

# 青岛华仁物业股份有限公司 公开转让说明书



## 主办券商



申万宏源证券有限公司

二〇一五年三月

## 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

公司在经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

### 一、实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为梁福东，其控制公司 87.00% 的股份。若梁福东利用其拥有的公司实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和未来发展带来风险。

### 二、公司治理的风险

有限公司阶段公司的治理存在不规范的情况，如关联方经营同类业务、股东占用公司资金、公司会议记录不健全等。股份公司成立后，公司制订了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则等治理制度，但股份公司成立时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

### 三、核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。

### 四、管理风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

### 五、劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2012 年度、2013 年度、2014 年 1-8 月人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例分别为 58.79%、63.43%、65.18%，人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。

## 六、物业费无法收回的风险

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

## 七、成本变动难以转移的风险

公司签订的物业服务合同多有三年期限、五年期限等情况，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本（主要是人员工资）会由于通货膨胀的因素有波动，通货膨胀导致的成本波动在合同期内是无法转移给客户的。

## 八、经营区域集中的风险

公司的业务立足于青岛地区，正在向周边城市辐射，但目前大部分业务仍集中在青岛地区。如果青岛的宜居环境不再，将会导致人口外流，进而各种物业的吸引力下降，业主所愿意采购的物业管理服务品质也将受到影响。青岛地区物业管理服务市场的系统风险将会影响在此开展业务的每一家物业服务公司，公司亦不能独善其身，经营难度会相应增加。

## 九、使用劳务派遣员工的风险

公司现有劳务派遣员工 66 人，占用工总量的比例为 12.07%，略高于《劳务派遣暂行条例》中“使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%”的远期目标，如果到 2016 年 3 月 1 日公司不能将该比例降至 10%，公司将触犯《劳务派遣暂行条例》。

## 十、业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为华仁物业所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务正常运转。

## 目 录

目 录 .....	3
<b>第一节 基本情况</b> .....	<b>7</b>
一、公司简介 .....	7
二、股票挂牌情况 .....	7
三、公司股权结构 .....	11
四、公司历史沿革 .....	13
五、公司控股、参股公司基本情况 .....	19
六、公司重大资产重组情况 .....	19
七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	19
八、公司最近两年及一期的主要会计数据及财务指标 .....	22
九、中介机构基本情况 .....	23
<b>第二节 公司业务</b> .....	<b>25</b>
一、公司业务概述 .....	25
二、公司的组织结构及业务流程 .....	27
三、与主营业务相关的资产和资质情况 .....	33
四、公司的具体业务情况 .....	36
五、公司的商业模式 .....	42
六、公司所处行业基本情况 .....	43
<b>第三节 公司治理</b> .....	<b>53</b>
一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况 .....	53
二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明 .....	53
三、公司董事会对公司治理机制执行情况的讨论与评估 .....	54
四、公司及控股股东、实际控制人最近两年及一期违法违规情况 .....	54
五、公司独立性 .....	56
六、同业竞争 .....	57
七、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款情况 .....	75
八、公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况 .....	76
九、董事、监事、高级管理人员的其他情况 .....	76
十、董事、监事、高级管理人员最近两年及一期的变动情况 .....	78
<b>第四节 公司财务</b> .....	<b>81</b>
一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情	

况 .....	81
二、最近两年及一期的主要会计数据及财务指标 .....	104
三、报告期利润形成的有关情况 .....	107
四、公司报告期内主要资产 .....	113
五、重大债务 .....	123
六、股东权益情况 .....	127
七、关联方、关联方关系及重大关联交易情况 .....	127
八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项 .....	137
九、历年公司资产评估情况 .....	140
十、股利分配政策和最近两年及一期分配及实施情况 .....	141
十一、控股子公司或纳入其合并财务报表的其他企业的基本情况 .....	142
十二、风险因素和自我评估 .....	142
<b>第五节 有关声明 .....</b>	<b>错误！未定义书签。</b>
<b>第六节 附件 .....</b>	<b>150</b>

## 释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、华仁物业	指	青岛华仁物业股份有限公司，原名为“青岛华仁物业管理有限公司”。
有限公司、华仁物业有限	指	青岛华仁物业管理有限公司，系本公司前身。
华仁世纪集团有限公司	指	本公司的控股股东，原名为“青岛华仁世纪集团有限公司”。
华仁药业股份有限公司	指	华仁世纪集团有限公司控股的上市公司，股票代码 300110，原名为“青岛华仁药业有限公司”。
高级管理人员	指	总经理、常务副总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人、董事会秘书
最近两年及一期、报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年 1-8 月
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
审计机构	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	山东文康律师事务所
内核小组	指	申万宏源证券有限公司全国股份转让系统推荐挂牌项目内部审核小组
挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌及公开转让行为
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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
《公司章程》	指	2014 年 11 月 1 日华仁物业 2014 年第二次临时股东大会决议修订的《青岛华仁物业股份有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
GDP	指	国内生产总值
退休返聘人员	指	用人单位中已经到达或超过法定退休年龄的员工。
内退人员	指	距法定退休年龄不足 5 年，本人申请企业批准的，办理企业内部退养手续的人员。
世园会	指	青岛世园城市运营有限公司委托的青岛世界园艺博览会中的植物园项目和中华园项目
海逸天成	指	青岛环海凯莱商务酒店有限公司委托的高端住宅、商业项目
欧亚中心	指	青岛欧亚置业有限公司委托的商务综合楼项目
欧典商苑	指	青岛京西欧典房地产开发有限公司委托的高层住宅和商业网点项目
兖州紫金城	指	兖州华勤地产有限公司开发的高层住宅、商业、花园洋房项目
水岸府邸	指	青岛市胶州新城建设开发有限公司委托的高层住宅小区项目

城市阳台	指	胶南市国有资产经营管理有限公司委托的开放式滨海公园项目
凯悦中心	指	青岛凯悦置业集团有限公司委托的公寓、写字楼及商业项目
金都花园	指	位于青岛市市南区东海西路 37 号的公寓、写字楼项目

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。



## 第一节 基本情况

### 一、公司简介

公司名称：青岛华仁物业股份有限公司

注册资本：1,000 万元

法定代表人：解艳燕

有限公司成立日期：2002 年 10 月 8 日

股份公司设立日期：2014 年 10 月 14 日

注册地址：青岛市市南区东海西路 37 号 3137 户及 3136-2 户

邮编：266071

电话：0532-85728377

传真：0532-85728377

电子邮箱：huarenwuye@126.com

信息披露负责人：李珍

所属行业：K70 房地产业  
中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）  
K7020 物业管理业  
国民经济行业分类标准（GB/T4754-2011）

主营业务：提供物业管理服务

经营范围：停车场（公共停车场开办证 有效期限以许可证为准）。  
物业管理、企业管理咨询、房屋租赁、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

组织机构代码：74039820-6

### 二、股票挂牌情况

（一）股票代码：

(二) 股票简称:

(三) 股票种类: 人民币普通股

(四) 每股面值: 1.00 元

(五) 股票总量: 1,000.00 万股

(六) 挂牌日期:

(七) 股东所持股份限售情况

#### 1、相关法律法规及《公司章程》对股份转让的限制

《公司法》第一百四十一条规定:“发起人持有的本公司股份,自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份,自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五;所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内,不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第2.8条规定:“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制,每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一,解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的,该股票的管理按照前款规定执行,主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》对股权转让无其他限制性规定。

#### 2、挂牌之日, 股东所持股份的限售情况

截至本公开转让说明书签署之日,公司整体变更为股份公司未满一年,因此公司发起人华仁世纪集团有限公司和青岛华仁创业投资有限公司没有可以公开转让的股份;另外 15 名股东根据其增资时签订的协议,其持有的华仁物业股份锁定至华仁物业股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后 36 个月,故也没有可以于挂牌之日转让的股份。

(八) 股东对所持股份自愿锁定的承诺

解艳燕、徐广华、李珍、薛崇江、杨爱敏、于伟、程艳斌、高雅楠、梁兆林、卜钦梅、张运国、丁娟、徐梦、陈述程、董广发于 2014 年 10 月与公司签订《股权激励协议》，约定上述股东当次取得的华仁物业股份锁定至华仁物业股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后 36 个月，即上述股东承诺其目前持有的全部股票锁定至华仁物业股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后 36 个月。除此以外，公司股东无其他股份自愿锁定的承诺。

本次签订的《股权激励协议》重要条款如下：

“1、禁售期：乙方（指获得股权激励的员工，本引用部分下同）同意对上述持股进行锁定，持股禁售期为股票在全国中小企业股份转让系统后 36 个月内。禁售期内，乙方持有的标的股票实施锁定，不得转让。

2、乙方持有的标的股票在禁售期不享有进行转让或用于担保或偿还债务等处置权。

3、禁售期内，乙方因上述标的股票而取得的红股、资本公积转增股份、配股股份、增发中向原股东配售的股票（以下简称“衍生股票”）同时锁定，不得转让，该等股份禁售期的截止日期与标的股票相同。

4、乙方承诺在禁售期内在甲方服务；如发生以下情况之一的，由乙方正常行使权利，标的股票仍按规定的程序和时间解锁。

（1）乙方因退休、因公丧失劳动能力而离职的；

（2）乙方因公丧失民事行为能力（其持有的标的股票可由其监护人代其持有）；

（3）乙方因公死亡（其持有的标的股票将由其指定的财产继承人或法定继承人代为持有）；

（4）乙方在协议期内发生职务变更，但仍为公司高级管理人员或关键岗位管理人员的。

5、禁售期内，发生以下任一情形时，乙方承诺将其持有的甲方全部股票（含标的股票及其衍生股票）转让给甲方指定的股东或第三方，转让价格为乙方认购标的股票的成本价；

（1）乙方非因前条（1）-（3）项原因而与甲方终止劳动合同；

（2）乙方严重违反甲方的规章制度或从事有损于甲方其他股东的活动；

（3）乙方因不胜任岗位工作、考核不合格、触犯法律、违反竞业禁止、违背道德、泄露公司机密、失职或渎职等行为严重损害公司利益或声誉而导致的职务变更。

#### （九）股票转让方式

2014年11月1日，公司2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并采用协议转让方式公开转让股票的议案》，同意申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并进行公开转让时采取协议转让方式。

### 三、公司股权结构

#### (一) 公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股权结构图如下：

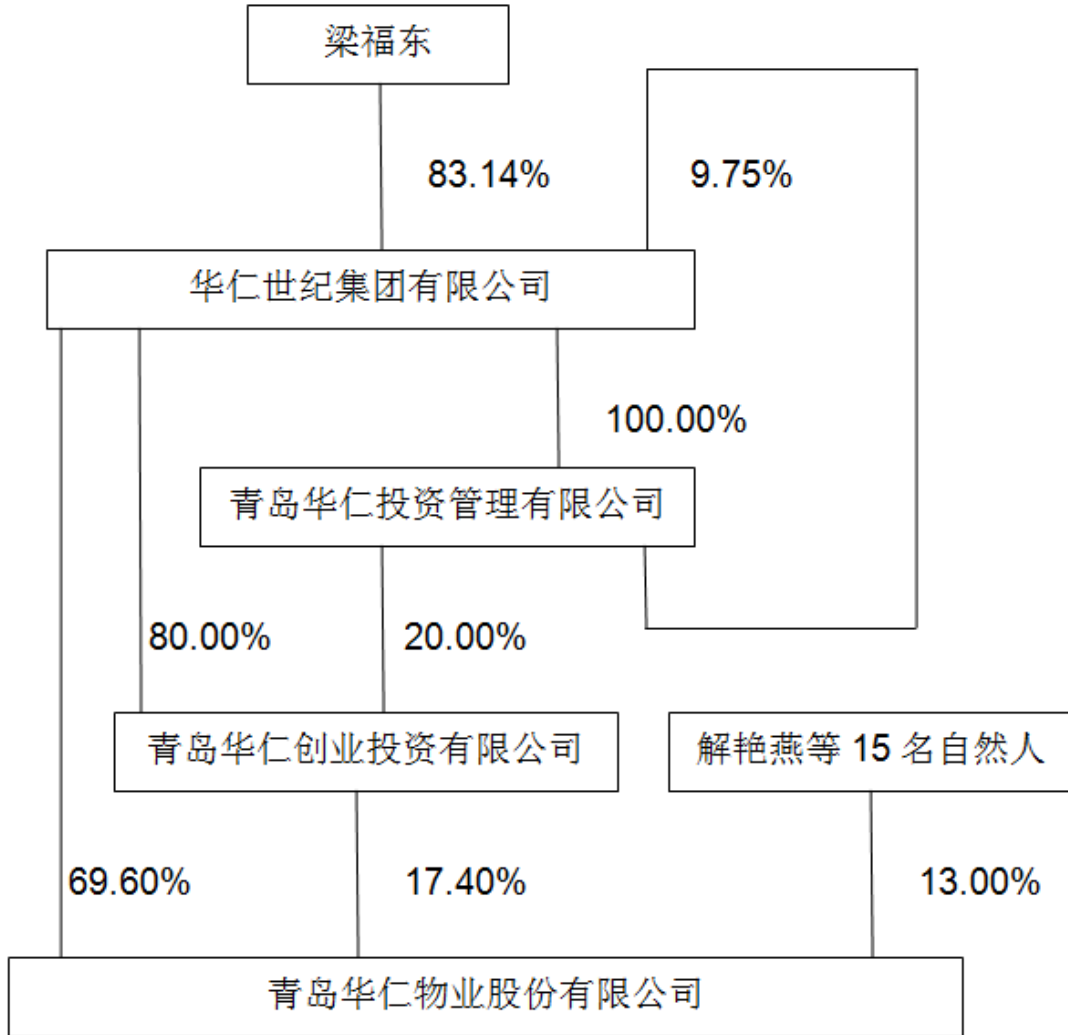


图 1：华仁物业股权结构图

## （二）控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5%以上股东的持股情况

### 1、控股股东、前十名股东及持股 5%以上股东的持股情况如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）	是否存在质押或其他争议事项
1	华仁世纪集团有限公司	6,960,000	69.60	否
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,740,000	17.40	否
3	解艳燕	200,000	2.00	否
4	徐广华	150,000	1.50	否
5	李珍	130,000	1.30	否
6	薛崇江	130,000	1.30	否
7	杨爱敏	100,000	1.00	否
8	于伟	80,000	0.80	否
9	程艳斌	80,000	0.80	否
10	高雅楠	80,000	0.80	否
合计		<b>9,650,000</b>	<b>96.50</b>	-

### 2、上述股东之间的关联关系

公司前十名股东中，青岛华仁创业投资有限公司系华仁世纪集团有限公司之子公司。解艳燕兼任华仁世纪集团有限公司董事兼常务副总裁、青岛华仁创业投资有限公司董事。

截至本公开转让说明书出具之日，公司前十名股东之间不存在其他关联关系。

## （三）控股股东及实际控制人基本情况

### 1、控股股东

公司控股股东为华仁世纪集团有限公司，华仁世纪集团有限公司持有公司 69.60% 的股份，并通过其子公司青岛华仁创业投资有限公司控制公司 17.40% 的股份，故华仁世纪集团有限公司合计控制公司 87.00% 的股份。

华仁世纪集团有限公司成立于 1995 年 1 月 29 日，注册号为 370200018009086，注册资本 5,000 万元人民币，法定代表人为梁福东，住所为青岛市市南区东海路 37 号，经营范围：一般经营项目：项目投资；经营管理；销售：五金，家用电器，日用百货，服装，化工产品（不含危险品）；房屋租赁；研制、开发、生产、销售网络设备、计算机软硬件；技术信息咨询、开发、培训服务；室内装饰装潢。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

## 2、实际控制人

公司的实际控制人为梁福东，梁福东持有公司控股股东华仁世纪集团有限公司 83.14%的股份，为公司的实际控制人。

梁福东，男，1959 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1978 年 10 月至 1985 年 9 月服役于沈阳军区，1985 年 9 月至 1990 年 12 月任青岛金城工贸公司经理，1990 年 12 月至 1992 年 10 月任青岛金城商场总经理，1992 年 11 月至 2001 年 2 月任青岛金城实业（集团）有限公司董事长兼总裁，2001 年 3 月起任华仁世纪集团有限公司董事长兼总裁，兼任华仁药业股份有限公司董事、青岛华仁房地产开发有限公司董事、青岛华仁投资管理有限公司董事、青岛泰克玛科技有限公司董事、青岛华仁创业投资有限公司董事、中扶华仁能源有限公司董事、陕西华仁矿业有限公司董事，2012 年 3 月起兼任青岛市大学生创业协会会长，2014 年 7 月起兼任华仁物业董事；目前为公司董事，根据股份公司创立大会决议，其本届董事职务任期三年，从 2014 年 9 月至 2017 年 9 月。

近两年及一期，公司实际控制人未发生变化。

### （四）其他持股5%以上股东基本情况

青岛华仁创业投资有限公司持有公司 17.40%的股份，该公司成立于 2010 年 12 月 27 日，注册号为 370200020001878，注册资本 1 亿元人民币，法定代表人为梁福东，住所为青岛高新技术产业开发区创业中心 1102 房间，经营范围：一般经营项目：(一)创业投资业务；(二)代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；(三)创业投资咨询业务；(四)为创业企业提供创业管理服务业务；(五)参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

## 四、公司历史沿革

### （一）有限公司历史沿革

#### 1、华仁物业有限成立

2002年9月19日，原青岛市城市管理局核发青城管【2002】284号《关于同意成立青岛华仁物业管理有限公司的批复》，批准成立青岛华仁物业管理有限公司。

2002年9月2日，山东汇德会计师事务所有限公司出具（2002）汇所验字第3-021号《验资报告》，验证：截至2002年8月29日止，青岛华仁物业管理有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本200万元，均为货币出资。

2002年9月20日，全体股东共同委托陈健为青岛华仁物业管理有限公司设立登记申请人，由陈健办理设立登记申请手续。

2002年10月8日，华仁物业有限取得青岛市工商行政管理局市南分局核发的《企业法人营业执照》。公司住所：青岛市山东路2号；法定代表人：武丽莎；注册资本：200万元；经营范围：楼宇综合管理兼营楼宇租赁。

华仁物业有限成立时出资情况如下：

序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	1,800,000	货币出资	90.00
2	武丽莎	200,000	货币出资	10.00
合计		2,000,000	-	100.00

## 2、有限公司第一次增资

2006年3月15日，华仁物业有限召开股东会作出决议，同意将注册资本由200万元增加至300万元，其中华仁世纪集团有限公司增加注册资本90万元，武丽莎增加注册资本10万元，由于为原股东同比例增资，故每一元出资额作价一元。

2006年4月14日，青岛振青会计师事务所有限公司出具青振会验字（2006）第01-01-005号《验资报告》，验证：截至2006年4月14日止，青岛华仁物业管理有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计100万元，其中华仁世纪集团有限公司出资90万元，武丽莎出资10万元，均为货币出资。

2006年4月27日，华仁物业有限取得青岛市工商行政管理局市南分局换发的《企业法人营业执照》，注册资本变更为300万元。

本次增资后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
----	---------	---------	------	---------



序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	2,700,000	货币出资	90.00
2	武丽莎	300,000	货币出资	10.00
合计		<b>3,000,000</b>	-	<b>100.00</b>

### 3、有限公司第二次增资

2008年6月16日，华仁物业有限召开股东会，同意将注册资本由300万元增加至500万元，其中华仁世纪集团有限公司增加注册资本180万元，武丽莎增加注册资本20万元，由于为原股东同比例增资，故每一元出资额作价一元。

2008年4月20日，青岛振青会计师事务所有限公司出具青振会内验字【2008】第01-012号《验资报告》，验证：截至2008年4月15日止，青岛华仁物业管理有限公司已收到华仁世纪集团有限公司、武丽莎缴纳的新增注册资本（实收资本）200万元，均为货币出资；截至2008年4月15日止，变更后的累计注册资本500万元，实收资本500万元。

2008年6月26日，华仁物业有限取得青岛市工商行政管理局市南分局换发的《企业法人营业执照》，注册资本变更为500万元。

本次增资后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	4,500,000	货币出资	90.00
2	武丽莎	500,000	货币出资	10.00
合计		<b>5,000,000</b>	-	<b>100.00</b>

### 4、有限公司第一次股权转让

2009年3月23日，华仁物业有限召开股东会作出决议，同意武丽莎将其持有的华仁物业有限的股权以50万元的价格转让给华仁世纪集团有限公司，公司变更为一人有限责任公司。

2009年3月23日，武丽莎与华仁世纪集团有限公司签订《股权转让协议》，约定武丽莎将其持有的华仁物业有限的50万元股权（占注册资本的10%）以其投资成本50万元的价格转让给华仁世纪集团有限公司，华仁世纪集团有限公司自协议签署之日起3日内一次性向武丽莎支付股权受让款。

2009年4月24日，华仁物业有限取得青岛市工商行政管理局市南分局换发的《企业法人营业执照》，公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。

此次股权转让后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	5,000,000	货币出资	100.00
合计		<b>5,000,000</b>	-	<b>100.00</b>

## 5、有限公司第二次股权转让

2014年7月7日，华仁物业有限的股东华仁世纪集团有限公司做出如下决定：同意将其持有的华仁物业有限 20%的股权转让给新股东青岛华仁创业投资有限公司。

2014年7月7日，华仁世纪集团有限公司与青岛华仁创业投资有限公司签订《股权转让协议》，约定华仁世纪集团将其持有的占华仁物业有限注册资本 20%的股权以其投资成本 100 万元的价格转让给青岛华仁创业投资有限公司。

2014年7月25日，华仁物业有限取得青岛市市南区工商行政管理局换发的《营业执照》，公司类型变更为其他有限责任公司。

此次股权转让后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资方式	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	4,000,000	货币出资	80.00
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,000,000	货币出资	20.00
合计		<b>5,000,000</b>	-	<b>100.00</b>

## （二）股份公司历史沿革

### 1、股份公司成立

2014年8月2日，华仁物业有限召开股东会，同意由有限责任公司整体变更设立为股份有限公司，同意以经审计机构审计确认的、有限公司截至 2014 年 8 月末的净资产值为依据按一定比例折算后取整数进入股份公司的注册资本，剩余净资产计入公司资本公积；同意有限公司登记在册的 2 名股东作为发起人以其各自在有限公司注册资本所占的比例，对应折为各自所占股份公司股份的比例。

2014年8月6日，华仁物业有限取得青岛市工商行政管理局核发的（青）工商名变核内字第 ww14080600205 号《企业名称变更核准通知书》，同意企业名称变更为“青岛华仁物业股份有限公司”。

2014年9月2日，公司筹备委员会向全体股东发出会议通知，定于2014年9月18日召开创立大会。

2014年9月7日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具中天运[2014]审字第90422号《审计报告》，确认：截至2014年8月末，华仁物业有限经审计的净资产为13,362,449.12元。

2014年9月8日，山东正源和信资产评估有限公司出具鲁正信评报字(2014)第0062号《资产评估报告书》，确认：截至2014年8月末，华仁物业有限净资产的评估值为1,472.83万元。

2014年9月16日，公司2名发起人华仁世纪集团有限公司和青岛华仁创业投资有限公司签署《发起人协议》，约定共同发起设立股份有限公司，公司股本总额为870万股，各发起人的持股数及持股比例如下：

序号	发起人名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	6,960,000	80.00
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,740,000	20.00
合计		<b>8,700,000</b>	<b>100.00</b>

2014年9月17日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具中天运[2014]验字第90027号《验资报告》，验证：截至2014年9月17日止，华仁物业（筹）已收到华仁世纪集团、华仁创业投资以净资产缴纳的出资合计人民币13,362,449.12元，上述出资额按1:0.6511的比例折合股本人民币8,700,000.00元，余额人民币4,662,449.12元计入资本公积。

2014年9月18日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，逐项审议了《关于青岛华仁物业管理有限公司由有限公司整体变更设立为股份公司的议案》、《关于青岛华仁物业股份有限公司筹办情况的报告》、《关于青岛华仁物业股份有限公司设立费用的报告》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司章程〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司关联交易规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司对外投融资管理制度〉

的议案》、《关于制定<青岛华仁物业股份有限公司防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度>的议案》、《关于选举青岛华仁物业股份有限公司第一届董事会成员及确定董事薪酬的议案》、《关于选举青岛华仁物业股份有限公司第一届监事会股东代表监事及确定监事薪酬的议案》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于授权董事会办理股份公司设立相关事宜的议案》等议案，以上议案均获出席会议的发起人所代表股份数的 100%通过。

2014 年 10 月 14 日，公司取得青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370202018027306 的《营业执照》。

## 2、股份公司增资

2014 年 11 月 1 日，股份公司召开 2014 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于青岛华仁物业股份有限公司股权激励方案的议案》，同意由解艳燕等 15 名公司员工合计向公司增资扩股 130 万股，根据公司与解艳燕等 15 名自然人签订的《第一次股权激励协议》，本次增资价格为 1 元/股。

2014 年 11 月 5 日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中天运【2014】验字第 90033 号），验证截至 2014 年 11 月 5 日股东增资款已全部到位。

2014 年 11 月 21 日，青岛市工商行政管理局核准了此次增资事项的变更登记。

至此，股份公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例	在公司任职
1	华仁世纪集团有限公司	6,960,000	69.60%	—
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,740,000	17.40%	—
3	解艳燕	200,000	2.00%	董事、董事长
4	徐广华	150,000	1.50%	总经理
5	李珍	130,000	1.30%	常务副总经理、董事会秘书
6	薛崇江	130,000	1.30%	副总经理
7	杨爱敏	100,000	1.00%	总经理助理
8	于伟	80,000	0.80%	区域总经理
9	程艳斌	80,000	0.80%	职工代表监事
10	高雅楠	80,000	0.80%	区域总经理
11	梁兆林	50,000	0.50%	区域总经理
12	卜钦梅	50,000	0.50%	区域总经理

13	张运国	50,000	0.50%	财务负责人
14	丁娟	50,000	0.50%	品质管理部经理
15	徐梦	50,000	0.50%	综合部经理
16	陈述程	50,000	0.50%	区域总经理
17	董广发	50,000	0.50%	项目经理
合 计		<b>10,000,000</b>	<b>100.00%</b>	—

## 五、公司控股、参股公司基本情况

公司目前没有控股或者参股其他公司。

## 六、公司重大资产重组情况

公司成立以来，没有重大资产重组情况。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事

1、梁福东，公司实际控制人，董事，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（三）控股股东及实际控制人基本情况”之“2、实际控制人”。

2、解艳燕，女，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，物业管理师，中级工程师。1990年7月至2006年4月任大庆石油管理局工程师，2006年4月至2008年10月任华仁世纪集团有限公司企管部主任；2008年10月至2014年7月任华仁物业董事长兼总经理，2012年2月起任华仁世纪集团有限公司董事（2013年3月起兼任常务副总裁），兼任临沂华仁鹰谷置业有限公司董事、青岛华仁投资管理有限公司董事、青岛华仁创业投资有限公司董事，2009年9月起兼任青岛市物业管理协会副会长，2014年7月起兼任华仁物业董事长；目前为公司董事、董事长，根据股份公司创立大会决议和第一届董事会第一次会议决议，其本届董事、董事长职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

3、褚旭，男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000年8月至2002年5月任中国农业发展银行济宁分行行长秘书；2002年6月至2006年12月在华仁世纪集团有限公司投资管理部任助理经理、副总经理、经理、

集团总裁助理，2007年1月至2009年9月任青岛华仁药业股份有限公司董事会秘书，2009年10月至2010年9月任华仁世纪集团有限公司总裁助理兼企管中心主任，2010年10月起任华仁世纪集团有限公司副总裁兼董事会秘书，兼任青岛华仁创业投资有限公司董事兼总经理，2012年2月起兼任青岛华仁信息传播有限公司监事、青岛华仁投资管理有限公司董事、古丈县留心矿产有限责任公司董事、中扶华仁能源有限公司董事、陕西华仁矿业有限公司董事、青岛创盈股权投资基金管理有限公司执行董事、青岛市大学生创业投资有限公司董事兼总经理、青岛市创业者协会副会长、北京双杰电气股份有限公司董事，2014年7月起兼任华仁物业董事；目前为公司董事，根据股份公司创立大会决议，其本届董事职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

4、许新民，男，1951年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1969年3月至1984年10月在沈阳军区服役，1984年11月至2001年2月任常州市房地产管理局房管处长、物业处长，2001年起任中国物业管理协会副秘书长，2014年9月起兼任华仁物业董事；目前为公司董事，根据股份公司创立大会决议，其本届董事职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

5、郭维涛，男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1994年8月至2000年8月任吉林威特集团分公司经理，2000年8月至2004年5月任长春日报报业集团编辑、记者，2004年5月至2010年10月任清华控股集团事业部经理，2010年10月起任北京利剑企业咨询顾问有限公司首席专家，兼任北大纵横管理咨询公司合伙人、教练，2014年9月起兼任华仁物业董事；目前为公司董事，根据股份公司创立大会决议，其本届董事职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

## （二）监事

1、刘玉英，女，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。1997年7月至2006年12月任青岛华仁房地产开发有限公司财务部副经理，2007年1月起任华仁世纪集团有限公司审计部经理，2012年2月起兼任华仁世纪集团有限公司监事、青岛华仁投资管理有限公司监事、青岛泰克玛科技有限公司监事、青岛热能设备有限责任公司监事、青岛华仁创业投资有限公司监事、青岛华仁矿业有限公司监事、青岛创盈股权投资基金管理有限公司监事、青岛市大学生创业投资有限公司监事，2014年9月起兼任华仁物业股份有限公

司监事、监事会主席；目前为公司监事、监事会主席，根据股份公司创立大会决议和第一届监事会第一次会议决议，其本届监事、监事会主席职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

2、牛晓燕，女，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历，中级会计师。1994年7月至2000年5月任青岛金城物业管理有限公司出纳，2000年5月至2002年6月任华仁世纪集团有限公司审计员，2002年7月至2006年9月任青岛华仁药业股份有限公司主管会计，2006年10月起任华仁世纪集团有限公司审计员，2014年9月起兼任华仁物业股份有限公司监事；目前为公司监事，根据股份公司创立大会决议，其本届监事职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

3、程艳斌，女，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师，中级人力资源管理师。1998年5月至2001年10月任吉林市九星国营林场政工，2001年11月至2003年11月任青岛康捷汽车销售服务有限公司办公室主任，2003年12月起任华仁物业区域总经理，2014年9月起兼任华仁物业股份有限公司监事；目前为公司监事，根据股份公司创立大会决议，其本届监事职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

### （三）高级管理人员

1、徐广华，男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师。1999年8月至2006年11月任青岛台东地产集团公司主管，2006年11月至2014年7月任华仁物业副总经理，2014年7月起任华仁物业总经理；目前为公司总经理，根据股份公司第一届董事会第一次会议决议，其本届总经理职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

2、李珍，女，1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师，中级经济师。2000年7月至2003年11月任青岛第一百盛有限公司服务管理主任，2003年11月至2012年5月任华仁物业项目经理、市场部经理，2012年6月至2014年1月任华仁物业总经理助理，2014年2月起任华仁物业常务副总经理，2014年9月起兼任华仁物业董事会秘书；目前为公司常务副总经理、董事会秘书，根据股份公司第一届董事会第一次会议决议，其本届常务副总经理、董事会秘书职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

3、薛崇江，男，1955年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。

1973年12月至1982年12月为济南军区司令部管理局战士，1982年12月至2001年5月任济南军区第六招待所所长，2001年5月至2003年12月任青岛石油总公司大项目办公室处长，2003年12月起任华仁物业副总经理；目前为公司副总经理，根据股份公司第一届董事会第一次会议决议，其本届副总经理职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

4、杨爱敏，女，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师。1992年3月至2002年11月为青岛艺术学校总务科职员，2002年12月至2005年12月任青岛海悦物业管理有限公司经理，2006年1月至2010年12月任华仁物业项目经理，2011年12月起任华仁物业总经理助理；目前为公司总经理助理，根据股份公司第一届董事会第一次会议决议，其本届总经理助理职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

5、张运国，男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。2000年8月至2001年6月任山东新立克集团有限公司审计专员，2001年7月至2002年12月任青岛琅琊台集团股份有限公司财务部成本会计、主管会计，2003年1月至2006年7月任青岛三元集团股份有限公司财务主管、审计主管，2006年8月至2008年11月任青岛益佳国际贸易有限公司分管分公司的财务经理，2008年12月至2009年6月任青岛金华工业集团有限公司财务经理，2009年6月至2014年6月任华仁世纪集团有限公司分管子公司的财务经理，2014年7月至2014年9月任华仁物业财务经理，2014年9月起任华仁物业财务负责人；目前为公司财务负责人，根据股份公司第一届董事会第一次会议决议，其本届财务负责人职务任期三年，从2014年9月至2017年9月。

## 八、公司最近两年及一期的主要会计数据及财务指标

金额单位：元

项目	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	25,650,699.89	36,126,985.74	25,051,663.34
股东权益合计	13,362,449.12	10,553,641.14	6,914,916.04
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计	13,362,449.12	10,553,641.14	6,914,916.04
每股净资产	2.67	2.11	1.38
归属于申请挂牌公司股 东的每股净资产	2.67	2.11	1.38



金额单位：元

资产负债率（%）	47.91	70.79	72.40
流动比率（倍）	1.85	1.26	1.19
速动比率（倍）	1.84	1.25	1.19
<b>项目</b>	<b>2014年1-8月</b>	<b>2013年度</b>	<b>2012年度</b>
营业收入	40,763,708.68	53,421,843.77	33,341,599.14
净利润	2,808,807.98	3,638,725.10	2,904,253.33
归属于申请挂牌公司股东的净利润	2,808,807.98	3,638,725.10	2,904,253.33
扣除非经常性损益后的净利润	2,795,667.88	3,578,376.46	2,902,270.34
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	2,795,667.88	3,578,376.46	2,902,270.34
毛利率（%）	19.95	21.24	24.05
净资产收益率（%）	23.49	41.66	53.16
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	23.38	40.97	53.13
基本每股收益（元/股）	0.56	0.73	0.58
稀释每股收益（元/股）	0.56	0.73	0.58
应收帐款周转率（次）	9.42	19.32	17.64
存货周转率（次）	524.19	822.70	688.06
经营活动产生的现金流量净额	9,321,630.69	-1,788,656.74	5,871,676.00
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.86	-0.36	1.17

## 九、中介机构基本情况

- 1、主办券商： 申万宏源证券有限公司  
 法定代表人： 李梅  
 住所： 上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层  
 联系电话： 021-33389888  
 传真： 021-54043534  
 项目小组负责人： 缪杰  
 项目小组成员： 缪杰、李宝纯、孙健鹏、郑凌云
- 2、律师事务所： 山东文康律师事务所  
 负责人： 张金海

住所：青岛市市南区香港中路 61 号甲远洋大厦 B 座 27 层

联系电话：0532-86766060

传真：0532-85786287

经办律师：王莉、赵春旭

3、会计师事务所：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：祝卫

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号

联系电话：010-88395676

传真：010-88395200

经办注册会计师：杨锡刚、李祥波

4、资产评估机构：山东正源和信资产评估有限公司

负责人：张景轩

住所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号 14 层

联系电话：0532-81666207

传真：0532-81666207

经办注册评估师：张景轩、张德民

5、证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

6、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

电话：010-63889512

## 第二节 公司业务

### 一、公司业务概述

#### （一）公司的主营业务

公司主营业务是提供物业管理服务。

#### （二）公司提供的服务

公司一直致力于承接高端项目的物业服务工作，涉及的项目包括高端公寓楼、高端住宅楼、高级商业写字楼、市政工程、大学院校、工业厂区、旅游景点等多种类物业。公司的业务种类可分为两类：

①基本业务类：对房屋建筑、机电设备、供电供水、公共设施等进行运行、保养和维护；

②专项业务类：秩序维护、环境卫生、园林绿化、消防管理、车辆交通、会务管理、食堂管理等。

公司专业业务中的环境卫生、园林绿化、会务管理不需要取得专门的资质，秩序维护业务已在当地公安行政主管部门备案，车辆交通业务取得经营性停车场登记证。食堂管理是指公司为所服务的黄岛区人民法院员工食堂提供食堂环境卫生清扫服务，该业务不需要取得专门的资质。消防管理业务由公司根据物业服务合同的约定外包给具有资质的外包服务提供商，公司对服务质量予以监督，公司没有消防管理资质也没有直接从事该项业务。

公司提供的服务是物业管理服务，物业管理服务是用以维护和提升物业价值的服务，故业主是受益主体。当代社会的很多物业并非单一业主所有，这种物业既包括每个业主的自有部分，也包括全体业主或部分业主的共有部分，若每个业主单独选择物业提供方则不够经济、浪费社会资源，故通行的做法是由房地产开发商或业主委员会与物业公司签订物业服务合同，签约物业公司为物业提供整体服务。当由业主以外的主体使用物业时，物业的实际使用主体虽然因我公司提供的物业管理服务受益，但其与我公司并无法律关系，我公司无权要求其缴纳物业费；如果业主与物业的实际使用主体约定由后者缴纳物业费，我公司接受此种安排，但物业费最终的缴纳责任主体是业主，如出现欠缴情况，我公司只能向业主主张债权。综上所述，我公司服务的直接客户是业主，但在物业非单一业主持有

的情况下,是由房地产开发商或者业主委员会决定与物业公司之间的权利义务关系,而非个体业主自主选择。因此,我们认为将每一个物业的业主集合作为一个客户列报符合会计信息质量要求的相关性,故本公开转让说明书列示的前五大客户为各物业的业主集合。

## 二、公司的组织结构及业务流程

### (一) 公司内部组织结构

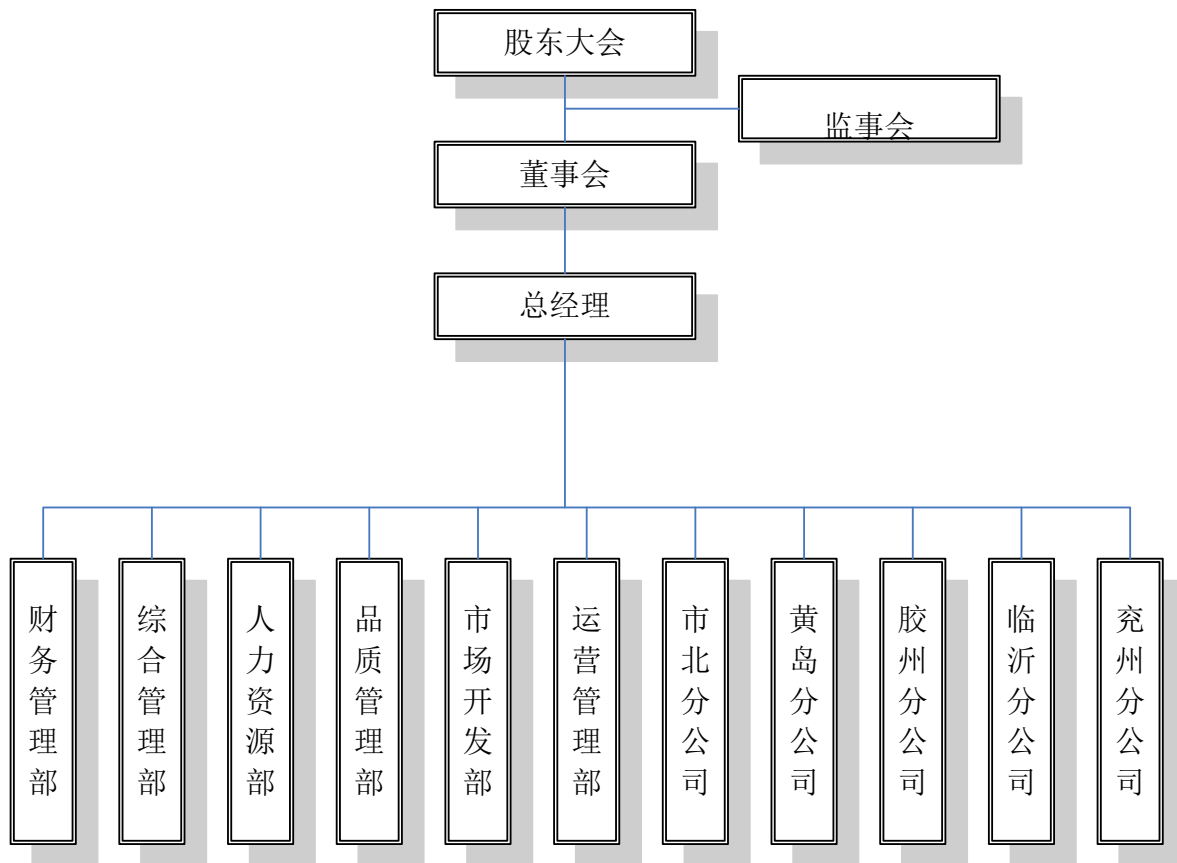


图 2：华仁物业组织结构图

## (二) 公司业务流程

### 1、市场调研流程

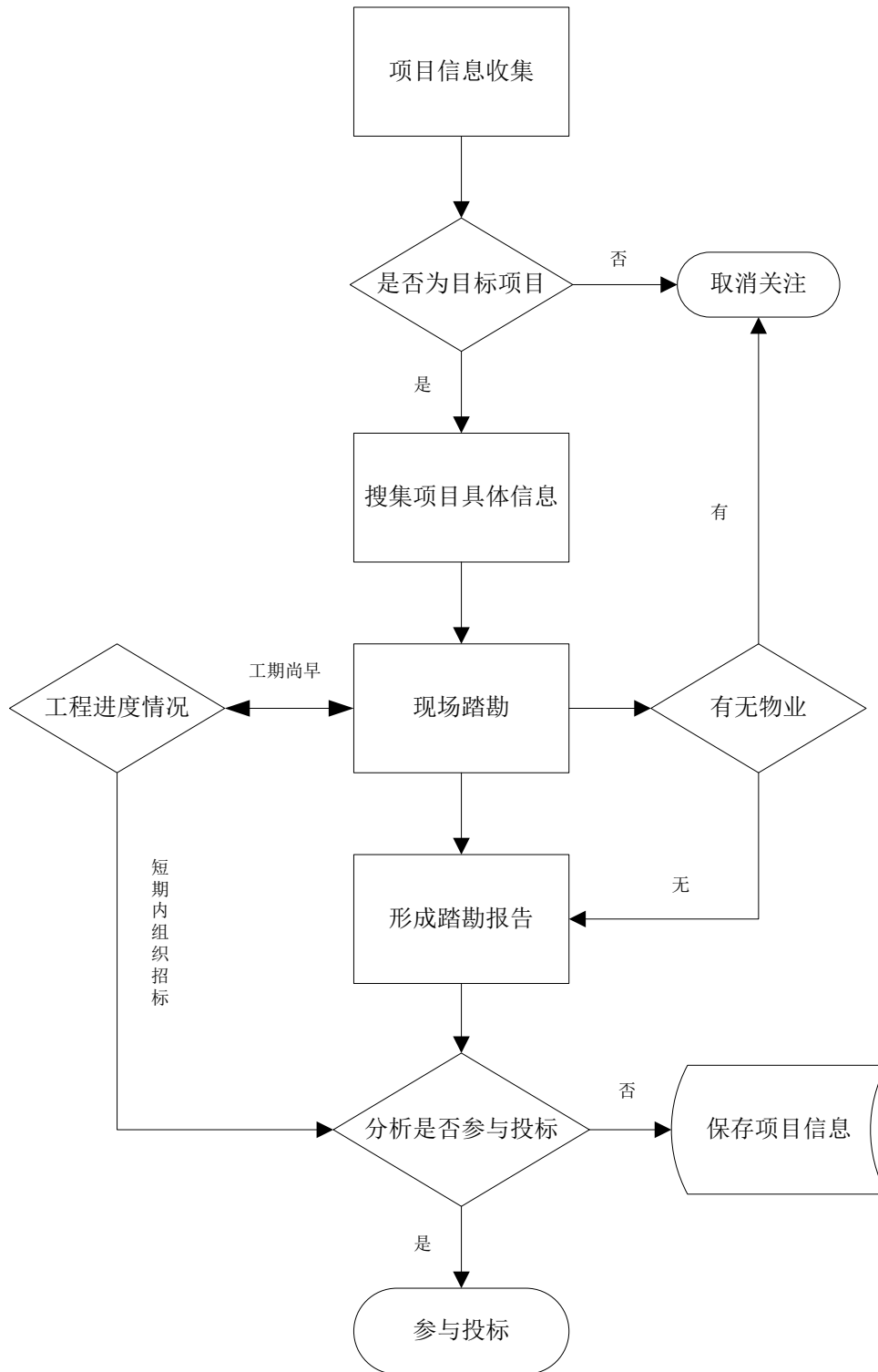


图 3：市场调研流程图

## 2、投标流程

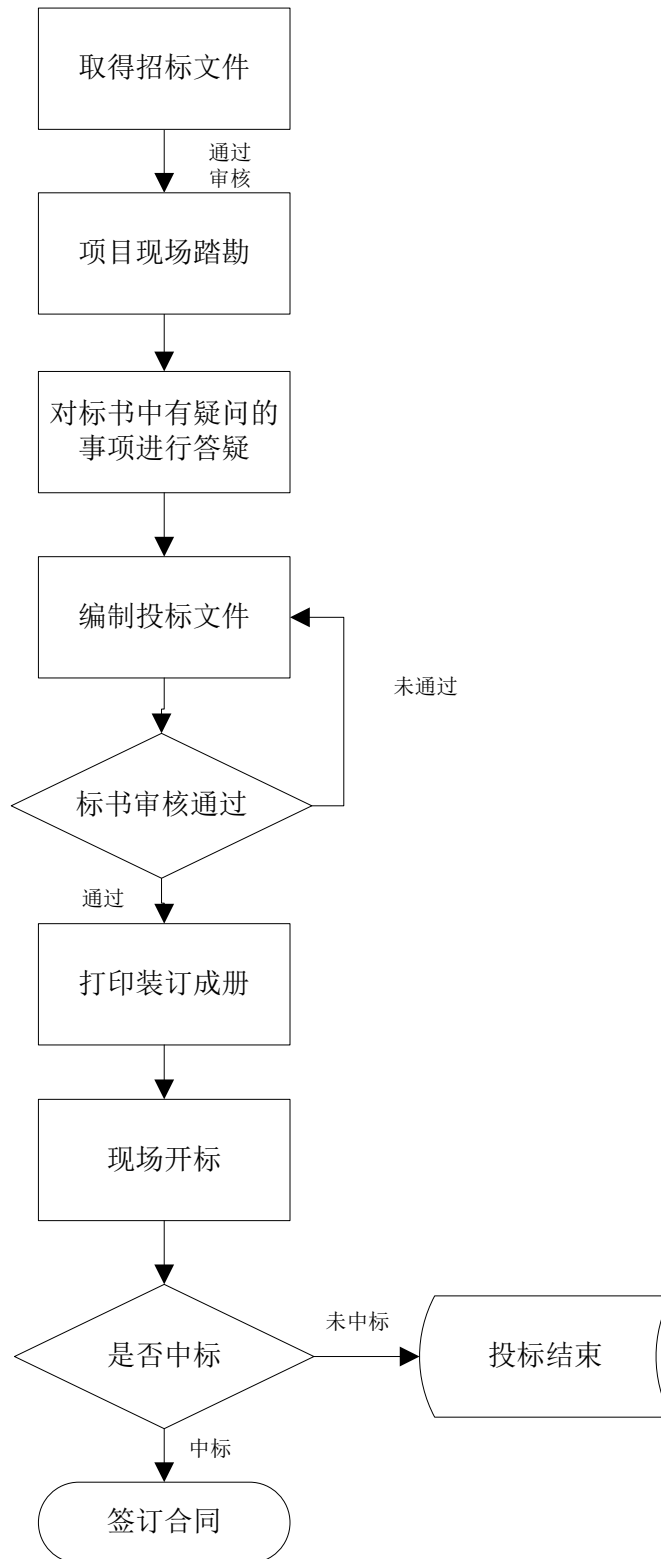


图 4：投标流程图

### 3、服务流程

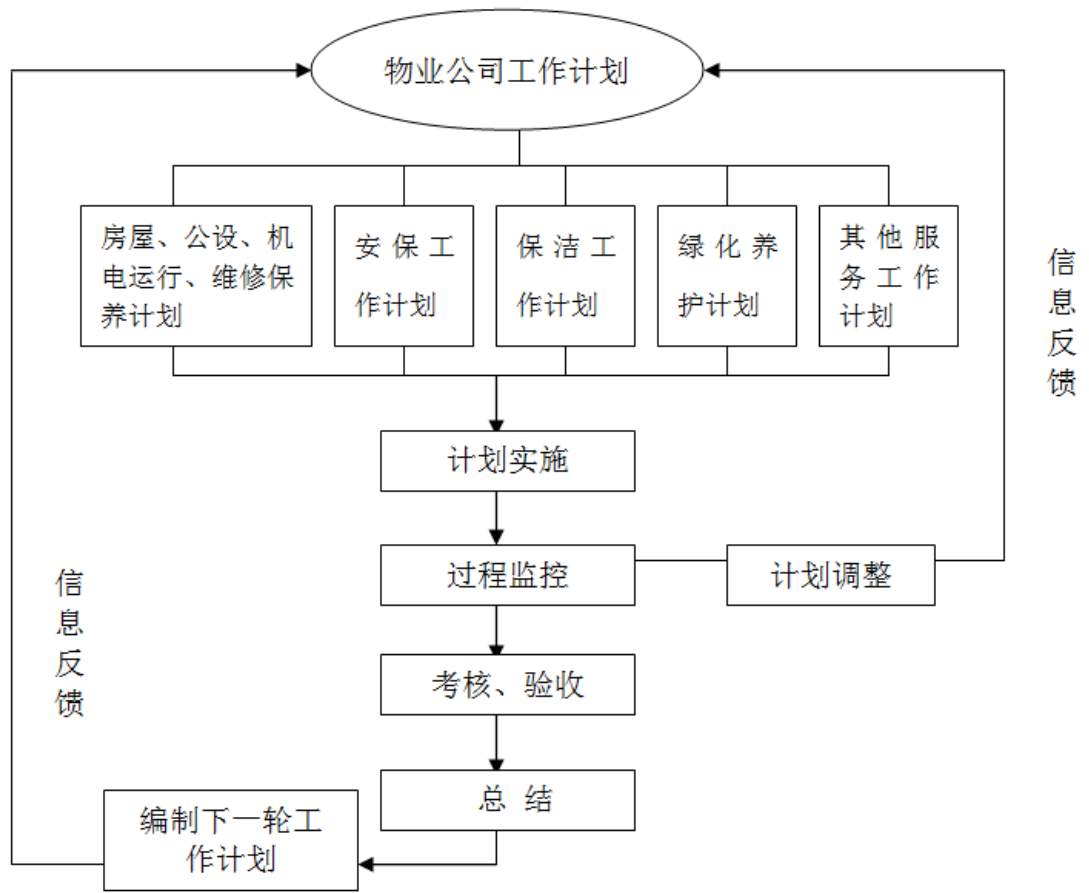


图 5：服务流程图



### 4、物资采购流程

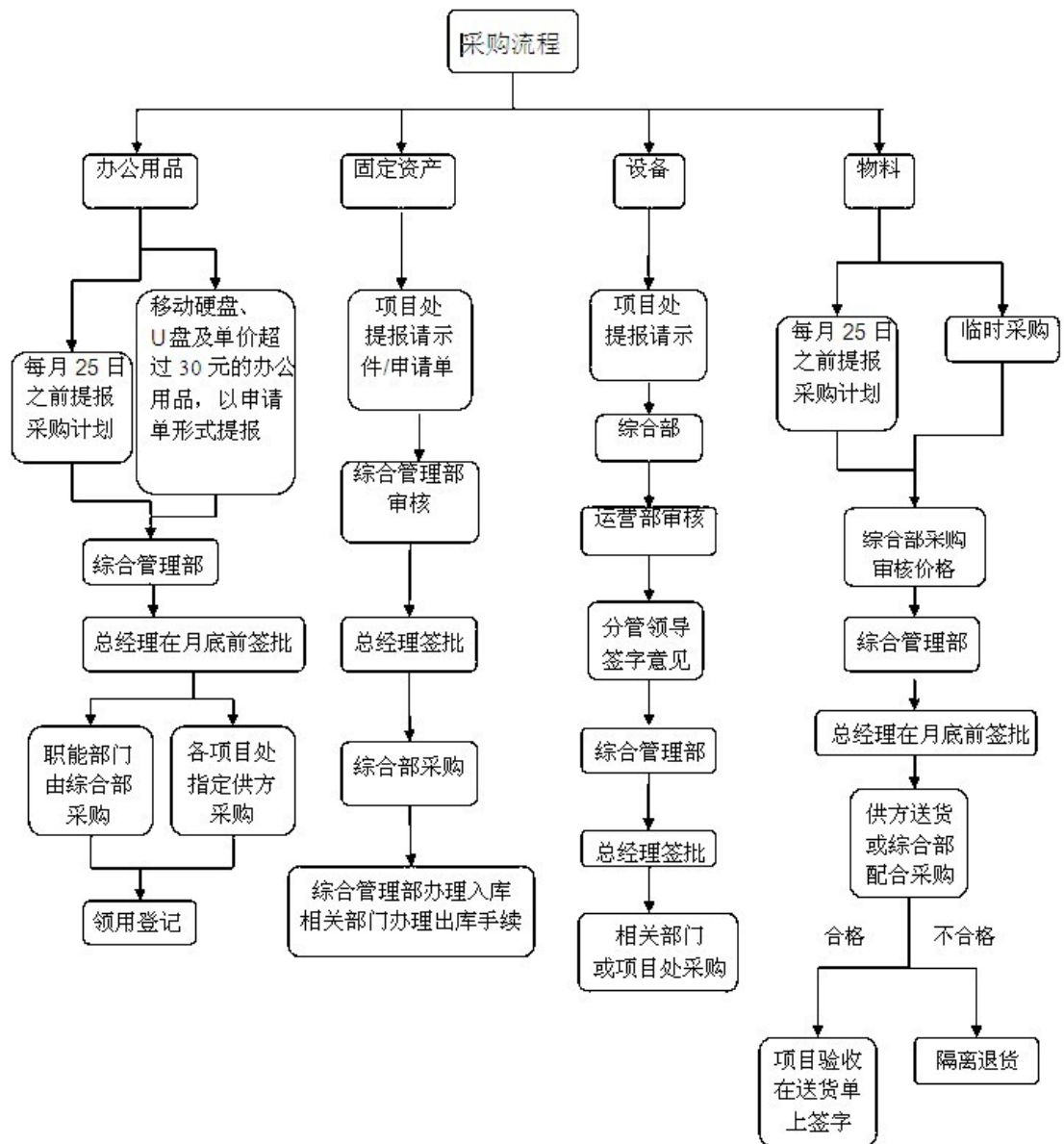


图 6：物资采购流程图

5、委外工程和服务采购流程

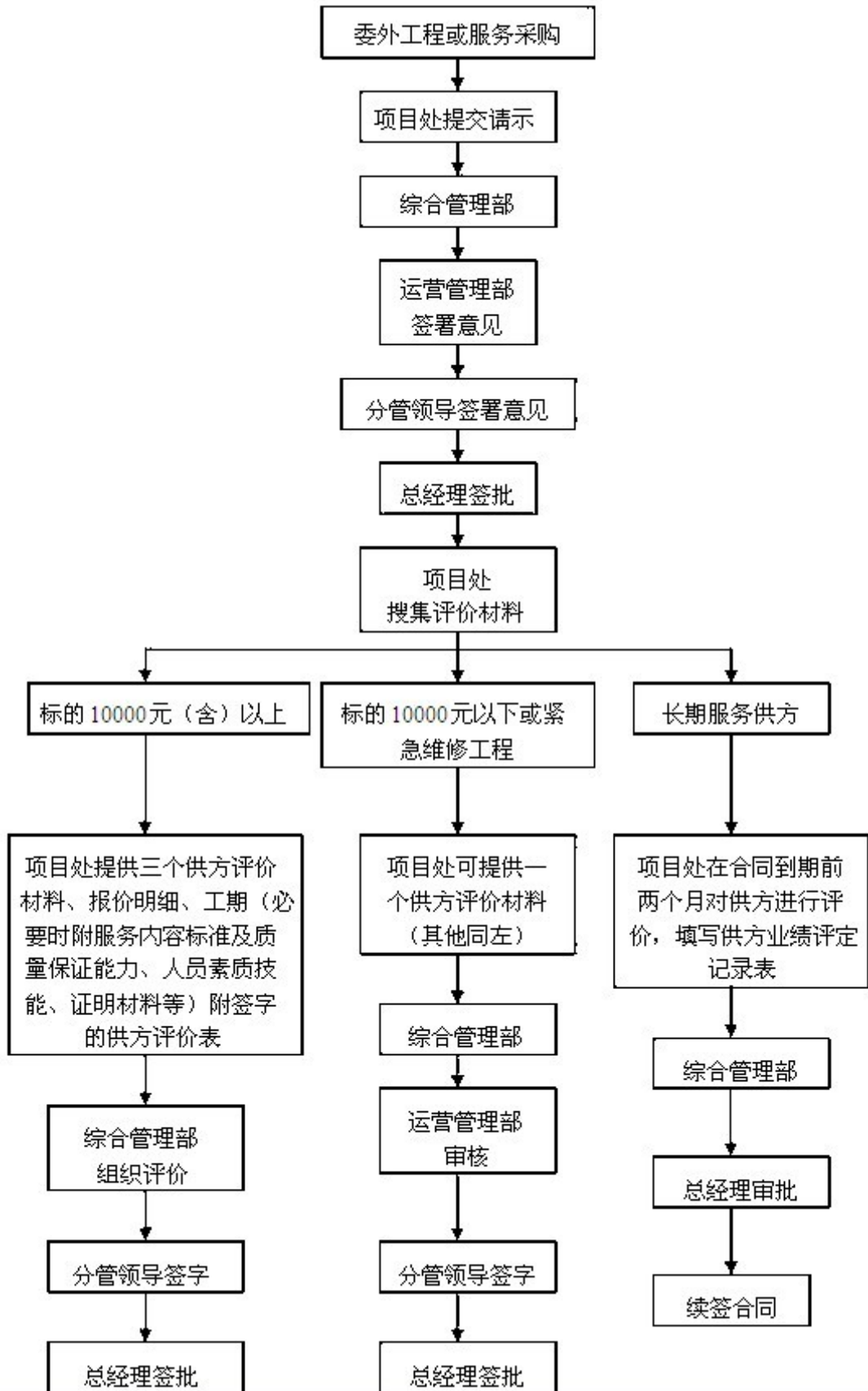


图 7：委外工程和服务采购流程图

依据《物业管理条例》第四十条“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”的规定，以及与各项目签订的《物业服务合同》中“允许物业服务企业将部分服务内容分包给第三方专业公司”的约定，为更好地给项目提供物业管理服务，公司将部分项目的保洁服务、绿化服务、电梯维保服务以及消防维保服务进行外包，由具有相应资质（如需）的第三方专业公司提供外包服务，华仁物业对外包服务进行监管并对业主负责。

### 三、与主营业务相关的资产和资质情况

#### （一）公司的业务许可资格或资质情况

公司所拥有的业务许可资格或资质如下表。

序号	证书名称	证书编号	颁发机关	颁发时间	有效期至
1	一级物业服务企业资质证书	(建) 110026	住房和城乡建设部	2010年5月21日	长期

#### （二）公司的主要固定资产情况

截至2014年8月末，公司主要固定资产明细如下：

序号	资产类别	资产名称	数量	使用年限(月)	原值(元)	净值(元)	成新率
1	机器机械	草坪机械	1	120	654,459.00	613,008.20	94%
2	机器机械	草坪车	2	60	431,200.00	212,728.32	49%
3	机器机械	三联多用滚刀剪草机	2	60	430,000.00	212,135.92	49%
4	运输工具	丰田轿车	1	60	254,822.00	12,741.10	5%
5	机器机械	多功能车	1	60	212,000.00	104,587.96	49%
6	运输工具	雪铁龙轿车	1	72	153,800.00	15,380.00	10%
7	机器机械	多功能洒水车	1	60	131,035.00	48,482.74	37%
8	机器机械	电动驾驶式扫地机	2	120	126,000.00	118,019.68	93%
9	机器机械	球道覆砂机	1	60	118,000.00	58,214.24	49%
10	机器机械	球道打药机	1	60	112,000.00	55,254.04	49%
11	机器机械	大型吸草车	1	96	103,800.00	74,605.65	72%
12	运输工具	轿车	1	57	102,902.00	24,181.97	23%
13	机器机械	草坪拖拉机	1	60	73,000.00	36,013.84	49%
14	机器机械	自走式果岭覆砂机	1	60	66,500.00	32,807.16	49%
15	机器机械	草坪铲车	1	60	60,000.00	29,600.40	49%
16	机器机械	套缸式升降平台	1	96	60,000.00	43,749.60	72%

序号	资产类别	资产名称	数量	使用年限(月)	原值(元)	净值(元)	成新率
合计			19	-	3,467,518.00	1,867,508.82	-

公司各项主要固定资产使用状态良好,可以满足公司目前经营需要,公司的人员和资产实现了较好匹配。

### (三) 公司员工情况

1、截至 2014 年 9 月末,公司共有 547 名员工,其具体结构如下:

#### (1) 按年龄划分

年龄段	人数	占比(%)
30 岁以下	124	22.67
31-49 岁	235	42.96
50 岁以上	188	34.37
合计	547	100.00

#### (2) 按教育程度划分

学历	人数	占比(%)
本科及以上	37	6.76
大专	110	20.11
高中及以下	400	73.13
合计	547	100.00

#### (3) 按岗位结构划分

岗位	人数	占比(%)
管理类岗位	80	14.63
财务类岗位	10	1.83
工程类岗位	68	12.43
客服类岗位	83	15.17
秩序维护类岗位	215	39.31
保洁类岗位	71	12.98
绿化类岗位	17	3.11
餐厅服务类岗位	3	0.55
合计	547	100.00

### 2、员工社会保险和住房公积金缴纳情况

作为人力资源密集型企业,公司力求依法保障员工的权益,积极为其缴纳社会保险和住房公积金。截至 2014 年 9 月末,公司共有员工 547 人,其中合同工 341 人,退休返聘人员 87 人,派遣合同工 66 人,外单位投保人员 33 人,临时工 20 人。临沂分公司和兖州分公司的合同工只交五险,没有交公积金,共 24

人。临时工中 18 人是农民工，2 人是内退人员，临时工只缴纳人身意外伤害保险。退休返聘人员不能缴纳缴纳社保和住房公积金，在其他单位已投保的人员公司不能为其重复投保，派遣人员由派遣单位缴纳社保和住房公积金，故公司符合缴纳缴纳社保和住房公积金的员工为 361 人，缴纳社保的人数为 341 人，覆盖率为 94.46%；缴纳住房公积金的人数为 313 人，覆盖率为 86.70%。

### 3、公司核心业务人员

公司核心业务人员为于伟、丁娟、陈述程、徐梦，他们的简历如下：

于伟，女，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，物业管理师。2000 年 3 月至 2002 年 6 月任德宝花园酒店经理，2002 年 7 月起任华仁物业区域总经理。

丁娟，女，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师。2000 年 6 月至 2001 年 2 月任青岛伟业房地产集团有限公司房管、出纳，2001 年 2 月至 2008 年 10 月任青岛新时代物业服务有限公司房管、管理部职员、管理部经理、办公室主任、分公司经理，2008 年 11 月至 2010 年 2 月任青岛德和物业经营有限公司品质管理部经理，2010 年 3 月至 2013 年 5 月任青岛新时代物业服务有限公司分公司总经理、运营管理部部长，2013 年起任华仁物业品质管理部经理。

陈述程，男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，物业管理师。1991 年 9 月至 1995 年 8 月为山东外贸化工服务公司职员，1995 年 8 月起任华仁物业区域总经理。

徐梦，女，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师。2004 年 7 月至 2005 年 3 月任济南电视台实习编导，2005 年 3 月至 2009 年 10 月任华仁世纪集团有限公司行政主管，2009 年 10 月至 2012 年 3 月任华仁物业品质部副经理，2012 年 3 月至 2014 年 2 月任青岛海展集团有限责任公司行政总监，2014 年 3 月起任华仁物业综合部经理。

### 4、公司为稳定核心业务人员采取的措施

公司与核心业务人员均签订了劳动合同。公司为稳定管理层及核心业务人员，另外采取了一系列措施：第一，吸收核心业务人员成为公司股东，鼓励核心业务

人员与公司共同成长、共同发展、共享利益。第二，公司为核心业务人员提供行业内具有竞争力的薪酬待遇，并给予充分的发展空间和提升能力的机会，以激发核心业务人员的工作热情。第三，加强企业文化建设，创造和谐的工作环境，提升核心业务人员对公司的认同感与归属感。

#### 5、特殊的用工形式

公司现有员工 547 人，除通常的全日制员工以外，公司的员工中还包括退休返聘人员 87 人，派遣合同工 66 人，临时工 20 人。

#### （四）业务涉及的技术

公司的业务为提供物业管理服务，所采购设备的技术为设备制造商或其他技术持有人享有，公司拥有设备的使用权。

### 四、公司的具体业务情况

#### （一）公司业务的具体构成情况

公司业务收入构成及各期主要服务的规模、销售收入

单位：万元

项目	2014 年 1-8 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
写字楼、高端住宅项目	2,488.90	61.07	3,319.26	62.13	2,053.73	61.60
住宅项目	897.36	22.01	1,089.38	20.39	542.53	16.27
市政项目	565.16	13.86	465.33	8.71	284.70	8.54
校园项目	124.94	3.06	468.17	8.76	453.19	13.59
合计	4,076.37	100.00	5,342.14	100.00	3,334.16	100.00

公司专业从事物业管理业务，公司的营业收入全部为主营业务收入。

报告期内公司服务价格保持稳定，无较大波动情况发生。公司的业务模式在报告期内没有发生改变，对其收入确认没有影响。

#### （二）公司的主要客户情况

2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-8 月，公司前五大客户的销售额占相应期间主营业务收入的比例分别为 62.95%、52.53%以及 52.15%，公司不存在对单一客户重大依赖的情况。

公司报告期内前五大客户统计情况如下：

序号	客户名称	2012年度销售额(元)	占当年主营业务收入的 比例
1	青岛华仁国际大厦	6,433,616.91	19.30%
2	青岛金都花园	5,664,606.94	16.99%
3	青岛阳光大厦	4,066,172.92	12.20%
4	青岛保时捷中心（后更名为“青岛保时捷大厦”）	2,648,184.11	7.94%
5	青岛水岸府邸	2,177,261.92	6.53%
前五大客户销售额合计		<b>20,989,842.80</b>	<b>62.96%</b>
<b>2012年度主营业务收入总额</b>		33,341,599.14	—

序号	客户名称	2013年度销售额(元)	占当年主营业务收入的 比例
1	青岛金都花园	7,620,096.50	14.26%
2	青岛华仁国际大厦	6,428,780.43	12.03%
3	青岛凯悦中心	6,343,304.38	11.87%
4	青岛阳光大厦	4,136,005.50	7.74%
5	城市阳台	3,532,795.75	6.61%
前五大客户销售额合计		<b>28,060,982.56</b>	<b>52.51%</b>
<b>2013年度主营业务收入总额</b>		53,421,843.77	—

序号	客户名称	2014年1-8月销售 额(元)	占当年主营业务 收入的比例
1	青岛凯悦中心	6,170,858.84	15.14%
2	青岛华仁国际大厦	4,357,113.28	10.69%
3	青岛金都花园	4,232,438.87	10.38%
4	城市阳台	3,776,281.04	9.26%
5	青岛阳光大厦	2,720,600.53	6.67%
前五大客户销售额合计		<b>21,257,292.56</b>	<b>52.14%</b>
<b>2014年度1-8月主营业务收入总额</b>		<b>40,763,708.68</b>	—

关联方青岛华仁房地产开发有限公司持有青岛华仁国际大厦中少量物业，关联方青岛华仁房地产开发有限公司和梁福东持有金都花园少量物业，除此以外，公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员均不在上述客户中任职或拥有其他权益，主要关联方及持股5%以上股份的股东在上述客户中不拥有其他权益或担任职务。

### （三）公司的供应商情况及成本情况

#### 1、供应商情况

2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-8 月，公司前五大供应商采购额占年度采购总额的比例分别为 7.64%、13.74%、5.91%，这些供应商负责提供楼宇设备和专项服务。

公司在选择设备供应商时，按照企业的选择标准和流程，首先搜集行业内的资料，初步选择一些备选的供应商，然后对备选供应商进行实地考察，最后在合格的备选供应商中选择 2 到 3 家优质的供应商并与其签订供货协议；公司在选择服务供应商时，首先调查能够向物业所在地提供相关外包服务的企业，初步选择一些备选的外包企业，然后对备选外包企业进行实地考察，最后在合格的备选供应商中选择一家优质的外包企业并与其签订外包协议。目前能提供相关设备和外包服务的企业较多，公司在选择供应商的过程中具有完全的自主性，不存在对供应商的依赖。

公司报告期内前五大供应商统计情况如下：

供应商名称	2012 年度采购金额（元）	占当年采购总额比例（%）
通力电梯有限公司青岛分公司	206,400.00	2.36%
青岛正航制冷设备有限公司	151,000.00	1.73%
沈阳博林特电梯股份有限公司	130,000.00	1.49%
青岛永通电梯工程有限公司	95,000.00	1.09%
青岛科通科技工程有限公司	86,000.00	0.98%
前五大供应商合计	668,400.00	7.64%
2012 年度采购总额	8,752,724.58	—

供应商名称	2013 年度采购金额（元）	占当年采购总额比例（%）
北京三和晨光物业管理有限公司	833,340.00	5.62%
青岛蔚蓝机电成套设备有限公司	400,000.00	2.70%
青岛晟达诚物业管理有限公司	352,800.00	2.38%
青岛时瑞达贸易有限公司	349,682.40	2.36%
青岛吉恒利清洁有限公司	103,500.00	0.70%
前五大供应商合计	2,039,322.00	13.74%
2013 年度采购总额	14,840,704.85	—

供应商名称	2014 年 1-8 月采购金额（元）	占当年采购总额比例（%）
上海瀛海三幸物业管理有限公司	249,600.00	2.01%
青岛银河安全技术发展有限公司	233,333.00	1.88%
青岛安捷车库管理有限公司	122,400.00	0.99%
青岛密新工贸有限公司	118,100.00	0.95%
青岛海利阳光清洁服务有限公司	91,850.00	0.74%
前五大供应商合计	732,583.00	5.91%
2014 年 1-8 月采购总额	12,403,121.58	—



公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方及持股 5%以上的股东均未在上述供应商中任职或拥有权益。

## 2、成本构成

报告期内，公司的成本构成如下表。

项目	2014 年 1-8 月	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	16,210,357.62	21,880,783.58	11,460,186.95
办公费	363,302.45	992,907.13	335,311.37
保洁费	2,983,209.71	2,446,242.23	1,017,029.54
绿化费	575,121.80	1,226,396.45	1,752,195.07
折旧费	509,373.95	261,088.22	599,961.99
劳动保护费	82,388.57	240,727.28	188,187.99
维修费	506,271.60	1,192,382.84	342,151.23
物料消耗	604,034.27	687,177.40	439,000.62
消防安保费	504,112.70	199,269.00	154,571.00
劳动保险费	503,295.53	705,448.32	816,343.60
低值易耗品	36,997.00	100,599.02	89,566.10
电梯费、空调费、二次供水费、采暖费、公用能耗费	7,110,985.93	8,747,910.63	4,770,023.03
劳务费	2,077,689.30	2,359,539.62	2,411,215.24
其他	565,269.21	1,033,600.82	948,717.76
合计	<b>32,632,409.64</b>	<b>42,074,072.54</b>	<b>25,324,461.49</b>

### (四) 公司的重大业务合同及其履行情况

#### 1、销售合同

报告期内，下列销售合同的销售收入占公司销售收入的比例超过 90%。

序号	服务期限	合同甲方	物业名称	物业类型	物业建筑面积(平方米)	履行情况
1	2012.5.1-2017.4.30	金都花园业主委员会	青岛金都花园	公寓、写字楼	120,000.00	正常履行
2	2011.12.1-2016.11.30	青岛华仁国际大厦业主委员会	青岛华仁国际大厦	高档写字楼	62,806.21	正常履行
3	2013.9.6 开始(注 1)	青岛环海凯莱商务酒店有限公司	海逸天成	高端住宅、商业	130,912.47	正常履行
4	2013.6.30 开始(注 2)	青岛欧亚置业有限公司	欧亚中心	商务综合楼	81,275.88	正常履行
5	2013.7.30 开始(注 3)	青岛京西欧典房地产开发有限公司	欧典商苑	高层住宅、商业网点	80,694.98	正常履行
6	2014.10.1-2019.9.30	金都新苑业主大会	金都新苑	住宅	12,373.66	正常履行

序号	服务期限	合同甲方	物业名称	物业类型	物业建筑面积(平方米)	履行情况
7	2013.3.1 开始 (注 4)	青岛凯悦置业集团有限公司	凯悦中心	公寓、写字楼、商业	110,000.00	正常履行
8	2013.10.11-2016.10.10	胶南市国有资产经营管理有限公司	城市阳台	景区	注 5	正常履行
9	2013.11.1-2016.10.31	胶南市阳光大厦业主委员会	阳光大厦	高层综合写字楼	43,000.00	正常履行
10	2013.7.1-2014.6.30	青岛市黄岛区人民法院	胶南市法院新、旧址	办公楼	注 6	正在续签洽谈
11	2013.5.3-2015.5.2	青岛灵山湾开发建设有限公司	新城国际	商业办公	31,881.00	正常履行
12	2013.7.7-2018.6.30	胶州水岸府邸业主委员会	水岸府邸	高层住宅小区	171,999.75	正常履行
13	2012.1.8 开始 (注 7)	青岛鸿泰房地产开发有限公司	水韵绿都	高层住宅楼	51,717.00	正常履行
14	2014.1.1-2014.12.31	临沂大学后勤管理处	临沂大学行政办公楼	行政办公楼	28,505.00	正常履行
15	2014.1.1-2014.12.31	临沂大学后勤管理处	临沂大学新校区	公共绿地、道路	注 8	正常履行
16	2014.6.1-2016.5.31	兖州华勤地产	兖州紫金城一期住宅区	高层住宅、商业、花园洋房	248,784.3	正常履行
17	2013.1.25-2014.11.24	山东轻工业学院	山东轻工业院长清校区	公共道路、地上设施	注 9	履行完毕
18	2014.3.19-2014.10.31	青岛世园城市运营有限公司	植物园	场馆	注 10	履行完毕
19	2014.3.20-2014.10.31	青岛世园城市运营有限公司	A 片区中华园	场馆	注 11	履行完毕

注 1: 本合同至本项目业主委员会依法成立后, 业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效为止。

注 2: 本合同至本项目业主委员会依法成立后, 业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效为止。

注 3: 本合同至本项目业主委员会依法成立后, 业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效为止。

注 4: 本合同至本项目业主委员会依法成立后, 业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效为止。

注 5: 该景区占地面积为 1,116,571.00 平方米。

注 6: 标的物业是胶南市法院新址和旧址, 合同没有对其面积进行表述。

注 7: 本合同至本项目业主委员会依法成立后, 业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效为止。

注 8: 绿化面积 519,536.60 平方米, 保洁面积 428,305.78 平方米。

注 9: 保洁面积 42,919.00 平方米, 绿化面积 52,011.25 平方米。

注 10: 服务范围是 2014 年青青岛世界园艺博览会植物园, 合同没有对其面积进行表述。

注 11: 服务范围是 2014 年青青岛世界园艺博览会 A 片区中华园, 合同没有对其面积进行表述。

## 2、采购合同

报告期内, 公司合同金额 20 万以上的重大采购合同及其履行情况如下:

序号	合同名称	合同乙方	合同日期或期限	合同金额 (万元)	履行情况
1	清洁服务委托承包协议	上海瀛海三幸物业管理有限公司	2014.4.1-2015.3.31	74.88	正在履行
2	草坪设备采购合同(临沂)	山东绿友草坪机械设备有限公司	2013.4.30	65.45	已履行
3	欧典商苑清洁服务委托承包协议	青岛吉恒利清洁有限公司	2013.9.11-2014.9.10	41.40	已履行
4	凯悦中心保洁协议书	青岛盛唐清洁服务有限公司	2013.3.1-2013.3.31	39.60	已履行
5	海逸天成清洁服务委托承包协议	青岛海利阳光清洁服务有限公司	2014.5.10-2015.5.9	29.16	正在履行
6	清洁服务委托承包协议	青岛海利阳光清洁服务有限公司	2014.7.5-2015.6.30	29.16	正在履行
7	凯悦中心消防设施维修补充协议	青岛银河安全技术发展公司	2013.12.20	23.00	已履行

### (五) 规范运营

#### 1、环保

公司的日常生产经营并不向大气、河道等公共区域排放污染物，公司主营业务为提供物业管理服务，公司的业务流程不涉及生产，不需要相应的环保资质或履行相应的环保手续。

#### 2、安全生产

根据国务院 2004 年颁布的《安全生产许可证条例》第二条，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业等行业实行安全生产许可制度。华仁物业是服务型行业不属于上述范围，因此不需要取得相关部门的安全生产许可。

公司高层重视安全生产，公司主要负责人和安全生产管理负责人等参加了青岛市市南区的安全生产管理培训，经考核合格并取得证书。

公司制订了严格的安全生产管理制度，建立较为完善的安全生产管理体系；公司对员工进行岗前培训和安全讲座，2014 年全年进行 110 余次，构建了良好的安全生产氛围；实施安全生产负责人制度，由责任主管对管辖范围的安全生产负责。

公司为员工提供了必要的安全生产保障措施，配备了必要的防护工具；为员

工购买相关的商业保险，分担企业的经营风险；聘请法律顾问，对公司运作过程中的种种法律问题及时解决；在服务场所有安全隐患的区域张贴提示、警示标示。

为规范应对在服务过程中可能出现的应急事件，公司对可能出现的如停水、停电、火灾、打架等应急事件编制应急预案，为提高现场解决突发事件的能力进行了现场演练。

公司在服务过程中，严格履行对客户的服务承诺；为加强风险防控，对车辆、机器、设备等可能发生的风险，公司签订公众责任险、财产险、机损险等保险合同，有效地转移了公司的风险。

公司能够认真执行国家安全生产法律法规，安全生产、安全施工防护、风险防控等措施合理，落实安全生产主体责任，保持了良好的安全生产记录，公司并不需要并取得相关部门的安全生产许可。

### 3、质量标准

公司以作业指导书的形式制订了覆盖全部物业服务的质量标准，包括《安保中心作业指导书》、《保洁中心作业指导书》、《客服中心作业指导书》、《工程中心作业指导书》。

## 五、公司的商业模式

### 1、销售模式

公司的销售模式属于直销模式，作为物业管理企业，公司与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。

### 2、服务模式

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向特定物业提供其各个部分的维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，比如保安、保洁业务。

### 3、采购模式

对外包服务的采购是在签约物业项目后的准备期间内，公司通过招标或者与过往合作单位面谈的方式选择提供外包服务的企业，外包服务合同到期前公司会与提供外包服务的企业商谈，从而决定是继续合作还是重新选择提供外包服务的企业。对物资的采购由各部门按月提交需求，公司采购部门通过市场调查统一采购。

### 4、盈利模式

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、电梯运行费、空调运行费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

## 六、公司所处行业基本情况

### （一）行业概况

#### 1、行业基本情况及分类

根据公司的业务情况对照中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）确定公司所属行业为 K70 房地产业，根据国民经济行业分类和代码表（GB T4754-2011），公司所属行业为 K7020 物业管理业。

房屋作为耐用不动产，其使用周期是所有消费商品中寿命最长的一种。由于它在长期的使用过程中具有自身需要维护、保养的特点，这并不是作为物质形态的房屋可以完成的，而需要由专人予以管理、服务。这种服务并不是简单的维修和保养，而是一种长期的、综合性的、高层次的管理和服务。房地产开发大多在数年内可以完成，而物业管理工作则长达数十年甚至上百年，所以房地产开发的周期性波动并不会改变物业管理市场长期增长的趋势。

#### 2、行业管理部门

物业管理业是房地产业的子行业，从行业管理情况来看，房地产行业是完全竞争性行业。行业的宏观管理主管部门是国家发展和改革委员会、住房和城乡建设

设部，二者负责制订产业政策。中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织，主要职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作。

### 3、行业主要政策

物业管理行业属于新兴服务业，具有环保、增加就业、直接提高居民生活品质等特点，国家持鼓励态度。

在中共中央关于十五计划纲要的建议和九届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》中关于规范发展物业管理行业的重要精神，国家进一步明确了物业管理的行业地位，并指明了发展方向。这同时也明确了房地产开发的规划、设计、销售、物业管理的分业经营，明确了以往计划经济下的房屋管理彻底走向社会化、市场化与专业化的改革道路。

2012年国务院《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”

根据发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）》，“物业服务”属于“第一类鼓励类”之“三十七、其他服务业”。

### 4、行业主要标准

原建设部于1995年3月11日发布《全国优秀管理住宅小区标准》，确立了优秀管理住宅小区的各項标准，提倡小区采用专业物业公司进行管理。中国物业管理协会于2004年1月6日发布《普通住宅小区物业管理服务等级标准》（中

物协[2004]1号),规定了普通住宅小区三个服务等级的物业管理服务项目内容和标准。

## 5、行业主要法规

目前,与行业相关的中央法律法规如下表所列:

序号	法律法规名称	制订机关	文号	实施日期
1	《中华人民共和国物权法》	全国人大	中华人民共和国主席令第六十二号	2007.10.1
2	《物业管理条例》	国务院	中华人民共和国国务院令 第 379 号	2003.9.1
3	《物业管理企业资质管理办法》	原建设部	建设部令 第 125 号	2004.5.1
4	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、原建设部	发改价格 [2003]1864 号	2003.11.13
5	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、原建设部	发改价检 [2004]1428 号	2004.10.1
6	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	国家发改委、原建设部	发改价格 [2007]2285 号	2007.10.1
7	《住宅专项维修资金管理暂行办法》	原建设部、财政部	建设部、财政部令 第 165 号	2008.2.1

除了中央法律法规,根据中国物业管理协会 2013 年 10 月 28 日发布的《物业管理行业发展报告》,截至 2012 年底,全国 31 个省、自治区、直辖市有 20 个颁布了条例,4 个颁布了管理办法和规定,27 个省会城市有 16 个颁布了条例,4 个制订了办法,3 个制订了规定。中央国家机关和地方国家机关颁布的上述法律、行政法规、部门规章、地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件标志着物业管理的法规体系基本建立。

## 6、行业发展概况及发展趋势

从 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳诞生以来,经历三十多年的发展,物业管理服务全面推进并广泛覆盖,至 2012 年,该行业的年营业收入超过 3,000 亿元。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景,被誉为现代社会的“朝阳产业”,该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段。

### (1) 管理面积不断拓展。

据对全国 31 个省、自治区、直辖市的不完全统计,到 2012 年底物业管理的面积约 145.3 亿平方米,较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查的数据公报显示的 125.46 亿平方米,增长了约 16%。在管理的面积当中,位居前十位的省份是浙江、广东、江苏、山东、四川、上海、湖南、湖北、河南、北京。

### (2) 企业数量较快增长。

据不完全统计，到 2012 年底全国物业服务企业约有 71,000 家，较 2008 年经济普查数据公布的 58,406 家增长了 23%。

(3) 从业队伍加速扩大。

据不完全统计，2012 年底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 145%。在从业人员的数量当中位居全国前十位的省份是广东、广西、上海、北京、江苏、安徽、山东、河南、四川、河北。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 43,919 人获得了物业管理师的资格。

当前我国物业管理的内外部环境和自身运作模式正在发生深刻变化，在社会经济生活中发挥着越来越重要的作用，主要体现在四个方面：

(1) 管理的物业由以住宅为主向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、寺庙、步行街、街道，以及各类城市综合体扩展；

(2) 物业管理内容在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修等四项基本服务基础上，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租售、电子商务等各类个性化需求，体现出物业管理丰富的商业价值；

(3) 物业管理在城市管理的有效地位日益重要。物业管理在北京奥运、上海世博、汶川地震、新疆抗暴、冰雪灾害、台风侵袭等重大活动和事件中发挥作用，充分证明了物业服务队伍已经成为社会建设的生力军，是社会管理可以动用的有生力量；

(4) 物业管理经营模式正在发生深刻的变化。依托现代科学技术、现代信息技术和现代企业经营管理方式，正在形成一批走规模化、集约化、专业化经营的现代物业服务商。

## 7、进入本行业的主要障碍

### (1) 资格资质限制

原建设部于 2004 年制订《物业管理企业资质管理办法》（后更名为“《物业服务企业资质管理办法》”），根据注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平，物业服务企业资质分为三个等级，一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目，二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项



目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务，三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。所以，注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平任一方面的欠缺将导致新进入者不能取得相应资质，从而构成其承接业务的障碍。

## （2）经营和管理能力

物业管理企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理。

## 8、影响行业发展的有利因素和不利因素

影响行业发展的有利因素有：

### （1）经济结构调整趋向深入

消费、投资和出口是拉动经济增长的三驾马车，2013 年，在中国 GDP 的构成中，最终消费的占比已经达到了 50%。通过中国、美国、德国、法国和发达地区对最终消费占 GDP 份额的比较，美国占 80%以上，近几年接近 90%，第二是法国，中国还在后面。拉动内需，提高消费对国内 GDP 的贡献率，实现国内经济发展的结构性转变业已成为各界共识。

近年来，国家多次出台政策刺激消费。《关于调整经济结构促进持续发展的几个问题》就明确提出：我国已进入只有调整经济结构才能促进持续发展的关键时期，扩大内需是调整经济结构的立足点，而扩大居民消费又是扩大内需的主要着力点。这也表明，国内经济结构调整政策的重心之一将是继续刺激消费，而物业服务行业作为新兴的第三产业必将受益于这一政策。

### （2）城市化的水平不断提升

根据住房和城乡建设部统计，2013 年末，中国城镇化率为 53.73%，比上年提高 1.16 个百分点，仍与国际水平相去甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在 60%以上。也正因为如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。

预计到 2030 年，我国城市化率将达到 65%，各类城镇将新增 3 亿多人口。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

### （3）消费升级趋势日益明显

根据美国经济学家钱纳里的模型，人均 GDP 超过 1,000 美元后，消费结构升级将显著加快，食品和衣着类基本需求型消费比重将不断下降，享受型消费比重迅速上升。根据国家统计局数据，国内人均 GDP 水平已经分别于 2003 年、2008 年和 2012 年突破 1,000 美元、3,000 美元和 5,000 美元大关。2013 年国内人均 GDP 已经达到 6,767 美元，国内消费需求已经由基本需求型转为享受型。与此同时，国内城镇居民恩格尔系数也在不断下降。国内居民消费水平的提高将会推动国内消费步入黄金期，有利于物业管理行业的发展。

不利因素有：

#### （1）市场集中度较低

国内物业管理行业起步于改革开放之后，与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小。即使是市场占有率领先的龙头企业规模偏小的特征仍然比较明显。由此，国内物业管理行业在传统业务上竞争较为激烈，不利于国内物业管理行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

#### （2）高端经营管理人才匮乏

国内高端物业管理行业人才稀缺，熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业管理企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

### （二）行业竞争格局

据对全国 31 个省级行政单位的不完全统计，到 2012 年底物业管理的面积约 145.3 亿平方米，其中管理面积超过 2,000 万平方米的物业管理公司约 20 家，有 3 家超过 5,000 万平方米，行业高度分散。

据不完全统计，到 2012 年底全国物业服务企业约有 71,000 余家，其中一级资质的物业服务企业有 1,168 家，占全国企业总数的 1.6%。在各省的一级资质物业服务企业分布当中，广东、江苏、山东的企业数量位居前三，他们分别占到了一级资质总量的 19%、10.4%、8.5%。

#### （三）公司的竞争优势

公司是青岛市最早进入市场化运作的物业公司之一，拥有物业服务企业一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位、青岛市物业管理协会副会长单位和青岛市守合同重信用企业。

##### 1、管理经验丰富

青岛华仁国际大厦是山东省第一座符合国际 5A 智能化标准的高级写字楼。在华仁物业的精心管理下，青岛华仁国际大厦项目已顺利实现了连续三年之内完成“市优、省优、国优”标准的管理目标三级跳，标准规范的物业管理服务也得到了广大业主的高度评价，形成高标准项目接管的经验，对周边地区物业公司具有积极的参考意义。

公司服务于被称为“青岛东部第一楼”的高层商住楼金都花园项目，多年的物业管理经验积累让公司对一个项目生命周期的不同阶段都有着清楚的认识，对于楼宇的整体管控有着独到的服务经验。

建筑科技日新月异，公司对于先进项目的技术管理要求也有独到见解。新接管的楼盘中不乏地区具有代表性的先进科技项目，公司对于此类高科技项目管理经验也十分丰富。

## 2、品质管理高标准

公司熟谙国际质量管理体系的运用，通过了 ISO9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、GB/T28001—2001 职业健康安全管理体系认证。公司在日常管理运作中，强调标准化、规范化、精细化管理，能够根据不同物业项目设定目标，并组织有效实施，使整体运行更趋平稳，管理更趋有效。

## 3、人力资源梯队健全

公司的主要管理人员均持有住房和城乡建设部颁发的物业管理上岗证书，大部分具有大专以上学历，知识层次和综合素质相对较高，他们都长期从事物业管理实践与研究，有丰富、成功的物业管理经验。公司目前拥有注册物业管理师近 20 名，青岛市评标专家 2 名。

公司重视人力资源队伍建设，通过在公司员工中有意识地重点培养，已经形成了梯级人才储备队伍，可以在短时间内为新项目组建起相对稳定的管理班子和从业队伍。

## 4、技术优势

公司重视专业人才的合理使用，通过将人员智慧整合、技术优势整合，具备了很强的工程管理能力，能满足复杂项目的工程技术管理要求。

### （四）公司的竞争劣势

公司业务规模与行业龙头企业存在较大差距，实现集约化经营的能力不足，从而制约了公司提高成本效益。

### （五）公司的发展规划

首先,通过传统物业服务扩张及资本运作,推动公司实现跨越式成长与发展。

在内部管理体系建立、各种服务模式的实践、人才的培养和储备、品牌建设与宣传方面均完成了初步的积累之后,公司将不断进行总结和创新实践,形成一套稳定的运作模式复制到各地区、各项目,继续保持运行企业 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHS18000 职业健康安全管理体系,确保实现公司各阶段发展的目标。

一是树立“成为中国一流的物业服务企业”的企业愿景,在 5 年之内,物业在客户满意率、服务品质、行业知名度、品牌效应等指标的衡量之下,进入省内一流的物业服务企业之列。

二是继续推动传统物业服务发展,坚持走“市场竞争、分业经营”之路,依托公司发展实力及项目服务经验,逐步扩大管理面积和规模。除现有的高端写字楼、高端住宅、政府项目、院校、景区之外,继续向医院等未涉及领域探索,实现物业服务全面涉及以及服务区域由山东省向全国扩展的宏愿。

三是依托挂牌全国股份转让系统,维持既有业务与创新业务思路相结合,以物业项目融资并以所融资金投资于物业主营业务的拓展。具体方向包括:

1、与房地产企业建立战略合作关系,直接接管房地产企业开发的所有项目。

单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本,往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此,在挂牌成功后,公司将把市场拓展的重点,由单一的物业服务项目,扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系,选择具有一定实力的房地产开发企业合作,直接接管其所有项目。

2、通过产业链上下游的企业并购,实现业务的快速扩张,并尝试向房地产管理咨询方向探索。

基于物业服务主营业务,通过资本运作,兼并购或收购同行业企业,借力打力,更快速地向产业链上下游探索,加快华仁物业发展、扩张,建立华仁物业集团化发展框架。并购目标方向包括:有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业;经营不佳但具备资质的业务企业,如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等;具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。

3、向养老服务方向延伸。

人口老龄化是中国在未来几十年内必须面对的重点问题，尤其是独生子女政策的实施，以及当前社会压力的增大，导致很多上世纪 50 年代、60 年代出生的老人将没有子女能够全心照顾，这必然推动着养老市场的发展。而突破当前养老院服务，提供中高端养老服务，必将逐渐为追求生活品质的中国人所接受。公司将以房地产企业开发的养老城项目为聚焦点，进行养老服务的调研与探索。

其次，内部管理体系完善，强化“内功”提升企业核心竞争力。

一是完善组织架构，加强各项管理职能。

二是向行业的标杆企业看齐和学习，树立物业的学习榜样。苦练内功，扎扎实实做好物业前期介入运作模式、销售配合服务模式、物业交付服务模式、前期物业服务模式等的服务模式运作。通过不断总结和优化，形成华仁物业自有的、独特的管理模式，并推广实践到新项目中去，让华仁物业的每个项目都是精品服务的典范。

三是重视品质管理，确保服务水准。品质管理的作用和价值就是为了保持项目运作的服务水准，通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。品质管理接受总部垂直领导，主要负责监督物业服务方面（包括：员工的工作形象和礼节、服务环境和氛围营造、服务工作的标准和程序等）和内部管理方面（包括：员工品质培训和教育、创优标准的运作）两大面的工作。

四是借力大数据，依托网络平台技术，以科技推动跨越式发展。以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代已经全面来临，为公司打开了转型升级的又一扇门，公司必须通过创新求变来获取新的经济增长点和生存发展空间。包括：运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商，进行集中订制，联盟越多，议价能力越强；搭建云平台，依托互联网技术将海量的服务器资源进行整合，调度分配给用户，从而解决用户因为存储计算资源不足所带来的问题；成立专业运营公司，实现并做到统一计划、统一维护、统一管理，以提高成本管控效果。

第三，加强人力资源战略规划，为公司发展助力。

人力资源是企业长远发展的根本。公司将秉承“人才是我们的资本”、“发展机会给到每一个已经做好准备员工”的人才理念，高度重视对人力资源工作的投入，为了适应企业可持续发展的需要，公司将着重做好人力资源以下各项工作：

1、建立人力资源战略规划，统筹策划好各阶段所需的人才种类、数量等，

建立物业服务人才库，为公司的长期发展提供人力资源保障。

2、通过“自我造血”及“引进外来人才”两种方式，加大培养和引进人才力度。“自我造血”，即企业培养。该类人才属于与企业共成长的员工，经历了企业文化的深入熏陶，了解和熟悉公司的运作，对企业有忠诚度，使用起来得心应手。因此，要加大对表现出色的员工和管理人员的培养，定期召集不同层次的管理人员和优秀员工进行培训，做好后续梯队的建设。“引进外来人才”，主要通过引进同行业的优秀人员和其他服务业的优秀从业人员转行，通过新鲜血液的注入，增强整个企业的创新活力。

3、完善薪酬激励机制。“一流的薪酬留住一流的人才，一流的人才造就一流的企业”，在人才价值已经完全市场化的今天，提供竞争力强的薪酬体系，可以有效地控制人才流动。物业要制订一套科学的、灵活的、具有竞争力的薪酬体系，以适应企业发展的需要。

4、建立与完善“能者上、平者让、庸者下”的绩效考核体系。公司将致力于推进项目经营管理责任制和基层员工绩效考核的考评体系，在内部建立“能者上、平者让、庸者下”的考评机制，将更多的机会、更好的机会给到有作为、敢做敢为的员工。

5、建立培训体系，提高员工整体素质。公司将建立各级人员的培训体系，针对不同的岗位、不同的工种，制订不同的培训内容。公司本部将建立管理人才和专业技术人才培训中心，对于各地区、各项目表现出色的员工和管理人员，定期集中到本部进行封闭式的培训，其目的是为了做好人才梯队建设和储备，适应企业长远发展需要。

6、大力推行各岗位任职资格，严把入职关。

第四，加强品牌建设，统一品牌形象。

每一个品牌都有自身独特的元素和符号。公司要实现创品牌的理想，一是将完善品牌的视觉识别，主要包括：企业徽标和标识系统的设计、企业员工的着装设计、项目的统一风格设计和功能布局统一、客户服务用品的品牌款式和风格统一。通过上述四种方式，形成公司独有的企业风格、个性和特征，客户通过视觉识别就能清晰地辨认。二是加强品牌宣传：一方面通过提高企业的活动识别、即提高员工综合素质和服务水准来实现公司品牌的识别，另一方面通过自我宣传和客户宣传的方式，扩大公司品牌知名度。

## 第三节 公司治理

### 一、公司股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司阶段，《公司章程》对股东会、董事会、监事的权限职责划分基本明确，有限公司基本能够按照《公司法》和《公司章程》的规定召开股东会，对发生在有限公司时期的股权转让、增资等重大事项都依法召开了股东会并作出相关决议。

2014年9月18日，股份公司创立大会通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，选举产生了第一届董事会、监事会非职工监事成员。第一届董事会第一次会议上，选举产生了董事长，经董事长提名董事会聘任了总经理，经总经理提名聘任了公司其他高级管理人员。第一届监事会第一次会议上，经选举产生了监事会主席。至此，股份公司已依据《公司法》和《公司章程》的规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，股份公司三会能够按照“三会议事规则”等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效。

### 二、关于上述机构和相关人员履行职责情况的说明

公司能够依据《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；公司股东大会和董事会能够较好地履行自己的职责，对公司的重大决策事项作出决议，从而保证了公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行监管职责，保证公司治理的合法合规。

总体来说，公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，基本能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来，公司管理层增强了“三会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

### 三、公司董事会对公司治理机制执行情况的讨论与评估

公司董事会对公司治理机制执行情况进行了评估，评估结果如下：“公司现行的《公司章程》、三会议事规则等制度对投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东回避制度以及财务管理、风险控制等内容均做出了规定，现行治理机制能够保障股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

有限公司阶段，董事会、监事和有关人员基本能够按照相关制度要求履行职责。但由于公司治理制度不完善，有关人员对于法律法规了解程度不足等原因，公司治理存在一定瑕疵，例如三会会议届次不清、召开未提前书面通知、未形成会议记录等。但上述未对公司、股东、债权人及第三人造成重大损害。

股份公司成立至今，公司严格依照《公司法》、《公司章程》及三会议事规则的相关规定，按时召开股东大会、董事会和监事会。股份公司三会能够按照三会议事规则等公司制度规范运作，决策程序、决策内容合法有效，三会运行良好。

公司管理层将加深规范运作的意识，不断学习新的法律法规，严格执行《公司法》、《公司章程》及相关细则的规定，保障股东各项权利。”

### 四、公司及控股股东、实际控制人最近两年及一期违法违规情况

#### 1、公司违法违规情况

公司于 2012 年 2 月 28 日与自然人李琛签订《承包合同》，将金都花园 C 栋一层部分房屋以承包方式承包给自然人李琛，以“华仁物业租售中心”名义对外展开房屋租售业务，承包费为 2 万元/年。该租售中心自 2012 年 3 月 1 日开始运营，运营期间，租售中心的居间经营收入为 5,200 元，上述收入归承包方所有。

因公司对房屋租赁业务理解片面，认为公司经营范围内有“房屋租赁”，即可从事租赁业务。而承包方在承包期内刻制了“租售中心”印章，也未及时办理租售业务的相关营业执照。2013 年 4 月 25 日，青岛市工商行政管理局市南分局进行现场核查，并于当年 7 月 31 日下达了《行政处罚决定书》，对公司罚款 13,000 元，该项罚款已由承包人李琛缴纳。

事件发生后，公司及时整改，取消了承包业务。公司于 2013 年 4 月 30 日与承包人签订《承包合同解除协议书》，解除了上述承包合同，承包期内的承包费用公司未予收取。



《山东省工商局关于实施<工商行政管理机关行政处罚程序规定>若干问题的意见》第三条规定：“重大、复杂案件及给予重大违法行为较重处罚的需要集体讨论决定的案件范围……（三）……县级局拟作出罚没款和没收物品价值单处或并处在 5 万元以上的案件；……”本次行政处罚达不到该标准。发行人律师认为，该被处罚行为“不属于重大违法行为，其受到的前述 13,000 元罚款的行政处罚不属于较重行政处罚”。

## 2、控股股东违法违规情况

2014 年 2 月 27 日，青岛市地方税务局稽查局对控股股东华仁世纪集团有限公司出具青地税稽罚【2014】32 号《税务行政处罚决定书》，对其历年存在的税收违法行为作出处罚：因 2001 年应扣未扣个人所得税 5,707,520 元，2010 年应扣未扣个人所得税 48,000 元，按应扣未扣税款的 50%被处以罚款 2,877,760 元；因 2011 年少申报缴纳营业税 610,896.55 元，2012 年少申报缴纳营业税 750,000 元，按未缴税款的 50%被处以罚款 680,448.28 元；因 2011 年少申报缴纳城市维护建设税 42,762.76 元，2012 年少申报缴纳城市维护建设税 52,500 元，按未缴税款的 50%被处以罚款 47,631.38 元。其中属于报告期的违法行为有两项：因 2012 年少申报缴纳营业税 750,000 元被处以 375,000 元罚款，因 2012 年少申报缴纳城市维护建设税 52,500 元被处以 26,250 元罚款，共 401,250 元。

根据《青岛市税务行政处罚裁量基准》，控股股东应扣未扣个人所得税的违法行为，属于“违反税款征收类”中“扣缴义务人应扣未扣、应收而不收税款”的违法行为。该类违法行为从违法程度上分为“一般、较重、严重”3 个档次，从处罚标准上，可分别处以“应扣未扣、应收未收税款百分之五十”、“扣未扣、应收未收税款一倍”和“应扣未扣、应收未收税款一倍以上三倍以下”罚款的行政处罚。控股股东报告期内少申报缴纳城市维护建设税和营业税的违法行为，属于“违法纳税申报类”中“纳税人不进行纳税申报，不缴或者少缴应纳税款”的违法行为。该类违法行为从违法程度上分为“一般、严重”2 个档次，从处罚标准上，可分别处以“不缴或者少缴税款税款百分之五十”和“不缴或者少缴税款税款一倍以上五倍以下”罚款的行政处罚。从控股股东受到的处罚金额上来看，均是按照前述标准中的最低标准受到处罚，而最低标准处罚所对应的违法行为的违法程度均为“一般”。

除此以外，最近两年及一期内，公司及控股股东、实际控制人不存在违法违规及受处罚的情况。

## 五、公司独立性

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

### 1、业务独立情况

公司所有业务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未发生过严重影响公司独立性的关联交易。

### 2、资产独立情况

公司资产产权关系明晰，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。公司拥有开展业务所需的技术、场所和必要设备、设施，具有与经营有关的品牌、经营管理系统。

### 3、人员独立情况

公司的总经理、常务副总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人和董事会秘书等公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外职务的情形，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员均只在公司任职并领薪，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

### 4、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

### 5、机构独立情况

公司设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构，股东大会、董事会、监事会规范运作，独立行使经营管理职权。公司拥有独立的经营和办公场所。公司各组织机构的设置、运行和管理均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

## 六、同业竞争

### (一) 控股股东、实际控制人及其控制其他企业的基本情况

#### 1、实际控制人

公司实际控制人为梁福东，其基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（三）控股股东及实际控制人基本情况”之“2、实际控制人”，除华仁世纪集团有限公司及其投资企业以外，梁福东并未控制其他企业。

#### 2、控股股东及其控制的其他企业

截至 2014 年 8 月末，公司控股股东及其控制的除公司以外的其他企业如下表：

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	华仁世纪集团有限公司	控股股东
2	青岛华仁信息传播有限公司	控股股东之全资子公司
3	青岛瑞富盈贸易有限公司	控股股东之全资子公司
4	临沂华仁鹰谷置业有限公司	控股股东之全资子公司
5	青岛华仁投资管理有限公司	控股股东之全资子公司
6	华仁古丈矿业有限责任公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之全资子公司
7	青岛通泰达矿业投资管理有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
8	中扶华仁能源有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
9	中扶华仁电力发展有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司中扶华仁能源有限公司之控股子公司
10	青岛市大学生创业投资有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
11	华仁药业股份有限公司	控股股东之控股子公司
12	青岛华仁医药包装材料科技有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司
13	青岛华仁医疗用品有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司

序号	关联方名称	与公司关联关系
14	青岛华仁医药有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司青岛华仁医疗用品有限公司之全资子公司
15	沈阳会通医药有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司青岛华仁医疗用品有限公司之全资子公司青岛华仁医药有限公司之全资子公司
16	华仁药业（日照）有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司
17	湖北华仁同济药业有限责任公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之控股子公司
18	古丈县留心矿产有限责任公司	控股股东之控股子公司
19	青岛世纪华仁矿业投资有限公司	控股股东之控股子公司
20	陕西华仁矿业有限公司	控股股东之控股子公司青岛世纪华仁矿业投资有限公司之控股子公司
21	青岛华仁创业投资有限公司	控股股东之控股子公司
22	青岛创盈股权投资基金管理有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁创业投资有限公司之全资子公司
23	青岛华仁房地产开发有限公司	控股股东之控股子公司
24	青岛八水茶品有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之全资子公司
25	青岛京西欧典房地产开发有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之全资子公司
26	青岛中视联合置地有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之控股子公司
27	青岛热能设备有限公司	控股股东之控股子公司
28	青岛泰克玛科技有限公司	控股股东之控股子公司

### （1）华仁世纪集团有限公司

华仁世纪集团有限公司成立于 1995 年 1 月 29 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200018009086 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市市南区东海路 37 号；法定代表人：梁福东；注册资本：5,000 万元；经营范围：一般经营项目：项目投资；经营管理；销售：五金，家用电器，日用百货，服装，化工产品（不含危险品）；房屋租赁；研制、开发、生产、销售网络设备、计算机软硬件；技术信息咨询、开发、培训服务；室内装饰装潢。（以上

范围需经许可经营的，须凭许可证经营)。

截至 2014 年 8 月末，华仁世纪集团有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	梁福东	4,157.19	83.14
2	青岛华仁投资管理有限公司	487.73	9.75
3	梁富学	274.60	5.49
4	张军	75.00	1.50
5	余磊	5.48	0.11
合计		5,000.00	100.00

### （2）青岛华仁信息传播有限公司

青岛华仁信息传播有限公司成立于 2004 年 1 月 8 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200018082552 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市市南区东海西路 37 号金都花园 C 座 4 楼 E 室；法定代表人：刘婷；注册资本：1,000 万元；经营范围：一般经营项目:经济信息咨询服务、计算机系统集成、软件开发、代理制作各类软件业务；设计、制作、发布、代理国内广告业务；电子产品及软件销售；中介服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定电话信息服务和互联网信息服务）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁信息传播有限公司为华仁世纪集团有限公司的全资子公司。

### （3）青岛瑞富盈贸易有限公司

青岛瑞富盈贸易有限公司成立于 2010 年 8 月 17 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370220230008969 的《营业执照》。住所：青岛市保税区汉城路 6 号 2 号厂房 517 室；法定代表人：王春新；注册资本：3,000 万元；经营范围：许可经营项目:不带有储存设施的经营易制爆化学品：硫磺（化学危险品经营许可证有效期至：2016-07-31）。一般经营项目:国际贸易、转口贸易、区内企业之间贸易及贸易项下加工整理；自营和代理各类商品和技术的进出口。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛瑞富盈贸易有限公司为华仁世纪集团有限公司的全资子公司。

#### **(4) 临沂华仁鹰谷置业有限公司**

临沂华仁鹰谷置业有限公司成立于 2006 年 4 月 21 日，目前持有临沂市工商行政管理局颁发的编号为 371300400004987 的《营业执照》。住所：临沂市双岭路中段临沂大学（筹）新校区；法定代表人：杜华；注册资本：5,336 万元；经营范围：房地产开发及配套设施建设；会议服务；高尔夫运动培训；销售：体育用品。（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）。

临沂华仁鹰谷置业有限公司原为华仁世纪集团有限公司的全资子公司，2014 年 8 月 27 日，华仁世纪集团有限公司签订协议将其 70%股权转让给中房联合置业集团临沂有限公司，并于 2014 年 9 月 19 日办理完成该项工商变更登记。

#### **(5) 青岛华仁投资管理有限公司**

青岛华仁投资管理有限公司成立于 2006 年 7 月 13 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200018086888 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市市南区东海西路 37 号；法定代表人：梁福东；注册资本：5,000 万元；经营范围：一般经营项目：对外投资与资产管理，投资咨询，投资房地产、能源、矿产、建筑、医药、高科技创新产业；高科技项目的开发、转让。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁投资管理有限公司为华仁世纪集团有限公司的全资子公司。

#### **(6) 华仁古丈矿业有限责任公司**

华仁古丈矿业有限责任公司成立于 2011 年 5 月 17 日，目前持有古丈县工商行政管理局颁发的注册号为 433126000002949 的《企业法人营业执照》。住所：湖南省古丈县古阳镇红星小区；法定代表人：孙念波；注册资本：5,000 万元；经营范围：电解锰、铁合金、锰粉加工销售；富锰渣、生铁、锰锭、磷矿加工销售及政策允许的矿产品收购、加工销售。

截至 2014 年 8 月末，华仁古丈矿业有限责任公司为青岛华仁投资管理有限公司的全资子公司。

#### **(7) 青岛通泰达矿业投资管理有限公司**

青岛通泰达矿业投资管理有限公司成立于 2014 年 4 月 16 日，目前持有青

岛市市北区工商行政管理局颁发的注册号为 370203230137023《营业执照》。住所：青岛市市北区通榆路 46 号-170；法定代表人：马海岩；注册资本：5,000 万元；经营范围：自有资金对外投资；投资信息咨询（不含金融、证券、期货）；项目投资管理；受托资产管理；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 8 月末，青岛通泰达矿业投资管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	青岛华仁投资管理有限公司	4,000.00	80.00
2	马海岩	1,000.00	20.00
合计		5,000.00	100.00

#### （8）中扶华仁能源有限公司

中扶华仁能源有限公司成立于 2011 年 8 月 4 日，目前持有北京市工商行政管理局颁发的注册号为 110000014141356 的《企业法人营业执照》。住所：北京市海淀区紫竹院路 120 号 1107；法定代表人：梁福东；注册资本：10,000 万元；经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：新能源技术开发；项目投资。

截至 2014 年 8 月末，中扶华仁能源有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	青岛华仁投资管理有限公司	6,800.00	68.00
2	中扶投资有限公司	3,200.00	32.00
合计		10,000.00	100.00

#### （9）中扶华仁电力发展有限公司

中扶华仁电力发展有限公司成立于 2011 年 9 月 9 日，目前持有察哈尔右翼后旗工商行政管理局颁发的注册号为 152632000007329 的《企业法人营业执照》。住所：察右后旗白音察干镇党政大楼；法定代表人：黄松；注册资本：50,000 万元；经营范围：许可经营项目：火力发电和供热。一般经营项目：能源项目投资（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营）。

截至 2014 年 8 月末，中扶华仁电力发展有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中扶华仁能源有限公司	49,000.00	98.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
2	青岛华仁投资管理有限公司	1,000.00	2.00
合计		50,000.00	100.00

### （10） 青岛市大学生创业投资有限公司

青岛市大学生创业投资有限公司成立于 2012 年 8 月 31 日，目前持有青岛市工商行政管理局市北分局颁发的注册号为 370203020000645 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市市北区鞍山路 102 号-28；法定代表人：褚旭；注册资本：5,000 万元；经营范围：一般经营项目:创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛市大学生创业投资有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	青岛华仁投资管理有限公司	3,750.00	75.00
2	青岛市创业者协会	1,000.00	20.00
3	青岛创盈股权投资基金管理有限公司	250.00	5.00
合计		5,000.00	100.00

### （11） 华仁药业股份有限公司

华仁药业股份有限公司成立于 1998 年 5 月 20 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200018065427 的《营业执照》。住所：青岛市高科技工业园株洲路 187 号；法定代表人：梁富友；注册资本：43,350.25 万元；经营范围：大容量注射剂（含抗肿瘤药）、冲洗剂生产；进出口业务（按青外经贸外贸字[2002]58 号批准证书范围经营）开发、生产新兴医药包装材料，销售自产产品；生产：III 类手术室、急救室、诊疗室设备及器具（6854）、III 类体外循环及血液处理设备（6845）、III 类植入材料及人工器官（6846）、III 类医用光学器具、仪器及内窥镜设备（6822）（药品生产许可证，医疗器械生产许可证 有效期限以许可证为准）。（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）。

华仁药业股份有限公司系在深圳证券交易所创业板上市公司，股票代码为 300110。截至 2014 年 8 月末，华仁药业股份有限公司为华仁世纪集团有限公司



的控股子公司。

### **(12) 青岛华仁医药包装材料科技有限公司**

青岛华仁医药包装材料科技有限公司成立于 2012 年 3 月 13 日，目前持有青岛市工商行政管理局崂山分局颁发的注册号为 370212020001494 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市崂山区株洲路 179 号 1 号楼；法定代表人：梁富友；注册资本：200 万元；经营范围：一般经营项目：医药包装材料及容器、塑料制品、塑胶制品、一类医疗器械的研发、生产和销售；（以上项目限分支机构生产），货物及技术进出口（法律行政法规禁止类项目不得经营，法律行政法规限制类项目许可后经营）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁医药包装材料科技有限公司为华仁药业股份有限公司的全资子公司。

### **(13) 青岛华仁医疗用品有限公司**

青岛华仁医疗用品有限公司成立于 1989 年 6 月 20 日，目前持有青岛市工商行政管理局崂山分局颁发的注册号为 370212018074395 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市崂山区株洲路 187 号；法定代表人：梁富友；注册资本：6,000 万元；经营范围：一般经营项目：药品包装材料和容器、药用丁基胶塞、铝塑盖制品、橡胶制品、塑料制品、异型塑胶制品的生产、销售；机械加工；模具加工；一类医疗器械生产、销售，货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。许可经营项目：III 类：6846 植入材料和人工器官、6877 介入器材；II、III 类：6815 注射穿刺器械（一次性使用无菌医疗器械除外）、6866 医用高分子材料及制品（一次性使用无菌医疗器械除外）、6821 医用电子仪器设备、6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具；II 类：6856 病房护理设备及器具、6864 医用卫生材料及敷料；生产：二类体外循环及血液处理设备（6845）、三类医用高分子材料及制品（6866）（医疗器械经营许可证 有效期至：2017-05-21 医疗器械生产许可证 有效期至 2016-03-30）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁医疗用品有限公司为华仁药业股份有限公司的全资子公司。

### **(14) 青岛华仁医药有限公司**

青岛华仁医药有限公司成立于 2002 年 9 月 30 日，目前持有青岛市崂山区工商行政管理局颁发的注册号为 370213228022980 的《营业执照》。住所：青岛市崂山区株洲路 187 号华仁药业股份有限公司综合办公楼 304、306、308 室；法定代表人：梁富友；注册资本：500 万元；经营范围：批发：中成药，化学原料药，化学药制剂，抗生素，生化药品，生物制品（除疫苗），精神药品（限二类），蛋白同化制剂，肽类激素；III类：6846 植入材料和人工器官、6877 介入器材；II III类：6815 注射穿刺器械、6866 医用高分子材料及制品；II III类：6840 临床检验分析仪器（体外诊断试剂除外）、6821 医用电子仪器设备、6823 医用超声仪器及有关设备、6824 医用激光仪器设备、6825 医用高频仪器设备、6828 医用磁共振设备、6830 医用 X 线设备、6832 医用高能射线设备、6833 医用核素设备、6845 体外循环及血液处理设备、6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6864 医用卫生材料及敷料、6865 医用缝合材料及粘合剂；II 类：6810 矫形外科（骨科）手术器械、6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6826 物理治疗及康复设备、6827 中医器械、6841 医用化验和基础设备器具、6857 消毒和灭菌设备及器具、6858 医用冷疗、低温、冷藏设备及器具、6870 软件（药品经营许可证,医疗器械经营企业许可证 有效期限以许可证为准）。批发：纺织品、针织品及原料、服装、卫生用品（不含药品、医疗器械）、家用电器、纺织服装及家居用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁医药有限公司为青岛华仁医疗用品有限公司的全资子公司。

#### **（15）沈阳会通医药有限公司**

沈阳会通医药有限公司成立于 2002 年 8 月 22 日，目前持有沈阳市铁西区工商行政管理局颁发的注册号为 210106000049960 的《营业执照》。住所：沈阳市铁西区沈辽东路 47-2 号 19-32、33、34；法定代表人：沈宏策；注册资本：200 万元；营业范围：许可经营项目：中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品（除疫苗）批发。一般经营项目：消杀用品（不含危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2014 年 8 月末，沈阳会通医药有限公司为青岛华仁医药有限公司的全资子公司。

#### **（16）华仁药业（日照）有限公司**

华仁药业（日照）有限公司成立于 2001 年 10 月 31 日，目前持有日照市工商行政管理局东港分局颁发的注册号为 371102018016120 的《企业法人营业执照》。住所：日照市富阳路 39 号；法定代表人：梁富友；注册资本：3,600 万元；营业范围：大容量注射剂、冲洗剂，原料药（羟乙基淀粉 130/0.4、硫酸异帕米星、缩合葡萄糖、丹参酮 IIA 磺酸钠、甘氨酸-L-谷氨酰胺、甘氨酸-L-酪氨酸、羟乙基淀粉 20、羟乙基淀粉 40、羟乙基淀粉 200/0.5）生产、销售（凭药品生产许可证经营，有效期限以许可证为准）。普通货物进出口（法律禁止和国家专控项目除外，限制的项目需取得许可证后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 8 月末，华仁药业（日照）有限公司为华仁药业股份有限公司的全资子公司。

#### （17）湖北华仁同济药业有限责任公司

湖北华仁同济药业有限责任公司成立于 2014 年 1 月 10 日，目前持有孝感市工商行政管理局颁发的注册号为 420900000027691 的《营业执照》。住所：孝感市高新开发区孝汉大道同济科技产业园；法定代表人：梁富友；注册资本：16,000 万元；经营范围：一类医疗器械的销售。（以上经营范围中有国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）。

截至 2014 年 8 月末，湖北华仁同济药业有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁药业股份有限公司	9,647.20	60.30
2	华中科技大学同济医学院附属同济医院	6,352.80	39.71
合计		16,000.00	100.00

#### （18）古丈县留心矿产有限责任公司

古丈县留心矿产有限责任公司成立于 2005 年 11 月 29 日，目前持有古丈县工商行政管理局颁发的注册号为 433126000001077 的《企业法人营业执照》。住所：古丈县罗依溪镇大龙村；法定代表人：邢斌；注册资本：2000 万元；经营范围：锰矿开采、加工、销售。

截至 2014 年 8 月末，古丈县留心矿产有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
----	---------	---------	---------

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	1,660.00	83.00
2	邢斌	200.00	10.00
3	鹤岛生物工程集团有限公司	140.00	7.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （19）青岛世纪华仁矿业投资有限公司

青岛世纪华仁矿业投资有限公司成立于 2011 年 11 月 9 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200020002311 的《营业执照》。住所：青岛市市南区山东路 2 号甲华仁国际大厦 25 层 F 户；法定代表人：赵传卿；注册资本：10,000 万元；经营范围：矿业投资；能源、电力项目投资及开发；矿产品贸易（国家禁止的矿产品除外）；矿山机械、电力机械及相关设备贸易；矿业工程咨询、技术服务；货物与技术进出口。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛世纪华仁矿业投资有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	9,000.00	90.00
2	青岛华仁投资管理有限公司	1,000.00	10.00
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （20）陕西华仁矿业有限公司

陕西华仁矿业有限公司成立于 2011 年 11 月 24 日，目前持有镇安县工商行政管理局颁发的注册号为 612526100003675 的《企业法人营业执照》。住所：镇安县城中心广场龙腾国际大厦 2105 室；法定代表人：赵传卿；注册资本：6,667 万元；经营范围：矿业、能源、电力项目投资（需要前置许可的除外）；政策允许的矿产品购销；矿山机械、电力机械及相关设备销售；矿业工程咨询、技术咨询服务；铅锌化工系列产品生产、销售（属危险化学品的除外）（上述经营范围凡涉及法律、行政法规、国务院决定规定应当报经有关部门批准的项目，凭许可证在有效期限内经营）。

截至 2014 年 8 月末，陕西华仁矿业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	青岛世纪华仁矿业投资有限公司	4,667.00	70.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
2	镇安县铅锌矿业有限公司	2,000.00	30.00
合计		<b>6,667.00</b>	<b>100.00</b>

### （21）青岛华仁创业投资有限公司

青岛华仁创业投资有限公司目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200020001878 的《企业法人营业执照》。青岛华仁创业投资有限公司成立于 2010 年 12 月 27 日，法定代表人为梁福东，住所为青岛高新技术产业开发区创业中心 1102 房间，注册资本为 10,000 万元，经营范围为“一般经营项目：（一）创业投资业务；（二）代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；（三）创业投资咨询业务；（四）为创业企业提供创业管理服务业务；（五）参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。”

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁创业投资有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	8,000.00	80.00
2	青岛华仁投资管理有限公司	2,000.00	20.00
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （22）青岛创盈股权投资基金管理有限公司

青岛创盈股权投资基金管理有限公司成立于 2012 年 3 月 23 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370222230001131 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市高新技术产业开发区创业中心 203-E；法定代表人：褚旭；注册资本：1,000 万元；经营范围：一般经营项目：受托管理股权投资基金，从事股权投资管理及相关咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛创盈股权投资基金管理有限公司为青岛华仁创业投资有限公司的全资子公司。

### （23）青岛华仁房地产开发有限公司

青岛华仁房地产开发有限公司成立于 1992 年 8 月 22 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200400018772 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市市南区东海路 37 号金都花园 C 栋三层；法定代表人：梁福东；注

册资本：8000 万元；经营范围：停车场经营、管理；房地产开发、经营；房屋租赁。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛华仁房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	4,800.00	60.00
2	香港华夏投资有限公司	3,200.00	40.00
合计		8,000.00	100.00

#### （24）青岛八水茶品有限公司

青岛八水茶品有限公司成立于 2006 年 9 月 14 日，目前持有青岛市崂山区工商行政管理局颁发的注册号为 370212018074944 的《营业执照》。住所：青岛市崂山区北宅街道河东社区；法定代表人：吴昌明；注册资本：100 万元；经营范围：茶叶研究、种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 8 月末，青岛八水茶品有限公司为青岛华仁房地产开发有限公司的全资子公司。

#### （25）青岛京西欧典房地产开发有限公司

青岛京西欧典房地产开发有限公司成立于 2010 年 9 月 30 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200230014804 的《营业执照》。住所：青岛市市北区敦化路 172 号 172-2；法定代表人：闫锋；注册资本：1,000 万元；经营范围：房地产开发经营；房地产投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛京西欧典房地产开发有限公司为青岛华仁房地产开发有限公司的全资子公司。

#### （26）青岛中视联合置地有限公司

青岛中视联合置地有限公司成立于 2013 年 1 月 7 日，目前持有青岛市工商行政管理局城阳分局颁发的注册号为 370214230100184 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市城阳区上马街道东程社区居民委员会西侧 300 米；法定代表人：闫锋；注册资本：8,000 万元；经营范围：一般经营项目:房地产开发、经营；自有房屋销售、租赁；房地产信息咨询；物业管理、建筑工程、市政工程、钢结构

工程；消防设施安装；室内外装饰装修；机电设备安装与租赁；起重机械安装；管道安装；园林绿化工程；房地产营销策划。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛中视联合置地有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	青岛华仁房地产开发有限公司	7,000.00	87.50
2	山东欧亚投资有限公司	1,000.00	12.50
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （27）青岛热能设备有限公司

青岛热能设备有限公司成立于 1995 年 7 月 25 日，目前持有青岛市工商行政管理局颁发的注册号为 370200018046913 的《企业法人营业执照》。住所：青岛市四方区四流南路 18 号；法定代表人：管恩亭；注册资本：1,378 万元；经营范围：一般经营项目:销售：锅炉、辅机及配件、三类压力容器、城市垃圾焚烧装置、液压式抽油机；锅炉压力容器技术咨询服务；汽车修理、压力容器设计、制造（限分支经营）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛热能设备有限公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	826.80	60.00
2	北京市普尔节能技术有限公司	275.60	20.00
3	哈尔滨锅炉厂工业锅炉公司销售有限公司	21.36	1.55
4	李建设	166.74	12.10
5	李晓林	68.90	5.00
6	魏庆波	18.60	1.35
合计		<b>8,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （28）青岛泰克玛科技有限公司

青岛泰克玛科技有限公司成立于 2008 年 7 月 16 日，目前持有平度市工商行政管理局颁发的注册号为 370283020000086 的《企业法人营业执照》。住所：青岛平度市南村镇东海路 2 号；法定代表人：付尚军；注册资本：1,000 万元；经营范围：一般经营项目:节能产品、环保产品研发；特种陶瓷制品研发、制造；石油机械设备及配件的研发、制造；货物进出口、技术进出口（国家法律、行政

法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规限制经营的，取得许可后方可经营）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛泰克玛科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	550.00	55.00
2	青岛泰克玛商贸有限公司	450.00	45.00
合计		1,000.00	100.0

## （二）其他关联方

截至 2014 年 8 月末，公司其他关联方如下表：

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	青岛金弘测控技术发展有限公司	董事梁福东担任董事并持股 10%的公司
2	北京双杰电气股份有限公司	董事褚旭担任董事的公司
3	青岛迈高国际物流有限公司	常务副总经理李珍配偶的父亲李成章担任执行董事兼总经理持股 40%、李珍配偶的母亲高泗金担任监事并持股 60%的公司
4	江门市蓬江区子午线照明有限公司	常务副总经理李珍配偶的弟弟李升担任执行董事兼总经理并持股 60%的公司
5	青岛特特汽车维修服务有限公司	总经理徐广华妹妹的配偶黄金平担任监事并持股 20%的公司
6	天津丰汇企业管理有限公司	董事许新民的儿子许巍担任执行董事兼经理并持股 25%的公司
7	青岛金城物业管理有限公司	曾经华仁世纪集团的全资子公司，2014 年 6 月华仁世纪集团已将全部股权转让给丛伟
8	青岛锦衣卫保安服务有限公司	公司曾经的参股公司，公司已于 2014 年 7 月将股权转让给陈宝珠

### （1）青岛金弘测控技术发展有限公司

根据青岛市工商行政管理局崂山分局颁发的注册号为 370212228051007 的《企业法人营业执照》，青岛金弘测控技术发展有限公司成立于 2003 年 2 月 24 日；住所：青岛市崂山区株洲路 153 号创业中心 1 号楼 1502、1503、1601、1602、1603 室；法定代表人：丁宁；注册资本：2,000 万元；经营范围：一般经营项目：自动控制工程、测控系统、网络系统、计算机软硬件、智能卡技术、无线组网、机电产品、电子产品、移动电话机、建筑智能化、安防涉密系统、计



计算机系统集成的技术研制、设计、开发、生产、施工、销售、服务、运营、技术服务、咨询、转让(生产限分支机构经营),货物及技术进出口(法律行政法规禁止类项目不得经营,法律行政法规限制类项目许可后经营)。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

截至 2014 年 8 月末,青岛金弘测控技术发展有限公司的股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	丁宁	820.00	41.00
2	华仁世纪集团有限公司	560.00	28.00
3	常巧娥	200.00	10.00
4	梁福东	200.00	10.00
5	杜长逊	100.00	5.00
6	林虎	80.00	4.00
7	回文刚	40.00	2.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

### (2) 北京双杰电气股份有限公司

根据北京市工商行政管理局海淀分局颁发的注册号为 110000005188000 的《营业执照》,北京双杰电气股份有限公司成立于 2002 年 12 月 13 日;住所:北京市海淀区上地三街 9 号 D 座 1111;法定代表人:赵志宏;注册资本:10,345.92 万元;经营范围:制造输配电及控制设备;普通货运;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

北京双杰电气股份有限公司系在全国股份转让系统挂牌企业,证券代码为 430049,青岛华仁创业投资有限公司持有其 3,511,380 股股份,持股比例为 4.07%。

### (3) 青岛迈高国际物流有限公司

根据青岛市工商行政管理局市南分局颁发的注册号为 370202230015157 的《企业法人营业执照》,青岛迈高国际物流有限公司成立于 2008 年 7 月 11 日;住所:青岛市市南区闽江路 6 号 1109 户;法定代表人:李成章;注册资本:500 万元;经营范围:一般经营项目:国际货运代理。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

截至 2014 年 8 月末,青岛迈高国际物流有限公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	高泗金	300.00	60.00
2	李成章	200.00	40.00
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00</b>

#### （4）江门市蓬江区子午线照明有限公司

根据江门市工商行政管理局蓬江分局颁发的注册号为 440703000111421 的《营业执照》，江门市蓬江区子午线照明有限公司成立于 2013 年 5 月 9 日；住所：江门市蓬江区荷塘篁湾南格浪开发区厂房；法定代表人：李升；注册资本：3 万元；经营范围：生产、销售：照明灯具（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2014 年 8 月末，江门市蓬江区子午线照明有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	李升	1.80	60.00
2	段宝权	0.90	30.00
3	成长青	0.30	10.00
合计		<b>3.00</b>	<b>100.00</b>

#### （5）青岛特特汽车维修服务有限公司

根据青岛市工商行政管理局市北分局颁发的注册号为 370203230062382 的《企业法人营业执照》，青岛特特汽车维修服务有限公司成立于 2011 年 5 月 24 日；住所：青岛市市北区绍兴路 59-47 号地下 1\_1 层；法定代表人：汤永欣；注册资本：10 万元；经营范围：许可经营项目:二类机动车维修(小型车辆维修)机动车整车修理、总成修理、整车维护、小修、维修救援、专项修理(道路运输经营许可证 有效期至:2014-04-20)。一般经营项目:批发零售:汽车配件、汽车美容用品。（以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营）。

截至 2014 年 8 月末，青岛特特汽车维修服务有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	汤永欣	8.00	80.00
2	黄金平	2.00	20.00
合计		<b>10.00</b>	<b>100.00</b>

### (6) 天津丰汇企业管理有限公司

根据天津市工商行政管理局河北分局颁发的注册号为 120105000121621 的《营业执照》，天津丰汇企业管理有限公司成立于 2013 年 11 月 28 日；住所：天津市河北区元康里 2-1-301；法定代表人：许巍；注册资本：50 万元；经营范围：企业管理、企业形象策划、组织文化艺术交流活动（演出除外）、商务信息咨询、房屋租赁、物业管理、法律咨询(代理诉讼除外)、经济信息咨询、劳务服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）。

截至 2014 年 8 月末，天津丰汇企业管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	傅双庆	12.50	25.00
2	孙耀强	12.50	25.00
3	吴浩	12.50	25.00
4	许巍	12.50	25.00
合计		50.00	100.00

### (7) 青岛金城物业管理有限公司

青岛金城物业管理有限公司曾为公司控股股东华仁世纪集团有限公司的全资子公司，该公司成立于 1999 年 9 月 10 日，注册资本为 100 万元。在被华仁世纪集团有限公司控制期间，青岛金城物业管理有限公司当时的经营范围：楼宇的物业管理；室内装饰装潢；房屋租赁、房屋中介服务；保洁服务；企业管理咨询；机电设备维修、空调维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### (8) 青岛锦衣卫保安服务有限公司

为向上游拓展业务，公司于 2012 年 10 月投资参股了青岛锦衣卫保安服务有限公司，持有其 41.18% 的股份，并与其原来的唯一股东陈宝珠约定在未能实现业绩目标情况下的股权回售条款，之后，青岛锦衣卫保安服务有限公司未能达到盈利的业绩目标，公司根据股权回售条款于 2014 年 7 月将所持有的青岛锦衣卫保安服务有限公司全部股权转让给该公司控股股东陈宝珠。

### (三) 对同业竞争的确认和处理

青岛金城物业管理有限公司在报告期内曾经是公司的关联方，该公司当时也从物业管理服务，2014年6月18日，华仁世纪集团有限公司与丛伟签订《股权转让协议》，将其持有的青岛金城物业管理有限公司的全部股权转让给丛伟，转让价格为为其注册资本100万元，并已在青岛市工商行政管理局办理了变更登记手续。

青岛中视联合置地有限公司是一个房地产开发项目公司，其主要资产为土地使用权，关联方青岛华仁房地产开发有限公司通过收购青岛中视联合置地有限公司取得相应的土地使用权，青岛中视联合置地有限公司并不从事物业管理业务。根据公司控股股东华仁世纪集团有限公司和实际控制人梁福东出具的承诺函，在作为本公司关联方期间，青岛中视联合置地有限公司不能从事“任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动”，故青岛中视联合置地有限公司将于年内修改经营范围，取消“物业管理”的内容。

部分关联方经营范围中有“房屋租赁”的内容，这是指出租其自有物业，与公司作为物业公司出租所服务业主的物业是不同的，公司的房屋租赁业务是关联方房屋租赁业务的下游。

#### **（四）各方作出的避免同业竞争的承诺**

##### **1、实际控制人**

为避免潜在的同业竞争，公司实际控制人梁福东向公司出具《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：“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竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人在持有股份公司股份期间，本承诺持续有效。本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

##### **2、控股股东**

公司控股股东华仁世纪集团有限公司向公司出具《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：“本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竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本公司在持有股份公司股份期间，本承诺持续有效。本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

### 3、董事、监事、高级管理人员

全体董事、监事、高级管理人员均向公司出具《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：“本人承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心业务人员。本人在担任股份公司董事、监事、高级管理人员、核心业务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。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。”

## 七、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

报告期关联方资金往来余额情况如下表：

单位：元

项目	2014年8月末	2013年末	2012年末
其他应收款-青岛华仁世纪集团有限公司		21,499,077.40	9,699,077.40
其他应付款-青岛华仁房地产开发有限公司		2,857,177.00	2,080,627.00
其他应付款-青岛金城物业管理有限公司		11,133,780.09	10,604,962.02

报告期公司与关联方的日均往来余额如下表：

单位：元

关联方名称	往来款项方向	2012年	2013年	2014年1-8月
华仁世纪集团有限公司	借方	8,601,817.13	12,783,734.93	12,351,156.49
青岛华仁房地产开发有限公司	贷方	1,662,503.53	2,345,723.29	1,843,391.75
青岛金城物业管理有限公司	贷方	9,540,855.23	10,783,046.97	8,182,557.03
合计	借方（贷方以负数表示）	-2,601,541.63	-345,035.32	2,325,207.71

公司与青岛金城物业管理有限公司的往来款项发生的原因主要是资金往来拆借，另外还有部分青岛金城物业管理有限公司代公司购物料以及代付款等原因形成，公司应付青岛金城物业管理有限公司的款项已于 2014 年 7 月 31 日之前全部用货币资金结清，双方未约定利息。青岛金城物业管理有限公司的母公司华仁世纪集团有限责任公司占用公司的资金，从日均余额来看报告期公司占用关联方少量资金，日均占用关联方 524,640.41 元。按照报告期商业银行短期贷款利率每年 6% 计算，利息费用约为 83,942.47 元，相当于公司报告期利润总额 0.65%。

《公司章程》第三十三条规定，“股东及其关联方不得以任何方式占用或者转移公司资金、资产及其他资源。

股东及其关联方与公司发生关联交易，导致公司资金、资产及其他资源转移的，应遵循本章程有关关联交易的规定。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

《公司章程》第三十四条规定，“公司控股股东及实际控制人对公司和公司股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和股东的利益。”

为规范公司与关联方的关联交易，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则，避免关联方占用或转移公司资源，公司制订了《关联交易规则》和《青岛华仁物业股份有限公司防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》，详细规定了关联方和关联交易的界定方法、关联交易价格的确定和管理、关联交易的批准与回避、与关联方资金往来的审批。

## 八、公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

2012 年初至本公开转让说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 九、董事、监事、高级管理人员的其他情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况

序号	姓名	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
1	梁福东	董事	-	-

序号	姓名	职务	持股数量(股)	持股比例(%)
2	解艳燕	董事、董事长	200,000	2.00
3	褚旭	董事	-	-
4	许新民	董事	-	-
5	郭维涛	董事	-	-
6	刘玉英	监事	-	-
7	牛晓燕	监事	-	-
8	程艳斌	监事	80,000	0.80
9	徐广华	总经理	150,000	1.50
10	李珍	常务副总经理	130,000	1.30
11	薛崇江	副总经理	130,000	1.30
12	杨爱敏	总经理助理	100,000	1.00
13	张运国	财务负责人	50,000	0.50
合计			<b>840,000</b>	<b>8.40</b>

### (二) 董事、监事、高级管理人员相互之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

### (三) 董事、监事、高级管理人员与公司所签订的重要协议或做出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员梁福东、解艳燕、褚旭、许新民、郭维涛、刘玉英、牛晓燕、程艳斌、徐广华、李珍、薛崇江、杨爱敏、张运国出具《避免同业竞争承诺函》，承诺内容如下：“本人承诺本人及本人关系密切的家庭成员，将不在中国境内外，直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心业务人员。本人在担任股份公司董事、监事、高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效之承诺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”。

### (四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

公司董事梁福东，同时担任华仁世纪集团有限公司董事长兼总裁、华仁药业股份有限公司董事、青岛华仁房地产开发有限公司董事、青岛华仁投资管理有限公司董事、青岛泰克玛科技有限公司董事、青岛华仁创业投资有限公司董事、中扶华仁能源有限公司董事、陕西华仁矿业有限公司董事、青岛市大学生创业协会会长。

公司董事长解艳燕，同时担任华仁世纪集团有限公司董事兼常务副总裁、临沂华仁鹰谷置业有限公司董事、青岛华仁投资管理有限公司董事、青岛华仁创业投资有限公司董事、青岛市物业管理协会副会长。

公司董事褚旭，同时担任华仁世纪集团有限公司副总裁兼董事会秘书、青岛华仁创业投资有限公司董事兼总经理、青岛华仁信息传播有限公司监事、青岛华仁投资管理有限公司董事、古丈县留心矿产有限责任公司董事、中扶华仁能源有限公司董事、陕西华仁矿业有限公司董事、青岛创盈股权投资基金管理有限公司执行董事、青岛市大学生创业投资有限公司董事兼总经理、青岛市创业者协会副会长。

公司董事许新民，同时担任中国物业管理协会副秘书长。

公司董事郭维涛，同时担任北京利剑企业咨询顾问有限公司首席专家、北大纵横管理咨询合伙人、教练。

公司监事会主席刘玉英，同时担任华仁世纪集团有限公司审计部经理、华仁世纪集团有限公司监事、青岛华仁投资管理有限公司监事、青岛泰克玛科技有限公司监事、青岛热能设备有限责任公司监事、青岛华仁创业投资有限公司监事、青岛华仁矿业有限公司监事、青岛创盈股权投资基金管理有限公司监事、青岛市大学生创业投资有限公司监事。

公司监事牛晓燕，同时担任华仁世纪集团有限公司审计员。

#### **（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况**

公司董事、监事、高级管理人员对外投资与公司不存在利益冲突的情况。

#### **（六）董事、监事、高级管理人员最近两年及一期受到监管机构行政处罚、市场禁入或公开谴责情况**

公司董事、监事、高级管理人员最近两年一期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况。

#### **（七）董事、监事、高级管理人员存在的对公司持续经营有不利影响的情形**

公司董事、监事、高级管理人员不存在对公司持续经营有不利影响的情形。

## **十、董事、监事、高级管理人员最近两年及一期的变动情况**

### **（一）董事变动情况**

华仁物业有限董事任职情况



报告期内，华仁物业有限设有董事会，成员 3 名。自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 7 月 6 日，解艳燕、杨秀英、王宇天担任华仁物业有限董事；自 2014 年 7 月 7 日至 2014 年 9 月 17 日，解艳燕、梁福东、褚旭担任华仁物业有限董事。

公司整体变更成立以来董事任职情况

2014 年 9 月 18 日，公司召开创立大会，选举解艳燕、梁福东、褚旭、许新民和郭维涛担任第一届董事会董事，任期三年。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举解艳燕为董事长。

## （二）监事或监事会成员的变动情况

华仁物业有限监事任职情况

报告期内，华仁物业有限未设监事会，设一名监事。自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 17 日，刘玉英担任监事。

公司整体变更成立以来监事任职情况

2014 年 9 月 18 日，公司召开创立大会，选举刘玉英和牛晓燕担任公司监事，与职工代表选举的职工代表监事程艳斌共同组成监事会，任期三年。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举刘玉英为监事会主席。

## （三）高级管理人员的变动情况

华仁物业有限高级管理人员任职情况

自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 7 月 7 日，解艳燕担任华仁物业有限总经理，自 2014 年 7 月 7 日至 2014 年 9 月 17 日，徐广华担任华仁物业有限总经理。

自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 7 月 6 日，徐广华担任华仁物业有限副总经理。

自 2012 年 6 月 25 日至 2014 年 2 月 20 日，李珍担任华仁物业有限总经理助理；自 2014 年 2 月 21 日至 2014 年 9 月 17 日，李珍担任华仁物业有限常务副总经理。

自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 17 日，薛崇江担任华仁物业有限副总经理。

自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 17 日，杨爱敏担任华仁物业有限总经理助理。

公司整体变更成立以来高级管理人员任职情况

2014 年 9 月 18 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任徐广华为总

经理，聘任李珍为常务副总经理兼董事会秘书，聘任薛崇江为副总经理,聘任杨爱敏为总经理助理，聘任张运国为财务负责人。

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年及一期的审计意见、主要财务报表和主要会计政策、会计估计及其变更情况

#### (一) 最近两年及一期的审计意见

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-8 月财务会计报告已经具有证券从业资格的中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运[2014]审字第 90422 号）。

#### (二) 最近两年及一期的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

##### 1、公司财务报表编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释以及其他相关规定进行确认、计量和编制财务报表。

##### 2、公司合并报表范围确定原则、最近两年及一期合并财务报表范围

本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。

公司报告期无可纳入合并范围的子公司。

##### 3、经审计的两年及一期财务报表

#### 资产负债表

单位：元

资产	2014 年 8 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	14,356,458.71	5,176,963.02	8,173,961.76
交易性金融资产			
应收票据	750,000.00	550,000.00	
应收账款	5,748,198.34	2,906,591.41	2,624,209.74
预付账款		81,611.41	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,744,165.09	23,363,168.07	10,748,610.01

资产	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
存货	90,202.71	34,303.92	67,978.87
代销商品			
应收内部单位款			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>22,689,024.85</b>	<b>32,112,637.83</b>	<b>21,614,760.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款			
长期股权投资		645,470.48	663,191.59
投资性房地产		-	-
固定资产	2,843,699.72	3,231,604.84	2,689,535.86
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	117,975.32	137,272.59	84,175.51
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,961,675.04</b>	<b>4,014,347.91</b>	<b>3,436,902.96</b>
<b>资产总计</b>	<b>25,650,699.89</b>	<b>36,126,985.74</b>	<b>25,051,663.34</b>

## 资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付帐款	415,842.39	663,572.82	378,307.64
预收款项	3,218,653.43	1,644,441.30	67,159.80

负债和所有者权益	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应付职工薪酬	1,876,465.47	2,746,863.97	2,358,496.93
应交税费	3,307,654.95	2,629,949.80	917,293.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款	3,469,634.53	17,888,516.71	14,415,489.79
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>12,288,250.77</b>	<b>25,573,344.60</b>	<b>18,136,747.30</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	<b>12,288,250.77</b>	<b>25,573,344.60</b>	<b>18,136,747.30</b>
<b>股东权益：</b>			
股本(实收资本)	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	555,364.11	555,364.11	191,491.60
未分配利润	7,807,085.01	4,998,277.03	1,723,424.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,362,449.12</b>	<b>10,553,641.14</b>	<b>6,914,916.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>25,650,699.89</b>	<b>36,126,985.74</b>	<b>25,051,663.34</b>

### 利润表

单位：元

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
<b>一、营业收入</b>	<b>40,763,708.68</b>	<b>53,421,843.77</b>	<b>33,341,599.14</b>
减：营业成本	32,632,409.64	42,074,072.54	25,324,461.49
营业税金及附加	2,064,506.87	2,317,712.05	1,347,985.99
销售费用			
管理费用	2,470,519.30	3,546,812.93	2,497,469.74
财务费用	44,340.49	37,680.57	319.88

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
资产减值损失	-77,189.07	212,388.32	196,930.22
加：公允价值变动收益			
投资收益	54,529.52	-17,721.11	-36,808.41
其中：对联营和合营企业投资收益			
汇兑收益			
<b>二、营业利润</b>	<b>3,683,650.97</b>	<b>5,215,456.25</b>	<b>3,937,623.41</b>
加：营业外收入	17,561.00	83,968.00	5,000.03
减：营业外支出	40.86	3,503.15	2,356.04
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额</b>	<b>3,701,171.11</b>	<b>5,295,921.10</b>	<b>3,940,267.40</b>
减：所得税费用	892,363.13	1,657,196.00	1,036,014.07
<b>四、净利润</b>	<b>2,808,807.98</b>	<b>3,638,725.10</b>	<b>2,904,253.33</b>
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	0.56	0.73	0.58
（二）稀释每股收益	0.56	0.73	0.58
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>2,808,807.98</b>	<b>3,638,725.10</b>	<b>2,904,253.33</b>

## 现金流量表

单位：元

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	39,140,263.05	54,110,884.09	31,852,613.02
收到的税费返还			
收到的其它与经营活动有关的现金	22,261,209.41	4,076,925.30	7,551,652.06
<b>现金流入小计</b>	<b>61,401,472.46</b>	<b>58,187,809.39</b>	<b>39,404,265.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	15,976,948.72	19,918,644.52	13,826,682.01
支付给职工及为职工支付的现金	18,411,595.58	23,669,284.14	12,376,350.69
支付的各项税费	2,372,617.29	2,285,725.98	1,472,057.38
支付的其它与经营活动有关的现金	15,318,680.18	14,102,811.49	5,857,499.00
<b>现金流出小计</b>	<b>52,079,841.77</b>	<b>59,976,466.13</b>	<b>33,532,589.08</b>
<b>经营活动产生现金流量净额</b>	<b>9,321,630.69</b>	<b>-1,788,656.74</b>	<b>5,871,676.00</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金			

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其它与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	142,135.00	1,208,342.00	420,187.00
投资所支付的现金	-		700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		
支付的其它与投资活动有关的现金	-		
<b>现金流出小计</b>	<b>142,135.00</b>	<b>1,208,342.00</b>	<b>1,120,187.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-142,135.00</b>	<b>-1,208,342.00</b>	<b>-1,120,187.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收权益性投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其它与筹资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金			
其中：子公司支付少数股东的股利			
支付的其它与筹资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>9,179,495.69</b>	<b>-2,996,998.74</b>	<b>4,751,489.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,176,963.02	8,173,961.76	3,422,472.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>14,356,458.71</b>	<b>5,176,963.02</b>	<b>8,173,961.76</b>

## 所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014年1-8月				所有者权益合计
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00		555,364.11	4,998,277.03	10,553,641.14
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年初余额	5,000,000.00		555,364.11	4,998,277.03	10,553,641.14
三、本年增减变动金额				2,808,807.98	2,808,807.98
（一）净利润				2,808,807.98	2,808,807.98
（二）直接计入股东权益的利得和损失					
上述（一）和（二）小计				2,808,807.98	2,808,807.98
（三）股东投入和减少资本					
1. 股东投入资本					
2. 股份支付计入股东权益的金额					
3. 其他					
（四）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对股东的分配					
3. 其 他					
（五）股东权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 净资产折股					



项 目	2014 年 1-8 月				
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
（六）专项储备					
本期提取					
本期使用					
<b>四、本年年末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>		<b>555,364.11</b>	<b>7,807,085.01</b>	<b>13,362,449.12</b>

(续表)

项 目	2013 年度				
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>		<b>191,491.60</b>	<b>1,723,424.44</b>	<b>6,914,916.04</b>
加：会计政策变更					
前期差错更正					
<b>二、本年年初余额</b>	<b>5,000,000.00</b>		<b>191,491.60</b>	<b>1,723,424.44</b>	<b>6,914,916.04</b>
<b>三、本年增减变动金额</b>			363,872.51	3,274,852.59	3,638,725.10
（一）净利润				3,638,725.10	3,638,725.10
（二）直接计入股东权益的利得和损失					
上述（一）和（二）小计				3,638,725.10	3,638,725.10
（三）股东投入和减少资本			363,872.51	3,274,852.59	3,638,725.10
1. 股东投入资本				3,638,725.10	3,638,725.10
2. 股份支付计入股东权益的金额					
3. 其他					
（四）利润分配			363,872.51	-363,872.51	
1. 提取盈余公积			363,872.51	-363,872.51	
2. 对股东的分配					
3. 其 他					

项 目	2013 年度				
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
（五）股东权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 净资产折股					
（六）专项储备					
本期提取					
本期使用					
<b>四、本年年末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>		<b>555,364.11</b>	<b>4,998,277.03</b>	<b>10,553,641.14</b>

(续表)

项 目	2012 年度				
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>			<b>-989,337.29</b>	<b>4,010,662.71</b>
： 会计政策变更					
前期差错更正					
<b>二、本年年初余额</b>	<b>5,000,000.00</b>			<b>-989,337.29</b>	<b>4,010,662.71</b>
<b>三、本年增减变动金额</b>			191,491.60	2,712,761.73	2,904,253.33
（一）净利润				2,904,253.33	2,904,253.33
（二）直接计入股东权益的利得和损失					
上述（一）和（二）小计				2,904,253.33	2,904,253.33
（三）股东投入和减少资本					
1. 股东投入资本					

项 目	2012 年度				
	股本（实收资本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2. 股份支付计入股东权益的金额					
3. 其他					
（四）利润分配			191,491.60	-191,491.60	
1. 提取盈余公积			191,491.60	-191,491.60	
2. 对股东的分配					
3. 其 他					
（五）股东权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 净资产折股					
（六）专项储备					
本期提取					
本期使用					
<b>四、本年年末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>		<b>191,491.60</b>	<b>1,723,424.44</b>	<b>6,914,916.04</b>

## （二）报告期内公司采用的主要会计政策、会计估计及其变更情况

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释以及其他相关规定进行确认、计量和编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

自每年公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额），与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。本公司对购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券

或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，母公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表以及其他资料为依据，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，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；在编制比较会计报表时亦将该子公司纳入合并报表范围。因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

(2) 母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

公司发生外币业务时，以发生之当日中国人民银行公布的汇率(中间价)折算为人民币记账，期末时，按期末国家外汇汇率进行调整，调整后的各外币账户人民币金额与原账面金额之间的差额作为汇兑损益。差额除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益。

## 9、金融资产和金融负债

公司的金融资产包括：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司购入股票、债券、基金等时，确定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发

生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。

公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。

处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## （2）持有至到期投资

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

公司购入的固定利率国债、浮动利率公司债券等持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，计入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

如公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

## （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除下列各类资产以外的金融资产：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损

益的金融资产，(2) 持有至到期投资，(3) 贷款和应收款项的金融资产。

公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积—其他资本公积。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

公司的金融负债包括：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

公司持有该类金融负债按公允价值计价，并不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

(2) 其他金融负债。公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则—或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

## 10、应收款项

对于单项金额重大的应收账款、其他应收款（单个客户金额占应收款项期末余额 10%以上且金额大约 50 万元的应收款项），单独进行减值测试。有客观证据表明发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准

备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备予以转回，计入当期损益。

对于单项金额非重大或经单独测试后未减值的应收账款、其他应收款，按账龄特征评估其信用风险，划分为六个组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

坏账损失的确认标准：

- a、因债务人破产，依法律清偿后依然无法收回的债权。
- b、债务人死亡，既无遗产可以清偿，又无义务承担人，确实无法收回的债权。
- c、债务人三年内未能履行偿还义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小，经董事会批准列为坏账的债权。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 11、存货

（1）存货分类：原材料、包装物、在产品、委托加工物资、半成品、产成品、低值易耗品等。

（2）存货计价：购入按实际成本计价，发出按加权平均法核算。

（3）存货的盘存制度：实行永续盘存制。

（4）低值易耗品摊销方法：采用“一次摊销法”进行核算。

（5）存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

## 12、长期股权投资

（1）长期股权投资的投资成本确定

### 1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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投资成本，长期股权投资的投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照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作为长期股权投资的投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 2) 其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本，不确认损益。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

## (2) 后续计量

1) 本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

## 2) 投资收益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价，除取得投资时实际支付

的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定被投资单位具有重大控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，均在每年末进行减值测试。

## 13、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，按购置或建造的实际支出对其进

行确认。

一般情况下，公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

如有确凿证据表明公司相关投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，则对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当公司改变投资性房地产用途，如用于自用时，将相关投资性房地产转入其他资产。

#### 14、固定资产

(1) 固定资产确认：固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其它与经营有关的器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

(2) 固定资产计价：固定资产按成本进行初始计量。

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

(3) 固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具、其他设备。

(4) 固定资产后续计量：公司对所有固定资产计提折旧，除对已提足折旧仍继续使用的固定资产外。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	折旧率
房屋建筑物	10-40 年	5%	2.38%-9.50%
机器设备	10-15 年	5%	6.33%-9.50%

类别	使用寿命	预计净残值率	折旧率
电子设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
运输设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%

#### (5) 固定资产减值的确认

在资产负债表日，公司根据是否存在下列情形判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象：

1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。

7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定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较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，可以根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，可以按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。公司按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

#### (6) 融资租赁的确认

本公司在签订的租赁固定资产协议符合以下一项或数项条件时，确定为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权将转移给公司；即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

2) 公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；

3) 公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

4) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

在租赁期开始日，公司按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，也计入融资租赁固定资产价值。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 15、在建工程

(1) 在建工程的计价：按实际成本计价。在建工程达到设定用途并交付使用时，确认为固定资产。

(2) 在建工程减值的确认：资产负债表日，公司对在建工程进行逐项检查，当存在下列一项或若干项情况的，计提减值准备：(1) 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；(2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；(3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，则按在建工程的可回收金额低于其账面价值的差额计提减值准备，并计入当年度损益。

#### 16、借款费用

(1) 确认原则：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，应当在

发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（3个月）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。

（2）借款费用开始资本化，需同时满足下列条件：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（3）借款费用资本化金额的计算方法：在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，按照下列规定确定：

1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

（4）资本化的停止：购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。由于管理决策上的原因或者其他不可预见方面的原因等所导致的应予资本化资产购建的非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

## 17、无形资产

（1）无形资产的确认：是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（2）无形资产的初始计量：按照成本进行初始计量。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；公司内部研究开发项目开发阶段的

支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

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

(3) 无形资产的摊销：公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，于每年年度终了，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。

#### (4) 无形资产减值的确认

资产负债表日，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形时，对预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备：

- 1) 某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- 2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- 3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- 4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备的情形。

#### 18、长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生应由本期和以后各期分担的年限在一年以上各项费用,按受益期限平均摊销。

#### 19、预计负债

公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 20、收入

(1) 商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

(2) 提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

(3) 让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

## 21、政府补助的核算方法

公司从政府有关部门无偿取得的货币性资产或非货币性资产，于本公司能够满足政府补助所附条件，以及能够收到政府补助时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；



用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

如果已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 22、股份支付的核算方法

公司以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，并以授予职工权益工具的公允价值计量股份，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在行权日，公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

## 23、所得税的会计处理方法

公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

## 24、确定递延所得税资产的依据

当公司的暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

## 25、主要会计政策、会计估计变更

### (1) 主要会计政策变更的说明

本公司本报告年度无会计政策变更。

### (2) 会计的估计变更说明

本公司本报告年度无会计估计变更。

## 26、前期会计差错更正

本公司本报告年度无重大会计差错更正事项。

## 二、最近两年及一期的主要会计数据及财务指标

项目	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	25,650,699.89	36,126,985.74	25,051,663.34
股东权益合计	13,362,449.12	10,553,641.14	6,914,916.04
归属于申请挂牌公司的股东权益合计	13,362,449.12	10,553,641.14	6,914,916.04
每股净资产	2.67	2.11	1.38
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产	2.67	2.11	1.38
资产负债率(%)	47.91	70.79	72.40
流动比率(倍)	1.85	1.26	1.19
速动比率(倍)	1.84	1.25	1.19
项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
营业收入	40,763,708.68	53,421,843.77	33,341,599.14
净利润	2,808,807.98	3,638,725.10	2,904,253.33
归属于申请挂牌公司股东的净利润	2,808,807.98	3,638,725.10	2,904,253.33
扣除非经常性损益后的净利润	2,795,667.88	3,578,376.46	2,902,270.34
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	2,795,667.88	3,578,376.46	2,902,270.34
毛利率(%)	19.95	21.24	24.05
净资产收益率(%)	23.49	41.66	53.16
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	23.38	40.97	53.13
基本每股收益(元/股)	0.56	0.73	0.58
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.73	0.58
应收账款周转率(次)	9.42	19.32	17.64
存货周转率(次)	524.19	822.70	688.06
经营活动产生的现金流量净额	9,321,630.69	-1,788,656.74	5,871,676.00
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.86	-0.36	1.17

注：1、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

2、净资产收益率=当期净利润/加权平均净资产

3、净资产收益率(扣非后)=当期扣除非经常性损益后的净利润/加权平均净资产

4、每股收益=当期净利润/加权平均股本

5、每股经营活动现金流量=当期经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本

- 6、应收账款周转率=营业收入/(应收账款期初余额+应收账款期末余额)\*2
- 7、存货周转率=营业成本/(存货期初余额+存货期末余额)\*2
- 8、每股净资产=期末净资产/期末股本总额
- 9、资产负债率=当期末负债/当期末资产
- 10、流动比率=流动资产/流动负债
- 11、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

### (一) 盈利能力分析

公司 2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度营业收入分别为 40,763,708.68 元、53,421,843.77 元、33,341,599.14 元，公司 2013 年度营业收入比 2012 年度营业收入增加 60.23%，主要原因是：1、2013 年度公司增加了新的物业项目；2、2012 年度新增的物业项目，随着在 2013 年度实际交付业主的比例增加，相应的物业收入增加。

公司 2014 年 1-8 月已实现的营业总收入占 2013 年全年营业总收入的 76%，趋势良好。原因有：1、2014 年 1-8 月随着海逸天成、欧亚中心、欧典商苑、兖州紫金城等项目交付业主的比例增加，相应的物业费收入也增加，同时上述项目在 2013 年度中期正式交付业主，由于时间跨度的因素，对 2014 年 1-8 月公司营业收入增加的影响比例超过 2013 年度；2、2014 年 3 月公司增加了世园会项目，增加了 2014 年 1-8 月公司的营业收入；3、城市阳台项目增加部分临时有偿物业服务项目，从而增加物业服务收入，该项目 2013 年度收入 353.2 万元，2014 年 1-8 月收入 377.6 万元。

公司 2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度毛利率分别为 19.95%、21.24%、24.05%。毛利率逐年略有降低，主要原因是物业行业的工资水平上升，人工成本加大，具体分析如下表：

	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-8 月
营业收入	33,341,599.14	53,421,843.77	40,763,708.68
人工成本	13,871,402.19	24,240,323.20	18,288,046.92
人工成本占收入比例	41.60%	45.38%	44.86%
外包保洁成本	1,017,029.54	2,446,242.23	2983209.71
外包保洁成本占收入比例	3.05%	4.58%	7.32%
人工及外包保洁成本合计占收入比例	44.65%	49.95%	52.18%

由于工资水平上升，公司的工资、保险、劳务费及外包保洁费用成本上升，2012年度、2013年度、2014年1-8月人工成本及外包保洁费用占收入的比重分别为44.65%、49.95%、52.18%，降低了毛利空间。

毛利率下降另一个原因是住宅项目的物业收入占总收入的比例上升，2012年度、2013年度、2014年1-8月住宅项目的物业收入分别占总收入比例为16.27%、20.39%、22.01%，住宅项目的毛利率为13%-15%之间，住宅项目物业收入的增加，从总体上摊薄了公司的毛利率水平。

2012年度、2013年度、2014年1-8月公司由于部分项目交付业主比例增加、金都花园收费标准调高、以及城市阳台收入规模增加，在一定程度上提升了毛利率。

公司2014年1-8月、2013年度、2012年度的净资产收益率分别为23.49%、41.66%和53.16%，扣除非经常性损益的净资产收益率分别为23.38%、40.97%和53.13%。2013年度较2012年度净资产收益率略有下降，原因是公司报告期虽然净利润呈上升趋势，但留存收益增加，增加了净资产，降低了净资产收益率。

公司2014年1-8月、2013年度、2012年度每股收益分别为0.56元、0.73元、0.58元，公司报告期股本未发生变动，报告期每股收益变化与公司净利润情况一致。综上所述，报告期内公司盈利稳步增长。

## （二）偿债能力分析

公司2014年1-8月、2013年度、2012年度的流动比率分别为1.85、1.26和1.19，速动比率分别为1.84、1.25和1.19。公司现金流稳定，现金充足，流动性指标好，公司无偿债压力。

公司2014年8月末、2013年末、2012年末的资产负债率分别为47.91%、70.79%和72.40%。2014年8月末资产负债率水平适当，2012年末、2013年末资产负债率较高，而2014年8月末资产负债率显著下降的原因是2014年清理关联方往来款，其中：其他应收款较2013年末减少21,619,002.98元，2014年8月31日其他应付款较2013年末减少14,418,882.18元。

公司的资产负债结构符合公司当前经营情况，财务风险较低。

## （三）营运能力分析

公司2014年1-8月、2013年度以及2012年度的应收账款周转率分别为9.42、19.32和17.64，应收账款周转速度较快，其主要原因是公司对物业费的

收款建立了完善的管理制度，绝大部分业主能按时交费，公司对存在的业主欠费情况，进行积极沟通，让业主满意后交费，对无法解决的欠费情况，公司通过法律途径解决。从整体来看，公司的应收款管理较好。

#### （四）现金流量分析

单位：元

项 目	2014 年 1-8 月	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,321,630.69	-1,788,656.74	5,871,676.00
投资活动产生的现金流量净额	-142,135.00	-1,208,342.00	-1,120,187.00
筹资活动产生的现金流量净额			
汇率变动对现金及现金等价物的影响			
现金及现金等价物净增加额	9,179,495.69	-2,996,998.74	4,751,489.00

公司 2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 932.16 万元、-178.87 万元、587.17 万元，2013 年经营活动产生的现金流量净额为负数的原因是由于与华仁世纪集团有限公司往来增加 1,180.00 万元所致，2014 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额为 932.16 万元，主要是由于清理关联方往来占用资金，其中华仁世纪集团有限公司支付公司 2,149.91 万元，公司支付青岛华仁房地产开发有限公司 285.71 万元，公司支付青岛金城物业管理有限公司 1,113.38 万元。剔除上述因素的影响，报告期公司的经营活动产生的现金流量净额与公司的经营情况相符。公司 2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-14.21 万元、-120.83 万元、-112.02 万元，主要是用于购置固定资产。

公司 2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度每股经营活动产生的现金流量净额分别为 1.86 元、-0.36 元、1.17 元，公司报告期股本未发生变动，报告期每股经营活动产生的经营现金流量净额变化与公司经营性现金流量净额情况一致。

### 三、报告期利润形成的有关情况

#### （一）业务收入的主要构成

单位：万元

项目	2014 年 1-8 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
写字楼、高端	2,488.90	61.07	3,319.30	62.14	2,053.73	61.60

项目	2014年1-8月		2013年度		2012年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
住宅项目						
普通住宅项目	897.36	22.01	1,089.38	20.39	542.53	16.27
市政项目	565.16	13.86	465.33	8.71	284.70	8.54
校园项目	124.94	3.06	468.17	8.76	453.19	13.59
合计	4,076.37	100.00	5,342.18	100.00	3,334.16	100.00

公司主营业务为提供综合物业服务。具体包括写字楼、住宅项目、市政项目及校园项目，其中1、校园项目、写字楼项目、市政项目按已提供物业服务的期间占合同约定的总期间比例，根据合同总额计算确认收入，未在合同内提前约定的临时有偿物业服务内容，在相关物业服务提供后，经业主确认工作量后，确认收入。2、住宅项目在物业服务提供时确认收入。公司收入确认标准符合企业会计准则的规定。

公司存在代收水电费情况，代收的水电费在物业账单中单列，在向客户开具的物业费发票中，单独列示“代收水电费”，公司将代收的水电费转给自来水公司或供电企业时，由对方向公司开具水电费发票，公司代收水电费在往来款中核算。公司向客户收取的冬季供暖、夏季制冷的费用，向客户开具发票，在“营业收入—空调费”中核算，与空调费相关的燃气或电费，由供应商向公司开具发票，并在营业成本中归集核算。

公司通过公开招标程序，中标关联方青岛京西欧典房地产开发有限公司、青岛华仁房地产开发有限公司开发的物业项目，并签订前期物业服务合同，当物业移交业主后，公司和业主委员会签订物业服务合同。公司中标关联方开发的物业项目在报告期形成的物业收入情况如下表：

	2012年度	2013年度	2014年1-8月
营业收入	33,341,599.14	53,421,843.77	40,763,708.68
中标关联方开发的物业项目移交业主后形成的收入	15,486,925.73	18,145,406.76	12,932,026.11
对关联方开发物业的服务收入占公司营业收入的比例	46.45%	33.97%	31.72%

业务收入按地区分布的情况：

年度	兖州	济南	临沂	青岛	合计
2012年度	3.62%	1.23%	12.36%	82.79%	100.00%
2013年度	5.27%	1.18%	7.59%	85.97%	100.00%
2014年1-8月	5.76%	1.06%	2.00%	91.17%	100.00%

公司的业务收入存在地域性，2012 年度、2013 年度、2014 年 1-8 月青岛地区的物业收入占比分别为 82.79%、85.97%、91.17%。公司的主营业务不存在地域限制，公司正积极拓展青岛以外地区的业务。

家庭业主和单位业主的收入构成如下：

单位：元

年度	家庭业主	占比	单位业主	占比
2014 年 1-8 月	11,588,502.55	28.43%	29,175,206.12	71.57%
2013 年度	14,178,057.49	26.54%	39,243,786.28	73.46%
2012 年度	6,811,780.55	20.43%	26,529,818.59	79.57%

家庭业主大部分交款方式为现金，只有凯悦中心项目的家庭业主大部分是用刷卡的方式交款，单位业主大部分交款方式为银行转账，公司的每年的物业收入中现金收款约占 20%-23%之间，物业收款由各物业项目处负责，相关内部控制制度如下：

- 1、项目处主管人员对新接管项目审核房产资料及业主资料等信息。
- 2、收费员将审核后的资料录入项目收费系统。
- 3、项目主管核对收费系统录入信息
- 4、公司财务部会计对项目收费系统资料审核。
- 5、项目及公司财务部审核后启动项目收费系统。
- 6、项目管理处在收费系统定期生成收费账单，经项目主管审核后发给业主。
- 7、项目管理处按账单收取物业费，经项目主管审核后报公司财务部，项目收费人员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任。
- 8、每天项目管理处将收费款项于下班前存入公司银行账户。
- 9、项目管理处按规定日期向公司财务部报账。
- 10、月末公司各项目结账后报公司财务部。

为了减少现金收款，公司逐步在各物业项目处增加 POS 机，以减少现金收取物业费的比例。

报告期内公司物业服务价格保持稳定，原有的物业项目在合同期内物业服务单价大部分保持不变，只有水岸府邸住宅项目和金都花园写字楼的价格根据实际情况在合同期内有调整。公司在报告期内新增项目的物业服务价格参照物业行业的市场价格确定，基本保持在中等偏上水平。

## （二）营业收入和利润总额的变动趋势及原因

公司最近两年一期的营业收入及利润情况如下表：

单位：元

项目	2014年1-8月		2013年度		2012年度	
	金额		金额	增长率(%)	金额	
营业收入	40,763,708.68		53,421,843.77	60.23	33,341,599.14	
营业成本	32,632,409.64		42,074,072.54	66.14	25,324,461.49	
毛利	8,131,299.04		11,347,771.23	41.54	8,017,137.65	
营业利润	3,683,650.97		5,215,456.25	32.45	3,937,623.41	
利润总额	3,701,171.11		5,295,921.10	34.41	3,940,267.40	
净利润	2,808,807.98		3,638,725.10	25.29	2,904,253.33	

公司 2013 年度实现营业收入与 2012 年度相比增加 60.23%，主要原因是公司扩大业务结构，在保持已有项目稳定基础上，不断开拓市场，承揽新项目。另一方面是 2012 年度新增加的项目在 2013 年度实际交付业主的比例增加，增加了相应的物业收入。

公司以各物业项目为核算单位，与项目相关的费用全部计入各项目的营业成本。各物业项目发生的日常费用按月结转损益，个别大额费用按受益期结转损益。

2013 年营业利润比 2012 年增加 32.45%，原因是一方面是公司收入增加 60.23%，另一方面由于人力成本的增加，营业成本增加的幅度超过了收入的增加幅度。

公司 2014 年 1-8 月已实现的营业总收入相当于 2013 年全年营业总收入的 76%，主要原因是新增物业项目以及 2013 年度新增加的物业项目在 2014 年 1-8 月交付业主的比例增加，相应物业收入增加。

### （三）公司主要业务毛利率分析

金额单位：万元

项目	2014年1-8月		2013年度		2012年度	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
写字楼、高端住宅项目	542.64	21.80	829.55	24.99	585.92	28.53
普通住宅项目	122.33	13.63	167.46	15.37	107.38	17.99
市政项目	138.80	24.56	80.74	17.35	54.52	19.15
学校项目	9.37	7.50	57.03	12.18	54.19	11.96
合计	813.13	19.95	1,134.78	21.24	802.01	24.05

公司将经营重点放在写字楼、高端住宅及市政项目上，写字楼、高端住宅及市政项目的毛利率相对较高，公司 2013 年度整体毛利率稳定，保持在同行业中等



偏上水平,但逐年略有下降,主要是由于人力成本上升所致,由于工资水平上升,公司的工资、保险、劳务费及外包保洁费用成本上升,2012年度、2013年度、2014年1-8月人工成本及外包保洁费用占收入的比重分别为44.65%、49.95%、52.18%,降低了毛利空间。

2014年1-8月市政项目的毛利率比2013年提高7.21个百分点,原因是城市阳台项目2014年收入比2013年显著增加,2014年1-8月收入377.6万元,2013年城市阳台全年收入353.2万元,由于该项目收入规模的增加,提高了毛利率。

2014年1-8月学校项目的毛利下降幅度较大,原因是公司2014年不再为临沂大学中的学生公寓提供物业服务,学校项目的收入规模下降,无法摊薄成本,所以毛利率下降。

#### (四) 主要费用及变动情况

公司最近两年一期主要费用及其变动情况如下:

单位:元

项目	2014年1-8月	2013年度		2012年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
销售费用	0.00	0.00	—	0.00
管理费用	2,470,519.30	3,546,812.93	42.02	2,497,469.74
财务费用	44,340.49	37,680.57	11,679.60	319.88
营业收入	40,763,708.68	53,421,843.77	60.23	33,341,599.14
销售费用占营业收入比重(%)	0.00	—		0.00
管理费用占营业收入比重(%)	6.06	6.64		7.49
财务费用占营业收入比重(%)	0.11	0.07		0.001

报告期管理费用占营业收入比重呈略微下降趋势,主要是因为报告期公司加强对管理费用的控制,管理费用的增长幅度低于营业收入增长幅度。

公司的主营业务是提供综合物业服务,只有在承揽项目的阶段才发生销售费用,公司日常的销售费用较低,市场部承担承揽项目的任务以及部分后勤业务,同时公司的高管既承担销售任务也承担管理任务,无法准确区分销售费用和管理费用,所以统一在管理费用中核算。

报告期管理费用明细如下:

单位:元

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
职工薪酬	1,424,026.92	2,158,764.88	1,753,794.50
办公费	487,247.16	732,838.70	150,530.60
车辆费	118,016.48	146,214.11	108,861.70
业务招待费	87,405.90	105,873.80	29,516.00
差旅费	50,349.60	77,542.98	4,761.80
交通费	8,482.57	15,032.40	12,731.40
折旧费	20,666.17	53,944.51	76,270.56
低值易耗品摊销	11,899.00	5,095.00	5,199.60
劳动保护费	5,711.45	4,258.68	3,579.16
通讯费	14,010.60	24,615.52	30,820.00
保险费	42,544.58	72,211.20	155,887.07
其他	200,158.87	150,421.15	165,517.35
合计	2,470,519.30	3,546,812.93	2,497,469.74

#### (五) 非经常性损益情况

单位：元

项目	2014年1-8月	2013年度	2012年度
计入当期损益的政府补助	17,561.00	79,763.00	5,000.03
其他收入	0.00	4,205.00	0.00
罚款、滞纳金	0.00	0.00	1,270.54
其他支出	40.86	3,503.15	1,085.50
所得税影响额	4,380.04	20,116.21	661
合计	13,140.10	60,348.64	1,982.99
归属于母公司所有者的净利润	2,808,807.98	3,638,725.10	2,904,253.33
扣除非经常性损益后净利润	2,795,667.88	3,578,376.46	2,902,270.34

报告期内，公司的非经常性损益包括政府补贴收入、滞纳金罚款以及其他收支等。2014年1-8月、2013年度、2012年度公司非经常性损益净额占净利润比例分别为0.47%、1.66%、0.07%。报告期非经常性收益占净利润的比例极低，公司对非经常性损益不存在依赖。

#### (六) 公司主要税项及相关税收优惠政策

公司主要税种及税率如下表。

税种	税率
所得税	25%
营业税	5%
城建税	7%
教育费附加	3%

地方教育费附加	2%
---------	----

#### 四、公司报告期内主要资产

##### (一) 应收票据

单位：元

种类	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
银行承兑汇票	750,000.00	550,000.00	
合计	<b>750,000.00</b>	<b>550,000.00</b>	

##### (二) 应收款项

###### 1、应收账款

单位：元

账龄	坏账准备计提比率(%)	2014年8月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5	5,517,194.76	90.33	275,859.73	5,241,335.03
1-2年	10	341,558.26	5.59	34,155.83	307,402.43
2-3年	20	249,326.10	4.08	49,865.22	199,460.88
3-4年	30	0.00	0.00	0.00	0.00
4-5年	50	0.00	0.00	0.00	0.00
5年以上	100	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		6,108,079.12	100.00	359,880.78	5,748,198.34

单位：元

账龄	坏账准备计提比率(%)	2013年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5	2,417,329.50	77.72	120,866.48	2,296,463.02
1-2年	10	559,234.65	17.97	55,923.47	503,311.18
2-3年	20	131,171.50	4.22	26,234.30	104,937.20
3-4年	30	2,685.71	0.09	805.70	1,880.01
4-5年	50	0.00	0.00	0.00	0.00
5年以上	100	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		3,110,421.36	100.00	203,829.95	2,906,591.41

单位：元

账龄	坏账准备计提比率(%)	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5	2,590,322.97	93.44	129,516.15	2,460,806.82
1-2年	10	179,171.50	6.46	17,917.15	161,254.35
2-3年	20	2,685.71	0.10	537.142	2,148.57
3-4年	30	0.00	0.00	0.00	0.00

4-5年	50	0.00	0.00	0.00	0.00
5年以上	100	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		<b>2,772,180.18</b>	<b>100.00</b>	<b>147,970.44</b>	<b>2,624,209.74</b>

2014年8月31日、2013年12月31日、2012年12月31日公司应收账款账龄在一年以上的分别占9.67%、22.28%、6.56%。

公司对物业费的收款建立了完善的管理制度，绝大部分业主能按时交费，公司对存在的欠费业主，进行积极沟通，让业主满意后交费，对无法解决的欠费情况，公司通过法律途径解决。从整体来看，公司的应收款管理较好。

公司应收账款金额较小，2014年8月31日、2013年12月31日和2012年12月31日，应收账款净额占总资产比重分别为22.41%、8.05%和10.48%，2014年8月31日应收账款占比显著增加是因为公司一般在年底集中进行物业费催收，年底的应收账款占比较小，总体来说应收账款净额占总资产比例与公司的业务相符，在报告期内较为稳定。

截至2014年8月31日，应收公司股东华仁世纪集团有限公司应收账款金额为5,428.50元。

截至2014年8月31日，欠款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	比例(%)
青岛阳光大厦项目--胶南市机关事务局	680,883.30	1年以内	11.15
临沂大学	518,833.60	1年以内	8.49
海逸天成项目--青岛环海凯莱商务酒店有限公司	424,046.00	1年以内	6.94
城市阳台项目--青岛黄岛发展(集团)有限公司	420,037.43	1年以内	6.88
世园会项目--青岛世园城市运营有限公司	373,300.00	1年以内	6.11
合计	2,417,100.33		39.57

截至2013年12月31日，欠款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	比例(%)
临沂项目--临沂大学	1,176,266.12	一年以内	37.82
青岛阳光大厦项目--胶南市机关事务管理局	464,438.00	一至二年	14.93
青岛阳光大厦项目--青岛中石大科技创业有限公司	181,171.50	一至二年 50,000元，二至三年 131,171.50元	5.82

单位名称	金额	账龄	比例 (%)
水岸府邸--青岛凯丰恒基投资开发有限公司	129,604.00	一年以内	4.17
山东轻工业学院	108,152.54	一年之内 93,715.29 元,一至 两年 14,437.25 元	3.48
合计	2,059,632.16	—	66.22

截至 2012 年 12 月 31 日，欠款金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	账龄	比例 (%)
临沂项目--临沂大学	846,538.15	一年以内	30.54
青岛阳光大厦项目--胶南市机关事务管理局	464,438.00	一年以内	16.75
兖州紫金城项目--兖州华勤地产有限公司	317,115.00	一年以内	11.44
青岛阳光大厦项目--青岛中石大科技创业有限公司	181,171.50	一年以内 50,000 元, 一至二年 131,171.50 元	6.54
水岸府邸--青岛凯丰恒基投资开发有限公司	140,641.00	一年以内	4.69
合计	1,949,903.65	—	69.95

2、其他应收款

单位：元

账龄	坏账准备计提比率 (%)	2014 年 8 月 31 日			
		余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5	1,800,559.70	97.00	90,028.00	1,710,531.71
1—2 年	10	0.00	0.00	0.00	0.00
2—3 年	20	32,760.00	1.76	6,552.00	26,208.00
3-4 年	30	10,093.40	0.54	3,028.02	7,065.38
4-5 年	50	720.00	0.04	360.00	360.00
5 年以上	100	12,052.50	0.65	12,052.50	0.00
合计		1,856,185.60	100.00	112,020.52	1,744,165.09

单位：元

账龄	坏账准备计提比率 (%)	2013 年 12 月 31 日			
		余额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5	1,529,612.71	6.45	76,480.64	1,453,132.07
1—2 年	10	49,925.96	0.21	4,992.60	44,933.36
2—3 年	20	10,093.40	0.04	2,018.68	8,074.72
3-4 年	30	720.00	0.00	216.00	504.00
4-5 年	50	501,000.00	2.11	250,500.00	250,500.00
5 年以上	100	11,052.50	0.05	11,052.50	0.00

按账龄计提坏账的其他应收款	2,102,404.57	8.87	345,260.41	1,757,144.16
关联方应收款	21,606,023.91	91.13	0.00	21,606,023.91
合计	23,708,428.48	100.00	345,260.41	23,363,168.07

单位：元

账龄	坏账准备计提比率(%)	2012年12月31日			
		余额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5	639,917.69	5.85	31,995.88	607,921.81
1-2年	10	9,843.71	0.09	984.37	8,859.34
2-3年	20	0.00	0.00	0.00	0.00
3-4年	30	500,750.31	4.58	150,225.09	350,525.22
4-5年	50	11,052.50	0.10	5,526.25	5,526.25
5年以上	100	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄计提坏账的其他应收款		1,161,564.21	10.62	188,731.60	972,832.61
关联方应收款		9,775,777.40	89.38	0.00	9,775,777.40
合计		10,937,341.61	100.00	188,731.60	10,748,610.01

2014年7月10日，有限公司与陈宝珠签订股权转让协议，将有限公司持有的青岛锦衣卫保安服务有限公司41.18%股权转让给陈宝珠，转让价款70万元，该款项已于2014年9月收回。

截至2014年8月31日，其他应收款中不含持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

截至2014年8月31日，欠款金额前五名的情况如下：

单位：元

明细	关联关系	性质	金额	账龄	占总额的比例(%)
陈宝珠	无	股权转让款	700,000.00	一年以内	37.71
胶南市国有资产经营管理有限公司	无	保证金	219,934.13	一年以内	11.85
兖州紫金城项目处-魏全超	公司员工	备用金	180,000.00	一年以内	9.70
徐梦	公司员工	备用金	120,000.00	一年以内	6.46
高雅楠	公司员工	备用金	69,100.00	一年以内	3.72
合计	—	—	1,289,034.13	—	69.44

截至2013年12月31日，欠款金额前五名的情况如下：

单位：元

明细	关联关系	性质	金额	账龄	占总额的比例(%)
----	------	----	----	----	-----------

华仁世纪集团有限公司	控股股东	往来款	21,499,077.40	一年以内 12,480,569.71 元, 一至二年 3,640,000.00 元, 2-3 年 4,878,507.69 元	90.68
山东鲁商物业服务有限公司	无	借款	680,000.00	一年以内	2.87
刘芳	无	借款	500,000.00	四至五年	2.11
临沂大学	无	代收水电费	167,839.39	一年以内	0.71
华仁国际大厦业主	无	代收水电费	149,615.40	一年以内	0.63
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>22,996,532.19</b>	<b>—</b>	<b>97.00</b>

截至 2012 年 12 月 31 日, 欠款金额前五名的情况如下:

单位: 元

明细	关联关系	性质	金额	账龄	占总额的比例 (%)
华仁世纪集团有限公司	控股股东	往来款	9,699,077.40	一年以内 3,640,000.00 元, 一至二年 3,200,000.00 元, 二至三年 2,859,077.40 元	88.68
刘芳	无	借款	500,000.00	三至四年	4.57
保时捷电费	无	电费	248,008.10	一年以内	2.27
青岛阳光大厦电费	无	电费	192,366.18	一年以内	1.76
兖州项目处--魏全超	公司员工	备用金	80,000.00	一年以内	0.73
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,719,451.68</b>	<b>—</b>	<b>98.01</b>

其中: 2013 年 12 月 31 日应收山东鲁商物业服务有限公司 68 万元为暂借款, 借款事由为山东鲁商物业服务有限公司流动资金短缺, 从有限公司借款 68 万元, 借款期限为一个月, 借款期限短, 双方未签订借款合同, 未约定利息。

### (三) 存货

#### 1、主要存货的类别

公司存货全部为原材料。

#### 2、存货明细

单位: 元

存货类别	2014 年 8 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
原材料	90,202.71	34,303.92	67,978.87
存货余额合计	90,202.71	34,303.92	67,978.87
减: 存货跌价准备	0.00	0.00	0.00
<b>存货净额</b>	<b>90,202.71</b>	<b>34,303.92</b>	<b>67,978.87</b>

公司报告期内的存货金额较小,主要是物业服务中所需材料,具体为工作服、灯具等,占资产总额比例较低。公司存货无积压情况,不存在存货可变现净值低于成本的情况,故没有计提存货跌价准备。

(四) 固定资产

1、固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用寿命	预计净残值率	折旧率
房屋建筑物	10-40年	5%	2.38%-9.50%
机器设备	10-15年	5%	6.33%-9.50%
电子设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
运输设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%

公司固定资产按实际购建成本入账,固定资产折旧按直线法计算。

2、固定资产及累计折旧情况:

(1) 固定资产原值

单位:元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年8月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	3,773,130.00	24,250.00	0.00	3,797,380.00
运输设备	764,620.00	47,076.00	0.00	811,696.00
电子设备	662,375.31	37,859.00	0.00	700,234.31
其他设备	171,968.00	32,950.00	0.00	204,918.00
合计	<b>5,372,093.31</b>	<b>142,135.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5,514,228.31</b>

单位:元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	2,758,541.00	1,014,589.00	0.00	3,773,130.00
运输设备	717,558.00	47,062.00	0.00	764,620.00
电子设备	553,584.31	108,791.00	0.00	662,375.31
其他设备	134,068.00	37,900.00	0.00	171,968.00
合计	<b>4,163,751.31</b>	<b>1,208,342.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5,372,093.31</b>

单位:元

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	2,473,895.00	284,646.00	0.00	2,758,541.00
运输设备	717,558.00	0.00	0.00	717,558.00
电子设备	479,521.31	74,063.00	0.00	553,584.31



类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
其他设备	72,590.00	61,478.00	0.00	134,068.00
<b>合计</b>	<b>3,743,564.31</b>	<b>420,187.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,163,751.31</b>

## (2) 累计折旧

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年8月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	1,060,286.13	413,356.12	0.00	1,473,642.25
运输设备	577,177.97	44,520.65	0.00	621,698.62
电子设备	420,020.18	46,231.40	0.00	466,251.58
其他设备	83,004.19	25,931.95	0.00	108,936.14
<b>合计</b>	<b>2,140,488.47</b>	<b>530,040.12</b>	<b>0.00</b>	<b>2,670,528.59</b>

单位：元

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	535,043.41	525,242.72	0.00	1,060,286.13
运输设备	528,562.37	48,615.60	0.00	577,177.97
电子设备	352,814.73	67,205.45	0.00	420,020.18
其他设备	57,794.94	25,209.25	0.00	83,004.19
<b>合计</b>	<b>1,474,215.45</b>	<b>666,273.02</b>	<b>0.00</b>	<b>2,140,488.47</b>

单位：元

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	76,079.30	458,964.11	0.00	535,043.41
运输设备	389,804.83	138,757.54	0.00	528,562.37
电子设备	295,400.20	57,414.53	0.00	352,814.73
其他设备	35,988.53	21,806.41	0.00	57,794.94
<b>合计</b>	<b>797,272.86</b>	<b>676,942.59</b>	<b>0.00</b>	<b>1,474,215.45</b>

## (3) 固定资产净值

单位：元

类别	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00
机器设备	2,323,737.75	2,712,843.87	2,223,497.59
运输设备	189,997.38	187,442.03	188,995.63
电子设备	233,982.73	242,355.13	200,769.58
其他设备	95,981.86	88,963.81	76,273.06
<b>合计</b>	<b>2,843,699.72</b>	<b>3,231,604.84</b>	<b>2,689,535.86</b>

2014年8月31日，公司固定资产的构成为：机器设备占81.72%，运输工

具占 6.68%，电子设备占 8.23%。与 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日基本一致，报告期内，公司固定资产的构成较为稳定。

2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 8 月 31 日，公司固定资产的综合成新率分别为 64.59%、60.16%和 51.57%，总体成新率满足公司生产运营所需。

公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

#### （五）长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 8 月 31 日
青岛锦衣卫保安服务有限公司	权益法	700,000.00	663,191.59	645,470.48	0.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>700,000.00</b>	<b>663,191.59</b>	<b>645,470.48</b>	<b>0.00</b>

2012 年 10 月，有限公司以货币 70 万元增资入股，获得青岛锦衣卫保安服务有限公司 41.18%的股份，由于青岛锦衣卫保安服务有限公司连年亏损，有限公司于 2014 年 7 月将该项出资转让给陈宝珠。对青岛锦衣卫保安服务有限公司的增资及处置均按有限公司章程履行了相关决策程序。

#### （六）递延所得税资产

单位：元

项目	2014 年 8 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的差异合计	471,901.29	549,090.36	336,702.04
企业所得税税率	25%	25%	25%
<b>递延所得税资产</b>	<b>117,975.32</b>	<b>137,272.59</b>	<b>84,175.51</b>

公司报告期内对应收款项计提减值准备，使得资产的账面价值与计税基础不同，从而形成暂时性差异。

#### （七）资产减值准备计提情况

对于单项金额重大的应收账款、其他应收款（单个客户金额占应收款项期末余额 10%以上且金额大于 50 万元的应收款项），单独进行减值测试。有客观证据表明发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备予以转回，计入当期损益。

对于单项金额非重大或经单独测试后未减值的应收账款、其他应收款，按账

龄特征评估其信用风险，划分为六个组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

坏账损失的确认标准：

- a、因债务人破产，依法律清偿后依然无法收回的债权。
- b、债务人死亡，既无遗产可以清偿，又无义务承担人，确实无法收回的债权。
- c、债务人三年内未能履行偿还义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小，经董事会批准列为坏账的债权。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、存货跌价准备：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。公司期末不存在存货可变现净值低于成本的情况，故没有计提存货跌价准备。

### 3、长期股权投资的减值准备

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，均在每年末进行减值测试。

4、固定资产减值准备：在资产负债表日，公司根据是否存在下列情形判断

固定资产是否存在可能发生减值的迹象：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定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较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，可以根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，可以按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。公司按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

公司现有固定资产处于良好状态，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备。

5、减值准备实际计提情况：截至2014年8月31日，除对应收款项计提坏账准备外，公司未计提其他资产的减值准备。

具体计提坏账准备情况如下：

单位：元

项目	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款计提坏账准备	359,880.78	203,829.95	147,970.44
其他应收款计提坏账准备	112,020.51	345,260.41	188,731.60
合计	<b>471,901.29</b>	<b>549,090.36</b>	<b>336,702.04</b>

## 五、重大债务

### (一) 应付账款

单位：元

账龄分析	2014年8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	216,936.88	52.17	469,873.50	70.81	198,452.01	52.46
1-2年	6,600.00	1.59	19,737.69	2.97	299.00	0.08
2-3年	14,443.88	3.47	0.00	0.00	5,595.00	1.48
3年以上	177,861.63	42.77	173,961.63	0.00	173,961.63	45.98
合计	415,842.39	100.00	663,572.82	100.00	378,307.64	100.00

公司最近两年一期应付账款主要为公司购置原材料及支付服务费等款项。

截至2014年8月31日，应付账款中不含应付持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

截至2014年8月31日，应付账款前五名债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例(%)	账龄
平邑永乐石材厂	161,896.00	38.93	三年以上
济南绿友园林机械有限公司济宁分公司	109,530.00	26.34	一年以内
青岛红兴伟业空调设备有限公司	27,150.00	6.53	一年以内
青岛世宝特体育技能培训基地有限公司	25,000.00	6.01	一年以内
山东正源和信资评估有限公司	25,000.00	6.01	一年以内
合计	<b>348,576.00</b>	<b>83.82</b>	—

截至2013年12月31日，应付账款前五名债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例(%)	账龄
平邑永乐石材厂	161,896.00	24.40	三年以上
济南绿友园林机械有限公司济宁分公司	109,530.00	16.51	一年以内
兖州华勤地产有限公司	106,334.40	16.02	一年以内
上海瀛海三幸物业管理有限公司	102,584.30	15.46	一年以内
北京仲量联行物业管理服务有限公司	90,000.00	13.56	一年以内

合计	570,344.70	85.95	—
----	------------	-------	---

截至 2012 年 12 月 31 日，应付账款前五名债权人情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例 (%)	账龄
平邑永乐石材厂	161,896.00	42.79	三年以上
青岛开源集团有限公司	100,220.53	26.49	一年以内
北京玉禾田环境管理服务有限公司	67,158.00	17.75	一年以内
青岛永通电梯工程有限公司	19,584.00	5.18	一年以内
青岛弘海建设有限责任公司	6,688.69	1.77	一年以内
合计	355,547.22	93.98	—

(二) 预收款项

单位：元

账龄分析	2014 年 8 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	3,218,653.43	100.00	1,644,441.30	100.00	0.00	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00	67,159.80	100.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,218,653.43	100.00	1,644,441.30	100.00	67,159.80	100.00

公司的预收款项全部为业主预交的物业费，公司只有兖州紫金城项目要求业主预交一年物业费，其他的项目有部分业主主动预交物业费。

截至 2014 年 8 月 31 日，预收款项中不含预收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东的款项。

截至 2014 年 8 月 31 日，预收款项金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例 (%)	账龄
兖州紫金城业主	2,291,697.35	71.20	一年以内
凯悦中心业主	320,585.48	9.96	一年以内
欧典商苑业主	184,838.67	5.74	一年以内
金都花园业主	108,930.82	3.38	一年以内
北京创汇嘉盛装饰工程有限公司	75,619.00	2.35	一年以内
合计	2,981,671.32	92.64	—

截至 2013 年 12 月 31 日，预收款项金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例 (%)	账龄
兖州紫金城业主	1,295,608.34	78.79	一年以内

单位名称	金额	比例 (%)	账龄
凯悦中心业主	141,862.02	8.63	一年以内
水岸府邸业主	44,744.40	2.72	一年以内
华仁国际大厦业主	41,216.14	2.51	一年以内
青岛阳光大厦业主	6,915.50	0.42	一年以内
<b>合计</b>	<b>1,530,346.40</b>	<b>93.06</b>	<b>—</b>

截至 2012 年 12 月 31 日，预收款项金额前五名的情况如下：

单位：元

单位名称	金额	比例 (%)	账龄
青岛石油大学	67,159.80	100.00	二至三年
<b>合计</b>	<b>67,159.80</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>

(三) 其他应付款

单位：元

账龄分析	2014 年 8 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	1,986,047.67	57.24	5,216,528.72	29.16	6,778,810.27	47.02
1-2 年	34,990.88	1.01	12,564,638.76	70.24	3,697,258.72	25.65
2-3 年	1,448,595.98	41.75	15,370.00	0.09	3,483,653.20	24.17
3 年以上	0.00	0.00	91,979.23	0.51	455,767.60	3.16
<b>合计</b>	<b>3,469,634.53</b>	<b>100.00</b>	<b>17,888,516.71</b>	<b>100.00</b>	<b>14,415,489.79</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 8 月 31 日，其他应付款中不含应付持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

截至 2014 年 8 月 31 日，其他应付款金额前五名的情况如下：

单位名称	金额 (元)	比例 (%)	账龄	性质
临沂项目处刘磊	718,948.34	20.72	1 年以内	应付报销款
临沂华仁鹰谷置业有限公司	290,000.00	8.36	1 年以内	会务费
保时捷大厦业主	156,500.00	4.51	1 年以内	装修押金
兖州紫金城业主	128,561.45	3.71	1 年以内	装修押金
临沂大学业主	109,376.00	3.15	1 年以内	装修押金
<b>合计</b>	<b>1,403,385.79</b>	<b>40.45</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款金额前五名的情况如下：

单位名称	金额 (元)	比例 (%)	账龄	性质
青岛金城物业管理有限公司	11,133,780.09	62.24	一年以内 726,186.00 元,一 至二年的 10,407,594.09 元	往来款

单位名称	金额（元）	比例（%）	账龄	性质
青岛华仁房地产开发有限公司	2,857,177.00	15.97	一年以内 776,550 元,一至 二年 2,080,627 元	往来款
胶南市行政许可与公共资源交易中心	680,000.00	3.80	一年以内	往来款
临沂华仁鹰谷置业有限公司	290,000.00	1.62	一年以内	会务费
中国太平洋财产保险股份有限公司青 岛分公司	206,158.11	1.15	一年以内	保险费
<b>合计</b>	<b>15,167,115.20</b>	<b>84.79</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应付款金额前五名的情况如下：

单位名称	金额（元）	比例（%）	账龄	性质
青岛金城物业管理有限 公司	10,604,962.02	73.57	一年以内 4,954,018.44 元, 一至二年 2,975,774.57 元, 二至三年 2,675,169.01 元	往来款
青岛华仁房地产开发有 限公司	2,080,627.00	14.43	一年以内 726,573.40 元, 一至二年 568,169.30 元, 二至三年 617,984.00 元, 三年以上 167,900.30 元	往来款
临沂大学	109,376.00	0.76	一年以内	装修及 垃圾清 运押金
保时捷项目业主	197,500.00	1.37	一年以内	装修保 证金
兖州紫金城业主	635,139.50	4.41	一年以内	押金
<b>合计</b>	<b>13,627,604.52</b>	<b>94.53</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

**（四）应交税费**

单位：元

项 目	2014 年 8 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交营业税	197,150.37	249,196.74	176,430.80
应交所得税	3,057,480.25	2,325,449.91	712,842.94
应交城市维护建设税	19,015.16	22,658.39	14,958.84
应交个人所得税	22,172.44	17,685.28	2,474.76
教育费附加	5,694.41	7,255.80	5,292.86
地方教育费附加	4,169.52	5,210.44	3,528.66
地方水利建设基金	1,972.80	2,493.24	1,764.28
<b>合计</b>	<b>3,307,654.95</b>	<b>2,629,949.80</b>	<b>917,293.14</b>

公司对于企业所得税的汇算清缴符合其主管税务机关的要求，不存在故意欠税行为。分管征收其企业所得税的青岛市市南国家税务局已经出具证明，证明公



司报告期内“无欠税记录，正常申报”。

## 六、股东权益情况

单位：元

项目	2014年8月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
专项储备			
盈余公积	555,364.11	555,364.11	191,491.60
未分配利润	7,807,085.01	4,998,277.03	1,723,424.44
合计	<b>13,362,449.12</b>	<b>10,553,641.14</b>	<b>6,914,916.04</b>

## 七、关联方、关联方关系及重大关联交易情况

### （一）公司主要关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

公司实际控制人为梁福东，其基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（三）控股股东及实际控制人基本情况”之“2、实际控制人”，除华仁世纪集团有限公司及其投资企业以外，梁福东并未控制其他企业。

控股股东华仁世纪集团有限公司，持股比例 69.60%，其基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（三）控股股东及实际控制人基本情况”之“1、控股股东”。

#### 2、不存在控制关系的关联方

关联方名称 (姓名)	直接和间接 持股比例	与本公司关系
青岛华仁创业投资有限公司	17.40%	股东
解艳燕	2.00%	股东、董事、董事长
徐广华	1.50%	股东、总经理
李珍	1.30%	股东、常务副总经理
薛崇江	1.30%	股东、副总经理
杨爱敏	1.00%	股东、总经理助理
于伟	0.80%	股东
程艳斌	0.80%	股东、监事

高雅楠	0.80%	股东
梁兆林	0.50%	股东
卜钦梅	0.50%	股东
张运国	0.50%	股东、财务负责人
丁娟	0.50%	股东
徐梦	0.50%	股东
陈述程	0.50%	股东
董广发	0.50%	股东
褚旭		董事
许新民		董事
郭维涛		董事
刘玉英		监事
牛晓燕		监事
合计	30.40%	

3、公司董事、监事、高级管理人员的相关情况参见公开转让说明书“第一节基本情况之 七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”及“第三节公司治理 之九、董事、监事、高级管理人员的其他情况”的相关内容。

4、其他关联企业

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	青岛华仁信息传播有限公司	控股股东之全资子公司
2	青岛瑞富盈贸易有限公司	控股股东之全资子公司
3	临沂华仁鹰谷置业有限公司	控股股东之全资子公司
4	华仁古丈矿业有限责任公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之全资子公司
5	青岛通泰达矿业投资管理有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
6	中扶华仁能源有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
7	中扶华仁电力发展有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司中扶华仁能源有限公司之控股子公司
8	青岛市大学生创业投资有限公司	控股股东之全资子公司青岛华仁投资管理有限公司之控股子公司
9	华仁药业股份有限公司	控股股东之控股子公司
10	青岛华仁医药包装材料科技有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限

序号	关联方名称	与公司关联关系
		公司之全资子公司
11	青岛华仁医疗用品有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司
12	青岛华仁医药有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司青岛华仁医疗用品有限公司之全资子公司
13	沈阳会通医药有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司青岛华仁医疗用品有限公司之全资子公司青岛华仁医药有限公司之全资子公司
14	华仁药业（日照）有限公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之全资子公司
15	湖北华仁同济药业有限责任公司	控股股东之控股子公司华仁药业股份有限公司之控股子公司
16	古丈县留心矿产有限责任公司	控股股东之控股子公司
17	青岛世纪华仁矿业投资有限公司	控股股东之控股子公司
18	陕西华仁矿业有限公司	控股股东之控股子公司青岛世纪华仁矿业投资有限公司之控股子公司
19	青岛华仁创业投资有限公司	控股股东之控股子公司
20	青岛创盈股权投资基金管理有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁创业投资有限公司之全资子公司
21	青岛华仁房地产开发有限公司	控股股东之控股子公司
22	青岛八水茶品有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之全资子公司
23	青岛京西欧典房地产开发有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之全资子公司
24	青岛中视联合置地有限公司	控股股东之控股子公司青岛华仁房地产开发有限公司之控股子公司
25	青岛热能设备有限公司	控股股东之控股子公司
26	青岛泰克玛科技有限公司	控股股东之控股子公司
27	青岛金弘测控技术发展有限公司	梁福东担任董事并持股 10%的公司
28	北京双杰电气股份有限公司	褚旭担任董事的公司
29	青岛迈高国际物流有限公司	李珍配偶的父亲李成章担任执行董事兼总经理持股 40%、李珍配偶的母亲高泗金担任监事并持股 60%的公司

序号	关联方名称	与公司关联关系
30	江门市蓬江区子午线照明有限公司	李珍配偶的弟弟李升担任执行董事兼总经理并持股 60%的公司
31	青岛特特汽车维修服务有限公司	徐广华妹妹的配偶黄金平担任监事并持股 20%的公司
32	天津丰汇企业管理有限公司	许新民的儿子许巍担任执行董事兼经理并持股 25%的公司
33	青岛金城物业管理有限公司	曾经华仁世纪集团的全资子公司，2014 年 6 月华仁世纪集团已将全部股权转让给丛伟
34	青岛锦衣卫保安服务有限公司	曾经的公司参股公司，公司已于 2014 年 7 月将股权转让给陈宝珠

(二) 关联交易情况

1、报告期内的关联交易

(1) 经常性关联交易

①报告期内公司向关联方提供物业服务并取得收入，具体如下：

单位：元

关联方	2012 年	2013 年	2014 年 1-8 月	小计
华仁房地产	764,012.03	804,913.43	493,932.60	2,062,858.06
梁福东	47,823.00	52,630.90	26,633.40	127,087.30
关联物业收入小计	811,835.03	857,544.33	520,566.00	2,189,945.36
关联物业收入占比	2.43%	1.61%	1.28%	1.72%

关联方物业费收取价格与公司与业主委员会签订的《物业服务委托合同》一致。

公司与华仁房地产、梁福东的关联交易的具体情况如下：

序号	业主名称	楼层	单位名称	面积	报告期关联交易金额	项目名称
1	无房产证	Q4-1、Q4-2、Q4	青岛华仁医药配送有限公司	655	264,513.10	华仁国际大厦
2		Q3	青岛华仁投资管理有限公司	276.05	4,850.04	华仁国际大厦
3		Q3	青岛京西欧典房地产开发有限公司	365.69	6,424.96	华仁国际大厦

序号	业主名称	楼层	单位名称	面积	报告期关联交易金额	项目名称
4		01-2GD	光大银行	1178.32	274,363.60	华仁国际大厦
5	华仁房地产	02BCD EF	申银万国证券	1067.07	412,509.70	华仁国际大厦
6	华仁房地产	27AFG H	华仁世纪集团有限公司	879.28	15,134.80	华仁国际大厦
7	华仁房地产	01E	青岛京西欧典房地产开发有 限公司	205.86	2,766.80	华仁国际大厦
8	华仁房地产	A4A	华仁世纪集团有限公司	111.35	20,054.60	金都花园
9	华仁房地产	A4C	青岛海孚源投资 理财顾问有 限公司	40	5,242.40	金都花园
10	华仁房地产	A4D	青岛海孚律 师事务所	134.85	19,663.90	金都花园
11	华仁房地产	A4E	青岛海孚源投 资理财顾问有 限公司	135.32	19,898.60	金都花园
12	华仁房地产	A4F	王宏岩	92.09	8,951.60	金都花园
13	华仁房地产	A4G	美容院	92.09	12,395.20	金都花园
14	梁福东	A9A	华仁投资公司	132.4	4,747.60	金都花园
15	梁福东	A9H	唐兴压缩技术 (昆山)有限公 司	132.71	24,019.50	金都花园
16	华仁房地产	B4F	青岛东易科技 有限公司	110	11,120.00	金都花园
17	华仁房地产	B5C	李翠	112.39	20,127.60	金都花园
18	华仁房地产	B5D	青岛瑞德升经 贸有限责任公 司	134.85	23,844.60	金都花园
19	华仁房地产	B5E	青岛捷信国际 货运代理有限 公司	135.32	24,027.20	金都花园
20	华仁房地产	B5G	青岛温青长城 拉链有限公司	112.39	21,459.60	金都花园
21	梁福东	B14E	青岛和伦建材 有限公司	135.32	24,807.20	金都花园
22	梁福东	B21E	唐致荣	137.28	24,041.40	金都花园
23	梁福东	B24E	青岛中远达国	137.28	24,690.80	金都花园

序号	业主名称	楼层	单位名称	面积	报告期关联交易金额	项目名称
			际物流有限公司			
24	梁福东	B29E	青岛国敦大酒店	137.28	24,780.80	金都花园
25	华仁房地产	C4B	李颖刚	80	18,778.60	金都花园
26	华仁房地产	C04D	华仁信息	134.85	20,057.10	金都花园
27	华仁房地产	C04E	华仁信息	135.32	19,809.80	金都花园
28	华仁房地产	裙楼	光大银行、夜总会等	5357.06	836,864.26	金都花园
34	合计				2,189,945.36	

注：①华仁国际大厦收费标准：物业费 6.72 元/建筑平方·月，电梯费 1.00 元/建筑平方·月，空调费 0.30 元/建筑平方·月（供暖自 11 月 16 日至次年 4 月 5 日，供冷自 7 月 1 日至 9 月 30 日），二次供水费 0.30 元/建筑平方·月。

②金都花园收费标准：物业费 2.00 元/建筑平方·月（塔楼）（办公用自 2013 年 6 月涨至 3 元。），物业费 4.00 元/建筑平方·月（裙楼），电梯费 1.00 元/建筑平方·月，空调费 0.30 元/建筑平方·月（供暖自 11 月 16 日至次年 4 月 5 日，供冷自 7 月 1 日至 9 月 30 日）。

③华仁国际大厦 Q3、27AFGH、01E 只收取了 2014 年 7-8 月的物业费，其余部分的物业费，已按双方协议减免。”

因为青岛华仁房地产开发有限公司、梁福东、陈祉含在金都花园、金都新村、金都新苑、华仁国际大厦公开招标选聘前期物业服务机构的过程中，了解公司的基本情况，无需与华仁物业进行多轮交流等复杂环节，同时为了未来双方更好地合作，经双方协商于 2011 年 12 月签订协议，减免部分关联方的物业费，其中 2012 年度减免 301,423.70 元，2013 年度减免 314,170.00 元，2014 年 1-8 月减免 188,502.10 元，合计减免金额 804,095.80 元，相当于报告期营业收入的 0.63%。

公司对各关联方减免物业费的具体情况如下：

序号	业主名称	房号	面积(m <sup>2</sup> )	减免金额（元）	物业项目
1		Q3	276.05	102,061.42	华仁国际大厦
2		Q3	365.69	135,203.18	华仁国际大厦
3	青岛华仁房地产开发有限公司	27AFGH	879.28	321,789.30	华仁国际大厦
4	青岛华仁房地产开发有限公司	01E	205.86	45,863.00	华仁国际大厦

5	梁福东	18-2-201	149.39	4,302.90	金都新村、新苑
6	陈祉含	3-502	178.42	17,975.50	金都新村、新苑
7	陈祉含	3-602	274.86	26,307.20	金都新村、新苑
8	梁福东	A9A	132.4	18,577.40	金都花园
9	华仁房地产	B4A	132.4	14,696.40	金都花园
10	华仁房地产	B4B	110	12,210.00	金都花园
11	华仁房地产	B4C	112.39	12,476.40	金都花园
12	华仁房地产	B4D	134.85	23,886.90	金都花园
13	华仁房地产	B4E	135.32	23,967.20	金都花园
14	华仁房地产	C04D	134.85	4,458.10	金都花园
15	华仁房地产	C04E	135.32	4,473.70	金都花园
16	华仁房地产	裙楼	3543.96	35,847.20	金都花园
合计				<b>804,095.80</b>	

注：①华仁国际大厦收费标准：物业费 6.72 元/建筑平方·月，电梯费 1.00 元/建筑平方·月，空调费 0.30 元/建筑平方·月（供暖自 11 月 16 日至次年 4 月 5 日，供冷自 7 月 1 日至 9 月 30 日），二次供水费 0.30 元/建筑平方·月。

②金都花园收费标准：物业费 2.00 元/建筑平方·月（塔楼）（办公用自 2013 年 6 月涨至 3 元。），物业费 4.00 元/建筑平方·月（裙楼），电梯费 1.00 元/建筑平方·月，空调费 0.30 元/建筑平方·月（供暖自 11 月 16 日至次年 4 月 5 日，供冷自 7 月 1 日至 9 月 30 日）。

③华仁国际大厦 Q3、27AFGH、01E 只收取了 2014 年 7-8 月的物业费，其余部分的物业费，已按双方协议减免。”

④2012 年 10 月 30 日，公司与京西欧典签署《欧典商苑前期物业服务合同》，公司提供前期物业管理服务，期限自首套房屋交付之日起至第一届业主委员会依法成立止。欧典商苑项目系京西欧典开发的物业项目，参照公司在其他项目中豁免非关联方前期物业服务费的先例，公司对应收取关联方的前期物业管理服务费予以豁免。2013 年 7 月 30 日，公司与京西欧典签订《欧典商苑前期物业服务合同补充协议》，约定自 2013 年 7 月 30 日交付至 2015 年 1 月 31 日期间（十八个月）所产生的应由京西欧典向公司支付的物业服务管理费，公司全部予以豁免。欧典商苑未售出的房屋及空置房屋所产生的物业管理服务费，自 2015 年 2 月 1 日起，由京西欧典按合同约定价格支付。

⑤青岛锦衣卫保安服务有限公司在 2013 年和 2014 年为公司提供安保服务，保安费用按 4000 元/月·人的标准计算，青岛地区的保安费一般在 2500-5000 元/月，青岛锦衣卫的保安服务项目是保时捷大厦，该项目为高档住宅，保安费

用较高，关联安保服务价格公允。其中 2013 年支付费用 189,919.81 元,2014 年支付费用 58,192.6 元。

(2) 偶发性关联交易

2013 年 7 月 10 日至 2013 年 7 月 15 日，临沂华仁鹰谷置业有限公司为公司提供会务服务、培训，会务及培训费合计 290,000 元，根据市场价格及华仁物业的会务培训要求，双方协商定价。

报告期内，公司委托青岛锦衣卫安保服务有限公司对公司 10 名安保人员进行了理论知识、队列训练、安全防护、突发事件处理等业务的培训，培训费为 110 元/人·天，共培训 10 天，合计 11,000 元。

(3) 关联方资金往来情况

报告期关联方资金往来余额情况如下表：

单位：元

项目	2014 年 8 月末	2013 年末	2012 年末
其他应收款-青岛华仁世纪集团有限公司		21,499,077.40	9,699,077.40
其他应付款-青岛华仁房地产开发有限公司		2,857,177.00	2,080,627.00
其他应付款-青岛金城物业管理有限公司		11,133,780.09	10,604,962.02

报告期公司与关联方的日均往来余额如下表：

单位：元

关联方名称	往来款项方向	2012 年	2013 年	2014 年 1-8 月
华仁世纪集团有限公司	借方	8,601,817.13	12,783,734.93	12,351,156.49
青岛华仁房地产开发有限公司	贷方	1,662,503.53	2,345,723.29	1,843,391.75
青岛金城物业管理有限公司	贷方	9,540,855.23	10,783,046.97	8,182,557.03
合计	借方（贷方以负数表示）	-2,601,541.63	-345,035.32	2,325,207.71

公司与青岛金城物业管理有限公司的往来款项发生的原因主要是资金往来拆借，另外还有部分青岛金城物业管理有限公司代公司购物料以及代付款等原因形成，公司应付青岛金城物业管理有限公司的款项已于 2014 年 7 月 31 日之前



全部用货币资金结清，双方未约定利息。青岛金城物业管理有限公司的母公司华仁世纪集团有限责任公司占用公司的资金，从日均余额来看报告期公司占用关联方少量资金，日均占用关联方 524,640.41 元。按照报告期商业银行短期贷款利率每年 6% 计算，利息费用约为 83,942.47 元，相当于公司报告期利润总额 0.65%。

公司与关联方之间存在的资金往来主要原因是解决双方短期资金周转问题，并互不计息。公司已制定了《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》，公司将严格遵守，避免发生股东及实际控制人占用公司资金的情况。

## 2、关联交易决策程序执行情况及交易的合规性和公允性分析

公司针对日常经营中所存在的关联交易情况，制订了《关联交易规则》，规定了关联交易的审批程序，具体如下：

(1) 董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，并不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

(2) 不论有关关联交易事项是否需经董事会审议批准，关联董事在知晓其关联关系后应及时向董事会披露。否则，公司有权撤销因其参与表决而获批准的关联交易事项，但对方是善意第三人的情况除外。

(3) 股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

(4) 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决权总数，股东大会决议的披露文件应当充分披露非关联股东的表决情况。

(5) 在股东大会召开时，关联股东应主动提出回避申请，其他股东也有权向召集人提请关联股东回避。应予回避的关联股东可以参加讨论涉及自己的关联交易，并可就该关联交易产生的原因、交易基本情况、交易是否公允合法等事宜向股东大会作出解释和说明，但无权就该事项参与表决。

(6) 公司与关联方进行下列交易，可以免于按照关联交易的方式进行审议：

一方以现金认购另一方发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券

或者其他证券品种；

一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或其他证券品种；

一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬；

公司与其合并报表范围内的控股子公司发生的或者上述控股子公司之间发生的关联交易。

(7)公司有权撤销关联股东参加表决并获批准的关联交易事项，但对方是善意第三人的情况除外。

如关联董事及关联股东应予回避而未回避，致使公司董事会及股东大会通过有关关联交易决议，并因此给公司、其他股东或善意第三人造成损失的，则该关联董事及关联股东应承担相应民事责任。

《关联交易规则》制订以来，公司严格执行，对已有的关联交易进行规范。公司已按照对非关联方的收费标准向关联方收取物业服务费，从而保证了关联交易的合规性与公允性。

### 3、关联交易对财务状况和经营成果的影响

(1) 报告期内公司向关联方提供物业服务并取得收入，关联物业收入占报告期收入 1.72%，关联方物业费收取价格与公司与业主委员会签订的《物业服务委托合同》一致。

因为青岛华仁房地产开发有限公司、梁福东、陈祉含在公开招标选聘前期物业服务机构的过程中，了解公司的基本情况，减少沟通环节，同时为了未来双方更好地合作，双方在报告期之前签订补充协议，减免部分关联物业的物业费，其中 2012 年度减免 301,423.70 元，2013 年度减免 314,170.00 元，2014 年 1-8 月减免 188,502.10 元，合计减免金额 804,095.80 元，相当于报告期营业收入的 0.63%。

(2) 2012 年 10 月 30 日，公司与京西欧典签署《欧典商苑前期物业服务合同》，公司提供前期物业管理服务，期限自首套房屋交付之日起至第一届业主委员会依法成立止。欧典商苑项目系京西欧典开发的物业项目，参照公司在其他项目中豁免非关联方前期物业服务费的先例，公司对应收取关联方的前期物业管

理服务费予以豁免。2013年7月30日，公司与京西欧典签订《欧典商苑前期物业服务合同补充协议》，约定自2013年7月30日交付至2015年1月31日期间（十八个月）所产生的应由京西欧典向公司支付的物业服务管理费，公司全部予以豁免。欧典商苑未售出的房屋及空置房屋所产生的物业管理服务费，自2015年2月1日起，由京西欧典按合同约定价格支付。

(3) 青岛锦衣卫保安服务有限公司在2013年和2014年为公司提供安保服务，服务金额248,112.41元，报告期发生金额保安费用按4,000元/月·人的标准计算，青岛地区的保安费一般在2,500-5,000元/月，青岛锦衣卫的保安服务项目是保时捷大厦，该项目为高档住宅，保安费用较高，关联安保服务价格公允。

(4) 2013年7月10日至2013年7月15日，临沂华仁鹰谷置业有限公司为公司提供会务服务、培训，会务及培训费合计290,000元，根据市场价格及华仁物业的会务培训要求，双方协商定价。

(5) 报告期内，公司委托青岛锦衣卫安保服务有限公司对公司10名安保人员进行了理论知识、队列训练、安全防护、突发事件处理等业务的培训，培训费为110元/人·天，共培训10天，合计11,000元。

报告期内关联交易的定价公允，发生额较小，对公司的财务状况和经营成果无不良影响。不存在损害公司或其他股东的利益的情况。

## **八、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项**

### **(一) 公司需要披露的重大或有事项、资产负债表日后事项的非调整事项**

#### **1、股份公司成立**

2014年9月2日，公司筹备委员会向全体股东发出会议通知，定于2014年9月18日召开创立大会。

2014年9月7日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具中天运[2014]审字第90422号《审计报告》，确认：截至2014年8月末，华仁物业有限经审计的净资产为13,362,449.12元。

2014年9月8日，山东正源和信资产评估有限公司出具鲁正信评报字(2014)

第 0062 号《资产评估报告书》，确认：截至 2014 年 8 月末，华仁物业有限净资产的评估值为 1,472.83 万元。

2014 年 9 月 16 日，公司 2 名发起人华仁世纪集团有限公司和青岛华仁创业投资有限公司签署《发起人协议》，约定共同发起设立股份有限公司，公司股本总额为 870 万股，各发起人的持股数及持股比例如下：

序号	发起人名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	华仁世纪集团有限公司	6,960,000	80.00
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,740,000	20.00
合计		<b>8,700,000</b>	<b>100.00</b>

2014 年 9 月 17 日，中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具中天运[2014]验字第 90027 号《验资报告》，验证：截至 2014 年 9 月 17 日止，华仁物业（筹）已收到华仁世纪集团、华仁创业投资以净资产缴纳的出资合计人民币 13,362,449.12 元，上述出资额按 1: 0.6511 的比例折合股本人民币 8,700,000.00 元，余额人民币 4,662,449.12 元计入资本公积。

2014 年 9 月 18 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，逐项审议了《关于青岛华仁物业管理有限公司由有限公司整体变更设立为股份公司的议案》、《关于青岛华仁物业股份有限公司筹办情况的报告》、《关于青岛华仁物业股份有限公司设立费用的报告》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司章程〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司关联交易规则〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司对外担保管理制度〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司对外投资融资管理制度〉的议案》、《关于制定〈青岛华仁物业股份有限公司防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度〉的议案》、《关于选举青岛华仁物业股份有限公司第一届董事会成员及确定董事薪酬的议案》、《关于选举青岛华仁物业股份有限公司第一届监事会股东代表监事及确定监事薪酬的议案》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于授权董事会办理股份公司设立相关事宜的议案》等议案，以上议案均获出席会议的发起人所代表股份数的 100%通过。

2014 年 10 月 14 日，公司取得青岛市工商行政管理局颁发的注册号为

370202018027306 的《营业执照》。

## 2、股份公司增资

2014年11月1日，股份公司召开2014年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于青岛华仁物业股份有限公司股权激励方案的议案》，同意由解艳燕等15名公司员工合计向公司增资扩股130万股，根据公司与解艳燕等15名自然人签订的《第一次股权激励协议》，本次增资价格为1元/股。

2014年11月5日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中天运【2014】验字第90033号），验证截至2014年11月5日股东增资款已全部到位。

2014年11月21日，青岛市工商行政管理局核准了此次增资事项的变更登记。

至此，股份公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例	在公司任职
1	华仁世纪集团有限公司	6,960,000	69.60%	—
2	青岛华仁创业投资有限公司	1,740,000	17.40%	—
3	解艳燕	200,000	2.00%	董事、董事长
4	徐广华	150,000	1.50%	总经理
5	李珍	130,000	1.30%	常务副总经理、 董事会秘书
6	薛崇江	130,000	1.30%	副总经理
7	杨爱敏	100,000	1.00%	总经理助理
8	于伟	80,000	0.80%	区域总经理
9	程艳斌	80,000	0.80%	职工代表监事
10	高雅楠	80,000	0.80%	区域总经理
11	梁兆林	50,000	0.50%	区域总经理
12	卜钦梅	50,000	0.50%	区域总经理
13	张运国	50,000	0.50%	财务负责人
14	丁娟	50,000	0.50%	品质管理部经理
15	徐梦	50,000	0.50%	综合部经理
16	陈述程	50,000	0.50%	区域总经理
17	董广发	50,000	0.50%	项目经理
合计		10,000,000	100.00	—

		%	
--	--	---	--

3、2014年12月，公司与青岛创兴投资管理有限公司签定委托理财协议，委托青岛创兴投资管理有限公司投资理财，总金额不超过2,000万元，时间从2014年12月31日至2015年12月30日，2014年12月31日公司已将1,770万元转账支付给青岛创兴投资管理有限公司。

由于青岛创兴投资管理有限公司未及时取得委托理财资质，未能按协议的约定提供委托理财服务，公司与青岛创兴投资管理有限公司协商解除协议，同时根据委托理财协议中的约定，青岛创兴投资管理有限公司按照年化收益8%的70%支付给公司作为补偿。青岛创兴投资管理有限公司已于2015年2月26日全部返还公司1,770万元的委托投资理财本金及补偿款。

## （二）其他重要事项

2012年5月31日，公司起诉青岛首佳投资有限公司(以下简称“首佳投资”)、朱雪峰、许晓娟拖欠物业费、空调费、电梯费等费用一案，一审判决首佳投资付给公司空调费245,606.50元、滞纳金15,282.00元。首佳投资不服，提起上诉，二审于2012年9月10日驳回上诉，维持原判。2013年11月11日，公司起诉首佳投资拖欠物业费、空调费、电梯费等费用一案，一审判决首佳投资付给公司空调费503,837.87元、滞纳金30,825.73元。2014年8月21日，公司起诉首佳投资拖欠物业服务费、电费、二次供水费、中央空调费、电梯运行费、维修费一案，一审判决首佳投资付给公司各项费用185,116.50元、滞纳金6,841.78元。上述三个案件判决均已生效，目前在执行过程中。

## 九、历年公司资产评估情况

2014年9月8日，山东正源和信资产评估有限公司对公司整体变更为股份公司所涉及的净资产进行了评估，评估基准日为2014年8月31日，并出具了《资产评估报告》(鲁正信评报字(2014)第62号)。

山东正源和信资产评估有限公司采用资产基础法进行各单项资产评估，然后加和得出总资产评估值，再减去相关负债的评估值，最后得出净资产的评估值。公司经评估的净资产为1,472.83万元。净资产的账面价值为1,336.24万元，评估增值136.58万元，增值率10.22%。评估增值的原因是固定资产评估增值136.58万元。具体如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
流动资产	2268.9	2268.9		
非流动资产	296.17	432.75	136.58	46.12
其中：固定资产	284.37	420.95	136.58	48.03
递延所得税资产	11.8	11.8		
资产总计	2565.07	2701.65	136.58	5.32
流动负债	1228.83	1228.83		
负债总计	1228.83	1228.83		
净资产	1336.24	1472.82	136.58	10.22

## 十、股利分配政策和最近两年及一期分配及实施情况

### (一) 股利分配的一般政策

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配政策为：

(1) 公司应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

(2) 公司分配股利应坚持以下原则:

- 1) 遵守有关的法律、法规、规章和公司章程,按照规定的条件和程序进行;
- 2) 兼顾公司长期发展和对投资者的合理回报;
- 3) 实行同股同权、同股同利。

(二) 最近两年及一期股利分配情况

公司最近两年及一期没有进行股利分配。

## 十一、控股子公司或纳入其合并财务报表的其他企业的基本情况

公司无控股子公司或纳入合并财务报表的其他企业。

## 十二、风险因素和自我评估

(一) 实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为梁福东,其控制公司 87.00%的股份。若梁福东利用其拥有的公司实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制,可能给公司经营和未来发展带来风险。

股份公司成立后,公司根据《公司法》及公司章程,建立健全了法人治理结构,制定了一系列的基本规章制度;公司将充分发挥股东大会、董事会和监事会之间的制衡作用,严格执行公司基本规章制度,以控制该风险。

(二) 公司治理的风险

有限公司阶段公司的治理存在不规范的情况,如关联方经营同类业务、股东占用公司资金、公司会议记录不健全等。股份公司成立后,公司制订了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则等治理制度,但股份公司成立时间较短,公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

(三) 核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业,保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富,是物业服务行业高端管理人才,但由于行业内人才流动也较频繁,如果公司发生核心业务人员流失,将给公司的竞争力带来不利影响。对此,公司对相关核心业务人员实施股权激励,增强了核心业务人员的凝聚力,同时积极培养、吸纳储备人才,提高公司对业务人



员的抗离职风险能力。

#### （四）管理风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

#### （五）劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2012年度、2013年度、2014年1-8月人工成本及劳务外包成本占营业成本的比例分别为58.79%、63.43%、65.18%，人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响。针对该风险，公司一方面通过提高效率，加强管理，降低人力成本上升对公司业绩的影响，另一方面公司通过提升物业服务的水平，开展社区的多种经营服务，争取更高的物业服务价格，以保证公司的盈利水平。

#### （六）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。对此，公司一方面努力改进服务，提升客户体现，从而说服客户缴纳物业费；另一方面，对极少数难以说服的业主诉诸法律。

#### （七）成本变动难以转移的风险

公司签订的物业服务合同多有三年期限、五年期限等情况，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本（主要是人员工资）会由于通货膨胀的因素有波动，通货膨胀导致的成本波动在合同期内是无法转移给客户的。对此，公司只有及时开拓新的物业服务项目，按新的成本水平确定物业服务价格，以弱化旧的物业服务合同对公司整体业绩的影响。

#### （八）经营区域集中的风险

公司的业务立足于青岛地区，正在向周边城市辐射，但目前大部分业务仍集中在青岛地区。如果青岛的宜居环境不再，将会导致人口外流，进而各种物业的吸引力下降，业主所愿意采购的物业管理服务品质也将受到影响。青岛地区物业管理服务市场的系统风险将会影响在此开展业务的每一家物业服务公司，公司亦

不能独善其身，经营难度会相应增加。对此，公司采取了一定的应对措施，于临近的济南、临沂、兖州等城市开发了新的物业项目，积累异地经营经验，逐步弱化单一城市经营的风险。

#### **（九）使用劳务派遣员工的风险**

公司现有劳务派遣员工 66 人，占用工总量的比例为 12.07%，略高于《劳务派遣暂行条例》中“使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%”的远期目标，如果到 2016 年 3 月 1 日公司不能将该比例降至 10%，公司将触犯《劳务派遣暂行条例》。对此，公司已经承诺于 2016 年 3 月 1 日前，将劳务派遣员工人数比例调整到用工总量 10%以下。

#### **（十）业务外包风险**

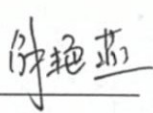

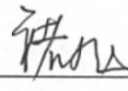
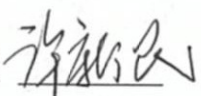
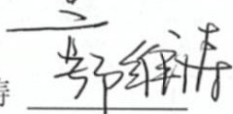
根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为华仁物业所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。对此，公司一方面在选择外包公司时保持谨慎态度，注重外包公司的商业信誉，以求可以长期合作；另一方面，公司物业项目较多，个别物业的服务出现问题时，公司可以从其他项目抽调人员予以接替，直到组建新的服务团队或聘请其他外包公司。

### 第五节 有关声明

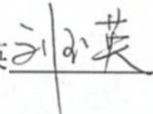
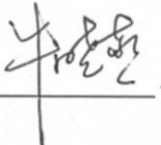
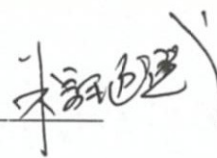
#### 一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

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。

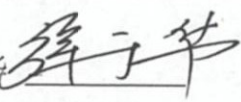
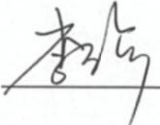


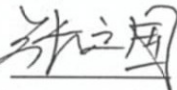
全体董事签字：

解艳燕 	梁福东 	褚旭 
许新民 	郭维涛 	

全体监事签字：

刘玉英 	牛晓燕 	程艳斌 
---	---	---

全体高级管理人员签字：

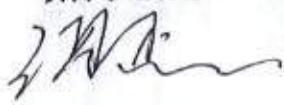
徐广华 	李珍 	薛崇江 
杨爱敏 	张运国 	



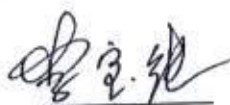
## 主办券商声明

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

项目小组成员：（签字）



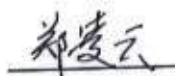
缪杰



李宝纯

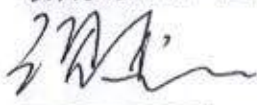


孙健鹏




郑凌云

项目负责人：（签字）



缪杰

法定代表人（或授权代表）签字



申万宏源证券有限公司

2015 年 3 月 19 日

# 申万宏源证券有限公司

## 法定代表人授权委托书

兹授权 赵玉华（职务：申万宏源证券有限公司副总经理）代表本人（申万宏源证券有限公司总经理、法定代表人）对所分管部门已依照公司规定履行完审批决策流程的事项，对外签署下列法律文件：

### 一、新三板推荐挂牌项目文件

- 1、公开转让说明书中的主办券商声明；
- 2、主办券商关于 XX 股份有限公司股权形成过程（历史沿革）的专项核查报告；
- 3、主办券商对申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书；
- 4、主办券商对电子文件与书面文件保持一致的声明；
- 5、主办券商关于推荐 XX 股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的推荐报告。

### 二、挂牌公司股票发行与重大资产重组项目文件

- 1、重大资产重组报告书、重大资产重组独立财务顾问相关报告及核查意见；
- 2、定向发行说明书（股东人数超过 200 人）；
- 3、股票发行情况报告书，主办券商关于股票发行合法合规意见；
- 4、优先股发行相关报告及核查意见。

### 三、新三板项目相关协议

- 1、推荐挂牌并持续督导相关协议及其补充协议；
- 2、新三板项目相关的保密协议；
- 3、财务顾问类相关协议：包括企业改制、挂牌公司股票发行、申请挂牌同时股票发行及与收购、重大资产重组、优先股相关的财务顾问协议；
- 4、为新三板挂牌公司发行公司债、私募债、可转债等产品提供





服务，所需签署的相关协议；

5、原申银万国证券股份有限公司及原宏源证券股份有限公司所开展项目，由新公司承继权利义务时，需签署的补充协议等。

本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

如发生授权人或被授权人在公司不再担任相关职务的，则本授权委托书自动失效。

本授权事项不得转授权。

(以下无正文)

授权人：李梅

被授权人：张



1

## 律师事务所声明

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。

1、山东文康律师事务所（盖章）



2、律师事务所负责人签字

张金海

3、经办律师签字

王莉

赵春旭

4、签署日期

2015 年 3 月 19 日

## 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。

1、中天运会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）



2、会计师事务所负责人签字

王福

3、经办注册会计师签字

柳海川 李泽波

4、签署日期

2015年3月19日



## 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。本机构及签字注册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。

1、山东正源和信资产评估有限公司（盖章）

2、资产评估机构负责人签字

3、经办注册资产评估师签字

4、签署日期

2015年3月19日



王智峰

王智峰

王智峰

## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件