚待充分开拓市场，物业管理公司势必将继续加大对该类消费市场的开发力度，从而推升整个行业的市场增长。为保持行业地位以及前期积累的良好市场影响力，公司通过本项目将能更有效参与到市场拓展的行业竞争中，满足更多消费群体的市场需求。

（3）有助于完善培训体系建设，夯实人才储备基础

物业管理行业为劳动力密集型行业，虽然目前不断提高的智能化和信息化水平优化了产业的集约管理程度，但从业人员的专业态度与意识仍然是服务的核心，人才资源的管理是物业管理行业的发展重点。所以，建立良好的培训体系不但会对公司提升品牌形象和市场拓展提供坚实保障，也将会为公司发展增添动力。

本项目的实施，有助于公司进一步加强内部风险控制，建立并完善内部人力资源风险防范体系和危机处理机制，从而识别、分析与控制内部人力资源风险。

3、项目可行性分析

（1）良好的品牌影响力为项目实施奠定市场基础

经过二十年来的不断发展，公司已获得较高的物业管理行业市场地位，赢得了一定的品牌口碑。在品牌认可及评价方面，截至 2016 年，公司已先后荣获 2015 年与 2016 年中国物业服务百强企业、2016 年中国物业服务百强企业成长性十强、物业服务企业“互联网+”开放应用创新大赛领先企业等物业管理行业荣誉。众多荣誉代表着公司在物业管理行业树立起了良好积极的品牌形象。

顺畅的市场拓展离不开良好的消费者基础，具有高认可度、认同度及满意度的形象是公司进行业务扩展的坚持保障，该优势能够有效降低市场推广机会以及人力成本，从而提升整体推广运作效率。

（2）国家智慧社区建设为本项目提供政策支持

智慧社区作为智慧城市的建设基础，近年已得到了国家发展战略的有力支持。党的“十八大”报告指出，要实施创新驱动发展战略，着力构建以企业为主体、市场为导向、

以提升居民日常生活水平为目标的技术服务创新体系。2014 年，国家住房和城乡建设部办公厅颁发了《智慧社区建设指南（试行）》，在“小区管理服务”章节内阐述了民情互动、安防消防、便民快递、智能停车、环境卫生等方面的具体智慧社区建设方案，提高基础设施的集约化和智能化水平。

作为智慧社区建设的主要实施主体之一，物业管理公司进行市场拓展有着完善的政策支持条件。公司在后续发展当中，将会继续为用户提供智慧社区内核下的管理服务，以创新物业服务标准来进行拓展推广，积极参与到国家智慧社区的建设当中，充分利用国家发展战略的可行性支持。

（3）丰富的市场拓展经验为项目提供实施保障

公司经过长期发展，已获得丰富项目推广经验及成熟推广体系标准。公司现已在山东、吉林、安徽、浙江、福建、江西、湖南、四川、湖北、长三角区域等地建立起稳定项目基础。公司决策层对市场拓展予以充分重视，市场拓展部作为公司发展的牵引动力地位明确，内部各项优惠政策对市场拓展均作出适当倾斜，以确保无论销售费用还是人力资源都能够优先对市场开发进行支持。

公司积极参与物业管理的招投标竞争，将招投标工作作为市场拓展重点来贯彻实施。此外，公司通过各种销售、代理及中介等方式从房地产及相关企业获得物业管理信息，有力提升了市场开发效率。公司的多重市场拓展方式有效获得了相关市场信息和市场竞争优势，形成了公司业务扩张和市场开发的丰富经验，为后续市场份额的进一步扩大奠定了基础。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

本项目拟投资 27,929.90 万元人民币。公司将在拓展的物业服务项目中建设培训中心，搭建网络学习平台、客户关系管理系统（CRM）、视频培训（会议）系统；并加大全国市场拓展力度，增加公司服务的物业项目，同时对新拓展的社区进行节能和智能化升级改造，建设现代化小区。此外，公司还将在拓展的楼盘开展社区增值服务业务，增加公司营业收入。本项目的建设符合国家发展政策，顺应行业发展趋势。本项目的实

施从横向发展来说，是对公司现有业务的拓展；从纵向发展来说，是对公司现有经营模式的深化。

本项目建设内容主要包括：

1）公司培训中心建设

A.建设投资

建设投资包括基建、场地投入和设备、软件投入。培训中心建设项目计划建立 1 个培训总部及 11 个培训基地，其中总部面积为 1,300 平方，基地平均面积为 1,700 平方/个，总计约 20,000 平方。总部主要实施高阶培训及视频培训，位于上海；基地主要用于中基层岗位核心技能训练，位于各省会城市或业务量较大的城市。此外，为保障各类培训能按计划要求进行开展，对于培训所涉及的相关设备和软件进行建设，相应配备包括教学设备、视频培训（会议）系统及网络学习平台和客户关系管理系统等。

B.培训经费

培训经费包括实施高管 MBA 计划、储备高管养成计划、行业对标学习计划、管理层综合提升计划和储备管理人员育成计划等外部资源投入，以及管理培训生培养、业务精英炼成计划和内部讲师激励费用等内部资源投入。

公司培训中心建设部分所涉及的设备、系统采购如下表：

序号	投资内容
1	教学设备（投影设备、培训电脑、电子液晶屏等）
2	学员设备（桌、椅及其他定向培训器材）
3	视频培训（会议）系统（POLYCOM HDX 8000）
4	网络学习平台（E-learning）
5	客户关系管理系统（CRM）

2）物业项目市场拓展及新项目升级改造

公司计划在未来三年项目实施期间面向全国努力进行市场拓展，增加公司的物业项目并积极拓展物业服务面积。公司未来三年全国区域市拓展计划表如下：

年度	拓展区域/城市	拓展项目数量（个）	新增物业服务面积（万平方米）
第一年	江苏、浙江、上海、安徽、四川、西藏、江西	88	1,800
第二年	江苏、浙江、上海、安徽、四川、重庆、江西、西藏、北京	95	2,000
第三年	江苏、浙江、上海、安徽、四川、重庆、江西、福建、西藏、山东、北京	105	2,500

此外，公司将在拓展的项目中对公共照明节能改造、电梯节能改造和智能门禁、远程监控及车智能化库道闸建设，并引进机械化、智能化等先进设备。同时还对新增人员进行培训，并购置培训设备，基于信息化建设，项目将在每个子项目购置网络设备，包括网络交换机、VPN 设备、20M 网络、服务器等。公司对新拓展楼盘进行升级改造可提升楼盘的信息化和智能化水平，大大降低楼盘的水耗、电耗以及人工支出，积极响应国家政策的号召，建设智慧小区。

物业项目市场拓展及新项目升级改造所涉及的设备投资如下表：

序号	投资内容
1	**公共照明节能改造**
1.1	LED 球泡雷士（3W 功率）-单元大堂改造
1.2	LED 球泡雷士（3W 功率）-电梯厅/楼道照明改造
1.3	LED 灯管雷士（12W 功率）-地下车库改造
1.4	LED 玉米灯雷士（14W 功率）-园区照明路灯改造
1.5	LED 球泡雷士（3W 功率）-园区照明草坪灯改造
1.6	照明安装工程费
2	**电梯节能改造**
2.1	垂直梯改造（800kg/1.75m/s 25 层）电机功率 （12kw）
2.2	垂直梯安装工程费
3	**智能门禁、远程监控及智能化车库道闸建设**
3.1	智能门禁
3.2	远程监控点位
3.3	监控室改造
3.4	智能化车库道闸
3.5	门禁、监控及车库道闸建设安装工程费
4	**分公司网络设备**

序号	投资内容
4.1	项目-网络交换机
4.2	项目-VPN 设备
4.3	项目-20M 网络
4.4	项目-服务器

（2）项目实施进度安排

本项目的工程建设周期规划为以下几个阶段：可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营。

阶段/时间（月）	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

（3）项目投资构成

项目总投资额为 27,929.90 万元，包括工程费用为 20,843.38 万元，培训中心实施费用 1,250.00 万元，铺底流动资金为 5,836.52 万元。项目投资使用本次募集资金完成，本项目建设期为 3 年，具体投资情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）	占总投资比例
1	**工程费用**	**20,843.38**	**74.63%**
1.1	场地投入	1,278.00	4.58%
1.1.1	场地租赁费用	678.00	2.43%
1.1.2	装修工程	600.00	2.15%
1.2	培训中心设备购置费	810.00	2.90%
1.3	信息化设备购置费	1,298.50	4.65%
1.4	社区智能化设备购置费	17,456.88	62.50%

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）	占总投资比例
2	**培训中心实施费用**	**1,250.00**	**4.48%**
2.1	外部培训经费	800.00	2.86%
2.2	内部培训经费	450.00	1.61%
3	**铺底流动资金**	**5,836.52**	**20.90%**
	项目总投资	**27,929.90**	**100.00%**

（二）智慧社区设备智能化升级及节能改造建设

1、项目概况

本项目建设主体为常州市万睿智能系统工程有限公司，拟投资 6,341.44 万元，推动社区智能化建设，提高劳动效率、服务质量和客户满意度。项目建设内容主要包括：

（1）公共照明节能改造；

（2）电梯节能改造；

（3）智能门禁、远程监控及智能化车库道闸建设；

2、项目必要性分析

（1）有利于升级改造系统设备，降低经营成本

对于物业服务企业来说，节流、节能降耗的一种非常有效的方式即通过升级改造系统设备、提高物业管理过程的科技含量来降低物业服务经营成本的投入。由此，物业服务企业的升级改造新技术推广与应用，物业经营成本呈现降低趋势，节能降耗效果日益明显，升级改造物业系统设备必将成为社区智能化改造的发展方向。

本项目通过对能耗较大的电梯系统、公共照明系统的升级改造，将实现系统设备得到尽可能的优化，并节约能耗的开支。公司亟需通过项目的建设降低人力及能耗成本、提升盈利水平，全面提升公司核心竞争力，更好地促进物业服务企业向技术密集型企业转型，为公司未来发展打下坚持基础。

（2）有利于实现全面化安保管理，提升安全服务质量

随着近年来物业管理服务市场的快速发展，公司业务也保持较快增长态势。但在取得良好的业绩的同时，公司对物业管理的安全服务工作提出了严峻的挑战，如果还延续现在的安保管理模式，将不利于企业提高安全服务质量及管理效率，并且也将面临着人力成本不断上涨所带来的员工隐患压力。

本项目建设有利于为业主和物业使用人的人身、财产提供安全和保护，维持社区生活秩序的管理，包括治安管理、消防管理、道路与车辆管理和突发事件的处理预案等全面化安保管理措施。公司通过实施全面化安保管理智能化改造方案，在现有所有物业社区改造消防门、人行门、监控室、市政车库道闸及防翻越设备等多种系统设施，提高安全管理的水平，降低安全事故的发生的频率，有效地完成安全管理工作。

（3）为社区管理奠定技术基础，有利于实现扁平化治理结构

物业管理具有管理对象众多及多部门层级的特点，通常对于不同现场的管理问题需要各自对应的部门层层反馈进行上报处理。公司以优化管理结构作为提升运营效率重点，离不开扁平化治理的发展趋势。然而在实现管理扁平化的过程中，将各所管对象的信息实时反馈至处理中心不仅需要完善的信息链平台搭建，更需要具备对设施设备的基础信息采集技术能力。通过对底层设施设备的智能化升级，将能够有效提升管理对象的信息监控以及管控水平。除此而外，对管理终端的智能化优化，也将有利于现场的就地管控，给予不必要通过管控中心指令来进行窗口指挥的管理对象自行处理权限，缩减信息传递与处理回馈的流程步骤，降低了实现管理所需的空间与时间成本，从而在各方面简化管理对象和管理部门的工作内容，不仅为整体的物业管理减少了内容负担，也为配合信息化升级共同搭建扁平化治理奠定了切实可靠的终端技术基础。因此，本项目的实施将有利于提升公司智能化应用水平，加大智能化对管理服务终端和现场管控的优化程度，从而以基础技术优化作为切入点来实现管理扁平化的目标。

（4）有利于满足公司战略需求，为客户提供高品质服务

公司经过二十年的发展积累，已塑造了良好的市场地位与口碑，公司物业服务生态方面建立起包含了物业管理本职服务的核心服务、增值服务以及基于住户和社区的外延服务。未来公司在实现市场扩张的同时，需要更进一步加强对已有客户的服务品质进行升级，以满足公司多元化的发展需求。服务品质的提升不仅需要实时跟进行业技术的更新并进行技术痛点的完善，更要落实在服务终端与业主客户的日常交互当中。智能化的

软硬件端口作为展示公司良好服务的技术支撑条件，是帮助公司完成战略实施和提升客户体验的重要前提。

3、项目可行性分析

（1）充足的人才储备为项目建设奠定人力基础

公司自成立以来便高度重视人才培养与人才梯队的建设，为此积极从各细分领域挖掘并储备所需专业人才。公司具有不断完善的培训体系，从专业知识培训、服务标准化培训到新翼成长项目、新伙伴融入项目为新进员工了提供良好的岗前适应缓冲和技能学习等机会，从而为员工营造充足的成长空间，帮助员工实现自我价值。

充足的人才储备不仅是公司发展的技术与运营保障，更是推行包含高科技属性的智能化升级等项目的人力基础。因此，随着专业人才的不断加入，更多具有高度公司价值认同感员工的贡献，智能化升级在未来将会得到更多的有力支持。

（2）丰富建设经验为项目提供实施参考

公司在智能化升级改造方面具有广泛的实施经验，可以为后续公司智能化的进一步推广提供具有参考意义的借鉴案例。在过去的升级改造中，公司已在家庭报警、智能照明、智能节能、功耗控制、停车场监控、门禁管理及车库管控等方面不同程度地落实了智能化的应用目标。智能化的升级改造提升了业主体验满意度，也对公司的品牌影响力进行了提升，重塑了智能科技在公司价值体系下的功能与作用。

（3）全面的公司管理体系为项目实施提供管理基础

公司作为全国物业管理的百强企业，展现了充足的发展动力和实力。公司具有完善的组织架构以支持各部门和管理条线的协同运作，是企业科学治理的现代化体现。为更好配合各业务开展，公司设立的全面的品质管理和运营管理条线，力图对各环节的服务管理进行把控。在公司项目推广管理当中，已对公司的整体领导结构进行了通过实践反馈后的优化，为之后项目实施管理奠定基础。通过对物业管理行业市场的实时分析解读，公司不断调整组织结构，以应对智能化对传统物业管理的挑战，在实现管理方式的转变后，也对管理进行了理念的转变。对于属于智能化所具有的高科技特点，公司积极进行知识型管理的调整，从而在较深层的公司层面为创新技术的推广和应用提供了决策基础。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

本项目拟投资 6,341.44 万元人民币，项目建成后，公司对能耗较大的电梯系统、公共照明系统实行节能技改工作，尽可能的优化系统设备，降低公司运营成本、提高服务质量和客户满意度，增强公司持续盈利能力。公司建设智能门禁、远程监控及智能化车库道闸，有助于改善社区的服务安全质量，降低管理成本，更好地为客户提供安全、便捷及完善的物业管理服务。

项目建设内容主要是主要包括：

A.公共照明节能改造

公司将公共照明地区筒灯、白炽灯、日光灯管、金卤灯、节能灯全部升级改造成 LED 球泡、LED 灯管以及 LED 玉米灯，更好实现公司能耗降低效果。

公共照明节能改造		
地区	**项目数量（个）**	**改造总面积（㎡）**
常州	32	13,370,367.08
上海	6	1,771,645.24
长沙	1	656,617.79
合计	39	15,798,630.11

B.电梯节能改造

公司应用电梯节能控制系统，可以提高能源利用率，降低电梯能耗，实现节能降耗目标。公司社区智能化改造之后，垂直电梯（800kg/1.75m/s 25 层）可实现 30%的节电率，扶梯（提升高度 5m）可实现 40%的节电率。

电梯种类	地区	项目数量	电梯数量
垂直梯电梯节能改造	江苏、上海、长沙、武汉、南昌等地	38	2,076
扶梯电梯节能改造	常州、昆山等地	9	93

C.智能门禁、远程监控及智能化车库道闸建设

本募投项目实施后，通过加强智能门禁系统建设，打通收费系统、门禁设备和 APP 设备，实现线上业主身份识别、远程开卡、远程读取等功能，实现业主手机感应进入社区；同时通过对全国服务项目远程监控设备的建设，建立全国集中监控中心，打通全国服务项目远程监控系统，实现对项目实时远程监控管理；通过加强智能化车库道闸系统建设，打通收费系统、车辆管理设备和 APP 橙管家系统，实现业主线上缴费、远程开卡、远程读取，提高客户体验，增强车辆管控。通过以上系统建设，满足全国化公司发展品质管控要求，更好的提供客户体验，降低服务安全风险，保证社区服务质量。通过智能化升级，提高运营效率，降低运营成本。

地区/ 城市	项目数	门禁数量	门禁需改造数	远程监控点位	远程监控需改造点位	智能车库道闸数	智能车库道闸改造数
江苏	**77**	2,178	1,744	385	270	308	154
上海	**16**	640	587	80	56	64	51
武汉	**2**	70	70	10	7	8	4
长沙	**1**	68	68	10	10	4	4
杭州	**11**	37	27	55	44	44	22
安庆	**1**	25	25	5	5	4	4
其他	**29**	303	158	145	87	116	81
小计	**137**	**3,321**	**2,679**	**690**	**479**	**548**	**274**

（2）项目实施进度安排

本项目的工程建设周期规划为以下几个阶段：可行性研究、初步设计规划设计、设备采购及安装、试运营。

阶段/时间（月）	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
试运营																		

（3）项目投资构成

本项目拟投资 6,341.44 万元，其中，工程费用为 5,653.93 万元，其中设备购置费用 5,128.91 万元，安装工程费 525.01 万元；铺底流动资金为 687.51 万元。项目投资使用本次募集资金完成，本项目建设期为 3 年，具体投资情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）	占总投资比例
1	**工程费用**	**5,653.93**	**89.16%**
1.1	设备购置费	5,128.91	80.88%
1.2	安装工程费	525.01	8.28%
2	**铺底流动资金**	**687.51**	**10.84%**
	项目总投资	**6,341.44**	**100.00%**

（三）新城悦物业云系统建设项目

1、项目概况

项目实施主体为西藏新城悦物业服务股份有限公司，项目总投资额为 5,998.13 万元。公司利用信息化建设将各物业管理项目的数据在总公司层面进行有效汇总和分析，并且总公司可以通过系统来监管各物业管理项目的经营状况、业务过程和服务质量，并实现管理和业务的标准化，使总公司和各物业管理项目的系统成为一个相互联系的整体。

2、项目必要性分析

（1）便于进行数据归集分析，实现扁平化管理

物业管理行业作为以业主为主体，围绕主体开展一系列增值附加服务与产品的服务性行业，在运作当中涉及多部门多种类的内部和外部业务管理。而物业管理公司的组织结构扁平化，不仅可适应社会的发展，更能为公司本身谋取更多利润空间，横向构建的组织结构可以让公司更加灵活地应对市场的需求。公司的扁平化管理需要由点到面的信息管理系统，该过程要求水平部门之间实现更为紧密的知识和信息互动，然而借助信息化的架构升级则能有效提升管理交流效率，促使各层面间减少决策传递在空间与时间上的延迟。因此，物业管理公司要释放整体知识能量，实现价值空间创造的拓展，必然需要通过提升各管理条线与部门的信息化程度、及时收集有效信息来汇集于数据中心统一处理来协调完成。

（2）有利于完善各大基础平台搭建与内容整合

物业服务管理的对象包含社区硬件设备和个人群体，各服务环节均需要基础平台的协同支持，例如财务平台、办公门户、计划系统、人力资源系统等。在物业管理的执行过程中，从社区房屋维护、公共设施设备维修保养、清洁保洁以及绿化养护到多重物业管理费用收取标准以及开展多种经营的现金流入都与资金相关，因此会直接或间接地影响到公司资金的流动与循环，从而对公司利益产生影响。此外，日常管理条例的制定传达、人员调配、档案管理等基础职能单位行使权利，也离不开高效的渠道建设和内容整合，只有保持职能单位间顺畅的信息交流才能保证运营效率。在较大程度上，基础职能单位的正常运营为物业管理公司提供了运转条件，所以加强基础平台建设，提高平台管理水平便成为公司开展经营活动的重要环节。

（3）有利于增强所管业务的信息采集能力，提升管理把控水平

物业管理公司在进行物业服务管理时，往往日常工作中会产生大量的数据信息。而公司在拓展业务抢占市场份额的同时也离不开对用户消费需求的分析与把控，此外，公司还需保持对物业设施设备和各类电子系统运行情况的实时监控，以确保仪器的正常良好运转。通过设备、能耗以及智能监控技术，获取相应传感设备传递的有效监控信息，将各大系统设备设施的运行状况数据与物业管控平台对接，能确保当系统设备出现异常时管控平台能顺畅地自动报警至相关设备管理责任人移动终端，从而提升服务管理的控制效率。

因此，良好顺畅的信息采集与传递能力，将会优化公司对各项业务条线的把控能力，提升对服务质量的监督和管控效果，优化物业管理公司的整体运作水平。根据《2016中物业服务百强企业研究报告》，公司综合打分排名列全国物业管理公司前三十强，具有良好的业主群体基础和众多的在管设施设备数目，公司在加强对存量盘和增量盘管理服务的同时，对信息化升级也具有较高需求，而本项目的投入将会有助于公司对深层服务体系把控能力的提升，对此具有明显的推动意义。

（4）便于分析线上平台需求，帮助线上社区建设与服务创新拓展

目前，大部分主要物业管理公司均开通了针对业主的线上服务通道，包括电子商务管理平台等板块，该通道涉及较多复杂的信息记录、传递与处理过程。行业内主要的物业管理公司所开发的业主个人移动互联网通常也涵盖了较多的服务品类，用于实现个人

生活空间的拓展，以及品质生活的便捷化。公司利用移动运营平台及 APP 系统，以社区为中心辐射周边商圈，集成包含衣、食、住、行、娱、购、旅在内的各领域服务资源，以及优质的物业报事报修服务，并及时推送更新相关资讯和进度。大部分主要物业管理公司已有的针对业主群体的线上服务与管理运营品台，在对日常物业服务进行便捷化的同时，更着重吸收与分析群体消费信息和需求方向。得益于公司信息化的升级，线上平台的涵盖范围将越来越广，信息化的完善将有助于公司服务创新的延伸。

公司的线上运营平台新橙社是公司完善业主满意度的发展重点，新橙社的推出是公司信息化建设的成果，但公司对于基础服务、增值服务以及大数据分析的建设还需要更进一步的信息化升级。项目的投入将帮助公司不断改善现有痛点，通过提高线上平台需求的分析和消化能力来催生更优质的符合市场需求的服务产品，完成更大规模线上社区的搭建工作，从而为持续涌现的服务产品提供更好的展示平台。

3、项目可行性分析

（1）项目实施符合我国信息化建设导向

近年来，随着我国 IT 技术的高速发展，信息化已成为各行业公司实现现代化建设的重要标志之一。经过过去长期规划的落实，我国信息化已取得长足进展，“十三五”规划指出我国将继续坚持走中国特色信息化发展道路，以信息化驱动现代化，从而全面建设信息化社会，营造良好信息化环境，为企事业单位发展提供充分支持条件。

本项目将利用信息科学技术，具体包含网络信息技术、计算机技术、云服务和数据库技术等，为公司进行产品服务管理的升级，以及提升业务管控能力提供了技术保障。信息化的建设升级有助于公司提高经营管理效率，以及加快对用户和市场的响应速度。

（2）丰富的信息化经验为项目实施奠定基础

公司在开展业务早期便制定的长远的信息化建设路线，并在此项目之前先期实施布局了一系列信息化的平台搭建工作，包括业务管理方面的收费管理系统、租赁管理系统、设备能耗管理系统以及采购仓库管理系统，基础平台方面的办公门户、计划系统、知识系统以及售后与售前服务等系统。在信息化建设运营方面提前做好了相关部署，为本项目的实施积累了一定的经验，可以为后续的项目建设降低试错成本，提高项目的完成效率。因此，以上的运营经验将为本项目的实施提供有效支持。

（3）充足专业人才储备保障项目顺利实施

经过多年发展积累，公司已具有了丰富的信息技术管理经验，在此过程中更为公司培养了一定的信息技术管理专业人才。以较快的速度积累起一批职业素质优异且信息技术专业技能过硬的核心骨干。这类人才在掌握信息技术的同时，也熟悉了解公司运作流程，是公司发展的基础力量。

公司经过长期信息化建设，以及坚持完善的人员培训体系，专业人才已具有充足知识与经验可参与到更复杂的长远信息化规划与建设当中。因此对于本项目而言，公司能够高效调配和使用人才资源，为项目顺利实施作出保障。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

本项目拟投资 5,998.13 万元人民币，本项目将更新原有物业管理系统，打造统一的物业管理平台。物业管理系统是一个相对独立的信息管理系统，主要用于支撑公司的基础业务以及提供数据分析功能，与总部总控系统模块中的主数据管理进行对接，用于同步初始化数据。

升级后的物业管理系统包括收费管理系统、经营管理系统、设备管理系统、能耗管理系统、集采管理系统、库存管理系统、全面预算管理系统、资金管理系统、管理费用系统、资产管理系统、开票管理系统、办公管理系统、知识管理系统、计划管理系统、人力管理系统、任务管理系统、客服管理系统、流程管理系统及接口开发平台，各子模块之间有机互联、相互协同，全面提升公司信息化水平。

本项目建成后，公司利用信息化建设将各物业管理项目的数据在总公司层面进行有效汇总和分析，包括资源、业主、租户、房产、报修、报事、收费、采购、服务等数据，并且总公司可以通过系统来监管各物业管理项目的经营状况、业务过程和服务质量，并实现管理和业务的标准化，使总公司和各物业管理项目的系统成为一个相互联系的整体。

（2）项目建设目标和效果

A.优化升级现有信息化基础应用平台

公司优化现有员工应用的企业门户、知识体系、人力资源平台、收费管理、资源平台、系统配置平台、报表分析工具并且能够支持协同集成，迅速配置。实现整个公司统一的财务核算体系，建立统一的财务核算规则与流程，实现财务核算信息的实时、透明、统一，优化提升集合经营关键信息数据收集分析，并及时准确掌握公司经营数据。

B.提升核心业务系统和数据交互对接传输

公司实现资源管理、物业收费、租赁经营等核心业务系统的运行管理提升，建设能耗、设备的监控管理，打造集中采购体系以及服务管理平台，实现资金管理、预算管控、业务财务一体化实时运作与管理。

C.建设大客户数据管理、大会员体系以及多维度智能分析决策系统。

公司的大客户数据管理系统建立统一和标准的客户信息数据库档案，实现企业产品生命周期管理。公司将打造企业应用智能决策支持系统的数据分析，建立企业产品数据管理，以及资源、经营、收费、服务趋势等综合产品生命周期的管理，结合数据实时监控数据形成内部数据分析以及外部行业数据剖析。

（3）项目实施进度安排

本项目的工程建设周期规划为以下几个阶段：可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营。

阶段/时间（月）	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

（4）项目投资构成

项目总投资额为 5,998.13 万元，其中，工程费用 5,167.50 万元，实施费用 545.00 万元，基本预备费为 285.63 万元。项目投资使用本次募集资金完成，本项目建设期为 3 年，具体投资情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）	占总投资比例
1	**工程费用**	**5,167.50**	**86.15%**
1.1	硬件设备购置	2,467.50	41.14%
1.2	软件设备购置	2,590.00	43.18%
1.3	安装工程费	110.00	1.83%
2	**实施费用**	**545.00**	**9.09%**
2.1	人员工资	65.00	1.08%
2.2	软件开发及实施费	480.00	8.00%
3	**基本预备费**	**285.63**	**4.76%**
	项目总投资	**5,998.13**	**100.00%**

（四）新橙社移动互联网平台建设项目

1、项目概况

本项目实施主体为常州新橙信息技术有限公司，拟投资 3,180.68 万元人民币。该项目旨在抓住传统物业行业为业主服务的痛点，快速解决“找物业难、找物业烦”的特性，以互联网的形式提供社区服务解决方案，从互联网产品、IT 系统、社区增值服务、社区运营咨询等多个角度帮助公司实现社区运营的转型升级。并且解决物业社区管理与经营的痛点，构建并完善社区互联网化形态。

2、项目必要性分析

（1）有利于搭建企业与用户沟通渠道，提高反馈效率

随着移动互联网在全世界范围内的兴起，越来越多的生活辅助功能已被逐渐集成在互联网终端中，为接入互联网的个体提供了来自互联网的快速、及时、准确的信息更新及多样化服务。作为植根于广大业主群体的物业管理行业，近年来各物业管理公司通过打造移动互联网平台，已与各自消费者实现了高效的互动，成为快速挖掘需求、孵育需求与满足需求的独特方式。凭借便携化地响应和实时的在线应急反馈机制，物业管理的移动互联网端已逐渐成长为行业发展趋势，并为广大客户带来了良好的体验满意度。

通过本项目的实施，公司利用新橙社互联网移动终端的建设，可以将业主直接参与的相关物业服务与对应的管理控制渠道进行互联网端的对接，在 APP 互联网端触发需求响应并快速汇入信息中心激活处理方案。物业管理 APP 的应用通过提高社区运营互联网信息化水平的方式，更好地提升了业主对各类服务的体验。同时在此之上，公司物业服务平台通过升级社区保修、咨询及投诉功能，可以进一步将服务平台打造成短时间内响应并全程跟踪服务的高效互动平台。因此，本项目的实施不仅能通过建立高效互动渠道与快速响应机制来有效提高公司的服务质量水平，也是公司技术升级的一种展现，从而有利于公司更好地服务客户。

（2）有利于提升客户满意度，完善用户体验

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 年中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业社区服务收入占多种经营收入的比重达到 37.29%，其中，社区电商服务是大部分百强企业开展多元业务的重要发展方向，占多种经营收入 5.42%。由此，随着人们消费和服务理念转变，客户越来越追求多元化、个性化服务，客户服务理念的升级转变进一步催生公司为其量身定制个性化服务，在保证传统物业服务质量提升的基础上，要更加注重开发便捷性、前瞻性与智能型服务。

基于客户服务理念升级转变，公司通过新橙社 APP 实现为客户定制的服务，给业主提供无忧便利的社区生活，服务空间覆盖装修拎包业务、资源综合类业务，具体包括交房验收、家装、领包、保修咨询、手机充值、社区交友、社区文娱以及教育医疗话题等多品种类的综合服务项目。同时公司通过分析新橙社 APP 用户的消费数据、个人信息等，针对性的推广社区养老、金融、众筹团购、教育医疗与健康娱乐等服务项目。

本项目实施挖掘业主需求，深度融入业主生活及推广公司优势业务，给业主提供优质的社区服务，进而提升业主满意度，完善用户体验。

（3）有利于大数据分析建设，满足物业服务平台战略需求

公司以打造“中国社区的高品质服务平台”为发展目标。目前，公司充分挖掘企业在人力、物力、财力及信息资源上的潜力，运用先进的经营管理理念和方法，提供由传统物业管理向基础物业服务职能化、延伸物业服务多元化及跨区域拓展规模化等服务方向的转变，并保持着快速发展的态势。以客户消费数据为处理对象，以移动互联网为公

司与客户连接的技术窗口，辅之以良好的线下物业服务落地效果，将会有效满足公司物业服务平台建设的战略需求，以较为系统的现代化方式提高了公司的核心竞争力。

未来三至五年，公司将在规模、研发、团队服务上进行全面提升，在全国范围内与国顶级物业管理服务企业展开全面竞争，面临较大的竞争压力。通过平衡好压力与发展机会，公司将会具有较强市场竞争力的物业管理行业参与者。本项目建设将从公司基础服务持续改进、创新业务持续开拓、工程业务走向市场化、新橙社平台快速扩张等方面进行拓展，拓展后有利于公司加快服务平台的建设，满足物业服务大平台战略需求，进而提高公司核心竞争力。

（4）有利于社区 O2O 商业模式拓展，顺应物业行业发展趋势

随着“互联网+”概念的提出和政策的推进，传统物业服务企业开始充分利用起信息化、智能化的契机，加大业务融合与跨界合作力度，推动着行业模式的创新和服务的提升。在“互联网+”这样的大背景下，越来越多物业服务企业开始重新思考定义业主价值，在升级优化基础物业服务的同时，整合线上线下资源，通过互联网建立平台，为业主提供更加便捷且高品质服务，实现物业社区服务 O2O 的商业模式。从社区 O2O 的发展趋势上来看，基于“互联网+”模式之上的社区服务将能有效提升业主的生活品质，业主需求已经发生了显著的时代变化，因此着力发展公司独有的社区 O2O 平台是响应了行业发展趋势，有助于公司业务多元化的展示。

本项目建设是在运用公司丰富的客户资源基础，实现以社区物业为切入点，建立橙管家系统、电商系统、基础服务系统及社区运营系统四大模块的软件管控平台，来整合社区电商、物业、供应商等资源，提供最后一公里配送服务，打造线上线下沟通渠道，最终建立一个线上线下一体化的社区 O2O 商业模式。与此同时，公司通过融合渗透移动互联网、大数据、云计算等新技术，为公司降低成本运营，形成多维度拓展服务种类的竞争优势，最终实现社区 O2O 商业模式顺利的拓展，顺应物业行业发展趋势。

3、项目可行性分析

（1）项目具备政策可行性

在移动互联网大行其道的背景下，我国正积极研究部署相关政策促进信息消费，推动经济转型升级。促进信息消费已成为经济政策的着力点之一，然而作为信息消费领域最活跃的移动互联网，正面临着不断出现的新的发展机遇。

在行政层面，各大宏观利好政策近年相继出台。《关于加强移动智能终端进网管理的通知》于 2015 年正式执行，通过对提供 APP 的第三方平台备案等管理，加强对个人信息安全和合法权益的保护；《网络文化经营单位内容自审管理办法》于 2015 年开始施行，标志由政府部门承担的网络文化产品内容审核和管理责任将更多地交由企业承担。

移动互联网属于高新技术产业，政策支持将会有效解决发展当中人才与资金的问题。日益完善的相关政策法规为移动互联网的发展厘清了路线，更多地发挥市场的优化配置作用。

（2）项目具有品牌形象可行性

公司长期以来一直专注于物业管理行业，因其创新的产品设计和优质的物业服务在行业内树立了良好的品牌形象，赢得了客户的认可。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在国内 13 个省份 31 座城市管理了 181 个物业项目，合同面积 4,687.60 万平方米，服务业主数量超过 20 万户。2016 年，公司荣获“2016 中国物业服务专业化运营领先品牌企业”。同时，公司拥有国家物业管理服务企业一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位，代表着公司为物业管理行业内具有地域领先优势的物业服务管理提供商，为众多消费者推出了符合需求的高品质物业服务。面对当下纷繁复杂的互联网浪潮，公司有能力将其作为服务质量与品牌效应的转化的有力工具，来实现基于现有品牌形象的进一步升级。

作为提升品牌价值，拓展业务开展渠道，增强客户把控能力的必要手段，移动互联网的建设可以借助公司现有品牌形象来实行。为加快移动互联网终端 APP 的完善，公司正不断协调升级终端标准化服务体系、供应体系、工程管理体系等基础组成架构，确保实现移动互联网管理的规范化、统一化。总体来看，在移动互联网 APP 的建设方面，公司凭借品牌优势和口碑，充分挖掘线上市场服务对接缺口，将会有效提高公司互联网移动端的建设水平，为公司顺从市场趋势朝向互联网平台化发展提供有力保障。

（3）项目具有 APP 丰富运营经验可行性

公司新橙社 APP 自 2015 年正式上线以来，通过得当有效的推广后，获取了广大的用户基础。截至 2016 年 12 月 31 日，新橙社 APP 的服务已覆盖 132 个小区，已有用户 30.61 万，平台交易订单总量达 9.5 万单，所有订单总金额达 7,869.6 万。新橙社用户量的增长与公司的服务管理理念有着重要直接关系，公司坚持向业主提供高效、全方位的服务，并且通过技术上的实现，将业主在社区中的需求嫁接在 APP 平台之上，打造出了日趋完善的社区文化。所以，经过近两年的高效运营，公司在用户反馈和提供服务方面都有着丰富的建设实践经历，并且已对 APP 前后台运营，用户维护以及新需求方面都制定了可持续实施的规划策略。

从新橙社的现有运营经验来看，公司对于 APP 的移动互联网平台搭建已基本做到了线下流程的明确统一、组织人员的信息明确以及线下与论坛的联动。涵盖物业管理内部各方面的移动互联网化实践为日后 APP 的升级优化提供了充足的人才与技术积累。因此，本项目的实施具有 APP 丰富运营经验的可行性。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

本项目拟投资 3,180.68 万元人民币，拟从新橙社移动互联网平台建设及新橙社 APP 市场推广两方面来提升公司的竞争力，购置先进的软、硬件设备，加强技术研发团队及市场推广团队的建设，引进行内各专业领域高端人才，进而实现新橙社的平台化运作。拟搭建的新橙社移动互联网平台主要包括四大模块：橙管家系统、电商系统、基础服务系统以及社区运营系统。四大模块具体明细如下所示：

智能社区服务			
橙管家系统	**电商系统**	**基础服务系统**	**社区运营系统**
用户	用户管理系统	积分系统	监控系统
派接单系统	商品管理系统	BI 系统	活动管理
监控系统	订单管理系统	用户管理	内容管理
人员配置管理	财务系统	账号管理	-
CRM 系统	配送系统	-	-

（2）项目建设目标和效果

项目建设预期达到的目标和效果包括：社区运营开放平台改造完成；增值业务体系布局完成；平台服务覆盖主要生活场景，用户形成平台依赖度；非自有社区增值业务盈利；社区增值业务深度挖掘；社区潜在新业务的产业研究及尝试；养老、健康、教育等资源接入社区；非自有社区的终端用户自生长；最终实现自有+顾问+加盟共生形态。

（3）项目三年规划

新橙社移动互联网平台建设项目三年规划如下表所示：

	第一年	第二年	第三年
方向	APP3.0-促进满意度提升	APP4.0-提升业主粘性	APP5.0-数据挖掘
主题	物业管理服务线上化	提供优质社区服务	社区数据分析
业务	明确物业服务流程	拎包家装生活服务	金融众筹团购健康娱乐
功能	找物业、员工端、社区论坛、物业后台	业主无忧、供应商端、社区活动、旅游生活	众筹团购、教育医疗、健康娱乐

（4）项目实施进度安排

本项目的工程建设周期规划为以下几个阶段：可行性研究、初步设计、市场开拓、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营。

阶段/时间（月）	T+36																	
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
初步规划、设计																		
设备采购及安装																		
人员招聘及培训																		
试运营																		

（5）项目投资构成

项目总投资额为 3,180.68 万元，其中，工程费用 2,056.22 万元；实施费用为 973.00 万元；基本预备费 151.46 万元。项目投资使用本次募集资金完成，本项目建设期为 3 年，具体投资情况如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）	占总投资比例
1	**工程费用**	**2,056.22**	**64.65%**
1.1	场地投入	394.27	12.40%
1.1.1	场地租赁费用	239.22	7.52%
1.1.2	场地装修费用	155.05	4.87%
1.2	硬件设备购置	111.95	3.52%
1.3	软件设备购置	1,550.00	48.73%
2	**实施费用**	**973.00**	**30.59%**
2.1	人员工资	712.00	22.39%
2.2	市场推广费用	150.00	4.72%
2.3	软件开发及实施费	111.00	3.49%
3	**基本预备费**	**151.46**	**4.76%**
	项目总投资	**3,180.68**	**100.00%**

三、新增固定资产折旧、无形资产摊销对公司净利润的影响

公司本次募集资金投资项目的固定资产和无形资产投资总额约为 32,803.81 万元，按公司现行固定资产折旧和无形资产摊销政策，四个项目达产后年折旧和摊销费用预计

最高为 3,623.09 万元。但项目建成后公司业务收入会显著增长，利润随之增加，能够消化因募集资金项目实施而增加的折旧及摊销费用，公司未来经营成果不会因此产生不利影响。

四、募集资金运用对公司财务和经营状况的影响

（一）契合行业发展趋势，有助于公司发展战略的实现

公司专业从事物业管理与服务。公司经过长期发展，在客户层面拥有广泛市场基础，市场拓展项目呈现良好增长态势。物业管理服务市场拓展项目着力开拓现有业务和深化现有经营模式，契合公司近期业务扩张发展需求。此外，公司在开展业务早期便制定长远的信息化和智能化建设路线，近年来，APP 平台运营、信息化平台搭建和智能化升级改造均初具规模。但是，要赢得更多消费者认同还需顺应行业发展趋势，重视社区增值项目和物业管理中服务体验的升级，即移动终端的开发、智能化设施设备的改造以及云系统信息化的建设，以此助力公司获取更多市场份额。因此从战略层面看，新橙社 APP、物业云系统和智慧社区三大项目是公司生产经营达到一定规模的阶段性体现，有利于公司引领行业新动态，实现转型升级，最终实现公司的发展战略，打造“中国社区的高品质服务平台”。

（二）长期整体财务状况得到改善

募集资金到位后，公司的净资产和资金实力将得到迅速提升。由于净资产规模的扩大，将导致公司发行后的净资产收益率有所下降，但随着募集资金投资项目的实施和达到预期目标，公司的净资产收益率将会逐渐上升，每股收益等指标将随之提高，公司整体盈利能力可保持较高水平。

（三）对资本结构的影响

本次募集资金到位后，公司将引进较大比例的社会公众股股东，有利于优化公司的股权结构和资本结构，并实现公司投资主体的多元化，进一步完善公司法人治理结构。

五、董事会募集资金投资项目可行性的分析意见以及募集资金数额和投资项目与企业现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应的依据

公司于2017年2月18日召开的第一届董事会第三次会议议审议批准了本次发行的募集资金投资项目各项目所使用的募集资金数额，并对募集资金投资项目的可行性作出了分析：认为本次发行的募集资金投资项目的募集资金数额和投资项目与公司现有的生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。各募集资金投资项目的可行性分析依据详见本节之“二、募集资金投资项目具体情况”。

第十一节 其他重要事项

一、重要合同

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其子公司正在履行或将要履行的主要重要合同情况如下所示：

（一）物业服务合同

截至 2016 年 12 月 31 日，公司正在履行的物业服务管理面积在 50 万平方米以上的物业服务合同主要情况如下：

序号	委托方	受托方	项目位置	项目名称	收费模式	合同面积（平方米）	合同期限
1	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	江苏新城物业服务有限公司	安庆	吾悦华府	包干制	887,938.10	2015.04.20 至业委会成立并与新聘物业管理企业签订的物业服务合同生效之日止
2	南通新城创置房地产有限公司	江苏新城物业服务有限公司南通分公司	南通	香溢紫郡	包干制	697,644.90	2014.08.20 至业委会成立并与新聘物业管理企业签订的物业服务合同生效之日止
3	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	江苏新城物业服务有限公司	南昌	吾悦广场	包干制	563,227.00	首次交付日前 3 个月起-业委会成立并与新聘物业管理企业签订的物业服务合同生效之日
4	常州市恒福置业有限公司	江苏新城物业服务有限公司	常州	香溢紫郡	包干制	580,862.70	2011.07.14 至业主大会选聘物业管理企业止
5	江苏新城房产股份有限公司	江苏新城物业管理有限公司	常州	新城南都	包干制	750,000.00	2004.04.28 至业主大会成立并通过《业主公约》后止
6	常州新城宏业房地产有限公司	江苏新城物业服务有限公司	常州	吾悦广场	包干制	502,100.93	2010.12.2 至业主大会选聘管理企业止
7	镇江悦盛房地产发展有限公司	西藏新城悦物业服务股份有限公司	镇江	镇江吾悦广场	包干制	517,737.00	2015.12.31 至业委会成立
8	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	西藏新城悦物业服务股份有限公司	镇江	吾悦华府	包干制	623,710.15	2014.10.17 至 2019.10.16
9	张家港鼎盛房地产有限公司	江苏新城物业服务有限公司	张家港	张家港吾悦广场	包干制	641,459.00	2014.3.25-2016.3.24（合同期满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的

序号	委托方	受托方	项目位置	项目名称	收费模式	合同面积（平方米）	合同期限
							物业管理公司签订物业服务合同生效时终止）
10	长沙新城万博置业有限公司	西藏新城物业服务有限公司长沙分公司	长沙	新城国际花都一二期	包干制	510,190.32	2015.05.01 至 2018.04.30
11	公园壹号物业管理委员会	西藏新城物业服务有限公司常州分公司	常州	公园壹号花园	包干制	670,348.33	2016.07.01 至 2019.06.30
12	常州市金色新城第三届业主大会	江苏新城物业服务有限公司	常州	金色新城	包干制	568,496.91	2013.01.01-2014.12.31（合同条款34条已注明，自动延续期限）
13	清水湾花园全体业主	西藏新城物业服务有限公司常州分公司	常州	清水湾花园	包干制	573,181.82	2016.08.15 至 2021.08.14
14	新城香溢澜桥物业管理委员会	西藏新城物业服务有限公司常州分公司	常州	香溢澜桥	包干制	537507.34	2016.01.01 至 2019.07.13
15	九洲花园小区全体业主	西藏新城物业服务有限公司	常州	九洲花园	包干制	780,000.00	2016.05.01 至 2019.04.30
16	新城域花园全体业主	西藏新城物业服务有限公司常州分公司	常州	新城域	包干制	560,839.46	2016.04.01 至 2021.3.31
17	新城金郡花园业主大会	江苏新城物业服务有限公司苏州分公司	苏州	苏州金郡	包干制	577,842.65	2015.08.20 至 2016.12.31（每年 10 月 1 日前业主委员会如未提出终止的书面意见，合同自动顺延至本届业主委员会换届期年底）
18	昆山市新城域花园小区第一届业主委员会	江苏新城物业服务有限公司昆山分公司	昆山	昆山新城域花园	包干制	636,587.48	2014.2.23 至 2016.2.22 合同期满，甲方没有续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。
19	成都新城万博房地产开发有限公司	西藏新城物业服务有限公司	成都	成都吾悦广场	包干制	689,935.98	2015 年 6 月 10 日至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止

（二）案场服务合同

截至 2016 年 12 月 31 日，公司正在履行的金额在 200 万元以上的案场服务合同主要情况如下：

序号	委托方	受托方	项目位置	项目名称	合同金额（元）	合同期限
1	青岛新城东郡房地产开发有限公司	江苏新城物业服务有限公司青岛分公司	青岛	香溢紫郡	2,085,285.00	2016.01.01 至 2016.12.31
2	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	江苏新城物业服务有限公司安庆分公司	安庆	安庆吾悦广场	2,099,484.00	2016.01.01 至 2016.12.31
3	南京新城万顺房地产有限公司	江苏新城物业服务有限公司南京第二分公司	南京	南京花漾紫郡	2,703,936.00	2016.01.01 至 2016.12.31
4	南京新城万隆房地产有限公司	江苏新城物业服务有限公司南京第二分公司	南京	南京香悦澜山	2,080,296.00	2016.01.01 至 2016.12.31
5	宁波新城万博房地产发展有限公司	江苏新城物业服务有限公司宁波分公司	宁波	宁波新城吾悦广场	2,035,618.00	2016.01.01 至 2016.12.31

（三）其他重大合同

截至 2016 年 12 月 31 日，公司正在履行的合同金额在 500 万元以上的其他重大合同主要情况如下：

序号	甲方	乙方	合同名称	合同金额（元）	合同期限/签订时间
1	西藏新城物业服务有限公司	上海翔鹰保安服务有限公司	保安服务业务战略合作协议	根据具体项目提供的保安服务内容及其工作量、以及当地保安外包服务市场价格确定	2016.09.01 至 2017.12.31
2	西藏新城物业服务有限公苏州分公司	常州市和诚保安服务有限公司苏州分公司	保安服务业务战略合作协议	根据《岗位及编制配置表》计算	2016.07.06 至 2017.05.15
3	西藏新城物业服务有限公吴江分公司	常州市和诚保安服务有限公司苏州分公司	保安服务业务战略合作协议	根据《岗位及编制配置表》计算	2016.07.06 至 2017.05.15
4	西藏通顺房产置业有限公司	西藏新城悦物业服务有限公司	西藏自治区商品房（预售）买卖合同	7,876,820.00	2016.12.15 签订，未约定期限

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在对外担保情况。

三、重大诉讼或仲裁情况

（一）本公司诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，股份公司尚未终结的涉案金额在 5 万以上的诉讼或仲裁案件共计 5 件。具体情况如下：

1、李守志（原告）诉股份公司前身新城有限、姚小龙、王筱俊、李其前、衡丽春、常州市武进湖塘蜀香小吃店、常州市武进区湖塘光华面馆金鸡路分店、武进区湖塘奥博黄焖鸡米饭（被告）排除妨害纠纷案

李守志为常州市武进区四季新城小区业主，因排除妨害纠纷以新城有限、姚小龙、王筱俊、李其前、衡丽春、常州市武进湖塘蜀香小吃店、常州市武进区湖塘光华面馆金鸡路分店、武进区湖塘奥博黄焖鸡米饭作为被告向常州市武进区人民法院提起诉讼，原告诉称，被告姚小龙、王筱俊等的不当行为导致下水堵塞且新城有限未采取措施，导致原告房屋渗水并严重受损，因此请求常州市武进区人民法院判令：1）被告共同对下水道堵塞造成的原告房屋渗水情况实施整改，排除对原告房屋渗水的妨碍；2）被告承担原告各项损失共计 8 万元；3）承担本案诉讼费用。常州市武进区人民法院于 2016 年 2 月 25 日受理本案。截至本招股说明书签署日，本案尚未审结。

2、尹广东（原告）诉苏州凯拓房地产发展有限公司、新城有限、新城有限吴江分公司（被告）侵权责任纠纷案

2016 年 9 月，尹广东因侵权责任纠纷以苏州凯拓房地产发展有限公司、新城有限、新城有限吴江分公司为被告向苏州市吴江区人民法院提起诉讼。原告诉称，因由苏州凯拓房地产发展有限公司出售、由新城有限、新城有限吴江分公司管理的房屋下水道反水导致原告房屋装修受损，因此请求苏州吴江区人民法院判令：1）被告承担原告装修损失 520,811 元，精神损失赔偿 3 万元，合计 550,811 元；2）本案诉讼费用由被告承担。苏州市吴江区人民法院于 2016 年 9 月 22 日受理本案。2017 年 4 月 17 日，苏州市吴江区人民法院判决：1）发行人吴江分公司赔偿原告损失中的 90%即 167,777.97 元，于本判决生效后 10 日内履行；2）发行人对发行人吴江分公司上述赔偿责任承担补充清偿责

任；3）驳回原告对苏州凯拓房地产公司的全部诉讼请求。发行人不服判决，已依法向苏州市中级人民法院提起上诉。截至本招股说明书出具日，本案尚未审结。

3、张贵兰（原告）诉新城有限昆山分公司（被申请人，被告）解除劳动合同争议仲裁案

2016 年 12 月，张贵兰因解除劳动合同争议以新城有限昆山分公司为被告向昆山市人民法院提起诉讼。原告称，被告未足额发工资；在要求原告与和诚保安重新签订劳动合同遭到拒绝后，减少原告工作时间，未经原告同意调动申请人岗位，变相逼迫申请人辞职，因此请求昆山市人民法院判令，1）被申请人分别向张贵兰支付违法解除劳动合同赔偿金 75,000 元；2）被申请人支付 2014 年 10 月 1 日至 2016 年 10 月 1 日期间加班工资差额 20,000 元/人；3）本案诉讼费用由被告承担。2017 年 3 月 13 日，昆山市人民法院判决驳回原告全部诉讼请求。原告已依法苏州市中级人民法院提起上诉，截至本招股说明书签署日，本案尚未审结。

4、张玉军（原告）诉新城有限昆山分公司（被申请人，被告）解除劳动合同争议仲裁案

2016 年 12 月，张玉军因解除劳动合同争议以新城有限昆山分公司为被告向昆山市人民法院提起诉讼。原告称，被告未足额发工资；在要求原告与和诚保安重新签订劳动合同遭到拒绝后，减少原告工作时间，未经原告同意调动申请人岗位，变相逼迫申请人辞职，因此请求昆山市人民法院判令，1）被申请人分别向张玉军支付违法解除劳动合同赔偿金 70,000 元；2）被申请人支付 2014 年 10 月 1 日至 2016 年 10 月 1 日期间加班工资差额 20,000 元/人；3）本案诉讼费用由被告承担。2017 年 3 月 13 日，昆山市人民法院判决驳回原告全部诉讼请求。原告已依法苏州市中级人民法院提起上诉，截至本招股说明书签署日，本案尚未审结。

5、张磊、张茜、胡明华（原告）诉孙建国、吉干华、上海新城创佳置业有限公司、发行人（被告）提供劳务者受害责任纠纷案

2017 年 1 月，张磊、张茜、胡明华因提供劳务者受害责任纠纷以孙建国、吉干华、上海新城创佳置业有限公司、发行人向上海嘉定区人民法院提起诉讼。原告称，原告家属帮助被告孙建国、吉干华运送石膏板至顾客地下室，由于地下室开发商上海新城创佳置业有限公司设计严重不合理，导致原告家属发生事故当场死亡，因此请求法院

判令：1）被告孙建国、吉干华、上海新城创佳置业有限公司共同向原告赔偿死亡赔偿金 1,059,240 元、丧葬费 23,706 元、精神损害赔偿金 10,000 元、误工费 6,570 元、交通费 2,000 元、住宿费 2,000 元，合计人民币 1,531,976 元；2）本案诉讼费由被告共同承担。2017 年 1 月 18 日，上海嘉定区人民法院将发行人追加为被告。截至本招股说明书签署日，本案尚未审结。

发行人律师认为，除前述的涉及金额在 5 万元以上的尚在进行中的诉讼案件外，发行人及其控股子公司无未了结的或者可预见的涉及金额在 5 万元以上或对发行人及其控股子公司资产状况、财务状况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁案件。

（二）发行人控股股东、实际控制人、控股子公司和发行人董事、监事、高级管理人员的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东和实际控制人、公司控股子公司、发行人董事、监事、高级管理人员没有作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（三）发行人控股股东、实际控制人最近三年的重大违法行为

截至本招股说明书签署之日，发行人控股股东、实际控制人最近三年内不存在重大违法行为。

（四）公司董事、监事、高级管理人员刑事诉讼事项

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均未涉及刑事诉讼事项。

第十二节 有关声明

一、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

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

本公司全体董事签字：

戚小明	王振华	吕小平
徐国平	张 燕	朱 伟
刘云洲		

西藏新城悦物业服务股份有限公司

2017年 6月 16日

第十二节有关声明

一、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

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

本公司全体董事签字：

戚小明	王振华	吕小平
徐国平	张燕	朱伟
刘云洲		

西藏新城悦物业服务股份有限公司

2017年6月6日

第十二节 有关声明

一、发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

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

本公司全体董事签字：

戚小明	王振华	吕小平
徐国平	张　燕	朱　伟
刘云洲		

西藏新城悦物业服务股份有限公司

2017年6月16日

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

本公司全体监事签字：

陆忠明　　汤国荣　　水玉坤

西藏新城悦物业服务股份有限公司

2017年6月16日

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

本公司全体高级管理人员签字：

戚小明	吴倩倩	兰子勇
陶法金	蔡文为	尤建峰
胡　娟		

西藏新城悦物业服务股份有限公司

2017年6月16日

第十二节 有关声明

二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

法定代表人：

毕明建

保荐代表人：

谢晶欣 贾义真

项目协办人：

赵 冀

中国国际金融股份有限公司

2017 年 6 月 16 日

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

经办律师：

吴刚 张诤

律师事务所负责人：

程丽

北京市通商律师事务所

2017 年 6 月 16 日

关于西藏新城悦物业服务股份有限公司
招股说明书的
会计师事务所声明

西藏新城悦物业服务股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读西藏新城悦物业服务股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股说明书，确认招股说明书中引用的有关经审计的 2014 年度、2015 年度及 2016 年度申报财务报表、内部控制审核报告所针对的 2016 年 12 月 31 日与编制申报财务报表相关的内部控制及经核对的 2014 年度、2015 年度及 2016 年度非经常性损益明细表的内容，与本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师  签字注册会计师 

会计师事务所负责人 

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2017 年 6 月 16 日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：陈小兵 滕波

陈小兵 滕 波

资产评估机构负责人：孙建民

孙建民

北京天健兴业资产评估有限公司

2017年 6月 16日

资产评估机构声明

中联资产评估集团有限公司于2015年2月15日出具了《常州富域发展有限公司拟收购江苏新城物业服务有限公司100%股权项目》中联评报字[2015]第170号资产评估报告。

本机构及签字注册评估师已阅读招股说明书，对招股说明书申报材料中引用的本机构出具的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本机构出具的评估报告的真实性、准确性、完整性、及时性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师：

资产评估师 蒋卫锋 41064079

【蒋卫锋】

资产评估师 鲁杰钢 11000056

【鲁杰钢】

资产评估机构法定代表人：

【胡智】

中联资产评估集团有限公司

年 6 月 16 日

关于西藏新城悦物业服务股份有限公司
招股说明书的
会计师事务所声明

西藏新城悦物业服务股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读西藏新城悦物业服务股份有限公司(以下简称“贵公司”)首次公开发行 A 股股票招股说明书，确认招股说明书中引用的本所对贵公司发起人以其持有的西藏新城物业服务有限公司(贵公司前身)于 2016 年 6 月 30 日的账面净资产折股投入贵公司注册资本出具的验资报告的内容以及贵公司于 2016 年 6 月 29 日新增注册资本实收情况出具的验资报告的内容，与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对贵公司在招股说明书中引用本所出具的上述验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用上述验资报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师 陈玲 签字注册会计师 [illegible]

会计师事务所负责人 [illegible]

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2017 年 6 月 16 日

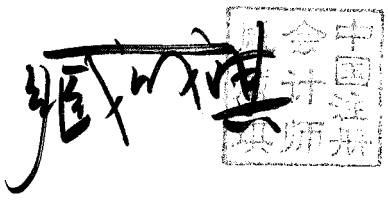
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

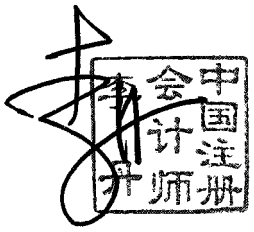
关于西藏新城悦物业服务股份有限公司
招股说明书的
会计师事务所声明

西藏新城悦物业服务股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读西藏新城悦物业服务股份有限公司(以下简称“贵公司”)首次公开发行 A 股股票招股说明书，确认招股说明书中引用的本所对西藏新城悦物业服务股份有限公司截至 2015 年 12 月 31 日前历次实收资本验证的复核报告内容，与本所出具的验资复核报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对贵公司在招股说明书中引用本所出具的上述验资复核报告内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用上述验资复核报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资复核报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师

签字注册会计师 

会计师事务所负责人 

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2017 年 6 月 16 日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼 邮编200021
总机：+86 (21) 2323 8888, 传真：+86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

第十三节 附件

一、备查文件内容

（一）发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；

（二）发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；

（三）发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；

（四）财务报表及审计报告；

（五）内部控制审核报告；

（六）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（七）法律意见书及律师工作报告；

（八）公司章程（草案）；

（九）中国证监会核准本次发行的文件；

（十）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅地点和时间

（一）西藏新城悦物业服务股份有限公司

地址：	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座6楼
联系人：	尤建峰
电话：	021-22835275
查阅时间：	工作日：上午9:00 -11:00 下午2:00-4:00

（二）中国国际金融股份有限公司

地址：	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人：	谢晶欣
电话：	010-65051166
查阅时间：	工作日：上午9:00 -11:00 下午2:00-4:00