

# 克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司

## 公开转让说明书 (反馈稿)

主办券商



二〇一五年六月

## 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任何虚假记载、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保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

### （一）业务受区域限制的风险

报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务都位于克拉玛依市内，地域特征明显，虽然公司通过大力开发会展服务及劳务派遣业务来降低对物业服务的依赖，且向克拉玛依市以外地区开拓了部分物业项目，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在疆内其他城市以及全国其他省份的资源无法与克拉玛依相比，如果公司的市场开发达不到如期的效果，则面临业务受地域限制的风险。

### （二）人力资源不能满足公司发展的风险

公司若要走出新疆、走向全国，需要相应的人才队伍提升服务水平，但公司处于克拉玛依市，经济发展相对落后，教育资源相对缺乏，较难吸引到大量优秀的人才服务于公司，使公司在发展过程中面临着因人力资源不足而带来的发展短板。如果公司服务人员的服务水平、管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模扩张，将对公司的发展形成制约。

### （三）对控股股东资源存在依赖的风险

报告期内，公司提供会展服务主要依托克拉玛依市会展中心，而克拉玛依市会展中心为公司控股股东克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司所有的资产，由克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司委托给公司经营，如若克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司对该资产的用途或处理方式有所调整，将会对公司收入产生较大影响。

## 目录

重大事项提示 .....	3
释义 .....	6
第一章公司基本情况 .....	7
一、基本情况 .....	7
二、股票挂牌情况 .....	7
三、公司股权结构及主要股东情况 .....	9
四、公司董事、监事、高级管理人员情况 .....	16
五、公司最近两年主要会计数据和财务指标 .....	20
六、与本次挂牌有关的机构 .....	21
第二章公司业务 .....	24
一、公司业务情况 .....	24
二、公司生产或服务的主要流程及方式 .....	25
三、与公司业务相关的主要资源要素 .....	26
四、公司主要业务情况 .....	31
五、公司商业模式 .....	36
六、公司所处行业基本情况 .....	37
第三章公司治理 .....	44
一、公司治理机制的建立及运行情况 .....	44
二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估 .....	46
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况 .....	46
四、公司独立性情况 .....	46
五、同业竞争情况 .....	47
六、公司近两年关联方资金占用和对关联方的担保情况 .....	48
七、公司董事、监事、高级管理人员情况 .....	49
八、董事、监事、高级管理人员变动情况 .....	61
第四章公司财务会计信息 .....	63

一、最近两年的审计意见、财务报表	63
二、主要会计政策、会计估计及其变更情况	68
三、主要会计数据和财务指标	87
四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况	108
五、需提请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	113
六、报告期内资产评估情况	114
七、报告期内股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策	114
九、风险因素和自我评估	115
<b>第五章有关声明</b>	<b>117</b>
一、全体董事、监事、高级管理人员声明	117
二、主办券商声明	118
三、律师事务所声明	119
四、审计机构声明	120
五、评估机构声明	121
<b>第六章备查文件</b>	<b>122</b>
一、主办券商推荐报告	122
二、财务报表及审计报告	122
三、法律意见书	122
四、公司章程	122
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	122
六、其他与公开转让有关的重要文件	122

## 释义

除非本公开转让说明书另有所指，下列简称具有以下含义：

公司、本公司、股份公司、鹏基物业、城投鹏基	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司
鹏基有限、有限公司	指	2006年6月成立时，指“克拉玛依市城投鹏基物业管理有限公司，2008年7月，更名为”克拉玛依市城投鹏基物业服务有限公司；后更名为克拉玛依市城投鹏基物业有限责任公司
股东大会	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司股东大会
董事会	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司董事会
监事会	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司监事会
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》
《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	最近一次由股东大会会议通过的《克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司章程》
城投公司	指	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司
克市	指	克拉玛依市
克市国资委	指	克拉玛依市国有资产监督管理委员会
国投公司	指	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
海通证券、主办券商	指	海通证券股份有限公司
元正律所	指	新疆元正律师事务所
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
本说明书、本公开转让说明书	指	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司公开转让说明书
报告期、最近两年	指	2013年、2014年
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本说明书中引用数字均统一四舍五入保留两位小数，除说明书中关于股东持股数量按照工商档案中所记载的数据引用，本说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一章公司基本情况

### 一、基本情况

中文名称:	克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司
英文名称:	Kelamayi Chengtoupengji property Co., Ltd
法定代表人:	徐永明
有限公司成立日期:	2006年7月6日
股份公司成立日期:	2015年3月11日
注册资本:	552.6839万元
住所:	克拉玛依市友谊路36号
邮政编码:	834000
电话:	0990-6969830
传真:	0990-6969830
电子邮箱:	610016186@qq.com
董事会秘书:	王晓霞
所属行业:	根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)标准,公司属于房地产业(行业代码:K70)。根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)标准,公司属于“K70 房地产业(行业代码:K70)”,进一步可细分为“物业管理(行业代码:K7020)”。
主要业务:	物业管理;房地产经纪;清洁、清洗、会议及展览服务;劳务派遣;信息咨询服务
组织机构代码:	78988674-1

### 二、股票挂牌情况

#### (一) 股票挂牌基本情况

股票代码:	
股票简称:	
股票种类:	人民币普通股
每股面值:	1.00元
股票总量:	552.6839万股
挂牌日期:	
转让方式:	协议转让

## （二）公司股东所持股份的限售安排

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

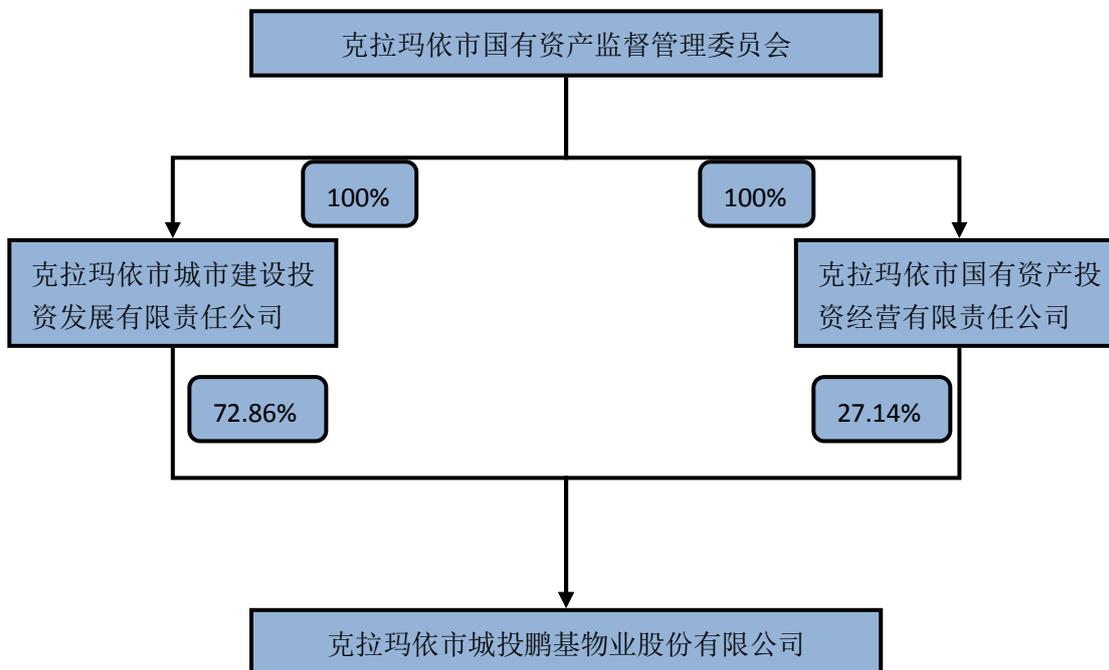
《业务规则》第2.8条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。”

《公司章程》第二十八条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司改制之日起1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1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1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。”

截至本公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之日，公司无可转让股份。

### 三、公司股权结构及主要股东情况

#### (一) 公司股权结构图



#### (二) 控股股东、实际控制人及其变化情况

公司的控股股东为克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“城投公司”），实际控制人为克拉玛依市国有资产监督管理委员会（以下简称“克市国资委”）。

城投公司目前持有公司 402.6839 万股，占公司总股本的 72.86%，为公司控股股东。公司的两个法人股东城投公司和克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司（以下简称“国投公司”）均为克市国资委 100%控股的全资子公司，克市国资委实际间接掌握公司 100%股权。因此，克市国资委是公司的实际控制人。

城投公司的具体情况如下：

名称	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司
住所	克拉玛依市友谊路36号
法定代表人	王智深
注册资本	86,000万元
公司类型	有限责任公司(国有独资)

<b>经营范围</b>	许可经营项目：无。一般经营项目：城市建设项目投资、城市建设投资；土地开发；房屋设备租赁；工程咨询服务；房地产开发经营；建材、机械设备及电子产品、日用品销售。
<b>成立日期</b>	2001年12月26日
<b>经营期限</b>	2016年12月25日
<b>股权结构</b>	克市国资委持有100%股权

报告期内，控股股东及实际控制人未发生变化。

### （三）前十大股东持股情况或持股 5%以上股东情况

序号	股东姓名	股份数额（万股）	持股比例（%）	是否存在质押或其他争议事
1	克拉玛依市城市投资建设有限责任公司	402.6839	72.86	否
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	150	27.14	否
合计		552.6839	100	

国投公司持有公司 27.14%的股权，为公司第二大股东。国投公司的基本情况如下：

<b>名称</b>	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司
<b>住所</b>	新疆克拉玛依市天山路38号
<b>法定代表人</b>	刘万星
<b>注册资本</b>	12598.0086万元
<b>公司类型</b>	有限责任公司(国有独资)
<b>经营范围</b>	国有资产的产权经营，国有资产的投资、租赁、咨询、服务。
<b>成立日期</b>	1999年5月26日
<b>经营期限</b>	长期
<b>股权结构</b>	克市国资委持有100%股权

### （四）公司股东相互间的关联关系

公司两大法人股东城投公司与国投公司均为克市国资 100%控股的全资子公司。除此之外，不存在其他关联关系。

## （五）股本的形成及其变化情况

### 1、2006年7月，鹏基有限成立

2006年6月30日，城投鹏基物业（筹）全体股东召开股东会，决议由克拉玛依市城投物业管理有限公司和克拉玛依市鹏基物业管理有限公司共同出资设立克拉玛依市城投鹏基物业管理有限公司，注册资本为300万元。其中，克市城投物业管理有限公司以货币出资153万元，占注册资本的51%；克市鹏基物业管理有限公司以货币出资147万元，占注册资本的49%。以上出资均为货币出资。

2006年7月5日，新疆永信有限责任会计师事务所出具新信验字【2006】102号《验资报告》，对城投鹏基物业股东出资情况进行审验，确认截至2006年7月5日止，城投鹏基物业有限投入的注册资本金为300万元整，其中克市城投物业管理有限公司以货币出资153万元，克拉玛依市鹏基物业管理有限公司以货币出资147万元，上述出资已全部到位。

2006年7月6日，有限公司取得克拉玛依市工商局为其核发的注册号为6502002000662的《企业法人营业执照》。

城投鹏基物业设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	克拉玛依市城投物业管理有限公司	货币	153	51
2	克拉玛依市鹏基物业管理有限公司	货币	147	49
合计			300	100

### 2、2007年4月，有限公司第一次股权转让

2007年4月5日，克市城投物业与城投公司签订《股权转让协议》，协议约定：克拉玛依市城投物业将其持有的有限公司51%的股份以153万元转让给城投公司。

2007年4月11日，城投鹏基物业有限召开股东会，全体股东一致同意，公司原股东克市城投物业将其在城投鹏基物业有限的51%股份以153万元转让给克市城投公司；股权转让后公司股东变更为：克市城设公司出资153万元，占注

册资本的 51%；克市鹏基物业出资 147 万元，占注册资本的 49%。

本次股权转让的受让方克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司为克市国资委下属的国有独资企业，转让方克拉玛依市城投物业管理有限公司为克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司的全资子公司，均为国有企业。本次股权转让未取得克市国资委的相应批复文件也未对股权进行评估备案。但 2014 年 10 月 15 日，克拉玛依市国有资产监督管理委员会下发克国资发【2014】73 号《关于确认股权转让事宜的批复》，克市国资委对本次股权转让事宜进行了审核确认。该次股权转让的受让方城投公司为国有独资企业，出让方克拉玛依市城投物业管理有限公司系其全资子公司，本次股权转让不存在造成国有资产流失的情形。

2007 年 4 月 16 日，城投鹏基物业有限完成了工商变更，并领取了新的《企业法人营业执照》（6502001000662）。

上述股权转让完成后城投鹏基物业有限的股东结构变更为：

序号	股东姓名	出资方式	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	克市城市建设投资发展 有限责任公司	货币	153	51
2	克市鹏基物业管理有限 公司	货币	147	49
合计			300	100

### 3、2009 年 12 月，有限公司第二次股权转让

2009 年 7 月 9 日，城投公司与克拉玛依市鹏基物业签订协议，协议约定克市鹏基物业将其持有的有限公司 147 万元股权以 333 万元价格转让给克市城投。

2009 年 9 月 4 日，新疆华夏资产评估有限责任公司出具华评评报字【2009】第 1105 号《克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司拟收购克拉玛依市城投鹏基物业服务股份有限公司股份项目资产评估报告书》，该报告对城投鹏基有限的股东全部权益价值进行了评估，经评估截止基准日 2009 年 6 月 30 日，股东全部权益价值为 5,214,443.5 元。

2009 年 12 月 9 日，公司股东会，同意此次股权转让。

2009 年 12 月 18 日，克市国资委向克市城投公司下发“关于对市城投鹏基

物业服务有限责任公司股权回购的批复”（克国资发【2009】62号）文件。同意克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司以 333 万元的价格回购克拉玛依市鹏基物业服务有限责任公司在城投鹏基物业有限 49% 的股份。

本次股权转让后，公司的股权状况如下：

序号	股东姓名	出资方式	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	货币	300	100
合计			300	100

### 5、2010年8月，有限公司第一次增资扩股

2010年8月19日，有限公司召开股东会，做出股东会决议：（1）吸收“克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司、克拉玛依市城投物业服务有限责任公司”为城投鹏基物业有限的新股东；（2）城投鹏基物业有限在资本金 300 万元基础上，增资 252.6839 万元，增资后其注册资本为 552.6839 万元（3）决议城投公司在股权收购完毕后，以资本公积转增股本 50 万元，出资完成后，城投公司持有有限公司 350 万股股份，占有限公司 63.33% 的股份；国投公司向有限公司注资人民币 150 万元，占有限公司 27.14% 的股份；克市城投物业服务有限责任公司向城投鹏基物业有限注资实物 52.6839 万元，占城投鹏基物业有限 9.53% 的股份。

克市国投于 2010 年 6 月 4 日取得了克拉玛依市国有资产监督管理委员会下发克国资发【2010】39 号《关于向克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司投资的批复》，同意克市国投投资入股 1,500,000 元。

2010 年 8 月 20 日，新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司出具华盛评报字【2010】0225 号《克拉玛依城投物业服务有限责任公司拟投资单项资产评估报告》。对克市城投物业申报的实物资产-机器设备、车辆、电子设备进行了评估，确认于基准日 2010 年 7 月 31 日，该项评估资产评估价值为 526,839.21 元。

2010 年 10 月 11 日，新疆光华有限责任会计事务所对城投鹏基物业有限此次的增资，出具新华会验字【2010】021 号《验资报告》。经其审验，截至 2010 年 10 月 11 日止，城投鹏基物业有限已将资本公积 50 万元、实物 52.6839 万元、货币资金 158.685 万元转增股本 252.6839 万元，超过部分 86,850.00 元计入资本

公积。截止 2010 年 10 月 11 日止，城投鹏基物业有限变更后累积注册资本实收金额为 552.6839 万。

2010 年 12 月 13 日，克拉玛依市工商局为城投鹏基物业有限换发了《企业法人营业执照》（650200030000848），注册资本为 552.6839 万元。

本次增资及股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市投资建设有限责任公司	货币	350	63.33
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	货币	150	27.14
3	克拉玛依市城投物业服务有限责任公司	实物	52.6839	9.53
合计			<b>552.6839</b>	<b>100%</b>

#### 6、2012 年 12 月，有限公司第三次股权转让

2012 年 12 月 2 日，克拉玛依市城投物业与克拉玛依市城投公司签订的《股权转让协议》，约定将城投物业所持有的城投鹏基有限所持有的 9.53% 的股份转让给克市城投公司。

2012 年 12 月 27 日，城投鹏基物业有限召开临时股东会，会议决定：由于原股东克拉玛依市城投物业服务有限责任公司于 2012 年 7 月注销，而克拉玛依市城投物业服务有限责任公司属于城投公司的全资子公司，因此，由城投公司承接克拉玛依市城投物业服务有限责任公司所持有的鹏基物业 9.53% 的股份。

2013 年 3 月 5 日，克拉玛依市工商局为城投鹏基物业有限换发了《企业法人营业执照》（650200030000848）。

本次股权转让后，城投鹏基物业有限股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市投资建设有限责任公司	货币、实物	402.6839	72.86

2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	货币	150	27.14
合计			552.6839	100

## 7、2014年12月，有限公司整体变更为股份公司

2014年9月25日，中兴财光华会计师事务所出具《克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司审计报告》（中兴财光华审字【2014】第07654号），确认在2014年7月31日整体变更基准日，城投鹏基物业服务公司账面净资产为1,129.47万元人民币。

2014年9月28日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具《克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司拟整体变更设立为股份有限公司评估项目报告书》（国融兴华评报字[2014]第050037号），确认在2014年7月31日整体变更基准日，克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司净资产评估价值1,254.69万元。

2014年12月10日，有限公司召开董事会，经全体董事审议，一致同意通过《关于克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司整体变更为股份有限公司的议案》，拟以2014年7月31日为基准日整体变更为股份有限公司，变更为股份有限公司后的名称为“克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司”。

2014年12月18日，全体发起人共同签署了《发起人协议》，就整体变更事宜进行了进一步约定。

2014年12月25日，有限公司有限召开临时股东会，审议通过了《关于同意克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司改制挂牌的议案》，全体股东一致同意以有限公司净资产按1:0.4893的比例折合成股份有限公司股本，共计折合股本552.6839万股（每股面值人民币1元），由全体股东认购，变更设立股份公司。股份公司股本总额为552.6839万股；净资产大于股本的部分576.7861万元计入股份公司资本公积。

2015年1月5日，克拉玛依市国资委下发《关于发起设立克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司国有股权管理请示的批复》，批准同意公司国有股权管理方案，同意有限公司以2014年7月31日为基准日整体变更为股份公司。

2015年2月10日，中兴财光华会计师事务所出具《克拉玛依市城投鹏基物

业服务有限公司验资报告》（中兴财光华审验字（2015）第 13005 号），确认截止 2015 年 2 月 10 日止，股份公司已收到全体出资人以其拥有的鹏基有限的净资产 1,129.47 万元的出资。

2015 年 2 月 10 日，股份公司创立大会暨第一次临时股东大会召开，会议审议通过了股份公司筹建工作报告、股份公司章程等议案，并选举了股份公司第一届董事会董事成员等。

2015 年 3 月 11 日，克拉玛依市工商局办理完成由有限责任公司变更为股份有限公司的工商变更登记，并取得《企业法人营业执照》。

股份公司成立时，公司股权结构如下：

序号	股东姓名	股份数额（万股）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市投资建设有限责任公司	402.6839	72.86
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	150	27.14
合计		552.6839	100

#### （六）重大资产重组情况

根据股份公司出具的声明，截至本说明书申报之日，公司没有重大资产重组情况。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员情况

#### （一）公司董事情况

1、徐永明，男，1964 年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于安徽财贸学院财务会计学专业，大学本科学历。1982 年 8 月至 1983 年 8 月于新疆石油管理局钻井二公司财务科任会计；1983 年 9 月至 1992 年 9 月于新疆石油管理局钻井公司基建财务科任会计；1992 年 9 月至 1993 年 7 月于白碱滩区建设局任会计；1993 年 8 月至 2003 年 2 月于白碱滩区财政局任会计；2003 年 2 月至

2004年3月于市城投公司财务部任会计；2004年4月至2005年5月于市城投公司财务部任副经理；2005年6月至2009年3月于市城投公司财务部任经理；2009年3月至今于市城投公司任副总会计师；2012年2月至2014年3月于市工程建设管理局财务科任副科长；2014年4月至2014年6月于市工程建设管理局财务科任科长；2014年10月退休。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事，任期三年。

2、白丽，女，1975年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于合肥工业大学会计学专业，大学本科学历。1997年8月至2006年6月于新疆永信会计师事务所审计部任审计员；2006年7月至2010年3月于克市城投公司财务部任会计；2010年4月至2010年10月于克市城投公司审计部任副经理；2010年6月至2010年10月兼任克市魔鬼城旅游开发公司经营部副总经理；2010年10月至2012年4月克市城投公司财务资产部任副经理；2010年10月至2012年4月兼任魔鬼城旅游公司财务总监；2012年4月至2013年6月克市城投公司财务结算中心任副主任；2013年7月至今克市城投公司财务结算中心任主任。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事，任期三年。

3、刘海军，男，1978年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于江汉石油学院市场营销专业，大学本科学历。2004年2月至2010年10月于克拉玛依市魔鬼城旅游公司任副总经理；2010年10月至今于克市城投公司投融资管理中心任部门经理。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事，任期三年。

4、张蕾，女，1983年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于湖北大学行政管理专业，大学本科学历。2006年9月至2007年4月新疆天择集团EF英语学校任老师；2007年4月至2012年4月任克市城投公司行政部员工；2012年4月至2014年4月克市城投公司人力资源管理中心任员工；2014年4月至今于克市城投公司人力资源管理中心任部门经理。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事，任期三年。

5、刘万星，男，1960年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于新疆电大克拉玛依市分校财政学专业，大专学历。1976年7月至1986年7月克拉玛依市运输公司工人；1986年7月至1993年9月克拉玛依市运输公司任出纳、成本会计、会计股长；1993年10月至2007年8月克市国债服务部、克市国有资产管理局、克市会计师事务所、克市财政局及国有资产投资经营有限责任公司科员、副科长、科长、公司经理，2007年9月至今克市国有资产监督管理委员会产权管理与企业改革改组科任科长。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事，任期三年。

## （二）公司监事情况

1、甘建萍，女，1972年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于新疆财经学院学校管理专业，大学专科学历。2006年7月至2011年7月任城投鹏基物业公司财务部经理；2011年7月至今市城市建设投资发展有限责任公司审计监察部副经理。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司监事，任期三年。

2、石玉娟，女，1975年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于新疆财经大学会计电算化专业，大专学历。1997年至2001年于新疆炎黄律师事务所任律师助理；2001年至2006年于新疆移动公司克市分公司任大客户经理；2006年至2008年待业；2008年至今于城投鹏基物业服务服务有限公司市场部任经理。

2014年12月24日经城投鹏基物业股份有限公司职代会选举，任城投鹏基物业股份有限公司职工代表监事，任期三年。

3、徐亚艳，女，1980年出生，中国籍，无境外永久居留权，满族。毕业于新疆大学证券投资与风险管理专业，大专学历。2003年9月至2005年于友邦公司财务部任出纳；2005年至2008年5月于三联公司财务部任会计；2008年6月至今于城投公司财务部任会计。

2015年2月10日经城投鹏基物业股份有限公司第一次股东大会审议，任城投鹏基物业股份有限公司非职工代表监事，任期三年。

### （三）公司高级管理人员情况

1、章磊磊，女，1982年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于四川师范大学法律专业，大专学历。2003年7月至2006年6月于四川发现律师事务所律师任文员、出纳；2006年7月至2013年10月于城投鹏基物业公司人力资源部任经理；2013年11月至今于城投鹏基物业公司任副总经理。

2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司总经理，任期三年。

2、韩淑芳，女，1979年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于新疆财经学院会计专业，大专学历。1998年9月至2002年12月于农九师170团商贸公司财务部任会计；2003年1月至2007年7月于陆梁油田技协财务部任会计；2007年8月至2011年7月于三联公司财务部任会计；2011年8月至2015年2月于克市城投公司财务部任会计。

2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司财务总监，任期三年。

3、马霞，女，1984年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于乌鲁木齐齐军医学院临床医学专业，大专学历。2005年至2006年于克市国医堂医院任麻醉师；2006年至2014年于城投鹏基物业服务服务有限公司综合办任副主任、主任；2014年6月至今于城投鹏基物业服务服务有限公司任副总经理。

2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司副总经理，任期三年。

4、王晓霞，女，1971年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于郑州大学英语专业，大专学历。1994年至1995年于郑州郑纺机小学计算机班任老师；1995年至1997年于郑州私企任文秘；1998年至2000年待业；2000年至2004年于陕西西安电子科技大学任班主任（辅导员）；2005年至2006年于克市彼此满意超市任销售员；2006年至2014年于克市城投鹏基物业服务服务有限公司服务中心任部门经理；2014年至今于克市城投鹏基物业服务服务有限公司人力资源部

任部门经理。

2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司董事会秘书，任期三年。

5、王秀玲，女，1982年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于新疆大学（成人教育）人力资源专业，大专学历。2000年9月至2006年12月于克拉玛依机关事务管理局行政总务科任文员；2006年12月至今于城投鹏基物业服务有限责任公司任副总经理。

2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司副总经理，任期三年。

6、李勇和，男，1947年出生，中国籍，无境外永久居留权，汉族。毕业于湖南师范大学成教学院，本科学历。1974年6月至1977年6月，在新疆建设兵团农九师担任文员；1977年6月至1984年10月，在新疆塔城地区铁厂沟陶瓷厂担任电工、机务车间副主任；1984年10月至2004年12月任职于新疆台城地区毛条厂金塔毛纺织有限公司担任机电工程师、动力车间主任；2005年1月至2007年6月任职于福建省石狮市德胜漂染防止有限公司机电工程师、副总经理；2007年6月至2007年11月任职于新疆呼图壁县玖鑫木业胶合制品有限公司机电工程师、副总经理；2007年11月至今任职于克拉玛依市城投鹏基物业服务有限责任公司工程部经理，安全总监。2015年2月26日经城投鹏基物业股份有限公司一届一次董事会审议，任城投鹏基物业股份有限公司安全部总监，任期三年。

## 五、公司最近两年主要会计数据和财务指标

项目	2014.12.31	2013.12.31
资产总计（万元）	2,228.83	2,058.93
股东权益合计（万元）	1,241.00	1,137.01
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,241.00	1,137.01
每股净资产（元）	2.25	2.06
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	2.25	2.06

资产负债率（母公司）（%）	44.32	44.78
流动比率（倍）	1.93	1.90
速动比率（倍）	1.88	1.86
<b>项目</b>	<b>2014 年度</b>	<b>2013 年度</b>
营业收入（万元）	5,199.10	4,685.94
净利润（万元）	280.84	238.40
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	280.84	238.40
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	220.09	219.31
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	220.09	219.31
毛利率（%）	15.06	16.67
净资产收益率（%）	24.22	22.84
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	18.98	21.01
基本每股收益（元/股）	0.51	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.43
应收帐款周转率（次）	38.03	92.74
存货周转率（次）	1,112.83	447.02
经营活动产生的现金流量净额（万元）	210.47	583.76
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.38	1.06

注：1、本表中财务指标计算公式如下：

净资产收益率=归属于普通股股东的当期净利润/期初期末净资产平均数

基本每股收益=归属于普通股股东的当期净利润/当期发行在外普通股的加权平均数

每股净资产=净资产/实收资本（股本）

每股经营活动现金流=经营活动现金流/当期发行在外普通股的加权平均数

## 六、与本次挂牌有关的机构

<b>(一) 主办券商</b>	<b>海通证券股份有限公司</b>
法定代表人	王开国
住所	上海市广东路 689 号
电话	010-58067933
传真	010-58067901
项目小组负责人	刘晓军
项目小组成员	王雷让、文杨虎、严蓉、陈凡轶
<b>(二) 律师事务所</b>	<b>新疆元正律师事务所</b>
负责人	关勇
住所	新疆乌鲁木齐市北京南路 442 号新发大厦 26 层
电话	0991-6290280
传真	0991-3815227
经办人	樊文江、刘忠卫
<b>(三) 会计师事务所</b>	<b>中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）</b>
负责人	姚庚春
住所	北京市西城区复兴门内大街 28 号 5 层 F4 层东座 929 室
电话	010-88000092
传真	010-88000006
经办注册会计师	姚庚春、王新文
<b>(四) 资产评估机构</b>	<b>北京国融兴华资产评估有限责任公司</b>
法定代表人	赵向阳
住所	北京市西城区裕民路 18 号 7 层 703 室
电话	010-51667811
传真	010-82253743
经办注册评估师	袁威、曲金亭
<b>(五) 证券登记结算机构</b>	<b>中国证券登记结算有限责任公司北京分公司</b>
法定代表人	王彦龙
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
<b>(六) 申请挂牌证券交易场所</b>	<b>全国中小企业股份转让系统有限责任公司</b>
法定代表人	杨晓嘉

住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
电话	010-63889512
传真	010-63889514

## 第二章公司业务

### 一、公司业务情况

#### (一) 主营业务

公司的主营业务为物业管理、清洁、干洗、劳务派遣、会议及展览服务、信息咨询等服务。自成立以来，公司主营业务未发生重大变更。

#### (二) 主要服务介绍

公司目前的物业服务项目涵盖了办公写字楼物业、工业物业、商业物业。具体内容如下：

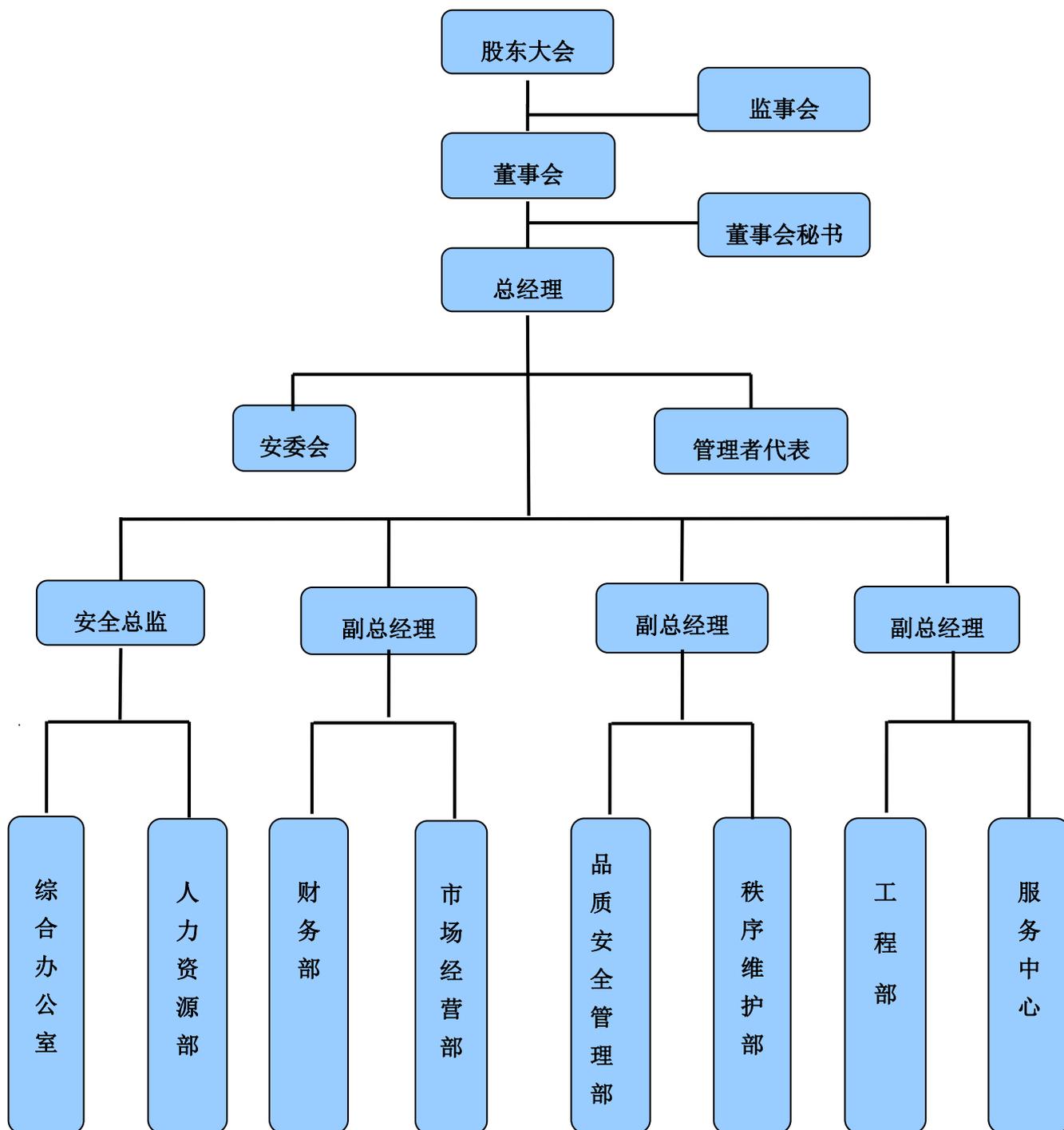
物业服务项目	主要内容
办公写字楼物业	公司主要对高端办公写字楼物业服务，包括工程维修、秩序维护、保洁服务、会议服务、综合事务服务等。
工业园区物业	工业园区物业管理服务是对产业园区进行一体化的后勤保障服务。
公众性场馆物业	包括体育馆、青少年科技活动中心、图书馆、会展中心公众性场馆物业服务，涵盖工程维修、保洁服务、秩序维护服务、会议服务等。
住宅物业	包括高端别墅区住宅物业服务、公寓楼物业管理服务。

报告期内房屋租赁的具体情况如下：

承租方	出租的面积 (平米)	租赁协议签订 情况	租金额 (元)
克拉玛依隽瑞会计师事务所(普通合伙)	137.26	2013 年全年	60,000.00
克市天商管道技术公司	137.26	2013 年全年	40,000.00
克拉玛依隽瑞会计师事务所(普通合伙)	137.26	2014 年全年	62,500.00
克市天商管道技术公司	137.26	2014 年全年	47,271.00

## 二、公司生产或服务的主要流程及方式

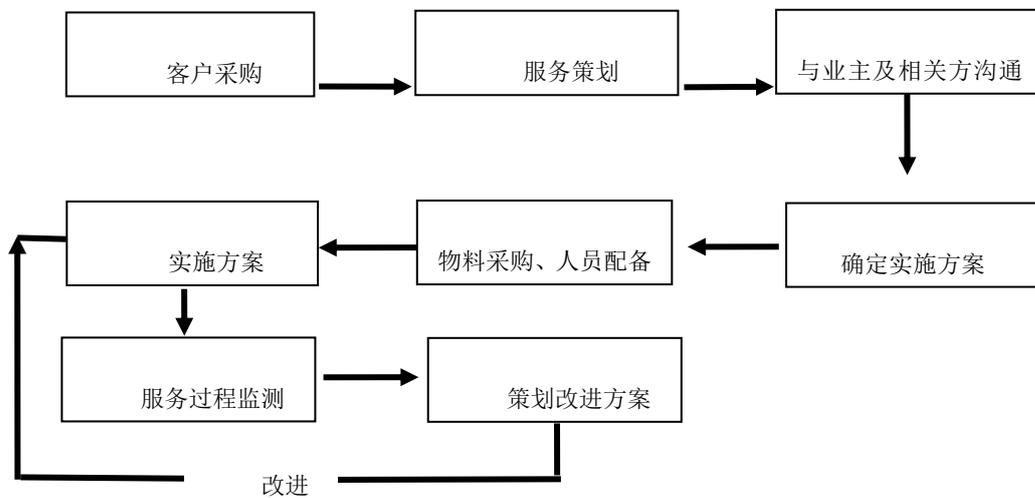
### (一) 公司组织架构



## （二）公司主要业务流程

为保证各项服务能满足并不断超越业主需求，公司导入质量管理体系，运用现代化的管理手段对物业服务进行监管，采用“PDCA”的过程方法，即采用“P—策划、D—实施、C—检查（检查、评估）、A—处理（持续改进）”的方法对公司提供服务的各个过程及其相互作用进行识别和管理，以持续改进和不断提高服务质量和管理水平。

公司物业服务业务流程图简示如下：



## 三、与公司业务相关的主要资源要素

### （一）公司物业管理服务所依赖的重要资源

#### 1、规范、完善的管理服务体系和监控评价机制

（1）具有严密的质量保障体系。公司导入质量标准管理体系，运用现代化的管理手段对物管服务进行监管，采用：“PDCA”的过程方法，即采用“P—策划、D—实施、C—检查（检查评估）、A—行动（持续改进）”的方法对公司提供服务的各个过程及其相互作用进行识别和管理，籍以持续改进和不断提高服务质量和水平。

（2）为规范公司物业管理业务的实施，公司制订了《公司管理制度汇编》、《员工手册》、《物业管理礼仪手册》、《物业管理职业道德手册》、《物业管理服务

指南》、《质量管理体系文件》等涵盖公司物业管理业务各环节和流程的文件，在业务开展过程中有极强的操作性。

(3) 在管理和服务过程中，以项目服务质量为生命线，树立“创品牌，做精品”意识，倡导星级服务，严格执行公司各项规定，做到了“有规可依”、“有规必依”。

## (二) 公司的无形资产情况

### 1、商标

截至本转让说明书签署之日，公司拥有 1 项商标，具体情况如下：

序号	商标名称/商标图形	注册号	核定服务类别	商标权人	有效期限
1		6820569	第 36 类	克拉玛依市城投鹏基物业服务有限公司	2010.5.7 至 2020.5.6

公司主要的无形资产主要为办公软件，截至 2014 年 12 月 31 日，公司无形资产账面净值为 49,833.38 元。目前，公司未拥有任何专利。公司的主营业务为物业管理，业务收入主要依靠提供物业服务取得。没有专利等无形资产对公司的持续经营无不利影响。

### (三) 取得的业务许可资格或资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司在营业执照经营范围内开展生产经营所拥有的资质情况如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期限
1	劳务派遣经营许可证	20140012	克拉玛依市人力资源和社会保障局	2014年4月1日	2017年3月31日

2	质量管理体系认证证书	00514Q21822ROM	中国船级社质量体系认证公司	2014年10月23日	2017年10月22日
3	中华人民共和国物业服务资质证书	物业资质：贰级	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	2012年1月16日	2015年1月16日

公司持有的《中华人民共和国物业服务资质证书》（二级）已到期。公司于2015年3月2日完成该证书的网络申报，并已向新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅提交了纸质申报材料，目前正在等待审核中。

#### （四）土地使用权

截至本转让说明书签署之日，公司拥有1处土地使用权，具体情况如下：

证号	土地坐落	用途	使用年限	面积(m <sup>2</sup> )	取得方式	权利受限情况
克国用(2010)第03003753	克拉玛依市东郊路东	商业用地	40年	385.06	出让	无

#### （五）房屋所有权

截至本转让说明书签署之日，公司共拥有1处房产所有权，具体情况如下：

房产权证号	座落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	登记时间	规划用途	土地证号	权利受限情况
00150259	克拉玛依区东郊路副14号	544.78	2008年5月14日	商服	2011第03003753	无

#### （六）特许经营权

截至本公开转让说明书签署之日，公司无特许经营权。

#### （七）公司无形资产及相关资质的变更情况

2015年3月11日，经克拉玛依市工商行政管理局依法登记，有限公司整体变更为股份公司，名称变更为“克拉玛依市城投鹏基物业服务股份有限公司”，克拉玛依市工商行政管理局核发了股份公司的企业法人营业执照。

有限公司已存续的资格与资质证书正在进行变更，尚未全部变更完毕。有限公司拥有的全部有形资产、无形资产、资质、相关证书等均由股份公司依法全部承继，公司将积极履行变更程序，将有限公司所有资产、资质、相关证书等依法变更至股份公司名下，公司承诺所有资产、资质、相关证书不存在纠纷或潜在纠

纷。

## （八）公司主要生产设备及固定资产

### 1、公司主要固定资产折旧率情况如下：

类别	预计使用年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
办公设备	3-10	5.00	9.50-31.67
运输设备	4-10	5.00	9.50-23.75
其他设备	3-10	5.00	9.50-31.67

### 2、截至 2014 年 12 月 31 日，主要固定资产情况明细如下：

固定资产类别	取得方式	原值	净值	成新率（%）	实际使用情况
房屋及建筑物	购买	1,963,931.90	1,380,934.01	70	正常
办公设备	购买	617,443.33	133,845.39	19	正常
运输设备	购买	1,432,029.00	391,352.94	36	正常
其他设备	购买	1,908,978.00	1,008,485.24	18	正常

注：成新率=固定资产账面价值/固定资产原值，下同。

## （九）公司员工情况

### 1、员工总体情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 558 人，员工结构及人数情况如下：

#### （1）按年龄结构划分

年龄	人数	占比（%）
25 岁（含）以下	39	6.99
26-30（含）岁	72	12.90
31-40（含）岁	154	27.60
40 岁（含）以上	293	52.51
<b>合计</b>	<b>558</b>	<b>100.00</b>

#### （2）按照岗位划分

岗位	人数	占比（%）
管理人员（主管以上人员）	50	8.96
业务人员（工勤岗）	485	86.92
技术人员	23	4.12
<b>合计</b>	<b>558</b>	<b>100.00</b>

## (3) 按教育程度划分

学历	人数	占比 (%)
本科及以上	66	11.83
大专	120	21.51
大专以下	372	66.67
合计	558	100.00

截至 2014 年 12 月 31 日，股份公司有正式员工 558 人，公司与 543 名员工签订了劳动合同并依法为其缴纳社会保险，剩余 15 名员工与公司签订《聘用协议》。其中李勇和、高峻、李江海、王凤英、李培武共计 5 人为退休返聘人员，已开始依法享受养老保险，公司无需为其缴纳社会保险；孙流成、王兰、张洪军共计三人，户籍不在克拉玛依市无法在本市参保，故由其自行在户籍地缴纳社保，费用由公司随工资发放；刘青站、孙金才、苏勇、韩强、梁保平、武军、丁照英共计 7 人在其他单位参保，费用由公司随工资发放。

2015 年 3 月 12 日，克拉玛依市人力资源和社会保障局出具《证明》，证明：自 2013 年 1 月 1 日至今，公司能够遵守劳动合同法和其他有关劳动管理、社会保障等方面的法律法规，依法与员工签订劳动合同，根据国家和地方有关规定参加社会保险并及时足额缴纳保险金，不存爱劳动管理方面的违法违规行为，美欧因违反有关劳动和社会保障的法律、法规受到行政处罚的记录。

公司已承诺将为员工依法办理各项社会保险手续，缴纳各项社会保险款项。同时根据股份公司实际控制人以及现 2 名股东的承诺，如因社会保险费用问题给公司带来的额外费用和损失由实际控制人以及现 2 名股东共同承担。

公司于 2008 年 8 月在克拉玛依市住房公积金管理中心办理缴纳登记手续，为员工缴存住房公积金，现有员工 558 人，缴纳住房公积金人员为 408 人，其与 150 人由于户籍不在克拉玛依市无法在本地缴纳住房公积金。

2015 年 3 月 12 日，克拉玛依市住房公积金管理中心出具证明，证明：自 2013 年 1 月 1 日至今，公司能够遵守住房公积金方面的法律法规，根据国家和地方有关规定为职工缴存住房公积金，无欠缴情况，不存在住房公积金管理方面的违法违规行为，没有因违反住房公积金方面的法律、法规而受到行政处罚的记录。

综上，公司依法为现有员工缴纳了社会保险，最近两年没有因违反劳动用工、

劳动保护或社会保险方面的法律、法规及规范性文件而受到社保主管部门的处罚的情况。

#### 四、公司主要业务情况

##### (一) 报告期内公司产品或服务销售收入情况

报告期内，公司主营业务突出，营业收入主要来源于物业服务。各期主要收入如下：

收入类别	2014 年度			
	营业收入 (元)	毛利 (元)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业服务	40,170,678.54	6,258,579.47	15.58	77.26
劳务派遣服务	1,707,784.37	513,180.04	6.32	15.62
会展服务	8,119,395.64	1,469,108.54	67.97	4.16
房屋租赁	2,161,281.62	111,252.45	6.51	3.28
清洗服务	183,836.60	-299,073.15	-162.68	0.35
合计	51,790,976.77	7,501,047.35	14.48	99.62
收入类别	2013 年度			
	营业收入 (元)	毛利 (元)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业服务	36,184,107.94	6,011,792.57	16.61	77.22
劳务派遣服务	1,153,561.35	-292,904.76	-4.38	14.26
会展服务	6,682,781.15	1,669,344.23	77.77	4.58
房屋租赁	2,146,383.20	173,230.90	15.02	2.46
清洗服务	176,262.02	-264,844.12	-150.26	0.38
合计	46,479,095.66	7,432,618.82	15.99	99.19

##### (二) 报告期内公司主要客户情况

公司的客户群体主要是克拉玛依市当地单位。2013 年、2014 年公司前五大客户销售额占当期主营业务收入的比例分别为 49.20%、51.95%，明细如下：

日期	客户	销售额 (元)	占当期主营业务收入的比例 (%)
2013 年	克拉玛依市机关事务管理局	11,418,163.38	24.37
	中国石油西部钻探工程有限公司	3,739,631.49	7.98
	克拉玛依石油化工工业园区管理委员会	2,843,500.00	6.07
	克拉玛依市公安局	2,737,350.00	5.84
	克拉玛依市中级人民法院	2,314,420.18	4.94

	合计	23,053,065.05	49.20
2014年	克拉玛依市机关事务管理局	13,252,133.63	25.49
	克拉玛依市公安局	4,143,913.82	7.97
	克拉玛依石油化工工业园区管理委员会	3,561,810.27	6.85
	中国石油西部钻探工程有限公司	3,189,034.50	6.13
	克拉玛依市中级人民法院	2,862,700.00	5.51
	合计	27,009,592.22	51.95

报告期内，公司对前五大客户的销售金额占当期销售额的比例不超过 50%，不存在对单一客户的重大依赖。报告期内，前五名客户与本公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有公司 5% 以上股份的股东不存在持有上述客户股权权益的情况。

公司自设立以来一直从事物业管理服务，多年来已形成一套规范、完善的管理服务体系和监控评价机制：具有严密的质量保障体系，规范的物业管理业务服务，在管理和服务过程中，以项目服务质量为生命线，树立“创品牌，做精品”意识，倡导星级服务，严格执行公司各项规定，做到了“有规可依”、“有规必依”，由此公司形成了高素质物业管理团队，具有良好的创新精神，体贴入微、精益求精的服务理念和意识，以及精确的专业能力和决策执行能力。凭借以上的竞争优势，以及二级物业服务资质，其服务能力得到了克拉玛依市当地政府机关单位的认可，建立了良好品牌，公司立足克拉玛依市物业服务市场。

公司的物业服务收入主要来源于克拉玛依市政府单位物业服务市场构成公司主营业务收入的绝大部分，2013 年、2014 年，公司的物业服务收入占比分别为 77.22%、77.26%，服务客户主要包括克拉玛依市机关事务管理局、克拉玛依市公安局、克拉玛依石油化工工业园区管理委员会等单位；2014 年的物业服务收入较 2013 年增加约 398.66 万元，主要是公司在原有业务基础上，2014 年增加了中石油兰州润滑油研发中心、人防地下街、图书馆项目等新的物业服务项目，从而提升了物业服务收入。

### （三）报告期内公司主要供应商情况

公司提供物业管理服务所需要的辅助材料主要包括维修用配件、清洁用品、

绿化用品和安保用品。

报告期内，公司对前五大供应商采购情况如下：

日期	供应商	采购额（元）	占公司采购总额的比例（%）
2013年	克拉玛依市宏润商贸有限公司	266,730	13.32
	创源工贸有限公司	164,950	8.24
	克拉玛依市助成商贸有限公司	79,716	3.98
	克拉玛依市毛毛雨商贸有限公司	40,332	2.01
	华海建材销售部	23,312	1.16
	<b>合计</b>	<b>575,040</b>	<b>28.71</b>
2014年	毛毛羽商贸有限公司	133,852	5.56
	德信商行	74,246	3.09
	创源工贸有限公司	285,593	11.87
	克拉玛依市助成商贸有限公司	79,628	3.31
	华海建材销售部	64,015	2.66
	<b>合计</b>	<b>637,333</b>	<b>26.49</b>

报告期内，公司对前五大供应商的采购金额占当期采购额的比例均不超过50%，不存在对单一供应商的重大依赖。报告期内，供应商与本公司均不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有公司5%以上股份的股东不存在持有上述客户股权权益的情况。

公司的营业成本主要是人员工资福利成本，材料和能源等采购金额较少。采购项目主要是清洁、安保用品和工具，物业设施维修小配件等，产品来源广泛，市场价格透明，公司对供应商不存在依赖。

#### （四）报告期内重大影响的业务合同及履行情况

公司重大合同是指正在履行或将要履行且对公司生产经营活动、未来发展或财务状况有重要影响的合同，包括但不限于采购、销售、借款、担保等商务合同。

截至2014年12月31日，公司重大合同情况如下：

##### 1、物业服务

公司正在履行的物业服务合同100万以上的主要包括：

序号	合同相对方	项目名称	合同期限	合同金额（元）
----	-------	------	------	---------

1	克拉玛依市机关事务管理局	克拉玛依市“世纪大厦”“世纪广场”（世纪大厦 A 座）	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	10,246,733.62
2	克拉玛依市机关事务管理局	克拉玛依市中级人民法院（世纪大厦 B 座）	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	2,862,559.36
3	克拉玛依市机关事务管理局	克拉玛依市检察院（世纪大厦 C 座）	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	2,249,194.26
4	克拉玛依市机关事务管理局	克拉玛依公安局 110 指挥中心办公楼	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	3,070,607.73
5	克拉玛依市机关事务管理局	克拉玛依公安局防暴应急备勤室办公楼	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	1,073,306.09
6	克拉玛依石油化工工业园区管理委员会	克拉玛依石油化工工业园区	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	3,000,000.00
7	克拉玛依市青少年科技活动中心	克拉玛依市青少年科技活动中心	2014 年 12 月 1 日 -2015 年 11 月 30 日	1,950,000.00
8	克拉玛依市青少年科技活动中心	克拉玛依市青少年科技活动中心	2014 年 4 月 1 日 -2014 年 11 月 30 日	1,566,667.00
9	克拉玛依市图书馆	克拉玛依市图书馆	2014 年 3 月 27 日 -2014 年 11 月 30 日	-
10	克拉玛依市体育局	克拉玛依市体育馆	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	2,760,100.00
11	中国石油西部钻探工程有心公司	中国石油西部钻探工程有限公司办公楼	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	2,874,217.50
12	克拉玛依市人民防空办公室	克拉玛依市人民防空办公室准噶尔地下街	2014 年 1 月 1 日 -2014 年 12 月 31 日	根据 2012 年 12 月 19 日克拉玛依市人力资源和社会保障局、市财政局联合下发《关于调整市属事业单位劳

				务工劳务费标准的通知》，按政府财政所拨费用支付。
--	--	--	--	--------------------------

## 2、保洁、垃圾清运、电梯维护以及委托供暖合同

公司以及分公司与房屋产权方或者管理方签订物业服务协议后，根据经营需要，将某些项目的保洁服务、垃圾清运服务、电梯维护服务或供暖供热服务委托或聘请第三方提供服务。

序号	合同相对方	项目名称	合同期限	合同金额（元）
1	克拉玛依市正大装修工程有限公司	大风损坏设施设备维修合同	2014年6月8日 -2016年6月28日	67,272
2	克拉玛依区兴泰装璜材料经销部	世纪广场石材维修合同	2014年4月26日 -2016年5月26日	95,810元（以实际发生的维修明细为准）
4	克拉玛依区兴泰装璜材料经销部	大风损坏护城河石材围栏的维修合同	2014年5月22日 -2016年6月1日	32,690
5	新疆石油管理局物业服务总公司	克拉玛依润滑油厂办公楼保洁服务	2014年2月25日 -2014年12月31日	656,450
6	新疆石油管理局物业服务总公司	克拉玛依润滑油厂办公楼秩序维护服务	2014年2月25日 -2014年12月31日	649,200

## 3、房屋租赁合同

。

序号	合同相对方	地址	合同期限	合同金额（元）
1	克拉玛依市天商管道技术有限公司	克拉玛依市东郊路副14号办公楼（第三层）	2013年10月25日至 2014年10月24日	40,000
2	克拉玛依隼瑞会计师事务所	克拉玛依市东郊路副14号办公楼（第二层）	2013年11月1日 -2014年10月31日	60,000
3	克拉玛依市天商管道技术有限公司	克拉玛依市东郊路副14号办公楼（第三层）	2014年12月25日至 2015年10月24日	75,000
4	克拉玛依隼瑞会计师事务所	克拉玛依市东郊路副14号办公楼（第二层）	2014年11月1日 -2015年10月31日	75,000

## 4、会展服务合同

序号	合同相对	项目名称	合同期限	合同金额(元)
----	------	------	------	---------

	方			
1	克拉玛依市中央传媒有限公司	2014年克拉玛依国际家居建材城第二届(春季)家居建材电子博览会	2014年4月4日至2014年4月8日	按照实际发生的展位搭建费、特装施工费、卫生费、秩序维护费用、广告发布费、设备租赁费、电费等支付。
2	克拉玛依市旅游局	2014中国新疆旅游商品博览会暨音乐美食节	2014年8月15日-2014年8月27日	费用按照会展中心服务标准收取
3	克拉玛依市科学技术协会	第四届自治区青少年科技节	2014年4月24日-2014年4月30日	定金15万元人民币,按照实际发生的展位搭建费、特装施工费、卫生费、秩序维护费用、广告发布费、设备租赁费、电费等支付。
4	五家渠光辉文化传媒有限公司	双12车展	2014年12月11日-2014年12月18日	按照实际发生的展位搭建费、特装施工费、卫生费、秩序维护费用、广告发布费、设备租赁费、电费等支付。
5	克拉玛依鼎新文化艺术有限公司	新年元宵节活动	2014年2月14日-2014年2月18日	按照实际发生的场地租赁费、电费支付。

## 五、公司商业模式

公司属于物业管理行业(行业代码:K7020)。公司的主营业务为物业管理、清洁、干洗、劳务派遣、会议及展览服务、信息咨询服务。公司目前的物业服务项目涵盖了办公写字楼物业、工业物业、商业物业。

公司拥有克拉玛依市人力资源和社会保障局颁发的《劳务派遣经营许可证》(证书编号:20140012),中国船级社质量体系认证公司颁发的《质量管理体系认证证书》(证书编号:00514Q21822ROM),新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅颁发的《中华人民共和国物业服务资质证书》(贰级)证书。公司主要为客户提供物业管理服务,主要客户包括克拉玛依市机关事务管理局、克拉玛依市公安局等。

报告期内，2014 年度公司的毛利率为 14.48%。同期，2014 年，**丹田股份（831947）**的毛利率为 18.63%，**东光股份（831840）**的毛利率为 12.07%。公司的毛利率与行业平均水平基本一致。

### （一）采购模式

公司的采购包括维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用品等。公司按照克拉玛依市城市投资建设有限责任公司“克城投字（2015）3 号”《采购管理办法》执行采购。供应商需进入城投建设的合格供应商名单，方能参与采购的招投标。

### （二）销售模式

公司设有市场经营部，通过商务接洽和招投标获取客户。经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司销售、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够更加准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

### （三）盈利模式

公司根据与房地产开发商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

根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所从事的物业管理业务属于房地产业（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所从事业务属于公司所属行业为物业管理业（行业代码：K7020）。

### （一）所处行业概况

#### 1、行业主管部门和行业监管体制

公司所属行业的主要监管部门有住房和城乡建设部、中国物业管理协会及各

地方协会等。

## 2、行业管理体制及主要政策法规

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。

### （二）公司所处行业规模

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，根据中国物业管理协会的统计，2012 年底我国物业服务业经营收入约 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）物业管理规模不断拓展

根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》，2012 年底我国物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报（以下简称“2008 年经济普查”）显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。

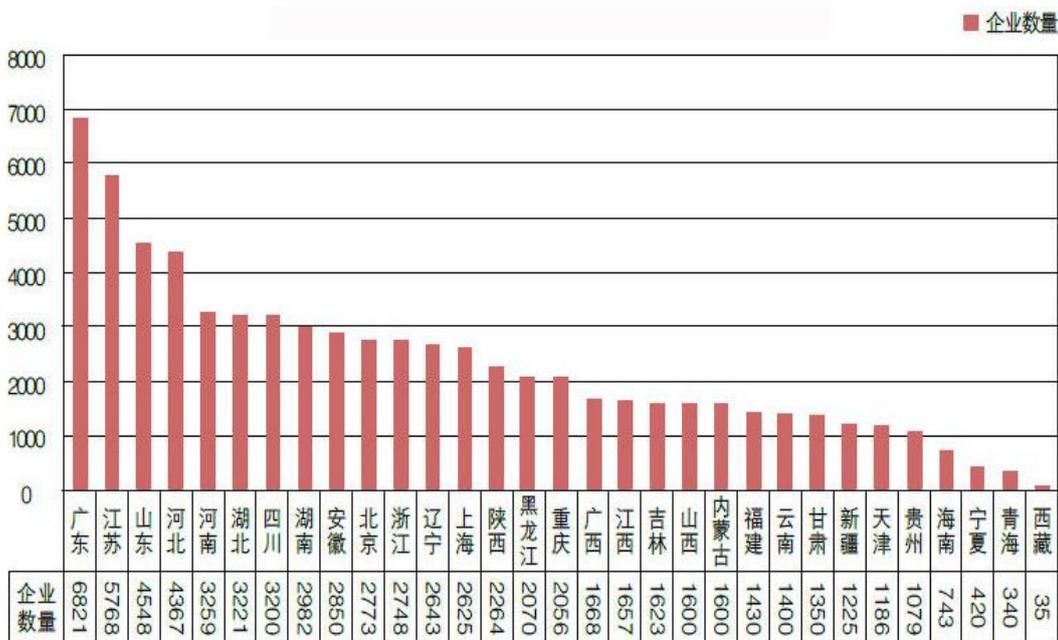
图 1：2012 年我国物业管理面积

单位：亿平方米



数据来源：中国物业管理协会

图 2：2012 年各省、自治区、直辖市物业服务企业数量（家）



数据来源：中国物业管理协会

(2) 物业管理企业数量较快增长

2012 年物业服务企业约为 71,000 余家，较 2008 年经济普查公布的 58,406

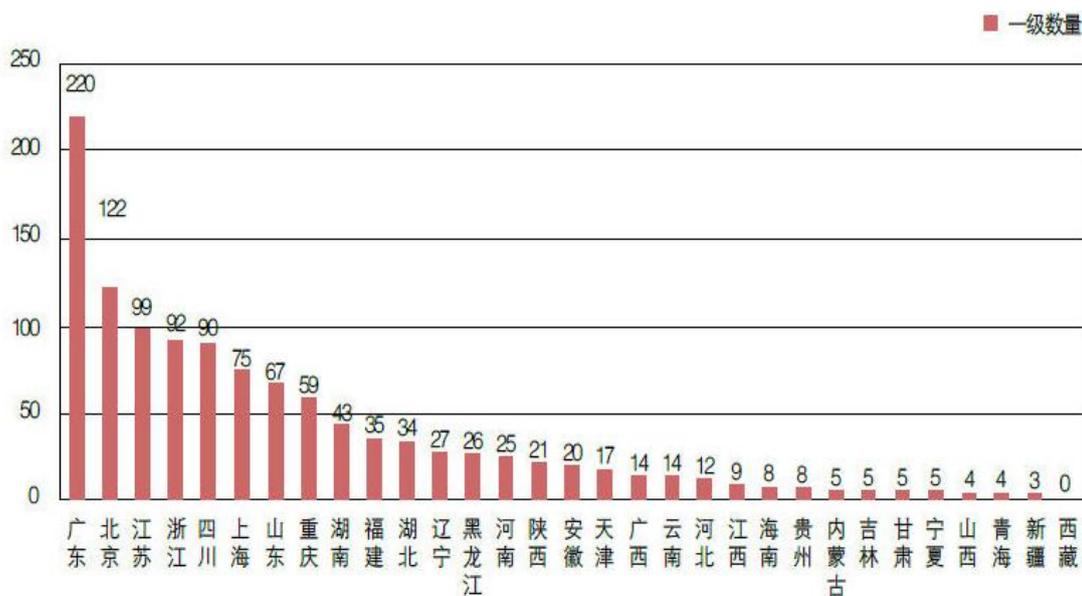
家增长了约 23%。广东、江苏、山东省的物业服务企业位居全国前三；全国具备一级资质物业服务企业数量 1,168 家。广东、北京、江苏位居前三，分别占 19%、10.4%、8.5%；物业管理从业人员数量约为 612.3 万人。根据根据国家统计局 2014 年发布的第三次全国经济普查数据公报，截至 2013 年末，全国物业服务企业约为 10.5 万，家比 2008 年末增长 50.3%。

图 3：2012 年物业服务企业数量增长情况



数据来源：中国物业管理协会

图 4：2012 年各省、自治区、直辖市一级资质物业服务企业数量（家）



数据来源：中国物业管理协会

(3) 从业队伍加速扩大

2012年，物业管理从业人员数量约为612.3万人，较2008年经济普查公布的250.12万人增长了约145%。根据国家统计局2014年发布的第三次全国经济普查数据公报，截至2013年末，全国物业管理从业人员达到700万人。

图5：2012年物业管理行业从业人员增长情况

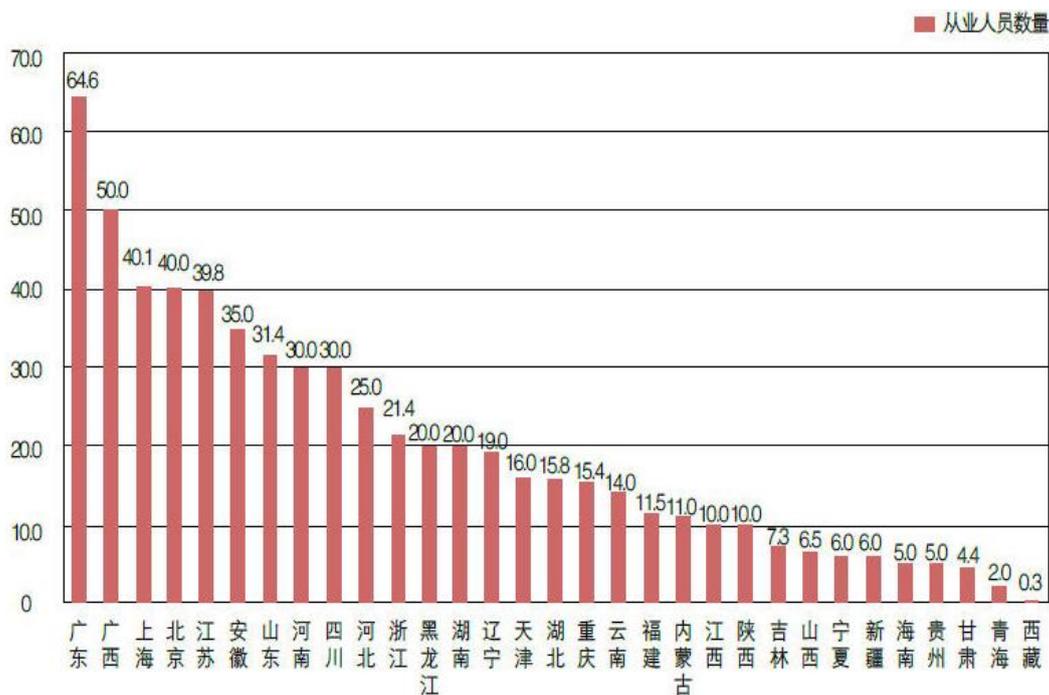


数据来源：中国物业管理协会

2007年国家开始全国物业管理师职业资格考试，截止到2012年底，全国共有43,919人获得物业管理师资格。占全国612.3万从业人员的0.7%。

图6：2012年各省、自治区、直辖市物业管理从业人员数量

单位：万人



数据来源：中国物业管理协会

### （三）行业基本风险特征

#### 1、物业管理的项目风险

物业管理的项目风险主要是物业管理企业接管的物业项目本身存在问题，给物业管理企业经营带来的风险，主要包括：（1）接管的物业项目缺合法手续，或属违章建筑，物业接管后造成“违法管理”；（2）开发商与业主之间的纠纷，造成物业管理工作难以开展；（3）装修管理中的安全隐患及装修监控难以到位；（4）业主大会、业主委员会未按法定程序成立，使物管企业无法与其合作。

#### 2、收费管理中的风险

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

#### 3、专业人员短缺、人才流失风险

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

### （四）公司在行业中的竞争地位

#### 1、行业竞争格局

目前，国内物业管理公司众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司。根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》，截至 2013 年底，我国约有物业管理企业 71,000 余家，其中，营业收入排名前 200 的物业管理企业总营业收入约 551.17 亿元，平均总资产为 2.25 亿元，平均年营业收入为 2.76 亿元，平均年净利润为 1502.85 万元，净利润率为 5.45%。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。

#### 2、公司主要竞争对手

##### （1）克拉玛依市荣康物业有限责任公司

克拉玛依市荣康物业有限责任公司成立于 1998 年，二级资质，由原新疆石油管理局勘探开发研究院物业公司改制而成，从事办公楼宇物业、绿化工程等业务。主要服务范围：油田公司 1 号楼、2 号楼、信息楼等。

#### （2）新疆石油管理局物业服务总公司

新疆石油管理局物业管理总公司于 2000 年 12 月 2 日注册成立，二级资质，公司主要经营住宅及公共建筑建设、住房销售、工程概预算、住房管理、物业管理、建设工程材料生产及购销、工程咨询服务，注册员工人数为 800 人。主要业务：住宅小区。

### 3、公司竞争优势

#### （1）管理优势

公司作为国家二级资质的专业化物业管理企业，公司已通过质量管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和实际经验。

#### （2）人才优势

十年来，公司积聚了一批高素质物业管理团队，具有良好的创新精神，体贴入微、精益求精的服务理念和意识，以及精确的专业能力和决策执行能力，而且公司设有培训部，可在较短的时间内组建一支适应新项目特点的优秀、精干的物业管理服务队伍。

### 4、公司竞争劣势

公司所处物业管理行业正处于高速发展阶段，在行业高速增长中成功把握机遇需要公司不断增强自身的综合竞争力，而公司综合竞争力的核心在于运营、咨询人才的引进和培养，这些均需要大量的资金投入。而公司整体资金实力有限，融资渠道较为缺乏，长期以来主要依靠自身积累资金，因此，资金实力不足成为公司发展的瓶颈。

## 第三章公司治理

### 一、公司治理机制的建立及运行情况

#### (一) 股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司期间，公司依照《公司法》和《公司章程》建立了公司治理结构，在增加注册资本、股权转让等事项上认真召开股东会并有效执行。但由于管理层对于法律法规了解不深，存在会议文件届次记录不清、会议通知和会议记录未有书面记录或未签署等不规范的情况。

股份公司成立后，公司建立健全了法人治理结构，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等规章制度。公司三会运行良好，董事、监事及高级管理人员能够各司其职。公司法人治理结构和内控制度不断得到完善。

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东大会由两家企业法人组成，董事会由 5 名董事组成，监事会由 3 名监事组成，其中包括 1 名职工代表监事。

#### 1、股东大会

2015 年 2 月 10 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，出席会议的股东一致审议通过了《克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司章程(草案)》、选举产生了第一届董事会、监事会成员、制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等。股东大会作为公司的权力机构，依法履行了《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》所赋予的权利和义务。上述制度性文件对股东大会的性质、职权及股东大会的召集与通知、提案、表决、决议等工作程序做出了明确规定。上述制度的制定并有效执行，保证了股东大会依法行使重大事项的决策权，有利于保障股东的合法权益。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司开了 2 次股东大会，表决了增资、

监事变更等事项，历次股东大会严格遵守表决事项和表决程序的有关规定，表决结果得到了执行，维护了公司和股东的合法权益。

## 2、董事会

公司董事会是股东大会的执行机构，公司制订了《董事会议事规则》，公司董事会严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。公司董事会负责制定财务预算和决算方案；决定公司的经营计划和投资方案；召集股东大会；执行股东大会的决议；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、变更公司形式和解散方案等事项。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司开了 2 次董事会，表决了增资、章程修改等事宜，历次董事会均按照《公司章程》规定的职权范围对公司各项事务进行了讨论决策，相关决议得到了有效执行。

## 3、监事会

公司监事会是公司内部的专职监督机构，对股东大会负责。公司制定了《监事会议事规则》，监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利，监事会规范运行。监事会由三名监事组成，其中除职工代表监事一人由公司职工代表大会选举产生外，其余两名由公司股东大会选举产生。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司召开了 1 次监事会，讨论了监事会主席选举、年度报告等事宜，历次监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》规定的职权范围对董事会和经理层起到了监督作用，有效地对公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法合规性及公司财务实施监督和检查，维护了公司及全体股东的合法权利。

### （二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会能够较好地履行职责，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。上述机构的成员符合《公司法》的任职要求，能够勤勉地履行职责和义务。

## 二、公司董事会对现有治理机制的讨论和评估

公司董事会对公司治理机制的建立健全和运行情况进行了讨论和评估,认为现有公司治理机制能够给所有股东提供合适的保护,能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。《公司章程》第四章 4.1.3 条对股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利进行了规定;第四章 4.1.10 条对控股股东和实际控制人的诚信义务进行了规定;第四章 4.6.5 条对关联股东回避进行了规定;第一章 1.9 条对纠纷解决机制进行了规定。此外,公司还专门制定了《关联交易决策制度》。公司能严格按照各项内部规章制度召开会议,各机构、各部门能按照相关规范性文件开展工作,公司治理机制运行情况良好。

综上,股份公司通过制定《公司章程》等一系列内部管理规章制度,建立健全了投资者关系管理、纠纷解决、关联股东与董事回避、财务管理及风险控制等相关内部管理机制,进一步完善了公司法人治理机制,能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据发展需要,及时补充和完善公司治理机制,更有效地执行各项内部制度,更好地保护全体股东的利益。

## 三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

公司及控股股东、实际控制人最近两年不存在重大违法违规行为及因违法违规而被处罚的情况。

## 四、公司独立性情况

### (一) 业务独立性

公司目前主要从事物业管理;房地产经纪;清洁、清洗、会议及展览服务;劳务派遣、信息服务等业务。该等业务独立于鹏基物业的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在实质性的同业竞争或者显失公平的关联交易。公司独立获取业务收入和利

润，具有面向市场的独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及其他关联方进行生产经营的情形。

### （二）资产独立性

公司资产与股东的资产严格分开，并独立运营。股份公司合法拥有其业务经营所必需的房屋、贷款资金及其它经营设备的所有权或者使用权，具有独立的运营系统。鹏基物业的资产独立于股东资产，与股东的资产权属关系界定明确，不存在资金被股东占用的情形。

### （三）人员独立性

公司已与全体员工签订了《劳动合同》，独立发放员工工资；公司的董事、监事及高级管理人员的选举、任免程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，合法、有效；公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### （四）财务独立性

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，公司实行独立核算，能独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或个人共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与股东单位混合纳税现象。

### （五）机构独立性

公司已设立股东大会、董事会和监事会等机构，已聘任总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，并在公司内部设立了从事相应业务的办公机构、职能部门。内部经营管理机构健全，并能够根据内部管理规则独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

## 五、同业竞争情况

公司的主营业务为物业管理、清洁、干洗、劳务派遣、会议及展览服务、信

息服务。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争的情况。

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

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

## 六、公司近两年关联方资金占用和对关联方的担保情况

### （一）资金占用情况

最近两年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。具体情况参见“第四章公司财务”之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易”。

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

## （二）对外担保情况

截止本说明书签署之日止，公司不存在对外担保情况。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员情况

### （一）本人及亲属持有公司股份情况

截至公开转让说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员均不持有公司股份。

同时，公司无其他董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属以任何方式直接或间接持有本公司股份的情况。

### （二）相互之间亲属关系

截至公开转让说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

### （三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

#### 1、重要协议

截至公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订重要协议。

#### 2、重要承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东、实际控制人城投公司，持股 5% 股东国投公司、董事、监事、高级管理人员分别出具了《避免同业竞争承诺函》，具体情况详见本章第五部分“同业竞争情况”相关内容。

### （四）在其他单位兼职情况

截至公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

序号	姓名	本公司任职	在其他公司兼职（任职）情况

1	徐永明	董事长	1、克拉玛依市城投资产经营有限责任公司任董任董事长 2、鑫盛资产经营有限公司任董事 3、克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司任董事 4、克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司任董事
2	白丽	董事	1、克拉玛依市城投文化传媒有限责任公司任监事
3	刘万星	董事	1、克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司任董事 2、克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司任董事 3、克拉玛依市隆裕投资有限责任公司任监事 4、克拉玛依市隆达投资有限责任公司任监事 5、克拉玛依市鑫宝投资有限责任公司任执行董事兼总经理 6、新疆双环石油工程有限公司任副董事长 7、克拉玛依市瑞大糖酒有限公司任董事
4	甘建萍	监事会主席	1、克拉玛依市城投物资供应有限责任公司任监事 2、克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司任监事
5	章磊磊	总经理	克拉玛依市城鹏保安服务有限责任公司任监事

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他情况。公司不存在高级管理人员担任其他公司除董事、监事以外的其他职务的情况。

#### （五）对外投资与公司存在利益冲突情况

，公司控股股东城投公司对外投资企业如下：

##### 1、城投公司对外投资企业

序号	关联方名称	关联关系
1	克拉玛依市工程建设项目管理有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
2	克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
3	克拉玛依市城投资产经营有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
4	克拉玛依市城投碎石开采有限公司	克市城建投持股 51%的企业法人
5	克拉玛依市城投文化传媒有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
6	克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司	克市城建投控股 90%的企业法人

序号	关联方名称	关联关系
7	克拉玛依市城投油沙矿勘探有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
8	克拉玛依油城数据有限公司	克市城建投控股 100%的企业法人
9	克拉克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
10	克拉玛依市城投物资供应有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
11	克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
12	克拉玛依市城鹏保安服务有限公司	克市城建投控股 100%的企业法人
13	克拉玛依市富城能源有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
14	克拉玛依市红城旅游文化集团有限责任公司	克市城建投控股 100%的企业法人
15	克拉玛依市通用航空投资有限责任公司	克市城建投控股 90%的企业法人
16	新疆鑫盛资产经营有限责任公司	克市城建投控股 37.5%的企业法人
17	克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司	克市城建投持股 50%的企业法人
18	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司	克市城建投的分公司
19	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司房地产分公司	克市城建投的分公司

依据公司提供的工商资料，以上关联人的信息如下：

(1) 克拉玛依市城投工程建设项目管理有限责任公司

克拉玛依市城投工程建设项目管理有限责任公司，成立于 2006 年 3 月 30 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030001982 的《企业法人营业执照》，注册资本为 1000 万元，法定代表人为张国军，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围为房屋拆迁；工程项目管理；工程技术咨询服务；工程招标代理。经营期限自 2006 年 3 月 30 日至 2026 年 3 月 28 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投工程建设项目管理有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	1000	100
<b>合计</b>			<b>1000</b>	<b>100</b>

### （2）克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司

克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司，成立于 2004 年 12 月 1 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030001425 的《企业法人营业执照》，注册资本为 1000 万元，法定代表人为张国军，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号城投大厦，经营范围为许可经营项目：无。一般经营项目：石化工业园区项目建设投资、咨询服务、实体投资；房屋、设备租赁；广告的制作、发布及代理；污水处理；园林绿化。经营期限自 2004 年 12 月 01 日 2034 年 11 月 30 日。

截止本公开转让说明书出具之日，克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	1000	100
<b>合计</b>			<b>1000</b>	<b>100</b>

### （3）克拉玛依市城投资产经营有限责任公司

克拉玛依市城投资产经营有限责任公司，成立于 2008 年 04 月 16 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030000936 的《企业法人营业执照》，注册资本为 500 万元，法定代表人为徐永明，住所为新疆克拉玛依市准噶尔路 230 号，经营范围为投资与资产经营管理及咨询服务；固定资产租赁。经营期限自 2008 年 04 月 16 日至 2018 年 04 月 15 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投资产经营有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	500	100
<b>合计</b>			<b>500</b>	<b>100</b>

#### （4）克拉玛依市城投碎石开采有限责任公司

克拉玛依市城投碎石开采有限责任公司，成立于 2008 年 07 月 18 日，现持有克拉玛依市白碱滩区工商局核发的注册号为 650200030001206 的《企业法人营业执照》，注册资本为 1478.13 万元，法定代表人为李新丽，住所为新疆克拉玛依市白碱滩区清泉路 12 号，经营范围为建筑用石料开采、加工、销售；一般经营项目：五金交电、化工产品、金属材料、建材、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备销售。经营期限自 2008 年 07 月 18 日至 2018 年 07 月 16 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投碎石开采有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	753.847	51
2	永升建设集团有限公司	企业法人	576.47	39
3	新疆石油工程建设有限责任公司	企业法人	147.813	10
<b>合计</b>			<b>1478.13</b>	<b>100</b>

#### （5）克拉玛依市城投文化传媒有限责任公司

克拉玛依市城投文化传媒有限责任公司，成立于 2008 年 07 月 18 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030001378 的《企业法人营业执照》，注册资本为 2000 万元，法定代表人为赵欣，住所为新疆克拉玛依市准噶尔路 222 号新天地 3 号楼，经营范围为许可经营项目：电影放映；预包装食品零售；国内正版出版物零售。一般经营项目：景点开发经营；景点内旅客、旅游团队接待；

旅游纪念品的开发、生产、销售；场地租赁；停车场经营；会议及展览服务；运输代理服务；项目投资；广告的制作、发布、代理；文化艺术经纪代理；其他商务服务；房屋、设备租赁；工艺品、音响设备、办公设备、日用品销售。经营期限自 2008 年 10 月 10 日至 2018 年 10 月 09 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投文化传媒有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限公司	企业法人	1600	80
2	克拉玛依融汇城市建设投资开发有限责任公司	企业法人	400	20
<b>合计</b>			<b>2000</b>	<b>100</b>

#### （6）克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司

克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司，成立于 2011 年 07 月 26 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030003638 的《企业法人营业执照》，注册资本为 10000 万元，法定代表人为郎文勇，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号城投大厦，经营范围为许可经营项目：无。一般经营项目：城市保障性住房建设、管理、运营、投资、融资；房地产开发经营；房屋租赁；资产经营。经营期限自 2011 年 07 月 26 日至 2030 年 12 月 31 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	企业法人	1000	10
2	克拉玛依市城投建设投资发展有限公司	企业法人	9000	90

合计			10000	100
----	--	--	-------	-----

(7) 克拉玛依市城投油沙矿勘探有限责任公司

克拉玛依市城投油沙矿勘探公司，成立于 2011 年 10 月 08 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030003734 的《企业法人营业执照》，注册资本为 2000 万元，法定代表人为郎文勇，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号（城投大厦 508 室），经营范围为对油砂矿项目投资；油砂沥青销售。经营期限自 2011 年 07 月 26 日至长期。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投油沙矿勘探公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	2000	100
合计			2000	100

(8) 克拉玛依油城数据有限公司

克拉玛依油城数据有限公司，成立于 2012 年 01 月 08 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030003814 的《企业法人营业执照》，注册资本为 1000 万元，法定代表人为李清辉，住所为新疆克拉玛依市世纪大道 7 号，经营范围为投资与资产管理；信息产品开发；计算机服务业；测绘与地理信息服务；通信工程；电信业务；电子产品销售；技术咨询与培训；广告发布；汽车、设备租赁；会议及展览服务。经营期限自 2012 年 01 月 08 日至 2062 年 01 月 07 日。

截止报告出具之日，克拉玛依油城数据有限公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	1000	100
合计			1000	100

(9) 克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司

克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司，成立于 2012 年 3 月 19 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030003880 的《企业法人营业执照》，注册资本为 3000 万元，法定代表人为张国军，住所为新疆克拉玛依市纬一路 8 号，经营范围为造林苗木、绿化苗木、经济林苗木、花卉生产、批发、零售；苗木、花卉检疫；工程施工、市政设施养护工程；建材、五金交电销售；机械设备安装、租赁及销售；混凝土预制品生产与销售；工程项目技术咨询服务。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	3000	100
合计			<b>3000</b>	<b>100</b>

#### （10）克拉玛依市城投物资供应有限责任公司

克拉玛依市城投物资供应有限责任公司，成立于 2012 年 06 月 21 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030003927 的《企业法人营业执照》，注册资本为 1000 万元，法定代表人为张国军，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号（城投大厦），经营范围为钢材、五金交电、其他化工产品、其他日用品销售；建筑材料加工及销售。经营期限自 2012 年 06 月 21 日至 2022 年 06 月 20 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投物资供应有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	1000	100
合计			1000	100

#### （11）克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司

克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司，成立于 2012 年 12 月 12 日，现

持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030004010 的《企业法人营业执照》，注册资本为 5000 万元，法定代表人为郎文勇，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号（城投大厦 616 室），经营范围为房地产开发经营；投资与资产管理；房屋租赁；信息咨询服务；建材、机械设备、电子产品、日用品销售。经营期限自 2012 年 12 月 12 日至 2062 年 12 月 11 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	5000 万人民币	100
合计			5000 万人民币	100

#### （12）克拉玛依市城鹏保安服务有限责任公司

克拉玛依市城鹏保安服务有限责任公司，成立于 2013 年 06 月 28 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200050023350 的《企业法人营业执照》，注册资本为 100 万元，法定代表人为刘刚，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号（城投大厦 301 室），经营范围为门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估和区域秩序维护。经营期限自 2013 年 06 月 28 日至 2023 年 06 月 27 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市城鹏保安服务有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	100	100
合计			<b>100</b>	<b>100</b>

#### （13）克拉玛依市富城能源有限责任公司

克拉玛依市富城能源有限责任公司，成立于 2013 年 4 月 9 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200050022460 的《企业法人营业执照》，注册资本为 4000 万元，法定代表人为王智深，住所为新疆克拉玛依市白碱滩区三平镇三平路 21 号（3 栋），经营范围为道路普通货物运输，经营性道路危险货物运输（2 类 1 项），危险化学品（液化天然气、压缩天然气、石脑油）生产，城市燃气项目投资与管理，燃气设备维修，与石油天然气开采有关的辅助活动。

截止报告出具之日，克拉玛依市富城能源有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	4000	100
<b>合计</b>			<b>4000</b>	<b>100</b>

#### （14）克拉玛依市红城旅游文化集团有限责任公司

克拉玛依市红城旅游文化集团有限责任公司，成立于 2008 年 04 月 15 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030000928 的《企业法人营业执照》，注册资本为 3000 万元，法定代表人为游建军，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围为房地产、矿产资源投资；社会经济咨询；企业贷款担保业务。

截止报告出具之日，克拉玛依市红城旅游文化集团有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	3000	100
<b>合计</b>			<b>3000</b>	<b>100</b>

#### （15）克拉玛依市通用航空投资有限责任公司

克拉玛依市通用航空投资有限责任公司，成立于 2013 年 05 月 14 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200050022937 的《企业法人营业执照》，注册资本为 10000 万元，法定代表人为王智深，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围为投资与资产管理；航空信息咨询、仓储、装卸搬运服务；机械设备销售及维修；广告制作、发布及代理；信息咨询服务。经营期限自 2013 年 05 月 14 日至 2033 年 05 月 13 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市通用航空投资有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	9000	90
2	克拉玛依市城投资产经营有限责任公司	企业法人	1000	10
<b>合计</b>			<b>10000</b>	<b>100</b>

#### （16）新疆鑫盛资产经营有限责任公司

新疆鑫盛资产经营有限责任公司，成立于 2008 年 04 月 15 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200030000928 的《企业法人营业执照》，注册资本为 3000 万元，法定代表人为游建军，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围为农副产品销售；房地产、矿产资源投资；社会经济咨询；企业贷款担保业务。经营期限自 2008 年 04 月 15 日至 2018 年 4 月 14 日。

截止报告出具之日，新疆鑫盛资产经营有限责任公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	投资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城投建设投资发展有限责任公司	企业法人	1125	37.5
2	克拉玛依市瑞丰拍卖有限公司	企业法人	125	4.166

3	新疆华创商务租赁有限公司	企业法人	850	28.333
4	新疆华创商务租赁有限公司	企业法人	900	30
<b>合计</b>			<b>3000</b>	<b>100</b>

#### (17) 克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司

克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司，成立于 2009 年 11 月 04 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200040000069 的《营业执照》，注册资本为 8000 万元，法定代表人为许新平，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围：许可经营项目：办理各项小额贷款。一般经营项目：无。经营期限自 2009 年 11 月 04 日至 2059 年 11 月 04 日。

截止报告出具之日，克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司股权状况如下：

序号	投资人名称	投资人类型	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	企业法人	4000	50
2	克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	企业法人	2000	25
3	克拉玛依市中小企业信用担保中心	企业法人	1000	12.5
4	克拉玛依融汇城市建设投资开发有限责任公司	企业法人	1000	12.5
<b>合计</b>			<b>8000</b>	<b>100</b>

#### (18) 克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司

克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司，成立于 2010 年 10 月 26 日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为 650200130003744 的《企业法人营业执照》，负责人为王辉，住所为新疆克拉玛依市友谊路 36 号，经营范围：房地产开发经营；城市建设投资；房屋设备租赁；工程咨询服务；建材、机械设备及电子产品、日用品销售；类型：有限责任公司分公司(国有独资)。

### (19) 克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司房地产分公司

克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司，成立于2010年4月8日，现持有克拉玛依市工商局核发的注册号为650200130003605的《企业法人营业执照》，负责人为郎文勇，住所为新疆克拉玛依市友谊路36号，经营范围：房地产开发经营；城市建设投资；房屋设备租赁；工程咨询服务；建材、机械设备及电子产品、日用品销售；类型：有限责任公司分公司(国有独资)。

城投公司所投资企业与股份公司不存在利益冲突。

### (六) 最近两年受到中国证监会、全国股份转让系统公司处罚情况

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

### (七) 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本公司持续经营有不利影响的情形。

## 八、董事、监事、高级管理人员变动情况

### (一) 公司董事、监事、高级管理人员的变动情况

最近两年，公司董事、监事及高级管理人员任职及变动情况如下：

报告期初，有限公司的董事为徐永明、郎文勇、刘万星。2015年2月10日，有限公司创立大会暨第一次股东大会选举徐永明、白丽、刘海军、张蕾、刘万星为公司董事。截至本公开转让说明书签署之日，公司董事会成员未再发生变化。

报告期初，有限公司监事为白丽、陶丽、章磊磊。2015年2月10日，有限公司职工大会作出决议，选举石玉娟为职工代表监事。2015年2月10日，有限公司创立大会暨第一次股东大会选举甘建萍、徐亚艳为股东代表监事。截至本公开转让说明书签署之日，公司监事会成员未发生变化。

报告期初，有限公司的总经理为梁瑞琳、副总经理为章磊磊、王秀玲、马霞，安全总监为李勇。2015年2月10日，城投鹏基第一届董事会第一次会议聘任章磊磊为总经理、聘任马霞、王秀玲为副总经理、韩淑芳为财务总监、王晓霞为董

事会秘书、李勇和为安全总监。截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员未发生变化。

## （二）关于公司董事、监事、高级管理人员任职合规性的说明

根据《中华人民共和国公务员法》第五十三条第十四款规定：公务员必须遵守纪律，不得有下列行为：从事或者参与营利性活动，在企业或者其他营利性组织中兼任职务。根据《中华人民共和国公务员法》第四十二条规定：公务员因工作需要经机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。

公司原总经理梁瑞琳因具有公务员身份，经公司董事会同意，批准梁瑞琳辞去公司总经理职务，2015年2月26日，经公司董事会决议，决定聘请章磊磊担任公司总经理。

目前，公司董事、监事、高级管理人员任职符合公务员法规定，不存在公务员违规兼职问题。

## 第四章公司财务会计信息

### 一、最近两年的审计意见、财务报表

#### （一）最近两年的审计意见

公司 2013 年度、2014 年度的财务会计报告已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2015）第 13006 号）。

#### （二）最近两年财务报表

##### 1、公司财务报表编制基础

公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。

##### 2、公司合并报表范围确定原则、最近两年合并财务报表范围

本公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定确定合并范围。

报告期内，公司无合并范围子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

##### 3、主要财务报表

#### 资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	16,112,133.50	16,755,084.78
应收账款	2,393,522.01	341,037.94
预付款项	458,485.84	332,843.93
其他应收款	54,030.00	26,360.00
存货	39,681.69	87,348.00
<b>流动资产合计</b>	<b>19,057,853.04</b>	<b>17,542,674.65</b>
<b>非流动资产：</b>		
固定资产	3,111,322.07	2,755,957.46
无形资产	49,833.38	62,833.34
长期待摊费用	65,700.00	227,507.49
递延所得税资产	3,626.55	310.66

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
非流动资产合计	3,230,482.00	3,046,608.95
资产总计	22,288,335.04	20,589,283.60
流动负债:		
应付账款	73,593.18	60,567.00
预收款项	482,832.79	614,187.48
应付职工薪酬	7,060,074.46	4,927,613.23
应交税费	529,042.68	738,706.95
其他应付款	1,732,841.88	2,878,089.19
流动负债合计	9,878,384.99	9,219,163.85
负债合计	9,878,384.99	9,219,163.85
所有者权益:		
实收资本	5,526,839.00	5,526,839.00
资本公积	2,158,902.00	2,158,902.00
盈余公积	1,020,063.78	739,221.90
未分配利润	3,704,145.27	2,945,156.85
所有者权益合计	12,409,950.05	11,370,119.75
负债和所有者权益总计	22,288,335.04	20,589,283.60

## 利润表

单位:元

项目	2014年度	2013年度
一、营业收入	51,990,976.77	46,859,435.66
减: 营业成本	44,289,929.42	39,046,476.84
营业税金及附加	1,346,126.20	1,976,150.33
销售费用	-	-
管理费用	3,793,550.98	3,239,509.97
财务费用	-56,873.57	-58,464.85
资产减值损失	22,105.90	1,621.09
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,596,137.84	2,654,142.28
加: 营业外收入	727,280.02	481,151.00
减: 营业外支出	12,561.34	256,532.05
其中: 非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	3,310,856.52	2,878,761.23

填列)		
减：所得税费用	503,494.50	494,778.49
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,807,362.02</b>	<b>2,383,982.74</b>
<b>五、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>2,807,362.02</b>	<b>2,383,982.74</b>

注：截至 2014 年 12 月 31 日公司尚是有限公司，无股份数量，因此每股收益未填写。

### 现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 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	49,818,310.47	47,450,089.25
收到其他与经营活动有关的现金	732,397.53	858,502.65
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>50,550,708.00</b>	<b>48,308,591.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	12,969,189.94	8,986,615.05
支付给职工以及为职工支付的现金	31,589,767.08	30,330,926.00
支付的各项税费	2,296,920.67	2,069,582.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,590,123.93	1,083,913.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,446,001.62</b>	<b>42,471,037.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,104,706.38</b>	<b>5,837,554.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,980.82	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,980.82</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	988,050.00	442,232.00
投资支付的现金	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>988,050.00</b>	<b>442,232.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-979,069.18</b>	<b>-442,232.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,768,588.48	442,147.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,768,588.48</b>	<b>442,147.12</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,768,588.48</b>	<b>-442,147.12</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-642,951.28</b>	<b>4,953,175.29</b>
加：期初现金及现金等价物余额	16,755,084.78	11,801,909.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>16,112,133.50</b>	<b>16,755,084.78</b>

## 所有者权益变动表（2014 年度）

单位：元

项目	2014 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,526,839.00	2,158,902.00	739,221.90	2,945,156.85	11,370,119.75
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5,526,839.00	2,158,902.00	739,221.90	2,945,156.85	11,370,119.75
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	280,736.20	758,037.34	1,038,773.54
（一）净利润	-	-	-	2,807,362.02	2,807,362.02
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	2,807,362.02	2,807,362.02
（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	-	-	280,736.20	-2,049,324.68	-1,768,588.48
1、提取盈余公积	-	-	280,736.20	-280,736.20	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3、对股东（或股东）的分配	-	-	-	-1,768,588.48	-1,768,588.48
4、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、其他	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	5,526,839.00	2,158,902.00	1,019,958.10	3,703,194.19	12,408,893.29

## 所有者权益变动表（2013 年度）

单位：元

项目	2013 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	5,526,839.00	2,158,902.00	500,823.63	1,241,719.50	9,428,284.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-

项目	2013 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>二、本年年初余额</b>	<b>5,526,839.00</b>	<b>2,158,902.00</b>	<b>500,823.63</b>	<b>1,241,719.50</b>	<b>9,428,284.13</b>
<b>三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>	-	-	<b>238,398.27</b>	<b>1,703,437.35</b>	<b>1,941,835.62</b>
(一) 净利润	-	-	-	<b>2,383,982.74</b>	<b>2,383,982.74</b>
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	<b>2,383,982.74</b>	<b>2,383,982.74</b>
(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	-	-	<b>238,398.27</b>	<b>-680,545.39</b>	<b>-442,147.12</b>
1、提取盈余公积	-	-	238,398.27	-238,398.27	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3、对股东(或股东)的分配	-	-	-	-442,147.12	-442,147.12
4、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、其他	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>5,526,839.00</b>	<b>2,158,902.00</b>	<b>739,221.90</b>	<b>2,945,156.85</b>	<b>11,370,119.75</b>

#### 4、最近两年更换会计师事务所情况

公司最近两年财务报表由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,未更换会计师事务所。

## 二、主要会计政策、会计估计及其变更情况

### 1、收入

#### (1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;公司既没有保留与

所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

## （2）提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

## 2、金融工具

金融工具分为金融资产与金融负债。

### （1）金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

#### a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

#### b. 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

#### c. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

#### d. 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为其他流动资产或一年内到期的非流动资产。

### （2）金融资产的确认和计量

金融资产于公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

b. 可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。除减值损失及外币可供出售金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原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。

c. 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

d. 应收款项

应收款项包括对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及所持有的其他企业无活跃市场报价的债务工具，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等。应收款项以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于有活跃市场报价的金融资产，采用活跃市场报价确定公允价值。对于无活跃市场报价的金融资产，采用未来现金流量折现等估值方法确定公允价值。

### （3）金融资产转移

当某项金融资产转移后，该金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方时，终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 所转移金融资产的账面价值；
- b. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 终止确认部分的账面价值；
- b. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### （4）金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证

据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

#### （5）金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量，其他金融负债按摊余成本计量。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

公司回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 3、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

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

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指：大于或等于 500 万元的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### （2）按组合计提坏账准备应收款项：

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

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
备用金押金组合	按备用金押金划分组合
账龄组合	除关联方组合、政府部门组合、备用金组合、单项金额重大并已单项计提坏账准备、单项金额虽不重大但已单项计提坏账准备的的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	单独进行减值测试
备用金押金组合	单独进行减值测试

账龄组合	按账龄分析法
------	--------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	1.00	1.00
1—2年	5.00	5.00
2—3年	10.00	10.00
3—4年	30.00	30.00
4—5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方、备用金押金组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

#### 4、存货

##### (1) 存货的初始确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- a. 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- b. 该存货的成本能够可靠地计量。

##### (2) 存货分类

存货分类为原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、在产品。

##### (3) 存货的初始计量

存货应当按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

a. 外购的存货成本，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。

b. 存货的加工成本，包括直接人工以及按照一定方法分配的制造费用。

c. 存货的其他成本，是指除采购成本、加工成本以外的，使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

d. 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

e. 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

g. 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

h. 同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其在被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其公允价值确定其入账价值。

i. 企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

#### (4)发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

#### (5)存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

#### (6)包装物和低值易耗品的摊销方法

包装物和低值易耗品按照使用次数分次计入成本费用；金额较小的，在领用时一次计入成本费用。

#### (7)存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;

需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

## 5、长期股权投资

### (1) 投资成本确定

#### a. 企业合并形成的长期股权投资

在同一控制下的企业合并中,公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

在非同一控制下的企业合并中,公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

#### b. 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

## (2) 后续计量及损益确认方法

### a. 成本法核算的长期股权投资

本公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。

成本法下公司确认投资收益，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，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，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

### b. 权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司与其他投资方对其实行共同控制的被投资单位。

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

#### c. 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，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，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、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

减值按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》处理。

## 6、固定资产

### (1) 固定资产的初始确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

### (2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

a. 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

b. 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。

c. 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

f. 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

### (3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

#### （4）固定资产的折旧方法

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

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20年	5.00	4.75
办公设备	3-10年	5.00	9.50-31.67
运输工具	4-10年	5.00	9.50-23.75
其他设备	3-10年	5.00	9.50-31.67

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

#### （5）固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

#### （6）固定资产的处置

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### （7）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

- a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- b. 承租人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，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- c. 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。

d. 承租人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。

e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为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。

## 7、在建工程

在建工程成本按实际成本确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根

据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

## 9、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量,并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的,自无形资产可供使用时起,采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法,在预计使用年限内摊销;无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销;使用寿命不确定的无形资产,不作摊销。

本公司于每年年度终了,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,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 10、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产,公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的,估计其可收回金额。可收回金额根据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。当资产的可收回金额低于其账面价值的,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产的减值

损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

### **11、长期待摊费用摊销方法**

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### **12、资产减值准备**

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 13、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与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。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时

性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

## 15、租赁

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### （1）融资租赁

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费。

### （2）经营租赁

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 16、职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

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

## 17、主要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

## 18、重要会计政策和会计估计变更

### （1）会计政策变更

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等七项具体准则，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业应当在 2014 年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额无影响。

## (2) 会计估计变更

公司不存在会计估计变更。

## 三、主要会计数据和财务指标

### (一) 主营业务收入的主要构成、变动趋势及原因

公司最近两年分服务类别的主营业务收入、利润、毛利率的主要构成及比例如下：

单位：元

产品名称	2014 年度			
	销售金额	毛利	毛利率 (%)	占收入比例 (%)
物业服务	40,170,678.54	6,258,579.47	15.58	77.26
会展服务	8,119,395.64	513,180.04	6.32	15.62
房屋租赁	2,161,281.62	1,600,008.93	74.03	4.16
劳务派遣服务	1,707,784.37	111,252.45	6.51	3.28
清洗服务	183,836.60	-299,073.15	-162.68	0.35
<b>合计</b>	<b>51,790,976.77</b>	<b>7,631,947.74</b>	<b>14.74</b>	<b>99.62</b>

单位：元

产品名称	2013 年度			
	销售金额	毛利	毛利率 (%)	占收入比例 (%)
物业服务	36,184,107.94	6,011,792.57	16.61	77.22
会展服务	6,682,781.15	-292,904.76	-4.38	14.26
房屋租赁	2,146,383.20	1,669,344.23	77.77	4.58
劳务派遣服务	1,153,561.35	173,230.90	15.02	2.46
清洗服务	176,262.02	-264,844.12	-150.26	0.38
<b>合计</b>	<b>46,479,095.66</b>	<b>7,432,618.82</b>	<b>15.99</b>	<b>99.19</b>

### 1、主营业务收入结构及变动分析

公司的物业服务收入主要来源于克拉玛依市政府单位物业服务市场构成公司主营业务收入的绝大部分，2013 年、2014 年，公司的物业服务收入占比分别为 77.22%、77.26%，服务客户主要包括克拉玛依市机关事务管理局、克拉玛依

市公安局、克拉玛依石油化工工业园区管理委员会等单位；2014 年的物业服务收入较 2013 年增加约 398.66 万元，主要是公司在原有业务基础上，2014 年增加了中石油兰州润滑油研发中心、人防地下街、图书馆项目等新的物业服务项目，从而提升了物业服务收入；

**报告期内公司物业服务收入的具体情况如下：**

物业服务项目	主要内容	收入	
		2014 年度 (元)	2013 年度 (元)
办公写字楼物业	公司主要对高端办公写字楼物业服务，包括工程维修、秩序维护、保洁服务、会议服务、综合事务服务等。	30,928,544.88	29,391,407.94
工业园区物业	工业园区物业管理服务是对产业园区进行一体化的后勤保障服务。	2,700,000.00	2,650,000.00
公众性场馆物业	包括体育馆、青少年科技活动中心、图书馆、会展中心公众性场馆物业服务，涵盖工程维修、保洁服务、秩序维护服务、会议服务等。	6,542,133.66	4,142,700.00
住宅物业	包括高端别墅区住宅物业服务、公寓楼物业管理服务。	-	-
小计		40,170,678.54	36,184,107.94

会展服务收入主要是公司利用克拉玛依市会展中心用于举办各类会展、论坛，通过提供场地服务以收取租赁及服务费用实现收入。公司会展服务所依托的克拉玛依市会展中心为母公司克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司所有的资产，其经营模式为：公司与克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司签订委托经营协议，双方约定克拉玛依市会展中心由克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司委托给公司受托经营，由公司负责对外经营并负责物业管理，保证会展中心及附属的设备正常使用，自主经营、自负盈亏，以会展中心的收入弥补会展中心运营管理费及物业服务费；由公司与各类展会、论坛主办方直接签定协议书，由公司提供场地、展位搭建及物业服务并收取相应的费用。**克拉玛依市城市建设**

投资发展有限责任公司与公司签订《会展中心委托经营协议》，约定克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司将会展中心委托公司对外经营并负责物业管理，克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司不承担物业公司受托经营会展中心期间的一切经营管理费用，但需承担会展中心设备设施的大修、中修、年修、特种设备的维修和保养等费用。会展中心由公司自主经营、自负盈亏，公司自行承担经营期间所发生的各项费用，包括日常运行所发生的水、电、暖费用。公司取得的收入不与克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司分成，克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司不向公司支付委托管理费，双方不存在现金流。随着会展中心的知名度和影响力不断提高，2014年举办的会展次数为较2013年有所增加，会展服务收入相应增加约143.66万元，其占收入的比重保持基本稳定。

房屋租赁收入主要是公司以自有的房屋以及租赁而来的资产（人防办公室租赁给红山油田、驰达公寓）对外出租产生的收入；报告期内房屋租赁面积、收入及占比保持稳定。

劳务派遣服务是公司为客户提供人员招聘服务，确定劳务人员人选后，由公司与劳务人员签定劳动合同并支付薪酬，再向客户收取人员薪酬及劳务管理费，劳务管理费的计提一般以劳务人员薪酬为基础收取。2014年的劳务派遣收入较2013年增加约55.42万元，主要是由于公司新增了司法局、药监局等客户。

清洗服务主要来自于公司开设的干洗店，报告期内清洗服务收入绝对值及占比较低。公司清洗服务主要是为了在服务业主的同时，为其清洗衣物提供便利而开设的洗衣店，由于并非专业经营，客户较少，收入未覆盖成本而亏损。

## 2、毛利率变动分析

报告期内，2014年的综合毛利率较2013年降低了1.51个百分点，主要变动如下：

报告期内成本主要以人工成本为主，以及办公费、差旅费、折旧费、邮电费、水电费、暖气费、物料消耗、设备维护费、设备租赁费等，报告期内未发生较大波动。物业服务收入的毛利率降低了1.03个百分点，主要原因是为进一步提高服务水平，公司在2014年对人员薪酬有所调整，人工成本的上升使得物业服务成本上升导致。

会展服务的主要成本构成包括：物业服务人员工资、社会保险费用、福利费、办公费、物料消耗、水费、电费、暖气费等。2013 年人工成本较大，而参展客户数量较少，导致毛利为负数。

房屋租赁收入的毛利率总体较高，主要是由公司对外出租的克拉玛依市人防物资库房综合楼毛利率造成，公司整体租入克拉玛依市人防物资库房综合楼，通过对接市场资源，将其整体对外出租，取得较高的收益水平，从而使得房屋租赁的毛利率总体较高。由于对外的租金及维护成本保持相对稳定，2014 年的房屋租赁毛利率较 2013 年也保持稳定；

劳务派遣服务毛利率降低了 8.51 个百分点，主要是由于公司为了重点加强开拓新客户，收取的劳务派遣管理费有所降低导致。

此外，2014 年的会展服务毛利率较 2013 年提升了 10.7 个百分点，主要原因是随着会展次数的增多，公司的组织、管理及服务水平不断提升，会展中心的影响不断提升，吸引了更多主办方和参展方，展会次数和面积都有所提升，规模效应出现使得毛利率不断提升。

清洗服务主要是在物业服务的基础上为客户提供便利服务以提高客户粘性，报告期内毛利率为负，但对公司整体的毛利率影响不大。

公司最近两年的主营业务收入按地区分部列示如下：

单位：元

地区	2014 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	占收入比重 (%)
克拉玛依市内	48,345,900.83	40,834,322.33	15.54	92.99
克拉玛依市外	3,445,075.94	3,455,607.09	-0.31	6.63
合计	<b>51,790,976.77</b>	<b>44,289,929.42</b>	<b>14.48</b>	<b>99.62</b>

单位：元

地区	2013 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	占收入比重 (%)
克拉玛依市内	43,150,967.33	35,874,721.09	16.86	92.09
克拉玛依市外	3,328,128.33	3,171,755.75	4.70	7.10
合计	<b>46,479,095.66</b>	<b>39,046,476.84</b>	<b>15.99</b>	<b>99.19</b>

报告期内，公司主要收入来自克拉玛依市，克拉玛依市外的收入主要来自于

位于乌鲁木齐市的西部钻探中心物业服务项目，其毛利率较克拉玛依市内收入较低主要是由于公司刚进入乌鲁木齐市市场，采用较低的价格取得市场份额。

## （二）主要费用及变动情况

公司最近两年主要费用及其变动情况如下：

单位：元

项目	2014 年度		2013 年度
	金额	增长率 (%)	金额
销售费用	-	-	-
管理费用	3,924,451.37	21.14	3,239,509.97
其中：研发费用	-	-	-
财务费用	-56,873.57	2.72	-58,464.85
营业收入	51,990,976.77	10.95	46,859,435.66
销售费用占营业收入比重	-	-	-
管理费用占营业收入比重	7.55		6.91
研发费用占营业收入比重	-	-	-
财务费用占营业收入比重	-0.11		-0.12

报告期内，由于公司取得订单的主要方式是通过参与招投标，公司无销售费用支出；

报告期内，管理费用明细如下：

项目	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	2,354,018.63	2,031,328.89
办公费	60,801.87	67,686.04
差旅费	61,130.40	35,554.90
业务招待费	4,125.00	88,125.00
折旧费	352,128.68	342,262.09
房屋租赁费	61,766.00	55,450.00
劳动保护费	54,729.50	76,326.10
邮电费	64,468.44	65,949.00
会务费	898.00	8,791.09
税金	18,028.72	21,737.02
车辆费用	135,192.64	243,050.89
宣传费	9,048.00	60,845.00
其他费用	119,439.53	104,232.29
无形资产摊销	12,999.96	2,166.66
材料费	27,155.00	36,005.00
审计咨询费	588,521.00	-
合计	3,924,451.37	3,239,509.97

报告期内，公司的的管理费用主要包括管理人员薪酬、办公费、资产折旧及

摊销及各种日常开支等，2013 年管理费用比 2012 年同比增长 21.14%，主要变动如下：（1）随着公司业务量的增长，管理人员的工作量与薪酬有所提高；（2）2014 年度为挂牌事宜支出的审计、咨询费用增加约 58.85 万。2014 年管理费用占营业收入的比重比 2013 年保持基本稳定。

报告期内，财务费用明细如下：

项目	2014 年度	2013 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	59,472.57	60,835.35
手续费支出	2,599.00	2,370.50
合计	-56,873.57	-58,464.85

报告期内，公司的财务费用主要银行存款的利息收入、银行手续费组成，其绝对金额及占销售收入的比重较低。

### （三）非经常性损益及重大投资收益情况

公司最近两年非经常性损益及其变动情况如下：

单位：元

项目	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益	1,076.47	-17,004.27
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	47,066.59	-
政府补助	630,336.56	400,776.00
对非金融企业收取的资金占用费	-	-
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业	-	-

项目	2014年度	2013年度
务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益		
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	36,239.06	-159,152.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
非经常性损益总额	714,718.68	224,618.95
减：非经常性损益的所得税影响数	107,207.80	33,692.84
非经常性损益净额	607,510.88	190,926.11
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-	-
归属于公司普通股股东的非经常性损益	607,510.88	190,926.11

最近两年的政府补助明细如下：

单位：元

项目	2014年度	2013年度
就业见习生补贴款	76,400.00	73,540.00
社会保险补贴款	553,936.56	327,236.00
<b>合计</b>	<b>630,336.56</b>	<b>400,776.00</b>

最近两年的营业外支出明细如下：

单位：元

项目	2014年度	2013年度
非流动资产处置损失合计	6,212.00	17,004.27
其中：固定资产处置损失	6,212.00	17,004.27
其他	6,349.34	239,527.78
<b>合计</b>	<b>12,561.34</b>	<b>256,532.05</b>

2013年度“其他”金额较高，主要原因是2012年8月公司从克拉玛依市人防办公室租入人防物资库房时，该物资库房处于租赁状态，人防办公室与前任租户的租赁合同尚未到期，而克拉玛依市红山有限公司向公司要求整体租赁人防物资库房，公司为了整体租入该栋房屋，经与前任租户沟通，双方协商同意提前解除租赁合同并由公司向前任租户支付赔偿金20.5万元所导致。

#### （四）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

##### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税增值额	3.00
营业税	应纳税营业额	5.00
城建税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
房产税	应纳税房租额、房产余值	12.00、1.20
企业所得税	应纳税所得额	15.00、25.00

##### 2、税收优惠及批文

根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收优惠问题的通知》（财税[2011]58号）、《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）、《自治区国家税务局关于贯彻落实西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年第2号）的有关规定，对设在西部地区鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税，2014年5月9日经克拉玛依市克拉玛依区国家税务局批准，对本公司从2013年开始减按15%的税率征收企业所得税。

公司享受的所得税税收优惠无明确的到期日，该税收优惠对公司财务业绩的影响如下：

	2014年	2013年
净利润（元）	2,807,362.02	2,383,982.74
税收优惠金额（元）	335,663.00	329,852.33
扣除税收优惠之后的净利润（元）	2,471,699.02	2,054,130.41

#### （五）报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

##### 1、货币资金

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
银行存款	16,112,133.50	16,755,084.78
合计	16,112,133.50	16,755,084.78

报告期内公司货币资金余额较高，主要是由于物业服务费回款情况良好。相比于2013年12月31日，2014年末的货币余额保持稳定。

截至报告期末，公司不存在受限货币资金。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款按种类列示

单位：元

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款				
关联方组合	-	-	-	-
账龄组合	2,417,699.00	100.00	24,176.99	1.00
组合小计	2,417,699.00	100.00	24,176.99	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,417,699.00</b>	<b>100.00</b>	<b>24,176.99</b>	<b>1.00</b>

单位：元

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款				
关联方组合	136,000.00	39.64	-	-
账龄组合	207,109.03	60.36	2,071.09	1.00
组合小计	343,109.03	100.00	2,071.09	0.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>343,109.03</b>	<b>100.00</b>	<b>2,071.09</b>	<b>0.60</b>

2014年末的应收账款余额较2013年末偏高，主要是公司为克拉玛依市旅游局举办的“2014中国新疆旅游商品博览会暨音乐美食节”、克拉玛依市科学技术协会举办的“第三届国际信息化论坛”提供会展中心租赁及服务而产生的会展服务收入尚未收回，目前正在催收过程中。

### (2) 坏账准备的计提情况

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2014年12月31日
----	-------------

	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	2,417,699.00	100.00	24,176.99
<b>合计</b>	<b>2,417,699.00</b>	<b>100.00</b>	<b>24,176.99</b>

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	207,109.03	100.00	2,071.09
<b>合计</b>	<b>207,109.03</b>	<b>100.00</b>	<b>2,071.09</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的应收账款均为 1 年以内，欠款客户均为市政单位，历史回款情况良好，不存在重大回收风险。

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东单位及个人款项。

(4) 应收账款前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
克拉玛依市旅游局	非关联方	1,466,487.00	1 年以内	60.66
克拉玛依市科学技术协会	非关联方	951,212.00	1 年以内	39.34
<b>合计</b>		<b>2,417,699.00</b>		<b>100.00</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名单位情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	母公司	136,000.00	1 年以内	39.64
克拉玛依红山油田有限责任公司	非关联方	147,109.03	1 年以内	42.88
中船重工新疆海源能源装备有限公司	非关联方	60,000.00	1 年以内	17.48
<b>合计</b>		<b>343,109.03</b>		<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，欠款金额前五名客户占公司应收账款总额的 100.00%，欠款客户较为集中。其中，对克拉玛依市旅游局的应收账款占期末余额的比重为 60.66%，占比情况较高，主要客户在报告期内保持稳定，经营状况良好，应收账款均处在正常信用期内，预计应收账款集中不会对公司的生产经营

产生重大不利影响。

### 3、预付款项

#### (1) 预付账款按账龄列示

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	458,485.84	100.00	332,843.93	100.00
<b>合计</b>	<b>458,485.84</b>	<b>100.00</b>	<b>332,843.93</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司的预付账款主要用于预付房租款、采购保洁用品、固定资产、低值易耗品等，截至报告期末，预付账款均在1年以内，不存在重大回收风险。

(2) 截至2014年12月31日，预付款项中无持有公司5.00%（含5.00%）以上表决权股份的股东单位及个人款项。

#### (3) 预付账款前五名情况：

截至2014年12月31日，大额预付账款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
克拉玛依市人民防空办公室	非关联方	234,719.77	1年以内	51.19
克拉玛依区兄俩服饰店	非关联方	145,017.00	1年以内	31.63
克拉玛依区丹龙制衣店	非关联方	54,247.75	1年以内	11.83
中石油天然气公司新疆分公司	非关联方	23,001.32	1年以内	5.02
<b>合计</b>		<b>456,985.84</b>		<b>99.67</b>

2014年末的大额预付账款中，克拉玛依市人民防空办公室名下的预付款是公司预付的人民防空办公室物资仓库的租金；预付给兄俩服饰店、丹龙制衣店的款项是公司制作工服而预付的材料费，中石油天然气公司新疆分公司名下的预付账款是公司预付的办公用油料款。

截至2013年12月31日，大额预付账款情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
人民防空平战结合工程管理费	非关联方	234,719.78	1年以内	70.52
克拉玛依区兄俩服饰店	非关联方	70,250.00	1年以内	21.11
中石油天然气公司新疆分公司	非关联方	27,874.15	1年以内	8.37
<b>合计</b>		<b>332,843.93</b>		<b>100.00</b>

### 4、其他应收款

## (1) 其他应收款按类别列示

单位：元

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款				
备用金押金组合	54,030.00	100.00	-	-
组合小计	54,030.00	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>54,030.00</b>	<b>100.00</b>	-	-

(续)

单位：元

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款				
备用金押金组合	26,360.00	100.00	-	-
组合小计	26,360.00	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>26,360.00</b>	<b>100.00</b>	-	-

报告期末，公司的其他应收款主要是备用金及员工借款，此外，公司为员工提供住宿，租入员工宿舍而交纳的租房押金也在此核算。按照企业会计政策，押金及备用金不存在重大回收风险，无需计提坏账准备。

(2) 截至2014年12月31日，其他应收款中无持有公司5.00%（含5.00%）以上表决权股份的股东单位。

## (3) 其他应收款前五名情况

截至2014年12月31日其他应收款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例(%)

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例 (%)
克拉玛依市市机关事务局	非关联方	41,410.00	1年以内	投标保证金	76.64
克拉玛依区市容环境卫生管理局	非关联方	9,000.00	1-2年、2-3年	垃圾斗押金	16.66
田涛	非关联方	3,000.00	1-2年	员工宿舍押金	5.55
刘刚	非关联方	270.00	1年以内	员工借款	0.50
克拉玛依市金山公司	非关联方	150.00	2-3年	纯净水瓶押金	0.28
<b>合计</b>		<b>53,830.00</b>			<b>99.63</b>

截至2014年12月31日，账龄较长的其他应收款主要是支付的生产经营用具押金及为员工提供住宿而支付的租房押金，由于公司经营正常进行押金未退因此账龄较长。

截至2013年12月31日其他应收款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例 (%)
克拉玛依市供水公司	非关联方	21,900.00	1年以内、1-2年	会展中心、文体中心用水押金	83.08
田涛	非关联方	3,000.00	1年以内	员工宿舍押金	11.38
克拉玛依市机关事务管理局	非关联方	1,410.00	1年以内	投标保证金	5.35
万利公司	非关联方	50.00	1-2年	用水押金	0.19
<b>合计</b>		<b>26,360.00</b>			<b>100.00</b>

## 5、存货

(1) 存货分类情况如下：

单位：元

项目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	39,681.69	-	39,681.69	87,348.00	-	87,348.00
<b>合计</b>	<b>39,681.69</b>	<b>-</b>	<b>39,681.69</b>	<b>87,348.00</b>	<b>-</b>	<b>87,348.00</b>

报告期内，公司的存货主要包括保洁用品及用具，公司所需要的存货通用程

度较高，可以快速从市场渠道采购而来，以满足经营的要求，因此报告期末的余额较低。

## (2) 存货跌价准备情况

截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司存货不存在跌价准备情况。

## 6、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详见本说明书“第四章公司财务会计信息”之“二、主要会计政策、会计估计及其变更情况”之“6、固定资产”。

## (2) 固定资产及累计折旧情况

### a、固定资产账面原值：

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
房屋建筑物	1,963,931.90	-	-	1,963,931.90
办公设备	543,911.25	149,300.00	54,180.00	639,031.25
运输工具	1,464,376.00	-	32,347.00	1,432,029.00
其他设备	1,471,531.08	838,750.00	80,360.00	2,229,921.08
<b>合计</b>	<b>5,443,750.23</b>	<b>988,050.00</b>	<b>166,887.00</b>	<b>6,264,913.23</b>

(续)

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
房屋建筑物	1,963,931.90	-	-	1,963,931.90
办公设备	587,189.92	42,230.00	85,508.67	543,911.25
运输工具	1,250,974.00	213,402.00	-	1,464,376.00
其他设备	1,370,450.08	121,600.00	20,519.00	1,471,531.08
<b>合计</b>	<b>5,172,545.90</b>	<b>377,232.00</b>	<b>106,027.67</b>	<b>5,443,750.23</b>

2014 年公司新增的“其他设备”为公司采购的扫雪车辆及配件。

### b、累计折旧：

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期计提	本期减少	2014 年 12 月 31 日
房屋建筑物	489,772.05	-	93,225.84	-	582,997.89
办公设备	408,201.62	-	141,251.10	51,911.00	497,541.72
运输工具	830,620.31	-	240,785.40	30,729.65	1,040,676.06
其他设备	959,198.79	-	149,518.70	76,342.00	1,032,375.49
<b>合计</b>	<b>2,687,792.77</b>	<b>-</b>	<b>93,225.84</b>	<b>51,911.00</b>	<b>3,153,591.16</b>

(续)

项目	2012年12月31日	本期增加	本期计提	本期减少	2013年12月31日
房屋建筑物	396,468.90	-	93,303.15	-	489,772.05
办公设备	437,988.43	-	51,122.57	80,909.38	408,201.62
运输工具	615,765.83	-	214,854.48	-	830,620.31
其他设备	726,021.86	-	240,162.20	6,985.27	959,198.79
<b>合计</b>	<b>2,176,245.02</b>	<b>-</b>	<b>599,442.40</b>	<b>87,894.65</b>	<b>2,687,792.77</b>

## c、固定资产账面净值：

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
房屋建筑物	1,380,934.01	1,474,159.85
办公设备	141,489.53	135,709.63
运输工具	391,352.94	633,755.69
其他设备	1,197,545.59	512,332.29
<b>合计</b>	<b>3,111,322.07</b>	<b>2,755,957.46</b>

## d、固定资产减值准备：

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
房屋建筑物	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(续)

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋建筑物	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 固定资产账面价值：

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
房屋建筑物	1,380,934.01	1,474,159.85	1,567,463.00
办公设备	141,489.53	135,709.63	149,201.49
运输工具	391,352.94	633,755.69	635,208.17
其他设备	1,197,545.59	512,332.29	644,428.22
<b>合计</b>	<b>3,111,322.07</b>	<b>2,755,957.46</b>	<b>2,996,300.88</b>

报告期内，随着业务量的增长，公司适当增加了电脑等办公设备的采购量以满足管理要求，固定资产均能得到充分使用，不存在产能闲置风险。

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。

## 7、无形资产

无形资产取得方式、初始金额、摊销方法、摊销年限、剩余摊销年限、截至2014年12月31日的摊余价值等情况如下：

无形资产情况

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、账面原值合计	65,000.00	-	-	65,000.00
软件	65,000.00	-	-	65,000.00
二、累计摊销合计	2,166.66	12,999.96	-	15,166.62
软件	2,166.66	12,999.96	-	15,166.62
三、无形资产账面净值合计	62,833.34	-	-	49,833.38
软件	62,833.34	-	-	49,833.38
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	62,833.34	-	-	49,833.38
软件	62,833.34	-	-	49,833.38

(续)

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
一、账面原值合计	-	65,000.00	-	65,000.00
软件	-	65,000.00	-	65,000.00
二、累计摊销合计	-	2,166.66	-	2,166.66
软件	-	2,166.66	-	2,166.66
三、无形资产账面净值合计	-	-	-	62,833.34
软件	-	-	-	62,833.34
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	-	-	-	62,833.34
软件	-	-	-	62,833.34

2013年新增的无形资产为公司采购的财务软件。

## 8、长期待摊费用

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
驰达公寓楼装修费	65,700.00	153,300.00
洗衣店装修费	-	74,207.49
办公楼装修费	-	-

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>合计</b>	<b>65,700.00</b>	<b>227,507.49</b>

(续)

项目	2013年12月31日	本期增加	本期摊销	累计摊销	他减少	2014年12月31日	剩余摊销期限	其他减少原因
驰达公寓楼装修费	153,300.00	-	87,600.00	372,300.00		65,700.00	9.00	-
洗衣店装修费	74,207.49	-	74,207.49	296,829.70		-	-	-
<b>合计</b>	<b>227,507.49</b>	<b>-</b>	<b>161,807.49</b>	<b>669,129.70</b>		<b>65,700.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(续)

项目	2012年12月31日	本期增加	本期摊销	累计摊销	其他减少	2013年12月31日	剩余摊销期限	其他减少原因
驰达公寓楼装修费	240,900.00	-	87,600.00	284,700.00	-	153,300.00	21.00	-
洗衣店装修费	148,414.89	-	74,207.40	222,622.21	-	74,207.49	12.00	-
办公楼装修费	32,014.56	-	32,014.56	240,109.70	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>421,329.45</b>	<b>-</b>	<b>193,821.96</b>	<b>747,431.91</b>	<b>-</b>	<b>227,507.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## (六) 最近两年主要负债情况

### 1、应付账款

(1) 应付账款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	30,526.18	41.48	17,500.00	28.89
1至2年	-	-	24,000.00	5.84
2至3年	24,000.00	32.61	19,067.00	4.64
3年以上	19,067.00	25.91	-	-
<b>合计</b>	<b>73,593.18</b>	<b>100.00</b>	<b>60,567.00</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司的应付账款余额较低，主要是由公司经营特点决定，公司提供物业服务主要依靠人力资源，物资采购的比重较低。

(2) 报告期内无应付持有公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 应付账款前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质及挂账原因	占应收账款总额的比例(%)
中瑞岳华税务师事务所新疆有限公司克拉玛依分所	非关联方	25,000.00	1年以内	税务咨询费	33.97
江苏宜兴市金色光芒环境艺术喷泉有限公司	非关联方	24,000.00	2至3年	装修款,因质量瑕疵,尾款未付	32.61
克拉玛依市永安房地产开发公司	非关联方	19,067.00	3年以上	装修款,因质量瑕疵,尾款未付	25.91
克拉玛依市立业有限责任公司	非关联方	5,526.18	1年以内	制度牌制作费	7.51
<b>合计</b>		<b>73,593.18</b>			<b>100.00</b>

截至2013年12月31日,应付账款前五名情况如下:

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	款项性质及挂账原因	占应收账款总额的比例(%)
江苏宜兴市金色光芒环境艺术喷泉有限公司	非关联方	24,000.00	1至2年	装修款,因质量瑕疵,尾款未付	39.63
克市永安房地产开发公司	非关联方	19,067.00	2至3年	装修款,因质量瑕疵,尾款未付	31.48
高双平	非关联方	16,400.00	1年以内	冰雪劳务费	27.08
克拉玛依市立业有限责任公司	非关联方	1,100.00	1年以内	制度牌制作费	1.82
<b>合计</b>		<b>60,567.00</b>			<b>100.00</b>

## 2、预收账款

(1) 预收账款账龄情况如下:

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	355,267.91	73.58	541,542.00	88.17
1至2年	127,564.88	26.42	72,645.48	11.83
<b>合计</b>	<b>482,832.79</b>	<b>100.00</b>	<b>614,187.48</b>	<b>100.00</b>

公司的预收账款主要包括洗衣卡预存款、预收的房屋租金、物业服务费用。

账龄为 1 至 2 年的预收账款为洗衣卡预存款。

(2) 报告期无预收持有公司 5.00% (含 5.00%) 以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

(3) 预收账款前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日, 预收账款前五名情况如下:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	账龄	金额	款项性质	占预收账款比例 (%)
四川洪雅禾森电力公司	非关联方	1 年以内	27,500.00	物业服务费	5.70
克拉玛依市国税局	非关联方	1 年以内	25,000.00	物业服务费	5.18
克拉玛依隽瑞会计师事务所	非关联方	1 年以内	25,000.00	房屋租金	5.18
克拉玛依市天商管道技术公司	非关联方	1 年以内	23,562.00	房屋租金	4.88
中国建设银行新疆分行营业部	非关联方	1 年以内	23,562.00	物业服务费	4.88
<b>合计</b>			<b>124,624.00</b>		<b>25.81</b>

前五名客户占比较低, 主要是洗衣卡预存款金额较大且分散, 截至 2014 年 12 月 31 日, 洗衣卡金额及客户情况如下:

	2014 年 12 月 31 日	账龄	
		1 年以内	1 至 2 年
金额 (元)	367,478.88	239,914.00	127,564.88
客户数量 (个)	620.00	N/A	N/A
单户预存金额 (元)	592.71	N/A	N/A

截至 2013 年 12 月 31 日, 预收账款前五名情况如下:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	账龄	金额	款项性质	占预收账款比例 (%)
新疆边塞会议服务有限公司	非关联方	1 年以内	100,000.00	物业服务费	16.28
王其军	非关联方	1 年以内	60,000.00	物业服务费	9.77
新疆利达丰华科技有限公司	非关联方	1 年以内	31,200.00	物业服务费	5.08
武汉传神信息技术有限公司	非关联方	1 年以内	30,000.00	物业服务费	4.88
乌鲁木齐瑞恒天成劳务分包有限公司	非关联方	1 年以内	30,000.00	物业服务费	4.88
<b>合计</b>			<b>251,200.00</b>		<b>40.90</b>

### 3、应付职工薪酬

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,592,722.16	4,002,885.57
二、职工福利费	-	-
三、社会保险费	-	-
其中：医疗保险费	-	-
工伤保险费	-	-
生育保险费	-	-
补充医疗保险		
住房公积金	19,710.00	-
工会经费	186,601.12	143,125.10
四、职工教育经费	886,457.96	781,602.56
<b>合计</b>	<b>7,060,074.46</b>	<b>4,927,613.23</b>

截至2014年12月31日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的职工薪酬。

### 4、应交税费

单位：元

税种	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	11,564.03	37,213.62
营业税	335,356.79	335,042.33
城建税	24,285.53	26,057.89
教育费附加	10,408.09	11,146.91
地方教育费附加	6,938.77	7,465.88
企业所得税	116,434.16	234,137.03
个人所得税	2,594.22	5,164.44
房产税	12,600.01	39,797.05
文化事业建设税	-	33,600.00
印花税	8,861.08	9,081.80
<b>合计</b>	<b>529,042.68</b>	<b>738,706.95</b>

### 5、其他应付款

(1) 其他应付款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,199,313.81	69.21	993,961.54	39.32
1至2年	387,282.02	22.35	1,400,506.00	55.41
2至3年	27,014.30	1.56	133,251.75	5.27
3年以上	119,231.75	6.88	-	-
<b>合计</b>	<b>1,732,841.88</b>	<b>100.00</b>	<b>2,527,719.29</b>	<b>100.00</b>

其他应付款核算内容包括展会定金、物业维修保证金、公司提供房屋租赁而收取的押金等，此外，公司代业主代收代缴水电暖气费尚未缴纳时也在该科目核算。

(2) 报告期无应付持有公司 5.00%（含 5.00%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应付款前五名情况

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账龄	金额	款项性质	占其他应付款比例(%)
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	关联方	0 至 2 年	916,040.52	代收水电费	52.86
新疆旭峰会展有限责任公司	非关联方	1 年以内	100,000.00	展会定金	5.77
乌鲁木齐美斯特展览有限公司	非关联方	1 年以内	100,000.00	展会定金	5.77
西安和家电子商务有限公司新疆分公司	非关联方	1 年以内	30,000.00	展会定金	1.73
克拉玛依市科盛建设工程有限公司	非关联方	1 年以内	36,270.00	维修质保金	2.09
<b>合计</b>	-	-	<b>1,182,310.52</b>		<b>68.23</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账龄	金额	款项性质	占其他应付款比例(%)
昆仑银行克市分行	非关联方	1 至 2 年	914,000.00	展会定金	36.16
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	关联方	0 至 2 年	644,972.08	代收水电费	25.52
工合聚能(天津)石油精化科技发展有限公司	非关联方	1 年以内	66,080.00	展会定金	2.61
克拉玛依红山油田有限责任公司	非关联方	1 年以内	50,000.00	租赁押金	1.98

克区兄俩服饰店	非关联方	0至2年	26,216.25	工装质保金	1.04
<b>合计</b>	-	-	<b>1,701,268.33</b>		<b>67.30</b>

### (七) 报告期股东权益情况

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本（或股本）	5,526,839.00	5,526,839.00
资本公积	2,158,902.00	2,158,902.00
盈余公积	1,019,958.10	739,221.90
未分配利润	3,703,194.19	2,945,156.85
<b>股东权益合计</b>	<b>12,408,893.29</b>	<b>11,370,119.75</b>

报告期内，公司未实施过限制性股票或股票期权等股权激励计划。

### (八) 现金流量分析

#### 1、经营活动现金流量分析

2014年经营活动产生的现金流量净额较2013年降低约373.29万元，主要原因为2014年人工成本有所上升导致，除此之外，其余现金项目保持稳定，无较大波动。

## 四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

### (一) 公司主要关联方

#### 1、控股股东、实际控制人及持股5%以上的股东

关联方名称	与本公司的关联关系
克拉玛依市城市投资建设有限责任公司	控股股东，持有公司72.86%的股权
克拉玛依市国有资产投资经营有限责任公司	持有公司27.14%的股权

#### 2、控股股东、实际控制人控制的其他企业

关联方名称	与本公司关系
克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司房地产分公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司	同受最终控制方控制

关联方名称	与本公司关系
克拉玛依市城投工程建设项目管理有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城投碎石开采有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市城投物资供应有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市通用航空投资有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市鑫盛和典当有限责任公司	同受最终控制方控制
克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司	同受最终控制方控制
新疆鑫盛资产经营有限责任公司	同受最终控制方控制

### 3、公司董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员

序号	名称	关联关系
1	徐永明	董事长
2	白丽	董事
3	刘海军	董事
4	张蕾	董事
5	刘万星	董事
6	甘建萍	监事
7	石玉娟	职工代表监事
8	徐亚艳	监事
9	章磊磊	总经理
10	韩淑芳	财务总监
11	马霞	副总经理
12	王晓霞	董事会秘书
13	王秀玲	副总经理

## (二) 关联交易情况

### 1、经常性关联交易

提供劳务的关联交易，具体情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度		2013 年度	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司	物业服务	市场价	24,235.94	0.06	24,235.28	0.07
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司土地整理开发分公司	物业服务	市场价	91,892.00	0.23	103,445.93	0.29

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度		2013 年度	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	物业服务	市场价	1,581,868.50	4.00	1,730,919.63	4.80
克拉玛依市城投城市建设开发有限责任公司	物业服务	市场价	30,614.40	0.08	-	-
克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司	物业服务	市场价	70,686.45	0.18	70,684.55	0.20
克拉玛依市城投工程建设项目管理有限责任公司	物业服务	市场价	142,769.69	0.36	115,132.69	0.32
克拉玛依市城投碎石开采有限责任公司	物业服务	市场价	17,804.80	0.04	36,469.71	0.10
克拉玛依市城投物资供应有限责任公司	物业服务	市场价	36,404.26	0.09	36,403.29	0.10
克拉玛依市石化工业园开发有限责任公司	物业服务	市场价	87,501.85	0.22	115,132.69	0.32
克拉玛依市通用航空投资有限责任公司	物业服务	市场价	34,348.61	0.09	9,645.88	0.03
克拉玛依市鑫盛和典当有限责任公司	物业服务	市场价	37,140.11	0.09	58,214.54	0.16
克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司	物业服务	市场价	103,109.63	0.26	103,106.94	0.29
新疆鑫盛资产经营有限责任公司	物业服务	市场价	10,566.59	0.03	10,566.32	0.03
克拉玛依市城投房地产开发有限责任公司	劳务派遣收入	市场价	166,004.13	9.72	204,189.25	17.70
克拉玛依市保障性住房投资建设管理有限责任公司	劳务派遣收入		932,652.49	54.61	584,716.75	50.69
克拉玛依市城市建设投资发展有限公司土地整理开发分公司	劳务派遣收入		104,014.94	6.09	191,859.28	16.63
克拉玛依市城投资产经营有限责任公司	劳务派遣收入		68,983.14	4.04	51,429.89	4.46
克拉玛依市通用航空投资有限责任公司	劳务派遣收入		16,619.40	0.97	-	-
克拉玛依市城市建设投资	劳务		-	-	35,750.18	3.10

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度		2013 年度	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
发展有限责任公司	派遣收入					

报告期内，公司向关联方提供物业服务均以市场价格为基础，双方签订劳动合同；劳务派遣服务的价格上，劳务派遣管理费以劳务人员人工薪酬总额（含岗位工资、社保、住房公积金、工会经费等）的 12% 计算，是双方在市场行业均遵循了市场化的商业原则，交易价格按照当时市场价格进行，交易价格公允，没有损害公司及股东的利益。

## 2、关联方应收应付款项

### (1) 应收账款

单位：元

债务人	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司	-	-	136,000.00	-

### (三) 关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司确认与上述关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，定价公允。其中，公司为关联方提供的物业服务的交易价格遵循市场价格，对公司经营成果无影响；公司为关联方提供的劳务派遣服务定价在市场价格的基础上协商确定。公司近两年关联交易行为没有损害本公司和全体股东的利益，公司承诺将规范并避免与关联方之间可能发生的关联交易，防止因关联交易对公司及其股东、债权人造成不利影响。

### (四) 关联交易决策权限及程序

股份公司已在其《公司章程》、《关联交易管理办法》中明确规定了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东，特别是中小股东的权益进行保护。

#### 1、《公司章程》对关联交易的规定

《公司章程》第 4.6.5 条规定：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总数。

《公司章程》第 5.2.15 条规定：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

## 2、《关联交易管理办法》对关联交易的规定

《关联交易管理办法》第二十四条规定：公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

- （一）为交易对方；
- （二）拥有交易对方的直接或者间接控制权的；
- （三）在交易对方任职，或者在能直接或者间接控制该交易对方的法人或其他组织、该交易对方直接或者间接控制的法人或其他组织任职；
- （四）为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见本办法第五条第（四）项的规定，下同）；
- （五）为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员；
- （六）中国证监会、监管机构或者公司基于其他理由认定的，其独立商业判断可能受到影响的董事。

《关联交易管理办法》第二十一条规定：公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。

前款所称关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东：

- （一）交易对方；
- （二）拥有交易对方直接或者间接控制权的；
- （三）被交易对方直接或者间接控制的；
- （四）与交易对方受同一法人或者自然人直接或者间接控制的；

(五)交易对方或者其直接或者间接控制人的关系密切的家庭成员(具体范围参见本办法第五条第(四)项的规定);

(六)在交易对方任职, 或者在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的(适用于股东为自然人的);

(七)因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或者影响的;

(八)其他可能造成公司对其利益倾斜的法人或者自然人。

《关联交易管理办法》第九条规定: 关联交易决策权限:

公司与其关联人达成的关联交易总额高于 150 万元(不含 150 万元)或公司最近经审计净资产值的 10%以上的, 必须向董事会报告, 由公司董事会作出决议后提交公司股东大会审议, 该关联交易在获得公司股东大会批准后实施。

任何与该关联交易有利益关系的关联人在股东大会上应当放弃对该议案的投票权。关联股东有特殊情况无法回避时, 在公司征得有权部门同意后, 可以参加表决, 公司应当在股东大会决议中对此作出详细说明;

公司与其关联人达成的关联交易总额超过 50 万元(不含 50 万元)但尚未达到 150 万元且未达到公司最近经审计净资产值的 10%的, 由公司董事会作出决议;

公司与关联人达成的关联交易总额在 50 万元以下(含 50 万元)的, 由公司总经理批准决定。

#### **(五) 减少和规范关联交易的具体安排**

今后股份公司与其关联方之间再发生新的关联交易, 则将严格按照《关联交易管理办法》等公司制度规范运行, 严格履行审批程序, 做到满足必要性和公允性。

### **五、需提请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) 或有事项**

截至本公开转让说明书签署之日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## （二）承诺事项

截至本公开转让说明书签署之日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## （三）资产负债表日后事项、其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的资产负债表日后事项、其他重要事项。

## 六、报告期内资产评估情况

2014年9月28日，北京国融兴华资产评估有限责任公司对有限公司整体变更为股份公司进行资产评估，评估基准日为2014年7月31日，并出具了“国融兴华评报字第050037号”《评估报告》。

据该资产评估报告，此次评估主要采用资产基础法，是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。公司以资产基础法评估的股东全部权益价值评估值为人民币1,243.59万元。

公司资产账面值为1,893.53万元，评估值2,007.64万元，增值114.11元，增值率为6.03%。公司负债账面价值为764.05万元，评估值764.05万元，无评估增减值。公司净资产账面值为1,129.47万元，评估值为1,243.59万元，增值114.11万元，增值率为10.10%。

## 七、报告期内股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策

### （一）股利分配政策

根据公司的《公司章程》，公司现行和公开转让后的股利分配政策如下：

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

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，经股东大会决议，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。

## （二）报告期内利润分配情况

2013年4月3日，公司第三届第五次股东会审议并通过了《公司2012年度利润分红方案》，共分配利润442,147.12元，于2013年7月16日支付给股东。

2014年4月11日，公司第三届第六次股东会审议并通过了《公司2013年度利润分红方案（草案）》，分配利润共1,768,588.48元，于2014年5月15日支付给股东。

## （三）公开转让后股利分配政策

根据公司当年的实际经营情况，由股东大会决定是否进行利润分配，可采取现金或者股票方式分配股利。

# 九、风险因素和自我评估

## （一）业务受区域限制的风险

报告期内，公司的主要业务物业服务的主要客户和业务都位于克拉玛依市内，地域特征明显，虽然公司通过大力开发会展服务及劳务派遣业务来降低对物业服务的依赖，且在乌鲁木齐市已经开拓了部分物业项目，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在疆内其他城市以及全国其他省份的资源无法与克拉玛依相比，如果公司的市场开发达不到如期的效果，则面临业务受地域限制的风险。

**公司采取的风险防范措施：**针对上述风险，因为公司开展物业服务主要集中在克拉玛依市内，具有地域性，跨区域销售比较少，公司可在与前五大客户保持良好合作的同时，不断的开发新客户，随着公司业务规模的逐渐扩大，进一步拓展现有区域的市场同时努力提高市场占有率。

## （二）人力资源不能满足公司发展的风险

公司若要发展以及走出新疆、走向全国，需要相应的人才队伍提升服务水平，但公司处于克拉玛依市，经济发展相对落后，教育资源相对缺乏，较难吸引到大量优秀的人才服务于公司，使公司在发展过程中面临着因人力资源不足而带来的发展短板。如果公司服务人员的服务水平、管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模扩张，将对公司的发展形成制约。

**公司采取的风险防范措施：**公司与深圳鹏基物业服务公司签订协议，向深圳鹏基学习和引进先进的物业管理理念。同时，定期对公司员工进行培训，提高员工水平，以适应公司业务发展的需求。

## （三）会展服务收入存在不稳定风险

报告期内，公司提供会展服务主要依托克拉玛依市会展中心，而克拉玛依市会展中心为母公司克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司所有的资产，由克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司委托给公司受托经营，由公司负责对外经营并负责物业管理，如若克拉玛依市城市建设投资发展有限责任公司对该资产的用途或处理方式有所调整，将会对公司收入产生较大影响。

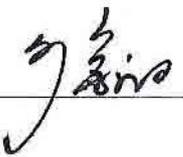
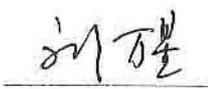
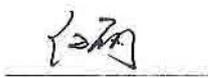
**公司采取的风险防范措施：**目前，公司的物业招标已基本走向市场化。在克拉玛依市内，公司通过市场化招标，已经连续开发了几个新的订单。同时，公司计划走出克拉玛依，到新疆其他地区发展物业项目，以避免上述风险。

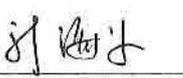
### 第五章 有关声明

#### 一、全体董事、监事、高级管理人员声明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本挂牌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。

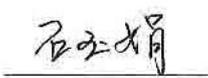
全体董事签名：

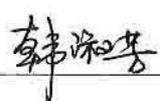
全体监事签名：





全体高级管理人员签名：





克拉玛依市城投鹏基物业股份有限公司

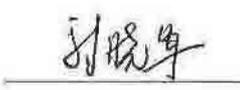


2015年4月27日

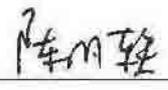
## 二、主办券商声明

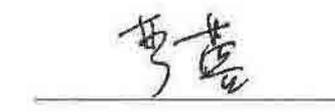
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

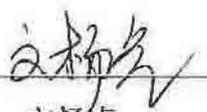
法定代表人：   
王开国

项目负责人：   
刘晓军

项目小组成员：   
王雷让

  
陈凡轶

  
严蓉

  
文杨虎



2015年4月27日

## 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。

律师事务所负责人：

关勇

经办律师：

韩文江

刘忠



#### 四、审计机构声明

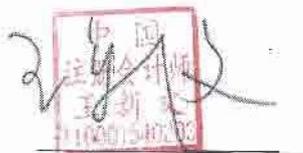
本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书及其摘要与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计事务所负责人：

  
  
姚庚春

签字注册会计师：

  
  
姚庚春

  
  
王新文

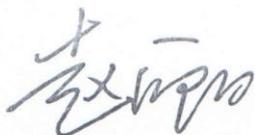
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年4月27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机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对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。



资产评估机构负责人：\_\_\_\_\_

【赵向阳】



签字注册资产评估师：\_\_\_\_\_

【袁威】



【曲金亭】

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2015年04月27日

## 第六章 备查文件

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

(以下无正文)