

北京东光物业管理股份有限公司

Beijing Dongguang Property Management CO.,Ltd



Oriental light
Property
东光物业

公开转让说明书

主办券商



中航证券有限公司
AVIC SECURITIES CO.,LTD.

二零一四年十二月

声明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、重大风险提示

（一）宏观经济形势变化带来的风险

公司属于主要依托于房地产业下的物业管理行业，公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。另一方面，如果宏观经济发展速度放缓，工业园区企业数量减少，各地会减少工业园区的投资，对公司在工业园区物业管理方面的业务拓展也会产生不利影响。

（二）核心业务人员流失风险

公司物业管理服务工作的核心是员工，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

（三）突发事件或自然灾害的风险

如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。

（四）实际控制人控制不当风险

公司实际控制人黄旭东直接持有公司 7.2% 股份。黄旭东和张蕾通过世纪升和（二人合计持有世纪升和 100% 股份）间接持有公司 54% 股份。黄旭东通过精诚建业（黄旭东为精诚建业控股股东，持有该公司 66% 股份）间接控制公司 5% 股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司股份合计 66.2%。

黄旭东为公司董事长，张蕾为公司董事、财务总监、董事会秘书，二人在公司经营决策、财务管理上均可对公司施予重大影响。若公司实际控制人黄旭东、张蕾利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、财务等进行不当控制，可能损害公司和少数权益股东的利益。

（五）公司治理风险

有限公司期间，公司虽设立了“三会”，但未制定相关议事规则，“三会”

未严格履行职责，同时公司内部控制也存在一定的欠缺，如存在公司与关联方资金拆借等不规范的情况。股份公司成立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了“三会”议事规则，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。由于股份公司成立时间短，各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（六）坏账风险

公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的应收账款净额分别为26,860,134.06元、20,325,030.27元、12,276,924.04元，分别占当期资产总额的51.86%、38.75%、31.88%，2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的其他应收款净额分别为2,943,829.32元、4,493,688.22元、22,133,191.83元，分别占当期资产总额的5.68%、8.57%、56.70%，应收款项净额合计分别占资产总额的57.54%、47.31%、88.16%，公司最近两年的应收款项余额较大、占比较高。虽然公司应收账款的账龄较短，绝大部分应收账款账龄在一年以内，而且公司客户信誉度较高，发生坏账的风险较小，但因数额较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

（七）流动性风险

公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的应收账款净额分别为26,860,134.06元、20,325,030.27元、12,276,924.04元，2014年1月至5月、2013年度、2012年度经营活动产生的现金流量净额分别为-5,090,623.50元、4,793,595.06元、6,768,191.60元，2014年经营活动现金流量净额为负数，公司销售收款质量较差，若公司收款措施未能达到良好的效果，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

（八）通州分公司升级为通州独立公司法人的不确定风险

公司2013年7月23日与北京华盛富邦商业投资管理有限公司签订《合作协议》，协议约定双方共同投资（各投资150.00万元）拟将北京东光物业

管理有限公司通州第一分公司改制为有限责任公司或重新成立有限责任公司，即北京东光物业（通州）管理有限公司或北京东光物业世纪星城管理有限公司（以工商局核准为主，以下简称东光物业通州公司），以东光物业通州公司为实施主体对世纪星城小区进行物业管理，在上述公司未成立前，继续以北京东光物业管理有限公司通州第一分公司的形式运营，独立核算，并以各自的协议股份享有权利、承担义务。

截至本说明书出具之日，东光物业通州公司尚未成立，世纪星城小区的物业管理仍由北京东光物业管理有限公司通州第一分公司提供服务。由于从事物业管理公司需要国家物业管理资质，因此通州第一分公司能否升级变更为独立法人从事物业管理服务存在不确定风险。

二、其他重大事项提示

截至本说明书出具之日，东光物业现有共计九个分公司。报告期内，分公司存在未及时办理部分证照的登记或未按期将分公司名称变更至股份公司名下的变更手续的不规范情况。目前，公司均已针对不规范情况着手进行相关的整改。公司承诺将持续披露分公司相关证照的办理情况，并承诺今后公司将在提供物业服务过程中，对设立的分公司不管是否实际经营，均按照法律法规规定及时办理相关证照，合法合规经营。

报告期内分公司不规范情况及其整改措施具体详见公开转让说明书“第三节 公司治理”之“三、公司及其控股股东、实际控制人最近二年内存在的违法违规及受处罚情况”。

目录

声明.....	1
重大事项提示	1
释义.....	1
第一节 基本情况	3
一、公司基本情况	3
二、股票挂牌情况	4
(一) 股票挂牌基本情况.....	4
(二) 股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺	4
三、公司股权结构	5
(一) 股权结构图.....	5
(二) 控股股东、实际控制人的基本情况.....	5
(三) 前十名股东及持有 5%以上股份股东基本情况.....	7
(四) 公司成立以来股本形成及其变化情况.....	8
(五) 分公司.....	18
(六) 子公司——江西龚杏东光物业管理有限公司.....	20
(七) 公司重大资产重组情况	21
四、公司董事、监事、高级管理人员情况	27
(一) 董事基本情况.....	27
(二) 监事基本情况.....	28
(三) 高级管理人员基本情况.....	29
五、最近二年及一期的主要会计数据和财务指标简表	30
六、相关机构的情况	32
(一) 主办券商.....	32
(二) 律师事务所.....	32
(三) 会计师事务所.....	32
(四) 资产评估机构.....	33
(五) 证券登记结算机构.....	33
(六) 证券交易场所.....	33
第二节 公司业务	34
一、公司主营业务及服务的情况	34
(一) 主营业务情况.....	34
(二) 主要产品和服务.....	34
二、公司组织结构及主要业务流程	36
(一) 公司组织结构图.....	36
(二) 公司主要的业务流程.....	36
三、业务关键资源要素	40

(一) 业务许可资质情况.....	40
(二) 特许经营权情况.....	41
(三) 重要固定资产情况.....	41
(四) 公司主要无形资产.....	43
(五) 员工情况.....	44
(六) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素.....	46
四、业务经营情况.....	47
(一) 业务收入构成及产品的销售情况.....	47
(二) 产品主要客户对象及最近二年前五大客户情况.....	49
(三) 产品原材料情况及最近二年前五大供应商情况.....	50
(四) 重大业务合同及履行情况.....	53
五、公司的商业模式.....	58
六、公司所处行业概况及基本风险特征.....	59
(一) 行业概况.....	59
(二) 行业发展概况.....	60
(三) 行业的风险特征.....	66
(四) 公司在行业中的竞争地位.....	66
第三节 公司治理.....	69
一、公司最近二年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	69
二、公司董事会关于公司治理机制的说明.....	70
三、公司及其控股股东、实际控制人最近二年内存在的违法违规及受处罚情况.....	71
四、独立运营情况.....	80
(一) 业务独立.....	80
(二) 资产独立.....	81
(三) 人员独立.....	81
(四) 公司财务独立.....	81
(五) 公司机构独立.....	81
五、同业竞争情况.....	82
(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况.....	82
(二) 公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺.....	83
六、公司资金占用、对外担保等情况以及公司为防止关联交易所采取的措施.....	84
(一) 公司最近二年内资金占用情况.....	84
(二) 公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易情况.....	85
(三) 公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排.....	86
七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	87
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份情况.....	87
(二) 公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系.....	88

(三) 公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形	88
(四) 公司高级管理人员是否存在在其他单位兼职的情形	88
(五) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在外投资与公司存在利益冲突的情形	88
(六) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在最近二年受处罚的情形	89
(七) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形	89
八、公司董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况和原因	89
九、公司近二年诉讼、仲裁情况	90
第四节 公司财务	91
一、最近二年及一期财务报表和审计意见	91
(一) 最近二年及一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表	91
(二) 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	116
(三) 最近二年及一期财务会计报告的审计意见	117
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	117
(一) 会计年度	117
(二) 记账本位币	117
(三) 现金及现金等价物的确定标准	118
(四) 金融工具	118
(五) 应收款项坏账准备	118
(六) 长期股权投资	119
(七) 固定资产	120
(八) 借款费用	121
(九) 无形资产	121
(十) 长期待摊费用	122
(十一) 非金融资产减值准备	122
(十二) 收入	122
(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债	122
(十四) 关联方	123
(十五) 主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响	123
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明	123
(一) 最近二年及一期主要会计数据和财务指标简表	123
(二) 营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明	127
(三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明	133
(四) 非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种	134
(五) 主要资产情况及重大变化分析	136
(六) 主要负债情况	149
(七) 股东权益情况	157
四、关联交易	158

(一) 公司的关联方.....	158
(二) 关联方交易事项.....	160
(三) 应收、应付关联方款项情况.....	165
(四) 减少和规范关联交易的具体安排.....	165
五、重要事项.....	166
(一) 资产负债表日后事项.....	166
(二) 或有事项.....	166
(三) 其他重要事项.....	166
六、资产评估情况.....	166
七、股利分配.....	167
(一) 报告期内股利分配政策.....	167
(二) 实际股利分配情况.....	167
(三) 公开转让后的股利分配政策.....	168
八、控股子公司（纳入合并报表）的情况.....	168
九、风险因素和自我评价.....	169
(一) 宏观经济形势变化带来的风险.....	169
(二) 核心业务人员流失风险.....	169
(三) 突发事件或自然灾害的风险.....	170
(四) 实际控制人控制不当风险.....	170
(五) 公司治理风险.....	170
(六) 坏账风险.....	171
(七) 流动性风险.....	171
第五节 有关声明.....	173
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明.....	173
二、主办券商声明.....	174
三、申请挂牌公司律师声明.....	175
四、承担审计业务的会计师事务所声明.....	176
五、资产评估机构声明.....	177
第六节 附件.....	178
一、主办券商推荐报告.....	178
二、财务报表及审计报告.....	178
三、法律意见书.....	178
四、公司章程.....	178
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	178
六、其他与公开转让有关的主要文件.....	178

释义

本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司	指	北京东光物业管理股份有限公司
有限公司	指	北京东光物业管理有限公司
股东会	指	北京东光物业管理有限公司股东会
股东大会	指	北京东光物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	北京东光物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	北京东光物业管理股份有限公司监事会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	股份公司总经理、董事会秘书、财务总监
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、中航证券	指	中航证券有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
兴华、会计师事务所	指	北京兴华会计事务所（特殊普通合伙）
炜衡、律师事务所	指	北京市炜衡律师事务所
世纪升和	指	北京世纪升和资产管理有限责任公司
贰零壹贰	指	北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司
精诚建业	指	北京精诚建业资产管理有限公司
霆瀚能源	指	北京霆瀚能源技术有限公司
龚杏东光	指	江西龚杏东光物业管理有限公司
东莞分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司东莞分公司及其前身北京东光物业管理有限公司东莞分公司
南昌分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司南昌分公司及其前身北京东光物业管理有限公司南昌分公司

章丘分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司章丘分公司及其前身北京东光物业管理有限公司章丘分公司
通州一分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司通州第一分公司及其前身北京东光物业管理有限公司通州第一分公司
上饶分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司上饶分公司及其前身北京东光物业管理有限公司上饶分公司
九江分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司九江分公司及其前身北京东光物业管理有限公司九江分公司
海淀一分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司海淀第一分公司及其前身北京东光物业管理有限公司海淀第一分公司
海城分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司海城分公司前身北京东光物业管理有限公司海城分公司
湖北分公司	指	北京东光物业管理股份有限公司湖北省分公司
ISO9001	指	即ISO9001质量体系认证,是由国际标准组织制定的针对质量管理和质量保证方面的系列标准。
ISO14001	指	即ISO14001环境管理体系认证,是由国际标准化组织制订的针对全球性环境污染和生态破坏而制定的环境管理体系标准。
OHSMS18000	指	全称为Occupational Health and Safety Assessment Series 18000,是一国际性安全及卫生管理系统验证标准。
报告期/最近二年一期	指	2012年、2013年、2014年1-5月

本公开转让说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异,这些差异是由四舍五入导致。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司中文名称：北京东光物业管理股份有限公司

公司英文名称：Beijing Dongguang Property Management CO.,Ltd

法定代表人：黄旭东

有限公司成立日期：1999年4月30日

股份公司设立日期：2014年5月9日

注册资本：4000万元

住所：北京市海淀区蓝靛厂南路55号（金威大厦302室）

邮编：100097

董事会秘书或信息披露事务负责人：张蕾

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）标准，公司属于房地产业（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）标准，公司属于“K70 房地产业（行业代码：K70）”，进一步可细分为“物业管理（行业代码：K7020）”

主要业务：为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务。

组织机构代码：70009145-X

电话：010-51501187

传真：010-51501185

互联网网址：www.dgwyn.com

电子邮箱：tlr13@sohu.com

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股份代码：831840

股份简称：东光股份

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元

股票总量：4000万股

挂牌日期：

（二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺

1、公司股票分批进入全国中小企业股份转让系统报价转让的时间和数量

根据《公司法》第一百四十一条、《业务规则》第二章第八条以及《公司章程》第三十条规定，截至本公开转让说明书披露之日，股份公司成立未满一年，发起人股份均暂无可公开转让的股票。

序号	名称或姓名	在公司任职	持股数（股）	持股比例（%）	是否存在质押或冻结情况	本次可进入全国中小企业股份转让系统报价转让数量
1	世纪升和	---	21,600,000.00	54.00	无	---
2	石鲁宁	监事会主席	5,120,000.00	12.80	无	---
3	贰零壹贰	---	4,800,000.00	12.00	无	---
4	黄旭东	董事长	2,880,000.00	7.20	无	---
5	精诚建业	---	2,000,000.00	5.00	无	---
6	安学江	董事	800,000.00	2.00	无	---
7	闵乐根	---	800,000.00	2.00	无	---
8	史贵财	---	800,000.00	2.00	无	---
9	庄清宝	---	800,000.00	2.00	无	---
10	图立瑞	---	400,000.00	1.00	无	---

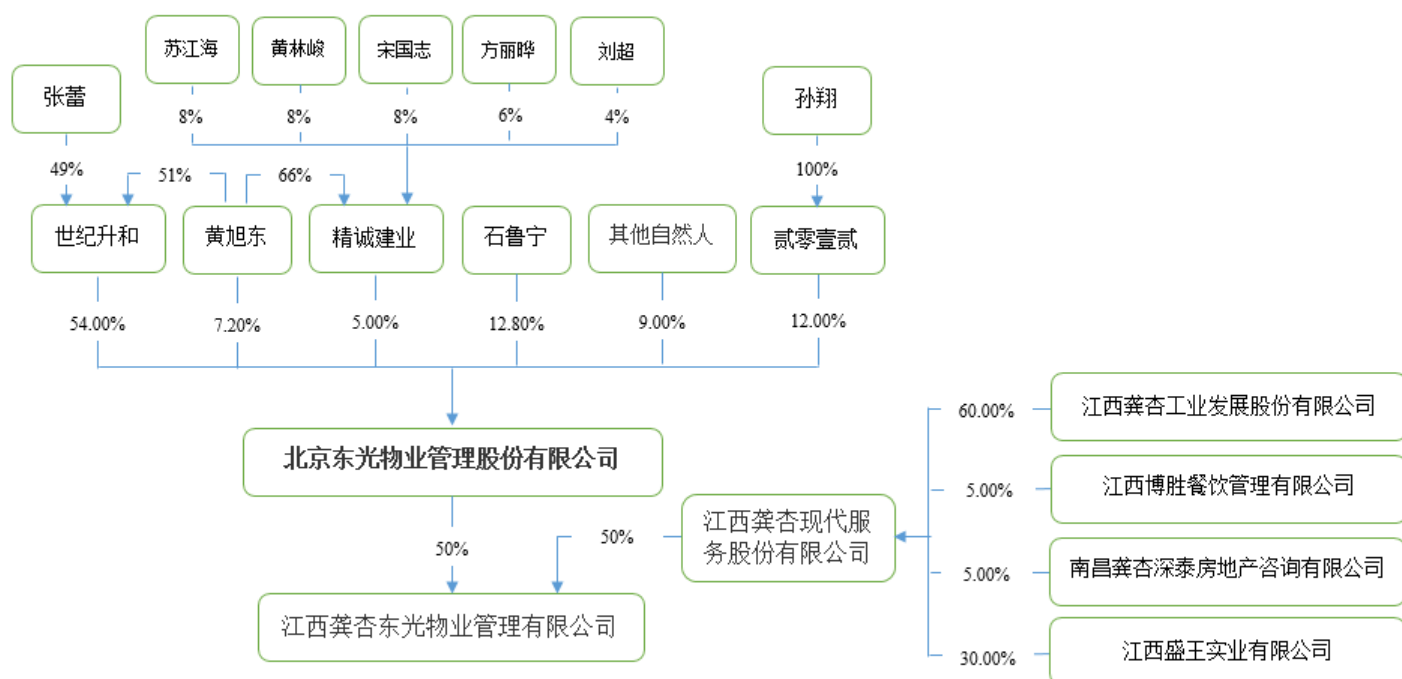
序号	名称或姓名	在公司任职	持股数（股）	持股比例（%）	是否存在质押或冻结情况	本次可进入全国中小企业股份转让系统报价转让数量
合计			40,000,000.00	100.00	---	---

2、股东对所持股票自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

三、公司股权结构

（一）股权结构图



（二）控股股东、实际控制人的基本情况

1、控股股东、实际控制人的基本情况及认定依据

世纪升和持有股份公司 54% 的股份，为公司的第一大股东、控股股东。

黄旭东及其配偶张蕾直接和间接控制公司合计 66.2% 股份，二人共同为公司实际控制人。具体认定依据如下：

黄旭东现直接持有 7.2% 股份，黄旭东和张蕾通过世纪升和（黄旭东持有世纪升和 51% 股份，黄旭东配偶张蕾持有世纪升和 49% 股份）间接持有公司 54%

股份，黄旭东通过精诚建业（黄旭东持有精诚建业 66% 股份）间接控制公司 5% 股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司合计 66.2% 股份。同时，黄旭东和张蕾二人均为公司董事会成员，黄旭东任董事长，张蕾任股份公司董事会秘书兼财务总监，二人能对公司股东会和董事会的决策产生较大影响，且二人签署的《一致行动人协议》，二人通过一致行动能够对公司的决策产生重大影响，并能够实际支配股份公司的经营决策。因此，黄旭东和张蕾共同为公司的实际控制人。

控股股东、实际控制人基本情况如下：

①北京世纪升和资产管理有限责任公司（注册号：110115012154970），成立于 2009 年 8 月 7 日，法定代表人：黄旭东，注册资本：1200 万元，注册地址：北京市大兴区黄村镇清源路 9 号黄村镇政府东配楼 312 室，经营范围：资产管理；财务咨询；市场营销策划；承办展览展示；礼仪服务；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资顾问；商务信息咨询（中介除外）。该公司现持有公司 54% 的股份，是公司的第一大股东、控股股东。

世纪升和股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额 (万元)	占注册资本总额比例 (%)	股东性质
1	黄旭东	612	51	自然人
2	张蕾	588	49	自然人
合计	—	1200	100	—

②黄旭东，男，1968 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。2007 年 6 月毕业于对外经济贸易大学工商管理专业，硕士研究生学历，获硕士学位。1987 年 9 月至 1995 年 12 月任职于厦门市风景园林管理局；1995 年 12 月至 1999 年 4 月于厦门伟龙实业有限公司任经理；1999 年 10 月至 2001 年 1 月于北京东泓工贸有限公司西客站销售分公司任负责人；2000 年 3 月至 2006 年 8 月于北京金浩洋科技发展有限公司任执行董事兼总经理；2004 年 7 月至 2009 年 8 月于景德镇天润置地有限公司任董事兼总经理；2006 年 9 月至 2011 年 4 月于湖北长江东光物业管理有限责任公司任董事；2006 年 12 月至 2014 年 6 月于霆瀚能源历任监事、执行董事；2008 年 1 月至 2010 年 2 月于北京东光同泽物业管理有限公司任监事；2008 年 6 月至 2010 年 8 月于潍坊金沙城市广场管理有限公司任副董事长；2009 年 8 月至今于世纪升和任执行董事兼经理；2010 年 3 月至 2013 年 7 月于北

京嘉信联诚工程技术有限公司任执行董事；2013年7月至今于精诚建业任执行董事；2013年9月至今于龚杏东光任董事。1999年4月至2014年4月于东光物业有限历任监事、分公司负责人、经理、执行董事；2014年4月至今于东光物业任董事长，任期三年。黄旭东直接持有公司7.2%股份，并通过世纪升和、精诚建业间接持有公司股份（黄旭东持有世纪升和51%股份，世纪升和持有公司54%股份；黄旭东持有精诚建业66%股份，精诚建业持有公司5%股份）。黄旭东除了投资公司外，还投资有世纪升和、精诚建业和北京霆瀚能源技术有限公司。

③张蕾，女，1970年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。1992年7月毕业于北京联合大学纺织工程学院财务会计专业，大学专科学历。1988年1月至2001年1月于北京中润达经贸集团任副经理；1994年6月至1996年9月于北京新万来房地产信息咨询公司任副经理；2000年3月至2006年8月于北京金浩洋科技发展有限公司任监事；2002年4月至2010年1月于北京中天石房地产开发有限公司物业管理分公司任负责人；2004年7月至2009年8月于景德镇天润置地有限公司任董事长；2006年9月至2010年3月于湖北长江东光物业管理有限责任公司任监事；2006年12月至2012年12月于霆瀚能源历任监事、执行董事；2009年6月至2012年8月于北京欧美同学文化发展有限公司任董事、总经理；2004年7月至2014年4月于北京新华儿女出入境服务中心有限公司历任副董事长、总经理；2009年8月至2014年4月于世纪升和任监事。2010年8月至2011年12月于北京鸿浩保洁服务有限公司任监事。2000年4月至2014年4月于东光物业有限任监事；2014年4月至今于东光物业任董事兼董事会秘书、财务总监，任期三年。张蕾未直接持有公司股份，通过世纪升和间接持有公司股份（张蕾持有世纪升和49%股份，世纪升和持有公司54%股份）。张蕾除了间接投资公司外，还直接投资世纪升和。

2、控股股东、实际控制人最近二年内变化情况

公司近两年来控股股东均为世纪升和，公司均为黄旭东和张蕾共同控制，最近二年内控股股东、实际控制人均未发生变化。

（三）前十名股东及持有5%以上股份股东基本情况

1、公司前十名股东及持有5%以上股份股东持股数量、持股比例

序号	股东名称（姓名）	持股数量 （股）	占股本总额 比例（%）	股东性质	股份质押或 其他争议事 项情况

1	世纪升和	21,600,000.00	54.00	境内非国有法人	无
2	石鲁宁	5,120,000.00	12.80	境内自然人	无
3	贰零壹零	4,800,000.00	12.00	境内非国有法人	无
4	黄旭东	2,880,000.00	7.20	境内自然人	无
5	精诚建业	2,000,000.00	5.00	境内非国有法人	无
6	安学江	800,000.00	2.00	境内自然人	无
7	闵乐根	800,000.00	2.00	境内自然人	无
8	史贵财	800,000.00	2.00	境内自然人	无
9	庄清宝	800,000.00	2.00	境内自然人	无
10	图立瑞	800,000.00	1.00	境内自然人	无
合计		40,000,000.00	100.00		

截至本公开转让说明书签署之日，上述股东持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

2、前十名股东之间的关联关系

公司股东之间存在的关联关系：黄旭东为法人股东北京世纪升和资产管理有限责任公司的控股股东，持有北京世纪升和资产管理有限责任公司 51% 的股份。黄旭东与其配偶张蕾通过北京世纪升和资产管理有限责任公司间接持有股份公司 54% 的股份。黄旭东为法人股东北京精诚建业资产管理有限公司的控股股东，持有北京精诚建业资产管理有限公司 66% 的股份。

（四）公司成立以来股本形成及其变化情况

有限公司设立至今，其股本及股东构成变化具体情况如下：

1、有限公司的成立

1999 年 4 月 30 日，马肃领、黄旭东分别出资 25 万元共同设立北京东光物业管理有限公司（以下简称“有限公司”）。

1999 年 4 月 19 日，北京京昊审计事务所出具“京昊验字(1999)第 281 号”《开业登记验资报告书》，经验证，有限公司已于 1999 年 4 月 19 日收到各股东出资共计 50 万元。

1999年4月30日，有限公司取得北京市工商行政管理局颁发的注册号为1101092032972（1-1）的《企业法人营业执照》，公司住所为北京市门头沟区新桥大街44号；法定代表人为马肃领，注册资本为50万元；经营范围为：物业管理；房地产信息咨询（除中介）；技术开发、转让、服务；仪器仪表、计算机软硬件及外设的开发、销售；销售：五金交电，通讯器材（除发射装置），建筑材料，工艺美术品，日用百货。（未经专项许可的项目除外）

公司设立时，股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
马肃领	货币	25.00	50.00
黄旭东	货币	25.00	50.00
合计		50.00	100.00

2、有限公司第一次股权转让

1999年9月13日，有限公司召开第二届股东会，会议决议同意马肃领辞去公司法定代表人、执行董事、经理职务；同意马肃领将持有的本公司50%股权（25万元）分别转让给黄旭东及陈峻松各25%（12.5万元），同日，双方签订了股份转让协议书；同意黄旭东辞去监事职务。股权转让价格为1元/注册资本。

1999年10月25日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
黄旭东	25	50.00	37.5	75.00
马肃领	25	50.00	—	—
陈峻松	—	—	12.5	25.00
合计	50	100.00	50	100.00

3、有限公司第二次股权转让

2000年4月19日，有限公司召开第三届第一次股东会，会议决议同意陈峻松退出公司；同意陈峻松辞去公司监事职务；同意陈峻松将持有的本公司12.5

万元股份转让给张蕾，2000年4月18日双方签订了《股份转让协议书》。股权转让价格为1元/注册资本。

2000年5月11日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
黄旭东	37.5	75.00	37.5	75.00
陈峻松	12.5	25.00	—	—
张蕾	—	—	12.5	25.00
合计	50	100.00	50	100.00

4、有限公司第一次增资

2003年4月1日，有限公司召开股东会，会议决议增加注册资本至300万元，由黄旭东追加出资157.5万元，张蕾追加出资62.5万元，新股东赵晋莲出资30万元。增资价格为1元/注册资本。

2003年4月2日，北京华通鉴会计师事务所有限责任公司就有限公司此次增资出具了“华通鉴（2003）第3092号”验资报告，经验证，截至2003年4月2日有限公司新增注册资本250万元，已实际投资到位。

2003年4月7日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
黄旭东	37.5	75.00	195	65.00
张蕾	12.5	25.00	75	25.00
赵晋莲	—	—	30	10.00
合计	50	100.00	300	100.00

5、有限公司第二次增资

2004年6月9日，有限公司召开股东会，会议决议增加注册资本至500万元，由黄旭东追加出资125万元，张蕾追加出资75万元。增资价格为1元/注册资本。

根据中国农业银行北京市石景山区支行《交存入资资金报告单》所记载，公司于2004年6月10日分别收到入资资金75万元，125万元。

2004年6月11日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
黄旭东	195	65.00	320	64.00
张蕾	75	25.00	150	30.00
赵晋莲	30	10.00	30	6.00
合计	300	100.00	500	100.00

注：公司于2004年6月进行第二次增资时未验资，但是具备《中国农业银行北京石景山区大峪分理处《交存入资资金报告单》》。根据《中华人民共和国公司法》（1999年12月25日修改）第二十六条规定：股东全部缴纳出资后，必须经法定的验资机构验资并出具证明。设立时的出资没有经法定验资机构出具验资证明，不符合上述规定。但是北京市工商局颁布的《北京市工商局改革市场准入制度优化经济发展环境若干意见》（2004年2月15日实施）第十三规定：投资人以货币形式出资的，应到设有“注册资本（金）入资专户”的银行开立“企业注册资本（金）专用帐户”交存货币注册资本（金）。工商行政管理机关根据入资银行出具的《交存入资资金报告单》确认投资人缴付的货币出资数额。在此次增资时的出资虽然没有经过法定验资机构验资并出具验资报告，但是具有《交存入资资金报告单》，符合北京市工商局当时的规定。

6、第三次增资

2011年3月15日，有限公司召开第二届第九次股东会，会议决议同意注册资本变更为1600万元，同意北京世纪升和资产管理有限责任公司货币出资1100万元，成为有限公司新股东。增资价格为1元/注册资本。

2011年3月21日，北京中川鑫聚会计师事务所有限责任公司就有限公司此次增资出具了“中川鑫聚验字（2011）第3-0291号”《变更登记验资报告书》，经验证，截至2011年3月21日，有限公司新增注册资本1100万元，已实际投资到位。

2011年3月22日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局海淀分局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
黄旭东	320	64.00	320	20.00
张蕾	150	30.00	150	9.38
赵晋莲	30	6.00	30	1.88
北京世纪升和资产管理有限责任公司	—	—	1100	68.75
合计	500	100.00	1600	100.00

7、第三次股权转让

2012年12月17日，有限公司召开股东会，会议决议同意增加新股东石鲁宁；同意张蕾将150万元出资转让给石鲁宁，赵晋莲将30万元出资转让给石鲁宁，黄旭东将140万元出资转让给石鲁宁（同日，转让双方都签订了出资转让协议书）；同意相应修改章程。股权转让价格为1元/注册资本。

2013年1月6日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局海淀分局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1100	68.75	1100	68.75
黄旭东	320	20.00	180	11.25
张蕾	150	9.38	--	--
赵晋莲	30	1.88	--	--
石鲁宁	--	--	320	20.00
合计	1600	100.00	1600	100.00

8、第四次增资

2013年8月26日，有限公司召开股东会，会议决议同意增加北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司、庄清宝、史贵财、张小卫、安学江、图立瑞为有限公司新股东；同意增加注册资本至2125万元，其中北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司以货币出资300万元，庄清宝、史贵财、张小卫、安学江分别以货币出资50万元，图立瑞以货币出资25万元；同意修改后的章程。增资价格为1.8元/注册资本。

2013年8月30日，北京兴华会计师事务所有限责任公司就有限公司此次增资出具了“[2013]京会兴验字第10010003号”《验资报告》，经验证，截至2013年8月30日，新增股东实际存入入资账户金额为货币945万元，其中525万元用于增加注册资本，其余420万元计入资本公积。

2013年9月18日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局海淀分局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额(万元)	出资比例(%)	出资额(万元)	出资比例(%)
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1100	68.75	1100	51.76
黄旭东	180	11.25	180	8.47
石鲁宁	320	20.00	320	15.06
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	--	--	300	14.12
庄清宝	--	--	50	2.35
史贵财	--	--	50	2.35
张小卫	--	--	50	2.35
安学江	--	--	50	2.35
图立瑞	--	--	25	1.19
合计	1600	100.00	2125	100.00

9、第五次增资

2013年10月21日，有限公司召开股东会，会议决议同意增加北京精诚建业资产管理有限公司为有限公司新股东；同意增加注册资本至2500万元，由北

京世纪升和资产管理有限责任公司以货币出资 250 万元，由北京精诚建业资产管理有限公司以货币出资 125 万元；同意修改后的章程。增资价格为 1 元/注册资本。

2013 年 10 月 24 日，北京兴华会计师事务所有限责任公司就有限公司此次增资出具了“（2013）京会兴验字第 10010005 号”《变更登记验资报告书》，经验证，截至 2013 年 10 月 23 日，有限公司新增注册资本 375 万元，已实际投资到位。

2013 年 10 月 31 日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局海淀分局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1100	51.76	1350	54.00
黄旭东	180	8.47	180	7.20
石鲁宁	320	15.06	320	12.80
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	300	14.12	300	12.00
庄清宝	50	2.35	50	2.00
史贵财	50	2.35	50	2.00
张小卫	50	2.35	50	2.00
安学江	50	2.35	50	2.00
图立瑞	25	1.19	25	1.00
北京精诚建业资产管理有限公司	--	--	125	5.00
合计	2125	100.00	2500	100.00

10、第四次股权转让

2013 年 12 月 6 日，有限公司召开股东会，会议决议同意张小卫退出有限公司，同意闵乐根为新股东，同意张小卫将其 50 万元货币出资转让给闵乐根（双方签订了股权转让协议书，转让价格为 55 万元）；同意修改后的章程。股权转让价格为 1.1 元/注册资本。

2014年1月24日，有限公司就上述事项在北京市工商行政管理局海淀分局办理了变更登记手续。

本次变更前后，有限公司股权结构如下：

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	出资额（万元）		出资比例（%）	
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1350	54.00	1350	54.00
黄旭东	180	7.20	180	7.20
石鲁宁	320	12.80	320	12.80
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	300	12.00	300	12.00
庄清宝	50	2.00	50	2.00
史贵财	50	2.00	50	2.00
张小卫	50	2.00	--	--
安学江	50	2.00	50	2.00
图立瑞	25	1.00	25	1.00
北京精诚建业资产管理有限公司	125	5.00	125	5.00
闵乐根	--	--	50	2.00
合计	2500	100.00	2500	100.00

11、有限公司整体变更为股份公司

2014年3月20日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意有限公司整体变更为股份公司，同时公司更名为北京东光物业管理股份有限公司。

根据2014年4月3日北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(2014)京会兴审字第10010160号《审计报告》，截至2014年1月31日有限公司账面净资产为人民币41,998,278.41元；根据2014年4月5日北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2014]第010099号《北京东光物业管理股份有限公司拟整体变更为股份公司项目评估报告》(评估基准日为2014年1月31日)，有限公司净资产评估值为4,295.64万元。公司股份总数依据上述有限公司以2014年1月31日为基准日的不高于审计值且不低于评估值的净资产按股东原持股比

例折合成股份，公司股本总额为 4,000 万元，每股人民币 1 元，净资产大于股本部分计入股份有限公司资本公积。

2014 年 4 月 21 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了（2014）京会兴验字第 10010010 号《验资报告》，确认公司已收到全体股东缴纳的注册资本人民币 40,000,000.00 元。

2014 年 4 月 21 日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，全体股东审议通过了公司净资产折合股份设立股份公司的议案；股份公司章程、并选举黄旭东、张蕾、黄林峻、孙翔和安学江组成股份公司第一届董事会，选举石鲁宁、邢焱为股份公司股东代表监事与职工代表监事宋国志组成股份公司第一届监事会。

2014 年 5 月 9 日，北京东光物业管理股份有限公司取得了北京市工商行政管理局颁发的注册号 110105000329722 的《企业法人营业执照》，股份公司正式成立。公司注册资本为 4000 万元，法定代表人为黄旭东，住所为北京市海淀区蓝靛厂南路 55 号（金威大厦）302 室，经营范围为：物业管理；从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务；酒店管理、餐饮管理。（未取得行政许可的项目除外）

股份公司设立时股东及持股比例为：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	北京世纪升和资产管理有限责任公司	2,160	54
2	北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	480	12
3	北京精诚建业资产管理有限责任公司	200	5
4	石鲁宁	512	12.8
5	黄旭东	288	7.2
6	安学江	80	2
7	闵乐根	80	2
8	史贵财	80	2
9	庄清宝	80	2

10	图立瑞	40	1
合 计		4,000	100

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 10 月 31 日出具的《审计报告》（审计基准日为 2014 年 5 月 31 日）、北京国融兴华资产评估有限责任公司于 2014 年 7 月 20 日出具的《关于北京东光物业管理股份有限公司会计差错更改对股改净资产影响的说明》、2014 年第三次临时股东大会决议、2014 年第 4 次临时股东大会和股份公司出具的说明等文件，公司股份改制审计值、评估值均有所调整，具体情况如下：

2013 年 7 月 23 日，公司通州第一分公司与北京华胜富邦商业投资管理有限公司（以下简称“华胜富邦”）签订有《合作协议》，根据该协议约定，公司与华胜富邦各投资 150 万元，各占 50% 股份，设立有限责任公司对世纪星城小区进行物业管理，承新通州第一分公司世纪星城的物业管理。在新公司成立前，继续以通州第一分公司名义对外经营，独立核算，公司与华胜富邦按照上述股份比例享有权利、承担义务。自 2013 年 8 月至 2014 年 1 月，通州第一分公司存在亏损，因此，2014 年 5 月，公司以 2014 年 1 月 31 日为基准日整体变更为股份公司时，因通州第一分公司亏损需要公司与华胜富邦共同分担，致使公司净资产增加。

此外，2011 年 11 月至 2013 年 7 月，北京鸿浩保洁服务有限公司是公司控股子公司，公司在前述期间持有北京鸿浩保洁服务有限公司 80% 股权。北京鸿浩保洁服务有限公司（以下简称“鸿浩保洁”）成立于 2010 年 8 月 12 日，其前身为北京世纪智达房地产咨询公司，注册资本 50 万元，其中张小军持有 10 万元，张蕾（系东光物业股东）持有 40 万元。2011 年 12 月 7 日，张蕾将其所持有北京世纪智达房地产咨询公司 40 万元出资全部转让给北京东光物业管理有限公司（以下简称“有限公司”），2011 年 12 月 8 日该公司更名为北京鸿浩保洁服务有限公司并完成了工商变更登记。2013 年 7 月，东光物业决定将其所持有鸿浩保洁 40 万元股权全部转让给自然人王文福。2014 年 11 月 20 日，东光物业、张蕾、王文福三方对上述转让价款支付签署《关于北京鸿浩保洁服务有限公司股权转让事项的确认书》：由王文福直接向张蕾支付 40 万元股权转让款，消除东光物业与张蕾之间潜在债务债权关系，协议自签署之日起生效。

由于当时公司存在治理不规范、财务管理和内控制度不完善以及财务人员的疏忽等问题，未及时将上述股权处置事项告知公司财务人员进行账务处理，导致东光物业在持有鸿浩保洁股份时账务上未记长期投资，进而导致会计师事务所审计过程中未能发现该事项并将该子公司纳入合并报表。

2014年5月，公司整体变更为股份公司时以2014年1月31日基准日审计公司净资产数值时，审计报告中未体现该笔长期投资事宜。公司未将投资北京鸿浩保洁服务有限公司股权事宜计入长期投资，财务处理上存在不规范之处，但由于公司受让和转出前述控股子公司股权的转让价款一致，且未实际支付或接收相应的股权转让价款，因此，并未影响公司整体变更为股份公司时审计净资产数据。

2014年7月20日，北京国融兴华资产评估有限责任公司于2014年7月20日出具的《关于北京东光物业管理股份有限公司会计差错更改对股改净资产影响的说明》，确认公司评估净资产增加35,968.82元。

2014年10月31日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（审计基准日为2014年5月31日），确认因公司与华胜富邦合作经营通州第一分公司期间，通州第一分公司存在亏损，导致公司股份改制时点（2014年1月31日），公司净资产增加35,968.82元。

2014年8月6日和2014年11月22日，公司召开2014年第三次临时股东大会和2014年第四次临时股东大会，全体股东一致同意就通州第一分公司亏损分担，对公司财务记录和财务报表进行相应调整。根据公司2014年第三次临时股东大会决议、第四次临时股东大会决议，全体股东一致同意就通州第一分公司亏损分担，对公司财务记录和财务报表进行相应调整。

因通州第一分公司亏损导致截至2014年1月31日公司的审计净资产和评估净资产增加，但是并不影响公司净资产可以折合成4,000万股股本，没有违背2014年4月5日股东会决议以“不高于审计值且不高于评估值的净资产折合成股份”的决定，并且因通州一分公司亏损分担导致公司净资产增加事宜均已通过2014年第三次临时股东大会、2014年第四次临时股东大会审议通过，即已取得全体股东的一致同意，因此不存在侵害股东利益的情形。

综上，上述财务记录和财务报表调整不会导致股东出资不实，股份公司的设立没有违反国家法律法规的强制性规定，构成整体变更设立合法、有效。

（五）分公司

1、东莞分公司

东莞分公司于2007年4月6日经东莞市工商行政管理局批准设立，现持有注册号为441900000483626的《营业执照》。根据该执照：营业场所：东莞市南城三元里8号报业大厦308室。负责人：刘景忱。经营范围：物业管理，**房地**

产经纪，机动车公共停车场服务，酒店管理，餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、南昌分公司

南昌分公司于 2007 年 7 月 19 日经南昌市东湖区工商行政管理局批准设立，现持有注册号为 360102220000192 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：江西省南昌市东湖区南京西路 277 号 B 座 1604 室。负责人：邢焱。经营范围：物业管理；从事房地产经纪业务；酒店管理（餐饮及住宿经营除外）；餐饮管理（餐饮经营除外）。（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）

3、章丘分公司

章丘分公司于 2008 年 4 月 25 日经济南市工商行政管理局章丘分局批准设立，现持有注册号为 370181300002442 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：章丘市福泰路 1567 号。负责人：白应峰。经营范围：物业管理（凭资质）。（未取得专项许可的项目除外）

4、通州第一分公司

通州第一分公司于 2010 年 6 月 23 日经北京市工商局通州分局批准设立，现持有注册号为 110112012977151 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：北京市通州区通朝大街 323 号。负责人：宋国志。经营范围：物业管理。

公司 2013 年 7 月 23 日与北京华盛富邦商业投资管理有限公司签订《合作协议》，协议约定双方共同投资（各投资 150.00 万元）拟将北京东光物业管理有限公司通州第一分公司改制为有限责任公司或重新成立有限责任公司。截至目前，东光物业通州公司尚未成立，东光物业管理有限公司通州第一分公司目前仍为公司下属分公司。

5、上饶分公司

上饶分公司于 2013 年 11 月 8 日经上饶县工商行政管理局批准设立，现持有注册号为 361121120002204 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：江西省上饶市上饶县春江大道 5 号 18 幢 3 单元 202 室。负责人：唐文保。经营范围：物业管理；从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）

6、九江分公司

九江分公司于 2013 年 11 月 15 日经九江县工商行政管理局批准设立，现持有注册号为 360421120001896 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：江西省九江市九江县赤湖工业园皮革工业城。负责人：涂远桃。经营范围：为主公司经营业务提供相关咨询服务。

7、海淀第一分公司

海淀第一分公司于 2014 年 1 月 9 日经海淀工商局批准设立，现持有注册号为 110108016660379 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：北京市海淀区地锦路 5 号 1 幢一层 101-001。负责人：续超。经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务。（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）（领取本执照后，应到区县交通局备案。）

8、海城分公司

海城分公司于 2014 年 3 月 11 日经海城市工商行政管理局批准设立，现持有注册号为 210381009204053 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：海城市海州管理区北关街大兴委环城东路 78-S17 号。负责人：刘春荣。经营范围：一般经营项目：为隶属企业经营提供服务。

9、湖北分公司

湖北分公司于 2014 年 7 月 16 日经武汉市武昌区工商行政管理局批准设立，现持有注册号为 420106000363221 的《营业执照》。根据该执照：营业场所：武昌市民主二路 58 号星海虹城 3 栋 1 层 7 号。负责人：吕劲。经营范围：物业管理；房地产经纪服务；停车场服务；酒店管理；餐饮管理。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可主证在核定期限内经营）

（六）子公司——江西龚杏东光物业管理有限公司

龚杏东光即为公司与江西龚杏现代服务股份有限公司（以下简称“江西龚杏”）共同出资设立的子公司。公司与江西龚杏合作，通过合作方的本地渠道优势，能有效的将业务在龚杏当地进行推广。

1、设立及第二次出资

2013 年 9 月 18 日，江西龚杏现代服务股份有限公司、北京东光物业管理有限公司召开股东会，会议一致同意成立江西龚杏东光物业管理有限公司。

2013年9月2日，江西中经会计师事务所有限责任公司出具赣中经2013第055号《验资报告》，江西龚杏东光物业管理有限公司（筹）收到股东北京物业管理有限公司和江西龚杏现代服务有限公司合计货币出资40万元。

2013年9月，江西龚杏东光物业管理有限公司取得了南昌高新技术产业开发区工商行政管理局颁发的注册号为360106110003142《营业执照》，注册资本200万元，成立日期2013年9月22日。住所江西南昌高新区火炬大街126号江山大厦A座4楼403室。公司经营范围为物业管理；自有房屋租赁；园林绿化工程。（以上项目国家有专项规定的凭许可理论上或资质证经营）。

2、注册资本第二期出资

2013年11月20日，龚杏东光召开了股东会，全体股东按公司章程的规定缴纳第二期出资，其中江西龚杏东光物业管理有限公司货币出资5万元，北京东光物业管理有限公司货币出资5万元。

2013年11月25日，江西龚杏东光物业管理有限公司办理了工商登记。

（七）公司重大资产重组情况

报告期内，公司处置了三家原控股子公司（即北京嘉信联诚工程技术有限公司、芜湖东光物业管理有限公司、北京鸿浩保洁有限责任公司）和一家参股公司景德镇天润置地有限公司的股权，并对外投资一家子公司。

1、北京嘉信联合招标代理有限公司（原控股子公司，现名称为“北京嘉信联诚工程技术有限公司”，以下简称“嘉信联诚”）

（1）嘉信联诚变更为公司控股子公司

2011年4月26日，嘉信联诚召开了股东会，全体股东一致同意黄旭东将其持有的80%嘉信联诚股权（对应实缴80万货币出资）转让给北京东光物业管理有限公司。

2011年4月26日，黄旭东与北京东光物业管理有限公司签署了《出资转让协议书》。

本次股权变更情况如下：

本次变更前			本次变更后		
股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)

黄旭东	80	80.00	北京东光物业管理有限公司	80	80.00
郑良雨	20	20.00	郑良雨	20	20.00
合计	100	100.00		100	100.00

(2) 公司处置嘉信联诚股权

嘉信联诚主营业务与公司业务不同，公司为调整业务转型，专注物业管理业务发展，经转让双方协商，公司将持有的嘉信联合股权转让给余建明。

2013年7月8日，嘉信联诚召开了股东会，全体股东一致同意北京东光物业管理有限公司将持有80%嘉信联诚股权（对应实缴80万元货币出资）转让给余建明。

2013年7月8日，转让方东光物业有限与受让方余建明签订了《出资转让协议书》。（此次股权转让受让人余建明于2013年8月16日将股权转让款45万元支付公司。）

本次股权变更后股权结构情况如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	余建明	80	80%	货币
2	郑良雨	20	20%	货币
合计		100	100%	—

注：（1）公司2013年7月处置嘉信联诚股权时，公司当时的股东为北京世纪升和资产管理有限责任公司、黄旭东、张蕾、赵晋莲、石鲁宁。2013年7月6日，公司股东召开临时股东会，本次股东会以举手表决的方式审议通过《关于转让北京嘉信联合招标代理有限公司股权的议案》，全体股东一致同意，公司将持有嘉信联诚的80万元出资额（股权）转让给余建明，转让价格为45万元。公司授权公司执行董事代表公司与余建明签订《出资转让协议》。

（2）截至本说明书出具之日，北京嘉信联诚工程技术有限公司（注册号110116006288753），其经营范围“一般经营项目： 工程技术开发、转让”。

2、芜湖东光物业管理有限公司（原控股子公司，以下简称“芜湖东光”）

(1) 公司与王蔷发起设立芜湖东光

2011年7月20日，北京东光物业管理有限公司与王蔷召开会议决定共同出资设立芜湖东光，芜湖东光注册资本50万元。其中北京东光物业管理有限公司出资47.5万元，占注册资本的95%；王蔷出资2.5万元，占注册资本的5%。

2011年8月18日，安徽新平泰会计师事务所有限公司出具新平泰会验字[2011]580号《验资报告》，截至2011年8月15日止，芜湖东光（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍拾万元整，各股东以货币出资50万元。

公司设立时，公司的股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
北京东光物业管理有限公司	货币	47.50	95.00
王蔷	货币	2.50	5.00
合计		50.00	100.00

（2）公司处置芜湖东光股权

由于芜湖东光连年亏损，经营效益不好，因此经转让双方协商，公司将其持有的芜湖东光股权转让给王蔷和赵明。公司转让芜湖东光股权时，由于王蔷当时即为芜湖东光股东，即公司的合作方，因此，公司转让王蔷股权时的价格时比转让赵明的转让价格略低。

2012年11月8日，公司分别与赵明、王蔷签署《股权转让协议》，公司将其持有的40%芜湖东光股权（对应20万元出资额）以20万元的价款转让给赵明。公司将其持有的55%芜湖东光股权（对应出资额27.5万元）以24.5万元的价款转让给王蔷。（公司于2013年1月5日分别收取赵明20万元股权转让款、王蔷24.5万元股权转让价款）

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	北京东光物业管理有限公司	47.50	95%	货币
2	王蔷	2.50	5%	货币
	合计	50.00	100%	——

注：（1）公司2012年11月处置芜湖东光股权时，公司当时的股东为黄旭东、张蕾、赵晋莲和北京世纪升和资产管理有限责任公司。2011年11月6日，公司股东召开临时股东会，本次股东会以举手表决的方式审议通过《关于转让芜湖东光物业管理有限公司股权的议

案》，全体股东一致同意，公司将持有芜湖东光的 47.5 万元出资额（股权）转让给王蔷和赵明。其中转让给王蔷 27.5 万元，转让价格为 24.5 万元；转让给赵明 20 万元，转让价格为 20 万元。公司授权公司执行董事代表公司与王蔷、赵明签订《股权转让协议》。

(2) 截至本公开转让说明书出具之日，芜湖东光物业有限公司（注册号 340200000127853），其经营范围“物业管理及配套人员岗前培训（凭资质经营），房地产经纪，机动车停车场服务”。

3、北京鸿浩保洁服务有限公司（原控股子公司，以下简称“鸿浩保洁”）

(1) 鸿浩保洁变更为公司控股子公司

2011 年 10 月 12 日，鸿浩保洁（原公司名称为“北京世纪智达房地产咨询有限公司”）第一届第二次股东会。全体股东一致同意张蕾将其持有的鸿浩保洁 80% 股权转让给北京东光物业管理管理有限公司。

2011 年 10 月 13 日，北京东光物业管理有限公司与张蕾签署《出资转让协议书》，张蕾将其持有的鸿浩保洁 80% 股权（对应 40 万元出资额）转让给北京东光物业管理有限公司。

本次股权转让后，鸿浩保洁股权结构变更情况如下：

本次变更前			本次变更后		
股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
张蕾	40	80.00	北京东光物业管理 有限公司	40	80.00
张小军	10	10.00	张小军	10	10.00
合计	50	100.00		50	100.00

(2) 公司处置鸿浩保洁股权

鸿浩保洁服务有限公司主要从事保洁服务，由于保洁服务本身服务特点所致，保洁人员流动性较强，公司为保持公司及子公司人员稳定性，故处置其鸿浩保洁的股权。

2013 年 7 月 24 日，鸿浩保洁召开股东会，全体股东一致同意张小军将其持有的鸿浩保洁 20% 股权（对应 10 万元出资额）转让给王文福，北京东光物业管理股份公司将其持有的鸿浩保洁 20% 股权（对应 40 万元出资额）转让给王文福。

本次股权变更情况如下：

本次变更前			本次变更后		
股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
北京东光物业管理 有限公司	40	80.00	王文福	50	100.00
张小军	10	10.00			
合计	50	100.00		50	100.00

注：(1) 2014年11月20日，东光物业、张蕾、王文福三方对上述转让价款支付签署《关于北京鸿浩保洁服务有限公司股权转让事项的确认书》：由王文福直接向张蕾支付40万元股权转让款，消除东光物业与张蕾之间潜在债务债权关系，协议自签署之日起生效。

(2) 公司于2014年11月22日召开2014年第四次临时股东大会，股份公司股东大会对公司处置鸿浩保洁事宜予以确认。

(3) 截至本公开转让说明书出具之日，北京鸿浩保洁服务有限公司（注册号110109013125736），其经营范围“许可经营项目：园林绿化。一般经营项目：保洁服务；花木租摆；技术咨询、服务。经营范围项下标注：领取本执照后，应到市园林绿化”。

4、景德镇天润置地有限公司（原参股公司，以下简称“天润置地”）

(1) 公司与北京中天石房地产开发有限公司发起设立天润置地

2004年7月，北京东光物业管理有限公司、北京中天石房地产开发有限公司共同出资设立天润置地。其中，北京东光物业管理管理有限公司出资245万元，占注册资本49%；北京中天石房地产开发有限公司出资255万元，占注册资本51%。

2004年7月，江西景德会计师事务所出具景师内验字[2004]113号《验资报告》，截至2004年7月31日，天润置地收到全体股东缴纳的货币出资共计500万元。

天润置地公司设立时股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
北京东光物业管理有限公司	245	49.00
北京中天石房地产开发有限公司	255	51.00
合计	500	100.00

(2) 公司处置天润置地股权前，天润置地股本变化情况：

1) 2006 月，天润置地进行增资。增资后，天润置地股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
北京东光物业管理有限公司	565	37.67
北京中天石房地产开发有限公司	785	52.33
张蕾	150	10.00
合 计	1500	100.00

2) 2009 年 8 月，张蕾将其持有的天润置地 10% 股权（对应 150 万元出资额转让给北京东光物业管理有限公司。此次股权转让后，天润置地股权结构后：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
北京东光物业管理有限公司	715	47.67
北京中天石房地产开发有限公司	785	52.33
合 计	1500	100.00

（3）公司处置天润置地股权

天润置地主要从事房地产相关业务，与东光物业主营业务不同，公司拟专注在物业管理行业发展，因此经转让双方协商，公司将持有的天润置地的股权转让给张喜。

2012 年 1 月 4 日，天润置地有限公司召开 2012 年第一次股东会决议，全体股东一致同意北京东光物业管理有限公司将其所持有的景德镇天润置地有限公司 47.67% 股权即（对应 715 万元出资）转让给张喜，北京中天石房地产开发有限公司将其所持有的景德镇天润置地有限公司 52.33% 股权转让给徐有。

2012 年 1 月 4 日，公司与张喜签署《股权转让协议》，公司将其持有的天润置地 47.67% 股权转让给张喜。

2012 年 1 月 4 日，张喜与徐有签署转让协议，张喜将北京东光物业管理有限公司以 700 万元金额转给张喜的景德镇天润置地有限公司的 47.67% 股权 715 万元出资，徐有自愿承担转让金额 700 万元的 52.33% 366.31 万元出资款付给北京东光物业管理有限公司。（截至 2013 年 12 月，公司共计收到徐有支付款项共计 366.31 万元，收到张喜支付款项共计 333.63 万元）

本次股权转让前，公司股权变更情况为：

本次变更前	本次变更后
-------	-------

股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
北京东光物业管理 有限公司	715	47.67	张喜	715	47.67
北京中天石房地产 开发有限公司	785	52.33	徐有	785	52.33
合计	1500	100.00		1500	100.00

注：（1）公司 2012 年 1 月 4 日处置天润置地股权时，公司当时的股东为黄旭东、张蕾、赵晋莲和北京世纪升和资产管理有限责任公司。2011 年 12 月 26 日，公司股东召开临时股东会，本次股东会审议通过《关于转让景德镇天润置地有限公司股权的议案》，全体股东一致同意，公司将持有天润置地的 715 万元出资额（股权）转让给张喜，转让价格为 700 万元，授权公司执行董事代表公司与张喜签订《股权转让协议》。

（2）由于公司于 2012 年 1 月 4 日转让持有的天润置地的股权，因此本次公司申请股权在全国中小企业股份转让系统挂牌转让时，未将天润置地的财务数据合并公司财务报表（审计期限为 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 5 月 31 日）。

（3）截至本公开转让说明书出具之日，景德镇天润置地有限公司（注册号 360200210004312），其经营范围“一般经营项目：房地产开发、经营（凭资质证经营）”。

四、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事基本情况

公司本届董事会共有 5 名董事构成，全体董事均由公司创立大会选举产生，起任日期为 2014 年 4 月 21 日，任期三年。

黄旭东，董事长，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的认定依据和基本情况”。

张蕾，董事，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的认定依据和基本情况”。

安学江，男，1974 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，群众。2007 年毕业于对外经贸大学高级工商管理专业，研究生学历。1996 年 9 月至 1998 年 12 月于中铁电梯工程有限公司任技术员；1999 年 1 月至 2003 年 12 月于中铁电梯工程有限公司任总经理助理；2004 年 11 月至 2010 年 5 月于北京中豪机电设备工程有限公司任执行董事兼经理；2009 年 11 月至今于北京中豪恒

业机电设备有限公司任执行董事兼经理。现任东光物业董事，任期三年，持有公司 2% 股份。安学江除了投资东光物业外，还投资北京中豪恒业机电设备有限公司，持有该公司 80% 股份。

孙翔，女，1971 年 12 月 14 日出生，中国籍，有境外居留权（美国），汉族。2001 年 6 月毕业于中国人民大学成人高等教育学院货币银行学专业，大学本科学历，经济学学士学位，经济师。1995 年 9 月至 2003 年 10 月于北京银行任职员、经理；2003 年 10 月至 2007 年 12 月于中国民生银行股份有限公司北京西长安街支行任经理；2012 年 7 月至今于东方时尚驾驶学校股份有限公司任董事；2012 年 8 月至今于北京金枪鱼东时贸易有限公司任执行董事；2012 年 9 月至今于北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司任执行董事兼经理；目前还担任 Eastern Pioneer Group, LLC 公司总经理、东光物业任董事。孙翔未直接持有公司股份，通过贰零壹贰间接持有公司股份（孙翔持有贰零壹贰 100% 股份，贰零壹贰持有公司 12% 股份）。

黄林峻，男，1968 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。2012 年 6 月毕业于中国人民大学高级工商管理专业，硕士研究生学历，获硕士学位，经济师、注册物业管理师。1987 年 7 月至 1990 年 2 月于厦门鼓浪屿观海园任部门主管；1990 年 2 月至 1992 年 5 月于厦门东南亚大酒店任部门主管；1992 年 5 月至 1995 年 3 月于厦门假日皇冠海景酒店任部门经理；1995 年 3 月至 1999 年 3 月于厦门金都物业管理有限公司任副总经理；2000 年 7 月至 2003 年 3 月于厦门苏迅电梯有限公司任副总经理；2003 年 5 月至 2004 年 4 月于厦门禹州物业管理有限公司任副总经理；2006 年 12 月至 2012 年 12 月于霆瀚能源任经理；2011 年 8 月至 2012 年 11 月于芜湖东光物业管理有限公司任执行董事；2011 年 12 月至 2013 年 7 月于北京鸿浩保洁服务有限公司任监事；2013 年 9 月至今任龚杏东光监事会主席。2005 年 4 月进入东光物业有限，历任丰台分公司负责人、福建分公司任负责人、经理；2014 年 4 月至今于东光物业任董事兼总经理，任期三年。黄林峻未直接持有公司股份，通过精诚建业间接持有公司股份（黄林峻持有精诚建业 8% 股份，精诚建业持有公司 5% 股份）。

（二）监事基本情况

公司本届监事会由 3 名监事构成，其中宋国志为职工代表大会选举的职工监事，其他监事均由公司创立大会选举产生，起任日期为 2014 年 4 月 21 日，任期三年。

石鲁宁，男，1954 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族，中共党

员,大学本科学历。1970年1月至1993年4月在部队服役;1993年4月至1993年8月在中普焦化有限公司工作;1994年6月至1999年12月于北京新万来房地产信息咨询公司任经理;1996年5月至2001年11月,个人投资北京兴石饭庄;1996年5月至2004年11月于北京中润达漆画艺术创作集团任负责人;1999年11月至2005年8月于北京中润达阳光工贸有限公司任执行董事;2000年6月至2002年12月于北京中润达经贸集团物业管理中心任负责人;2001年8月至2013年11月于北京中天石房地产开发有限公司历任执行董事、经理;2004年7月至2009年8月于景德镇天润置地有限公司任副董事长;2009年12月至今于华尊融资担保有限公司历任董事长、董事;2010年1月至2013年10月于北京中天石房地产开发有限公司物业管理分公司任负责人;2012年8月至今于北京欧美同学文化发展有限公司任副董事长;2012年8月至2013年1月于北京新华儿女出入境服务中心有限公司任董事长。2014年4月至今于东光物业任监事会主席,北京中天石达建筑装饰工程有限公司监事。石鲁宁直接持有公司12.8%股份。

邢焱,男,1974年出生,中国籍,无境外永久居留权,汉族。2007年毕业于对外经济贸易大学工商管理专业,硕士研究生学历,获硕士学位。1993年10月至1994年3月于江西省工矿配件公司任业务员;1995年12月至2000年11月于上海逸马商贸发展有限公司任经理;2001年5月至2003年9月于南昌远东投资公司任副经理;2004年10月至2006年11月于景德镇市高新建设开发有限公司任经理;2006年12月至2009年3月于北京国源东方文化发展有限公司任董事兼副经理;2014年5月至今于龚杏东光任董事、总经理、法定代表人;2014年4月于东光物业任监事,任期三年。邢焱未直接或者间接持有公司股份。

宋国志,男,1953年7月27日出生,中国籍,无境外永久居留权,汉族。大专学历,助理经济师。1970年3月至1985年5月于中建一局机械化公司任工人;1985年6月至1988年3月于中建一局机械化公司运输处任党支部书记;1988年4月至1989年6月于中建一局机械化公司运输处任施工队长;1989年6月至1999年10月于中建一局机械化公司任监察科科长;1999年11月至2005年10月于中海物业管理有限公司任项目经理;2013年12月至今于北京精诚建业资产管理有限公司任监事。2005年11月进入北京东光物业管理有限公司,历任经理助理、通州第一分公司负责人;2014年4月至今于东光物业任职工监事、通州第一分公司负责人;其中职工监事任期自2014年4月2日起三年。

(三) 高级管理人员基本情况

黄林峻，总经理，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、（二）公司董事基本情况”。

张蕾，财务总监，董事会秘书，详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（二）公司主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人认定依据及基本情况”。

五、最近二年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	5,178.99	5,245.64	3,903.30
负债总计（万元）	969.15	1,054.28	1,436.67
股东权益合计（万元）	4,209.84	4,191.37	2,466.64
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	4,185.95	4,167.44	2,448.87
每股净资产（元/股）	1.052	2.206	1.542
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.046	2.193	1.531
资产负债率（%）	18.80	20.19	36.38
流动比率（倍）	4.87	4.50	2.85
速动比率（倍）	4.35	3.56	2.85
项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
营业收入（万元）	2,801.27	7,114.55	5,841.91
净利润（万元）	13.65	480.56	259.64
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	13.68	500.02	260.72
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6.87	390.60	264.46
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6.91	410.06	265.54
毛利率（%）	18.37	24.58	27.35
净资产收益率（%）	0.33	16.67	12.02

扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	0.17	13.67	12.24
基本每股收益（元/股）	0.0034	0.2632	0.1630
扣除非经常性损益后每股收益（元/股）	0.0017	0.2158	0.1660
稀释每股收益（元/股）	0.0034	0.2632	0.1630
应收账款周转率（次）	1.14	4.17	6.49
存货周转率（次）	--	--	--
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-509.06	479.36	676.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.13	0.25	0.42

六、相关机构的情况

(一) 主办券商

名称：中航证券有限公司

法定代表人：王宜四

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

办公地址：北京市朝阳区安立路 60 号润枫德尚 6 号楼 3 层

联系电话：（010）64818499

传真：（010）64818501

项目小组负责人：王晨光

项目小组成员： 王玉辉、尹鹏、张方方

(二) 律师事务所

名称：北京市炜衡律师事务所

单位负责人：王冰

住所：北京市海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座 16 层

联系电话：010-62684688

传真：010-62684288

经办律师：李晓春、张帆

(三) 会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王全州

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

联系电话：010-82250666

传真：010-82250611

经办注册会计师：李冬梅、高连勇

（四）资产评估机构

名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

法定代表人：赵向阳

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室

联系电话：010-82252131

传真：010-82250611

经办注册评估师：王道明、刘志强

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：（010）58598980

传真：（010）58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁26号

联系电话：（010）63889512

第二节 公司业务

一、公司主营业务及服务的情况

(一) 主营业务情况

东光物业成立于1999年，是一家致力于高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司，也是一家集房地产投资顾问、营销策划、招商代理、设施设备节能改造与能源管理、商业运营管理、资产管理等服务于一体的不动产运营服务集成供应商。

东光物业拥有物业服务国家一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位、中国自然科学博物馆协会会员单位，已通过ISO9001、ISO14001和OHSMS18000三项管理体系认证。公司为2013年中国物业管理协会评选的中国物业管理综合实力TOP200企业。2014年6月，公司荣获了中国房地产TOP10研究组颁发的2014中国物业服务百强企业证书、2014中国物业服务行业市场化运营领先企业证书、2014中国特色物业服务领先企业——物业后勤保障服务供应商证书。

(二) 主要产品和服务

1、公司的业务类别

公司的业务按客户类别可分为住宅物业管理服务、公共场馆物业管理服务、园区物业管理服务和公共建筑物业管理服务等四大业务板块，具体如下：

业务板块	客户对象
住宅物业管理服务	包括中高档小区物业管理服务、大型普通住宅小区物业管理服务、公寓物业管理服务、别墅物业管理服务
公共场馆物业管理服务	包括博物馆物业管理服务、科技馆物业管理服务、展览馆物业管理服务
园区物业管理服务	工业园区物业管理服务是对产业园区进行一体化的后勤保障服务，服务范围除了物业后勤保障服务、园区生活配套设施保障服务，未来还将涉及园区政策咨询平台服务、金融平台服务、信息平台服务、物流平

	台服务等综合性运营服务等
公共建筑物业管理服务	包括政府机关办公楼物业管理服务、企事业单位办公楼物业管理服务以及商场、购物中心运营管理服务

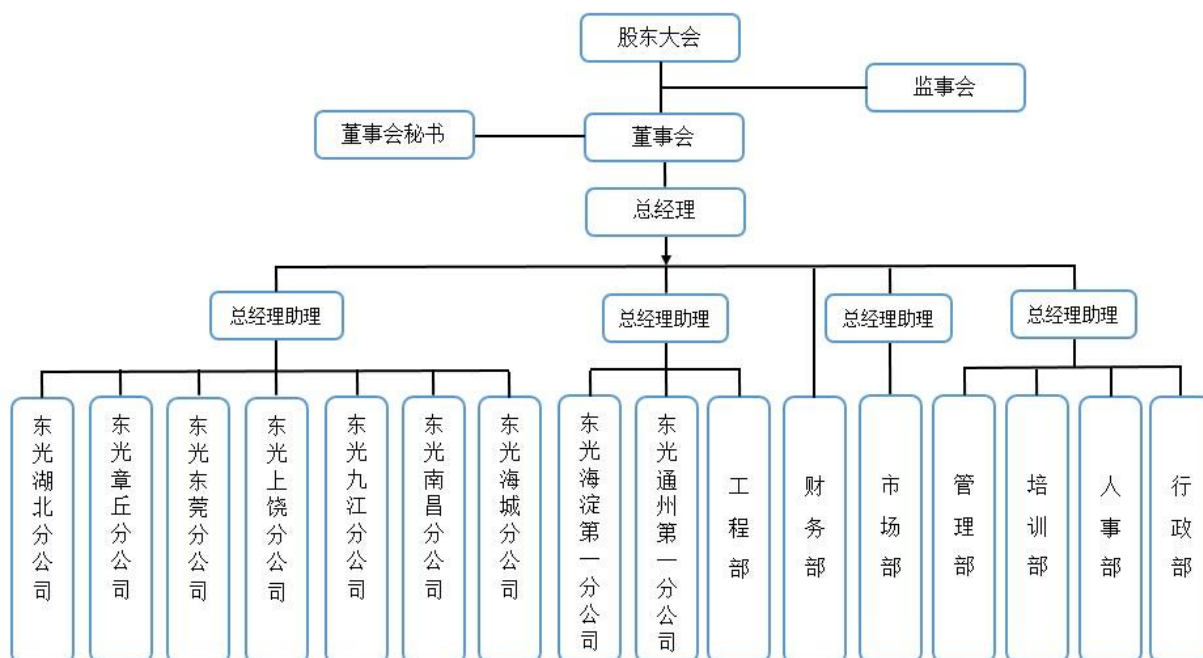
2、公司物业管理服务项目

公司提供的物业管理服务内容可以分为物业基础管理服务、设施设备管理服务、不动产资产管理服务和行政后勤保障服务等四大类，具体如下：

服务项目	具体内容
物业基础管理服务	包括环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理
设施设备管理服务	包括设施设备运行维修养护管理、房屋建筑维修养护管理、二次装修管理、供热运行管理、能耗与节能管理
不动产资产管理服务	房屋租赁代理、商业房产招商服务、商业运营管理、物业咨询顾问与培训
行政后勤保障服务	包括绿植租摆服务、特约入室保洁服务、制服清洗服务、前台/传达室接待、大型活动接待、会议服务、餐饮服务

二、公司组织结构及主要业务流程

（一）公司组织结构图



（二）公司主要的业务流程

公司的物业管理服务的业务流程可划分为销售、采购、服务三个流程。

1、销售模式

公司主要通过直接销售向客户提供物业管理服务，销售人员通过参加行业展会、网络收集资料等途径获取国内客户信息，以实地考察等形式与客户建立对话机制，经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司销售、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

公司的销售流程分为以下几个阶段：

（1）收集信息：通过参加国内外行业展会、查阅企业公开资料以及网络信息，获取客户资源，为建立合作进行充分准备。

(2) 接洽客户：公司销售人员实地考察、面对面、电话传真等形式与客户建立对话机制。

(3) 投标：根据客户所需的服务需求、服务内容等要求，公司制作标书向准服务单位投标。

(4) 客户评审：公司接受由客户组织的供应商审核，主要包括物业管理、质量管理、服务过程监管、服务能力等方面的审核。

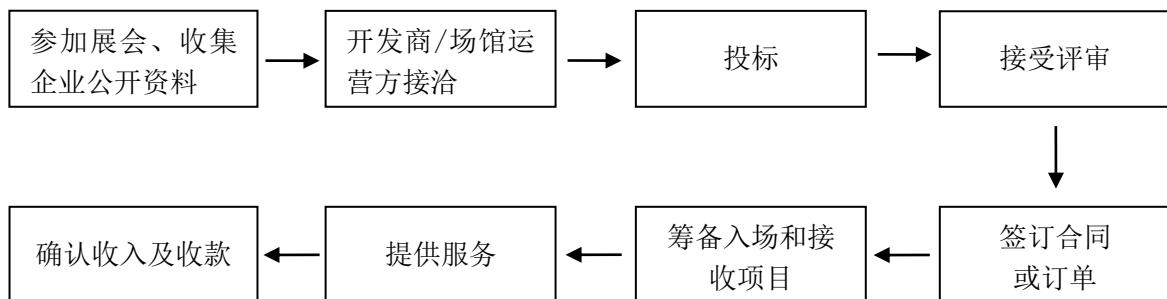
(5) 签订合同：公司与客户签订合同，约定服务类型、质量、价格、酬金等重要事项，或由公司直接与客户面对面沟通。

(6) 筹备管理：公司市场营销部按照客户需求拟定计划任务书，相关部门服务计划并提供服务。

(7) 接收项目：公司市场营销部按照客户要求准备材料，入场服务，由公司直接与客户指定服务单位进行服务，并由客户检查和监管。

(8) 项目运营：严格按照合同要求为客户提供物业服务，并执行 ISO9001、14001 及 OHSMS18001 标准，不断改进和提高自身的服务质量。

公司的销售流程图如下：



2、采购模式

公司所需的工程材料、保洁用品、办公用品、员工工服以及其他物资均通过采购部集中统一采购。公司制定了《采购业务管理制度》、《采购付款管理制度》、《采购及供应商管制程序》、《供应商选定及评价作业规定》、《采购和外包方控制程序》等规章制度，用以规范采购行为，保证产品品质和供应及时性，降低采购成本和采购风险。

公司的采购业务分为以下几个阶段：

(1) 采购申请：各项目根据需要填写“采购申请单”，经审批部门经理批准后交对应仓管员；仓管员视库存情况填制“请购单”并交采购部；

(2) 采购询价：采购部接到“请购单”之后，在货比三家的原则下进行采购询价并确定供应商；

(3) 合同审批：采购人员拟订采购合同或订单，由采购部负责人审核、总经理批准后签订执行。采购合同或订单需列明物资名称、规格、型号、技术要求、验收准则、数量、价格、交货期等内容；

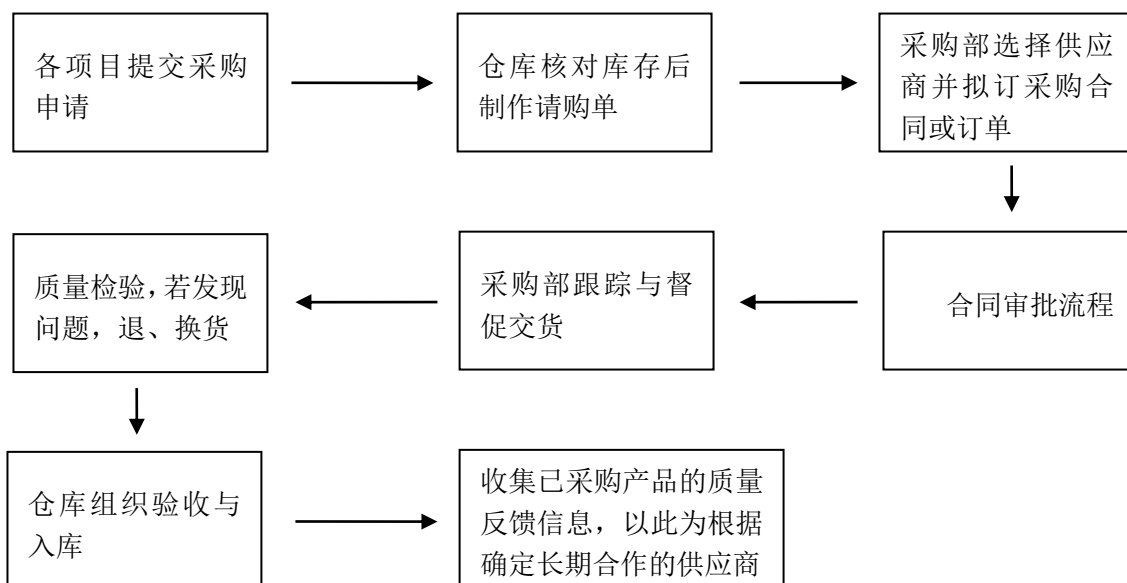
(4) 催收制度：采购合同或订单签订后，采购人员及时督促供应商按期交货；

(5) 质量检验：采购的货物运到后，按采购物资类别由公司管理部门进行质量检验，以确保货物的质量。若发现质量出现问题，应立即向总经理报告；采购人员及时退、换货或采用特采程序；

(6) 验收入库：货物经质检后，由仓库对所购物品的品种、规格、数量、质量和其他相关内容进行验收并办理入库。若发现品名、规格、质量、数量有问题时，仓库应通知采购部，拒绝接收，并提出书面报告。验收过程中发现的异常情况，负责验收的部门或人员应立即向采购部反馈；采购部应查明原因，及时处理。

(7) 质量反馈制度：各项目在使用一段时间以后，采购部及时收集关于采购物品的质量的反馈信息，对于质量良好且性价比高的物品，进行书面记载并与供货商确立长期合作关系。

公司的采购流程图如下：



3、服务模式

公司秉承为客户创造价值的理念，坚持以市场化方式为客户后勤保障需求提供全面解决方案，使客户能集中关注其自身核心业务的开展和品牌价值的创造。公司重点为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案。

公司为客户提供服务可分为调研、实施、诊断提升三个阶段，具体如下：

(1) 调研阶段——了解客户需求以及制定个性化方案

客户的需求始终是我们工作的出发点和落脚点，只有真正了解客户需要什么，才能够提供有针对性的、切实可行、让客户满意的物业服务方案，在前期，公司会制作客户需求识别问卷调查表，在具体问题的设计上力求详细具体，参与问卷调查的主体不仅包括客户，同时还包括直接提供服务的公司员工，通过对服务提供者和受益者双方的了解，确定我们的员工与客户的想法是否一致，通过比较双方的想法差异性，才能够不断的完善我们的服务，为客户提供最优的服务。

在了解客户的需求的基础上，公司会认真进行比对、分析，针对不同的物业类型制定个性化的服务方案，并将任务分解到各部门、各班组以及个人，力求责任清晰、任务明确。

(2) 实施阶段——“效率、效果”双效合一以及确立全程监督机制

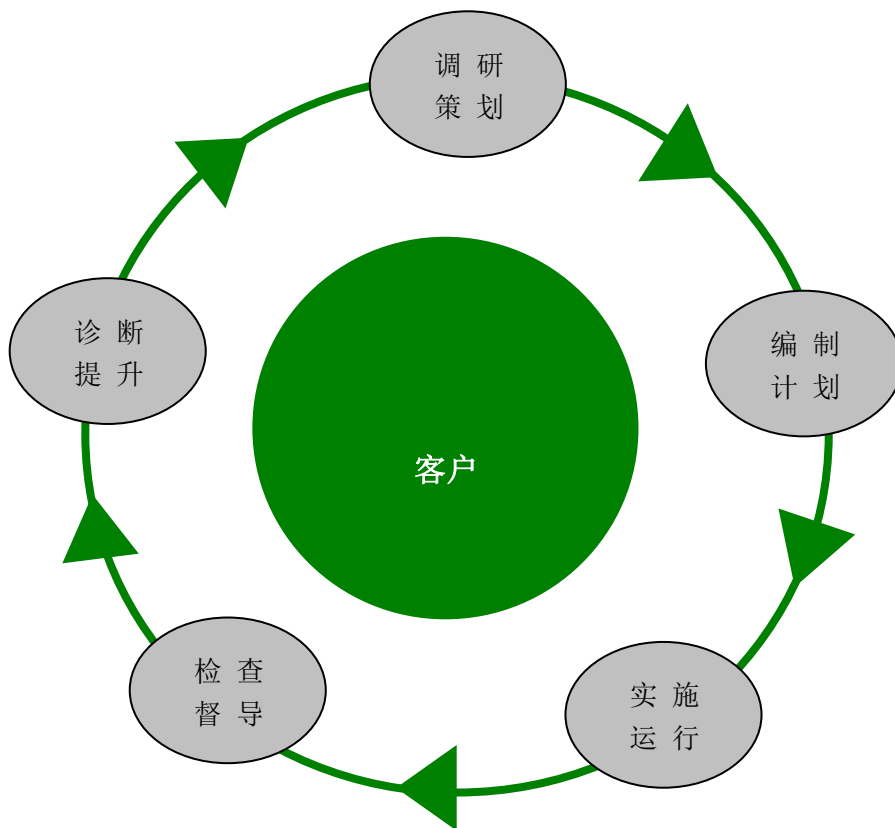
将物业服务方案转化为具体的服务行为是物业服务的核心阶段，它也是公司兑现承诺的阶段，公司严格按照物业服务方案的内容提供相应服务，既重视物业服务的效率，同时又注重效果，特别是针对物业服务期间客户反映的问题能够做到第一时间处理，做好记录。

在实施阶段实行全程监督机制，监督既包括外部监督即客户的监督，也包括内部监督即总公司对各项目实施统一管理的前提下，各项目管理实施三级督导制度，对实施情况进行检查，明确责任主体，保证服务质量。

(3) 诊断提升阶段

将实施结果进行综合分析，结果比预定计划好的，要确定为标准。如果结果未能达到预期，要分析原因，并找到改善办法。

公司的服务流程图如下：



三、业务关键资源要素

(一) 业务许可资质情况

截至本说明书出具之日，公司取得的业务资质情况统计如下：

序号	资质/证书名称	证书编号	颁发机构	颁发日期	有效期限
1	中华人民共和国物业服务企业一级资质证书	(建) 1050128	中华人民共和国住房和城乡建设部	2013-12-02	——
2	北京市房地产经纪机构备案证明	京经纪(2005)第3470号	北京市海淀区房屋管理局	2011-05-20	——
3	环境管理体系认证证书	04413E10696R2M	北京中经科环质量认证有限公司	2013-12-18	3年
4	质量管理体系认证证书	04413Q11565R3M	北京中经科环质量认证有限公司	2013-12-18	3年
5	职业健康安全管理体系认证证书	04413S10561R2M	北京中经科环质量认证有限公司	2013-12-18	3年

(二) 特许经营权情况

截至本说明书出具之日，公司不存在特许经营权。

(三) 重要固定资产情况

公司的固定资产包括运输设备、机器设备、办公设备三类，其中运输设备占比最高，其次分别是办公设备和机器设备。

(1) 报告期内公司固定资产情况

表：2014年5月31日固定资产情况表

单位：元

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	2,564,020.30	180,265.90	5,000.00	2,739,286.20
其中：运输设备	2,090,540.30	43,999.00	--	2,134,539.30
机器设备	69,378.00	--	--	69,378.00
办公设备	404,102.00	136,266.90	5,000.00	535,368.90
二、累计折旧合计	1,110,804.57	105,625.39	1,820.91	1,214,609.05
其中：运输设备	937,467.69	64,145.70	0.00	1,001,613.39
机器设备	31,309.72	5,309.30	0.00	36,619.02
办公设备	142,027.16	36,170.39	1,820.91	176,376.64

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
三、减值准备合计				
其中：运输设备				
机器设备				
办公设备				
四、账面价值合计	1,453,215.73	-	-	1,524,677.15
其中：运输设备	1,153,072.61	-	-	1,132,925.91
机器设备	38,068.28	-	-	32,758.98
办公设备	262,074.84	-	-	358,992.26

(2) 机动车辆

截至本公开转让说明书出具之日，公司及其分公司拥有的机动车辆如下表所示：

序号	车辆号牌	品牌型号	权利人
1	京 GR3763	奥迪 A6L2.8CVT	东光物业
2	京 K38737	别克 SGM7240G	东光物业
3	京 M05107	别克 SGM6515ATA	东光物业
4	京 N043Z9	大众汽车牌 SVW71612FS	东光物业
5	京 ND9G59	奥迪牌 FV7201BACWG	东光物业
6	京 Q8C217	帕萨特 SVW7183HJD	东光物业
7	赣 AS1553	迈腾牌 FV7207TDQG	南昌分公司
8	赣 A45J67	北斗星牌 CH7140A2	南昌分公司
9	鲁 AEN909	福克斯牌 CAF7180A48	章丘分公司

(3) 其他主要的服务用设备

截至 2014 年 5 月 31 日，公司主要的服务用设备情况如下表所示：

表：公司主要生产设备基本情况表

序号	设备/固定资产名称	数量	购买日期	原值（元）	账面净值（元）	资产类别
1	复印机	1 台	2009 年 9 月 7 日	8,200.00	929.52	机器设备

序号	设备/固定资产名称	数量	购买日期	原值(元)	账面净值(元)	资产类别
2	洗地机	1台	2010年11月22日	3,200.00	1,071.86	机器设备
3	除湿机	2台	2012年9月17日	6,400.00	4,373.20	机器设备
4	中水泵变频器	1台	2012年10月30日	3,200.00	2,237.27	机器设备
5	水泵	1台	2006年7月31日	2,100.00	71.75	机器设备
6	水泵	1台	2006年8月8日	2,150.00	107.60	机器设备
7	节能电开水器	1台	2010年6月30日	2,779.00	711.00	机器设备
8	绿化剪草机	2台	2010年9月15日	6,400.00	1,941.04	机器设备
9	绿篱剪草机	1台	2011年5月30日	1,500.00	645.00	机器设备
10	客服空调	1台	2011年6月30日	4,799.00	2,139.70	机器设备
11	潜水泵	1台	2011年10月31日	2,050.00	1,043.74	机器设备
12	污水提升泵	1台	2012年5月30日	5,300.00	3,285.92	机器设备
13	自落式防坠器	1台	2012年2月29日	9,200.00	5,266.91	机器设备
14	五方对讲主机	2部	2012年12月31日	9,200.00	6,723.61	机器设备
15	沃德草坪机	1台	2013年8月26日	2,900.00	2,211.09	机器设备
合计				69,378.00	32,759.21	

(四) 公司主要无形资产

截至本公开转让说明书出具之日，公司拥有的网络域名情况如下表所示：

序号	域名	所有者	注册日期	到期日期
1	www.dgwyn.com	东光物业	2012-08-31	2016-08-31

（五）员工情况

1、员工基本情况

截至 2014 年 10 月 31 日，公司本部及分公司共有员工 721 名，人员结构如下：

人员结构		人数	占比
员工年龄结构	50 岁以上	181	25.10%
	40~50 岁（含）	165	22.88%
	30~40 岁（含）	125	17.34%
	30 岁以下	250	34.67%
	合计	721	100%
员工司龄结构	5 年以上	100	13.87%
	3~5 年（含）	94	13.04%
	1~3 年（含）	156	21.63%
	1 年以下	371	51.46%
	合计	721	100%
员工职位结构	管理人员	88	12.21%
	采购人员	1	0.14%
	销售人员	4	0.55%
	服务人员	628	87.10%
	合计	721	100%
员工学历结构	硕士及以上	5	0.69%
	本科	33	4.58%
	大专	156	21.64%
	中专及以下	527	73.09%

	合计	721	100%
--	----	-----	------

2、核心业务人员情况

序号	姓名	主要业务经历及职务	劳动合同期限	持股比例(%)
1	方丽萍	女, 1971年11月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 1997年7月毕业于河南农业大学经济林专业, 大学本科学历, 获学士学位, 助理工程师, 注册物业管理师, 具有物业管理部经理上岗资格, 具有ISO9000内审员资格。1998年2月至2001年4月于郑州市万绿园林绿化有限公司任园林技师; 2001年10月至2006年6月于河南开祥天城物业管理有限公司任管理处主任; 2011年8月至2012年11月于芜湖东光物业管理有限公司任监事。2006年7月至2014年5月于北京东光物业管理有限公司任项目经理、总经理助理; 2014年5月至今于东光物业任总经理助理兼管理部经理。通过北京精诚建业工程技术有限公司间接持有北京东光物业管理股份有限公司股份。	2012.12.24- (无固定期限)	通过精诚建业间接持有东光物业0.30%的股权
2	陆曼曼	女, 1987年3月出生, 中国籍, 无境外永久居留权。2013年6月毕业于中国人民大学法学院诉讼法学专业, 硕士研究生学历, 获硕士学位, 具有法律职业资格。2013年8月至2014年5月于北京东光物业管理有限公司任经理秘书、行政部经理; 2014年5月于东光物业任行政部经理。	2013.8.1- 2016.7.31	——
3	苏江海	男, 1976年10月出生, 中国籍, 无境外永久居留权, 1998年12月毕业于中国人民大学商业经济管理专业, 大学专科学历, 中级职称, 注册物业管理师, 具有物业管理企业经理上岗资格, 具有ISO9001内审员和ISO14001内审员资格。1997年8月至2000年3月于北京东方万格广告有限公司历任业务员、业务经理; 2000年4月至2001年9月于北京恒久远文化交流中心任副主任; 2001年11月至2003年10月于中华英才半月刊社任专题策划兼记者。2003年11月至2014年5月于北京东光物业管理有限公司任市场部经理; 2014年5月至今于东光物业任市场部经理,	2012.11.12- (无固定期限)	通过精诚建业间接持有东光物业0.40%的股权

		通过北京精诚建业工程技术有限公司间接持有北京东光物业管理股份有限公司股份。		
4	王斯文	女，1979年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，2008年12月毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业，大学本科学历，注册物业管理师。2000年9月至2001年6月于广东喜之郎集团有限公司驻长春办事处公司任行政助理；2002年6月至2003年10月于法娜妮（上海）服饰有限公司任行政助理；2004年2月至2011年7月于北京能通租赁公司惠通时代商务中心任经理。2011年10月至2014年5月于北京东光物业管理股份有限公司任经理助理；2014年5月至今于东光物业任总经理助理。	2013.10.9- 2015.10.8	——

（六）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司加入的团体组织及获得的荣誉证书如下：

序号	荣誉证书	颁发机构	颁发日期
1	团体会员单位	中国自然科学博物馆协会	2009
2	全国物业管理示范大厦	中华人民共和国住房和城乡建设部	2010.01
3	常务理事单位证书	中国物业管理协会	2010.06.26
4	物业管理改革发展三十周年综合实力排名入围企业	中国物业管理协会	2011.10
5	北京市市级行政事业单位2013年度物业服务定点供应商	北京市政府采购中心	2012.12.26
6	2013中国物业服务百强企业	中国房地产TOP10研究组	2013.06
7	2013中国特色物业服务领先企业-物业后勤保障服务供应商	中国房地产TOP10研究组	2013.06
8	2013中国物业服务行业市场化运营领先企业	中国房地产TOP10研究组	2013.06
9	2013年中国物业服务领先品牌，品牌价值：人民币贰亿伍仟壹佰万元	中国指数研究院	2013.06

10	物业管理综合实力TOP200企业	中国物业管理协会	2013.10
----	------------------	----------	---------

四、业务经营情况

(一) 业务收入构成及产品的销售情况

1、报告期内按服务内容公司收入构成及占比情况如下表：

单位：元

产品类别	2014年1-5月		2013年		2012年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
物业费收入	23,539,214.58	84.03	61,906,437.67	87.01	48,908,701.00	83.72
车位费收入	1,021,583.00	3.65	2,390,890.89	3.36	1,975,889.19	3.38
房租收入	2,166,877.52	7.74	3,286,545.91	4.62	2,211,617.77	3.79
代收水电暖手续费	358,133.10	1.28	1,160,638.05	1.63	1,871,332.28	3.20
多种经营收入	623,115.55	2.22	1,545,902.75	2.17	2,476,995.10	4.24
维修费	26,314.50	0.09	83,301.54	0.12	363,137.59	0.62
证件费收入	7,775.00	0.03	17,085.00	0.02	38,195.00	0.07
装修管理费	70,922.21	0.25	0.00	0.00	72,333.66	0.12
其他收入	198,800.00	0.71	754,713.36	1.06	500,903.64	0.86
合计	28,012,735.46	100	71,145,515.17	100	58,419,105.23	100

公司作为专业从事物业服务的企业，报告期内物业费收入占比80%以上。

其中：（1）多种经营收入具体情况如下表：

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
合同外其他有偿服务费	474,491.23	1.69	372,011.24	0.52	715,366.06	1.22
外墙及烟道清洗费	55,800.00	0.20			286,000.00	0.49
网络进场费			374,000.00	0.53	450,000.00	0.77
入室保洁费	70,247.43	0.25	154,997.72	0.22	241,252.66	0.41
电梯运行费	1,200.00	0.00	54,716.80	0.08	232,174.71	0.40

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
垃圾清运费	2,731.74	0.01	49,415.70	0.07	143,095.00	0.24
场地管理费	18,645.15	0.07	540,761.29	0.76	409,106.67	0.70
合计	623,115.55	2.22	1,545,902.75	2.17	2,476,995.10	4.24

(2) 证件费收入来源情况如下表:

项目	2014年1-5月		2013年		2012年	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
门卡收入	1,955.00	0.01	4,765.00	0.01	9,035.00	0.02
停车场出入证	5,820.00	0.02	12,320.00	0.02	29,160.00	0.05
合计	7,775.00	0.03	17,085.00	0.02	38,195.00	0.07

2、报告期内按服务类型公司业务的收入及比例如下表所示:

单位: 元

产品类别	2014年1-5月		2013年		2012年	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
住宅项目	10,189,250.67	36.37	25,364,206.21	35.65	26,078,206.98	44.64
公共场馆	5,901,918.04	21.07	17,394,939.37	24.45	8,484,883.59	14.52
公共建筑	9,588,523.63	34.23	19,504,279.29	27.41	16,814,668.10	28.78
产业园区	2,134,243.12	7.62	8,127,376.94	11.42	6,540,442.92	11.20
主营业务小计	27,813,935.46	99.29	70,390,801.81	98.94	57,918,201.59	99.14
其他业务小计	198,800.00	0.71	754,713.36	1.06	500,903.64	0.86
合计	28,012,735.46	100.00	71,145,515.17	100.00	58,419,105.23	100.00

公司的主营业务收入为提供物业管理服务的劳务收入,包括物业服务收入、车位费收入、房屋租赁收入、多种经营收入、装修管理费收入、代收电费供暖费收入等。按照公司经营状况,可以将公司主营业务划分为住宅项目、公共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目四大类。公司近两年逐步调整了业务结构,将经营重点从传统的住宅项目逐步转移至利润更高的公共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目。因此公司住宅项目的收入呈逐年下降的趋势,而公

共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目的收入都有所增加。公司于 2013 年开展了新的公共场馆项目（园博馆），致使公共场馆项目的收入较 2012 年有了大幅提升。

公司的其他业务收入主要为与主营业务相关的广告经营费、管理费，占公司总收入的比重很小，对公司的收入情况影响不大。

（二）产品主要客户对象及最近二年前五大客户情况

1、产品消费群体

公司是一家致力于为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共科技场馆、科技园区、政府机关办公楼及市政配套设施等各种房地产业态项目提供投资顾问、产品定位、营销策划、宣传推广、销售执行、招商代理、物业管理顾问、设施设备节能改造与能源管理、商业运营管理服务和全权委托管理服务的专业化的不动产管理服务集成供应商。重点为产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位等领域的客户提供一站式后勤保障服务解决方案。

2、前五大客户情况

公司收入主要为物业服务收入，其他业务收入主要为广告服务收入、小区管理费收入等，因行业特点，主要按物业小区项目等披露收入前五名，未按客户披露。

公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-5 月前五大物业管理项目销售额占公司销售总额比例分别为 41.47 %、44.60%、45.87%。具体情况如下表所示：

表：2012 年公司前五大项目

序号	客户名称	销售额（元）	占销售总额的比例
1	北京通州世纪星城小区项目	8,356,481.00	14.30
2	章丘市福泰新都城小区项目	5,841,929.48	10.00
3	北京市三一重机有限公司-回龙观项目	4,170,500.00	7.14
4	北京天文馆新馆项目	2,991,709.56	5.12
5	北京自然博物馆项目	2,867,720.43	4.91
合计		24,228,340.47	41.47

表：2013 年公司前五大项目

序号	客户名称	销售额（元）	占销售总额的比例
1	北京通州世纪星城小区项目	8,365,549.95	11.76
2	北京市公园管理中心-园博馆项目	7,965,568.33	11.20
3	章丘市福泰新都城小区项目	5,635,606.81	7.92
4	北京天文馆新馆项目	5,307,040.16	7.46
5	北京市三一重机有限公司-南口项目	4,455,418.92	6.26
合计		31,729,184.17	44.60

表：2014 年 1-5 月公司前五大项目

序号	客户名称	营业收入（元）	占全部营业收入的比例
1	北京通州世纪星城小区项目	3,577,662.63	12.77 %
2	金威大厦项目	2,955,698.87	10.55%
3	章丘市福泰新都城小区项目	2,294,688.24	8.19%
4	北京天文馆新馆项目	2,208,672.26	7.88%
5	中国园林博物馆北京筹备办公室园博馆项目	1,816,473.95	6.48%
合计		12,853,195.95	45.87%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东没有在公司的项目中享有权益。

（三）产品原材料情况及最近二年前五大供应商情况

1、主要采购的服务及供应情况

公司除拥有专业的物业管理服务人员之外，还将保安、保洁、绿化、设备维修等服务项目外包给专门提供此类服务的公司。上述外包服务同质性较强、市场供应充足。公司的供应商均能根据公司的要求提供相应的劳务服务，且公司与多数供应商建立了长期稳定的合作关系，保证了公司能够及时的为客户解决各类后勤问题。

2、成本构成情况

报告期内，结合公司实际经营情况，按成本性质分为人员费用、行政费用、能源费用、设备维护保养费用、保洁费用、保安费用、绿化费用进行明细核算。营业成本系直接为各项目服务发生的直接成本，在成本发生时按项目分别进行归集，每月底按当月发生额结转，具体明细如下：

成本构成项	2014年1-5月		2013年		2012年	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
人员费用	9,186,117.94	40.17	27,353,883.10	50.89	26,447,444.97	62.32
行政费用	2,037,798.48	8.91	2,888,368.85	5.38	1,869,209.47	4.40
能源费用	1,320,541.64	5.78	4,374,940.18	8.15	3,280,966.90	7.73
设备维护保养费用	1,021,601.93	4.47	3,401,754.96	6.34	3,688,572.08	8.69
保洁费用	8,540,121.67	37.35	13,334,913.79	24.85	4,157,318.48	9.80
保安费用	658,698.00	2.88	1,966,012.63	3.66	1,991,023.60	4.69
绿化费用	100,852.00	0.44	336,909.78	0.63	1,005,912.51	2.37
合计	22,865,731.66	100	53,656,783.29	100	42,440,448.01	100

其中行政费用核算各项目发生的日常管理费用，主要包含：劳保支出、办公费、房租、汽油费、业务招待费、通讯费、折旧费、交通费、培训费、差旅费、保险费用、其他费用等。

公司2013年成本较之2012年成本增加11,216,335.28元，增长26.43%，主要是由于2013年服务项目和内容的增加，使成本投入加大，致使营业成本增加，如2013年增加园博园项目增加成本5,114,077.24元。2013年较2012年营业成本增加主要是由于行政费用、能源费用、保洁费用增加所致，该三项费用分别增加1,019,159.38元、1,093,973.28元、9,177,595.31元，增长率分别为54.52%、33.34%、220.76%，其绿化费用有一定程度减少，减少幅度66.51%，减少金额669,002.73元，行政费用增加主要是由于园博园项目增加497,530.57元，增加保洁费2,209,553.19元，能源费用增加主要是由于2013年清理无法收回垫付小区水费记入成本所致，保洁费增加是由于随着专业分工，公司逐步将保洁服务外包增加保洁费，故人员费用有一定的减少。2013年绿化费减少主要是由于公司南昌分公司2012年项目前期提供绿化工程，2013年项目已完成，故绿化费降低。

3、前五大供应商情况

公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-5 月前五大供应商采购金额占公司采购总额比例为 64.77%、61.84%、75.24%。具体情况如下表所示：

表：2012 年公司前五大供应商

序号	供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例
1	北京金法保安服务有限公司	1,012,227.50	9.46%
2	北京好冉冉电梯安装有限公司	691,160.00	6.46%
3	北京市保安服务总公司西站分公司	336,000.00	3.14%
4	北京军福保安服务有限公司	317,600.00	2.97%
5	广东圣茵花卉园艺有限公司	168,000.00	1.57%
合计		2,524,987.50	23.60%

表：2013 年公司前五大供应商

序号	供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例
1	北京鸿浩保洁服务有限公司	10,239,494.65	54.14%
2	北京金法保安服务有限公司	1,512,442.00	8.00%
3	北京净捷坊保洁有限公司	1,170,000.00	6.19%
4	北京好冉冉电梯安装有限公司	685,560.00	3.62%
5	威之宸（北京）保安服务有限公司	294,000.00	1.56%
合计		13,902,496.65	73.51%

表：2014 年 1-5 月公司前五大供应商

序号	供应商名称	采购金额（元）	占采购总额的比例
1	北京鸿浩保洁服务有限公司	7,473,942.11	73.58%
2	北京净捷坊保洁有限公司	975,000.00	9.60%
3	北京千翔保安服务有限公司	495,000.00	4.87%
4	北京好冉冉电梯安装有限公司	175,590.00	1.73%
5	北京美欣舒怡保洁服务有限公司	108,333.00	1.07%
合计		9,227,865.11	90.85%

2011年12月，公司从张蕾处受让取得北京鸿浩保洁服务有限公司80%股权，2013年7月，公司将持有北京鸿浩保洁服务有限公司80%股权全部转让给自然人王文福，2012年至2013年7月期间北京鸿浩保洁服务有限公司作为公司子公司纳入合并范围。2012年公司付鸿浩保洁费5,387,144.82元，2013年1-6月公司付鸿浩保洁费6,345,796.79元，合并财务报表计入人员费用。报告期内北京鸿浩保洁服务有限公司收入全部来自于东光物业。

除此之外，公司与前五名供应商不存在其他任何关联关系，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东没有在公司主要供应商中享有权益。

此外，报告期内，公司外包的需要具备相应资质的劳务服务主要包括保安、电梯维护、供暖供热服务。

(1)报告期内，公司保安服务供应商主要包括北京军福保安服务有限公司、北京金法保安服务有限公司、北京京诚京安保安服务有限公司、北京千翔保安服务有限公司、威之宸保安服务有限公司、北京保安服务总公司西站分公司。前述公司均具备《保安服务许可证书》。

(2)报告期内，公司电梯维护服务供应商主要包括北京天炬长城电梯工程有限公司、北京中豪机电设备工程有限公司、北京金立京城机电安装工程有限公司、北京好冉冉电梯安装有限公司。前述公司均具备《特种设备安装改造维修许可证》。

(3)报告期内，公司供暖供热服务供应商主要包括北京霆瀚能源技术有限公司、北京华远意通供暖科技发展有限公司（现名称为北京华远意通热力科技股份有限公司）、北京上工锅炉安装有限公司。前述公司均在北京市政市容管理委员会进行供热运行单位备案登记。

(四) 重大业务合同及履行情况

1、销售合同

公司的住宅物业项目合同为与开发商签订的前期物业管理合同，物业费收入根据实际管理物业面积核算。报告期内，公司收入最大的住宅物业项目为世纪星城项目、福泰新都城项目。

报告期内，公司重大住宅物业管理合同及其他金额100万以上的重大物业服务合同及其履行情况如下：

序号	客户名称	项目名称	合同金额	物业服务 起止时间	合同履行 情况
1	北京顺华房地产开发有限公司	世纪星城兴业园一期前期物业管理服务合同	物业费: 1.75 元/月·平方米; 未出售房屋: 0.85 元/月·平方米	2004-08-17 至业主委员会选聘其他物业管理企业止	正在履行
2	山东福创置业有限公司	福泰新都城前期物业管理	多层住宅每平方米 0.5 元; 小高层住宅每月每平方米 0.95 元	2008-12-31 至业主委员会选聘其他物业管理企业止	正在履行
3	北京市公园管理中心	中国园林博物馆社会化用工人员-展厅管理员	10,117,678.22	2013.03.01-2013.12.31	已履行
4	中国园林博物馆北京筹备办公室	2014 年服务接待员、展厅管理员——展厅管理员	4,359,537.48	2014.06.15-2015.06.14	正在履行
5	北京天文馆	北京天文新馆	5,959,707.20	2011.01.01-2012.12.31	已履行
6	北京天文馆	北京天文馆	5,753,507.83	2013.03.01-2014.02.28	已履行
7	北京天文馆	北京天文馆	9,164,866.70	2014.03.01-2015.12.31	正在履行
8	东莞报业传媒集团有限公司	东莞报业大厦	7,193,751.76	2012.03.01-2015.02.28	正在履行
9	北京市门头沟区永定镇人民政府	办公楼物业服务	7,800,000.00	2013.07.01-2016.06.30	正在履行
10	北京自然博物馆	自然博物馆	2,599,970.77	2011.08.01-2012.07.31	已履行
11	北京自然博物馆	自然博物馆	2,599,970.77	2012.08.01-2013.07.31	已履行
12	北京自然博物馆	自然博物馆	3,915,847.68	2013.10.10-2014.10.09	已履行

13	北京自然博物馆	自然博物馆	3,905,438.18	2014.10.10-2015.10.09	正在履行
14	北京市三一重机有限公司	北京三一回龙观产业园区	4,290,000.00	2011.12.01-2012.11.30	已履行
15	北京市三一重机有限公司	北京三一南口观产业园区、北京三一回龙观产业园物业服务延长至2013年8月15日	4,957,668.00	2012.08.16-2013.08.15	已履行
16	北京市三一重机有限公司	北京三一回龙观、南口观产业园	4,596,703.39	2013.08.16-2014.08.15	已履行
17	三一重型能源装备有限公司	北京三一南口观产业园区	2,200,000.00	2014.08.16-2015.08.15	正在履行
18	三一重工股份有限公司	北京三一回龙观产业园区	1,150,000.00	2014.08.16-2015.08.15	正在履行
19	海关总署物资装备采购中心	海关总署	2,543,700.00	2012.12.28-2013.12.27	已履行
20	海关总署物资装备采购中心	海关总署	2,543,700.00	2013.12.27-2014.12.27	正在履行
21	海关总署机关服务局	中国海关博物馆办公及外围区域物业服务项目	1,069,999.20	2014.04.21-2015.04.20	正在履行
22	北京经济技术开发区管委会办公室	培训楼及附属办公楼物业服务；博大大厦办公楼专项物业服务	1,296,331.50	2013.01.01-2013.06.30	已履行
23	北京经济技术开发区管委会办公室	培训楼及附属办公楼物业服务；博大大厦	2,592,663.00	2013.07.01-2014.06.30	已履行

		专项会议服务、安防监控室及其日常管理服务			
24	北京经济技术开发区管委会办公室	培训楼及附属办公楼物业服务；	2,864,313.56	2014.07.01-2015.12.31	正在履行

2、采购合同

报告期内，公司合同金额 50 万以上的重大采购合同及其履行情况如下：

序号	供应商名称	合同名称	物业服务 起止时间	合同金额 (元)	合同履行 情况
1	北京鸿浩保洁服务有限公司	劳务服务合同	2012.03.01-2013.02.28	12,276,000	已履行
2	北京鸿浩保洁服务有限公司	劳务服务合同	2013.03.01-2013.12.31	12,276,000	已履行
3	北京鸿浩保洁服务有限公司	劳务服务合同	2014.01.01-2014.12.31	12,012,000	正在履行
4	北京净捷坊保洁有限公司	保洁服务外包合同	2013.07.01-2016.06.30	7,020,000	正在履行
5	北京千翔保安服务有限公司	保安服务合同	合同签订时间：2013.07.01 (执行期：一年)	1,800,000	正在履行
6	北京好冉冉电梯安装有限公司	北京市电梯日常维护保养合同	2014.01.01-2014.12.31	702,360	正在履行
7	北京好冉冉电梯安装有限公司	北京市电梯日常维护保养合同	2012.01.01-2012.12.31	685,560	已履行
8	北京好冉冉电梯安装有限公司	北京市电梯日常维护保养合同	2013.01.01-2013.12.31	685,560	已履行
9	北京金法保安服务有限公司	保安服务合同	2011.11.30-2012.05.30	564,000	已履行

10	北京金法保安服务有限公司	保安服务合同	2012. 10. 30-2013. 10. 30	1, 128, 000	已履行
----	--------------	--------	---------------------------	-------------	-----

3、借款合同

序号	借款银行	合同期限	金额（元）	合同内容
1	交通银行股份有限公司北京公主坟支行	首次放款日至 2012. 08. 12	10, 000, 000	流动资金贷款
2	渣打银行（中国）有限公司北京分行	2012. 06. 21 至 2013. 11. 26	1, 000, 000	中小企业无抵押 小额贷款

5、担保合同

序号	合同名称	合同方	合同内容	合同期限
1	保证金质押反担保合同	中保财富投资担保有限公司	中保财富为东光物业向交通银行借款 1000 万元提供担保，东光物业提供 300 万元存于保证金账户，向中保财富提供反担保	2011. 08. 05 至 2012. 08. 30
2	最高额担保合同	中国民生银行股份有限公司总行营业部	东光物业为股东黄旭东向民生银行 785 万元贷款提供连带责任的保证担保，该担保协议已解除	2013. 2. 28 至 2018. 2. 28 (已终止)

5、其他有重大影响的协议

2014年8月16日，公司收到了联通进出口有限公司出具的四份中标通知书，公司中标了“中国联通总部联通大厦物业服务标段（中标金额：25,873,167.15元）”、“中国联通总部西单办公区物业服务标段（中标金额：9,645,897.78元）”、“中国联通总部二龙路办公区物业服务标段（中标金额：2,590,560.87元）”、“中国联通总部小汤山培训基地物业基础服务标段（中标金额：19,893,557.70元）”，上述中标项目的合同正在签署中。

五、公司的商业模式

公司作为一家物业管理企业，将自身定位为物业保障服务商。公司以市场化的方式为客户的后勤保障需求提供全面解决方案，使客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造。

图：东光物业“物业保障服务商”商业模式图



公司在为客户提供物业基础管理服务的同时，深度挖掘客户的非传统物业管理之外多元化需求并提供增值服务，将相关增值服务与物业管理服务结合在一起，从而实现资源的优化配置、成本的有效控制和客户信息的无障碍沟通。

公司通过多年物业管理服务的经验积累，形成了物业基础管理服务、设施设备管理服务、资产管理服务、行政后勤保障服务等四大服务模块的一站式物业保障服务解决方案。通过公司提供的一站式物业保障服务解决方案，让客户将后勤保障支援事务从核心业务中剥离出来，由物业服务企业整合分散的后勤服务并形成统一的支援保障系统，使客户高度关注其自身的核心业务的开展和品牌价值的创造。

图：东光物业的“物业保障服务商”解决方案



东光物业定位于“物业后勤保障服务供应商”，形成了满足客户需求的“一站式后勤保障服务解决方案”，立足于产业园区、公共场馆、政府机关及企事业单位公共建筑等领域细分市场提供一站式后勤保障服务。公司还计划在产业园区的物业服务基础上，通过搭建工业产业园区生活配套服务、后勤保障服务、金融服务、信息服务、物流服务等服务平台，为工业园区客户提供全产业链运营保障服务。

图：东光物业工业产业园区全产业链运营保障服务方案



六、公司所处行业概况及基本风险特征

（一）行业概况

1、行业基本情况及分类

公司主要提供物业管理服务，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）标准，公司属于房地产业（行业代码：K70）。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）标准，公司属于“K70 房地产业（行业代码：K70）”，进一步可细分为“物业管理（行业代码：K7020）”。

2、主要监管体系

法律层面上，有全国人民代表大会及常委会通过的《物权法》和相关法律；最高人民法院发布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》。

行政法规层面上，有《物业管理条例》。

行政规章层面上，有国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》，建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理办法》，建设部、人事部共同制定的《物业管理师制度暂行规定》，建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《物业承接查验办法》等。

截至2012年12月31日，全国31个省、自治区、直辖市，有20个颁布了条例、4个颁布了管理办法或规定。27个省会城市，有16个颁布了条例，4个制定了办法，3个制定了规定。

总体看，物业管理法规体系基本建立。

（二）行业发展概况

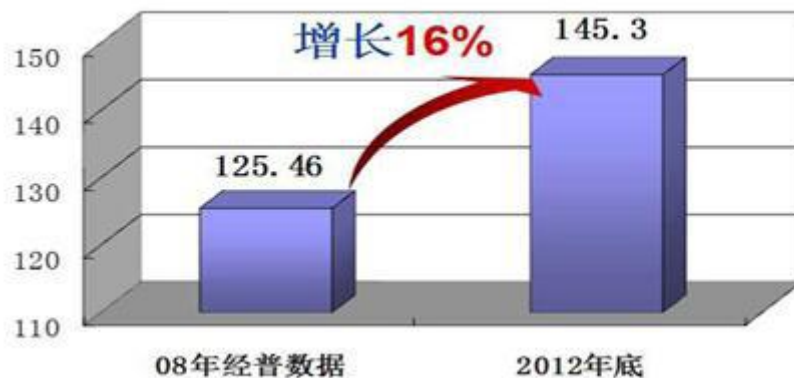
1、行业发展现状

（1）物业管理规模不断拓展

根据中国物业管理协会的统计，至2012年底，我国物业管理面积约为145.3亿平方米，较国家统计局2008年发布的第二次经济普查数据公报显示的125.46亿平方米增长了约16%。

图：2012年我国物业管理面积

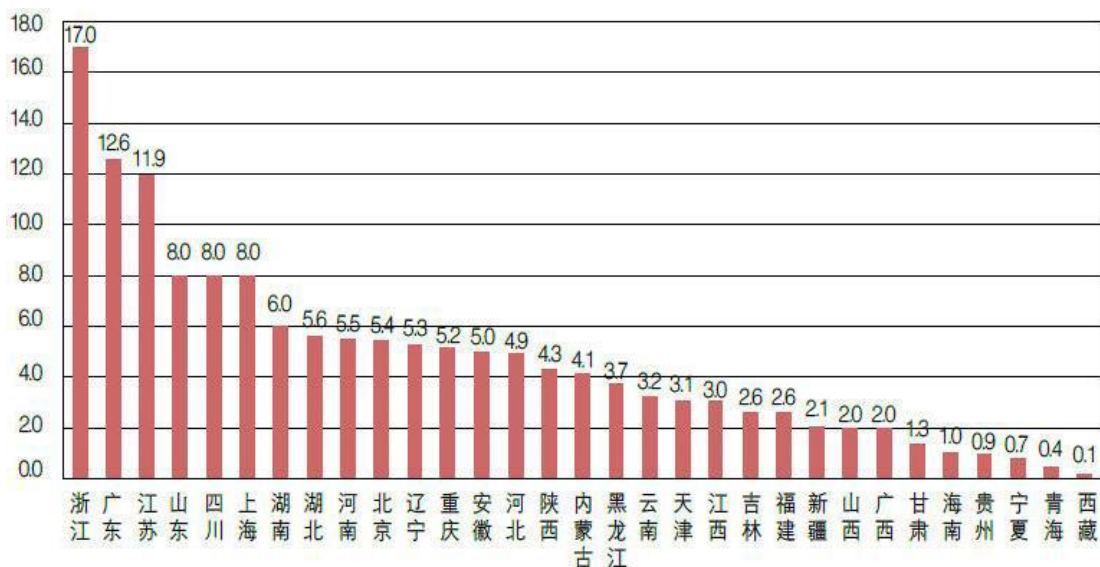
单位：亿平方米



数据来源：中国物业管理协会

图：2012年各省、自治区、直辖市物业管理面积

单位：亿平方米



数据来源：中国物业管理协会

(2) 物业管理企业数量较快增长

2012年物业服务企业约为71000余家，较2008年经济普查公布的58406家增长了约23%。

图：2012年物业服务企业数量增长情况

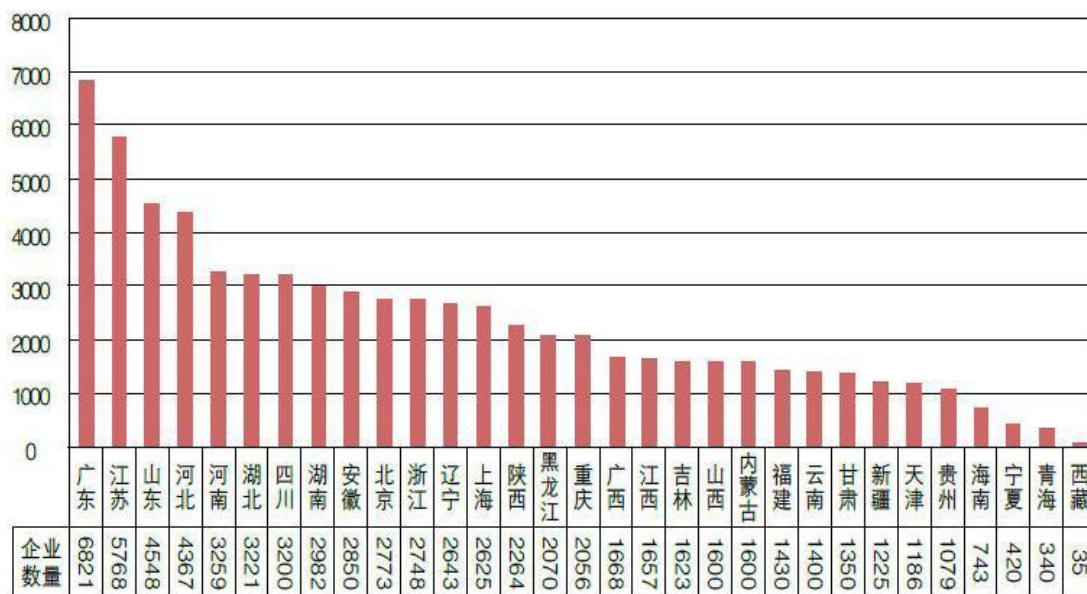


数据来源：中国物业管理协会

各省、自治区、直辖市物业服务企业数量。广东、江苏、山东位居前三。

图：2012年各省、自治区、直辖市物业服务企业数量

单位：家

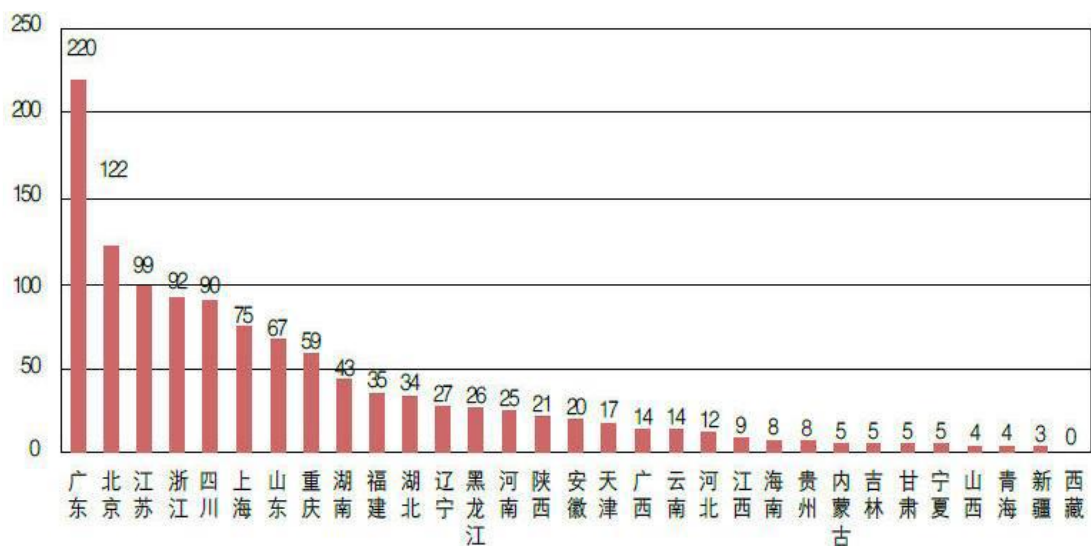


数据来源：中国物业管理协会

全国一级资质物业服务企业数量 1168 家。广东、北京、江苏位居前三，分别占 19%、10.4%、8.5%。

图：2012年各省、自治区、直辖市物业服务企业数量

单位：家

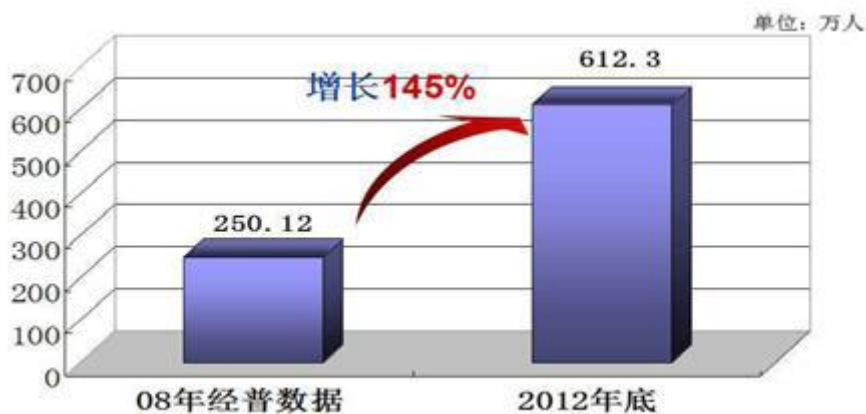


数据来源：中国物业管理协会

(3) 从业队伍加速扩大

2012年，物业管理从业人员数量约为612.3万人，较2008年经济普查公布的250.12万人增长了约145%。

图：2012年物业管理行业从业人员增长情况

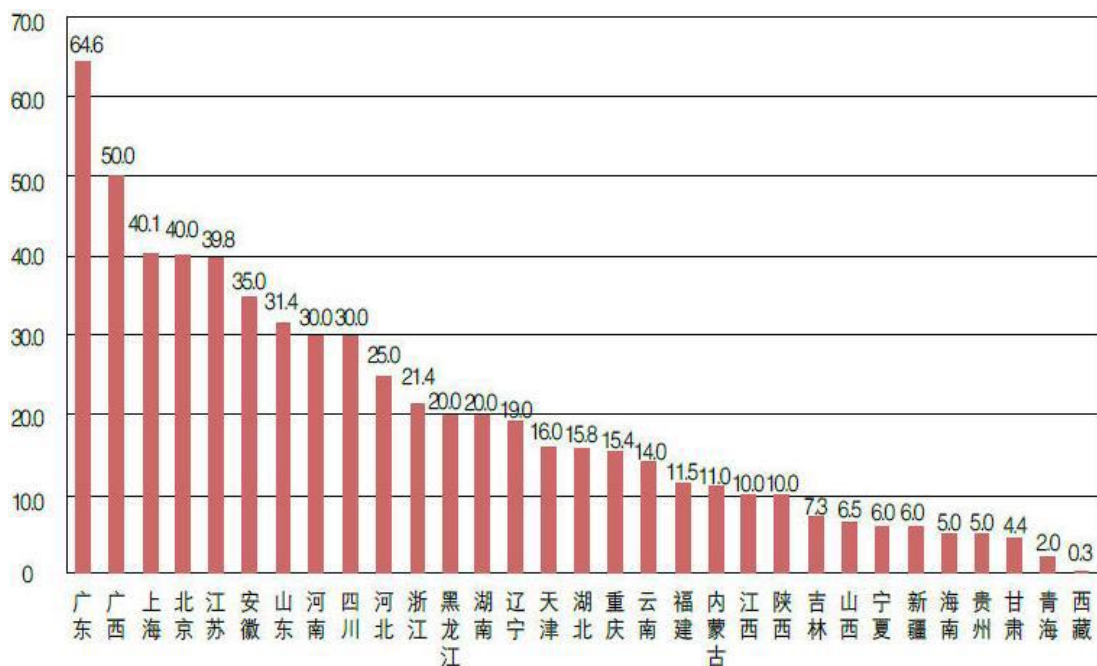


数据来源：中国物业管理协会

2007年国家开始全国物业管理师职业资格考试，截止到2012年底，全国共有43919人获得物业管理师资格。占全国612.3万从业人员的0.7%。

图：2012年各省、自治区、直辖市物业管理从业人员数量

单位：万人



2、推动物业管理业发展的有利因素

(1) 城市化的推进，以及房地产业的深化发展，对发展物业管理市场来说前景广阔

物业管理在我国经过 30 多年的发展，已形成了一个规模较大的市场供给主体。目前我国专业化的物业管理企业已超过 7 万家，从业人员超过 600 万人。从市场需求来看，自上世纪 90 年代中期以来，我国每年的住宅建设量平均在 2 亿平方米左右，90% 以上需要实施专业化的物业管理服务。如果加上存量房产，其市场容量在 80 亿平方米左右。实施物业管理市场化具有充分的市场空间。

(2) 行业运行环境比较成熟

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定如《城市新建住宅小区管理办法》、《物业管理条例》等制定了房地产及物业管理行业的法规和政策；通过制定如《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。综上所述，随着我国经济体制制度改革的不断深入，物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

(3) 物业服务的专业化程度加强，对行业长期发展来说是有利的

目前众多物业管理公司采用一体化的管理格局，设有属于自己的若干专业的分公司或部门，形成独具特色的“小而全”的企业。它们在产业发展上不成熟，与之关联的保安、保洁、绿化、维修等专业公司不成规模，成本较高，这些使“小而全”的物业公司经营运作较为困难。势必发挥一己之长，放弃“全”的形式，形成物业行业的专业服务商。这些服务商利用其规模优势降低成本又刺激了“大而全”的公司将自己的某些业务交与专业服务商。使“大而全”的公司全力做“大”。这样，物业管理行业将实现管理层和作业层的分离，使作业层，包括电梯、保洁、绿化等逐步实现专业化。物业管理公司成为服务集成商，即专业服务的搜集者和整合者，物业管理企业不再直接向业主提供有形服务，而是通过管理能力整合专业公司，为业主提供服务。

3、物业管理业发展面临的不利因素

(1) 企业经营缺激励，服务行为不规范

虽然目前我国有众多的物业管理服务企业，但其中 85% 是开发商的子公司，10% 是由房管站改制，独立的专业物业服务公司只有 5% 左右。由于众多的物业公司不能做到“自负盈亏、自主经营”，还停留在为销售服务、为转移开发商责任的阶段，缺乏激励机制，物业企业和员工服务行为不规范，影响管理服务质量进而影响业主对物业服务的不满和对抗，导致“不缴纳物业服务费现象”的普遍存在，目前我国物业管理服务费欠缴率在 15—20% 左右，甚至有的小区高达 50% 以上，严重影响物业企业的正常经营。

(2) 市场机制不健全，公平竞争难保障

目前绝大多数有实力的开发商都成立了自己的物业管理公司，如广州前 30 强的开发企业中 90% 以上的开发商有自己的物业公司，开发商往往利用自己的前期优势和相关法规缺位把自己开发的物业“交给”自己的物业公司管理。由于缺乏有效的公平竞争机制，其它企业很难介入有物业公司的开发商开发的物业，导致这些物业项目的物业管理服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量很难得到保证和改善。目前全国范围内 1997 年以来新开发的住宅小区物业项目中，70% 以上由开发商自己的物业公司进行管理。

(3) 多元服务经营差，收入渠道太单一

物业管理服务应该利用自身的优势开展多元化经营，在为业主提供更多服务的同时，企业广开渠道，拓展企业经营收入。物业管理服务发达国家如英国的物业企业的总收入中管理性收入只占 15% 左右，为业主提供广泛的多元化的

经营服务项目，经营性收入占 85%左右。而目前我国多数物业管理企业的总收入中服务管理费收入占 80%以上，开展多元化经营的前景还非常广阔。如何根据业主的“衣食住行”来开展多元化经营，将是今后我国物业管理企业发展的一个非常重要的方向。

（三）行业的风险特征

1、物业管理的项目风险

物业管理的项目风险主要是物业管理企业接管的物业项目本身存在问题，给物业管理企业经营带来的风险，主要包括：

（1）接管的物业项目缺合法手续，或属违章建筑，物业接管后造成“违法管理”；

（2）开发商与业主之间的纠纷，造成物业管理工作难以开展；

（3）装修管理中的安全隐患及装修监控难以到位；

（4）业主大会、业主委员会未按法定程序成立，使物管企业无法与其合作；

2、收费管理中的风险

物业管理行业存在业主拖欠管理费时间过长、数量较大的风险，且追收业主管理费用成本过高，效果不理想。

3、专业人员短缺、人才流失风险

近年来，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，许多从业人员选择了离开，转行到其他条件相对好的行业，致使专业人员供求关系严重失衡。这种状况先是从高层管理人员开始，逐渐蔓延到基层从事操作的员工，维修人员和秩序维护员的短缺和高流动性问题已经凸显。

此外，物业管理行业还存在装修及超标排污等造成环境污染的风险，企业能力低下、管理失控等原因导致管理危机及经营危机、意外事件及疾病流行等造成的社会性危机以及企业的不安全生产及违规操作造成的人员伤亡及设备财产损害的风险等。

（四）公司在行业中的竞争地位

公司获得了中国物业管理协会颁发的“物业管理综合实力 TOP200 企业”

证书。根据中国物业管理协会的统计，公司的综合实力 TOP200 中排名第 120 位，管理规模 TOP100 企业中排名第 96 位，年净利润 TOP100 企业中排名第 91 位，具体如下：

综合实力 TOP200 企业前十名及东光物业排名

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	6	中海物业管理有限公司
2	保利物业管理有限公司	7	招商局物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	8	中航物业管理有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司	9	深圳市金地物业管理有限公司
5	北京首开鸿城实业有限公司	10	广东中奥物业管理有限公司
	——	120	北京东光物业管理有限公司

数据来源：《物业管理行业发展报告》

管理规模 TOP100 企业前十名及东光物业排名

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	6	深圳彩生活服务集团有限公司
2	保利物业管理有限公司	7	广东碧桂园物业服务有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	8	北京首开鸿城实业有限公司
4	广东中奥物业管理有限公司	9	中海物业管理有限公司
5	绿城物业服务集团有限公司	10	深圳市金地物业管理有限公司
	——	96	北京东光物业管理有限公司

数据来源：《物业管理行业发展报告》

年净利润 TOP100 企业前十名及东光物业排名

序号	单位名称	序号	单位名称
1	保利物业管理有限公司	6	四川嘉宝资产管理集团有限公司
2	万科物业发展有限公司	7	深圳彩生活服务集团有限公司
3	深圳市龙城物业管理有限公司	8	深圳市金地物业管理有限公司
4	鑫苑物业服务有限公司	9	广州珠江物业酒店管理有限公司

5	河北卓达物业服务有限公司	10	佳兆业物业管理（深圳）有限公司
	——	91	北京东光物业管理有限公司

数据来源：《物业管理行业发展报告》

3、公司的竞争优势

（1）机制优势

东光物业作为民营企业，具有严格的质量、成本双控制机制，灵活的运行机制，能够做到与委托方的密切配合，全心全意为客户服务，确保服务的优质、高效、及时。

（2）人才优势

十年来，东光物业积聚了一批涉外星级酒店等国际知名服务型品牌企业的高素质物业管理团队，具有良好的创新精神，体贴入微、精益求精的服务理念和意识，以及精确的专业能力和决策执行能力，而且公司设有培训部，可在较短的时间内组建一支适应新项目特点的优秀、精干的物业管理服务队伍。

（3）管理优势

东光物业作为国家一级资质的专业化物业管理企业和中国物业管理协会常务理事单位，公司已通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSMS18000 三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和实际经验。

（4）模式优势

东光物业经过十多年的历练，在全面总结所服务项目经验的基础上，提炼了“客户是太阳”的“东光·太阳系”物业服务模式。该模式在为北京天文馆、北京自然博物馆、世纪星城等项目的多年物业服务实践中，物业服务品质不断提升，多次获得了行业及合作伙伴的高度赞赏与肯定。

第三节 公司治理

一、公司最近二年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

1、有限公司期间

有限公司时期依法建立了公司治理基本架构。1999年4月30日，有限公司设立。公司设立时由于规模较小，未设立董事会与监事会，只设立了1名执行董事与一名监事。

2、有限公司整体改制为股份公司

2014年4月21日，公司全体发起人依法召开了股份公司创立大会，公司按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《公司章程》，设立了股东大会、董事会和监事会，建立了三会治理结构。同时，创立大会还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，选举了公司第一届董事会成员和第一届监事会中股东代表担任的监事。

公司董事会由五名经股东大会选举产生的董事组成，分别为黄旭东、张蕾、孙翔、黄林峻、安学江。2014年4月21日，第一届董事会召开了第一次会议，会议选举黄旭东为公司董事长，通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》等公司内部治理文件。同时，董事会聘任了公司高级管理人员。

公司监事会由两名股东代表监事石鲁宁和邢焱以及一名职工代表监事宋国志组成。2014年4月21日，第一届监事会召开了第一次会议，会议选举叶石鲁宁为公司监事会主席。

（二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

有限公司期间，公司依法建立了公司治理基本架构，设立了一名执行董事及一名监事。有限公司阶段，有限公司治理存在未严格按照公司章程的规定召开三会，未建立对外担保、对外投资、关联交易的决策制度等，部分三会文件存在不完整及未及时归档保存等不规范之处。

2014年5月股份公司成立后，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东大会、董事会和监事会，建立了三会治理结构。同年，公司为了完善治理结构，进一步建立健全了基本治理制度，根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，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》。三会议事规则对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了进一步细化规定。

股份公司成立后，公司共召开三次股东大会会议、两次董事会会议及一次监事会会议。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，运作较为规范，会议记录、决议齐备。在历次三会会议中，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。公司今后将严格按照章程等相关制度的规定规范执行公司的各项规章制度。在公司召开的监事会会议中，职工监事按照要求出席了会议并行使了表决权利。

二、公司董事会关于公司治理机制的说明

1999年4月30日，有限公司设立。公司设立时由于规模较小，未设立董事会与监事会，只设立了执行董事与一名监事。有限公司阶段，公司执行董事、监事的历次变更和选举，都有相应的书面换届决议和文件。

有限公司阶段，有限公司治理存在未严格按照公司章程的规定召开三会，未建立对外担保、对外投资、关联交易的决策制度等，部分三会文件存在不完整及未及时归档保存等不规范之处。

股份公司成立后，公司建立了较为完善的治理机制，对于以后的公司治理，公司承诺：

- 1、依据有关法律法规和公司章程的规定发布通知，并按期召开三会；
- 2、公司董事会和监事会将依照有关法律法规和公司章程的规定，及时进行换届选举；
- 3、保证公司会议文件完整，会议记录中，时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件归档保存；
- 4、公司会议记录正常签署；
- 5、涉及关联董事、关联股东或者其他利益相关者应当回避的，公司相关人

员将严格回避表决；

6、公司监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；

7、公司无未执行的会议决议。

公司董事会认为，公司现有治理机制的建立和执行能为股东提供合适的保护，并能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近二年内存在的违法违规及受处罚情况

（一）报告期内，公司受到物价局、消防支队、工商局、城市管理监察大队的行政处罚。公司曾受到的行政处罚如下：

（1）2011年12月1日至2012年4月11日期间，章丘分公司向所管理的小区居民收取车辆出入IC卡费。章丘市物价局认定章丘分公司的上述行为违反了《中华人民共和国价格法》第十四条第（八）项的规定，于2012年6月14日作出章价处[2012]27号《行政处罚决定书》，决定：1、没收违法所得余款840元；罚款5,960.00元。2012年6月29日，章丘分公司缴纳了上述应缴款项6,800.00元。

行政机关对章丘分公司上述不规范的行为按照《中华人民共和国价格法》第四十一条第一款的规定进行处罚，即“经营者有本法第十四条所列行为之一的，责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，予以警告，可以并处罚款；情节严重的，责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照。有关法律对本法第十四条所列行为的处罚及处罚机关另有规定的，可以依照有关法律的规定执行。”章丘分公司不规范行为未构成情节严重的行为。

（2）2012年9月，因公司进行物业管理的博龙家园消防管理存在问题，北京市丰台区公安消防支队作出京丰公（消）决字（2012）第886号《行政处罚决定书》，决定对公司行政处罚5,000.00元。2012年9月12日，公司缴纳了该罚款。

根据《中华人民共和国消防法》第六章法律责任的规定，针对违反消防法的行为行政处罚包括：“责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款”、“责令改正或者停止施工，并处一万元以上十万元

以下罚款”、“责令改正，处五千元以上五万元以下罚款”、“责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款”、“警告或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留”等。行政机关对公司的消防不规范行为处于伍仟元罚款，不属于前述行政处罚的种类幅度中的较严重的处罚。行政机关针对公司以上不规范行为予以处罚后，公司已经及时更正了相关行为，且该笔罚款金额较小，未对公司经营造成实质性影响。

(3) 2012年9月17日，通州第一分公司因逾期办理2011年度企业年检被北京市工商局通州分局以京工商通处字(2012)第484号《行政处罚决定书》，行政处罚3,000.00元。

根据《企业年度检验办法》第十九条第一款规定，“企业不按照规定接受年度检验的，由企业登记机关责令其限期接受年度检验。属于公司的，并处以1万元以上10万元以下的罚款。属于分公司、非公司企业法人及其分支机构、来华从事经营活动的外国(地区)企业，以及其他经营单位的，并处以3万元以下的罚款。属于合伙企业、个人独资企业及其分支机构的，并处以3000元以下的罚款。”

北京市工商局通州分局作出的上述处罚金额与处罚上限3万元相比，金额较小，而且公司按照纠正上述不规范行为，办理了2011年度年检；另，公司已作出承诺，承诺严格遵守企业登记方面的法律法规，因此对公司经营未构成不利影响。

(4) 2013年8月中旬开始，公司就其所管理的三一重机南口产业园区内的生活垃圾清运事项交由未经许可或者备案的自然人进行处置。2014年1月13日，北京市昌平区城市管理监察大队认定公司违反了《北京市生活垃圾管理条例》第三十三条第(五)项的规定，作出京昌城管罚字[2014]030001号《行政处罚决定书》，决定对公司行政处罚5000元。2014年1月13日，公司缴纳了该罚款。

行政依据《北京市生活垃圾管理条例》第五十九条第二款的规定对公司予以行政处罚。该条款规定“违反本条例第三十三条第(五)项规定的，生活垃圾分类管理责任人将生活垃圾交由未经许可或者备案的企业和个人进行处置的，由城市管理综合执法部门责令限期改正，并处5000元以上5万元以下罚款。”

公司所受处罚金额属于上述条例规定的处罚金额下限，应当不属于情形严重情形，行政机关针对公司以上不规范行为予以处罚后，公司已经及时更正了相关行为，该项处罚未对公司经营造成实质性影响。

(二) 报告期内, 分公司存在不规范行为的原因: 主要是由于房地产业内规定开发商在办理房产预售证前必须选定物业管理公司, 而预售达到实际销售入住条件往往会有较长时间的间隔, 这期间物业管理公司基本没有服务项目, 且没有业主入住就不会有物业管理收入, 因此为了降低运行成本, 公司视楼盘开发情况仅派驻极少数员工甚至不派员工入场。所以公司设立分公司中, 部分分公司由于计划服务楼盘一直不能达到开盘入住条件, 便一直没有派驻物业管理人员入场, 尚未实际经营, 导致该分公司没能及时办理相关证照, 存在不规范行为。鉴于此, 公司已决定将海城分公司和上饶分公司办理注销手续, 2014年12月31日前向当地工商管理部门提交注销申请文件。公司承诺, 今后公司将在提供物业服务过程中, 对设立的分公司不管是否实际经营, 均按照法律法规规定及时办理相关证照, 合法合规经营。

报告期内, 公司分公司不规范行为如下:

(1) 公司部分分公司存在未及时办理组织机构代码登记或者变更登记的情形。

《组织机构代码管理办法》第九条, “组织机构办理组织机构代码登记, 应当自依法设立之日起30日内, 到批准设立或者核准登记部门同级的质量技术监督部门申请。”第十九条, “组织机构代码登记事项发生变更的, 应当自变更之日起30日内, 持有关部门核准的变更文件或者证明办理变更登记。”第二十五条, “组织机构未按照本办法的规定办理组织机构代码证申请、换证、补证、变更的, 可以由质量技术监督部门予以警告并责令其限期改正; 逾期未改正的, 可以处1000元以下罚款”。

截至目前, 公司部分分公司未按照前述《组织机构代码证管理办法》第九条、第十九条的规定办理登记或进行变更。具体情况如下:

分公司名称	组织机构代码证情况	整改措施及进度
海城分公司	未办理	2014年12月24日公司召开董事会通过注销上饶分公司、海城分公司的议案。目前公司正在办理该分公司的注销登记手续。公司注销海城分公司的公告拟于2014年12月29日公布。
东莞分公司	尚未将名称变更至“股份公司”名下,	因当地相关部门2014年12月31日前已经不予办理业务, 按当地政策2015年1月5日办公窗口开放后

	未进行负责人、营业场所的变更。	当天办理组织机构代码证的名称变更。
--	-----------------	-------------------

根据《组织机构代码证管理办法》第二十五条规定，对于公司上述分公司未按照规定及时办理组织机构代码证或者变更的行为，质量技术监督部门可以予以警告并责令其限期改正，如公司逾期未改正的，可以处 1000 元以下罚款。公司截至目前已经主动采取积极整改措施，因此不存在前述第二十五条约定的“逾期未改正”的情况，此外，由于前述规定罚款额度较小，因此该项违法违规行为不属于重大违法违规规定行为，未对公司经营产生不利影响。

根据《组织机构代码管理办法》的相关规定，分公司未及时办理组织机构代码证变更登记手续，不存在被责令停产停业、责令关闭、暂扣许可证、吊销许可证、暂扣执照或者吊销执照的行政处罚，因此分公司的上述不规范行为，对公司的正常经营未构成不利影响。

目前，海城分公司已着手办理注销登记，东莞分公司已经办理了组织机构代码登记，取得了组织机构代码，现在因部分登记事项发生变更，进行变更登记，属于组织机构代码登记的正常程序，目前尚不存在取得变更后组织机构代码证的实质性法律障碍。

（2）公司部分分公司存在未及时办理税务登记或者变更登记的情形。

《中华人民共和国税收征收管理法》第十五条，“企业，企业在外地设立的分支机构和从事生产、经营的场所，个体工商户和从事生产、经营的事业单位（以下统称从事生产、经营的纳税人）自领取营业执照之日起三十日内，持有关证件，向税务机关申报办理税务登记。税务机关应当于收到申报的当日办理登记并发给税务登记证件。”第十六条，“从事生产、经营的纳税人，税务登记内容发生变化的，自工商行政管理机关办理变更登记之日起三十日内或者在向工商行政管理机关申请办理注销登记之前，持有关证件向税务机关申报办理变更或者注销税务登记。”第六十条第一款“纳税人有下列行为之一的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，处二千元以上一万元以下的罚款：（一）未按照规定的期限申报办理税务登记、变更或者注销登记的；（二）未按照规定设置、保管帐簿或者保管记帐凭证和有关资料的；（三）未按照规定将财务、会计制度或者财务、会计处理办法和会计核算软件报送税务机关备查的；（四）未按照规定将其全部银行帐号向税务机关报告的；（五）未按照规定安装、使用税控装置，或者损毁或者擅自改动税控装置的。”第六十条第二款“纳税人不办理税务登记的，由税务机关责令限期改

正；逾期不改正的，经税务机关提请，由工商行政管理机关吊销其营业执照。

截至目前，公司部分分公司未按照前述《中华人民共和国税收征收管理法》第十五条、第十六条的规定办理登记或变更。具体情况如下：

分公司名称	税务登记证情况	整改措施及进度
海城分公司	未办理	2014年12月24日公司召开董事会通过注销上饶分公司、海城分公司的议案。目前公司正在办理该分公司的注销流程。公司注销海城分公司的公告拟于2014年12月29日公布。
东莞分公司	尚未将名称变更至“股份公司”名下，未进行负责人、营业场所的变更	因东莞分公司注册地变更属于跨区变更，需要进行税务登记的迁出迁入。东莞分公司原住所地税务机关要求在2014年度企业所得税汇算清缴结束后进行税务登记的迁出迁入手续。因此，东莞分公司拟在2014年度企业所得税汇算清缴结束后，立即由申请办理税务登记证变更登记手续。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十条第一款、第二款规定，对于公司上述分公司未按照规定及时办理税务登记证登记或者变更的行为，税务部门可以责令限期改正，可以处二千元以下的罚款，情节严重的，处二千元以上一万元以下的罚款。如税务机关要求责任改正，企业仍逾期不改正的，工商行政管理机关可吊销其营业执照。截至目前，公司虽然存在部分分公司未按照相关法律法规的规定及时办理税务登记证的登记或变更，但公司目前已经主动采取措施更正违法行为，因此不存在前述规定第六十条第二款规定的情况。由于前述第六十条第一款规定中最高罚款额度较小，因此该项违法违规行为不属于重大违法规定行为。并且公司截至目前已经主动采取积极整改措施，未对公司正常运营产生不利影响。

此外，由于报告期内，海城分公司未实际经营业务，东莞分公司已开展业务，虽然税务登记证部分登记内容未进行变更，东莞分公司均正常纳税申报，因此，虽然分公司未及时办理税务登记证变更，并未影响公司的纳税申报情况。

(3) 公司部分分公司存在未及时办理社会保险登记或者变更登记的情形。

《中华人民共和国社会保险法》第五十七条 “用人单位应当自成立之日起

三十日内凭营业执照、登记证书或者单位印章，向当地社会保险经办机构申请办理社会保险登记。社会保险经办机构应当自收到申请之日起十五日内予以审核，发给社会保险登记证件。用人单位的社会保险登记事项发生变更或者用人单位依法终止的，应当自变更或者终止之日起三十日内，到社会保险经办机构办理变更或者注销社会保险登记。”第八十四条“用人单位不办理社会保险登记的，由社会保险行政部门责令限期改正；逾期不改正的，对用人单位处应缴社会保险费数额一倍以上三倍以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上三千元以下的罚款。”

截至目前，公司部分分公司未按照前述《中华人民共和国社会保险法》第五十七条的规定办理登记或变更。具体情况如下：

分公司名称	社会保险登记证情况	整改措施及进度
海城分公司、 上饶分公司	均未办理	2014年12月24日公司召开董事会通过注销上饶分公司、海城分公司的议案。目前公司正在办理该两个分公司的注销登记相关手续。
湖北分公司	未办理	公司已安排相关人员拟于2014年12月28日向相关部门申请前述相关证照的登记。
东莞分公司	尚未将名称变更至“股份公司”名下，未进行负责人、营业场所的变更	因当地相关部门2014年12月31日前已经不予办理业务，按当地政策2015年1月5日办公窗口开放后当天办理税务登记证的名称变更。
九江分公司	未办理	截至目前，九江分公司尚未实际开始经营活动。根据九江市人力资源和社会保障局《关于进一步完善城镇职工基本医疗保险政策的通知》（九人社医〔2011〕7号）第十三规定“以单位参加城镇职工医疗保险，必须满6人以上才能立户参保”。根据九江市人力资源和社会保障局《九江市社会保险“多险合一”信息系统上线工作实践意见》的规定，九江市正在实施多险合一，即社会保险五大险种统一参保征缴，待遇分险种支付。因此，九江市社会保险其他险种的立户需

		要考虑医疗保险的需求。目前，九江分公司不具备办理社会保险登记手续的条件，待服务人员满6人以上时将及时申请办理社保登记证。
--	--	--

根据前述《中华人民共和国社会保险法》第八十四条规定，企业不办理社会保险登记的，由社会保险行政部门责令限期改正，逾期不改正的，对用人单位处应缴社会保险费数额一倍以上三倍以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上三千元以下的罚款。截至目前，公司部分分公司未按照《中华人民共和国社会保险法的相关规定》办理社会保险登记或变更，公司已经主动采取积极整改措施，因此不会发生前述第八十四条规定的“逾期不改正”的后果，不属于重大违法违规行为。

根据《中华人民共和国社会保险法》中关于法律责任的规定，上述分公司未及时办理社会保险登记或变更手续，不存在被责令停产停业、责令关闭、暂扣许可证、吊销许可证、暂扣执照或者吊销执照的行政处罚，因此上述分公司不规范情形，对公司的整体经营未构成不利影响。

目前，公司已决定注销上饶分公司和海城分公司，因此不存在继续办理社会保险登记的必要性；对于九江分公司、湖北分公司和东莞分公司，公司已安排专人负责整改措施，目前上述分公司尚不存在办理社会保险登记变更的实质性障碍。

(4) 报告期内，公司、公司各分公司存在未及时为其职工申请办理社会保险登记，或者未及时足额为其职工缴纳社会保险费的情形。

《中华人民共和国社会保险法》第五十八条第一款“用人单位应当自用工之日起三十日内为其职工向社会保险经办机构申请办理社会保险登记。未办理社会保险登记的，由社会保险经办机构核定其应当缴纳的社会保险费。”、第八十四条“用人单位不办理社会保险登记的，由社会保险行政部门责令限期改正；逾期不改正的，对用人单位处应缴社会保险费数额一倍以上三倍以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上三千元以下的罚款。”、第八十六条“用人单位未按时足额缴纳社会保险费的，由社会保险费征收机构责令限期缴纳或者补足，并自欠缴之日起，按日加收万分之五的滞纳金；逾期仍不缴纳的，由有关行政部门处欠缴数额一倍以上三倍以下的罚款。”

根据前述法律规定，公司及分公司未及时为其职工办理社会保险登记，或者未及时为其职工足额缴纳社会保险费的，由社会保险行政部门责令限期改正，

如逾期不改正，则对公司或相关人员予以罚款。目前，公司已经采取积极措施更正违法行为，并积极为职工办理社保保险登记手续，因此，不会发生“逾期不改正”情形，不属于重大违法违规行为。此外，公司已承诺将为公司及分公司员工依法办理各项社会保险手续，足额缴纳各项社会保险款项。同时，股份公司实际控制人以及现 10 名股东均承诺，如因社会保险费用问题给公司及公司各分公司带来的额外费用和损失由实际控制人以及现 10 名股东共同承担。因此，公司虽存在此项违法行为，公司已经积极采取措施更正，并避免公司造成损失采取了相应的预防措施，因此该项违法行为不构成公司挂牌造成实质性障碍。

(5) 报告期内，公司部分分公司存在未及时办理住房公积金缴存登记的情形。

《住房公积金管理条例》第十四条第一款，“新设立的单位应当自设立之日起 30 日内到住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起 20 日内持住房公积金管理中心的审核文件，到受委托银行为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。”第三十七条，“违反本条例的规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。”

截至目前，仅海淀分公司办理了住房公积金住房登记，其余分公司未按照前述《中华人民共和国社会保险法》第五十七条的规定办理登记或。具体情况如下：

分公司名称	住房公积金登记情况	整改措施及进度
海城分公司、 上饶分公司	均未办理	2014 年 12 月 24 日公司召开董事会通过注销上饶分公司、海城分公司的议案。目前公司正在办理该两个分公司的注销登记相关手续。
湖北分公司	未办理	公司已安排相关人员拟于 2014 年 12 月 29 日向相关部门申请前述相关证照的登记。
东莞分公司、 南昌分公司、 章丘分公司、	未办理	公司已经咨询当地相关部门，并拟于 2014 年 12 月 29 日向当地相关部门提交办理申请

九江分公司		
通州一分公司	未办理	目前，通州一分公司已着手安排专人负责办理住房公积金缴存登记手续，并拟于 2014 年 12 月 29 日到当地相关部门申请办理住房公积金缴存登记相关手续。

根据《住房公积金管理条例》第三十七条的规定，公司不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；如果企业逾期不办理的，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。截至目前，公司分公司未办理住房公积金登记，公司目前已经主动采取积极整改措施，因此不会发生前述第三十七条规定的“逾期不改正”的后果，因此，上述分公司不规范行为应当不属于重大违法行为。

根据《住房公积金管理条例》中关于罚则的规定，上述分公司未及时办理住房公积金缴存登记手续，不存在被责令停产停业、责令关闭、暂扣许可证、吊销许可证、暂扣执照或者吊销执照的行政处罚，因此上述分公司不规范行为，对公司的正常经营未构成不利影响。

目前，公司已决定注销上饶分公司和海城分公司，因此不存在继续办理住房公积金缴存登记的必要性；对于其他各分公司，公司已安排专人负责整改措施，目前上述分公司（上饶分公司和海城分公司除外）尚不存在办理住房公积金缴存登记的实质性障碍。

（6）报告期内，公司、公司各分公司存在未及时为其职工办理住房公积金账户设立手续，或者未及时足额为其职工缴纳住房公积金的情形。

《住房公积金管理条例》第十五条，“单位录用职工的，应当自录用之日起 30 日内到住房公积金管理中心办理缴存登记，并持住房公积金管理中心的审核文件，到受委托银行办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。”第三十七条，“违反本条例的规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。”第三十八条，“违反本条例的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。”

根据前述规定，公司及分公司未及时为其职工办理住房公积金账户设立手

续，或者未及时为其职工足额缴纳住房公积金的，可以由住房公积金管理中心责令限期办理，如逾期仍办理，可对公司予以罚款。目前，公司已积极采取措施更正该违法行为，因此不存在《住房公积金管理条例》第三十七条、第三十八条规定的罚款或缴存等处罚后果，不属于重大违法违规行为。此外，公司已承诺，将为公司及分公司职工依法办理住房公积金账户设立手续，足额缴纳住房公积金。同时，股份公司实际控制人以及现 10 名股东均承诺，如因住房公积金问题给公司及公司各分公司带来的额外费用和损失由实际控制人以及现 10 名股东共同承担。因此，公司虽存在此项违法行为，公司已经积极采取措施更正，并为避免公司造成损失采取了相应的预防措施，因此该项违法行为不构成公司挂牌造成实质性障碍。

(7) 报告期内，公司及公司分公司存在未及时缴纳税款，被相关税务机关收取税收滞纳金的情形。上述情形系因公司或公司分支机构工作人员操作失误，公司已补缴了相应税款，缴纳了相应滞纳金。上述行为不构成重大违法行为。

(8) 报告期内，公司及公司分公司存在未及时缴纳社会保险，被相关社会保险征收部门收取社会保险款项滞纳金的情形。上述情形系因公司或公司分支机构工作人员操作失误，公司已补缴了相应社会保险款项，缴纳了相应滞纳金。上述行为不构成重大违法行为。

公司已经积极按照前述相关的整改进度办理相关的登记手续，并尽快按照相应部门的要求尽快办理完毕相应的证照的登记或变更。

(三) 除上述内容外，报告期内，公司不存在重大违法违规行为。

(四) 公司控股股东、实际控制人最近两年不存在重大违法违规行为，未受到工商、税务等国家机构的处罚。

四、独立运营情况

公司运营独立，与实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况。

(一) 业务独立

本公司主要为高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务，公司具有独立完整的业务体系和面向市场独立开展业

务的能力，独立于各股东和其他关联方。

公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形，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，不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易。公司控股股东以及实际控制人均书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

（二）资产独立

本公司是由北京东光物业管理股份有限公司整体变更设立的股份公司，相关资产和产权变更登记手续正在已办理，公司所拥有的资产产权明晰，不存在权属纠纷。

（三）人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东和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，未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、和实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动工资制度，公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

（四）公司财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策。公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，公司独立纳税。

（五）公司机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司设有管理部、工程部、市场部、财务部、

培训部、人事部、行政部。公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东的组织机构，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

截至本说明书出具之日，公司控股股东世纪升和仅对外投资本公司一家企业。公司共同实际控制人之一张蕾除世纪升和 49% 股权外，不持有其他公司股权或控制其他企业。公司共同实际控制人之一黄旭东对外投资和实际控制的企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	黄旭东 持股比例	经营范围	黄旭东 在该公司的任职
1	世纪升和	1,200	51%	许可经营项目：无。一般经营项目：资产管理；财务咨询；法律咨询；市场营销策划；承办展览展示；礼仪服务；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资顾问；商务信息咨询（中介除外）。	执行董事 兼经理
2	精诚建业	200	66%	许可经营项目：专业承包。一般经营项目：资产管理；工程技术开发、转让；经济信息咨询；市场营销策划；承办展览展示；会议服务；组织文化艺术交流活动；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资咨询；商务信息咨询。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许	执行董事

				可。)	
3	霆瀚能源	300	60%	许可经营项目：无。一般经营项目：技术推广；热力供应。（未取得行政许可的项目除外）	——

北京世纪升和资产管理有限责任公司（注册号：110115012154970），成立于2009年8月7日，法定代表人：黄旭东，注册资本：1200万元，注册地址：北京市大兴区黄村镇清源路9号黄村镇政府东配楼312室，经营范围：资产管理；财务咨询；市场营销策划；承办展览展示；礼仪服务；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资顾问；商务信息咨询（中介除外）。报告期内，世纪升和除向东光物业投资1350万元，没有经营其他业务，与东光物业不存在同业竞争。世纪升和承诺其及控股子公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对东光物业构成同业竞争的业务及活动。

北京精诚建业资产管理有限公司（注册号：110109015054374），成立于2012年7月5日，法定代表人：黄旭东，注册资本：200万元，注册地址：北京市门头沟区桥东街13楼北105-20室，经营范围：许可经营项目：专业承包。一般经营项目：资产管理；工程技术开发、转让；经济信息咨询；市场营销策划；承办展览展示；会议服务；组织文化艺术交流活动；摄影服务；图文制作；设计、制作、代理广告；销售文化用品、建筑材料；企业形象策划；企业管理咨询；投资咨询；商务信息咨询。报告期内，精诚建业除向东光物业投资125万元，没有经营其他业务。精诚建业股东均为东光物业员工，其控股股东黄旭东计划将其作为对东光物业核心员工进行股权激励的持股平台公司，与东光物业不存在同业竞争。

北京霆瀚能源技术有限责任公司（注册号110108002119257），成立于2006年12月21日，法定代表人：黄旭东，注册资本：300万元。注册地址：北京市海淀区蓝靛厂南路55号金威大厦410室。经营范围：技术推广，热力供应。（未取得行政许可的项目除外）。该公司主营业务为住宅小区供暖服务，属于电力、热力生产和供应行业，与东光物业不存在同业竞争。

（二）公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，股份公司实际控制人出具

《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。2、本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。3、本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

为避免与股份公司产生新的或潜在的同业竞争，股份公司控股股东出具《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本单位及其控股子公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权。2、本单位在作为股份公司股东期间，本承诺持续有效。3、本单位愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

股份公司董事、监事、高级管理人员及核心员工也出具《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成同业竞争的业务及活动；或者拥有与股份公司存在同业竞争关系的任何公司、企业、机构、经济实体、经济组织的权益；或者以其他任何形式取得该公司、企业、机构、经济实体、经济组织的控制权；或者在该公司、企业、机构、经济实体、经济组织中担任高级管理人员或核心员工。2、本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员或核心技术人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺。3、本人愿意承担因违反以上承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

六、公司资金占用、对外担保等情况以及公司为防止关联交易所采取的措施

（一）公司最近二年内资金占用情况

公司控股股东、实际控制人及其控制的企业近两年占用公司资产情况：

（1）有限公司阶段，公司曾与控股股东北京世纪升和资产管理有限公司及北京霆瀚能源技术有限公司（公司实际控制人黄旭东实际控制企业）发生临时

资金拆借行为，2013年，公司拟进行整体改制，变更为股份公司时，控股股东北京世纪升和资产管理有限公司、北京霆瀚能源技术有限公司已经将对公司的资金拆借款项已经全部还清。

(2) 公司在2013年承做慧华苑住宅物业服务项目时，原来签订的外包供暖合同到期而新合同尚未签署，为保证小区正常供暖，公司购进原料煤一批作为应急供暖时的储备原料。之后公司将该项目的供暖服务外包给关联方企业北京霆瀚能源技术有限公司，并将该批原料煤以市场价格转让给北京霆瀚能源技术有限公司并与之签订了新合同。霆瀚能源共计应向东光物业有限支付4,996,221.00元。股份公司成立后，股份公司董事会和股东大会均就上述关联交易进行了确认。公司该笔交易是公司基于正常经营业务所发生的交易款项，该笔款项已计入公司应收账款项目。截至本公开转让说明书出具之日，霆瀚能源已向公司支付前述款项。

(3) 2013年2月28日，黄旭东与中国民生银行股份有限公司总行营业部（以下简称“民生银行总部”）签订编号为90122013008218的《综合授信合同》，在授信有效期（自2013年2月28日至2018年2月28日）内，黄旭东可向民生银行总部申请使用的最高授权额度为785.00万元。东光物业有限以编号为90122013B08218的《最高额担保合同》提供连带责任的保证担保。张蕾以与黄旭东共有的位于北京市朝阳区的个人房产提供抵押担保。2013年3月22日，中国民生银行股份有限公司总行营业部向黄旭东发放785.00万元贷款，贷款期限一年，自2013年3月22日至2014年3月22日，贷款到期黄旭东偿还贷款本息后，中国民生银行股份有限公司总行营业部又发放785.00万元贷款，贷款期限仍为一年。

2014年9月25日，中国民生银行股份有限公司北京魏公村支行出具《贷款结清证明》，根据前述证明，黄旭东已于2014年9月24日结清上述785万贷款。根据中国民生银行股份有限公司北京魏公村支行提供的《额度概要信息》，民生银行向黄旭东785万元授信额度状态于2014年9月24日作废。鉴于《综合授信协议》项下的授信额度已作废，即《综合授信协议》效力终止，因此为前述综合授信协议项下具体贷款进行担保的《最高额担保合同》效力终止。

除此之外，近二年公司资产不存在被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用的情况。公司控股股东、实际控制人均出具承诺，将严格遵守公司的各项规章制度，避免出现占用公司资金的情况。

（二）公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易情况

1、报告期内，公司依照有限公司股东会决议授权范围内进行委托理财行为。

2013年6月1日，有限公司召开临时股东会，与会全体股东一致同意，经公司有权机构或人员决定后，公司可进行委托理财。其中：一年内，单笔委托理财金额超过1,500万元的，由公司股东会审议；单笔委托理财金额超过1,000万元的，由公司执行董事决定；单笔委托理财金额未达到1,000万元的，由公司总经理决定。

报告期内，2013年12月31日余额分别为2013年11月22日及2013年12月27日购买的中信银行“共赢周周赢”理财产品700.00万元和300.00万元，以上款项已于2014年1月6日赎回；2014年5月31日余额为2014年5月12日购买的中信银行“共赢1417期A对公”理财产品。

2、报告期内，公司发生的重大投资行为如下：

2013年9月，公司与江西龚杏现代服务股份有限公司共同出资设立“江西龚杏东光物业管理有限公司”，公司持股50%（认缴出资额100万元，实缴出资额25万元）。根据江西龚杏现代服务股份有限公司、江西龚杏东光物业管理有限公司及公司于2014年3月25日出具的《情况说明》，江西龚杏东光物业管理有限公司由公司具体负责其经营管理。

3、报告期内，公司存在对外担保事项。

报告期内，具体关联交易情况，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、关联交易”之“（二）、关联交易”及“2、偶发性关联交易”之“担保”。

2、报告期内，公司存在关联方采购、关联方销售和关联方往来、关联方担保事项。

报告期内，具体关联交易情况，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、关联交易”之“（二）、关联交易”及“（三）、关联方往来余额”。

（三）公司为了防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

公司为了防止控股股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为，在《公司章程》中规定了公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益；公司对股东、实际控制人及其关联方提供的担保须经股东大会审议通过；股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以就

该关联交易事项作适当陈述，但不应当参与该关联交易事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司制定的《关联交易管理办法》中规定：公司关联交易应遵循诚实信用原则、不损害公司及非关联股东合法权益原则以及关联方回避表决原则。公司董事会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。公司针对关联交易事项签署协议时，任何自然人只能代表一方签署协议。公司关联交易的定价应当遵循以下原则：（一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；（二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；（三）除实行政府定价或者政府指导价外，交易事项按照市场价格定价；（四）如果没有市场价格，按照成本加成定价；（五）如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份情况

董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接持有公司股份情况如下：

股东姓名	职务、与管理层的关系	持股数 (股)	持股比例 (%)	持股方式
黄旭东	董事长	2,880,000.00	7.20	直接持有
张蕾	董事、董事会秘书	0	0	——
黄林峻	董事、总经理	0	0	——
孙翔	董事	0	0	——
安学江	董事	800,000.00	2	直接持有
石鲁宁	监事会主席	5,120,000.00	12.80	直接持有
邢焱	监事	0	0	——
宋国志	监事	0	0	——
合计		8,800,000.00	22.00	——

（二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事长黄旭东与董事兼财务总监、董事会秘书张蕾之间存在关联关系，二人为夫妻关系，并且双方合计持有公司控股股东世纪升和合计 100% 股权。二人均为公司董事会成员，并且二人签署了《一致行动人协议》，共同为公司实际控制人。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形

除董事孙翔、安学江，公司监事石鲁宁、邢焱未在公司任职，公司其他董事、监事及高级管理人员均为公司在册员工，与公司签订劳动合同和保密协议。

公司董事、监事、高级管理人员做出的重要声明和承诺包括：

- 不存在对外投资与公司存在利益冲突发表的书面声明。
- 签署了避免同业竞争承诺函。
- 就对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的书面声明。
- 就管理层诚信状况发表的书面声明。
- 管理层关于近两年是否存在违法违规情形的书面声明。
- 公司未受过环保部门和质量技术监督部门处罚的声明。
- 签署了关于公司重大诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁及其影响的书面声明。

此外，公司高级人员作出了不存在在股东单位（公司关联企业）双重任职（领取报酬及其他情况）的书面声明。

（四）公司高级管理人员是否存在在其他单位兼职的情形

公司高级管理人员均为公司在册员工，在公司领取薪酬。除公司总经理黄林峻在龚杏东光担任监事会主席外，公司高管人员不存在在其他单位兼职的情形。

（五）公司董事、监事、高级管理人员是否存在外投资与公司存在利益冲突的情形

公司董事、监事及高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形。

(六) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在最近二年受处罚的情形

公司董事、监事及高级管理人员最近二年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

(七) 公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事及高级管理人员不存在其它对公司持续经营有不利影响的情形。

八、公司董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况和原因

(一) 公司董事、监事变动情况说明

1999年10月18日，有限公司召开股东会通过决议，选举黄旭东为执行董事，选举陈峻松为监事。

2000年4月20日，有限公司召开股东会通过决议，选举张蕾为监事。

2014年4月21日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，选举了股份公司第一届董事会成员：黄旭东、张蕾、黄林峻、孙翔和安学江；选举股份公司第一届监事会股东代表监事：石鲁宁和邢焱。同日，股份公司第一届监事会第一次会议选举石鲁宁为监事会主席。

(二) 公司高级管理人员最近两年内变动情况

1999年10月18日，有限公司召开股东会通过决议，聘任黄旭东为经理。

2012年12月17日，有限公司执行董事作出决定，解聘黄旭东经理职务，换聘黄林峻为经理。

2014年4月21日，股份公司第一届董事会第一次会议选举黄旭东为股份公司董事长，聘任黄林峻为股份公司总经理、聘任张蕾为董事会秘书兼财务总监。

公司拟改制为股份公司时，公司高管人员增加了财务总监和董事会秘书职

务，除此职务，公司其他董事、监事、高级管理人员在最近二年内均未发生过变动，管理团队稳定，日常运营平稳正常。

九、公司近二年诉讼、仲裁情况

报告期内，公司尚存在一起未决诉讼案件，具体案件情况如下：

2014年6月26日，北京珉福网络科技有限公司（以下简称“珉福网络”）起诉东光物业有限，诉请要求：解除双方所签订的《社区宽带互联接入业务合作运营协议》，东光物业有限赔偿珉福网络经济损失100万元，东光物业有限退还珉福网络进场协调费30万元，诉讼费用由东光物业有限承担。2014年7月20日，东光物业有限提出反诉，诉请要求：珉福网络向东光物业有限支付配合费11617.10元、电费3000元及违约金15万元，珉福网络承担本案诉讼费用。2014年9月26日，北京市通州区人民法院作出（2014）通民（商）初字第11688号民事判决，判决：1、自判决生效之日起，解除双方于2012年9月7日签订的《北京珉福网络科技有限公司社区宽带互联接入业务合作运营协议》；2、东光物业于判决生效之日起7日内退还珉福网络进场协调费25万元；3、珉福网络于判决生效之日起7日内支付东光物业配合费11617.10元；4、珉福网络于判决生效之日起7日内支付东光物业电费3000元；5、珉福网络于判决生效之日起7日内支付东光物业违约金3500元；6、驳回珉福网络的其他诉讼请求；7、驳回东光物业的其他诉讼请求。案件受理费8250元，由珉福网络负担5725元，由东光物业负担2525元。反诉费1796元，由东光物业负担1670元，由珉福网络负担126元。上述判决作出后，珉福网络不服该判决，已向北京市第三中级人民法院提出上诉。

截至目前，公司尚未取得二审法院判决书。

由于该案件主要是基于对物业服务小区互联网使用所产生的争议，对东光物业的生产经营未产生重大影响，并且如二审判决维持一审原判，则公司应按照一审判决的内容向北京珉福网络科技有限公司支付相关费用，前述一审判决赔付金额不足50万元，且未影响公司的正常业务经营，因此，该案件不属于公司报告期内存在的重大诉讼、仲裁案件。

第四节 公司财务

一、最近二年及一期财务报表和审计意见

(一) 最近二年及一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产			
流动资产：			
货币资金	12,179,897.11	12,348,813.90	2,934,499.91
交易性金融资产		-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	26,860,134.06	20,325,030.27	12,276,924.04
预付款项	195,575.10	324,732.60	171,887.00
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	2,943,829.32	4,493,688.22	22,133,191.83
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品（产成品）	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	5,000,000.00	10,000,000.00	-
流动资产合计	47,179,435.59	47,492,264.99	37,516,502.78
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
固定资产	1,524,677.15	1,453,215.73	1,041,139.15
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	50,000.00	60,666.67	86,266.67
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,662,283.02	3,163,742.81	-
递延所得税资产	373,492.01	286,533.88	389,108.24
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	4,610,452.18	4,964,159.09	1,516,514.06
资产总计	51,789,887.77	52,456,424.08	39,033,016.84
负债			
流动负债:			
短期借款	-	-	1,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	630,595.74	1,143,108.13	929,990.66
预收款项	908,100.74	214,519.98	1,164,952.53
应付职工薪酬	331,417.89	60,547.05	62,907.65
应交税费	2,862,505.78	4,433,188.45	3,072,194.04
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	4,958,865.81	4,691,399.52	7,938,158.41
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	9,691,485.96	10,542,763.13	13,169,203.29
非流动负债:			
长期借款	-	-	873,528.43
应付债券	-	-	-

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期应付款	-	-	323,919.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	1,197,447.43
负债合计	9,691,485.96	10,542,763.13	14,366,650.72
所有者权益：			
实收资本（或股本）	40,000,000.00	25,000,000.00	16,000,000.00
资本公积	2,034,247.23	4,200,000.00	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积		1,266,123.98	813,967.23
其中：法定公积金			
任意公积金	-174,731.02	11,208,279.92	7,674,739.08
未分配利润	41,859,516.21	41,674,403.90	24,488,706.31
归属于母公司所有者权益合计	238,885.60	239,257.05	177,659.81
少数股东权益	42,098,401.81	41,913,660.95	24,666,366.12
所有者权益合计	51,789,887.77	52,456,424.08	39,033,016.84
负债和所有者权益总计		1,266,123.98	813,967.23

2、合并利润表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、营业收入	28,012,735.46	71,145,515.17	58,419,105.23
其中：主营业务收入	27,813,935.46	70,390,801.81	57,918,201.59
其他业务收入	198,800.00	754,713.36	500,903.64
二、营业总成本	27,890,404.67	65,545,925.61	54,771,424.39
减：营业成本	22,865,731.66	53,656,783.29	42,440,448.01
营业税金及附加	1,570,797.33	4,346,909.37	3,566,422.01
销售费用	403,971.63	1,282,394.50	1,023,149.32
管理费用	2,697,463.97	6,417,506.33	6,323,492.97
财务费用	4,607.59	252,629.49	695,669.71
资产减值损失	347,832.49	-410,297.37	722,242.37
加：公允价值变动收益			
投资收益	101,972.61	874,667.61	-74,594.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	224,303.40	6,474,257.17	3,573,086.27
加：营业外收入		10,811.44	12,078.03
减：营业外支出	9,695.06	91,613.79	21,906.23
其中：非流动资产处置损失		83,811.12	3,572.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	214,608.34	6,393,454.82	3,563,258.07
减：所得税费用	78,151.63	1,587,839.18	966,875.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	136,456.71	4,805,615.64	2,596,383.02
归属于母公司所有者的净利润	136,828.16	5,000,185.29	2,607,208.67
少数股东损益	-371.45	-194,569.65	-10,825.65
六、每股收益			
（一）基本每股收益	0.0034	0.2632	0.1630
（二）稀释每股收益	0.0034	0.2632	0.1630

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额	136,456.71	4,805,615.64	2,596,383.02
归属于母公司股东的综合收益总额	136,828.16	5,000,185.29	2,607,208.67
归属于少数股东的综合收益总额	-371.45	-194,569.65	-10,825.65

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012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	21,908,059.80	65,306,754.05	54,120,003.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	9,012,764.93	12,073,231.68	10,962,711.50
经营活动现金流入小计	30,920,824.73	77,379,985.73	65,082,714.51
购买商品、接受劳务支付的现金	13,926,717.62	28,579,000.77	13,158,870.73
支付给职工以及为职工支付的现金	10,610,013.09	30,844,164.66	28,740,883.28
支付的各项税费	3,472,633.67	4,466,393.30	4,049,051.78
支付其他与经营活动有关的现金	8,002,083.85	8,696,831.94	12,365,717.12
经营活动现金流出小计	36,011,448.23	72,586,390.67	58,314,522.91
经营活动产生的现金流量净额	-5,090,623.50	4,793,595.06	6,768,191.60
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	33,000,000.00	7,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	101,972.61		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	561,783.44	-
收到其他与投资活动有关的现金	-		-
投资活动现金流入小计	33,101,972.61	7,561,783.44	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	180,265.90	4,382,087.90	515,269.00
投资支付的现金	28,000,000.00	10,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	28,180,265.90	14,382,087.90	515,269.00
投资活动产生的现金流量净额	4,921,706.71	-6,820,304.46	-515,269.00

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	13,450,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	1,001,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	13,450,000.00	1,001,000.00
偿还债务支付的现金	-	874,528.43	10,126,471.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,134,448.18	628,130.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	2,008,976.61	10,754,602.28
筹资活动产生的现金流量净额	-	11,441,023.39	-9,753,602.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-168,916.79	9,414,313.99	-3,500,679.68
加：期初现金及现金等价物余额	12,348,813.90	2,934,499.91	6,435,179.59
六、期末现金及现金等价物余额	12,179,897.11	12,348,813.90	2,934,499.91

4、2014年1-5月合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额：	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	11,208,279.92	-	239,257.05	41,913,660.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	11,208,279.92	-	239,257.05	41,913,660.95
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-11,383,010.94	-	-371.45	184,740.86
(一) 净利润	-	-	-	-	-	136,828.16	-	-371.45	136,456.71
(二) 其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	136,828.16	-	-371.45	136,456.71
(三) 所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
金额									
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)利润分配	-	-	-	-	-	48,284.15	-	-	48,284.15
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其它	-	-	-	-	-	48,284.15	-	-	48,284.15
(六)所有者权益内部结转	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-11,568,123.25	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-11,568,123.25	-	-	-
四、本年年末余额	40,000,000.00	2,034,247.23	-	-	-	-174,731.02	238,885.60	42,098,401.81	

5、2013 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额：	16,000,000.00	-	-	-	813,967.23	7,674,739.08	-	177,659.81	24, 6,6,366.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	16,000,000.00	-	-	-	813,967.23	7,674,739.08	-	177,659.81	24, 6,6,366.12
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	9,000,000.00	4,200,000.00	-	-	452,156.75	3,533,540.84	-	61,597.24	17,247,294.83
（一）净利润	-	-	-	-	-	5,000,185.29	-	-194,569.65	4,805,615.64
（二）其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	5,000,185.29	-	-194,569.65	4,805,615.64
（三）所有者投入和减少的资本	9,000,000.00	4,200,000.00	-	-	-	-	-	256,166.89	13,456,166.89
1、所有者投入资本	9,000,000.00	4,200,000.00	-	-	-	-	-	250,000.00	13,450,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	6,166.89	6,166.89
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	452,156.75	-1,466,644.45	-	-	-1,103,261.98
1、提取盈余公积	-	-	-	-	452,156.75	-452,156.75	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-1,000,000.00	-	-	-1,000,000.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	11,208,279.92	-	239,257.05	41,913,660.95

6、2012 年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额：	16,000,000.00	-	-	-	554,384.31	5,327,113.33	-	188,485.46	22,069,983.10
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	16,000,000.00	-	-	-	554,384.31	5,327,113.33	-	188,485.46	22,069,983.10
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	259,582.92	2,347,625.75	-	-10,825.65	2,596,383.02
（一）净利润	-	-	-	-	-	2,607,208.67	-	-10,825.65	2,596,383.02
（二）其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	2,607,208.67	-	-10,825.65	2,596,383.02
（三）所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	259,582.92	-259,582.92	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	259,582.92	-259,582.92	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	16,000,000.00	-	-	-	813,967.23	7,674,739.08		177,659.81	24,666,366.12

7、母公司资产负债表

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产			
流动资产：			
货币资金	11,702,125.91	11,870,299.81	2,895,385.71
交易性金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	26,860,134.06	20,325,030.27	12,219,924.04
预付款项	195,575.10	324,732.60	171,887.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2,943,829.32	4,493,688.22	21,275,675.27
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	
库存商品(产成品)	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	5,000,000.00	10,000,000.00	
流动资产合计	46,701,664.39	47,013,750.90	36,562,872.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	250,000.00	250,000.00	1,195,059.06
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,524,677.15	1,453,215.73	1,030,399.05
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	50,000.00	60,666.67	86,266.67

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,662,283.02	3,163,742.81	-
递延所得税资产	373,492.01	286,533.88	380,858.24
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	4,860,452.18	5,214,159.09	2,297,523.96
资产总计	51,562,116.57	52,227,909.99	38,860,395.98
负债			
流动负债：			
短期借款	-	-	1,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	630,595.74	1,143,108.13	929,990.66
预收款项	908,100.74	214,519.98	1,164,952.53
应付职工薪酬	331,417.89	60,547.05	54,132.65
应交税费	2,862,505.78	4,433,188.45	3,030,808.17
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	4,958,865.81	4,691,399.52	7,903,997.45
一年内到期的非流动负债		-	
其他流动负债		-	
流动负债合计	9,691,485.96	10,542,763.13	13,084,881.46
非流动负债：			
长期借款	-	-	873,528.43
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	323,919.00
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	1,197,447.43
负债合计	9,691,485.96		

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
		10,542,763.13	14,282,328.89
股东权益：			
股本	40,000,000.00	25,000,000.00	16,000,000.00
资本公积	2,034,247.23	4,200,000.00	-4,940.94
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	1,266,123.98	813,967.23
其中：法定公积金	-	-	-
任意公积金	-	-	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-163,616.62	11,219,022.88	8,164,099.86
股东权益合计	41,870,630.61	41,685,146.86	24,973,126.15
负债和股东权益总计	51,562,116.57	52,227,909.99	39,255,455.04

8、母公司利润表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
一、营业收入	28,012,735.46	71,145,515.17	57,201,640.16
减：营业成本	22,865,731.66	53,478,696.46	42,299,257.91
营业税金及附加	1,570,797.33	3,991,544.74	3,197,781.34
销售费用	403,971.63	1,282,394.50	1,023,149.32
管理费用	2,696,464.97	5,987,672.12	5,552,714.49
财务费用	4,870.32	250,545.72	693,246.82
资产减值损失	347,832.49	-377,297.37	712,572.37
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	101,972.61	-350,000.00	-150,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	225,039.67	6,181,959.00	3,572,917.91
加：营业外收入		10,811.44	8,820.03
减：营业外支出	9,688.44	91,613.79	16,616.23
其中：非流动资产处置损失	3,099.92	83,811.12	3,572.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	215,351.23	6,101,156.65	3,565,121.71
减：所得税费用	78,151.63	1,579,589.18	969,292.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	137,199.60	4,521,567.47	2,595,829.16

9、母公司现金流量表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012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	21,908,059.80	65,306,754.05	53,069,137.94
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,012,346.40	10,672,717.85	10,952,424.39
经营活动现金流入小计	30,920,406.20	75,979,471.90	64,021,562.33
购买商品、接受劳务支付的现金	13,926,717.62	34,924,797.56	17,918,982.53
支付给职工以及为职工支付的现金	10,609,783.09	24,097,368.33	23,675,540.02
支付的各项税费	3,472,117.05	4,137,963.09	3,711,834.35
支付其他与经营活动有关的现金	8,001,669.05	8,328,364.31	11,731,829.43
经营活动现金流出小计	36,010,286.81	71,488,493.29	57,038,186.33
经营活动产生的现金流量净额	-5,089,880.61	4,490,978.61	6,983,376.00
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	33,000,000.00	7,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	101,972.61	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	925,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	33,101,972.61	7,925,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	180,265.90	4,382,087.90	512,539.00
投资支付的现金	28,000,000.00	10,250,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,180,265.90	14,632,087.90	512,539.00
投资活动产生的现金流量净额	4,921,706.71	-6,707,087.90	-512,539.00

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	13,200,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	1,001,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	13,200,000.00	1,001,000.00
偿还债务支付的现金	-	874,528.43	10,126,471.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,134,448.18	628,130.71
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	2,008,976.61	10,754,602.28
筹资活动产生的现金流量净额	-	11,191,023.39	-9,753,602.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-168,173.90	8,974,914.10	-3,282,765.28
加：期初现金及现金等价物余额	11,870,299.81	2,895,385.71	6,178,150.99
六、期末现金及现金等价物余额	11,702,125.91	11,870,299.81	2,895,385.71

10、2014年1-5月母公司股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储 备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	-	11,219,022.88		41,685,146.86
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	-	11,219,022.88		41,685,146.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-	-11,382,639.50		185,483.75
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	137,199.60	-	137,199.60
(二)其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	137,199.60	-	137,199.60
(三)股东投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储 备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
的金额									
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)利润分配	-	-	-	-	-	-	48,284.15		48,284.15
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	48,284.15		48,284.15
(六)股东权益内部结转	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-	-11,568,123.25	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	15,000,000.00	-2,165,752.77	-	-	-1,266,123.98	-	-11,568,123.25	-	
四、本年年末余额	40,000,000.00	2,034,247.23	-	-	-	-	-163,616.62		41,870,630.61

11、2013 年度股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	16,000,000.00	-4,940.94	-	-	813,967.23	-	8,164,099.86	-	24,973,126.15
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	16,000,000.00	-4,940.94	-	-	813,967.23	-	8,164,099.86	-	24,973,126.15
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	9,000,000.00	4,204,940.94	-	-	452,156.75	-	3,054,923.02	-	16,712,020.47
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	4,521,567.47	-	4,521,567.47
(二)其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	4,521,567.47	-	4,521,567.47
(三)股东投入和减少的资本	9,000,000.00	4,200,000.00	-	-	-	-	-	-	13,204,940.94
1、股东投入资本	9,000,000.00	4,200,000.00	-	-	-	-	-	-	13,200,000.00
2、股份支付计入股东权	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
益的金额									
3、其他	-	4,940.94	-	-	-	-	-	-	4,940.94
(四)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)利润分配	-	-	-	-	452,156.75	-	-1,466,644.45		-1,014,487.70
1、提取盈余公积	-	-	-	-	452,156.75	-	-452,156.75	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00	-	-1,000,000.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-14,487.70		-14,487.70
(六)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,000,000.00	4,200,000.00	-	-	1,266,123.98	-	11,219,022.88		41,685,146.86

12、2012 年度股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	16,000,000.00	-4,940.94	-	-	554,384.31	-	5,827,853.62	-	22,377,296.99
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	16,000,000.00	-4,940.94	-	-	554,384.31	-	5,827,853.62	-	22,377,296.99
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	259,582.92	-	2,336,246.24	-	2,595,829.16
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	2,595,829.16	-	2,595,829.16
(二)其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	2,595,829.16	-	2,595,829.16
(三)股东投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入股东权	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	其他	股东权益合计
益的金额									
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)利润分配	-	-	-	-	259,582.92	-	-259,582.92	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	259,582.92	-	-259,582.92	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	16,000,000.00	-4,940.94	-	-	813,967.23	-	8,164,099.86	-	24,973,126.15

（二）财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。

2、合并报表范围及变化情况

（1）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况

企业名称	企业类型	注册地	业务性质	实收资本 (万元)
芜湖东光物业管理有限公司	有限责任公司	安徽芜湖	物业服务	50.00
北京嘉信联诚工程技术有限公司	有限责任公司	北京	招标代理	100.00
江西龚杏东光物业管理有限公司	有限责任公司	江西龚杏	物业服务	50.00

北京鸿浩保洁服务有限公司	有限责任公司	北京	保洁服务	50.00
--------------	--------	----	------	-------

续上表：

企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
芜湖东光物业管理有限公司	47.50	95.00	95.00	投资设立
北京嘉信联诚工程技术有限公司	80.00	80.00	80.00	投资设立
江西龚杏东光物业管理有限公司	25.00	50.00	50.00	投资设立
北京鸿浩保洁服务有限公司	80.00	80.00	40.00	受让取得

(3) 公司合并报表范围近二年变动情况：

报告期内，公司处置子公司三家，2012年处置转让芜湖东光物业管理有限公司，2013年处置北京嘉信联诚工程技术有限公司和北京鸿浩保洁服务有限公司的全部股权。报告期内将子公司年初至处置日利润表和现金流量表纳入合并报表中。

子公司名称	处置日净资产	年初至处置日净利润	处置年度
芜湖东光物业管理有限公司	420,625.87	-27,631.06	2012年
北京嘉信联诚工程技术有限公司	443,871.39	22,812.08	2013年
北京鸿浩保洁服务有限公司	-474,705.89	-941,945.61	2013年

(三) 最近二年及一期财务会计报告的审计意见

公司2012年-2014年5月31日的财务会计报告业经具有证券期货从业资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2014）京会兴审字第10010231号标准无保留意见审计报告。

二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

(一) 会计年度

公司会计年度从公历1月1日至12月31日止，报告期自2012年1月1日至2014年5月31日。

(二) 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

（三）现金及现金等价物的确定标准

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

（四）金融工具

1、金融工具的确认依据和计量方法

（1）可供出售金融资产

取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益；处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值的差额，计入投资损益。

（2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

2、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，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。

（五）应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 50.00 万元以上应收账款，

50.00 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

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

确定组合的依据	
关联方组合	根据交易对象
备用金组合	根据款项性质及用途（含代员工缴纳社保个人部分）
账龄组合	根据账龄
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	不计提
备用金组合	不计提
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

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

（六）长期股权投资

1、投资成本确定

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益

账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，长期股权投资按照实际支付的价款作为初始投资成本。

2、后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3、长期股权投资的处置

企业持有长期股权投资的过程中，决定将持有的对被投资单位的股权全部或部分对外出售时，结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额，应确认为处置损益。采用权益法核算的长期股权投资，原记入资本公积的金额与所出售股权相对应的部分在处置时转入当期损益。

（七）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为公司经营、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：机器设备、运输设备、办公设备。

2、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费等确定；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3、固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能

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；其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	10	5.00	9.50
机器设备	3-5	5.00	19.00-31.67
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67

（八）借款费用

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

（九）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

（2）后续计量

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	5	预计使用年限

每期期末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，报告期内无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）非金融资产减值准备

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，如果有迹象表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

（十二）收入

提供劳务收入的确认方法

本公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

（十三）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和税款抵减,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(十四) 关联方

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

- 1、本公司的母公司;
- 2、本公司的子公司;
- 3、与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- 4、对本公司实施共同控制的投资方;
- 5、对本公司施加重大影响的投资方。

(十五) 主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响

1、会计政策变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计政策未发生变更,对公司利润无影响。

2、会计估计变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计估计未发生变更,对公司利润无影响。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

(一) 最近二年及一期主要会计数据和财务指标简表

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（元）	51,789,887.77	52,456,424.08	39,033,016.84
负债总计（元）	9,691,485.96	10,542,763.13	13,169,203.29
股东权益合计（元）	42,098,401.81	41,913,660.95	24,666,366.12
归属于申请挂牌公司股东权益合计（元）	41,859,516.21	41,674,403.90	24,488,706.31
每股净资产（元/股）	1.052	2.206	1.542
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.046	2.193	1.531
资产负债率（母公司）（%）	18.80	20.19	36.38
流动比率（倍）	4.87	4.50	2.85
速动比率（倍）	4.35	3.56	2.85
营业收入（元）	28,012,735.46	71,145,515.17	58,419,105.23
净利润（元）	136,456.71	4,805,615.64	2,596,383.02
归属于申请挂牌公司股东的净利润（元）	136,828.16	5,000,185.29	2,607,208.67
扣除非经常性损益后的净利润（元）	68,717.89	3,906,000.46	2,644,617.75
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	69,089.34	4,100,570.11	2,655,443.40
毛利率（%）	18.37	24.58	27.35
净资产收益率（%）	0.33	16.67	12.02
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	0.17	13.67	12.24
基本每股收益（元/股）	0.0034	0.2632	0.1630
扣除非经常性损益后每股收益（元/股）	0.0017	0.2158	0.1660
稀释每股收益（元/股）	0.0034	0.2632	0.1630
应收账款周转率（次）	1.14	4.17	6.49
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,090,623.50	4,793,595.06	6,768,191.60

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.13	0.25	0.42

注：①毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算；

②净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算；

③扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算；

④每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；

⑤扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；

⑥每股净资产按照“期末净资产/当期加权平均股本”计算；

⑦每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/当期加权平均股本”计算；

⑧应收账款周转率按照“当期营业收入/当期应收账款平均数”计算；

⑨资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”（以母公司财务报表）计算；

⑩流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算；

⑪速动比率按照“（期末流动资产-期末存货-期末预付账款-期末其他流动资产）/期末流动负债”计算；

⑫当期加权平均股本 $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

⑬加权平均净资产 $E_2 = E_0 + P_1 \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0$

其中：S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；E₀=归属于公司普通股股东的期初净资产；P₁=报告期归属于公司普通股股东的净利润；E_i=报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产；E_j=报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产；E_k=其他事项引起的净资产增减变动；M₀为报告期月份数；M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

1、盈利能力分析

公司 2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度毛利率分别为 18.37%、24.58% 和 27.35%；净资产收益率分别为 0.33%、16.67%和 12.02%；基本每股收益分别为 0.0034 元、0.2632 元和 0.1630 元；净利润分别为 13.65 万元、480.56 万元、259.64 万元。公司 2013 年净利润相比 2012 年上升 220.92 万元，增幅为 85.09%，主要源于公司扩大业务规模、调整业务结构，同时拓展新市场、开展新项目。近二年，公司调整了业务结构，将经营重点从传统的住宅项目逐步转移至利润更高的公共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目。与此同时，公司在保持已有项目稳定收入的基础上，不断开拓新市场、承做新项目，从而使公司近两年的收入有了大幅提升。

2、长短期偿债能力分析

公司 2014 年 5 月末、2013 年度、2012 年度的资产负债率分别为 18.80%、20.19%和 36.38%。公司资产负债率较低，且呈下降趋势，长期偿债能力良好。

公司 2014 年 5 月末、2013 年末、2012 年末流动比率分别为 4.87、4.50 和 2.85，速动比率分别为 4.35、3.56 和 2.85。公司资产的流动性较好，具备较强的短期偿债能力，到期债务无法偿还的风险很低。

总之，公司资产负债结构符合公司当前所处的发展阶段，财务风险较低，公司拥有良好的财务环境。

3、营运能力分析

公司 2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度应收账款周转率分别为 1.14、4.17 和 6.49。近二年公司应收账款周转率略有下降，主要由于公司在 2013 年度开展的新项目应收账款数额较大，同时住宅项目拖欠的应收账款有所增加。公司已针对住宅项目欠款的情况采取了相应措施，以保证应收账款及时收回。

4、获取现金能力分析

2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度现金及现金等价物净增加额分别为 -168,916.79 元、9,414,313.99 元、-3,500,679.68 元，变化及原因具体分析如下：

①2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度公司经营活动现金流量净额分别为 -5,090,623.50 元、4,793,595.06 元、6,768,191.60 元，呈下降趋势，其主要原因是：近两年及一期公司扩大业务规模、调整业务结构，2012 年净额较大主要是由于期间清理往来款力度较大，收回大部分单位往来款所致，2014 年 1-5 月净额为负，主要是由于住宅物业费在年度中间收费程度较低，致使公司销售现金实现较少。公司现金流量项目“销售商品、提供劳务收到的现金”2013 年较 2012 年

11,186,751.04 元，增长 20.67%，主要是系 2013 年营业收入较 2012 年营业收入增加 21.78%、应收账款 2013 年较 2012 年增加 65.55% 等原因所致；“购买商品、接受劳务支付的现金”增加 15,420,130.04 元，增长 117.18%，主要是系 2013 年营业收入较 2012 年营业收入增加 21.78% 使得营业成本增加 24.54%，同时 2013 年 7 月转出子公司北京鸿浩保洁服务有限公司，增加外包保洁费所致；“支付其他与经营活动有关的现金”减少 3,668,885.18 元，减少 29.67%，主要系 2012 年其它应付款减少所致，减少原因主要是清理部分代收代付款项等事项所致。

②2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为 4,921,706.71 元、-6,820,304.46 元、-515,269.00 元，其主要变化受公司的投资及收回、购置长期资产支付现金的影响。2013 年公司处置长期股权投资收回现金 7,561,783.44 元，同时 2013 年由于公司项目办公地装修支出及购买了中信银行“共赢周周赢”理财产品 700.00 万元和 300.00 万元，导致 2013 年度投资活动产生的现金流量净额为负且数额较大，该产品已于 2014 年 1 月 6 日赎回，2014 年购买理财产品共计 2,800.00 万元，赎回当期投资收取现金 2,300.00 万元。

③2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.00 元、11,441,023.39 元、-9,753,602.28 元，2013 年较之 2012 年净额增加 2,119.46 万元，主要系 2013 年吸收投资增加 1,345.00 万元，2012 年归还贷款 1,012.65 万元所致。

（二）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明

1、收入确认方法

公司收入来源主要为物业服务收入、房屋租赁收入等，具体核算方式分别如下：

（1）物业服务收入

公司物业服务收入按权责发生制确认收入，根据物业委托协议，住宅项目按照约定的收费标准按年计算确认收入；公共场馆项目、公共建筑项目、产业园区项目每月向客户提供物业服务，经取得客户签收的验收单按月确认收入。

（2）房屋租赁收入：主要为招租分成收入，由东光物业负责为金威大厦所有人招租，根据合同条款约定的计量方式，按每年招租收入的比例确认收入。

公司房租收入主要为金威大厦招租分成收入，根据协议“每一合同年度归金威大厦基础利润（含流转税）为 1300 万元，每一合同年度年利润未达到基础利润指标（含流转税）（即 1300 万元）时，未达到部分由东光物业的自有资金补

足；每一合同年度实际利润超过基础利润指标 1300 万时（含流转税），超过部分按金威大厦 60%，东光物业 40%的比例进行利润分成”。于每年的 4 月份双方按实际招租金额结算上年的利润分成，财务上于年末按上年的结算金额计提当年的收入，于次年 4 月进行调整。

具体业务流程如下：与甲方（合作对方）签订合作协议→向承租方招租→签订租赁协议（甲方与承租方签订）→租赁费收取（甲方收款）→年底按上年分成情况预计收入→次年 4 月与甲方按房租收入情况结算招租分成收入，并对上年收入进行调整→收款。

（3）多种经营收入主要为停车费、入室保洁费、材料费、绿化养护费、烟道清洗费、外墙清洗费、摊位费等，主要为临时性有偿服务费，发生时确认收入。

2、按产品类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成

（1）营业收入构成

最近二年及一期营业收入构成表

单位：元

产品类别	2014 年 1-5 月		2013 年		2012 年	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
住宅项目	10,189,250.67	36.37	25,364,206.21	35.65	26,078,206.98	44.64
公共场馆	5,901,918.04	21.07	17,394,939.37	24.45	8,484,883.59	14.52
公共建筑	9,588,523.63	34.23	19,504,279.29	27.41	16,814,668.10	28.78
产业园区	2,134,243.12	7.62	8,127,376.94	11.42	6,540,442.92	11.20
主营业务小计	27,813,935.46	99.29	70,390,801.81	98.94	57,918,201.59	99.14
其他业务小计	198,800.00	0.71	754,713.36	1.06	500,903.64	0.86
合计	28,012,735.46	100.00	71,145,515.17	100.00	58,419,105.23	100.00

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2011），公司所属行业为房地产业（大类代码：K70），进一步细分为物业管理业（小类代码：K7020）。

公司的主营业务收入为提供物业管理服务的劳务收入，包括物业服务收入、车位费收入、房屋租赁收入、多种经营收入、装修管理费收入、代收电费供暖费收入等。按照公司经营状况，可以将公司主营业务划分为住宅项目、公共场馆项

目、公共建筑项目和产业园区项目四大类，传统住宅项目占比较高，为了提供公司效益，近两年逐步调整了业务结构，将经营重点从传统的住宅项目逐步转移至利润更高的公共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目。因此公司住宅项目的收入呈逐年下降的趋势，而公共场馆项目、公共建筑项目和产业园区项目的收入都有所增加，其中公共场馆增幅较大，增加 105.01%，主要是由于 2013 年新增公共场馆项目（园博园项目），致使公共场馆项目的收入较 2012 年有了大幅提升。

公司的其他业务收入主要为与主营业务相关的广告经营费、管理费，占公司总收入的比重很小，对公司的收入情况影响不大。

（2）利润、毛利率构成

最近二年及一期利润、毛利率构成表

单位：元

产品类别	2014 年 1-5 月		2013 年		2012 年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
住宅项目	1,141,707.62	11.21	5,327,377.74	21.00	8,427,252.34	32.32
公共场馆	1,407,547.48	23.85	5,003,973.95	28.77	1,223,128.56	14.42
公共建筑	1,937,322.23	20.20	4,547,452.13	23.32	3,942,392.04	23.45
产业园区	461,626.47	21.63	1,855,214.70	22.83	1,884,980.64	28.82
主营业务小计	4,948,203.80	17.79	16,734,018.52	23.77	15,477,753.58	26.72
其他业务小计	198,800.00	100.00	754,713.36	100.00	500,903.64	100.00
合计	5,147,003.8	18.37	17,488,731.88	24.58	15,978,657.22	27.35

从公司总体毛利率水平来看，近二年一期公司毛利率总体保持稳定。因公司的客户群体比较固定，公司能够与客户保持良好的长期合作关系，从而使公司的收入和成本都处于相对稳定的状态。毛利水平 2013 年较 2012 年基本保持稳定，变动不大，2014 年 1-5 月毛利较 2013 年下降 6.21%，下降主要是①人员费用和行政费用增加所致，为了加强项目管理，尤其是解决住宅项目收费等问题，增加人员进行上门催收；②公司 2014 年新成立上饶、九江分公司，分公司前期投入较大，截至 2014 年 5 月上饶分公司初步取得收入，但未能覆盖其前期投入，九江分公司尚未取得收入；③部分项目收入下降，但成本未相应减少所致，如园博园项目由于举办第九届中国国际园林博览会仅半年收入实现 7,965,568.33 元，2014 年项目合同标的大幅降低，但成本未同步减少，致使该项目毛利由 2013 年

的 35.80%降低至 23.16%，上述原因使得项目总成本有所上升，致使毛利率下降。

根据公司服务对象不同，收入来源分别为住宅项目、公共场馆、公共建筑、产业园区，其中公共场馆、公共建筑、产业园区结算方式相似，收入成本核算相同，公司业务报告期内住宅项目和公建项目毛利变动情况如下：

类别	2014 年 1-5 月	2013 年度	2012 年度
住宅项目	11.21%	21.00%	32.32%
公建项目	21.60%	25.33%	22.14%

公司经营重点从传统的住宅项目逐步转移至公共场馆项目，住宅项目收入占总收入比例从 2012 年的 45.03%下降到 36.63%；住宅项目毛利率逐年下降的原因，系目前公司小区项目下与居民签订的物业合同期限是截至小区业委会成立为止，报告期相关小区项目业委会还未成立，因此物业收费金额按原先订立标准一直未变，由于人员及外包服务成本逐年增加，使得毛利率逐年下降。

公建项目毛利率稳定在 22%上下，2013 年公建项目毛利率 25.33%是因为 2013 年北京园博园项目收费较高所致，该项目 2013 年收入 796.56 万，项目毛利率 35.80%，2014 年合同收入 400 万。

公司的其他业务主要为广告经营费、管理费，其收入占公司总收入的比重很小，而成本则与主营业务密切相关故不能单独核算。因而公司其他业务的毛利水平对公司整体毛利水平影响甚微，不具可比性。

3、按业务类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成

(1) 营业收入构成

最近二年及一期营业收入构成表

单位：元

业务类别	2014 年 1-5 月		2013 年		2012 年	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
物业管理	27,813,935.46	99.29	70,390,801.81	98.94	57,918,201.59	99.14
其他业务	198,800.00	0.71	754,713.36	1.06	500,903.64	0.86
合计	28,012,735.46	100.00	71,145,515.17	100.00	58,419,105.23	100.00

公司的收入主要为提供物业管理服务的劳务收入，包括物业费收入、车位费收入、房屋租赁收入、多种经营收入、装修管理费收入、代收电费供暖费收入等，

占公司总收入的比重很大；其他业务收入主要为与主营业务收入相关的广告经营费、管理费等，在公司总收入中所占比重很小。公司主营业务在公司经营中起支撑作用。

公司营业收入 2013 年较 2012 年增加 12,726,409.94 元，增长 21.78%，主要是由于（1）客户对公司服务满意，2012 年已有项目在增加服务范围、服务内容等方面有所增加，致使营业收入增加，如海关项目收入增加 1,824,118.67 元、南口项目增加 2,773,889.49 元等；（2）新增客户增加服务项目，如北京园博园举办第九届中国国际园林博览会，公司作为其物业服务供应商，2013 年增加收入 7,965,568.33 元；新增客户门头沟永定镇政府实现收入 1,361,697.00 元。

2014 年 1-5 月营业收入较 2013 年收入有一定程度的下降，主要是由于第九届中国国际园林博览会已结束，园博园项目合同标的减少所致。

（2）利润、毛利率构成

最近二年及一期利润、毛利率构成表

单位：元

业务类别	2014 年 1-5 月		2013 年		2012 年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
物业管理	4,948,203.80	17.79	16,734,018.52	23.77	15,477,753.58	26.72
其他业务	198,800.00	100.00	754,713.36	100.00	500,903.64	100.00
合计	5,147,003.80	18.37	17,666,818.71	24.58	15,478,754.17	27.35

公司的利润主要来源于其物业管理服务业务，近二年一期毛利率变动不大。公司的其他业务收入占公司总收入的比重很小，而成本则与主营业务密切相关故不能单独核算，因此公司其他业务的毛利水平与公司整体毛利水平不具有可比性。毛利变动分析详见说明书本节（二）“2、按产品类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成”之说明。

4、按地区列示营业收入、利润、毛利率的主要构成

（1）营业收入构成

最近二年及一期营业收入地区构成表

单位：元

地区名称	2014年1-5月		2013年度		2012年度	
	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)
华北地区	23,650,649.52	84.43	59,995,426.83	84.33	45,636,828.51	78.12
华东地区	3,063,758.74	10.94	7,450,135.86	10.47	9,050,467.32	15.49
华南地区	1,298,327.20	4.63	3,699,952.48	5.20	3,731,809.40	6.39
合计	28,012,735.46	100.00	71,145,515.17	100.00	58,419,105.23	100.00

从收入的地域划分来看，公司华北地区的业务在整体收入中占主导地位，并且近两年呈上升趋势；华东地区和华南地区的业务比重相对较低，近两年的收入有所下降。呈现这种情况的原因是：华北地区为公司主要业务地区，并且近两年不断开展新项目、开拓新市场，从而使收入大幅上升；华东地区在处置子公司芜湖东光物业管理有限公司，业务规模有所缩减从而使收入下降；华南地区的东莞分公司因项目尚未完全开展，收入较少。

(2) 利润、毛利率构成

最近二年及一期利润、毛利率构成表

单位：元

地区	2014年1-5月		2013年度		2012年度	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
华北地区	5,050,874.86	21.36	16,059,046.61	26.77%	13,907,950.19	30.48%
华东地区	89,656.59	2.93	831,305.94	11.16	1,954,575.56	21.60
华南地区	6,472.35	0.50	598,379.33	16.17	116,131.47	3.11
合计	5,147,003.80	18.37	17,488,731.88	24.58%	15,978,657.22	27.35%

近两年，公司华北地区的毛利率基本保持稳定，主要原因是：公司主要以华北地区为主要的业务开展地区，近二年的收入都保持了稳定增长。华南地区毛利率波动较大，主要因为华南地区项目开展初期，成本投入较高，且市场进入初期项目承接较多，保洁保安绿化成本都较高，随着运营时间增加，公司管理、运营成本有所下降；2014年华南地区毛利率下降主要是由于服务项目减少，当期收入降低，但成本未同步下降所致。华东地区2014年毛利下降主要是由于上饶、九江分公司刚成立，前期投入较大所致。

5、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

最近二年及一期营业收入、成本及利润对比表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年		2012年
	金额	金额	金额	金额
营业收入	28,012,735.46	71,145,515.17	21.78	58,419,105.23
营业成本	22,865,731.66	53,656,783.29	26.43	42,440,448.01
营业利润	224,303.40	6,474,257.17	81.20	3,573,086.27
利润总额	214,608.34	6,393,454.82	79.43	3,563,258.07
净利润	136,456.71	4,805,615.64	85.09	2,596,383.02

2012-2013年公司整体经营情况呈上升趋势，主要原因为公司扩大了业务规模、调整了业务结构，同时开拓新市场、开展新项目、挖掘新客户，变动情况说明详见说明书本节（二）“2、按产品类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成”之说明。

公司2014年净利率136,456.71元，较2013年度净利润下降幅度较大，下降主要是由于①收入下降，由于第九届中国国际园林博览会已结束，园博园项目合同标的减少，致使2014年园博园项目合同收入较2013年下降360.60万元；②毛利率下降，2014年1-5月毛利率为18.37%，较之2013年毛利率24.83%，下降6.46%，降幅26.02%，毛利下降主要是人员费用和行政费用增加所致，为了加强项目管理，尤其是解决住宅项目收费等问题，增加人员进行上门催收，同时，公司2014年新成立上饶、九江分公司，分公司前期投入较大，截至2014年5月上饶分公司初步取得收入，但未能覆盖其前期投入，九江分公司尚未取得收入，上述原因使得项目总成本有所上升，致使毛利下降；③管理费用占比上升，为了建立健全公司管理制度，完善公司治理机制，加强内控建设和执行，公司在管理上投入加大，同时由于公司2014年上半年正积极推动“新三板”挂牌，增加了相关中介费用，致使管理费用占比上升。

（三）主要费用占营业收入的比重变化及说明

最近二年及一期费用及结构分析表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度		2012年度
	金额	金额	增长率（%）	金额
营业收入	28,012,735.46	71,145,515.17	21.78	58,419,105.23
销售费用	403,971.63	1,282,394.50	25.34	1,023,149.32
管理费用	2,697,463.97	6,417,506.33	1.49	6,323,492.97

项目	2014年1-5月	2013年度		2012年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
财务费用	4,607.59	252,629.49	-63.69	695,669.71
销售费用占营业收入比重	1.44%	1.80%	-	1.75%
管理费用占营业收入比重	9.63%	9.02%	-	10.82%
财务费用占营业收入比重	0.02%	0.36%	-	1.19%

注：公司无研发费用

近二年一期，公司的期间费用总额与营业收入的比例基本保持稳定，变化不大，且所占销售收入比重较小。近二年，公司期间费用占营业收入的比重分别为：11.09%（2014年1-5月）、11.18%（2013年）、13.76%（2012年）。

公司销售费用主要为销售部门的人员工资及各项社保支出、办公费、差旅费、咨询服务费等。公司2013年度销售费用金额为1,282,394.50元，比2012年度增加25.34%，主要是由于公司开展新业务、新项目导致相应的办公费、差旅费、咨询服务费增加。

公司管理费用主要为管理部门的人员工资及各项社保支出、办公费、差旅费、房租、咨询服务费等。公司2013年度管理费用金额为6,417,506.33元，与2012年相比下降1.49%，二年基本持平。

公司财务费用主要为利息支出及手续费支出。公司2013年度财务费用金额为252,629.49元，与2012年相比下降63.69%，主要受借款利息支出变动影响。公司近二年借款逐年减少，利息支出呈下降趋势。

（四）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

1、非经常性损益情况

最近二年及一期非经常性损益情况表

单位：元

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益	-3,099.92	790,856.49	-78,166.77
计入当期损益的政府补助	-	3,000.00	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和	101,972.61	-	-

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
可供出售金融资产取得的投资收益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,595.14	8.77	-6,256.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计	92,277.55	793,865.26	-84,422.77
减：非经常性损益所得税影响额	24,538.73	-105,749.92	-36,188.04
非经常性损益净额	67,738.82	899,615.18	-48,234.73
减：少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	67,738.82	899,615.18	-48,234.73
归属于母公司所有者的净利润	136,828.16	5,000,185.29	2,607,208.67
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	69,089.34	4,100,570.11	2,655,443.40
非经常性损益占当期净利润的比例（%）	49.51	17.99	-1.85

公司 2014 年 1-5 月、2013 年、2012 年非经常性损益净额为 67,738.82 元、899,615.18 元和 -48,234.73 元。2014 年 1-5 月、2013 年和 2012 年公司营业外收入金额分别为 0 元、10,811.44 元和 8,820.03 元，主要为政府补助收入、罚款及违约金收入、销售废品收入等。2014 年 1-5 月、2013 年和 2012 年公司营业外支出金额分别为 9,695.06 元、91,613.79 元和 21,906.23 元，主要为处置固定资产损失、违约金、滞纳金和罚款等。

归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益占归属于母公司普通股股东净利润比例分别为 49.51%、17.99% 和 -1.85%，扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东净利润占当期归属于母公司普通股股东净利润比例分别为 50.49%、82.01% 和 101.85%。非经常性损益占公司净利润的比重很小，公司不存在净利润依赖非经常性损益的情况。

其中，公司政府补助明细情况如下：

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
安置残疾人财政补贴	-	3,000.00	-
合计	-	3,000.00	-

2、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

公司主要税种及税率明细表

税种	计税依据	税率
----	------	----

营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(五) 主要资产情况及重大变化分析

资产项目	2014年5月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
货币资金	1,217.99	23.52	1,234.88	23.54	293.45	7.52
应收账款	2,686.01	51.86	2,032.50	38.75	1,227.69	31.45
预付款项	19.56	0.38	32.47	0.62	17.19	0.44
其他应收款	294.38	5.68	449.37	8.57	2,213.32	56.70
其他流动资产	500.00	9.65	1,000.00	19.06		
流动资产合计	4,717.94	91.10	4,749.23	90.54	3,751.65	96.11
固定资产	152.47	2.94	145.32	2.77	104.11	2.67
无形资产	5.00	0.10	6.07	0.12	8.63	0.22
长期待摊费用	266.23	5.14	316.37	6.02		
递延所得税资产	37.35	0.72	28.65	0.55	38.91	1.00
非流动资产合计	461.05	8.90	496.42	9.46	151.65	3.89
资产合计	5,178.99	100.00	5,245.64	100.00	3,903.30	100.00

公司资产主要为货币资金、应收账款、其他流动资产、固定资产，其中流动资产占比超过 90%，各项资产状态具体分析如下：

1、货币资金

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
库存现金	771,904.42	687,189.80	104,844.03
银行存款	11,407,992.69	11,661,624.10	2,829,655.88
合计	12,179,897.11	12,348,813.90	2,934,499.91

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日货币资金余额分别为 12,179,897.11 元、12,348,813.90 元、2,934,499.91 元。公司 2013 年

末货币资金余额大幅增加，主要原因为公司分别于 2013 年 8 月、2013 年 10 月增加注册资本，股东投资货币资金 1,345.00 万元。

2、应收账款

(1) 应收账款余额分析

公司主要为住宅项目、公共场馆、公共建筑、产业园区提供物业服务，主要客户对象为居民、企事业单位，物业服务的发生具有持续性，一定期间内连续发生，且较为稳定，销售收款不会发生较大变化，不同客户收款政策不完全一致，单位客户主要为按月或按季度收款，居民业主选择年初预交物业费的方式，但居民存在延迟支付的情况，存在一定应收账款。报告期内按服务对象类型不同应收账款余额情况如下：

项目	2014 年 5 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
住宅项目	13,986,195.84	49.94%	12,373,424.53	58.36%	8,438,218.48	65.13%
公建项目	14,017,413.20	50.06%	8,830,261.09	41.64%	4,517,244.38	34.87%
合计	28,003,609.03	100.00%	21,203,685.62	100.00%	12,955,462.86	100.00%

(2) 应收账款账龄及坏账准备情况表：

单位：元

账龄	2014 年 5 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	27,911,546.19	99.67	1,134,268.70	21,177,043.47	99.87	875,991.13
1 至 2 年	92,062.85	0.33	9,206.28	26,642.15	0.13	2,664.22
合计	28,003,609.04	100.00	1,143,474.98	21,203,685.62	100.00	878,655.35

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	21,177,043.47	99.87	875,991.13	12,820,149.41	98.96	641,007.47
1 至 2 年	26,642.15	0.13	2,664.22	45,313.45	0.35	4,531.35
2 至 3 年	-	-	-	60,000.00	0.46	18,000.00
3 至 4 年	-	-	-	30,000.00	0.23	15,000.00

合计	21,203,685.62	100.00	878,655.35	12,955,462.86	100.00	678,538.82
----	---------------	--------	------------	---------------	--------	------------

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 28,003,609.04 元、21,203,685.62 元、12,955,462.86 元。相比 2012 年，公司 2013 年末应收账款余额增加 8,248,222.76 元，增长率为 63.67%，主要原因为公司业务规模的扩大以及新的公共场馆项目的开展。

从应收账款账龄结构来看，公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日 1 年以内的应收账款比率分别为 99.67%、99.85%、98.96%，应收账款账龄结构稳定，随着应收账款余额不断加大，公司加大了收款力度，增加收款人员，实行上门收款的方式，对应收账款进行积极催收，降低坏账损失的可能性，公司应收账款管理状况良好，截至 2014 年 5 月，公司尚未发生坏账损失。

(3) 截至 2014 年 5 月 31 日应收账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例(%)
1	北京通州世纪星城小区项目-住宅	物业费	7,746,991.50	1年内	27.66
2	北京霆瀚能源技术有限公司	材料款	5,226,172.09	1年内	18.66
3	北京市农林科学院蔬菜研究中心-金威大厦项目	物业费	4,137,576.90	1年内	14.78
4	北京通州世纪星城小区项目-商务楼	物业费	2,214,954.80	1年内	7.91
5	中国园林博物馆北京筹备办公室	物业费	1,991,317.81	1年内	7.11
合计			21,317,013.10		76.12

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日应收账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例(%)
1	北京通州世纪星城小区项目-住宅	物业费	7,305,338.06	1年以内	34.45
2	北京霆瀚能源技术有限公司	材料款	3,657,221.00	1年以内	17.25
3	北京通州世纪星城小区项目-商务楼	物业费	2,119,159.26	1年以内	9.99
4	北京市农林科学院蔬菜研究中心-金威大厦项目	物业费	2,022,418.61	1年以内	9.54

5	章丘市福泰新都城小区项目	物业费	1,255,475.85	1年以内	5.92
合 计			16,359,612.78		77.15

(5) 截至 2012 年 12 月 31 日应收账款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占总额的比例 (%)
1	北京通州世纪星城小区项目-住宅	物业费	4,348,898.59	1年以内	33.57
2	北京市农林科学院蔬菜研究中心-金威大厦项目	物业费	3,046,277.54	1年以内	23.51
3	章丘市福泰新都城小区项目	物业费	1,307,854.46	1年以内	10.44
			45,313.45	1-2年	
4	北京通州世纪星城小区项目-商务楼	物业费	1,303,909.57	1年以内	10.06
5	北京市博龙家园小区项目	物业费	501,295.15	1年以内	3.88
合 计			10,553,548.76		81.46

(6) 截至 2014 年 5 月 31 日, 应收账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 截至 2014 年 5 月 31 日, 应收账款余额中应收其他关联方款项如下:

单位: 元

债务人	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
北京霆瀚能源技术有限公司	5,226,172.09	3,657,221.00	-
合 计	5,226,172.09	3,657,221.00	-

3、预付账款

(1) 预付账款账龄分析表:

单位: 元

账龄	2014年5月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	195,575.10	100.00	324,732.60	100.00	171,887.00	100.00
合 计	195,575.10	100.00	324,732.60	100.00	171,887.00	100.00

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日预付账款

余额分别为 195,575.10 元、324,732.60 元、171,887.00 元，主要为预付电费及保洁费。近二年公司预付账款金额较小，呈增长趋势，主要原因是公司规模扩大，业务不断增加，用电需求量也随之增大。

(2) 截至 2014 年 5 月 31 日预付账款余额明细情况如下：

序号	名称	与本公司关系	金额(元)	占比(%)	款项性质	账龄
1	章丘市供电公司	非关联方	195,575.10	100.00	电费	1 年以内
合计			195,575.10	100.00		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日预付账款余额明细情况如下：

序号	名称	与本公司关系	金额(元)	占比(%)	款项性质	账龄
1	章丘市供电公司	非关联方	324,732.60	100.00	电费	1 年以内
合计			324,732.60	100.00		

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日预付账款余额明细情况如下：

序号	名称	与本公司关系	金额(元)	占比(%)	款项性质	账龄
1	章丘市供电公司	非关联方	171,887.00	100.00	电费	1 年以内
合计			171,887.00	100.00		

(5) 截至 2014 年 5 月 31 日，预付账款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截至 2014 年 5 月 31 日，预付账款余额中无预付关联方款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收账款账龄及坏账准备情况表：

账龄	2014 年 5 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,993,934.74	60.53	46,126.73	3,486,780.78	73.23	37,661.39
1 至 2 年	429,000.00	13.02	40,100.00	762,687.59	16.02	75,968.76
2 至 3 年	859,687.59	26.10	257,906.28	510,000.00	10.71	153,000.00

3至4年	10,000.00	0.30	5,000.00	1,700.00	0.04	850.00
4至5年	1,700.00	0.05	1,360.00			
合计	3,294,322.33	100.00	350,493.01	4,761,168.37	100.00	267,480.15

账龄	2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	3,486,780.78	73.23	37,661.39	16,967,413.72	73.74	465,354.68
1至2年	762,687.59	16.02	75,968.76	5,690,878.16	24.73	337,029.37
2至3年	510,000.00	10.71	153,000.00	352,794.00	1.53	75,510.00
3至4年	1,700.00	0.04	850.00	-	-	-
合计	4,761,168.37	100.00	267,480.15	23,011,085.88	100.00%	877,894.05

公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日其他应收款余额分别为3,294,322.33元、4,761,168.37元、23,011,085.88元，主要为关联方借款、履约保证金以及股权转让款等。相比2012年，公司2013年其他应收款减少了18,249,917.51元，减幅为79.31%，主要为公司2012年度其他应收款项中股权转让款的收回，2014年5月较之2013年底减少1,466,846.04元，降幅30.81%，主要是由于收回黄旭东个人借款。

(1) 截至2014年5月31日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	占比(%)	账龄	性质
1	北京市公园管理中心 (中国园林博物馆北京筹备办公室)	非关联方	505,883.91	15.36	1年以内	履约保证金
2	北京市三一重机有限公司	非关联方	500,000.00	15.18	2-3年	履约保证金
3	北京市农林科学院蔬菜研究中心	非关联方	400,000.00	12.14	1-2年	履约保证金
4	东莞报业传媒集团有限公司	非关联方	359,687.59	10.92	2-3年	履约保证金
5	福泰新都城小区	非关联方	201,116.76	6.10	1年以内	水费
合计			1,966,688.26	59.70		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	占比(%)	账龄	性质
1	黄旭东	实际控制人	2,599,138.11	54.59	1 年以内	上饶及九江分公司开办款
2	北京市公园管理中心	非关联方	505,883.91	10.63	1 年以内	投标保证金
3	北京市三一重机有限公司	非关联方	500,000.00	10.50	2-3 年	投标保证金
4	北京市农林科学院蔬菜研究中心	非关联方	400,000.00	8.40	1-2 年	投标保证金
5	东莞报业传媒集团有限公司	非关联方	359,687.59	7.55	1-2 年	投标保证金
合计			4,364,709.61	91.67		

注：黄旭东欠款中含 300 万元上饶及九江分公司开办款，因二分公司未成立但需要用款，由黄旭东以个人名义在当地开设账号，并将开办款转入，待分公司成立后转入各分公司账户，截至 2014 年 4 月，该笔款项已分别转入各分公司账户。其余差额-400,861.89 元为应付黄旭东的费用报销款，报表中以净额反映黄旭东个人的总体欠款情况。

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	占比(%)	账龄	性质
1	北京霆瀚能源技术有限公司	关联方	2,886,713.13	21.40	1 年以内	往来款
			2,038,365.25		1-2 年	往来款
2	徐有	非关联方	3,663,100.00	15.92	1 年以内	股权转让款
3	北京世纪升和资产管理有限公司	关联方	3,564,400.00	15.49	1 年以内	借款
4	张喜	非关联方	3,336,900.00	14.50	1 年以内	股权转让款
5	景德镇天润置地有限公司	关联方	120,000.00	9.34	1 年以内	借款
			2,028,165.57		1-2 年	
合计			17,637,643.95	76.65		

注：1、北京霆瀚能源技术有限公司、北京世纪升和资产管理有限公司、景德镇天润置地有限公司欠款为借款，主要是公司与其之间的临时资金拆借，无利息约定，未签借款合同，

北京霆瀚能源技术有限公司、北京世纪升和资产管理有限公司、景德镇天润置地有限公司均已全部归还上述欠款。前述借款主要发生在有限公司阶段，公司未建立健全关联方交易的决策制度，股份公司成立后，公司完善了相关的制度文件，股份公司将严格按照公司的规章制度履行决策程序。

2、徐有、张喜欠款为景德镇天润置地有限公司公司股权转让。报告期内，2012年其他应收款中存在徐有、张喜的股权转让款，该款项为公司处置原子公司景德镇天润置地有限公司的股权转让款。2012年1月4日，公司将其持有的控股子公司景德镇天润置地有限公司47.67%股权715万元出资转让给张喜。同日，张喜与徐有签署协议，张喜将前述700万元债务中的366.31万元转让给徐有。北京东光物业管理有限公司知晓该转让事宜并同意该债务转让。

(5) 截至2014年5月31日，其他应收款余额中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方往来款项情况如下：

单位：元

债务人	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
黄旭东		2,599,138.11	563,693.04
合计	--	2,599,138.11	563,693.04

(6) 截至2014年5月31日，其他应收款余额中应收其他关联方款项如下：

单位：元

债务人	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
黄林峻	14,000.00-	-	349,406.00
北京霆瀚能源技术有限公司	-	-	4,925,078.38
北京世纪升和资产管理有限责任公司	-	-	3,564,400.00
合计	14,000.00-	-	8,838,884.38

5、其他流动资产

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
中信银行“共赢周周赢”理财产品	-	10,000,000.00	-
中信银行“惠益12号90期”理财产品	5,000,000.00	-	-
合计	5,000,000.00	10,000,000.00	-

注：2013年12月31日余额分别为2013年11月22日及2013年12月27日购买的中信银行“共赢周周赢”理财产品（非保本型理财）700.00万元和300.00万元，以上款项已与2014年1月6日赎回；2014年5月31日余额为2014年5月12日购买的中信银行“共赢1417期A对公”理财产品。

公司2014年1-5月理财产品取得投资收益101,972.61元,占当期净利润的74.73%，购买理财产品主要是为了提高资金使用效率，不影响公司主业经营。

6、固定资产及折旧

(1) 截至2014年5月31日固定资产原值、折旧、净值等详见下表：

单位：元

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	2,564,020.30	180,265.90	5,000.00	2,739,286.20
其中：运输设备	2,090,540.30	43,999.00	--	2,134,539.30
机器设备	69,378.00	--	--	69,378.00
办公设备	404,102.00	136,266.90	5,000.00	535,368.90
二、累计折旧合计	1,110,804.57	105,704.56	1,900.08	1,214,609.05
其中：运输设备	937,467.69	64,145.70	0.00	1,001,613.39
机器设备	31,309.72	5,309.30	0.00	36,619.02
办公设备	142,027.16	36,249.56	1,900.08	176,376.64
三、减值准备合计	-			
其中：运输设备	-			
机器设备	-			
办公设备	-			
四、账面价值合计	1,453,215.73	-	-	1,524,677.15
其中：运输设备	1,153,072.61	-	-	1,132,925.91
机器设备	38,068.28	-	-	32,758.98
办公设备	262,074.84	-	-	358,992.26

(2) 截至2013年12月31日固定资产原值、折旧、净值等详见下表：

单位：元

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	2,100,036.50	812,837.90	348,854.10	2,564,020.30
其中：运输设备	1,628,043.50	602,086.90	139,590.10	2,090,540.30
机器设备	105,938.00	2,900.00	39,460.00	69,378.00

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
办公设备	366,055.00	207,851.00	169,804.00	404,102.00
二、累计折旧合计	1,058,897.35	291,702.80	239,795.58	1,110,804.57
其中：运输设备	860,974.90	172,635.57	96,142.78	937,467.69
机器设备	36,676.35	12,435.07	17,801.70	31,309.72
办公设备	161,246.10	106,632.16	125,851.10	142,027.16
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中：运输设备	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
四、账面价值合计	1,041,139.15	-	-	1,453,215.73
其中：运输设备	767,068.60	-	-	1,153,072.61
机器设备	69,261.65	-	-	38,068.28
办公设备	204,808.90	-	-	262,074.84

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日固定资产原值、折旧、净值等详见下表：

单位：元

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	1,654,690.50	549,040.00	103,694.00	2,100,036.50
其中：运输设备	1,242,110.50	385,933.00		1,628,043.50
机器设备	71,338.00	42,300.00	7,700.00	105,938.00
办公设备	341,242.00	120,807.00	95,994.00	366,055.00
二、累计折旧合计	977,318.62	197,173.36	115,594.63	1,058,897.35
其中：运输设备	759,120.92	101,853.98	--	860,974.90
机器设备	21,552.91	15,123.44	--	36,676.35
办公设备	196,644.79	80,195.94	115,594.63	161,246.10
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中：运输设备	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
四、账面价值合计	677,371.88	-	-	1,041,139.15
其中：运输设备	482,989.58	-	-	767,068.60
机器设备	49,785.09	-	-	69,261.65
办公设备	144,597.21	-	-	204,808.90

(4) 截至 2014 年 5 月 31 日，公司无闲置或准备处置的固定资产。

(5) 截至 2014 年 5 月 31 日，公司无用于抵押的固定资产。

(6) 截至 2014 年 5 月 31 日，公司固定资产不存在减值情况，未计提减值准备。

7、无形资产及摊销

(1) 截至 2014 年 5 月 31 日无形资产原值、摊销、净值等详见下表：

单位：元

名称	取得方式	开始摊销日期	摊销期限	原值	本期摊销额
用友软件	购买	2012 年 12 月	60 月	29,000.00	2,416.67
思源物业软件	购买	2010 年 12 月	60 月	99,000.00	8,250.00
			合计	128,000.00	10,666.67

续上表

名称	累计摊销额	净值	减值准备	净额	剩余摊销期限
用友软件	8,700.00	20,300.00	-	20,300.00	42 月
思源物业软件	69,300.00	29,700.00	-	29,700.00	18 月
合计	78,000.00	50,000.00	-	50,000.00	

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日无形资产原值、摊销、净值等见下表：

单位：元

名称	取得方式	开始摊销日期	摊销期限	原值	本期摊销额
用友软件	购买	2012 年 12 月	60 月	29,000.00	5,800.00
思源物业软件	购买	2010 年 12 月	60 月	99,000.00	19,800.00
			合计	128,000.00	25,600.00

续上表

名称	累计摊销额	净值	减值准备	净额	剩余摊销期限
用友软件	6,283.33	22,716.67	-	22,716.67	47 月
思源物业软件	61,050.00	37,950.00	-	37,950.00	23 月
合计	67,333.33	60,666.67	-	60,666.67	

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日无形资产原值、摊销、净值等见下表：

单位：元

名称	取得方式	开始摊销日期	摊销期限	原值	本期摊销额
用友软件	购买	2012年12月	60月	29,000.00	5,800.00
用友软件	购买	2007年12月	60月	51,086.00	9,365.77
思源物业软件	购买	2010年12月	60月	99,000.00	19,800.00
			合计	179,086.00	34,965.77

续上表

名称	累计摊销额	净值	减值准备	净额	剩余摊销期限
用友软件	483.33	28,516.67	-	28,516.67	59月
用友软件	51,086.00	-	-	-	-
思源物业软件	41,250.00	57,750.00	-	57,750.00	35月
合计	92,819.33	86,266.67	-	86,266.67	

(4) 截至2014年5月31日，公司无闲置或准备处置的无形资产。

(5) 截至2014年5月31日，公司无用于抵押的无形资产。

(6) 截至2014年5月31日，无形资产未发生可收回金额低于账面价值的事项。

8、长期待摊费用

(1) 截至2014年5月31日长期待摊费用原值、摊销、期末余额等详见下表：

单位：元

名称	原值	开始摊销时间	摊销期限	期初余额
金威大厦车库改造	1,125,350.00	2013年5月	36月	875,272.22
金威大厦办公区装修	836,000.00	2013年7月	34月	688,470.59
南昌公安局停车场装修	1,600,000.00	2014年1月	36月	1,600,000.00
合计	3,561,350.00			3,163,742.81

续上表

名称	本期摊销额	剩余摊销期限	期末余额
金威大厦车库改造	156,298.61	23个月	718,973.61
金威大厦办公区装修	122,941.18	23个月	565,529.41
南昌公安局停车场装修	222,220.00	31个月	1,377,780.00
合计	501,459.79		2,662,283.02

(2) 截至2013年12月31日长期待摊费用原值、摊销、期末余额等详见下

表：

单位：元

名称	原值	开始摊销时间	摊销期限	期初余额
金威大厦车库改造	1,125,350.00	2013年5月	36月	875,272.22
金威大厦办公区装修	836,000.00	2013年7月	34月	688,470.59
南昌公安局停车场装修	1,600,000.00	2014年1月	36月	1,600,000.00
合计	3,561,350.00			3,163,742.81

续上表

名称	本期摊销额	剩余摊销期限	期末余额
金威大厦车库改造	250,077.78	28个月	875,272.22
金威大厦办公区装修	147,529.41	28个月	688,470.59
南昌公安局停车场装修	-	36个月	1,600,000.00
合计	397,607.19		3,163,742.81

注：金威大厦车库改造及办公区装修完工日分别为2013年5月及2013年7月，摊销期限自完工日至与北京农林科学院蔬菜研究中心签订的协助该公司招租合同截止日2016年4月30日；南昌公安局停车场装修工程完工日为2014年1月，按三年期限平均摊销。

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产：

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
坏账准备-应收账款	285,868.75	219,663.84	169,634.72
坏账准备-其他应收款	87,623.26	66,870.04	219,473.52
合计	373,491.01	286,533.88	389,108.24

(2) 可抵扣暂时性差异项目明细：

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
坏账准备-应收账款	1,143,474.98	878,655.35	678,538.82
坏账准备-其他应收款	350,493.01	267,480.15	877,894.05
合计	1,493,967.99	1,146,135.50	1,556,432.87

10、资产减值准备

单位：元

项目	2013年12月31日	计提	转回	转销	2014年5月31日
坏账准备-应收账款	878,655.35	264,819.63	-	-	1,143,474.98
坏账准备-其他应收款	267,480.15	83,012.86	-	-	350,493.01
合计	1,146,135.50	347,832.49	-	-	1,493,967.99

续上表

项目	2012年12月31日	计提	转回	转销	2013年12月31日
坏账准备-应收账款	678,538.82	200,116.53	-	-	878,655.35
坏账准备-其他应收款	877,894.05	-	610,413.90	-	267,480.15
合计	1,556,432.87	200,116.53	610,413.90	-	1,146,135.50

续上表

项目	2011年12月31日	计提	转回	转销	2012年12月31日
坏账准备-应收账款	316,882.33	353,326.46		-	678,538.82
坏账准备-其他应收款	508,978.14	368,915.91		-	877,894.05
合计	825,860.47	730,572.40		-	1,556,432.87

(六) 主要负债情况

负债项目	2014年5月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
短期借款					0.10	0.01
应付账款	63.06	6.51	114.31	10.84	93.00	6.47
预收款项	90.81	9.37	21.45	2.04	116.50	8.11
应付职工薪酬	33.14	3.42	6.05	0.58	6.29	0.44
应交税费	286.25	29.54	443.32	42.05	307.22	21.38
其他应付款	495.89	51.16	469.14	44.50	793.82	55.25
流动负债合计	969.15	100.00	1,054.28	100.00	1,316.93	91.66
长期借款					87.35	6.08
长期应付款					32.39	2.25
非流动负债合计	-	-	-	-	119.74	8.33

负债合计	969.15	100.00	1,054.28	100.00	1,436.67	100.00
------	--------	--------	----------	--------	----------	--------

公司负债主要为应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等。具体分析如下：

1、短期借款

单位：元

类别	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	-	-	1,000.00
合计	-	-	1,000.00

2012年12月31日短期借款余额为本公司向交通银行股份有限公司北京公主坟分（支）行借款，借款期限自首次放款日起计不超过12个月，到期日为2013年12月14日，借款利率为固定年利率6%，该笔款项已于2013年偿还。本借款为公司为保持银行贷款信用额度而向银行申请的小额信用贷款。

截至2014年5月31日，公司无已到期未偿还的短期借款。

2、应付账款

(1) 应付账款余额及账龄情况表

单位：元

账龄结构	2014年5月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	532,518.00	84.45	1,091,817.63	95.51	877,200.16	94.32
1-2年	58,477.74	9.27	-	-	52,790.50	5.68
2-3年			51,290.50	4.49	-	-
3年以上	39,600.00	6.28				
合计	630,595.74	100.00	1,143,108.13	100.00	929,990.66	100.00

公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日应付账款余额分别为630,595.74元、1,143,108.13元、929,990.66元，主要为应付的各种服务费。公司应付账款余额中保安服务费和电梯维保费的所占比重较大，其余额变化是影响应付账款余额变动的主要原因。

(2) 截至2014年5月31日应付账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占应付账款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京净捷坊保洁有限公司	非关联方	135,578.00	21.50	保洁服务费	1年以内
2	北京千翔保安服务有限公司	非关联方	117,000.00	18.55	保安服务费	1年以内
3	北京京诚京安保安服务有限公司	非关联方	98,000.00	15.54	保安服务费	1年以内
4	北京好冉冉电梯安装有限公司	非关联方	75,590.00	11.99	电梯维保费	1年以内
5	北京美欣舒怡保洁服务有限公司	非关联方	52,520.00	8.33	保洁服务费	1年以内
合计			478,688.00	75.91		

(3) 截至2013年12月31日应付账款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占应付账款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京金法保安服务有限公司	非关联方	172,141.00	15.06	保安服务费	1年以内
2	北京好冉冉电梯安装有限公司	非关联方	171,390.00	14.99	电梯维保费	1年以内
3	彭文香	非关联方	85,107.00	7.45	园博伙食费	1年以内
4	华升富士达电梯有限公司	非关联方	67,500.00	5.90	电梯维保费	1年以内
5	北京市昌平区回龙观市管理所	非关联方	55,200.00	4.83	垃圾清运费	1年以内
合计			551,338.00	48.23		

(4) 截至2012年12月31日应付账款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占应付账款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京好冉冉电梯安装有限公司	非关联方	435,570.00	46.84	电梯维保费	1年以内
2	北京金法保安服务有限公司	非关联方	94,000.00	10.11	保安服务费	1年以内
3	广东圣茵花卉园艺有	非关联方	84,000.00	9.03	绿化租摆	1年以内

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占应付账款比例(%)	款项性质	账龄
	限公司					
4	北京中豪机电设备工程有限公司	非关联方	57,996.00	6.24	电梯维保费	1年以内
5	深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	39,600.00	4.25	购买软件款	1-2年
合计			711,166.00	76.47		

(5) 截至2014年5月31日, 应付账款余额中无持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至2014年5月31日, 应付账款余额中无应付其他关联方款项。

3、预收款项

(1) 预收款项余额及账龄情况表

单位: 元

账龄结构	2014年5月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	908,100.74	100.00	214,519.98	100.00	1,164,952.53	100.00
合计	908,100.74	100.00	214,519.98	100.00	1,164,952.53	100.00

公司2014年5月31日、2013年12月31日、2012年12月31日预收款项余额分别为908,100.74元、214,519.98元、1,164,952.53元, 均为预收的物业费、房租、广告服务等, 其变动主要原因为公司项目预收物业费金额的变动。

(2) 截至2014年5月31日预收账款余额明细情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占预收账款比例(%)	款项性质	账龄
1	海关总署机关服务局	非关联方	355,381.60	39.13	物业费	1年以内
2	门头沟永定镇政府	非关联方	216,666.70	23.86	物业费	1年以内
3	国家自然科学基金委员会机关服务中心	非关联方	130,900.00	14.41	物业费	1年以内
4	东莞市卫生和计划生育局	非关联方	76,000.00	8.37	物业费	1年以内
5	北京市远望物业管理有限责任公司	非关联方	46,623.78	5.13	物业费	1年以内

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占预收账款比例(%)	款项性质	账龄
合计			825,572.08	90.90		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日预收账款余额明细情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占预收账款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京市节约用水管理中心	非关联方	101,719.98	47.42	物业费	1 年以内
2	东莞市卫生管理局	非关联方	57,000.00	26.57	物业费	1 年以内
3	上海定向广告传播有限公司北京分公司	非关联方	55,800.00	26.01	广告服务费	1 年以内
合计			214,519.98	100.00		

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日预收账款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占预收账款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京百合园小区项目	非关联方	489,318.04	42.00	房租	1 年以内
2	北京天文馆新馆项目	非关联方	248,321.13	21.32	物业费	1 年以内
3	上海定向广告传播有限公司北京分公司	非关联方	178,773.36	15.35	服务费	1 年以内
4	北京天文馆旧馆项目	非关联方	125,000.00	10.73	物业费	1 年以内
5	北京众越广告有限公司	非关联方	62,040.00	5.32	广告服务费	1 年以内
合计			1,103,452.53	94.72		

(5) 截至 2014 年 5 月 31 日, 预收账款余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至 2014 年 5 月 31 日, 预收账款余额中无预收其他关联方款项。

4、应交税费

单位: 元

税种	2014 年 5 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
企业所得税	1,766,732.50	2,838,583.14	2,145,995.08
营业税	826,346.14	1,312,870.66	830,469.00
增值税	145,521.00	106,521.00	—

城建税	61,675.45	88,271.25	51,562.32
教育费附加	27,652.03	42,581.71	24,914.06
个人所得税	18,620.95	20,699.56	8,089.26
地方教育费附加	14,902.21	22,348.69	9,967.62
地方水利建设基金	912.66	1,076.70	875.28
堤防费	100.84	235.74	321.42
应交价格调节基金	42.00	-	—
合计	2,862,505.78	4,433,188.45	3,072,194.04

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日应交税费余额分别为 2,862,505.78 元、4,433,188.45 元、3,030,808.17 元，主要为应缴营业税及企业所得税，其变动受应缴企业所得税及应缴营业税变动影响。

5、其他应付款

(1) 其他应付款余额及账龄情况表

单位：元

账龄结构	2014 年 5 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,203,899.49	64.61	3,204,865.81	68.31	5,555,172.80	69.98
1-2 年	518,218.81	10.45	266,724.38	5.69	1,347,716.11	16.98
2-3 年	241,091.09	4.86	515,449.33	10.99	1,035,269.50	13.04
3-4 年	979,686.42	19.76	704,360.00	15.01	--	-
4-5 年	15,970.00	0.32			--	
合计	4,958,865.81	100.00	4,691,399.52	100.00	7,938,158.41	100.00

公司其他应付款 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日余额分别为 4,958,865.81 元、4,691,399.52 元、7,938,158.41 元，主要为单位往来款、应付电费、应付供暖费、押金等。近二年，其他应付款中电费及供暖费所占比重较大，公司其他应付款余额的变化主要受其影响。2013 年，公司支付了全部的代收供暖费。

(2) 截至 2014 年 5 月 31 日其他应付款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占其他应付款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京华盛富邦商	非关联方	1,466,203.55	29.57	合作款	1 年以内

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占其他应付款比例(%)	款项性质	账龄
	业投资管理有限公司					
2	章丘市福泰新城小区项目	非关联方	758,553.07	15.30	业主电费	1年以内
3	昌平区回龙观镇人民政府	非关联方	680,000.00	13.71	单位往来	3-4年
4	章丘市福泰新城小区项目	非关联方	245,000.00	6.76	装修押金	1年以内
			90,000.00			1-2年
5	北京慧华苑小区项目	非关联方	2,420.24	6.69	慧华苑业主电费	1年以内
			36,993.59			1-2年
			56,568.29			2-3年
			235,775.22			3年以上
合计			3,571,513.96	72.03		

注：（1）北京华盛富邦商业投资管理有限公司应付款 150.00 万元，系北京华胜富帮商业投资管理有限公司与东光物业公司通州世纪星城小区物业管理合作款。双方于 2013 年 7 月 23 日签订合作协议，约定双方各投资 150.00 万元，共同投资并设立东光物业通州公司（独立法人）对世纪星城小区进行物业管理。在上述公司未成立前，继续以北京东光物业管理有限公司通州第一分公司的形式运营，独立核算，并以各自的协议股份享有权利、承担义务。该笔款项北京华胜富帮商业投资管理有限公司于 2013 年 11 月汇入通州分公司账户。公司根据合作协议自 2013 年 8 月开始计算合作收益，并在期末进行了收益分配，增加或减少其他应付款。

（2）昌平区回龙观镇人民政府应付款 68.00 万元，系应付昌平回龙观政府代垫的电费款。2010 年公司与昌平区回龙观镇人民政府签订协议，协议规定由镇政府代垫由公司提供物业服务的慧华苑社区居民部分拖欠电费，并于该事项消除后归还，故公司将该笔款项作为其他应付款列示。

（3）北京慧华苑小区项目为代收小区业主电费。2010 年慧华苑小区实行电改，业主电费实行充值预付款结算方式，无需物业公司代收，但电改时为了电改的顺利进行，东光物业垫付了业主原拖欠的电费，账龄较长主要是收取的电改前的电费，待供电公司结算，确认需要支付的金额，供电公司一直未予结算，故公司挂账处理。

（3）截至 2013 年 12 月 31 日其他应付款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占其他应付款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京华盛富邦商业投资管理有限公司	非关联方	1,514,487.70	32.28	合作款	1年以内
2	昌平区回龙观镇人民政府	非关联方	680,000.00	14.49	借款	3-4年
3	章丘市福泰新城小区项目	非关联方	645,900.32	13.77	代垫电费	1年以内
4	北京慧华苑小区项目	非关联方	17,144.68	7.07	慧华苑业主电费	1年以内
			25,687.33			1-2年
			288,925.33			2-3年
5	北京通州世纪星城小区项目	非关联方	92,000.00	4.22	世纪星城业主电费	1年以内
			104,000.00			1-2年
			1,960.00			2-3年
合计			3,370,105.36	71.83		

(4) 截至2012年12月31日其他应付款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	与本公司关系	欠款金额(元)	占其他应付款比例(%)	款项性质	账龄
1	北京上工锅炉安装有限公司	非关联方	1,771,012.04	23.49	供暖费用	1年以内
2	昌平区回龙观镇人民政府	非关联方	680,000.00	9.02	代垫电费	2-3年
3	北京市农林科学院蔬菜研究中心	非关联方	572,386.02	7.59	金威大厦租户电费	1年以内
4	空军指挥学院对外服务部	非关联方	529,916.72	7.03	怡丽南园业主电费	1年以内
5	北京华远意通供热科技发展有限公司	非关联方	425,498.90	5.64	供暖费用	1年以内
合计			3,978,813.68	52.77		

(5) 截至2014年5月31日,其他应付款余额中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至2014年5月31日,其他应付款余额中无应付其他关联方款项。

6、长期借款

单位：元

类别	币种	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	人民币	-	-	873,528.43
合计		-	-	873,528.43

注：本公司于2012年6月21日与渣打银行（中国）有限公司北京分行签订《渣打银行中小企业无抵押小额贷款》合同，借款金额100.00万元，借款期限自贷款提取之日起起计，共36个月，月利率1.75%，本借款采用等额本息方式偿还，以上款项已与2013年全部偿还。

7、长期应付款

单位	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
湖北长江东光物业管理 有限公司	-	-	323,919.00

注：（1）2012年12月31日余额为本公司在2008年以前与湖北长江东光物业管理有限公司（非关联方）合作期间应付未付的绿化工程款，该款项已于2013年偿还；

（2）2011年3月已将持有湖北长江东光物业管理有限公司50%转让。

（七）股东权益情况

单位：元

项目	2014年5月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
股本	40,000,000.00	25,000,000.00	16,000,000.00
资本公积	2,034,247.23	4,200,000.00	-
盈余公积		1,266,123.98	813,967.23
未分配利润	-174,731.02	11,208,279.92	7,674,739.08
归属于母公司所有者权 益合计	41,859,516.21	41,674,403.90	24,488,706.31
少数股东权益	238,885.60	239,257.05	177,659.81
合计	42,098,401.81	41,913,660.95	24,666,366.12

股本具体变化情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（四）公司股本形成及变化”。

四、关联交易

（一）公司的关联方

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司关联方包括：公司控股股东；持有公司股份 5% 以上的其他股东；控股股东及其股东控制或参股的企业；对控股股东及主要股东有实质影响的法人或自然人；公司参与的合营企业、联营企业；公司的参股企业；主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员或与上述人员关系密切的人员控制的其他企业；其他对公司有实质影响的法人或自然人。

1、存在控制的关联方

（1）控股股东

公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
北京世纪升和资产管理有限责任公司	有限责任公司	北京	黄旭东	投资管理	1,200.00

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京世纪升和资产管理有限责任公司	1,200.00	54.00	54.00	黄旭东、张蕾	69327879-2

（2）实际控制人

黄旭东和张蕾为股份公司的实际控制人。

黄旭东持有世纪升和 51% 股份，张蕾持有世纪升和 49% 股份，二人合计持有世纪升和 100% 的股份，并通过世纪升和间接持有股份公司 54% 股份，同时二人均为股份公司董事会成员，张蕾任股份公司董事会秘书兼财务总监。根据二人签订的《一致行动人协议》，二人通过一致行动能够对股份公司的决策产生重大影响，并能够实际支配股份公司的经营决策。

2、控股子公司（非全资子公司）

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
-------	-------	------	-----	-------	------	--------------	-------------	--------------	--------

芜湖东光物业管理 有限公司	控股子 公司	有限责 任公司	芜湖	赵明	物业 服务	50.00	95.00	95.00	58151423-6
北京嘉信联诚工程 技术有限公司	控股子 公司	有限责 任公司	北京	余建明	招标 代理	100.00	80.00	80.00	75673862-x
江西龚杏东光物业 管理有限公司	控股子 公司	有限责 任公司	龚杏	邢焱	物业 服务	50.00	50.00	50.00	07900470-8
北京鸿浩保洁服务 有限公司	控股子 公司	有限责 任公司	北京	王文福	保洁 服务	50.00	80.00	80.00	56040540-1

注：报告期内处置子公司三家，其中：2012 年处置转让芜湖公司全部股权，2013 年处置转让嘉信联诚公司和鸿浩保洁公司全部股权。

3、不存在控制与被控制关系的关联方

名称	与本公司关系	组织机构代码
黄林峻	董事、总经理、持股 5%以上股东	-
孙翔	董事	-
安学江	董事	-
石鲁宁	监事会主席、持股 5%以上股东	-
邢焱	监事	-
宋国志	职工监事	-
北京贰零壹贰企业管理咨询有限公司	持股 5%以上股东、董事孙翔控制的企业	05357026-9
北京精诚建业资产管理有限公司	持股 5%以上股东、实际控制人黄旭东控制的企业	59965355-X
北京霆瀚能源技术有限公司	实际控制人黄旭东控制的企业	79758987-8
景德镇天润置地有限公司	投资企业	

注：（1）2012 年 1 月 4 日本公司将持有的景德镇天润置地有限公司 47.67%的股权转让给受让人张喜，自转让之日起本公司不再享有该公司股权。

（2）控股股东（世纪升和）的董事和高级管理人员也为公司关联自然人。

世纪升和执行董事兼经理：黄旭东

世纪升和财务负责人：赵雪

（3）持有股份公司 5%以上股份的自然人股东，股份公司董事、监事和高级管理人员之关系密切的家庭成员也为股份公司的关联自然人。例如：张蕾母亲赵晋莲，石鲁宁妻子李华，石鲁宁儿子石克。

4、其他关联方

关联方名称	与股份公司的关系
北京欧美同学文化发展有限公司	持有股份公司 5%以上股份的自然人股东之一，股份公司监事会主席石鲁宁任该公司副董事长
华尊融资担保有限公司	持有股份公司 5%以上股份的自然人股东之一，股份公司监事会主席石鲁宁任该公司董事；石鲁宁儿子石克系该公司的控股股东
北京中天石达建筑装饰工程有限公司	石鲁宁持有该公司 25%股权，并担任该公司监事。
北京东晓兴业文化发展有限公司	持有股份公司 5%以上股份的自然人股东之一，股份公司监事会主席石鲁宁儿子石克任该公司执行董事兼经理
北京金枪鱼东时贸易有限公司	股份公司董事孙翔系该公司控股股东
东方时尚驾驶学校股份有限公司	股份公司董事孙翔任该公司董事
Eastern Pioneer Group,LLC 公司	股份公司董事孙翔任该公司总经理
北京中豪恒业机电设备有限公司	股份公司董事安学江系该公司控股股东，并任执行董事兼经理

(二) 关联方交易事项

1、经常性关联交易

(1) 接受保洁服务

公司与北京鸿浩保洁服务有限公司（以下简称“鸿浩保洁”）签订《保洁绿化服务合同》将公司所属各公建、住宅工业园区等项目的公共区域及物业办公区域的日常保洁及绿化等工作委托给鸿浩保洁，合同签订情况如下：

签约日期	履约期限	结算方式	结算单价（元/月.人）	付款条款
2012-2-28	2012.3.1— 2013.2.28	按月据实结算	1,760.00	次月 30 日 前
2013-3-1	2013.3.1— 2013.12.31	按月据实结算	管理 3500/3000 普通 1650/1850/1800/1600/1950	次月 15 日 前
2014-1-1	2014.1.1— 2014.12.31	按月据实结算	管理 3500/3000 普通 1700/1850/1800/1700/2000	次月 15 日 前

报告期内公司与鸿浩保洁结算保洁服务费情况如下：

项目	2014年1-5月	2013年度	2012年度
金额	7,473,942.11	10,239,494.65	-
占采购总额的比例(%)	64.20	43.37	

注：鸿浩保洁 2012 年至 2013 年 6 月作为子公司纳入合并范围，母子公司之间结算保洁费合并抵消后作为人工费用披露，2012 年鸿浩保洁费 5,387,144.82 元，2013 年 1 月至 6 月鸿浩保洁费 6,345,796.79 元。

交易必要性：为了提升专业化服务水平，提高公司自身管理效率，转移用工风险，公司将保洁、保安等专业服务项目外包。

通过鸿浩保洁毛利率分析，鸿浩保与公司结算保洁费毛利率水平为 11.61%，关联交易毛利水平正常，交易公允。

(2) 委托供暖

报告期内公司执行与霆瀚能源签订的《供暖供热委托协议》，将慧华苑、怡丽北园项目供暖业务委托霆瀚能源完成，具体合同情况如下：

签约日期	履约期限	项目	结算依据	结算单价
2009-9-6	2009-10-1 至 2012-9-30	慧华苑	实际收取供暖费	15%
2013-9-6	2013-10-1 至 2014-9-30	慧华苑	实际收取供暖费	15%
2011-9-17	2011-10-1 至 2014-9-30	怡丽北园	实际供暖面积	1.50 元/平米

报告期内公司向霆瀚能源收取供暖管理费，具体情况如下：

项目	2014年5月	2013年度	2012年度
管理费	229,951.09	--	57,086.52
占营业收入比例(%)	0.82	--	0.10

交易必要性：公司接受委托为客户提供物业管理服务，其中部分项目包含供暖服务，由于东光物业无供暖资质，需将该部分服务外包。

交易价格根据第三方交易价格（市场价），综合考虑供暖规模、小区新旧程度等因素确定，交易价格公允，不存在损害公司利益的情况。

2、偶发性关联交易

(1) 销售

关联方	关联交易内容	数量	单价（不含税） （元/吨）	定价方式	2014年1-5月	
					金额	占同类交易金额的比例（%）
北京霆瀚能源技术有限公司	销售煤	2452.83	530	市场采购价	1,339,000.00	100.00
合计	--			--	1,339,000.00	100.00

(续)

关联方	关联交易内容	数量	单价（不含税） （元/吨）	定价方式	2013年	
					金额	占同类交易金额的比例（%）
北京霆瀚能源技术有限公司	销售煤	6699.434	530	市场采购价	3,657,221.00	100.00
合计	--			--	3,657,221.00	100.00

(续)

关联方	关联交易内容	数量	单价	定价方式	2012年	
					金额	占同类交易金额的比例（%）
北京霆瀚能源技术有限公司	销售煤			市场采购价	--	--
合计	--			--	--	--

上述交易交易数量总计 9,152.264 吨，金额为 4,850,700.00 元，霆瀚能源承担税金 145,521.00 元，霆瀚能源共计应向东光物业有限支付 4,996,221.00 元。霆瀚能源于 2013-2014 年供暖期结束且东光物业将全部燃煤按约定提交后付清上述款项。

交易必要性：慧华苑项目 2012-2013 供暖季由北京上工锅炉安装有限公司提供供暖服务，由于 2013-2014 供暖服务协议未确定，为了保障如期供暖，公司购置部分煤备用，后与霆瀚能源签订《2013-2014 年度供暖订煤合同》。故公司将所购置的煤销售按采购价格销售给霆瀚能源，销售价格以购进价直接销售，与市场价一致，销售价格公允。

(2) 担保

① 控股股东、实际控制人为公司提供担保

2011 年 8 月 5 日，东光物业与交通银行股份有限公司（以下简称“交通银

行”）签订编号为 2811051 号的《小企业流动资金借款合同》，东光物业向交通银行借款 1,000.00 万元用于流动资金周转，借款期限自首次放款日至 2012 年 8 月 12 日。中保财富投资担保有限公司（后更名为：中保财富融资担保有限公司，以下简称“中保财富”）以《保证合同》提供连带责任的保证担保；2011 年 8 月 5 日，东光物业与中保财富签订编号为中保财富（委保）主字 2011 第 013 号的《委托保证合同》和《监管协议书》，东光物业委托中保财富提供保证担保，中保财富对东光物业使用贷款情况进行监管。2011 年 8 月 5 日，东光物业与中保财富签订编号为中保财富（质）金字 2011 第 013 号的《保证金质押反担保合同》，东光物业提供 300.00 万元存于保证金账户，向中保财富提供反担保。2011 年 8 月 5 日，黄旭东与中保财富签订编号为中保财富（抵）主字 2011 第 013 号的《房地产抵押反担保合同》，黄旭东以位于江西省景德镇市的个人房产向中保财富提供抵押反担保。黄旭东与中保财富签订编号为中保财富（质）股字 2011 第 013-1 号的《股权质押反担保合同书》；世纪升和与中保财富签订编号为中保财富（质）股字 2011 第 013-4 号的《股权质押反担保合同书》。黄旭东和世纪升和以持有东光物业的股权为东光物业有限提供反担保，并在海淀工商局办理了股权质押登记。2012 年底前，东光物业将上述 1,000.00 万元借款还清，注销了黄旭东和世纪升和的股权质押登记，黄旭东和世纪升和的该项担保已经履行完毕。

黄旭东和世纪升和向东光物业提供股权质押反担保的关联交易不涉及东光物业向关联方支付担保费用的问题，不存在损害公司及股东利益的问题。

②公司为实际控制人提供担保

报告期内，公司为实际控制人黄旭东向民生银行借款提供最高额保证担保，目前该保证担保已经解除，具体详见本公开转让说明书之“第三节 公司治理”之“六、公司资金占用、对外担保等情况以及公司为防止关联交易所采取的措施”。

（3）受让资产

2013 年 8 月 20 日，东光物业与霆瀚能源签订《北京市旧机动车买卖合同》，霆瀚能源将一辆帕萨特轿车（原车牌号：京 KQ2700，车辆型号：SVW7183HJD）出售给东光物业有限，转让价格为 7 万元。2013 年 8 月 26 日完成该车辆的机动车转移登记手续，车牌号变更为京 Q8C217。2013 年 10 月 30 日，东光物业将 7.00 万元给付霆瀚能源。

该事项经有限公司 2013 年 8 月 15 日临时股东会审议，本次股东会以举手表决的方式审议通过《关于向北京霆瀚能源技术有限公司购买二手车的议案》。与

会全体股东一致同意，公司向北京霆瀚能源技术有限公司购买一辆二手帕萨特轿车（原车牌号：京 KQ2700，车辆型号：SVW7183HJD），转让价格为 7.00 万元。授权公司总经理代表公司与北京霆瀚能源技术有限公司签订车辆买卖合同。

（4）资金拆借

报告期内公司与控股股东及其控制的其他企业之间存在资金拆借业务，资金往来频繁，相互之间未约定利息，具体交易情况如下：

关联方名称（姓名）	资金流向	2014 年 1-5 月	2013 年度	2012 年度
黄旭东	资金流入	2,599,138.11	1,194,954.93	11,532,700.12
	资金流出	--	4,020,400.00	1,299,450.00
黄林俊	资金流入	--	349,406.00	26,186.80
	资金流出	14,000.00	--	159,186.80
北京世纪升和资产管理有限责任公司	资金流入	--	3,964,400.00	3,450,000.00
	资金流出	--	400,000.00	4,650,000.00
北京霆瀚能源技术有限公司	资金流入	--	6,393,196.39	243,221.11
	资金流出	--	68,118.01	2,829,626.61

注：上表资金流入流出包含黄旭东、北京霆瀚能源技术有限公司与北京鸿浩保洁服务有限公司 2013 年 1 至 6 月发生额，明细如下：

关联方名称（姓名）	资金流向	2013 年 1-6 月	2012 年度
黄旭东	资金流入	700,000.00	--
	资金流出	1,000,000.00	--
北京霆瀚能源技术有限公司	资金流入	1,400,000.00	--
	资金流出	--	--

交易原因：①黄旭东资金往来原因为：2012 年主要收回以前年度借款；报告期内借款主要是由于公司经营，新开发项目需进行招投标及前期项目开发支出提取备用金；2013 年支付 300.00 万元为上饶及九江分公司开办款，因二分公司未成立但需要用款，由黄旭东以个人名义在当地开设账号，并将开办款转入，待分公司成立后转入各分公司账户，该款项分别于 2014 年 2 月 21 日支付九江分公司 150.00 万元、2014 年 2 月 27 日支付上饶分公司。

②黄林俊为公司总经理，上述资金往来主要为备用金借款。

③世纪升和主要是由于公司临时需要拆借资金。

④霆瀚能源年底供暖需要较大资金投入，临时向公司借款，款项已于 2013

年结清，2014 年未发生资金拆借行为。

由于资金往来频繁，关联方同为实际控制人控制，且均发生在有限公司时期，公司在有限阶段管理不完善，关联方资金往来在支付时经公司董事长审批即可支付，未严格按照关联方交易审批程序执行，且均未约定利息。

（三）应收、应付关联方款项情况

单位：元

科目	单位名称	2014 年 5 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
应收账款	北京霆瀚能源技术有限公司	5,226,172.09	18.66	3,657,221.00	14.55	-	-
	合计	5,226,172.09	18.66	3,657,221.00	14.55	-	-
其他应收款	黄旭东			2,599,138.11	10.34	563,693.04	2.55
	黄林峻	14,000.00-	0.42-			349,406.00	1.58
	北京霆瀚能源技术有限公司	-	-	-	-	4,925,078.38	22.25
	北京世纪升和资产管理有限责任公司	-	-	-	-	3,564,400.00	16.10
	合计	14,000.00-	0.42-	2,599,138.11	24.88	9,402,577.42	42.48
其他应付款	张蕾					400,000.00	5.04
	合计					400,000.00	5.04

应收北京霆瀚能源技术有限公司款项分别 2014 年 11 月 18 日收回 60.00 万元，11 月 19 日收回 190.00 万元，11 月 24 日收回 190.00 万元，11 月 26 日收回 826,172.09 元。

（四）减少和规范关联交易的具体安排

公司的关联方交易极少，已发生的关联方交易不涉及公司的日常经营活动，属于偶发性关联交易。

公司严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的规定执行，减少关联交易与资金往来。对于无法避免的关联方交易及资金往来，公司严格按照《关联交易管理制度》对决策权限、决策程序以及定价机制的规定，履行相关程序。

五、重要事项

（一）资产负债表日后事项

1、新成立分公司

2014年7月16日公司设立了湖北分公司,详见本公开转让说明书“第一节”之“三、公司股权结构（五）分公司”

2、期后诉讼事项

详见“第三节 公司治理”之“九、公司近二年诉讼、仲裁情况”。

截至本公开转让说明书签署日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

公司为黄旭东民生银行《综合授信合同》提供最高额连带责任担保,最高授信额度785.00万元,授信有效期自2013年2月28日至2018年2月28日,该担保事项已经解除。

截至转让说明书签署日,公司除上述事项外不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

（三）其他重要事项

2014年3月11日公司取得北京东光物业管理有限公司海城分公司营业执照,截至2014年5月31日正在办理其他证件,未开始营业。

六、资产评估情况

公司共进行过一次资产评估。

2014年公司整体变更设立为股份有限公司时,委托北京国融兴华资产评估有限责任公司进行了资产评估,评估公司于2014年4月5日出具了国融兴华评报字[2014]第010099号评估报告,评估基准日为2014年1月31日,此次评估采用资产基础法。

资产基础法评估结果:

单位：万元

序号	项目	账面值	评估值	评估增值	增值率
1	资产总额	5,167.74	5,263.55	95.81	1.85%
2	负债总额	967.91	967.91		
3	股东权益总额	4,199.83	4,295.64	95.81	2.28%

七、股利分配

（一）报告期内股利分配政策

1、股利分配的一般政策

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （1）补上一年度的亏损；
- （2）提取法定公积金 10%；
- （3）支付优先股股利；
- （3）提取任意公积金；
- （4）支付普通股股利。

2、具体分配政策

（1）公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润；公司使用公积金（包括法定盈余公积金和任意盈余公积金）必须符合规定用途并经过董事会批准。

（2）公司用公积金转增资本必须经股东大会批准，并依法办理增资手续，取得合法的增资文件。公司用公积金弥补亏损必须报董事会批准。

（3）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（4）公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

（二）实际股利分配情况

公司最近二年内仅进行过一次股利分配，为现金股利。2013 年 1 月 3 日，公

司召开股东会，通过对 2012 年净利润的分配议案，分配现金股利 100.00 万元，按各股东出资比例进行分配。

2012 年股利分配具体情况：北京世纪升和资产管理有限责任公司 68.75 万元、黄旭东 20 万元、张蕾 9.375 万元、赵晋莲 1.875 万元。股利实际于 2013 年 1 月支付，并代扣代缴个人所得税 6.25 万元。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策相同。

八、控股子公司（纳入合并报表）的情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
芜湖东光物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	芜湖	赵明	物业服务	50.00	95.00	95.00	58151423-6
北京嘉信联诚工程技术有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	余建明	招标代理	100.00	80.00	80.00	75673862-x
江西龚杏东光物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	龚杏	邢焱	物业服务	50.00	50.00	50.00	07900470-8
北京鸿浩保洁服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	王文福	保洁服务	50.00	80.00	80.00	56040540-1

公司在 2012 年处置了芜湖东光物业管理有限公司全部股权，2013 年处置转让了北京鸿浩保洁服务有限公司及北京嘉信联诚工程技术有限公司全部股权。目前公司仅控股江西龚杏东光物业管理有限公司一家子公司。

子公司江西龚杏东光物业管理有限公司基本情况及财务数据简介如下：

（一）江西龚杏东光物业管理有限公司公司基本情况简介

成立时间：2013 年 9 月 22 日

注册号：360106110003142

注册资本：200 万元

法定代表人：邢焱

住所：江西省南昌市高新区火炬大街 126 号江山大厦 A 座 4 楼 403

本公司目前实际投资额：25 万元

占表决权比例：50.00%

经营范围：物业管理、自有房屋租赁、园林绿化工程

（二）江西龚杏东光物业管理有限公司财务数据

项目	2013年12月31日/2013年度	2014年5月31日/2014年5月
资产总额	478,514.09	477,771.20
所有者权益	478,514.09	477,771.20
营业收入	-	
净利润	-289.33	-742.89

注：公司2013年9月与江西龚杏现代服务股份有限公司合资成立江西龚杏东光物业管理有限公司，双方各持50%，鉴于公司物业管理经营丰富，经双方协商，江西龚杏东光物业管理有限公司主要由东光物业负责经营管理，根据江西龚杏现代服务股份有限公司、江西龚杏东光物业管理有限公司公司和东光物业出具的说明，龚杏东光其5名董事会成员中东光物业指派3人，龚杏东光实际有公司控制，根据《企业会计准则-合并报告》的规定将其纳入合并范围。

九、风险因素和自我评价

（一）宏观经济形势变化带来的风险

公司属于主要依托于房地产业下的物业管理行业，公司业务的发展在一定程度上依附于房地产行业的发展。如果政府对房地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。另一方面，如果宏观经济发展速度放缓，工业园区企业数量减少，各地会减少工业园区的投资，对公司在工业园区物业管理方面的业务拓展也会产生不利影响。

自我评价：公司业务主要分为住宅物业、公共场馆物业、园区物业和公共建筑物业等四大类业务，公司以平衡发展的经营方式分散各业务风险。同时，公司着重于挖掘现有客户的潜在需求，以向存量客户提供附加值更高的服务为目标，从而实现公司的业务发展。

（二）核心业务人员流失风险

公司物业管理服务工作的核心是员工，其中包括项目管理管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

自我评价：公司通过为核心业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。

（三）突发事件或自然灾害的风险

如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。

自我评价：公司针对各类突发事件或自然灾害专门建立了相应的应急预案，并就相关预案定期组织员工进行培训、演练，以此发现其中存在的问题，进行改进。根据不同时期的气候特点，公司会定期加强相关设施设备的检查、检修，以此来控制突发事件或自然灾害导致的财产损失。

（四）实际控制人控制不当风险

公司实际控制人黄旭东直接持有公司 7.2%股份。黄旭东和张蕾通过世纪升和（二人合计持有世纪升和 100%股份）间接持有公司 54%股份。黄旭东通过精诚建议（黄旭东为精诚建业控股股东，持有该公司 66%股份）间接控制公司 5%股份。黄旭东和张蕾直接和间接控制公司股份合计 66.2%。

黄旭东为公司董事长，张蕾为公司董事、财务总监、董事会秘书，二人在公司经营决策、财务管理上均可对公司施予重大影响。若公司实际控制人黄旭东、张蕾利用其对公司的实际控制权对公司的经营决策、财务等进行不当控制，可能损害公司和少数权益股东的利益。

自我评价：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。

（五）公司治理风险

有限公司期间，公司虽设立了“三会”，但未制定相关议事规则，“三会”未严格履行职责，同时公司内部控制也存在一定的欠缺，如存在公司与关联方资

金拆借等不规范的情况。股份公司成立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了“三会”议事规则，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。由于股份公司成立时间短，各项管理控制制度的执行需要经过一段时间的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐步完善。随着公司经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

自我评价：针对上述风险事项，公司将不断完善内部控制制度和优化公司治理结构，使目前制定的各项管理控制制度能及时、有效、持续地得以执行。同时，随着公司经营规模的不断扩大、业务范围的不断扩展和人员的不断增加，公司的内部管理控制制度将不断加以调整和修订并适时制定新的管理控制制度以不断适应公司面临的新形势、新情况和新问题。同时，根据全国中小企业股份转让系统挂牌的要求，通过持续督导，提高公司管理水平、规范意识，建立健全了投资者关系管理制度和信息披露制定等相关制度，完善公司治理、保障公司合法合规运营。

（六）坏账风险

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 26,860,134.06 元、20,325,030.27 元、12,276,924.04 元，分别占当期资产总额的 51.86%、38.75%、31.88%，2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的其他应收款净额分别为 2,943,829.32 元、4,493,688.22 元、22,133,191.83 元，分别占当期资产总额的 5.68%、8.57%、56.70%，应收款项净额合计分别占资产总额的 57.54%、47.31%、88.16%，公司最近两年的应收款项余额较大、占比较高。虽然公司应收账款的账龄较短，绝大部分应收账款账龄在一年以内，而且公司客户信誉度较高，发生坏账的风险较小，但因数额较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

自我评价：针对上述风险事项，公司管理层将严格执行公司销售管理制度、销售与收款内部控制制度等内部管理制度的有关规定，同时公司将根据业务开展需要、客户信用级别、客户支付能力等信息制定信用政策，并根据客户风险级别信用政策，通过以上措施将客户欠款总额控制在风险较低的范围内。此外，公司及时关注账龄较长的应收账款，加大催收力度。

（七）流动性风险

公司 2014 年 5 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的应收账款净额分别为 26,860,134.06 元、20,325,030.27 元、12,276,924.04 元，2014 年 1 月至 5 月、2013 年度、2012 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-5,090,623.50 元、4,793,595.06 元、6,768,191.60 元，2014 年经营活动现金流量净额为负数，公司销售收款质量较差，若公司收款措施未能达到良好的效果，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

自我评价：针对上述风险事项，公司管理层将严格执行公司销售管理制度、销售与收款内部控制制度等内部管理制度的有关规定，同时公司将根据业务开展需要、客户信用级别、客户支付能力等信息制定信用政策，并根据客户风险级别信用政策，通过以上措施将客户欠款总额控制在风险较低的范围内。此外，公司及时关注账龄较长的应收账款，加大催收力度。

（八）通州分公司升级为通州独立公司法人的不确定风险

公司 2013 年 7 月 23 日与北京华盛富邦商业投资管理有限公司签订《合作协议》，协议约定双方共同投资（各投资 150.00 万元）拟将北京东光物业管理有限公司通州第一分公司改制为有限责任公司或重新成立有限责任公司，即北京东光物业（通州）管理有限公司或北京东光物业世纪星城管理有限公司（以工商局核准为主，以下简称东光物业通州公司），以东光物业通州公司为实施主体对世纪星城小区进行物业管理，在上述公司未成立前，继续以北京东光物业管理有限公司通州第一分公司的形式运营，独立核算，并以各自的协议股份享有权利、承担义务。

截至本说明书出具之日，东光物业通州公司尚未成立，世纪星城小区的物业管理仍由北京东光物业管理有限公司通州第一分公司提供服务。由于从事物业管理公司需要国家物业管理资质，因此通州第一分公司能否升级变更为独立法人从事物业管理服务存在不确定风险。

自我评价：公司与合作方北京华盛富邦商业投资管理有限公司应积极促成东光物业通州公司成立并经营物业服务的从业资质条件及其他成立独立法人所需要的条件。

第五节 有关声明

一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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

全体董事签字：

黄旭东：黄旭东 张蕾：张蕾 黄林峻：黄林峻
孙翔：孙翔 安学江：安学江

全体监事签字：

石鲁宁：石鲁宁 邢焱：邢焱 宋国志：宋国志

全体高级管理人员签字：

黄林峻：黄林峻 张蕾：张蕾

北京东光物业管理股份有限公司



二、主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签字：

王宜四： 王宜四

项目负责人签字：

王晨光： 王晨光

项目小组成员签字：

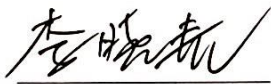
王玉辉： 王玉辉 尹鹏： 尹鹏 张方方： 张方方

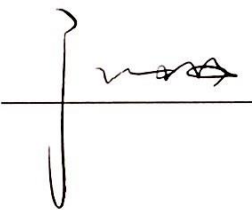


三、申请挂牌公司律师声明


本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

李晓春：

张帆：

单位负责人签字：


王冰：



四、承担审计业务的会计师事务所声明


本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

李冬梅： 

高连勇： 

单位负责人签字：

王全洲： 



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年12月28日

五、资产评估机构声明

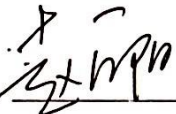
本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师签字：

王道明：  

刘志强：   

单位负责人签字：

赵向阳： 

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2014年12月28日



第六节 附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的主要文件

（正文完）