

南京新鸿运物业管理股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



主办券商



二零一五年八月

声 明

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

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

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

新鸿运、公司、股份公司、本公司、母公司	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司
新鸿运有限、有限公司	指	南京新鸿运物业管理有限公司
申万宏源、主办券商	指	申万宏源证券有限公司
会计师、兴华会计师	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师、国融兴华评估师	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
律师、法德永衡律师	指	江苏法德永衡律师事务所
股东大会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司监事会
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	《南京新鸿运物业管理股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国国家住房和城乡建设部
国家发改委	指	中华人民共和国发展与改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
环保部	指	中华人民共和国环境保护部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
物业管理协会	指	中国物业管理协会
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
本说明书、本公开转让说明书	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司公开转让说明书
报告期、最近两年一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年 1 月
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

一、实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人王中宁持有公司85.00%的股份并担任公司董事长，能够对股东大会、董事会、公司的经营决策等事项造成重大影响。若公司实际控制人利用其控制地位，对公司的经营决策、重大投资、人事、财务等重大事项进行不当控制，可能给公司经营带来风险，损害公司利益。

二、关联方资金占用风险

2015年1月31日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司实际控制人及其控制的公司合计占用公司资金的余额分别为0.00万元、2,082.47万元、1,641.81万元。上述关联方资金往来在支付时经公司执行董事审批即可支付，未严格按照关联方交易审批程序执行，且均未约定利息。若公司按照银行同期贷款利率（年利率6%）向关联方收取利息，2015年1月、2014年度和2013年度公司将会产生的利息收入分别为105,940.25元、1,292,687.73元和1,163,752.55元。公司实际控制人及其控制的公司已于2015年1月31日前归还全部占用公司的资金。

股份公司成立后，公司专门制定了《关联交易决策制度》、《关于防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》，进一步严格规范关联交易行为，管理层承诺未来与公司发生关联交易，将严格按照公司相关的关联交易制度执行。但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

三、市场竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，截至2013年底，我国约有物业管理企业71,000余家，拥有一级资质的物业管理企业超过1,000家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

四、业务分包协作风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将少量诸如保安、保洁之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至于经营业绩产生不利影响。

五、劳务成本上涨风险

公司属于劳动密集型行业，主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2013年度、2014年度和2015年1月，人工成本分别占主营业务成本的比例为92.54%、91.01%和95.27%。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如自动化办公、劳务分包来应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

六、宏观经济波动及政策风险

由于物业管理行业的下游客户主要属于房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，这些政策的实施，短期内会导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使公司大型房地产企业客户开工量减少，并随之导致新项目物业管理增速降低。

公司大部分客户为企业事业单位和公共场馆，如果未来中央政府或地方政府出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响企事业单位及公共场馆的物业管理招标数量和托管价格，对公司继续扩大经营产生不利影响。

七、非经常性损益依赖风险

2013年、2014年、2015年1月，公司非经常性损益合计分别为229.38万元、368.65万元、87.93万元，主要为地方财政支付的税收返还，分别为277.23万元、

345.05 万元、82.75 万元。公司非经常性损益对其经营业绩影响重大，占当期净利润比例分别为 29.93%、52.38%、55.95%。

目 录

声 明.....	1
释 义.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	6
第一节 公司基本情况.....	8
一、基本情况.....	8
二、股份挂牌情况.....	8
三、公司股权结构及主要股东情况.....	10
四、股本的形成及其变化.....	12
五、公司重大资产重组情况.....	19
六、公司子公司、分公司情况.....	20
七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	24
八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表.....	27
九、本次挂牌的有关机构情况.....	29
第二节 公司业务.....	31
一、公司业务基本情况.....	31
二、公司内部组织架构及主要部门职责分工.....	34
三、公司所处行业情况.....	38
四、公司商业模式.....	56
五、公司业务关键资源要素.....	62
六、公司收入、成本情况.....	68
七、重大业务合同及履行情况.....	79
八、公司所处行业地位及竞争优势和劣势.....	81
第三节 公司治理.....	85
一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	85
二、董事会对公司治理机制执行情况评估结果.....	86
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内是否存在违法违规及受处罚的情	

况.....	87
四、公司的独立性.....	87
五、同业竞争情况及其承诺.....	89
六、公司最近两年资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况.....	90
七、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易、未决诉讼等重要事项决策及执行情况.....	91
八、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	93
九、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内发生变动情况.....	96
第四节 公司财务.....	97
一、报告期内公司财务会计报告审计意见.....	97
二、报告期内财务报表.....	97
三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更.....	121
四、管理层对公司报告期内财务状况、经营成果和现金流量状况的分析.....	143
五、报告期利润形成的有关情况.....	148
六、公司最近两年一期主要资产情况.....	162
七、公司最近两年及一期主要负债情况.....	172
八、公司股东权益情况.....	177
九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	178
十、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	180
十一、公司设立以来的资产评估情况.....	181
十二、股利分配政策和最近两年分配及实施情况.....	181
十三、控股子公司或纳入其合并财务报表的其他企业的基本情况.....	182
十四、特有风险提示.....	183
第五节 有关声明.....	186
第六节 附件.....	191

第一节 公司基本情况

一、基本情况

公司名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司
法定代表人	王中宁
有限公司成立日期	1995年11月28日
股份公司成立日期	2015年5月8日
经营期限	长期
注册资本	1,000.00万元
公司住所	南京市秦淮区汉中路185号
网址	http://www.njxhy.net/
董事会秘书	徐敏
所属行业	根据《国民经济行业分类与代码》(GB/T4754-2011)，公司从事的主营业务为物业经营管理服务，可细分为“房地产行业中的物业管理(K7020)”；根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)，公司可归类为“K70房地产业”；根据《股转系统挂牌公司管理型行业分类指引》，公司可归类为房地产业中的“K7020物业管理”
主要业务	物业管理
经营范围	物业管理；制售中餐；停车场服务(限取得许可证的分支机构经营)；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及相关咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
组织机构代码	25000056-4

二、股份挂牌情况

(一) 股票代码、股票简称、股票种类、每股面值、股票总量、挂牌日期、转让方式

股票代码：

股份简称：新鸿运

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元

股票总量：10,000,000股

转让方式：协议转让

挂牌日期：【 】年【 】月【 】日

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、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”。

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

《公司章程》第二十五条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让”。

公司于2015年5月8日整体变更为股份公司，变更前的4名自然人股东为股份公司的发起人股东。截至本公开转让说明书签署之日，公司发起人所持股份均未满一年。因此，截至公司股票在全国股份转让系统挂牌之日，公司发起人所持股份不能转让。

公司全体股东所持股份无其他冻结、质押等转让受限情况。

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

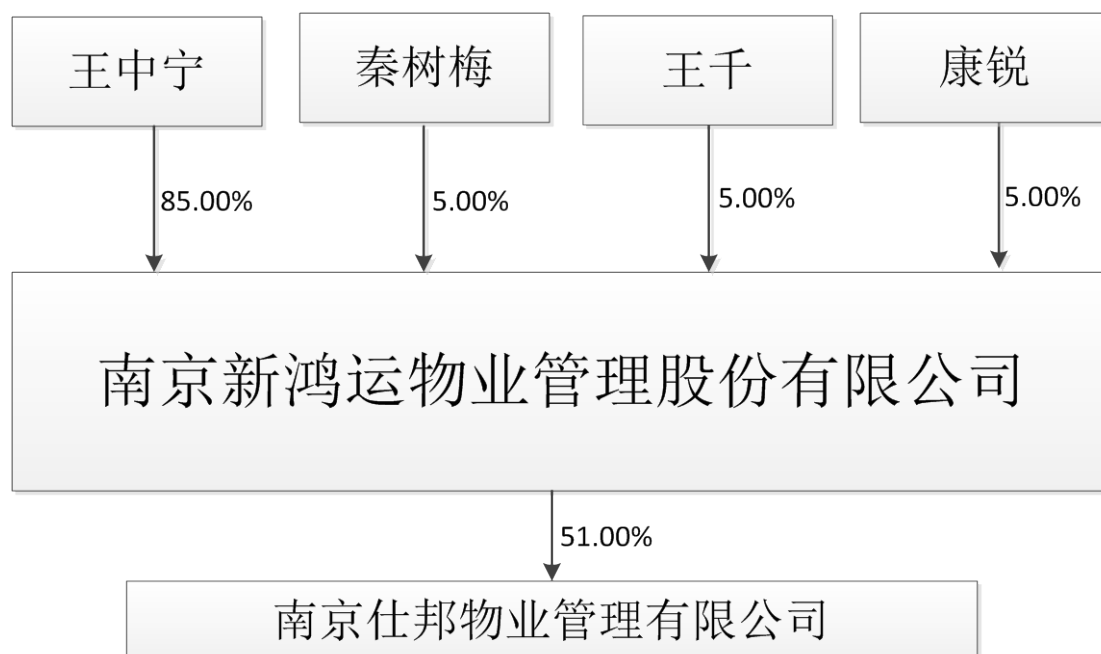
公司股东已按照《公司法》第一百四十一条、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第2.8条以及《公司章程》第二十五条的要求锁定其所持有的公司股份。除上述情况外，公司全体股东所持股份无其他自愿锁定的承诺。

公司股东现有股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	是否为控股股东/实际控制人	是否为董事、监事、高级管理人员	是否存在股份质押或冻结	本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份数量（股）
1	王中宁	8500000	是	是	否	0
2	秦树梅	500000	否	是	否	0
3	王千	500000	否	是	否	0
4	康锐	500000	否	是	否	0
合计		10000000	—	—	否	0

三、公司股权结构及主要股东情况

（一）公司股权结构图



公司自然人股东均不属于公务员、党政机关干部和职工、处级以上领导干部配偶子女、县以上党和国家机关退（离）休干部、国有企业领导人、国有企

业领导人配偶子女、现役军人、银行工作人员、在职教师等不得投资或限制投资公司成为股东的范畴。

公司股份均为股东合法所有，不存在委托持股、权利限制或其他利益安排，不存在代持行为；公司股权明晰，不存在现时和潜在的纠纷；公司符合“股权明晰、股份发行转让合法合规”的挂牌条件。

公司及公司股东不存在私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。

（二）公司控股股东、实际控制人基本情况以及实际控制人报告期内变化情况

公司控股股东为王中宁，具体认定情况如下：

截至本公开转让说明书签署之日，王中宁持有公司85.00%的股份。《公司法》第216条第2款规定：“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东”。因此，认定王中宁为公司的控股股东。

王中宁自有限公司成立以来一直担任执行董事，现任股份公司董事长，对公司的经营管理和决策能施予重大影响，可实际控制公司的发展方向，故认定王中宁为公司的实际控制人。王中宁之妻秦树梅虽然持有公司5%的股权，但其对公司的财务、人事、经营决策等不具有实际控制力，不符合实际控制人的认定条件，故未将秦树梅认定为实际控制人。

王中宁简历详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事会成员”。

公司实际控制人报告期内未发生变化。

控股股东、实际控制人王中宁最近24个月内不存在重大违法违规行为，符合担任控股股东、实际控制人的规定。

（三）控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东情况

序号	股东姓名	股份数额 (万股)	持股比例 (%)	股东性质	持股方式
1	王中宁	850.00	85.00	自然人	直接持有

2	康锐	50.00	5.00	自然人	直接持有
3	秦树梅	50.00	5.00	自然人	直接持有
4	王千	50.00	5.00	自然人	直接持有
合计		1,000.00	100.00	--	--

（四）公司股东之间的关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东王中宁与秦树梅系夫妻关系，王千系王中宁、秦树梅之女。除此之外，股东之间不存在关联关系。

四、股本的形成及其变化

（一）1995年11月，有限公司设立

1995年11月28日，南京海岸广告有限公司、康锐共同出资10万元设立新鸿运有限，其中，南京海岸广告有限公司出资9.5万元、康锐出资0.5万元，出资方式均为货币。南京海岸广告有限公司的股东为王中宁和朱万俊，其中王中宁持有该公司98%的股权，朱万俊持有该公司2%的股权。

1995年11月28日，南京会计师事务所出具宁会验（95）1845号《验资报告》验证，截至1995年11月28日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计10万元，出资方式均为货币。

同日，新鸿运有限领取了南京市工商行政管理局颁发的注册号为P25000056-4的《企业法人营业执照》。公司设立时的名称为南京新鸿运物业管理有限公司；住所为建邺区水西门外大街148号；法定代表人为王中宁；注册资本为10万元，实收资本为10万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为：物业管理，经济信息咨询服务，提供家庭劳务服务；营业期限自1995年11月28日至2005年11月28日。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	南京海岸广告有限公司	9.50	货币	95.00
2	康锐	0.50	货币	5.00
合计		10.00	货币	100.00

（二）1995年12月，有限公司第一次增资

1995年12月18日，全体股东召开股东会并一致决议如下：有限公司注册资本增加至25万元，新增注册资本15万元由南京海岸广告有限公司出资14.25万元、康锐出资0.75万元，通过章程修正案。

1995年12月18日，南京市审计师事务所出具宁审所验字第609号《验资报告》验证：截至1995年12月18日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计25万元，出资方式均为货币。

本次增资事宜已经工商登记备案，并于1995年12月20日取得了南京市工商行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	南京海岸广告有限公司	23.75	货币	95.00
2	康锐	1.25	货币	5.00
合计		25.00	货币	100.00

（三）1995年12月，有限公司第二次增资、第一次股权转让

1995年12月23日，全体股东召开股东会并一致决议如下：有限公司注册资本增加至30万元，新增注册资本5万元由朱万俊出资，南京海岸广告有限公司将其持有的新鸿运有限0.25万元的股权以0.25万元的价格转让给康锐；股权转让双方签署了《股权转让协议》；同时修改公司章程。

本次股权转让时，南京海岸广告有限公司的股东为王中宁、朱万俊，经营范围为：广告创意、策划、设计、制作；代理广播电视、报刊等媒介的广告业务；“CI”设计、制作、提供信息咨询、文化办公用品、室内饰品开发、制作、销售；公关综艺策划。

1995年12月26日，南京市审计师事务所出具宁审所验字第630号《验资报告》验证：截至1995年12月26日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计30万元，出资方式均为货币。

本次增资及股权转让事宜已经工商登记备案，并于1995年12月27日取得了南京市工商行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
---	---------	---------	------	---------

号				
1	南京海岸广告有限公司	23.50	货币	78.33
2	朱万俊	5.00	货币	16.67
3	康锐	1.50	货币	5.00
合计		30.00	货币	100.00

（四）1999年4月，有限公司第二次股权转让

1999年4月2日，全体股东召开股东会并一致决议如下：南京海岸广告有限公司将其持有的23.5万元的股权以23.5万元的价格转让给王中宁，股东朱万俊将其持有的5万元的股权以5万元的价格转让给王中宁；同时修改公司章程。本次股权转让系转让双方协商一致的结果且签署了股权转让协议。

本次股权转让时，南京海岸广告有限公司的股东为王中宁、朱万俊，经营范围为：广告创意、策划、设计、制作；代理广播电视、报刊等媒介的广告业务；“CI”设计、制作、提供信息咨询、文化办公用品、室内饰品开发、制作、销售；公关综艺策划。

本次股权转让事宜已经工商登记备案，并于1999年4月12日取得了南京市工商行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	28.50	货币	95.00
2	康锐	1.50	货币	5.00
合计		30.00	货币	100.00

（五）1999年12月，有限公司第三次增资

1999年12月6日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由30万元增加至50万元，新增注册资本20万元由王中宁认缴19万元，康锐认缴1万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

1999年12月8日，江苏兴良会计师事务所出具苏会良（99）第3-968号《验资报告》验证：截至1999年12月8日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计20万元，均以货币出资；变更后的注册资本为50万元。

本次增资事宜已经工商登记备案，并于1999年12月14日取得了南京市工

商行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	47.50	货币	95.00
2	康锐	2.50	货币	5.00
合计		50.00	货币	100.00

（六）2000年5月，有限公司第四次增资

2000年5月8日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由50万元增加至101万元，新增注册资本51万元由王中宁认缴48.45万元，康锐认缴2.55万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2000年5月15日江苏永和会计师事务所有限公司出具苏和会所验字(2000)第117号《验资报告》验证：截至2000年5月15日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计51万元，均以货币出资。

本次增资事宜已经工商登记备案，并于2000年5月16日取得了南京市工商行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	95.95	货币	95.00
2	康锐	5.05	货币	5.00
合计		101.00	货币	100.00

（七）2002年4月，有限公司第五次增资

2002年4月1日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由101万元增加至250万元，新增注册资本149万元由王中宁认缴141.55万元，康锐认缴7.45万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2002年4月5日，江苏兴瑞会计师事务所有限公司出具兴瑞验字（2002）第0681号《验资报告》验证：截至2002年4月5日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计149万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为250万元，实收资本为250万元。

本次增资事宜已经工商登记备案，并于2002年4月10日取得了南京市工商

行政管理局为有限公司换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	237.50	货币	95.00
2	康锐	12.50	货币	5.00
合计		250.00	货币	100.00

（八）2002年9月，有限公司第六次增资

2002年9月28日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由250万元增加至300万元，新增注册资本50万元由王中宁认缴47.50万元，康锐认缴2.50万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2002年10月15日，江苏兴瑞会计师事务所有限公司出具兴瑞验字（2002）第1605号《验资报告》验证：截至2002年10月15日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计50万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为300万元，实收资本为300万元。

2002年10月17日，南京市工商行政管理局核发了（原满）公司变更[2002]第10160014号《公司变更核准通知书》，并为有限公司换发了《企业法人营业执照》。本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	285.00	货币	95.00
2	康锐	15.00	货币	5.00
合计		300.00	货币	100.00

（九）2003年7月，有限公司第七次增资

2003年7月20日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由300万元增加至380万元，新增注册资本80万元由王中宁认缴76.00万元，康锐认缴4.00万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2003年7月25日，江苏兴瑞会计师事务所有限公司出具兴瑞验字（2003）第1618号《验资报告》验证：截至2003年7月25日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计80万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为380万元，实收资本为380万元。

2003年7月29日，南京市工商行政管理局核发了（原满）公司变更[2003]第07290004号《公司变更核准通知书》，并为有限公司换发了《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	361.00	货币	95.00
2	康锐	19.00	货币	5.00
合计		380.00	货币	100.00

（十）2003年11月，有限公司第八次增资

2003年11月11日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由380万元增加至500万元，新增注册资本120万元由王中宁认缴114.00万元，康锐认缴6.00万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2003年11月14日，江苏兴瑞会计师事务所有限公司出具兴瑞验字（2003）第1779号《验资报告》验证：截至2003年11月14日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计120万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为500万元，实收资本为500万元。

2003年11月18日，南京市工商行政管理局核发了（苏榕）公司变更[2003]第11180015号《公司变更核准通知书》，并为有限公司换发了《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	475.00	货币	95.00
2	康锐	25.00	货币	5.00
合计		500.00	货币	100.00

（十一）2014年9月，有限公司第九次增资

2014年9月24日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意有限公司注册资本由500万元增加至1,000万元，新增注册资本500万元由王中宁认缴475.00万元，康锐认缴25.00万元，出资方式均为货币；通过章程修正案。

2015年1月21日，南京益诚会计师事务所出具宁益诚验字（2015）G-002号《验资报告》验证：截至2015年1月21日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计500万元，均以货币出资；变更后的累计注册资本为1,000万元，实

收资本为 1,000 万元。

2014 年 9 月 25 日，南京市工商行政管理局秦淮分局核发了（01040274）公司变更[2014]第 09250016 号《公司准予变更登记通知书》，并为有限公司换发了《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	950.00	货币	95.00
2	康锐	50.00	货币	5.00
合计		1,000.00	货币	100.00

（十二）2014 年 12 月，有限公司第三次股权转让

2014 年 12 月 29 日，全体股东召开股东会并一致决议如下：同意股东王中宁将其持有的 50 万元股权转让与秦树梅，将其持有的 50 万元股权转让给王千；通过章程修正案。同日，股权转让双方签订股权转让协议。因秦树梅系王中宁之妻、王千系王中宁之女，经转让双方协商，本次股权转让的转让款均为 0 元。

本次股权转让事宜已经南京市工商行政管理局秦淮分局备案。本次股权转让完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	王中宁	850.00	货币	85.00
2	秦树梅	50.00	货币	5.00
3	王千	50.00	货币	5.00
4	康锐	50.00	货币	5.00
合计		1,000.00	货币	100.00

（十三）2015 年 4 月，股份公司成立

根据兴华会计师于 2015 年 3 月 30 日出具的[2015]京会兴审字第 69000052 号《审计报告》：截至 2015 年 1 月 31 日止，公司的净资产为 51,992,639.60 元。根据国融兴华评估师于 2015 年 3 月 31 日出具的国融兴华评报字[2015]第 010063 号《资产评估报告》，截至 2015 年 1 月 31 日止，公司经评估后的净资产为 6,489.54 万元，增值率为 24.82%。

2015年4月1日，有限公司召开股东会并一致决议如下：将审计后的有限公司净资产51,992,639.60元折合为南京新鸿运物业管理股份有限公司（筹）的股本1,000万股，每股面值为1元，净资产中多于的41,992,639.60元计入股份公司资本公积。各股东按照原来的出资比例净资产认购折合股本后的股份。

2015年4月21日，公司召开了创立大会暨第一次股东大会、第一届董事会第一次会议和第一届监事会第一次会议。同日，兴华会计师出具[2015]京会兴验字第69000057号《验资报告》，确认公司已收到全体股东缴纳的注册资本1,000.00万元，由全体发起人王中宁、康锐、秦树梅、王千以净资产折股方式一次缴足。

2015年5月8日，公司取得了南京市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，股份公司正式成立。

股份公司股东及持股比例如下：

序号	股东姓名	持股数量（万股）	出资方式	股权比例（%）
1	王中宁	850.00	净资产	85.00
2	秦树梅	50.00	净资产	5.00
3	王千	50.00	净资产	5.00
4	康锐	50.00	净资产	5.00
合计		1,000.00	净资产	100.00

公司全体自然人股东出具声明如下：“（1）本人愿对因南京新鸿运物业管理股份有限公司由有限责任公司变更为股份有限公司时所产生的个人所得税依法承担纳税义务。如税务主管部门任何时候要求本人依法缴纳或要求南京新鸿运物业管理股份有限公司补缴或被追缴因本次变更而导致的个人所得税、滞纳金和罚款，本人将依法、足额、及时履行相应的纳税义务，并自行承担由此引起的全部滞纳金或罚款；（2）如果南京新鸿运物业管理股份有限公司因上述事项所产生的自然人股东个人所得税问题被税务机关处罚或发生其他经济损失，本人将及时、足额地对南京新鸿运物业管理股份有限公司赔偿其所发生的与此有关的所有损失，保证南京新鸿运物业管理股份有限公司及其社会公众股东不会因此受到损失；（3）本人愿意就南京新鸿运物业管理股份有限公司因上述事项所产生的个人所得税问题对南京新鸿运物业管理股份有限公司可能造成的损失与其他自然人股东承担连带责任”。

五、公司重大资产重组情况

报告期内，公司无重大资产重组情况。

六、公司子公司、分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有1家控股子公司、16家分公司，基本情况如下：

1、公司持有南京仕邦物业管理有限公司51%的股权，该公司基本情况如下：

企业名称	南京仕邦物业管理有限公司
住所	南京市玄武区洪武北路 55 号 1507 室
注册号	320102000084936
注册资本	50 万元
法定代表人	唐学林
企业类型	有限责任公司
经营范围	物业管理；房地产经纪（不含评估）；水电安装及维修；家政服务；经济信息咨询；绿化养护及绿化工程

南京仕邦物业管理有限公司于 2006 年 1 月 27 日经南京市工商行政管理局玄武分局注册成立，注册资本为 50 万元人民币，由南京格莱瑞实业有限公司和新鸿运有限 2 名法人股东共同出资设立。其中，南京格莱瑞实业有限公司以货币出资 24.5 万元人民币，占注册资本的 49%；新鸿运有限以货币出资 25.5 万元人民币，占注册资本的 51%。全部出资一次性、足额缴纳。

2006 年 1 月 18 日，江苏润华会计师事务所有限公司出具苏润验（2006）B004 号《验资报告》，对各股东的出资进行了审验，确认：截至 2006 年 1 月 18 日止，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币伍拾万元整，各股东均以货币资金出资。

2006 年 1 月 27 日，南京市工商行政管理局玄武分局向南京仕邦物业管理有限公司颁发了注册号为 3201022306422 的《企业法人营业执照》。该公司自成立至今未发生过股权转让或发行股票的行为。

该公司成立时的股权结构如下：

股东	认缴额（万元）	实缴额（万元）	出资比例（%）
南京格莱瑞实业有限公司	24.50	24.50	49.00
南京新鸿运物业管理有限公司	25.50	25.50	51.00
合计	50.00	50.00	100.00

2、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司第一分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司第一分公司
营业场所	南京市六合区雄州工业园区雄峰西路1号
注册号	320123000116686
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司第三分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司第三分公司
营业场所	南京市浦口区汤泉街道龙泉路36号
注册号	320111000090701
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	在隶属企业经营范围内从事：物业管理；停车场服务；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司城东分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司城东分公司
营业场所	南京市浦口区汤泉街道工业集中区1-142号
注册号	320102000140707
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：物业管理；经济信息咨询；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗

5、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司河西分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司河西分公司
营业场所	南京市鼓楼区江东北路137号
注册号	320106000108010
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	可经营项目：无 一般经营项目：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务

6、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司江北分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司江北分公司
营业场所	南京市化学工业园区方水路90号-118
注册号	320193000001194
负责人	王中宁

企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪

7、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司酒店管理分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司酒店管理分公司
营业场所	南京市六合区葛塘街道工农社区宁六路 359 号 A 幢 205 室
注册号	320123000118080
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：酒店管理及咨询

8、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司饮食分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司饮食分公司
营业场所	南京市白下区汉中路 185 号 A 座底层
注册号	320100000127659
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：制售中餐。 一般经营项目：无

9、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司月光广场管理处，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司月光广场管理处
营业场所	鼓楼区龙江花园城月光广场北侧
注册号	320100000129134
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务

10、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司项目拓展部，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司项目拓展部
营业场所	南京市鼓楼区汉中路 108 号
注册号	320106000107201
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理，家政服务，经济信息咨询，停车服务

11、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司南通分公司，基本情况如

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司南通分公司
营业场所	南通市崇川区世纪大道新城小区内
注册号	320600000188368
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）

12、 公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司北京分公司，基本情况如

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司北京分公司
营业场所	北京市海淀区板井村（西郊灌瓶厂办公楼）曙光宾馆 212 室
注册号	1101082280674
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理、经济信息咨询服务、提供家庭劳务服务

13、 公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司长沙分公司，基本情况如

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司长沙分公司
营业场所	长沙市高新区麓云路 159 号佳境小区 2 栋 2412 房
注册号	430192000060519
负责人	吴水深
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	在隶属企业经营范围内开展下列经营活动：联系总公司业务；家政服务；专业停车场服务；房地产中介服务；酒店管理；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

14、 公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司合肥分公司，基本情况如

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司合肥分公司
营业场所	安徽省合肥市瑶海区天长路 58 号合肥汽配城（永康段）12 幢 4 层
注册号	340100000461087
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理，经济信息咨询，家庭劳务服务，酒店管理及咨询（以上凡涉及许可的均凭许可证经营）

15、 公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司芜湖分公司，基本情况如

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司芜湖分公司
营业场所	芜湖经济技术开发区浦江路 17 号
注册号	340293000014886
负责人	徐基鳌
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	受公司委托，在公司资质范围内从事：物业管理；经济信息咨询服务；提供家庭劳务服务；楼宇外墙清洗；房地产经纪；酒店管理及相关咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

16、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司五河分公司，基本情况如下：

下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司五河分公司
营业场所	五河县行政办公中心主楼一层东第二间
注册号	340322000028551
负责人	王中宁
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理

17、公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司乌鲁木齐分公司，基本情况如下：

企业名称	南京新鸿运物业管理股份有限公司乌鲁木齐分公司
营业场所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区青海湖路 100 号桃源九点阳光小区 5 栋 2 单元 501 号
注册号	650000138003368
负责人	王妍之
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	物业管理、提供家庭劳务服务、经济信息咨询服务、楼宇外墙清洗、房地产经纪、酒店管理及相关咨询

18、报告期内，公司下设南京新鸿运物业管理股份有限公司盱眙分公司，该分公司已于2015年3月26日注销。

七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违反法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；公司现任董事、监事和高级管理人员最近 24 个月内未存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形；公司董事、监事、高级管理人员不存

在违反关于竞业禁止的约定、法律规定，不存在有关上述事项的纠纷或潜在纠纷；不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷；公司董事、监事、高级管理人员任职合法合规，

（一）董事会成员

公司董事会由5名董事组成。截至本公开转让说明书签署日，公司董事会基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	王中宁	董事长	2015年4月21日至2018年4月21日
2	秦树梅	董事	2015年4月21日至2018年4月21日
3	王千	董事	2015年4月21日至2018年4月21日
4	康锐	董事	2015年4月21日至2018年4月21日
5	徐敏	董事	2015年4月21日至2018年4月21日

王中宁先生：中国籍，无境外永久居留权，1955年3月出生，毕业于南京大学，研究生学历。职业经历：1970年12月至1976年4月就职于空军航空兵某部，任仪表员；1976年5月至1984年8月就职于南京市公安局秦淮分局，任民警；1984年8月至1992年8月就职于江苏无线电厂，任宣传科副科长；1992年9月至1995年10月就职于江苏康达维娱乐服务有限公司，任副总经理；1995年11月至今就职于公司，任执行董事；现任公司董事长，兼任南京海岸广告有限公司执行董事、总经理，南京千鸿股经济信息咨询服务股份有限公司执行董事，南京金鸿股百货贸易有限公司执行董事。

秦树梅女士：中国籍，无境外永久居留权，1958年10月出生，高中学历。职业经历：1980年12月至2008年10月就职于江苏省民航局，任职员；现任公司董事。

王千女士：中国籍，无境外永久居留权，1985年8月出生，毕业于南京师范大学，本科学历。职业经历：2007年10月至2008年2月就职于江苏教育电视台，任节目编导；2008年3月至2014年1月就职于江苏广播数字传媒有限公司，任节目编导；2014年2月至今就职于南京雅高办公用品有限公司，任总经理；现任公司董事，兼任南京雅高办公用品有限公司总经理、南京花博士花卉有限公司总经理、南京泷泽商务信息咨询有限公司总经理、南京海岸广告有限公司监事。

康锐先生：中国籍，无境外永久居留权，1967年2月出生，毕业于国际关系学院，大专学历。职业经历：1990年1月至1991年3月就职于金陵饭店，任职员；

1991年3月至1994年5月就职于南京中心大酒店，任职员；1994年5月至1995年11月就职于淮阴市淮海大酒店，任职员；1995年11月至今就职于公司，任公司副总经理；现任公司董事，总经理，兼任南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司监事、南京金鸿股百货贸易有限公司监事。

徐敏女士：中国籍，无境外永久居留权，1977年10月出生，毕业于北方工商管理研究学院，本科学历。职业经历：2003年10月至今就职于公司，任办公室主任；现任公司董事、董事会秘书。

（二）监事会成员

公司监事会由3名监事组成，其中职工监事1名。截至本公开转让说明书签署日，公司监事会基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	潘菲菲	监事会主席、职工监事	2015年4月21日至2018年4月21日
2	赵华侠	监事	2015年4月21日至2018年4月21日
3	徐萍	监事	2015年4月21日至2018年4月21日

潘菲菲女士：中国籍，无境外永久居留权，1983年2月出生，毕业于南京农业大学，大专学历。职业经历：2004年4月至今就职于公司，历任人事主管、人事部副部长；现任公司监事会主席、人事部副部长。

赵华侠女士：中国籍，无境外永久居留权，1964年5月出生，毕业于安徽大学，大专学历。职业经历：1981年7月至2001年6月就职于中国石化储运油公司，任职员；2003年7月至2005年7月就职于南京市房产经营总公司，任职员；2005年7月至今就职于公司，任职员；现任公司监事、职员。

徐萍女士：中国籍，无境外永久居留权，1976年2月出生，毕业于南京农业大学，本科学历。职业经历：1994年1月至2003年9月就职于南京钢铁厂，任会计；2003年10月至今就职于公司，任公司职员；现任公司监事、办公室副主任。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员为总经理、财务总监、董事会秘书。截至本公开转让说明书签署日，公司高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	康锐	总经理	2015年4月21日至2018年4月21日
2	景晓霞	财务总监	2015年4月21日至2018年4月21日
3	徐敏	董事会秘书	2015年4月21日至2018年4月21日

康锐先生：基本情况请参见本节之“七、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一) 董事会成员”相关部分内容。

景晓霞女士：中国籍，无境外永久居留权，1965年2月出生，毕业于南京财经大学，大专学历。职业经历：1986年9月至1995年11月就职于南京军区空军机关印刷厂，任职员；1995年11月至今就职于公司，历任财务部职员、财务总监；现任公司财务总监。

徐敏女士：基本情况请参见本节之“七、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“(一) 董事会成员”相关部分内容。

八、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

财务指标	2015年1月	2014年度	2013年度
营业收入(元)	23,697,940.26	224,214,684.68	162,995,676.28
净利润(元)	1,571,515.33	7,038,155.38	7,663,347.52
归属于母公司股东的净利润(元)	1,576,655.47	6,722,102.80	7,546,013.92
扣除非经常性损益后的净利润(元)	912,021.64	4,272,976.58	5,943,999.46
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	917,323.48	3,958,164.41	5,827,625.04
毛利率(%)	16.76	15.65	18.73
净资产收益率(%)	3.19	16.49	21.51
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	1.85	10.01	16.69
应收账款周转率(次)	1.51	19.58	23.59
存货周转率(次)	44.72	692.09	1,526.46
基本每股收益(元/股)	0.16	1.41	1.53
稀释每股收益(元/股)	0.16	1.41	1.53
扣除非经常性损益后的每股收益(元/股)	0.09	0.85	1.19
经营活动产生的现金流量净额(元)	18,925,104.55	4,838,211.80	6,682,753.18
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.89	0.97	1.34
财务指标	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产(元)	91,616,566.37	86,673,915.05	72,576,530.33

股东权益合计（元）	52,622,675.35	46,051,160.02	39,307,004.64
归属于母公司股权权益合计（元）	52,184,180.21	45,607,524.74	38,885,421.94
每股净资产（元/股）	5.26	9.21	7.86
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	5.22	9.12	7.78
母公司资产负债率（%）	41.90	46.56	45.68
流动比率（倍）	2.08	1.88	1.86
速动比率（倍）	2.07	1.86	1.85

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、每股净资产=期末净资产/期末股本总额
- 7、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- 8、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额
- 9、净资产收益率的计算公式及计算过程如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

- 10、每股收益的计算公式及计算过程如下：

$$(1) \text{基本每股收益} = P_0 \div S; S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中：P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

九、本次挂牌的有关机构情况

(一) 主办券商

名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：李梅

注册地址：上海市徐汇区长乐路989号45层

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

邮政编码：100033

电话：010-88013856

传真：010-88085256

项目负责人：李晖

项目小组成员：李晖、唐翔、任俊睿

(二) 律师事务所

名称：江苏法德永衡律师事务所

负责人：万永松

联系地址：江苏省南京市湖南路1号凤凰广场B座19楼

邮政编码：210009

电话：025-83657365

传真：025-83657366

经办律师：王伟、刘文钊、平青、王梅

(三) 会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王全州

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

邮政编码：100029

电话：010-82250698

传真：010-82250697

经办注册会计师：刘会林、陈跃华

(四) 资产评估机构

名称：北京国融兴华资产评估有限公司

法定代表人：赵向阳

联系地址：北京市西城区裕民路18号7层703

邮政编码：100032

电话：010-51667811

传真：010-82253743

经办资产评估师：安然，王德平

(五) 证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

负责人：王彦龙

住所：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

(六) 证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

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

邮编：100033

电话：010-63889512、010-63889513

传真：010-63889694

第二节 公司业务

一、公司业务基本情况

(一) 公司主营业务

公司是一家致力于政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、医院、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司，不属于国家环境保护监管部门认定的重污染行业。

公司自成立以来一直专注于物业管理，报告期内公司主营业务收入占比均保持在 99.00% 以上，主营业务明确、突出，且未发生重大变化。

(二) 主要产品或服务

公司自 1995 年成立以来就潜心经营公共物业管理，逐步形成以公共物业管理为主，商业物业管理和小区物业管理为辅的业务发展模式，新鸿运拥有物业服务国家一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位，已通过 ISO9001: 2008、ISO14001: 2004 和 OHSAS18001: 2007 三项管理体系认证。公司 2012 年获“中国物业百强企业”第 88 名、“江苏省物业服务业综合实力 50 强企业”第 2 名，2013 年获中国物业管理协会评选的中国物业管理综合实力 TOP200 企业（位列 135 名）。

经过多年的规范运营、稳健发展，公司得到了诸多政府主管部门、业主方与社会各界的普遍认可，特别在南京地区，区域市场地位优势尤为明显。

公司承接或在管的部分物业管理项目如下：

业主	项目介绍	
江苏省水利厅	 A photograph of the Jiangsu Water Conservancy Building, a modern multi-story office building with a glass facade and a prominent tower section. The building is surrounded by greenery and a clear blue sky.	2010年9月20日在江苏省政府采购中心主持的江苏水利大厦物业管理项目招标中，公司以总分第一的成绩成功取得该项目的管理权。江苏省水利大厦位于南京市上海路5号，建筑面积 22019 平方米。

<p>江苏省人民检察院</p>		<p>2013年6月14日,江苏省省级行政机关政府采购中心就省人民检察院物业项目公布公司凭借独具服务特色的标书以及业绩和信誉夺得托管权。江苏省人民检察院两栋办公楼总建筑面积共43150 m²,其中位于鼓楼区宁海路73号的办公楼主楼地面20层、地下1层,建筑面积23500 m²;位于宁海路106号的办公楼主楼地面6层、地下3层,建筑面积19650 m²。公司进场后将本着高效、精干的原则,结合甲方的需求以及实际情况实施综合管理,统一着装,挂牌服务,严格保密,积极做好安全护卫、卫生保洁、工程维保、会务保障以及环境绿化等服务工作,是全省检察系统的最大物管项目。</p>
<p>金陵中学</p>	<p>2008年11月19日,公司以总分第一获得南京市金陵中学物管项目管理权,金陵中学创建于1888年,是百年老校。该校坐落于南京市主城区中山路169号、占地5万平方米、总建筑面积3.1万平方米,现有初高中58个班,学生3128多人,教师上百名,是公司夺得的继海军指挥学院物管项目的第二所学校物业类型。</p>	
<p>江苏省气象局</p>	<p>2010年9月1日公司在由江苏省省级机关采购中心主持的江苏省气象局物管招标中获得该项目的管理权。江苏省气象局地处玄武区北极阁2号,总建筑面积14423平方米,物业服务事项涉及安全护卫、保洁、绿化、客服、餐饮全方面服务。</p>	

<p>南京市胸科医院</p>	<p>2014年4月8日南京市政府采购中心，经评标委员会综合评审，公司以4979620元的价格中标南京市胸科医院物业服务项目。南京市胸科医院位于南京市广州路215号，建筑面积31549平方米，目前医院拥有编制床位500张，现职人员663人，有中高级职称的专业技术人员250人，设有12个临床科室，10个医技科室；另有中心实验室、胸心外科研究室、胸部肿瘤研究室、肺结核病研究室等。</p> 
<p>江宁织造博物馆</p>	<p>2014年2月27日南京市采购中心，经评标委员会综合评审，公司以2599604元的价格中标江宁织造博物馆物业服务项目，项目服务期限一年，江宁织造博物馆江宁织造博物馆位于南京市玄武区，由清华大学院士设计，2006年由浙江广厦集团具体负责投资建设，2009年主体建筑建成，2012年6月6日由南京市人民政府回购，2013年5月1日正式对外开放。</p> 

（三）公司获奖情况

经过长期的潜心经营，公司始终以客户为中心开展物业管理服务，社会地位和品牌影响力不断提升，近年来公司及所管理工程获奖情况如下：

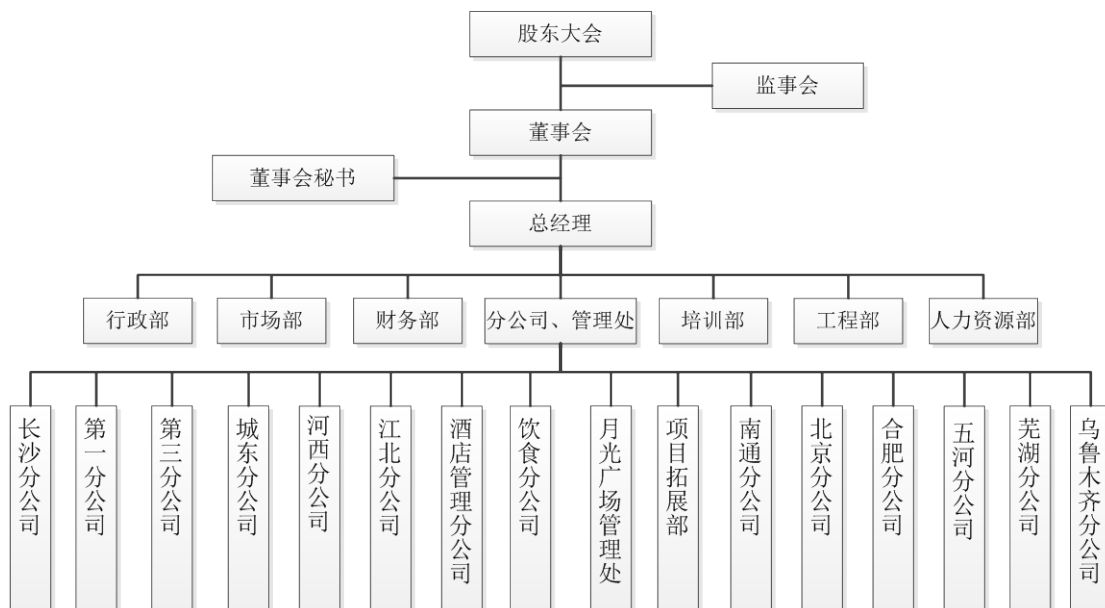
序号	获奖证书	颁发机构	时间
1	2012年中国物业服务百强企业	中国房地产TOP10研究组	2012年6月
2	2012年度江苏物业服务业综合实力50强企业	江苏省房地产业协会	2013年5月20日

3	江苏省南京市江宁地方税务局办公楼2012年度“全国物业管理示范大厦”	中华人民共和国住房和城乡建设部	2013年2月18日
4	南京市国土资源局2013年度南京市物业管理“示范项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2013年12月
5	南京市公安局交通管理局指挥中心办公楼2013年度南京市物业管理“示范项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2013年12月
6	国电环保办公大楼2013年度南京市物业管理“示范项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2013年12月
7	江苏省烟草专卖局2013年度全省城市物业优秀大厦	江苏省住房和城乡建设厅	2014年9月30日
8	江苏省南京市苏美达五金工具总部大楼2013年度“全国物业管理示范大厦”	中华人民共和国住房和城乡建设部	2014年3月
9	南京市城市管理局2014年度“南京市物业管理优秀项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2014年12月
10	江苏省人民检察院2014年度“南京市物业管理优秀项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2014年12月
11	江苏水利大厦2014年度“南京市物业管理优秀项目”称号	南京市住房和城乡建设委员会	2014年12月

二、公司内部组织架构及主要部门职责分工

(一) 公司组织结构图

2015年4月21日，股份公司创立大会确立了公司的基本组织架构，内部组织结构及主要部门设置如下图所示：



截至本公开转让说明书签署日，公司下设16家分公司，其主要职能为管理所

处区域的物业管理项目及日常经营。

（二）各主要部门职责

根据公司基本组织架构，公司建立健全了以总经理为核心的经营管理体系，各部门权责明晰、分工明确、执行顺畅，逐步形成了运作效率较高、协同运行的内部管理机制，目前公司内部主要部门职责如下：

业务部门	职责
行政部	<ol style="list-style-type: none"> 1、负责公司内、外部文书的处理，公文的形式、打印、传递、执行和归档及档案资料的收集、管理、查阅或借阅； 2、建立健全档案管理规章制度，做好档案、文件的管理、保管工作； 3、负责公司各项会议的准备、组织、记录； 4、负责公司车辆费用报销审核； 5、负责各项员工补贴的审核； 6、负责公司的办公用品、办公设备采购统计及管理； 7、负责公司的企业文化建设； 8、负责办公车辆的调度、维修保养、年检； 9、负责公司来访人员的接待，包括相关活动的组织、接待等工作； 10、负责办公用品和办公用品的购买、发放和管理； 11、负责员工办公区域、食堂、宿舍的各项维护、管理工作； 12、负责公司因公出差的火车票、机票的订购、会客订餐、业务招待烟酒的订购等； 13、负责公司电话、网络、电脑及其他电子设备的维护工作； 14、负责公司与舜天园区、上级主管部门等外协单位的沟通工作； 15、负责公司后勤保障工作。
市场部	<ol style="list-style-type: none"> 1、积极开展市场调查、分析和预测； 2、负责制定市场营销管理制度； 3、负责协调合同谈判签订，进场报告； 4、督促全过程回款； 5、协助行政部进行项目备案有关手续； 6、协助分公司和管理处决算； 7、接收投标审批表，审阅招标资料； 8、编制、审阅标前会资料，组织启动标前会议； 9、编标过程中检查各项工作进度和质量、协调各相关部门的配合工作； 10、投标完成后，对开标结果进行总结登记，对于中标项目，整理全套招投标资料； 11、部分重点项目的成本制作、报价编制、技术标编制等标书制作工作。
财务部	<ol style="list-style-type: none"> 1、主要负责会计核算、财务管理、项目成本控制、项目款清欠回笼； 2、负责材料合同审批； 3、负责工程进度款申报及审核； 4、负责进场后期阶段人工核算、材料核算； 5、对以往所有项目人工费用归纳总结，按项目类型划分，总结出各类型项目人工费标准，作为后期人工招标的依据； 6、负责检查并指导项目部资料的编制；

	7、负责办理企业的存款和结算业务。
分公司及管理处	1、管理所处区域的物业管理项目及日常经营； 2、项目方的零星物料采购； 3、物业管理中的人员安置及分配； 4、物业费收缴的催促工作； 5、日常管理的汇总及上报等。
培训部	1、公司内、外部门新进人员培训； 2、制定培训部月度、季度、年度培训计划及详细执行方案； 3、各种活动的前期策划、组织、内训、费用预算等； 4、各种考核表格的制作并修改； 5、其他相关联辅助工作等。
工程部	1、负责项目方物管的机电设备安装； 2、日常用设备的维护； 3、机电设备的采购检验； 4、日常经营的协助工作等。
人力资源部	1、负责员工招聘管理、员工入离职管理； 2、员工人事档案管理、员工考勤管理； 3、公司社保事务管理、处理公司劳动纠纷。

（三）公司业务运作流程

物业经营管理服务是公司的核心业务，经过多年发展和积累，公司逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系，且经营管理、业务开发与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足多种类型客户的个性化需求。目前，公司核心业务运行流程如下：

其中招投标反映公司市场开拓能力，合同评审、签订、成立管理处及编制管理计划为公司管理及业务部门的主要业务技能，反映出公司的项目把控能力和服务能力，服务项目实施是公司整体实力的集中体现，而对服务的后期数据分析和改进则有效的提升了服务质量。

三、公司所处行业情况

根据《国民经济行业分类与代码》(GB/T4754-2011)，公司从事的主营业务为物业经营管理服务，可细分为“房地产行业中的物业管理(K7020)”；根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)，公司可归类为“K70房地产业”，根据《股转系统挂牌公司管理型行业分类指引》，公司可归类为房地产业中的“K7020物业管理”。

物业管理是指受业主的委托，依据物业管理委托合同，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。其狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护，修缮活动；广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，和委托物业服务企业或者其他管理人进行的管理过程，公司所从事的活动均指狭义的物业管理。

物业管理的基本目标：

A：保护业主或使用的消费权益，保障房屋及其、设施的正常使用功能。

B：保障业主的合法权益，保持房屋的何时何地和使用价值，使物业发挥最大的使用效益和经济效益。

C：为业主提供高效、优质、便捷、经济的多层次、多方位的服务，确保有一个整洁、文明、安全、方便的居住条件与生活环境。

D：物业管理企业要获取最佳的社会、环境、经济的综合效益。

(一) 公司所处行业基本情况

1、物业管理行业监管体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主

要负责对物业服务收费进行监督。

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

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

截至 2012 年 12 月 31 日，全国 31 个省、自治区、直辖市，有 20 个颁布了条例、4 个颁布了管理办法或规定；27 个省会城市，有 16 个颁布了条例，4 个制定了办法，3 个制定了规定。物业管理相关法律法规正在逐步完善。

2、主要法律法规和行业规划

(1) 国家政策、行政法规、部门规章如下表：

序号	政策名称	发布机构	发布日期
1	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	建设部人事教育劳动司、建设部房地产业司	1996/09/05
2	《物业管理企业财务管理规定》	财政部	1998/03/12
3	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	建设部	2000/05/25
4	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	国务院	2003/06/08
5	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003/06/26
6	《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》	建设部	2003/06/26
7	《关于印发物业服务收费管理办法的通知》	国家发改委、建设部	2003/11/13
8	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004/01/06
9	《物业服务企业资质管理办法》	建设部	2004/03/17
10	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	2004/06/07
11	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004/07/19
12	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	建设部	2004/09/06
13	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	人事部、建设部	2005/11/16
14	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007/09/10
15	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2007/12/04
16	《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定 2007》	建设部	2007/11/26

17	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009/05/15
18	《业主大会业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2009/12/01
19	《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2010/10/14

(2) 江苏省地方性法规及政策如下表:

序号	政策名称	发布机构	发布日期
1	《徐州市市住宅区物业管理暂行办法》	江苏省徐州市人民政府	1999/03/31
2	《南京市物业服务收费管理实施办法》	江苏省南京市人民政府	2005/03/01
3	《南京市物业管理办法》	江苏省南京市人民政府	2006/02/01
4	《南京市维修基金管理办法》	江苏省建设厅、财政厅	2008/01/22
5	《南京市业主大会和业主委员会指导规则》	江苏省南京市住建委	2009/04/03
6	《南京市关于进一步加强物业服务项目经理管理工作的通知》	南京市住房和城乡建设委员会	2012/03/14
7	《南京市城市治理条例》	江苏省第十一届人民代表大会常务委员会	2012/11/29
8	《江苏省物业管理条例修正版》	江苏省第十一届人民代表大会常务委员会	2013/05/01
9	《南京市业主大会和业主委员会指导规则》	南京市住房和城乡建设委员会	2013/10/20

(二) 物业管理行业现状及发展空间

1、物业管理分类

居住物业：是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑，包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等，当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

商业物业：有时也称投资性物业，是指那些通过经营可以获取持续增长回报或者可以持续升值的物业，这类物业又可大致分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所，包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、仓储、休闲康乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员（白领）办公的场所，它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等，按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。商业物业市场的繁荣与当地的整体社会经济状况相关，特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及物业流通

与管理的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用所有者提供的空间进行经营活动，并用部业租金。

工业物业：是指为人类的生产活动提供使用空间的房屋，包括轻、重工业厂房和发展起来的高新技术产业用房以及相关的研究与发展用房及仓库等。工业物业有的用于出售，也有的用于出租。一般来说，重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等行业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。

其他用途物业：除了上述物业种类以外的物业，称为其他物业，有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁，隧道等物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的许可。特殊物业的市场交易很少，对这类物业的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。这类物业的土地使用权出让的年限，国家规定最高为50年。统计资料显示，2012年我国物业管理市场整体规模达到5180亿元，物业管理面积约为175亿平方米。预计在未来几年中，整体的物业管理面积增长较为缓慢，年均增速约为6%。

2、我国物业管理行业的发展经历

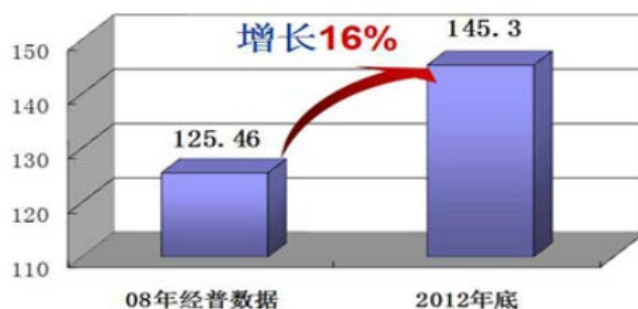
作为第三产业，物业管理进入国内已经二十余年，物业管理在我国经历了从无到有、不断发展壮大的历程，伴随着我国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，我国物业管理行业也水涨船高，呈现出一片朝气蓬勃发展态势。根据中国指数研究院《2012 中国物业服务百强企业研究报告》显示，受宏观调控影响，2011 年国内房地产市场销售状况较为低迷，但物业服务百强企业凭借良好的品牌效应和专业实力，加大拓展力度，在管项目数量均值和在管项目总建筑面积都实现增长。2011 年，百强企业在管项目建筑面积均值首次突破 1000 万平方米，达到 1061.3 万平方米，同比增长 39.7%，增速比 2010 年高出 6.7 个百分点；在管项目数量均值达 72 个，同比增长 11.7%。到 2012 年底，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。

3、公司所处行业的市场规模

(1) 物业管理规模快速增长

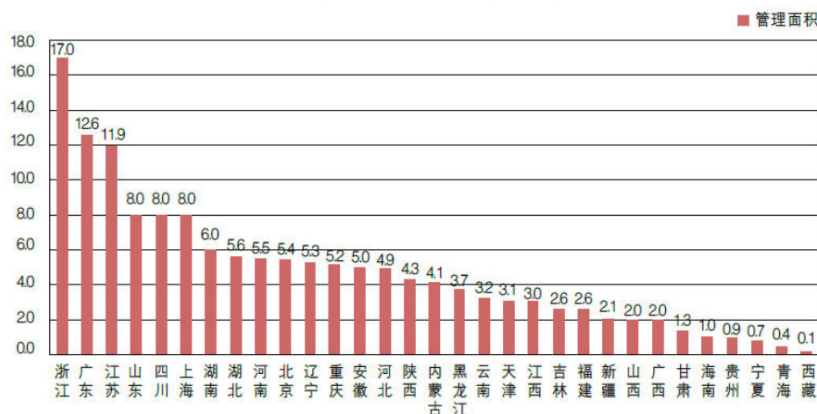
根据中国物业管理协会的统计，至 2012 年底，我国物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。

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

2012 年各省、自治区、直辖市物业管理面积（单位：亿平方米）

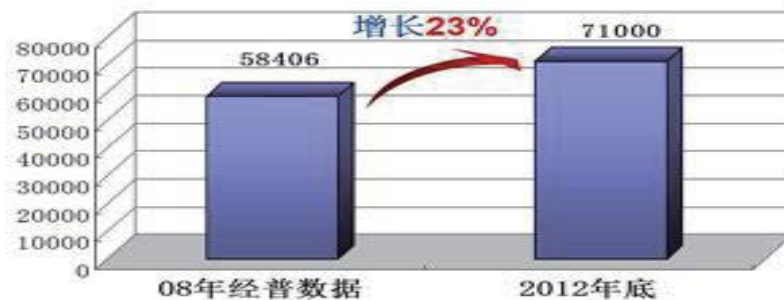


数据来源：中国物业管理协会

(2) 物业管理企业数量较快增长

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

2012 年物业服务企业数量增长情况（单位：家）



数据来源：中国物业管理协会

各省、自治区、直辖市物业服务企业数量。广东、江苏、山东位居前三。

2012年各省、自治区、直辖市物业服务企业数量（单位：家）



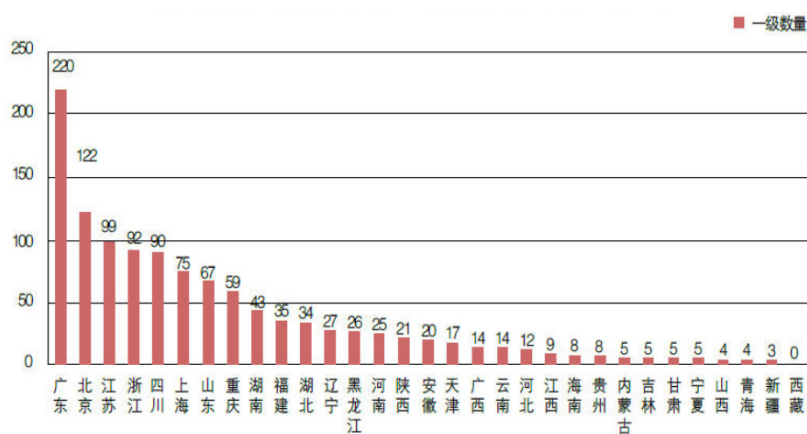
数据来源：中国物业管理协会

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

根据建设部（现住房与城乡建设部）颁布的《物业服务企业资质管理办法》，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。其中一级资质企业需要满足（1）注册资本人民币 500 万元以上；（2）物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；（3）物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；（4）管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：①多层住宅 200 万平方米；②高层住宅 100 万平方米；③独立式住宅（别墅）15 万平方米；④办公楼、工业厂房及其它物业 50 万平方米。（5）建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案

系统，有优良的经营管理业绩。

2012年各省、自治区、直辖市物业服务企业数量（单位：家）

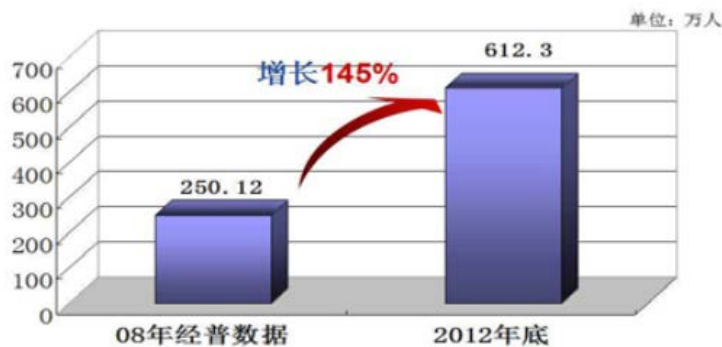


数据来源：中国物业管理协会

(3) 从业队伍加速扩大

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

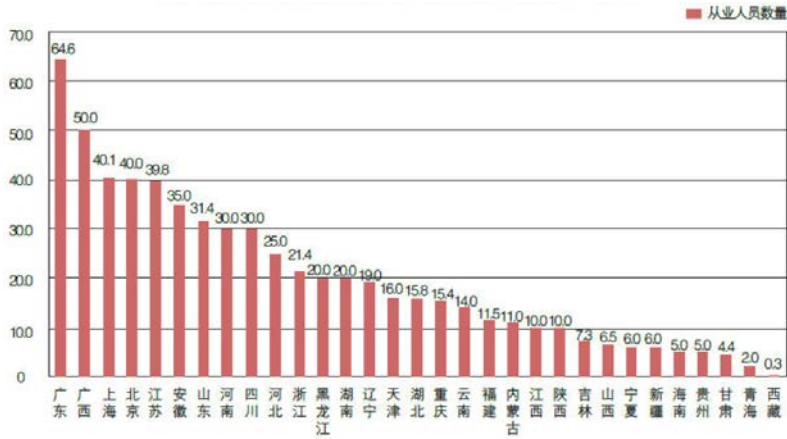
2012年物业管理行业从业人员增长情况（单位：万人）



数据来源：中国物业管理协会

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

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

4、物业管理行业发展前景

(1) 国民经济的持续增长，将为物业行业的发展提供广阔的空间

经济发达国家的经验表明：当人均 GDP 超过 800 美元之后，人们对住房面积的需求将持续增加，居住质量将快速提高。国家统计局数据显示，2014 年末，中国大陆总人口为 136782 万人，人均 GDP 约为 7485 美元（约合人民币 46531 元），高于 2013 年的 6767 美元。目前，我国城镇居民住房严重短缺的问题基本解决，居民住房需求进入面积增加与质量提高并重，从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的阶段，在今后很长的一段时期内提高居民住房质量将是人民消费的热点，将强有力的刺激以住宅为主的房地产业的发展，房地产业的蓬勃发展和现有城市中近 60%物业管理没有覆盖的面积将为未来物业行业的发展提供广阔的空间。

(2) 房地产销售面积的快速增长为物业管理带来强劲需求

根据国家统计局发布的 2013 年全国房地产开发和销售情况数据看，2013 年，全国商品房销售面积 130,551 万平方米，比 2012 年同比增长 17.3%；房地产开发企业房屋施工面积 665,600 万平方米，比 2012 年同比增长 16.1%；房地产开发企业土地购置面积 38,800 万平方米，比 2012 年同比增长 8.8%。从数据看，我国新建完工的商品房面积较大，而且仍有大量在建商品房项目处于施工阶段，因此未来仍有大量商品房将投入使用，带来较大的物业管理需求。

2004-2013 年住宅商品房销售面积（万平方米）



2004-2013 年办公商品房销售面积（万平方米）



2004-2013 年商业商品房销售面积（万平方米）



数据来源：国家统计局

（3）物业行业发展的外部环境越来越成熟

“物业管理条例”的颁布和实施使物业行业开始进入了以法管理的起步阶段，经过 20 年的物业实践人们对物业管理的作用在思想上、物质上的接受能力也得到了加强，各级政府已将城市的管理列到重要的议事日程，随着城市管理力度的增加，也将促进人民群众遵守公共秩序的自觉性。

（4）行业逐步规范、相关制度建立为物业管理企业提供了快速发展的契机

1) 建管分离。前期物业管理招投标制的实行，有效的遏制了建管垄断的局面。随着房地产业竞争日趋激烈，社会的专业分工越来越细，地产商和物管企业强强联合的局面正在被人民群众接受，既促进了地产商的房屋销售，又为规范化、专业化、信誉好的物业企业提供了良好的发展机会，物业行业资质管理的准入制度，将为规范物业市场起到积极的促进作用。

2) 专项维修资金制度。有了完善的住房专项维修资金制度做保障，增强了

业主委托专业物业公司来接管物业管理的信心，使得住房得以有效的修缮，而同时也减轻了物业企业的修缮资金压力。

3) 业主大会制度。业主委员会制度在一定程度上对物业企业的监督管理起到了积极促进作用。新制度将重大事件的决策权交给全体业主，执行权是业主委员会，决策权和执行权的分离较好的解决了长期以来业主委员会对社区重大事件决策缺乏有效监督的矛盾。

(5) 丰富的劳动力资源为行业的发展提供了可靠的人力资源保证

物业管理行业是劳动密集型、服务型企业，技术含量较低，大部分一线员工不需要较高的文化知识，这些行业特征在现阶段正好符合我国大量劳动力就业矛盾的特点，现阶段劳动力资源也是物业得以加速发展的可靠保证。

5、公共物业管理行业概况及特点

2000年，万科接管建设部（“现住房和城乡建设部”）大院，标志着以政府类物业为代表的公共物业，开始了市场化变革。长久以来，政府机关后勤服务由于缺乏专业、规范的管理，大多处于混乱、无序的状态，往往耗费单位大量的精力，仍不能取得令人满意的效果。具有专业优势和成本优势的物业管理公司成为选择，为物业管理这一新兴行业开辟了又一广阔市场。

公共服务市场化，将是政府当前和今后一段时期的改革重点，面向物业管理等专业公司采购“城市运营维护管理”等公共物业服务的趋势已经形成，用于城市运营维护管理四大板块（保安、保修、保洁、绿化维护）中的保洁和绿化维护部分将是全国一流物业公司业务开拓的重点区域。与传统的住宅物业管理、写字楼物业管理相比，公共物业管理这种基于后勤服务的综合管理具有如下特点：

第一，与住宅物业管理相比，公共物业管理回款良好，物业公司资金压力小。

公共物业管理回款稳定的主要原因在于：第一，由于业主为企事业单位和地方政府，财政支出较为稳定；第二，公共物业管理公司很多是由原有的后勤管理部门改制而来，改制后实行公司化经营的成本将会降低，经营压力降低；第三，一般公共物业管理合同为按年签订，打包结算，根据物业管理的时间进度付款，因此资金回款较为集中，稳定。

第二，公共物业管理的范围和内容较广，个性化需求显著，对企业的综

合能力要求较高。以政府类物业管理为例，传统的物业管理内容主要是保安、保洁、绿化、维修和基本的会议接待服务，而政府类物业管理的内容已得到全方位的拓展，除上述以外还包括高端会议服务、餐饮服务、安检、消防监控系统、设备运行维护管理、收发、更值、医疗保健和健身服务等等，大大地超出了传统物业管理的范围。同时公共物业个性化需求显著，如卫生系统对保洁消毒等环节的专业要求，银行系统对安全保卫的高度重视，而政府机关则更关注形象工程、秩序维护等内容。因此，无论是业务范围和工作要求，都对物业企业提出了挑战。

第三，公共物业管理的市场化和社会化程度较高，市场竞争机制较为完善，有利于企业开拓市场。与住宅物业普遍由开发商自有物业公司管理不同，公共物业管理采取更多市场化和社会化的方式，引入市场竞争机制，由于财政支付的公开、公正、公平，现在一般全部采用公开招标形式，通过竞争取得公共物业的管理权。市场化体系的建立和不断完善，有利于更多的企业参与市场竞争。

第四，公共物业管理门槛较高，先发优势明显，后来者进入市场越来越难。随着公共物业管理的发展与规范，要求越来越高，往往要求一级资质、认证以及类似经验等。即使是一级资质，其资金实力不同，差别也较大，在认证上，要求认证范围是在管项目全覆盖性，而不是部分项目，而旧的认证体系也必须及时更换为新的体系，在类似经验上往往要求 3-5 年，并获得各级荣誉。该领域门槛越来越高，后来者越来越难以跨入，形成强者愈强、几家独大的趋势。

（三）物业管理行业竞争格局及主要企业

1、整体竞争格局

伴随城市建设和房地产开发的快速发展，物业管理行业整体处于快速发展时期，截至 2012 年底管理总面积增长 39.21%，年经营总收入增长 58.72%，总资产增长 40.55%，从业人员增长 26.25%；行业集中度明显上升，TOP200 的企业仅占行业企业总量的 0.28%，却承担着全国 13.6%的管理面积，拥有全国 11%的从业人员和 12.92%的物业管理师，物业服务企业正向规模化、集约化、品牌化方向发展，行业的集中度逐步提高，处于企业整合、品牌塑造、业务创新、发展方式转型的关键时期。

（1）物业管理转型升级

数据显示，截至 2012 年底 TOP200 非物业管理收入占到 20.96%，TOP100 企业非物业管理收入增长 57.6%，其管理转型升级大体可分为：服务理念（在提高对“物”的管理水平的同时，树立以“人”为本的理念）、服务内容（从四项基础业务向房屋管家、资产管家、生活管家升级）、服务范围（向涵盖社区商务、公寓短租、商业运营、长租服务等领域的“1+N”多角化产业链延伸）、服务周期（向为建筑产品和业主提供全生命周期服务转型）、服务方式（全面质量管理、服务标准化、专业化、机械化、智能化、信息化的投入）。

（2）向服务集成商转变渐成趋势

为降低企业劳动力成本，企业主要精力将会放在服务的精细化、整体管理水平的提升与经营潜能的发挥，管理规模较大的物业服务企业正逐步走向管理和服务的分离，向管理型企业转变。数据显示，绿化外包比重由 24.43% 上升到 34.09%、保洁外包比重由 45.46% 上升到 49.89%、设备外包比重由 12.92% 上升到 24.62%、秩序维护外包比重由 17.95% 上升到 23.68%。

（3）地域性差异明显

TOP200 企业中，西部、中部、东北三省共 50 家，仅占 TOP200 的 25%，TOP200 仅有 25 个企业地处于 14 个地级市，在国家城镇化、西部大开发、振兴东北地区老工业基地、促进中部地区崛起、鼓励东部地区率先发展的总体战略是实施下，物业服务企业区域发展的差距有望逐步缩小。

2、行业内主要企业

我国从事物业经营管理的企业众多，特别是在江苏、浙江、北京、广东等地物业管理企业较多，竞争尤为激烈。行业内比较具有规模的企业主要分为地产开发商旗下的物业管理公司和地方性专业从事物业管理的公司两大类，例如：地产开发商旗下的物业管理公司有万科物业发展有限公司、保利物业管理有限公司、绿城物业服务集团有限公司等，地方性专业从事物业管理的公司有浙江开元物业管理股份有限公司、南京紫竹物业管理有限公司、南京新鸿运物业管理有限公司等，房地产开发商旗下的物业管理公司作为整个地产产业的后端服务，取得业务的方式是借助于集团内或者整条产业链上的优势来取得物业管理项目管理权，管理面积和整体实力较强，而地方性专业从事物业管理的公司取得项目的方式均是

通过业主的公开招标来实现，在竞争程度方面要较前者激烈，一些在资质等级、管理经验等方面有优势的企业取得公共物业管理、商业物业管理的托管权的概率较大，具有一定的竞争力。

主要企业情况如下：（以下均来自公开资料，排名不分先后）

（1）万科物业发展有限公司

万科物业发展有限公司是万科企业股份有限公司的全资下属机构。截止到2012年底，万科物业已进驻中国大陆48个大中城市，服务的住宅、写字楼、商业、政府公共物业等项目超过330个，合同面积逾7000万平方米，其中住宅项目居民人口数已经超过130万。在中国物业管理改革发展30周年评选中，万科物业荣膺“全国综合实力排名第一”的称号。

近年来，公司针对住宅社区、商业写字楼、企事业单位、政府机构等物业服务进行了综合布局，并着重针对住宅物业的可持续发展，提出了“幸福社区计划”。在保障公共物业管理品质的同时，紧扣客户房屋保值增值、日常生活需要推出“资产管理、房务管家、生活管家”服务，并从生活便利性角度在社区内建设“幸福驿站”、“第五食堂”、“万物仓”、“驻地网”、“长者服务中心”等新型配套；遵从“安心、参与、信任、共生”的核心价值观，努力为客户带去安全、便捷、贴心的居住体验，鼓励业主参与社区共建，倡导社区邻里信任互助，并通过开展“垃圾分类”等一系列绿色环保活动助力人与环境、社区与社会的和谐共生，从而践行“好服务、好社区、好邻居”的幸福社区理念。

（2）保利物业管理有限公司

保利物业管理有限公司于1996年在广州成立，注册资金5000万元，总资产超10亿，旗下分、子公司25家，业务遍及全国45个大中城市，承接的物业管理项目超过200个，管理面积超过5000万平方米，员工总数15000余人。管理的项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、商业综合体、公寓、会展场馆、政府办公楼等多种业态。

公司具有国家物业管理一级资质，下属子公司中有四家国家物业管理一级企业、四家二级企业，湖南保利物业和成都保利物业是物业管理金钥匙国际联盟成员。目前，公司是中国物业管理协会常务理事单位、广东省物业管理行业协会执

行会长单位、广州市物业管理行业协会副会长单位、广州市停车场管理协会副会长单位。

（3）绿城物业服务集团有限公司

绿城物业服务集团有限公司成立于 1995 年 3 月，隶属于绿城控股集团，注册资金 5000 万，具有国家一级资质。绿城物业服务集团有限公司是一家集物业服务、房屋置换、房地产咨询、电梯维保、保洁家政、安保服务、园区生活服务、健康服务、园林绿化、景观设计、室内装饰、文化创意、酒店管理、老年公寓、老年教育、空调维保、房屋服务、汽车服务、通讯科技、培训学校等专业服务为一体的大型综合性物业服务企业。公司是中国物业管理协会、浙江省房地产业协会、杭州市物业管理协会副会长单位。公司接管及咨询服务项目近 700 余个，总建筑面积 1.2 亿平方米，总户数 23 万余户。已成为全国同行业中涉及物业类型最多，涉足区域最广，接管、代管及咨询服务面积最大的物业服务企业之一，被杭州市房地产管理局定点为“杭州市物业管理教学示范基地”。

（4）浙江开元物业管理股份有限公司

浙江开元物业管理股份有限公司由开元旅业集团投资组建，公司主要经营物业服务、物业管理咨询、酒店物业经营、楼宇智能、园林景观，房产租售、社区商务、文化经营等一体化综合性服务；业务辐射浙江（杭州、宁波、嘉兴、湖州、绍兴、台州）、上海、天津、江苏、湖北、河南、辽宁、云南、海南等地，物业管理和服务面积达 1900 多万平方米，所涉及的物业类型包括住宅、别墅、酒店式公寓、政府机关办公区、银行办公楼、高端企业总部写字楼、商业、医院以及科技产业园区等。

该公司为国家一级资质物业管理企业，中国物业管理协会常务理事单位，并通过 ISO9001、ISO14001、GB/T28001 国际管理体系论证。公司先后多次荣获“中国物业服务百强企业”、“中国特色物业服务领先企业”、“2011 中国物业服务百强企业成长性 TOP10”、“全国顾问服务特色领先企业”称号。管理项目先后荣膺浙江省、海南省、河南省、上海市等省级示范住宅小区及示范大厦称号。

（5）南京紫竹物业管理有限公司

南京紫竹物业管理有限公司成立于 2002 年 10 月 28 日，具有国家壹级物业

管理企业资质，企业注册资金人民币 800 万元，专业从事高档住宅、商务办公楼、酒店式公寓、别墅、场馆、大专院校、工业园区、商场、政府机关、高速公路、地铁、公园等多种物业管理类型及相关配套服务的专业物业管理公司。该公司为中国物业管理协会常务理事单位、中国质量诚信企业协会理事单位、中国物业管理企业促进会会员单位。2010 年和 2013 年均被评为全国物业服务企业综合实力百强企业；2013 年被评为江苏省物业服务综合实力 50 强企业（排名第 2）；2012 年被南京市工商行政管理局评定为“重合同、守信用”企业；公司先后被评为江苏省房地产业协会诚信企业、江苏省消费者信得过 AAAA 级品牌企业、南京金牌物业公司、南京金牌社区管家、南京市房屋安全管理先进单位；以及由中国物业管理企业促进会、中国房地产开发商协会、中国房地产年会以及中国物业管理高峰论坛联合评选颁发的最佳诚信品牌企业的荣誉证书及称号。

该公司目前承接的物业管理总面积达 1200 多万平方米。公司立足南京，辐射江苏省内外，先后成立了第一分公司、上海分公司、无锡分公司、徐州分公司、扬州分公司、淮安分公司、盐城分公司、宿迁分公司、江阴分公司、宜兴分公司、溧阳分公司、广德分公司、马鞍山分公司、盱眙分公司、连云港分公司等下属分支机构。公司以员工为核心，坚持以创新管理模式，开发服务技术为手段，为员工打造职业平台，实现企业、员工共同发展的愿景。

（6）南京仁恒物业管理有限公司

南京仁恒物业管理有限公司成立于 1999 年 8 月，注册资金 500 万元，该公司在南京市建邺区和苏州设立了分公司用于管理所在区域的相应项目。各项目分别成立管理处，各管理处又分设部门，为小区住户提供秩序护卫、保洁、维修、绿化养护等日常服务及各项特约有偿服务，对小区的公建配套设施、楼宇外观、文明装修、车辆停放等按规定统一管理。

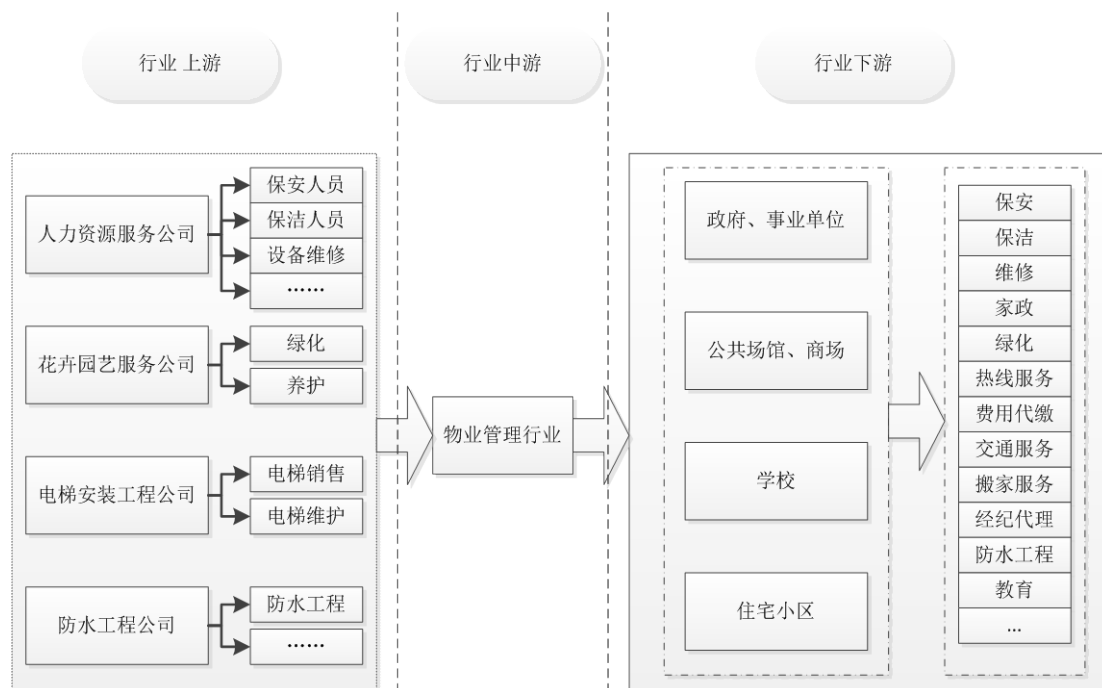
该公司通过了“ISO9001 质量体系认证”和“ISO14001 环境体系认证”，并先后获得了 2003 年度中国 CIHAF 优秀物业管理公司、“2005、2006 年度南京金牌社区管家”、“2005、2006 年度市三信三优单位”、“2007 年度南京市物业管理行业十大好管家”、“2007 年度南京市服务质量奖”等荣誉称号。

（四）物业管理行业与上下游的关系

物业管理行业属于服务型行业，上游是人力资源、保洁用品、安防用品等行业；下游直接客户是房地产开发企业、市政机关、公共设施、学校、住宅小区等。

行业与上、下游行业之间的关联性强。上游的人力资源（保安、保洁、设备维修工等）在行业成本中占比最大，其人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的房地产销售面积、市政机关、公共场所等对物业管理的需求将会影响物业管理行业的市场需求。

本公司所处细分行业为物业管理行业，更偏重政府、事业单位等市政机关和公共场所物业，公司所处行业及上下游行业如下：



（五）进入行业的壁垒

进入物业经营管理行业的行业壁垒正不断提高，特别是在一些公共物业管理和商业物业管理方面，由于业主对后勤保障的服务水平、服务种类、周到性和便捷性等不断提高，加之物管企业数量和规模的增大，相应的业主在选择物业管理企业的同时也就有了较多的余地，主要表现在以下几个方面：

1、资质壁垒

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，对于住宅物业在对物业管理公司的资质上并没有太多的要求，而另外一部分业主，特别是公共物业

业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入公共物业管理的资质壁垒。

2、管理经验壁垒

对于一些管理复杂的项目，由于人员流动性大、业务量大、人数众多等因素的原因，业主通常选择具有丰富管理经验的物业公司进行物业管理，特别是已经在管一些大型商场、企业、规模大的小区、政府单位等，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的业主项目，这就对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

3、品牌壁垒

中国物业服务管理行业进入品牌成长阶段，市场将进入国际品牌、国内优质品牌和一般物业管理公司共存的阶段。品牌作为企业重要的无形资产，在企业的生存与发展中起着举足轻重的作用。为此，行业内公司普遍注重品牌的培养，以此形成自身的品牌优势。

(六) 影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

(1) 城市化的推进，以及房地产业的深化发展，为物业管理市场带来了广阔的前景。物业管理在我国经过 30 多年的发展，已形成了一个规模较大的市场供给主体，目前我国专业化的物业管理企业已超过 7 万家，从业人员超过 600 万人。

从市场需求来看，自上世纪 90 年代中期以来，我国每年的住宅建设量平均在 2 亿平方米左右，90%以上需要实施专业化的物业管理服务，加上存量房产，其市场容量在 80 亿平方米左右，实施物业管理市场化具有充分的市场空间。

(2) 行业运行环境比较成熟

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定如《城市新建住宅小区管理办法》、《物业管理条例》等制定了房地产及物业管

理行业的法规和政策；通过制定如《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。综上所述，随着我国经济体制制度改革不断深入，物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

(3) 物业服务的专业化程度增强，有利于行业的长期发展

目前众多物业管理公司采用一体化的管理格局，设有属于自己的若干专业的分公司或部门，形成独具特色的“小而全”的企业，但这些企业在产业发展上不成熟，与之关联的保安、保洁、绿化、维修等专业公司规模较小，成本偏高，对企业形成一定的资金压力，随着市场竞争加剧，一些企业已经放弃“全”的形式，形成物业行业的专业服务商。这些服务商利用其规模优势降低了成本又刺激了大型的地产公司或其他物业行业上游公司将自己的某些业务交与专业服务商，物业管理行业逐步走向管理层与作业层的分离，使作业层，包括电梯、保洁、绿化等逐步实现专业化，物业管理公司成为服务集成商，即专业服务的搜集者和整合者，物业管理企业不再直接向业主提供有形服务，而是通过管理能力整合专业公司，为业主提供服务。

2、不利因素

(1) 企业经营缺乏激励，服务行为不规范

虽然目前我国有众多的物业管理服务企业，但其中近 80%是开发商的子公司，而独立的专业物业服务公司占比较少。由于众多的物业公司不能做到“自负盈亏、自主经营”，缺乏激励机制，物业企业和员工服务行为不规范，影响管理服务质量进而影响业主对物业服务的不满，导致“不缴纳物业服务费现象”的普遍存在，目前我国物业管理服务费欠缴率在 15-20%左右，甚至有的小区高达 50%以上，严重影响物业企业的正常经营。

(2) 市场机制不健全，公平竞争难保障

目前绝大多数有实力的开发商都成立了自己的物业管理公司，如广州前 30

强的开发企业中 90%以上的开发商有自己的物业公司，而南京市也是占比较大，开发商往往利用自己的前期优势和相关法规把自己开发的物业“交给”自己的物业公司管理。由于缺乏有效的公平竞争机制，其它企业很难介入由物业公司的开发商开发的物业，导致这些物业项目的物业管理服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量很难得到保证和改善。

(3) 多元服务经营差，收入渠道单一

在发达国家的物业管理服务，如英国的物业企业的总收入中管理性收入只占 15%左右，为业主提供广泛的多元化的经营服务项目，其经营性收入占 85%左右。而目前我国多数物业管理企业的总收入中服务管理费收入占 80%以上，开展多元化经营的前景还非常广阔。如何根据业主的“衣食住行”来开展多元化经营，将是今后我国物业管理企业发展的一个非常重要的方向。

(七) 物业行业的区域性、周期性和季节性

1、区域性

我国物业管理行业的发展由沿海地区向内陆扩散，广东、上海、北京、浙江、江苏等地物业管理企业数量众多，占据较大的市场份额。同时，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的区域性特征。

2、周期性

物业管理行业虽然与房地产经济的发展密切相关，但周期性表现并不明显。由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求，加上政府、事业单位、写字楼、高档酒店、会展中心、住宅小区的发展带来的对物业的需求，在未来行业将保持稳定发展。

3、季节性

物业管理行业无明显季节性特征。

四、公司商业模式

公司具备国家一级物业管理企业资质，主要为政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、银行、学校、医院、高档写字楼及部分住宅小区提供物业后勤保障服务，属于房地产行业中的物业管理企业。其物业托管项目均系通过市场公开招标的方式取得，中标后统一配备人力资源、采购服务用材料及设备供应，部分用工采用劳务外包等方式组织实施，并最终通过完成合同约定的物业管理项目和履行合同期限，获取收入和现金流，实现盈利和公司规模的稳定增长。公司于 2011 年初获得由中国质量认证中心颁发的质量、环境和职业健康安全管理体系认证，并完全按照市场化原则和现代企业模式运作，以高起点、高标准落实于企业管理的各个方面，追求高效和优质服务。报告期内，公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1 月毛利率分别为 18.44%、15.26%和 16.48%，毛利率水平总体保持稳定，但与同行业上市公司相比偏低，原因系公司业务多集中于毛利略低的企事业单位，但该类项目回款较好，便于管理，有利于公司业务规模的迅速扩张。

（一）采购模式

公司采购的产品主要包括人力资源的采购，如保安人员、保洁人员、设备维修工等，服装采购、绿化、保洁用品等。公司在采购物业管理相关产品上主要对外采购各种人员及物品，所在管的物业项目均由公司自行采购，公司自行采购材料主要有以下两种模式：

1、集中采购

（1）材料采购，公司根据供应商提供的材料按照价格、质量和数量建立了材料采购数据库，通过规模采购控制材料的成本和质量。对于与公司长期保持合作关系的供应商实行优先选购方式，需求量较大或金额较大的各类服装、卫生纸品材料，公司实行对多家供应商集中采购。公司按照优质优价原则，通过询价、比价、招标选择供应商进行采购，并对入库原材料进行验收。

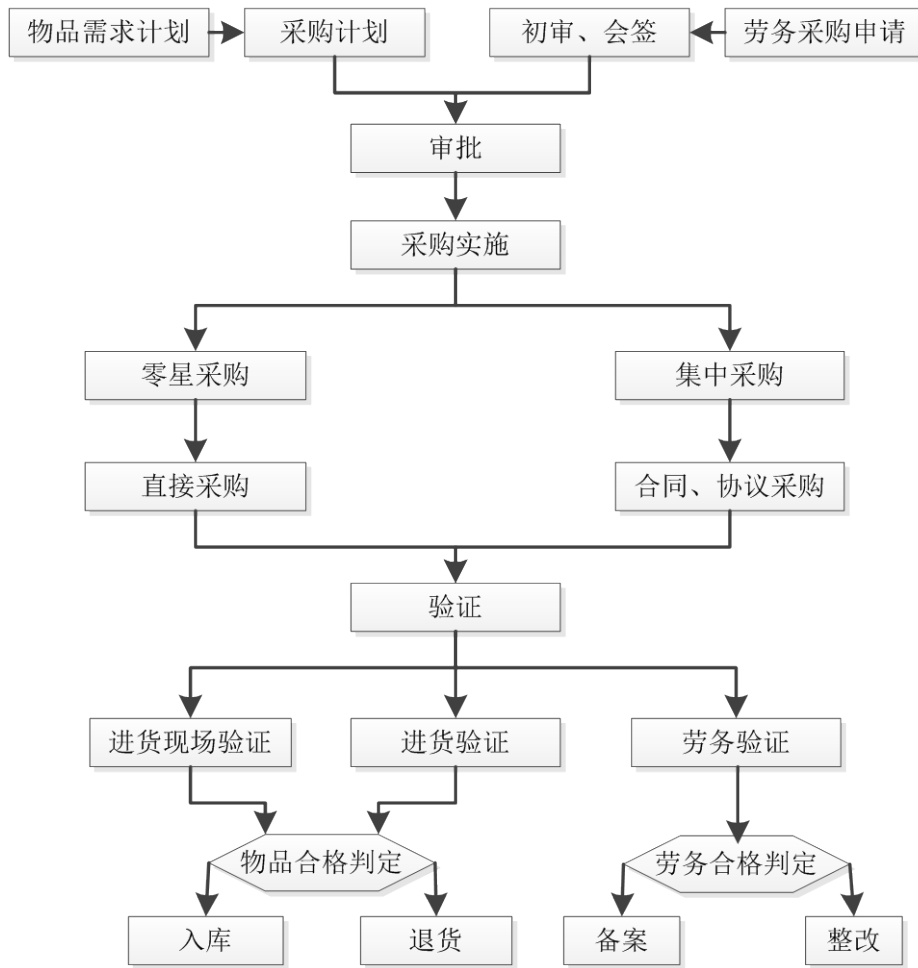
（2）劳务采购，公司在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，在对物业项目的部分人员配备中采用劳务外包的形式。

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、搬运、维修等物业服务都需要大量的人力，且大量用工成本逐步上升，公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务操作经验，在一些物业项目中根

据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目的部分人员（技术含量较低，附加值不高的业务）配备中采用劳务外包的形式。未来公司将主要依靠品牌优势、管理优势和人才优势，承接优质的物业管理项目，提供更加优秀的服务。

2、分散采购：小额零星材料或属因地制宜材料，由公司采购管理领导授权分公司和项目管理处进行采购。分公司和项目管理处在通过询价、比价、议价后确定采购价格和数量，报采购管理人员审批后进行采购。

公司采购流程图如下：



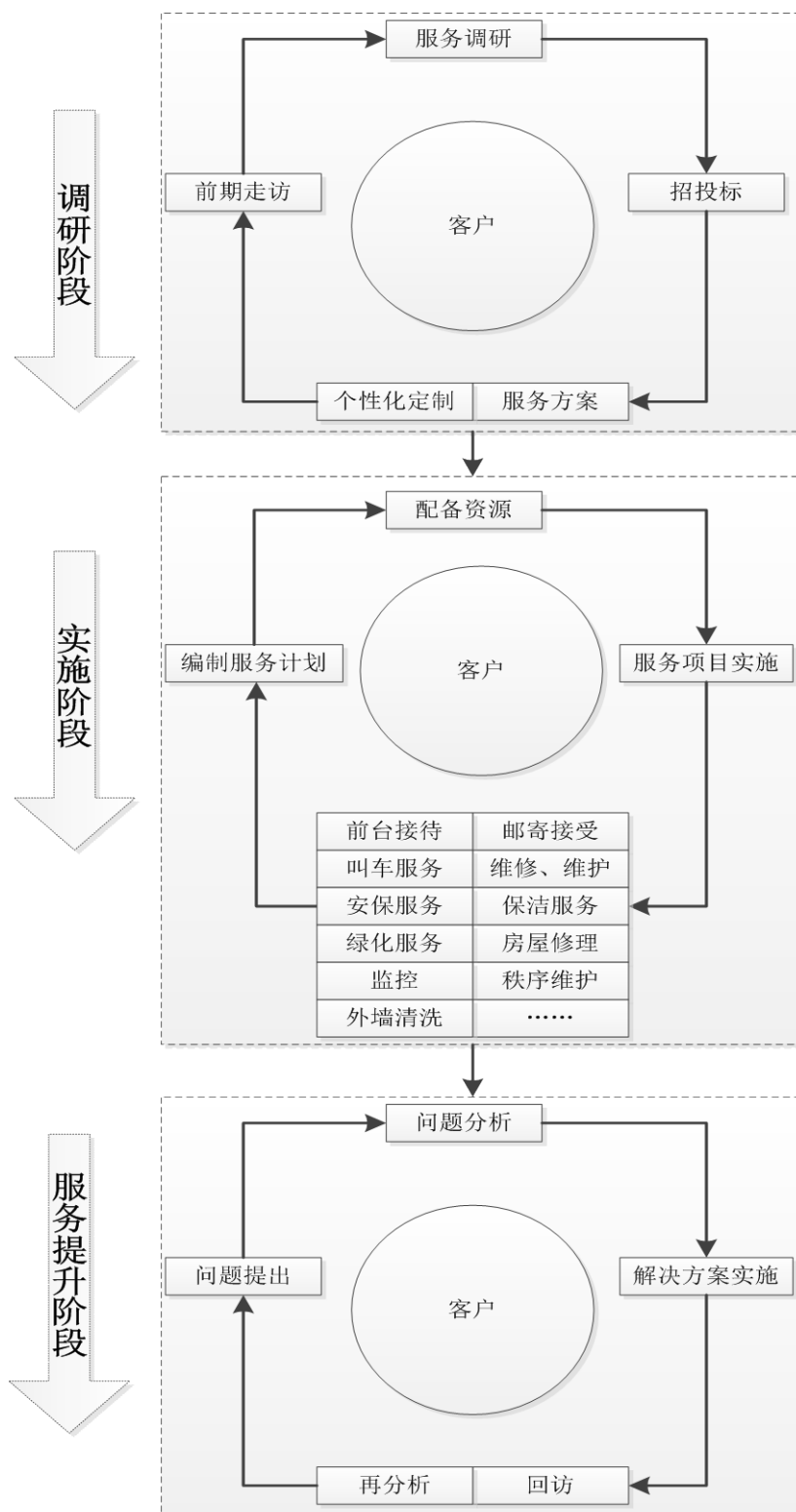
（二）服务模式

公司在项目服务过程中已经形成一套健全、稳定的服务模式，服务流程从前期物业项目开发、组建管理处到物业保障服务的实施，以确保整个服务流程的流畅性和高效性。在服务观念方面：公司坚持“时时以一流标准要求自己，事事用服务观念对待业主”的思想，奉行“业主至上，服务第一，寓管理于服务之中”的宗旨，倡导“业主永远是第一位的”理念，实现“满足和超越业主合理期望”

的目标。

1、纵向服务

公司的纵向服务是指从前期投标开发项目、签约、组建管理处、管理计划编制、配备各项资源、服务项目实施、结算等一系列业务，并在服务客户过程中为客户提供一整套服务方案的业务模式。公司在中标签约之后，按照公司规定的程序确定管理处，具体负责物业项目运营管理，管理处全面负责项目履约过程中各项业主服务项目的实施、管理和综合协调，并对业主全程负责。在物业项目服务运作过程中，公司监察人员对管理处的具体运营进行监督控制和服务支持，以确保物业服务项目的顺利实施。同时公司通过回访等形式及时了解业主在本公司物业管理期间的实际情况，并及时将业务提出的问题进行分析，并制定方案下达至管理处，为相关业主改善服务，具体的服务流程图如下：



2、横向服务

公司的横向服务指的是服务客户的广度，公司在服务客户类型上可以分为：公共物业服务客户、商业物业服务客户、小区物业服务客户和其他物业服务客户，所涵盖的客户主要为政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、

银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区，在服务广度上能够涵盖大部分物业经营项目，能够满足不同客户的物业管理个性化需求。

（三）母公司与子公司和分公司的业务关系

公司设有 1 家子公司、16 家分公司、1 个管理处，公司在全国范围的业务主要依托当地分、子公司展开。公司的分、子公司负责在各自经营区域内实际运营项目，总公司在人事任免或推荐、财务管理、经营决策上对分公司进行有效控制，1 家子公司由母公司控股，通过行使股东权利、委派管理人员等方式对子公司进行有效控制。

1、母公司与子公司和分公司、管理处业务上的分工与衔接

公司的子公司具备独立法人地位，其可以在一定的区域内独立开展与其资质相当的物业管理项目的投标活动，独立开展经营活动；从股权结构上，公司可通过行使股东权利对子公司的重大业务经营和决策作出决定。

公司的分公司、管理处的业务开展需依托母公司的资质，在业务分工上母公司负责各地项目的招标信息搜集、对项目质量分析、审核项目信息、中标后配备人力资源及合同签订等，分公司、管理处主要负责物业管理服务的实施、实地服务人员的管理以及向母公司进行项目总结和汇报。

公司设立了 16 家分公司和 1 个管理处，主要是为了项目中标后对项目进行管理。

2、对分公司的人员、财务、业务上的控制

公司制定了《南京新鸿运物业管理股份有限公司分公司管理制度》、《南京新鸿运物业管理股份有限公司重大信息内部报告制度》、《南京新鸿运物业管理股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分公司在组织、资源、资产、财务、会计等运作方面进行内部控制。

（1）对人员的控制

经营决策上，公司的分公司及管理处主要经营管理人员均由总公司任免，总公司拥有对分公司、管理处的人事决定权，有效保证分公司、管理处管理人员的经营思路与总公司保持一致。

（2）对财务的控制

公司统一管理和控制分公司、管理处的财务。

公司为各分公司、管理处配备专职财务人员，由总公司统一管理。各分公司、管理处进行单独的账务处理，核算各分公司、管理处项目收入情况；项目承接后，总公司根据项目不同统一配备人力和物资；各项目所产生的收入统一转入总公司账户，进行收入的集中管理；分公司、管理处所需大额采购由总公司进行统一采购，分公司、管理处只有在得到总公司授权的情况下进行一些小金额的零星采购；分公司、管理处人员的工资费用，每月由分公司核算后上报总公司审批再由总公司统一发放。

（3）对业务的控制

公司的各分公司、管理处不具有独立的法人主体资格，无物业管理资质证书。总公司以自己的名义直接参与各企事业单位、公共场馆等项目的招投标，总公司中标后将项目交给项目所在地的分公司、管理处进行具体的运作管理，以实现总公司对分公司业务上的控制，分公司、管理处充当决策执行的角色。

综上，公司能够对分公司及管理处的人员、业务、财务等重大方面进行有效控制，能有效保障股东利益和公司权益。

五、公司业务关键资源要素

（一）主要无形资产

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有的无形资产主要包括土地使用权，具体如下：

1、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 1 宗土地使用权，具体情况如下：

序号	类型	编号	地类（用途）	坐落	面积	终止日期
1	土地使用权	宁白国用（2009） 第16037号	商务金融用地	白下区汉中路 185号五层	303.2M ²	2049/08/11

截止报告期末，公司主要无形资产的账面价值如下：

序号	无形资产类别	原值（元）	累计摊销（元）	净值（元）
1	土地使用权	1,608,324.40	210,994.98	1,397,329.42
	合计	1,608,324.40	210,994.98	1,397,329.42

（二）公司业务资质许可情况

序号	证书名称	公司名称	发证机关	证书编号	原发证日期	有效期
1	物业管理企业资质 证书壹级	南京新鸿运物 业管理股份有 限公司	中华人民共和 国建设部(现中 华人民共和国 住房和城乡建设 委员会)	(建) 1040092	2004/08/09(有 限公司), 2015/5/18(股份 公司)	无有效期 ^{注1}
2	建筑物清洗企业备 案证	南京新鸿运物 业管理有限公 司	南京市城市管 理局	110050	2011/05/26	无有效期
3	餐饮服务许可证 (小型餐馆)	南京新鸿运物 业管理股份有 限公司饮食分 公司	南京市白下区 食品药品监督 管理局	20123201 03000803	2015/07/03	2018/07/02
4	中华人民共和国物 业服务企业资质证 书叁级	南京仕邦物业 管理有限公司	南京市住房和 城乡建设委员 会	苏物业宁 字第 N30066 号	2014/07/25	2015/07/25
5	质量管理体系认证 ISO9001:2008 GB/T19001-2008	南京新鸿运物 业管理有限公 司	中国质量认证 中心 注2	00113Q21 3429R1M /3200	2011/01/25	2016/12/17
6	环境管理体系认证 ISO14001:2004 GB/T24001-2004	南京新鸿运物 业管理有限公 司		00113E22 882R1M/ 3200	2011/01/27	2016/12/18
7	职业健康安全管 理体系认证 OHSAS18001:2007 GB/T28001-2011	南京新鸿运物 业管理有限公 司		00113S21 709R1M/ 3200	2011/01/27	2016/12/18

注 1：物业管理企业资质等级实行分级评定制度，其中最高的一级资质由建设部审批，二级资质由市国土房管局审批，三级资质由企业注册所在地区县国土房管局审批。物业服务企业一级业务资质无有效期或有效期限，但物业服务企业取得资质证书后，不得降低企业的资质条件，并应当接受资质审批部门的监督管理。

注 2：中国质量认证中心对公司的管理体系认证范围为物业管理服务，证书取得的有效期为三年，在一个监督周期后，认证证书必须与 CQC 签发的监督审核合格通知书合并使用方可有效。

注 3：截至本公开转让说明书出具日，第 2、5、6、7 项资质证书尚在有限公司名下，正在办理至股份公司名下的过程中。

(三) 主要固定资产情况

截至 2015 年 1 月 31 日，公司拥有的主要固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公设备、电子设备，具体情况如下：

序号	项目	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率（%）
1	房屋及建筑物	6,539,661.30	1,812,031.15	4,727,630.15	72.29
2	运输工具	9,672,423.97	6,525,725.59	3,146,698.38	32.53
3	办公设备	2,313,838.85	1,669,101.02	644,737.83	27.86
4	电子设备	122,408.00	111,404.89	11,003.11	8.99
合计		18,648,332.12	10,118,262.65	8,530,069.47	45.74

上述公司主要财产均合法合规，不存在法律纠纷或潜在纠纷，具体情况如下：

1、房屋及建筑物

序号	类型	编号	规划用途	坐落	建筑面积	登记日期
1	房屋及建筑物	宁房权证白转字第327302号	办公	白下区汉中路185号五层	1344.26M ²	2009/08/12

公司目前使用的房产(经营办公场所)位于南京市白下区汉中路 185 号五层，房屋建筑面积为 1344.26 平方米，套内建筑面积 1016.76 平方米，公司于 2009 年 8 月 12 日取得该处房产，取得方式为买受，用途为公司经营办公。

（四）公司员工情况

1、公司员工分配情况

截至 2015 年 1 月 31 日，公司共有员工 5711 人，员工构成如下：

（1）按岗位分布

岗位结构	人数	占比
管理类	101	1.77%
市场类	10	0.17%
财务类	29	0.51%
综合类	39	0.68%
服务类	5532	96.87%
合计	5711	100.00%

（2）按学历分布

教育程度	人数	占比
大学本科及以上	60	1.05%
大专	327	5.73%
大专以下学历	5324	93.22%
合计	5711	100.00%

（3）按年龄分布

年龄	人数	占比
30岁以下	421	7.37%
31岁-40岁	1066	18.67%
41岁-50岁	1585	27.75%
50岁以上	2639	46.21%
合计	5711	100.00%

2、员工社保缴纳情况

截至2015年1月31日，公司员工社保缴纳情况如下：

员工人数	社保缴纳人数	未缴纳人数	未参保原因
5711	2209	3502	未参保社会保险的3502人中，297人属于农保人员、1230人属于“4050”人员在原单位缴纳保险、1975人属于退休返聘人员，无须公司参保

公司为农保人员、“4050”人员、退休返聘人员公司缴纳了商业意外保险。其中，为601人参保了太平意外保险、2901人参保了中国人寿意外保险，以增强员工意外风险的防范能力，为员工增加一份保障。

公司严格遵守劳动和社会保障相关法律法规并于2015年5月取得了南京市人力资源和社会保障局出具的证明，证明公司按照规定为员工缴纳社保，未因社保缴纳问题而受到行政处罚。

公司实际控制人王中宁、股东康锐、王千、秦树梅就员工社保缴纳事宜出具承诺如下：“南京新鸿运物业管理股份有限公司及子公司已按相关规定缴纳社会保险费（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费），如将来因任何原因出现需南京新鸿运物业管理股份有限公司及子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚，王中宁、康锐、王千、秦树梅将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”

3、公司员工情况与公司业务匹配性分析

报告期内，公司是一家致力于政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司，具有国家物业管理一级企业资质。

截至2015年1月31日，公司管理类人员101人，占员工比例1.77%，主要包含总部管理人员，对所有项目进行集中管理，以增加公司的整体协调性；公司服务人员5532人，占员工比例96.87%，主要包含从事一线服务的保洁、保安、设备维护等员工，是公司员工构成的主要组成部分；由于公司为劳动密集型企业，

在管项目较多，从事物业管理活动的人员多数对综合素质要求不高，工种为低附加值岗位，因此公司服务类人员和相关管理类人员占比较大，符合物业管理行业的人员构成特点。公司所从事经营活动和人员构成具有匹配性。

公司大专及以上学历以上人员 387 人，多为财务、管理人员，大专学历以下人员 5324 人，多为服务人员。公司作为物业管理一级企业，属于劳动密集型行业，人员构成大部分为从事物业服务的员工，工作内容为保洁、保安和安装等，对专业技术和综合素质要求较低，这与公司所处行业的行业特点具有密不可分的相关性，符合企业的业务特点。

公司的人员结构中，40 岁以上人员占比 73.96%，整体年龄结构属于中年化队伍，这也与公司所处的行业特点相符，在物业管理中为业主提供基础后勤保障服务，能够满足公司日常业务所需的基本从业能力，人员结构合理，符合行业的特点。

公司员工情况与公司业务基本匹配。

4、公司主要资产与业务、人员的匹配性、关联性

公司的主要资产为固定资产，包含房屋及建筑物、运输工具、办公设备和电子设备，所从事的业务为物业管理服务型业务类型，所需服务依赖办公场所、运输车辆，办公设备等，公司的主要资产情况与业务类型具有匹配性和关联性。

公司员工多是服务型岗位，受教育水平多是大专以下，人员年龄结构以中年为主体，服务过程中与公司的主要资产具有匹配性和关联性。

（五）特许经营资质情况

公司无特许经营资质。

（六）核心管理（业务）人员

公司管理团队由公司核心部门、分公司、管理处等各机构的重要管理人员组成。公司核心管理（业务）人员不存在违反法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；公司核心管理（业务）人员不存在违反关于竞业禁止的约定、法律规定，不存在有关上述事项的纠纷或潜在纠纷；不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷；公司核心管理（业务）人员任职合法合规。

公司核心管理（业务）人员 6 人，分别为康锐、熊南林、白波、刘益忠、唐学林、吴旻，康锐简历详见本公开转让说明书之“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”。其他核心管理（业务）人员简历情况如下：

熊南林先生：中国籍，无境外永久居留权，1964年7月出生，本科学历。职业经历：1982年9月至1983年8月于中国人民解放军88612部队服役，战士；1983年9月至1986年7月于长沙工程兵学院4队学习，学员；1986年8月至2005年12月，总参某部服役，干部；2006年1月至2010年10月就职于北京倍友鼎信息技术有限公司，任总经理助理兼办公室主任；2010年11月至2012年1月就职于南京新鸿运物业管理有限公司北京分公司，任安全部长；2012年2月至2013年8月就职于南京新鸿运物业管理有限公司北京分公司，任主任；2013年9月至今就职于南京新鸿运物业管理有限公司北京分公司，任总经理，职务：物业管理师。

白波先生：中国籍，无境外永久居留权，1979年1月出生，本科学历。职业经历：1996年12月至1999年12月于南京军区空军服兵役，任副班长；1999年12月至今就职于南京新鸿运物业管理有限公司，任南通分公司总经理，职务：物业管理师；

刘益忠先生：中国籍，无境外永久居留权，1957年6月出生，本科学历。职业经历：1982年2月至2008年11月就职于宏光空降装备厂，任维修班长；2008年12月至今就职于南京新鸿运物业管理有限公司，任项目经理，职务：物业管理项目经理。

唐学林先生：中国籍，无境外永久居留权，1950年7月出生，大专学历。职业经历：1969年12月至1980年7月于工程兵建筑第143团，战士；1980年8月至1982年7月于南京军区工程兵政治部干部处，干事；1982年8月至1985年6月于南京军区司令部直属工作部干部处，干事；1985年7月至1990年6月于南京军区工程兵部，任副团职、正团职；1990年7月至1991年7月于江苏省外事办公室，任副处长；1991年8月至2000年2月就职于南京中日友好大厦、南京双门楼宾馆，任总经理；2002年3月至2008年7月就职于江苏外事翻译中心，任主任外办机关党委委员；2008年8月至今就职于南京新鸿运物业管理有限公司，任副总经理，职务：经济师。

吴旻先生：中国籍，无境外永久居留权，1969年1月出生，大专学历。职业

经历：1987年11月至1991年12月于32343部队服役，军械员兼文书；1992年5月至1999年2月就职于马鞍山钢铁股份有限公司运输部，职工；1999年3月至2005年10月，自由职业；2005年11月至今就职于南京新鸿运物业管理有限公司，任项目经理。

报告期内公司管理（业务）团队稳定，核心管理（业务）人员未发生重大变化。

六、公司收入、成本情况

（一）公司收入情况

1、公司营业收入情况如下：

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
主营业务收入	23,539,971.69	99.33	222,832,308.61	99.38	162,408,976.43	99.64
其他业务收入	157,968.57	0.67	1,382,376.07	0.62	586,699.85	0.36
营业收入合计	23,697,940.26	100.00	224,214,684.68	100.00	162,995,676.28	100.00

其中，主营业务收入为公司通过投标、中标取得的物业管理项目收入，报告期内其主营业务收入占比均保持在99.00%以上，2014年度主营业务收入较同期增长37.20%，公司服务客户广度呈现渐进铺开势头，并逐步延伸至南京地区之外市场。其他业务收入主要为广告费、设备管理费等，系在物业管理过程中客户及其他商家所产生的广告张贴、宣传收入和一些设备维护、管理收入，属于正常物业经营过程中的附带零星业务收入。

2、服务的主要群体及区域分布

公司业务主要面向政府机关和企事业单位、公共场馆管理单位、大型商业广场开发商、银行、医院、学校及住宅小区业主，从事物业经营管理业务。公司作为江苏省内的具有国家物业管理壹级资质企业，在地域上具备一定的优势，收入上主要依靠当地资源开展业务，并逐步向其他省份和地区延伸的发展路线。

地区名称	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
江苏地区	21,684,577.42	92.12	201,544,158.64	90.45	152,421,514.79	93.85
湖南地区	1,240,851.00	5.27	14,929,642.26	6.70	3,725,624.00	2.29

北京地区	415,970.85	1.77	4,491,215.86	2.02	3,975,291.41	2.45
安徽地区	198,572.42	0.84	1,867,291.85	0.84	2,286,546.23	1.41
合计	23,539,971.69	100.00	222,832,308.61	100.00	162,408,976.43	100.00

报告期内，公司营业收入按地区分布情况看江苏地区收入占比一直保持在90%以上，是公司的业务主要分布区域，原因系公司在南京经营时间较长，积累了丰富的客户资源及在当地已经形成了良好行业口碑，在开展业务及投标时具有比较明显的优势；报告期内湖南地区的营业收入占比较江苏地区之外的其他地区高，且呈现大幅度增长，主要因为公司与客户湖南省肿瘤医院于2013年9月15日签订物业管理合同，管理期限为2013年9月20日至2016年9月19日，合同金额1479.6万元，2013年度收取物业管理费为合同执行日2013年9月20日至当年年底，故收入比2014年全年相差较多；北京地区收入为公司管理的小区物业收入，安徽地区为公司管理的企事业单位物业收入。

3、公司收入结构

公司自1995年成立以来就潜心经营公共物业管理，逐步形成以公共物业管理为主，商业物业管理和小区物业管理为辅的业务发展模式，在业务经营上积累了丰富的管理经验和丰富的服务经验，在资质上、品牌影响力、人力资源配置、管理规模等方面均取得了自身的竞争优势，不存在对外的依赖性，具备面向社会提供服务、独立面向市场的能力。

公司主营业务为物业经营管理，报告期内业务收入结构如下：

项目名称	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
企事业单位项目	17,572,935.84	74.65	155,998,476.09	70.01	110,392,638.21	67.97
住宅项目	4,370,321.51	18.57	48,153,500.72	21.61	41,640,789.31	25.64
公共场馆	1,596,714.34	6.78	18,680,331.80	8.38	10,375,548.91	6.39
合计	23,539,971.69	100.00	222,832,308.61	100.00	162,408,976.43	100.00

其中，住宅项目具体情况如下：

2015年1月

序号	客户名称	最终接受服务方
1	南京建设发展集团保障房建设有限公司	岱善润福城
2	南京市创新滨江广场业主委员会	创新滨江广场
3	南京仙林房地产开发有限公司	学仕风华苑
4	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮国际广场
5	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮翡翠名园
6	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮星光名座

7	南京金轮房地产开发有限公司	金轮大厦
8	南京金轮房地产开发有限公司	新都汇广场
9	南京长江贸易大楼业主委员会	长江贸易大楼
10	南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区业主委员会	龙江高教公寓
11	江苏绿源置业发展有限公司、江苏大江国际经济实业公司	投资大厦
12	南京市江宁区海通大厦业主委员会	海通大厦
13	南京上铁房地产开发建设有限公司	月桂园
14	南京泰亨房地产开发有限公司	卓越 SOHO
15	南京创元房地产开发有限公司	王府花园
16	南京市白下区东渡锦江丽舍业主委员会	东渡锦江丽舍
17	南京昌和房地产开发有限公司	江佑铂庭
18	南京建设房地产开发有限公司	瑞金花苑
19	南通水榭花都业主委员会	水榭花都
20	江苏益兴集团南通分公司	益兴名流府
21	北京市海淀区锦秋家园小区业主大会	北京市海淀区锦秋家园小区
22	北京永翌置业有限公司	永翌公馆

2014 年度

序号	客户名称	最终接受服务方
1	南京建设发展集团保障房建设有限公司	岱善润福城
2	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮国际广场
3	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮翡翠名园
4	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮星光名座
5	南京金轮房地产开发有限公司	金轮大厦
6	南京金轮房地产开发有限公司	新都汇广场
7	南京仙林房地产开发有限公司	学仕风华苑
8	南京长江贸易大楼业主委员会	长江贸易大楼
9	南京市创新滨江广场业主委员会	创新滨江广场
10	南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区业主委员会	龙江高教公寓
11	江苏绿源置业发展有限公司、江苏大江国际经济实业公司	投资大厦
12	南京市江宁区海通大厦业主委员会	海通大厦
13	南京上铁房地产开发建设有限公司	月桂园
14	南京泰亨房地产开发有限公司	卓越 SOHO
15	南京创元房地产开发有限公司	王府花园
16	南京市白下区东渡锦江丽舍业主委员会	东渡锦江丽舍
17	南京昌和房地产开发有限公司	江佑铂庭
18	南京建设房地产开发有限公司	瑞金花苑
19	南京大地建设集团有限责任公司	大地建设大厦
20	江苏通宁和泰置业有限公司	中央城市广场
21	南京鸿运房地产开发有限公司	鸿运大厦
22	南通市水榭花都业主委员会	水榭花都
23	江苏益兴集团南通分公司	益兴名流府

24	北京市海淀区锦秋家园小区业主大会	锦秋家园
25	北京永翌置业有限公司	永翌公馆

2013 年度

序号	客户名称	最终接受服务方
1	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮国际广场
2	南京仙林房地产开发有限公司	学仕风华苑
3	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮翡翠名园
4	南京金轮房地产开发有限公司	金轮大厦
5	南京长江贸易大楼业主委员会	长江贸易大楼
6	南京市创新滨江广场业主委员会	创新滨江广场
7	南京市龙江高教公寓月光广场住宅小区业主委员会	龙江高教公寓
8	江苏绿源置业发展有限公司、江苏大江国际经济实业公司	投资大厦
9	南京市江宁区海通大厦业主委员会	海通大厦
10	南京上铁房地产开发建设有限公司	月桂园
11	南京泰亨房地产开发有限公司	卓越 SOHO
12	南京创元房地产开发有限公司	王府花园
13	南京市白下区东渡锦江丽舍业主委员会	东渡锦江丽舍
14	南京昌和房地产开发有限公司	江佑铂庭
15	南京建设房地产开发有限公司	瑞金花苑
16	南京大地建设集团有限责任公司	大地建设大厦
17	江苏通宁和泰置业有限公司	中央城市广场
18	南京鸿运房地产开发有限公司	鸿运大厦
19	南通市水榭花都业主委员会	水榭花都
20	江苏益兴集团南通分公司	益兴名流府
21	北京市海淀区锦秋家园小区业主大会	锦秋家园
22	北京永翌置业有限公司	永翌公馆

报告期内，公司企事业单位项目收入占比最大，是公司主要的客户群体，且收入占比呈现稳步提升走势，2015 年 1 月份达到 74.65%，主要原因系公司自始至终一直专注于公共物业管理，把政府和企业事业单位作为主要业务发展对象，一般来说，企事业单位物业项目管理回款较好，项目取得均是通过市场公开招标的方式，且市场化和社会化程度高，有利于行业企业的公平竞争，因此公司一直把该类项目作为业务发展的重点，收入占比逐年上升；近年来公共场馆的物业管理收入保持稳定增长，2014 年度该项业务收入比 2013 年该项业务收入同比增长 80%，主要原因为公司 2014 年新签订江宁织造博物馆、青年公园、青奥（金牛湖）等公共场馆项目，且部分 2013 年下半年签订的项目在 2014 年间物业管理期限较 2013 年间长，收入确认较多，因此同比呈现大幅增长；住宅项目收入占比

呈现逐期下降，住宅小区物业管理普遍存在管理困难，物业费收缴比例达不到100%，针对此种情况，公司及时调整客户群体种类，放弃中低档小区物业管理，精挑高档小区，以控制管理利润率和项目回款，故收入占比呈现下降走势。

（二）公司主要客户情况

报告期内，公司对前五名客户销售额及占销售总额的比例如下：

1、2015年1月前五大客户情况

序号	客户名称	项目名称	营业收入（元）	占主营业务收入比例（%）
1	湖南省肿瘤医院	湖南省肿瘤医院物业管理	1,240,851.00	5.27
2	南京建设发展集团保障房建设有限公司	岱善润福城物业管理	1,046,659.66	4.45
3	南京市滨江公园管理处	青年公园物业管理	466,874.58	1.98
4	南京仙林房地产开发有限公司	学仕风华苑物业管理	444,430.21	1.89
5	南京市市级机关医院	南京市市级机关医院物业管理	439,443.22	1.87
前五大客户合计			3,638,258.67	15.46
2015年1月主营业务收入			23,539,971.69	100.00

2、2014年度前五大客户情况

序号	客户名称	项目名称	营业收入（元）	占主营业务收入比例（%）
1	湖南省肿瘤医院	湖南省肿瘤医院物业管理	14,929,642.26	6.70
2	南京建设发展集团保障房建设有限公司	岱善润福城物业管理	6,959,690.67	3.12
3	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮国际广场物业管理	4,668,400.94	2.10
4	江苏苏美达五金工具有限公司	江苏苏美达五金工具有限公司物业管理	4,661,025.67	2.09
5	南京市中级人民法院	南京市中级人民法院物业管理	4,269,374.88	1.92
前五大客户合计			35,488,134.42	15.93
2014年主营业务收入			222,832,308.61	100.00

3、2013年度前五大客户情况

序号	客户名称	项目名称	营业收入（元）	占主营业务收入比例（%）
1	南京翡翠金轮置业有限公司	金轮国际广场物业管理	5,279,255.67	3.25
2	江苏苏美达五金工具有限	江苏苏美达五金工具	4,493,220.94	2.77

序号	客户名称	项目名称	营业收入（元）	占主营业务收入比例（%）
	公司	有限公司物业管理		
3	湖南省肿瘤医院	湖南省肿瘤医院物业管理	3,725,624.00	2.29
4	南京市青龙山精神病院	南京市青龙山精神病院物业管理	3,567,727.68	2.20
5	南京仙林房地产开发有限公司	学仕风华苑物业管理	3,504,894.74	2.16
前五大客户合计			20,570,723.03	12.67
2013年主营业务收入			162,408,976.43	100.00

公司 2015 年 1 月、2014 年度及 2013 年度前五大客户销售收入占主营业务收入比分别为 15.46%、15.93%和 12.67%，其中湖南省肿瘤医院物业管理项目出现在各期前五大客户中，主要因为公司与客户湖南省肿瘤医院于 2013 年 9 月 15 日签订物业管理合同，管理期限为 2013 年 9 月 20 日至 2016 年 9 月 19 日，合同金额 1479.6 万元，在报告期内每期确认收入较高所致，除此之外其余客户确认收入占比均低于当期全部营业收入的 5%。物业管理项目收入确认是根据公司与业主签订的合同履行期限按进度收款，收入根据所管辖物业面积和管理时间长短决定，并且业主对老物业管理公司在合同到期后多数有续期或继续与公司签订物业管理合同的情况，故前五大客户总体变化不大，个别客户变化系为老客户不续签或新中标项目原因，属正常物业管理经营，符合行业特点。公司对单个客户的销售收入均低于当期营业收入的 10%，故公司对主要客户不存在重大依赖。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方及持有本公司 5%以上股份的股东均未在各期前五名客户中占有权益。

（三）公司成本结构

报告期内，公司主营业务成本结构如下：

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
工资	1,410.16	71.72	14,742.14	78.07	10,705.31	80.82
劳务费	283.98	14.44	570.14	3.02	211.03	1.59
社保	179.20	9.11	1,873.70	9.92	1,341.20	10.13
保洁用品	35.50	1.81	666.98	3.53	345.28	2.61
维修材料	17.08	0.87	132.71	0.70	123.04	0.93
外墙清洗绿化费	7.69	0.39	112.27	0.59	82.78	0.62
消防劳保用品	22.66	1.15	272.80	1.44	169.79	1.28
其他	9.86	0.50	512.75	2.72	267.24	2.02

合计	1,966.12	100.00	18,883.49	100.00	13,245.69	100.00
----	----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

公司为物业管理服务型公司，主营业务成本主要由工资、社保、保洁用品、维修材料、外墙清洗绿化费等构成。其中人工成本占比在80%以上，其变化对公司主营业务成本的增减起决定性作用。在人工成本逐年上涨的行业背景下，公司报告期内工人工资占比呈现小幅下降，原因为公司2014年承接物管项目中企事业单位项目和公共场馆项目增多，该类项目2014年度比2013年度营业收入占比分别增加2.04%和1.99%，由于该两类项目运用标准化、模式化管理，单位面积用工人数小，故2014年度较2013年度人工工资成本加劳务费之和占比下降1.32个百分点，2015年1月份，公司加大了部分低端服务（保安、保洁等）劳务外包力度，当期公司共发生了283.98万元的劳务外包费用，劳务费占当期营业成本占比上升到14.44%，主要为公司与南京映众人力资源有限公司签订的保洁、保安和工程外包服务，具体签署的合同见本节“（四）公司主要供应商情况”。

（四）公司主要供应商情况

公司从事物业经营管理，属于劳动密集型行业，所需采购产品主要为人力资源外包，其次为人员服装、卫生用品、绿化用植物租赁、外墙清洗及广告印刷等。总体来讲，上游材料供应充足，供应商较多。

1、公司的采购主要为人力资源外包和物业管理用商品采购，其中，人力资源外包采购为公司与劳务外包公司签订劳务外包协议，并按实际服务时间和人员数量按月结算，商品采购为公司在物业服务过程所采购的服装、卫生用品等，多为服务过程中的小批量采购，部分重要的采购合同列示如下：

供应商	合同名称	金额（元）	合同内容	签订时间	服务期限及履行情况
南京映众人力资源有限公司	南京新鸿运物业管理有限公司保安类服务外包合同	项目费用按照季度进行结算，甲方根据承包风险确定合同金额	（1）负责大厦物业服务的秩序维护工作； （2）负责办公楼内的防火、防盗、防治安事故等秩序维护； （3）负责保障办公楼内的秩序维护，业主生命财产的秩序维护。	2015/01/01	2015/01/01 -2015/12/31
	南京新鸿运物业管理有限公司保洁类服务外包合同	项目费用按照季度进行结算，甲方根据承包风险确定合同	（1）清扫、清洗大厦物业服务各楼层、院落、各层部分公共场所、楼梯道、地面； （2）清运大厦、公共场所及卫生间垃圾；	2015/01/01	2015/01/01 -2015/12/31

		金额	(3) 责任区域内任何垃圾、脏物、废物、杂物等, 随产随清, 保持责任区域内的卫生。 (4) 垃圾桶、排雨井、排污井、绿化槽等处蚊虫消杀; (5) 维护责任区域卫生, 劝阻和制止不卫生、不文明的现象和行为; (6) 随时保证楼层卫生间的清洁、无异味。		
	南京新鸿运物业管理股份有限公司工程类服务外包合同	项目费用按照季度进行结算, 甲方根据承包风险确定合同金额	(1) 负责管辖区机电、消防、供水、供电、空调、电梯、监视系统等重要设备、设施的巡视、巡检; (2) 负责管辖区机电、消防、供水、供电、空调、电梯、监视系统等重要设备、设施的定期维修保养; (3) 负责突发事故、事件的抢修, 要确保各种设备能正常运行; (4) 负责客户报修后, 对保修事项的及时处理, 不拖拉。	2015/01/01	2015/01/01 -2015/12/31
盛世中保(北京)保安服务有限公司	保安服务合同书	每人 2900 元/月, 共 30 人	对双方确认的目标、区域实施安全保卫, 做好防火、防盗、防破坏工作, 防范和制止损坏甲方安全的行为和事件发生, 维护甲方的安全和秩序。	2013/12/23	2013/12/24 -2014/12/23
北京金卫伟业保安服务有限公司	保安服务合同书	每人 2900 元/月, 共 21 人	对双方确认的目标、区域实施安全保卫, 做好防火、防盗、防破坏工作, 防范和制止损坏甲方安全的行为和事件发生, 维护甲方的安全和秩序。	2014/12/22	2014/12/25 -2015/12/24
北京圣安卫嘉保安服务有限公司	保安服务合同书	每人 2800 元/月, 共 10 人	对双方确认的目标、区域实施安全保卫, 做好防火、防盗、防破坏工作, 防范和制止损坏甲方安全的行为和事件发生, 维护甲方的安全和秩序。	2013/12/30	2014/01/01 -2014/12/31
南京焯泽商贸有限公司	服装	165017	服装	2015/01/23	履行完毕
	服装	187046	服装	2014/12/30	履行完毕
	服装	131729	服装	2015/03/16	履行完毕

2、报告期内外包服务的种类、金额及所占比例如下:

项目	2015 年 1 月		2014 年度		2013 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)

①保安人员	150.11	7.63	570.14	3.02	211.03	1.59
②保洁人员	129.48	6.59	--	--	--	--
③工程维修人员	4.39	0.22	--	--	--	--
劳务费小计	283.98	14.44	570.14	3.02	211.03	1.59
成本合计	1,966.12	100.00	18,883.49	100.00	13,245.69	100.00

随着业务外包人员和业务分包商的增加，可能会带来对供应商管理上的压力，针对于此，公司也制定了相应的管理措施及质量控制制度，具体的控制服务质量的措施如下：

（1）业务外包商评选

为保证业务分包的服务质量，公司制定了《物业业务分包管理制度》，严格按照该制度及公司的服务标准对分包方进行综合考察，在资质上选择具有专业分包资质的供应商，确保与分包商合作上的合法合规性。

（2）明确权责

在合同执行过程中，公司在与劳务公司的劳务分包协议（合同）中明确了劳务公司的责任与义务：对服务项目、服务标准等进行了明确的规定；在对劳务人员的社会保障上，劳务公司应严格遵守国家和地方关于劳动、工资方面的法律法规，依法合规用人、发薪、缴纳社保、住房公积金、商保等费用，为履行服务外包项目的人员办理新签续签劳动合同、终止解除劳动合同手续等事项。

（3）定期检查、监督

公司设有专门的项目服务质量评价及监督部门，定期组织督查人员实时实地对相关分包业务的执行情况和执行标准进行检查，按照所签合同的标准对分包业务打分考核，并作为下一届评选合格供应商的标准之一。

（4）业主考评

公司在每个服务项目上设有业主意见书及服务的各项项目考评书，业主根据公司所提供的服务项目执行情况进行满意度打分，对于评价较低的项目公司会协同分包商进一步改进，并作为下一轮合格供应商的评选条件之一。

3、劳务分包公司的基本情况：

序号	劳务公司名称	资质专业或经营范围	资质证书或许可证	主要人员信息	发证机关有效期或成立日期
1	南京映众人力资源有限公司	人力资源服务、劳务派遣，劳务分包（上述三项经营范围须取得许可证后方可经营）。（依	3201062014122 60046	股东：蒋礼康； 董事、法定代表人：蒋礼康； 监事：彭秀琴。	南京市鼓楼区人力资源和社会保障局 2014年12月26日 -2017年12月25日

		法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			
2	盛世中保(北京)保安服务有限公司	门卫、巡逻、守护。保洁服务；劳务服务；物业管理；公共机动车停车场管理服务；劳务派遣；技术推广服务；组织文化艺术交流活动；市场调查；会议服务；承办展览展示；技术服务。	京公保服 20110069号	股东：王红梅、 郜小明； 执行董事、总经理：王红梅； 监事：郜小明。	2004年10月19日 (成立日期)
3	北京圣安卫嘉保安服务有限公司	门卫、巡逻、守护。技术开发、技术服务；经济贸易咨询；组织国内文化艺术交流；承办展览展示；接受委托提供劳务服务(不含对外劳务合作、排队服务)；企业形象策划；计算机图文设计、制作；零售服装、鞋帽。	京公保服 20110040号	股东：刘井云、 张延国； 执行董事、总经理：刘井云； 监事：张延国。	2003年06月19日 (成立日期)
4	北京金卫伟业保安服务有限公司	提供安全咨询；销售电子产品、计算机、软件及辅助设备、服装鞋帽、日用品、消防器材；零售机械设备；租赁服装；劳务派遣(不含对境外劳务派遣)；技术推广服务；社会经济咨询；家庭服务；清洁服务；物业管理；机动车公共停车场管理。提供门卫、巡逻、守护、安全检查；专业承包。	京公保服 20110003号	股东：李洪春、 尹成； 执行董事、总经理：尹成； 监事：李洪春。	2004年04月15日 (成立日期)

注：报告期内，公司与以上劳务外包公司签署劳务分包合同，为保安类服务外包合同、保洁类服务外包合同和工程类服务外包合同。在合同执行过程中，公司在与劳务公司的劳务分包协议(合同)中明确了劳务公司的责任与义务：劳务公司严格遵守国家和地方关于劳动、工资方面的法律法规，依法合规用人、发薪、缴纳社保、住房公积金、商保等费用，为履行服务外包项目的人员办理新续签劳动合同、终止解除劳动合同手续等事项，劳务公司负责为外包服务的人员依

法办理劳动用工手续，在其人员的聘用、辞退、工资福利、社会保险、住房公积金、奖惩升降、劳动保护等事项上依法保证外包人员的合法权益，不得低于南京市最低工资标准，不得违反国家规定，按时、足额为外包人员缴纳社会保险，保持人员的稳定性且不得影响公司的利益，外包服务人员在工作期间发生的工伤或工亡由劳务公司独立负责解决，并承担一切费用。

公司及公司股东、全体董事、监事和高级管理人员和主要关联方与所列劳务分包公司均不存在关联关系。

截至本公开转让说明书签署之日，本公司未因分包而导致服务质量问题，亦没有引发相关诉讼或其他纠纷。

4、报告期内，公司除劳务外前五名商品供应商采购金额及占当期采购总额的比例如下：

(1) 2015年1月前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购内容	金额（元）	比例（%）
1	南京焯泽商贸有限公司	服装	165,017.00	17.79%
2	南京环宇酒店用品有限公司	卫生纸品	79,830.00	8.60%
3	南京昼夜保洁有限公司	外墙清洗	11,700.00	1.26%
4	南京立盛花木园艺场	花木租摆	10,500.00	1.13%
5	南京华航商务服务有限公司	广告印刷品	9,374.00	1.01%
前五名供应商合计			276,421.00	29.79%
2015年1月公司采购总额			927,816.00	100.00%

(2) 2014年度前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购内容	金额（元）	比例（%）
1	南京环宇酒店用品有限公司	卫生纸品	864,340.00	5.09%
2	南京焯泽商贸有限公司	服装	852,235.00	5.02%
3	南京昼夜保洁有限公司	外墙清洗	625,800.00	3.69%
4	南京华航商务服务有限公司	广告印刷品	155,004.00	0.91%
5	南京立盛花木园艺场	花木租摆	126,000.00	0.74%
前五名供应商合计			2,623,379.00	15.45%
2014年度公司采购总额			16,975,116.69	100.00%

(3) 2013年度前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购内容	金额（元）	比例（%）
1	南京环宇酒店用品有限公司	卫生纸品	783,430.00	7.93%
2	南京焯泽商贸有限公司	服装	695,245.00	7.04%
3	南京昼夜保洁有限公司	外墙清洗	399,150.00	4.04%

4	南京立盛花木园艺场	花木租摆	126,000.00	1.28%
5	南京华航商务服务有限公司	广告印刷品	82,318.00	0.83%
前五名供应商合计			2,086,143.00	21.11%
2013年度公司采购总额			9,881,421.66	100.00%

2015年1月、2014年度及2013年度，公司采购总额分别为927,816.00元、16,975,116.69元和9,881,421.66元，前五大商品供应商合计占比均在30%以内，2015年1月公司对南京焯泽商贸有限公司的服装采购占当期比例达17.79%，主要因为公司在管物业项目新开年换发工作服和新签订物业管理项目工作人员服装制作，故对该项材料采购较多，当期营业收入比例高于其他报告期，除此之外公司对单一供应商采购金额占比均低于10%，且服装、保洁用品、花木租摆等原材料市场供货厂家较多、采购便利，故公司不存在对供应商的依赖风险。

公司及公司股东、全体董事、监事和高级管理人员和主要关联方与报告期内前五大供应商均不存在关联关系。

七、重大业务合同及履行情况

（一）主要的销售合同

公司作为南京市具有较高知名度的物业管理企业，项目承接能力较强，报告期内，公司所签订的金额大于400万元或管理面积较大的物管合同17项，合同金额约1.3亿元，为公司未来收入的稳定增长提供了有力保障。以上合同取得方式均通过招投标方式取得，并与客户签订物业服务合同。

合同基本信息如下：

序号	项目名称	业主方	签订时间	管理期限	合同额/量	履行情况
1	南京金轮国际广场	南京翡翠金轮置业有限公司	2006/06/27	3年，到期后自动顺延直至业主委员会成立	9.8万 M ²	正在履行
2	江苏苏美达五金工具有限公司	江苏苏美达五金工具有限公司	2012/12/28	2013/01/01-2013/12/31	356.29万	履行完毕
			2013/12/28	2014/01/01-2014/12/31	347.58万	履行完毕
			2015/03/10	2015/01/01-2015/12/31	361.75万	正在履行
3	湖南省肿瘤医院	湖南省肿瘤医院	2013/09/15	2013/09/20-2016/09/19	1479.6万/年	正在履行
4	南京市浦口区中心医院新建院区物业管理服务项目	南京市浦口区中心医院	2012/07/31	2012/08/01-2013/07/31	279.00万	履行完毕
			2013/12/09	2013/08/01-2014/07/31	250.00万	履行完毕
			2014/08/01	2014/08/01-2014/10/31	按原合同标准	履行完毕
5	江苏省气象局物业管理	江苏省气象局	2012/09/11	2012/09/11-2013/09/10	217.90万	履行完毕

		后勤服务中心	2013/10/18	2013/11/01-2015/10/30	528.00万	正在履行
6	江苏省老年公寓	江苏省老年公寓管理中心	2012/01/12	2012/01/12-2013/01/12	428.17万	履行完毕
7	南京紫金（化工园）科技创新特别社区研发中心大楼	南京化学工业园创新创业有限公司	2012/03/19	2012/03/25-2015/03/25	209.69万/年	履行完毕
			2015/03/26	2015/03/26-2016/03/25	364.13万	正在履行
8	金陵科技学院江宁校区学生公寓物业服务	金陵科技学院	2012/08/13	2012/08/16-2013/08/15	199.86万	履行完毕
			2013/08/13	2013/08/16-2014/08/15	228.4万	履行完毕
9	南京市公安局交通管理局（交通指挥中心）办公楼物业服务	南京市公安局交通管理局	2012/07/17	2012/09/28-2013/09/27	205.23万	履行完毕
			2013/09/27	2013/09/27-2014/09/26	234.90万	履行完毕
10	南京市胸科医院物业服务	南京市胸科医院	2014/04/28	2014/04/09-2015/04/08	497.96万	履行完毕
			2015/04/08	2015/04/09-2015/10/08	283.74万	正在履行
11	江苏省人民检察院物业管理	江苏省人民检察院	2013/07/05	2013/07/06-2014/07/05	274.24万	履行完毕
			2014/07/05	2014/07/06-2015/07/05	298.94万	正在履行
12	南京师范大学附属中学体育馆、校区保安、保洁及学生宿舍物业服务	南京师范大学附属中学	2013/07/04	2013/07/05-2014/07/06	270.66万	履行完毕
			2014/07/07	2013/07/07-2014/12/31	142.23万	履行完毕
13	南京市浦口医院物业服务	南京市浦口医院	2012/04/01	2012/04/01-2014/03/31	170.82万/年	履行完毕
			2014/04/01	2014/04/01-2016/03/31	224.79万	正在履行
14	审计署南京特派办机关办公楼等物业管理	审计署南京特派办机关后勤服务中心	2013/05/04	2013/05/04-2016/05/03	197.34万/年	正在履行
15	岱善润福城（8-11地块）前期物业服务合同	南京建设发展集团保障房建设有限公司	2013/12/19	2013/12/19-2016/12/19	81.36万 M ²	正在履行
16	南京市中级人民法院办公楼物业服务	南京市中级人民法院	2013/10/14	2013/09/07-2014/09/06	421.91万	履行完毕
			2014/09/08	2014/09/07-2015/09/06	421.91万	正在履行
17	青年公园物业管理	南京市滨江公园管理处	2014/09/01	2014/09/01-2015/08/31	577.58万	正在履行

（二）主要采购合同

详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、公司收入、成本情况”之“（四）公司主要供应商情况”。

（三）借款情况

公司的借款情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、公司最近两年及一期的主要负债情况”之“（一）短期借款”。

（四）对外担保情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司无对外担保情况。

八、公司所处行业地位及竞争优势和劣势

（一）公司所处行业地位

公司自 1995 年成立以来就潜心经营公共物业管理，逐步形成以公共物业管理为主，商业物业管理和小区物业管理为辅的业务发展模式，新鸿运拥有物业服务国家一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位，近年以来的排名情况如下：

2012 年中国物业服务百强企业研究

序号	企业名称	序号	企业名称
1	万科物业发展有限公司	6	保利物业管理有限公司
2	绿城物业服务集团有限公司	7	中海物业管理有限公司
3	北京首开鸿城实业有限公司	8	长城物业集团股份有限公司
4	中航物业管理有限公司	9	北京市均豪物业管理股份有限公司
5	深圳市金地物业管理有限公司	10	招商局物业管理有限公司
	-----	88	南京新鸿运物业管理有限公司

数据来源：中国房地产 TOP10 研究组

2012 年度江苏物业服务综合实力 50 强企业

序号	企业名称	序号	企业名称
1	苏州市东吴物业管理有限公司	6	苏州工业园区置信物业服务有限公司
2	南京新鸿运物业管理有限公司	7	中新苏州和乔物业服务有限公司
3	苏州新港物业服务有限公司	8	苏州工业园区建屋物业发展有限公司
4	常州中房物业有限公司	9	江苏大桥物业管理有限公司
5	江苏东恒国际物业服务有限公司	10	江苏高正物业服务有限公司

数据来源：江苏省房地产业协会

2013 年中国物业管理综合实力 TOP200 企业

序号	企业名称	序号	企业名称
1	万科物业发展有限公司	6	中海物业管理有限公司
2	保利物业发展有限公司	7	招商局物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	8	中航物业管理有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司	9	深圳市金地物业管理有限公司
5	北京首开鸿城实业有限公司	10	广东中奥物业管理有限公司
	-----	135	南京新鸿运物业管理有限公司

数据来源：中国物业管理协会

由于公司业务大部分分布在南京地区，是行业地位凸显和市场竞争的主要区域，截至 2013 年底，全市拥有 1378 家物业管理企业，具有三级以上资质企业 937 家，其中，国家一级资质企业 90 家，具备二级资质的物管企业 113 家企业，三级资质的有 726 家。2013 年，规模以上物业企业单位中，年营业收入达亿元以上的企业有 5 家，年营业收入千万元以上的有 93 家。其中，南京快乐世家物业管理有限公司、江苏苏星物业管理有限公司、南京永泽物业管理有限责任公司、南京新鸿运物业管理有限公司以及江苏东恒国际物业服务有限公司等物业管理企业全年营业收入都在亿元以上，2013 年亿元以上企业单位共实现物业管理服务营业收入 10.93 亿元，营业收入占全部规模以上物管企业的 28.3%。

公司管理的江苏省南京市江宁地方税务局公楼获 2012 年度“全国物业管理示范大厦”、江苏省南京市苏美达五金工具总部大楼获 2013 年度“全国物业管理示范大厦”，同时管理的南京市国土资源局、南京市公安局交通管理局指挥中心办公楼、国电环保办公大楼分别获 2013 年度南京市物业管理“示范项目”称号，南京市城市管理局、江苏省人民检察院、江苏水利大厦分别获 2014 年度“南京市物业管理优秀项目”称号，综合来看，公司在南京当地具备资源优势，在企业资质、知名度、项目经验等方面具有极强的竞争优势和市场地位。

（二）主要竞争企业

我国从事物业管理企业数量众多，特别是在江苏、浙江、北京、广东等物业管理企业较多，竞争激烈。行业内及对公司形成竞争力的企业见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司所处行业情况”之“（三）物业管理行业竞争格局及主要企业”之“2、行业内主要企业”。

（三）公司竞争优势

公司是以物业经营管理为主营的服务型企业，成立时间较早，经过管理团队多年的潜心经营，在南京、乃至江苏省内，业已形成了一定的竞争优势。

1、资质优势

公司早在 2004 年 8 月 9 日取得国家物业管理壹级资质证书，在南京当地是较早取得该资质的企业之一，并在 2011 年获得中国质量认证中心颁发的国际质量管理体系认证、环境管理体系认证和职业健康安全管理体系认证，并在同时建

立健全和完善了业务体系、内控制度，实现了规范化运营。经过多年的规范运营、稳健发展，公司得到了政府主管部门、业主方与社会各界的普遍认可。

2、管理规模优势

公司具备多年物业管理经验，拥有一支实践经验丰富的管理队伍和高水平的专业服务团队。目前公司在管项目 150 多个，市场化程度为 100%，管理物业面积 874 万平方米，是南京市少数营业收入上亿元的物业管理企业；同时，公司拥有员工 5000 多人，下设 16 家分公司，已经形成了颇具规模的企业经营组织架构；相比较其他物业公司，新鸿运竞得新标、护标的优势日渐突出，经统计，2014 年全年夺得 45 标，其中新标 32 项，护标 13 项，创新鸿运二十年来年夺标最高纪录，服务管理项目 156 个，取得历史性的跨越，管理规模优势日渐突出。

3、品牌优势

公司系中国物业管理协会常务理事单位、南京市物业管理行业协会副会长单位，在江苏省内具备较强的品牌影响力，在企事业单位办公楼、商业广场、银行、医院、学校等物业管理方面有较为知名的品牌项目，形成了自己独特的品牌优势。管理的办公楼多次获得国家级物业管理示范项目称号、江苏省物业管理优秀大厦、南京市物业管理示范项目、南京市物业管理优秀项目等称号，随着公司在管物业和知名项目的增多，公司的市场地位和品牌优势将会成为后期快速发展的坚实屏障，为业务的进一步扩大增添力量。

4、人才与管理优势

公司作为国家壹级物业管理资质企业，拥有强大的专业管理人才，且从业时间长，经验丰富，与直接竞争对手（主要为南京市内企业）相比，在管理团队中具有强有力的人才优势；管理团队和服务团队通过对多个优质大型物管项目的操作，总结了一套全面的物业管理手册，形成了符合自身发展的企业标准，提高了团队的整体水平；对于优秀的人才，公司有明确的激励机制，充分发挥和调动内部员工工作的积极性，确保人才与公司发展共成长，防止优秀人才的外流。

另外，随着在管项目的不断增多，公司积极调整人力资源结构，将低附加值的物业服务作业进行劳务外包，例如，保洁、保安、绿化等，以提高人力资源效率，提高公司利润率。

（四）公司竞争劣势及应对措施

公司多元化经营能力和增值服务能力偏低，公司大部分的收入均为服务管理费收入，而根据业主的“衣食住行”来开展多元化经营所带来的收入较少，目前的物业服务仍然偏传统模式，缺少创新型的增值服务能力。

目前公司已经准备布局，逐步提供一系列衍生服务，学习和借鉴国内一流物业管理企业的成功经验，打造符合客户个性的一站式后勤保障服务，同时与多家商家合作，紧贴业主的“衣食住行”，坚持“时时以一流标准要求自己，事事用服务观念对待业主”的思想，逐步形成“新鸿运特点”的多元化经营模式。

第三节 公司治理

一、最近两年一期股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）公司股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

2015年4月21日，公司召开创立大会暨首次股东大会，审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》；选举产生了公司第一届董事会董事、第一届监事会股东代表监事，董事、监事任期均为三年。同日，公司召开了第一届董事会第一次会议，选举产生股份公司董事长，并聘任了公司总经理、董事会秘书、财务总监。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生监事会主席。

（二）公司股东大会、董事会、监事会的运行情况

公司依照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规章制度规范运行，公司董事、监事和高级管理人员能各尽其职，履行勤勉忠诚的义务，未发生损害股东、债权人及其他第三人合法权益的情形。

1、公司股东大会的运行情况

自股份公司成立至本公开转让说明书签署日，公司共召开了2次股东大会，历次股东大会在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的相关规定，规范运行。公司股东大会对公司章程修订，公司董事、监事任免，公司重要制度的建立等重要事项作出相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

2、公司董事会的运行情况

自股份公司成立至本公开转让说明书签署日，公司共召开2次董事会，公司董事会严格依据《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定行使自己的权利和履行自己的义务。公司董事会除审议日常事项外，在高管人员任免、一般性规章制度的制订等方面切实发挥了作用。

3、公司监事会的运行情况

自股份公司成立至本公开转让说明书签署日，公司共召开1次监事会，公司监事会，作为公司内部监督管理机构，严格依据《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定行使自己的权利和履行自己的义务，对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员执行公司职务的合法合规性进行监督。

二、董事会对公司治理机制执行情况评估结果

有限公司阶段，公司治理结构较为简单，存在一些不规范之处。股份公司成立后，完善了《公司章程》，制定了三会议事规则、《经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《累积投票实施细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《关于防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》等系列规章制度，建立健全公司治理结构，完善公司内部控制体系。公司建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构，下设行政部、市场部、工程部、人力资源部、培训部、财务部、分公司及管理处等部门。公司各部门均制定了适合自身发展要求的一系列规章制度，确保在各个环节都有章可循。

另外，公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权及参与权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。首先，《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做了明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；其次，《公司章程》明确规定了纠纷解决机制：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及公司章程规定相关内容而引发的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，任何一方有权将争议向有管辖权的人民法院提起诉讼；再者，公司建立投资者关系管理制度，董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，全面负责公司投资者关系管理工作，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动，通过公司公告（包括定期报告和临时报告）、接待来访、回答咨询、通过广告、媒体、报刊或其他宣传资料、现场参观、公司网站等多种方式与投资者进行沟通，向投资者提供公司公开披露的资料，具有完善的投资者信息

沟通渠道；另外，制定三会议事规则、《关联交易决策制度》等制度，明确规定公司关联交易的审批权限、审批程序及内容，确立了关联股东及董事回避制度，确保公司能独立于实际控制人规范运行。

公司董事会认为：公司成立以来，股东大会、董事会、监事会权利职责划分明确，规范运作，注重保护公司股东尤其中小股东的各项权利。为保障公司有序发展，财务负责人、监事会定期检查公司财务状况，公司内部控制制度的建立，基本能够适应公司现行管理的要求，能够预防公司运营过程中的经营风险，提高公司经营效率，实现经营目标。股份公司今后运行过程中，仍需进一步完善各项规章制度，组织员工自上而下认真学习、严格执行，不断调整与优化公司内控体系及治理结构，满足公司发展的要求。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年一期是否存在违法违规及受处罚的情况

（一）最近两年一期公司违法违规及受处罚情况

公司最近两年一期不存在重大违法违规行为及因违法违规而被处罚的情况。

（二）最近两年一期控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

最近两年一期公司的控股股东、实际控制人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、公司的独立性

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。公司产权清晰，权责明确，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，拥有独立、完整的业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

公司是一家致力于政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障

服务的专业公司。

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易，且公司主要股东已承诺不开展经营与公司可能发生同业竞争的业务。公司拥有独立完整的业务体系，具备直接面向市场的独立经营能力。

（二）资产独立

公司系由南京新鸿运物业管理有限公司整体变更而来，完全承继了有限公司的资产，公司的资产独立于股东及其他关联方的资产，资产产权界定清晰。

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资产、资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规担保的情形。

（三）人员独立

公司的董事、监事、高级管理人员均严格依照《公司法》及《公司章程》等有关规定产生，不存在股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。公司的总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务或领取薪酬。公司的财务人员均在本公司专职工作，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩体系，由公司独立与员工签订劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（四）财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和《财务管理制度》，严格执行《会计法》等会计法律法规，独立的做出财务决策。公司成立以来，在银行单独开立账户，并依法独立申报纳税，独立对外签订合同。

（五）机构独立

公司根据《公司法》和《公司章程》的要求，建立健全了股东大会、董事会、

监事会，形成了有效的法人治理结构。在日常经营管理方面，公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立适合自身发展需要的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构设置、人员及办公场所等方面完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，不存在控股股东影响本公司生产经营管理独立性的情形。

五、同业竞争情况及其承诺

（一）同业竞争情况

公司主营业务独立于控股股东、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同业竞争。

截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人王中宁除投资本公司外，投资或控制的其他企业情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	经营范围
1	南京海岸广告有限公司	98.00	广告创意、策划、设计、制作，代理广播电视、报刊等媒介的广告业务
2	南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司	95.00	经济信息咨询
3	南京金鸿股百货贸易有限公司	95.00	百货销售

南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司原名称为南京千鸿保洁服务有限公司，经营范围为清洗保洁；经济信息咨询；南京金鸿股百货贸易有限公司原名称为南京金鸿股保洁服务有限公司，经营范围为清洗保洁；经济信息咨询；上述两家公司与新鸿运存在潜在的同业竞争情况。为了消除潜在的同业竞争，上述两家公司进行了名称及经营范围变更，同时，王中宁出具了《避免同业竞争承诺函》。至此，消除了潜在的同业竞争情况。

（二）公司与其他持有公司 5%以上股份的股东及其控制的企业之间同业竞争情况

公司其他持有5%以上股份的股东为康锐、秦树梅、王千，其中康锐、秦树梅不存在控制的其他企业，王千控制南京雅高办公用品有限公司、南京花博士花

卉有限公司和南京泷泽商务信息咨询有限公司，上述三家公司与新鸿运主营业务不同，不存在同业竞争情况。王千控制的三家企业情况如下：

序号	公司名称	经营范围
1	南京雅高办公用品有限公司	办公用品、体育用品、日用百货、工艺美术品的销售
2	南京花博士花卉有限公司	花卉销售；花卉、植物租赁；室内绿化；水培植物、盆景、花卉、植物的养护；园林绿化工程
3	南京泷泽商务信息咨询有限公司	商务信息咨询；软件开发；市场调查；经济信息咨询；投资咨询；文化办公用品销售。

南京泷泽商务信息咨询有限公司原名为南京泷泽清洁有限公司，经营范围为保洁服务；外墙清洗；家政服务，与新鸿运存在潜在的同业竞争。为了消除潜在的同业竞争，该公司进行了名称及经营范围变更，同时，王千出具了《避免同业竞争承诺函》。至此，消除了潜在的同业竞争情况。

（三）避免同业竞争承诺函

为避免同业竞争，公司控股股东、实际控制人王中宁以及其他持有公司5%以上股份的股东秦树梅、王千、康锐向公司出具了《避免同业竞争承诺函》，声明并承诺：

本人作为持有南京新鸿运物业管理股份有限公司（简称“公司”）5%以上股份的股东，未从事或参与和公司存在同业竞争的行为，与公司不存在同业竞争。为避免与公司产生新的或潜在的同业竞争，本人承诺如下：

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公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。

2、本人在作为公司股东期间，本承诺持续有效。

3、本人愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

六、公司最近两年一期资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

（一）关联方资金占用情况

报告期内，公司曾发生关联方资金拆借情况，详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“（二）重大关联方关联交易情况”。

对于报告期内公司与关联方之间发生的资金往来，控股股东、实际控制人王中宁出具《关联交易承诺函》，承诺：“作为南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运”）2013年1月1日至2015年1月31日关联交易的关联董事 / 关联股东。本人承诺该等交易遵循了公平、公正的原则，保证该等交易不损害新鸿运的利益，若由此导致对新鸿运的利益造成损害，本人愿无条件承担赔偿责任”。

控股股东、实际控制人王中宁出具《关于避免资金占用的承诺函》，承诺：“（1）南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运”）在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌后，本人严格按照《中华人民共和国公司法》等法律、法规、行政规章、规范性文件与证券交易所的相关规定，本人及本人所控制的公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用新鸿运及其子公司之资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与新鸿运发生除正常业务外的一切资金往来。（2）如查本人违反本函所作承诺及保证，将依法承担违约责任，并对由此造成新鸿运及其他非关联股东的损失承担连带赔偿责任”。

（二）为关联方担保情况

《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

（三）公司关于关联方资金占用及对外担保的相关规定

股份公司成立后，股份公司的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《投资管理制度》和《对外担保管理制度》，对关联方的认定和关联交易的认定、关联交易的决策权限、关联交易信息披露、关联方表决权回避等内容进行了具体规定，建立了严格的资金管理制度，切实、有效的保护了公司及中小股东的利益。

七、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联交易、未决诉讼等

重要事项决策及执行情况

（一）公司关于对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易的相关规定

股份公司成立后，公司完善了《公司章程》，在《公司章程》中对关联交易、对外投资、收购出售资产等重大事项的决策方法、权限等作出了相关规定。另外，公司通过制定《关联交易决策制度》、《投资管理制度》和《对外担保管理制度》，就关联交易、对外投资和对外担保事项的审批程序、审批权限、回避表决等事项进行规范。

（二）公司对外担保决策及执行情况

报告期内，公司不存在对外担保事项。

（三）公司重大投资决策及执行情况

报告期内，公司不存在重大投资情况。

（四）公司委托理财决策及执行情况

报告期内，公司无委托理财事项。

（五）公司关联交易决策及执行情况

关联交易情况详见本公开转让说明书之“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”。

公司以上关联交易均根据《公司章程》和《关联交易决策制度》进行了关联方的回避，通过了董事会或者股东大会的审议。为了进一步规范及减少公司的关联交易，公司控股股东、董事、监事和高级管理人员均签署了《规范关联交易的承诺函》，承诺：“按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律法规和规范性文件的规定，本人作为南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“公司”）的关联人，为保持公司的独立性和完善公司治理，针对与公司发生或可能发生的关联交易行为承诺如下：

1、本人将诚信和善意地履行作为公司的董事/监事/高级管理人员的义务，尽量避免和减少与公司之间的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律法规、规章及其他

规范性文件和公司章程等的有关规定履行批准程序；

2、关联交易价格依照无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定或以评估价格为基准进行确定，保证关联交易价格具有公允性；

3、保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；

4、保证不利用关联交易非法转移公司的资金、利润，不利用关联交易损害公司及非关联方的利益”。

（六）公司目前正在进行的诉讼及仲裁情况

截至本公开转让说明书出具日，公司不存在正在进行的重大诉讼或仲裁事宜。

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

股份公司成立时，股东大会审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等具体规定，制定了《投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等规章制度，公司在各项制度中明确规定了关联交易公允决策的审批权限和召集、表决程序，明确规定了关联方回避制度及相关决策未能有效执行的救济措施，可以有效保护公司及中小股东的利益。

八、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接持有本公司股份情况

序号	姓名	任职情况	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	王中宁	董事长	850.00	85.00
2	秦树梅	董事	50.00	5.00
3	王千	董事	50.00	5.00
4	康锐	董事、总经理	50.00	5.00
5	徐敏	董事、董事会秘书	0.00	0.00
6	潘菲菲	监事会主席、职工监事	0.00	0.00
7	赵华侠	监事	0.00	0.00

8	徐萍	监事	0.00	0.00
9	景晓霞	财务总监	0.00	0.00
合计			1,000.00	100.00

（二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

公司董事王中宁与秦树梅系夫妻关系，王千系王中宁、秦树梅之女，其他董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）与公司签订重要协议或做出重要承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员已出具《避免同业竞争承诺函》，承诺管理层从未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为，并承诺避免与股份公司产生任何新的或潜在的同业竞争，若违反承诺，自愿承担给股份公司造成的一切经济损失。

公司高级管理人员承诺：未在公司股东单位及公司控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务，并承诺在担任公司高级管理人员职务期间将不在公司股东单位及公司控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务，若违反承诺，自愿承担给股份公司造成的一切经济损失。

公司董事、监事及高级管理人员出具诚信状况的书面说明，详见本节之“八、董事、监事、高级管理人员有关情况说明”之“（六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况”。

（四）在其他单位兼职情况

公司董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等规定的程序经股东大会、职工代表大会、董事会选举或聘任合法产生，不存在超越公司董事会、股东大会权限的人事任免决定。

公司董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼职单位任职	兼职单位与公司
----	----	------	--------	---------

				的关联关系
王中宁	董事长	南京海岸广告有限公司	执行董事、 总经理	实际控制人控制的企业
		南京千鸿股经济信息咨询服务有 限公司	执行董事	实际控制人控制的企业
		南京金鸿股百货贸易有限公司	执行董事	实际控制人控制的企业
康锐	董事	南京千鸿股经济信息咨询服务有 限公司	监事	实际控制人控制的企业
		南京金鸿股百货贸易有限公司	监事	实际控制人控制的企业
王千	董事	南京海岸广告有限公司	监事	实际控制人控制的其他 企业
		南京花博士花卉有限公司	执行董事、 总经理	持有公司 5% 股份股东 王千实际控制的企业
		南京雅高办公用品有限公司	执行董事、 总经理	持有公司 5% 股份股东 王千实际控制的企业
		南京泷泽商务信息咨询有限公司	执行董事、 总经理	持有公司 5% 股份股东 王千实际控制的企业

除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员不存在其它兼职的情形。

(五) 对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员无与公司存在利益冲突的对外投资行为。

(六) 最近两年一期受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

公司管理层符合《公司法》和《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及其他规范性文件规定的任职资格并承诺：

- 1、最近两年一期内本人未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚和纪律处分；
- 2、本人不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；
- 3、最近两年一期内本人不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；
- 4、本人不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；
- 5、本人不存在欺诈或其他不诚实行为的情况；
- 6、最近两年一期内本人未受到中国证监会行政处罚、未被采取证券市场禁

入措施、未受到全国股份转让系统公司公开谴责等情况。

（七）公司董事、监事、高级管理人员是否存在其他对公司不利影响的情形

最近两年一期内，公司董事、监事、高级管理人员未对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。

九、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内发生变动情况

（一）董事的变化情况

2013年1月1日至2015年4月20日，公司执行董事为王中宁。

2015年4月21日，公司召开创立大会暨首次股东大会，选举王中宁、秦树梅、王千、康锐、徐敏组成公司第一届董事会。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举王中宁为公司董事。

（二）监事的变化情况

2013年1月1日至2015年4月20日，公司监事为朱万俊。

2015年4月21日，公司召开创立大会暨首次股东大会，选举赵华侠、徐萍为公司监事，与2015年4月21日召开的职工代表大会选举的职工监事潘菲菲组成公司第一届监事会。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举潘菲菲为公司第一届监事会主席。

（三）高级管理人员的变化情况

2013年1月1日至2015年4月20日，公司总经理为康锐。

2015年4月21日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任康锐为总经理；聘任景晓霞为财务总监，徐敏为董事会秘书。

上述任职变化履行了必要的法律程序，符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

第四节 公司财务

除特别说明外，以下财务会计信息数据单位为人民币元。

一、报告期内公司财务会计报告审计意见

公司报告期的财务报告经具有证券期货相关业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2015]京会兴审字第 69000052 号标准无保留意见的《审计报告》。

二、报告期内财务报表

（一）财务报表的编制基础

公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）。报告期内财务报表按照企业会计准则以持续经营为基础编制。

（二）报告期的合并财务报表

1、公司合并报表范围确定原则、最近两年一期合并财务报表范围

公司合并财务报表按照 2014 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制。

报告期内需纳入合并范围的公司情况如下：

序号	公司名称	2013 年	2014 年	2015 年 1 月
1	南京仕邦物业管理有限公司	√	√	√

2006 年 1 月 27 日，公司出资 25.50 万元、南京格莱瑞实业有限公司出资 24.50 万元共同设立南京仕邦物业管理有限公司，公司持有其 51% 的股权。南京仕邦物业管理有限公司成立至今股权未发生变动。

2、合并财务报表

合并资产负债表

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	59,353,577.39	36,787,478.59	31,968,169.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	409,368.00	332,428.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,474,441.58	13,813,816.68	9,084,375.60
预付款项	37,644.02	46,611.48	133,384.32
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,538,724.75	24,738,669.05	20,316,192.23
买入返售金融资产			
存货	454,256.23	427,964.81	118,544.78
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	30,000.00	40,000.00	34,667.00
流动资产合计	81,298,011.97	76,186,968.61	61,655,333.10
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	8,530,069.47	8,689,590.51	9,245,151.43
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	1,397,329.42	1,400,680.10	1,440,888.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	77,333.31	79,999.98	32,110.29
递延所得税资产	313,822.20	316,675.85	203,047.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,318,554.40	10,486,946.44	10,921,197.23
资产总计	91,616,566.37	86,673,915.05	72,576,530.33

合并资产负债表（续）

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,330,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,274,400.96	341,344.90	169,055.90
预收款项	4,746,236.96	6,393,767.14	6,714,563.66
应付职工薪酬	14,503,315.56	13,747,451.74	11,084,481.04
应交税费	-110,648.52	2,032,978.77	1,609,795.06
应付利息			
应付股利	294,000.00	294,000.00	
其他应付款	17,285,820.98	16,483,212.48	13,653,230.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	38,993,125.94	40,622,755.03	33,231,125.69
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	765.08	-	
其他非流动负债			38,400.00
非流动负债合计	765.08	-	38,400.00
负债合计	38,993,891.02	40,622,755.03	33,269,525.69
所有者权益：			
实收资本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
盈余公积	4,552,293.18	4,394,092.64	3,391,257.55
一般风险准备			
未分配利润	37,631,887.03	36,213,432.10	30,494,164.39
归属于母公司所有者权益合计	52,184,180.21	45,607,524.74	38,885,421.94
少数股东权益	438,495.14	443,635.28	421,582.70
所有者权益合计	52,622,675.35	46,051,160.02	39,307,004.64
负债和所有者权益总计	91,616,566.37	86,673,915.05	72,576,530.33

合并利润表

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	23,697,940.26	224,214,684.68	162,995,676.28
其中：营业收入	23,697,940.26	224,214,684.68	162,995,676.28
二、营业总成本	22,452,983.34	218,489,484.31	154,838,164.87
其中：营业成本	19,726,610.96	189,116,510.63	132,470,309.00
营业税金及附加	1,328,900.78	12,559,060.44	9,166,940.38
销售费用	20,180.65	208,804.63	139,559.85
管理费用	1,338,892.16	16,072,204.83	12,730,197.82
财务费用	20,575.78	107,627.21	10,125.87
资产减值损失	17,823.01	425,276.57	321,031.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	32,297.93	-29,237.61	
投资收益（损失以“-”号填列）	25,212.32	251,125.98	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,302,467.17	5,947,088.74	8,157,511.41
加：营业外收入	828,167.00	3,484,909.22	2,802,749.80
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	6,342.90	20,257.83	508,952.39
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,124,291.27	9,411,740.13	10,451,308.82
减：所得税费用	552,775.94	2,373,584.75	2,787,961.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,571,515.33	7,038,155.38	7,663,347.52
归属于母公司所有者的净利润	1,576,655.47	6,722,102.80	7,546,013.92
少数股东损益	-5,140.14	316,052.58	117,333.61
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,576,655.47	6,722,102.80	7,546,013.92
归属于少数股东的综合收益总额	-5,140.14	316,052.58	117,333.61

合并现金流量表

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	18,371,962.17	218,739,170.51	157,063,801.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	22,833,579.49	6,537,150.76	3,134,471.32
经营活动现金流入小计	41,205,541.66	225,276,321.27	160,198,272.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,664,754.44	27,525,592.20	10,001,845.68
支付给职工以及为职工支付的现金	15,685,553.33	169,444,723.22	121,860,271.73
支付的各项税费	4,048,471.82	14,989,291.80	13,147,301.40
支付其他与经营活动有关的现金	881,657.52	8,478,502.25	8,506,100.91
经营活动现金流出小计	22,280,437.11	220,438,109.47	153,515,519.72
经营活动产生的现金流量净额	18,925,104.55	4,838,211.80	6,682,753.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	405,942.16	6,152,725.45	-
取得投资收益收到的现金	25,212.32	251,125.98	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13,240.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	431,154.48	6,417,091.43	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,224,371.00	1,538,350.88
投资支付的现金	450,584.23	6,514,391.06	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	450,584.23	7,738,762.06	1,538,350.88
投资活动产生的现金流量净额	-19,429.75	-1,321,670.63	-1,538,350.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	-	1,330,000.00	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	1,330,000.00	-
偿还债务支付的现金	1,330,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,576.00	27,231.75	686,000.00

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			686,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	1,339,576.00	27,231.75	686,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,660,424.00	1,302,768.25	-686,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	22,566,098.80	4,819,309.42	4,458,402.30
加：期初现金及现金等价物余额	36,787,478.59	31,968,169.17	27,509,766.87
六、期末现金及现金等价物余额	59,353,577.39	36,787,478.59	31,968,169.17

合并所有者权益变动表

项目	2015年1月									
	归属于母公司的所有者权益								少数 股东权益	所有者权益 合计
	实收资本	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,213,432.10	-	443,635.28	46,051,160.02
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,213,432.10	-	443,635.28	46,051,160.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00	-	-	-	158,200.54	-	1,418,454.93	-	-5,140.14	6,571,515.33
（一）净利润							1,576,655.47		-5,140.14	1,571,515.33
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	1,576,655.47	-	-5,140.14	1,571,515.33
（三）投资者投入和减少资本	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
1. 所有者投入资本	5,000,000.00									5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	158,200.54	-	-158,200.54	-	-	-
1. 提取盈余公积					158,200.54		-158,200.54			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者的分配										-

4. 其他										-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（七）其他										52,622,675.35
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-	4,552,293.18	-	37,631,887.03	-	438,495.14	52,622,675.35

合并所有者权益变动表（续）

项目	2014 年度									
	归属于母公司的所有者权益								少数 股东权益	所有者权益 合计
	实收资本	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,494,164.39	-	421,582.70	39,307,004.64
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,494,164.39	-	421,582.70	39,307,004.64
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	-	-	1,002,835.09	-	5,719,267.71	-	22,052.58	6,744,155.38
（一）净利润							6,722,102.80		316,052.58	7,038,155.38
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	6,722,102.80	-	316,052.58	7,038,155.38
（三）投资者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	1,002,835.09	-	-1,002,835.09	-	-294,000.00	-294,000.00
1. 提取盈余公积					1,002,835.09		-1,002,835.09			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者的分配									-294,000.00	-294,000.00

4. 其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本											-
2. 盈余公积转增资本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
（六）专项储备	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（七）其他											-
四、本期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,213,432.10	-	443,635.28	46,051,160.02	

合并所有者权益变动表（续）

项目	2013 年度									
	归属于母公司的所有者权益								少数 股东权益	所有者权益 合计
	实收资本	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险准 备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00				2,618,268.43		23,721,139.59		598,249.09	31,937,657.11
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	-	2,618,268.43	-	23,721,139.59	-	598,249.09	31,937,657.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	772,989.12	-	6,773,024.80	-	-176,666.39	7,369,347.53
（一）净利润							7,546,013.92		117,333.61	7,663,347.53
（二）其他综合收益										-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	7,546,013.92	-	117,333.61	7,663,347.53
（三）投资者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	772,989.12	-	-772,989.12	-	-294,000.00	-294,000.00
1. 提取盈余公积					772,989.12		-772,989.12			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者的分配									-294,000.00	-294,000.00

4. 其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本											-
2. 盈余公积转增资本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（七）其他											-
四、本期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,494,164.39	-	421,582.70	39,307,004.64	

3、母公司财务报表

母公司资产负债表

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	56,930,058.56	34,728,101.27	30,475,142.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	409,368.00	332,428.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,404,935.50	13,809,617.79	9,072,662.20
预付款项	37,644.02	46,611.48	133,384.32
应收利息			
应收股利	315,852.29	315,852.29	
其他应收款	3,386,797.40	24,592,516.97	20,299,441.64
存货	420,537.95	396,655.53	86,851.07
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	30,000.00	40,000.00	34,667.00
流动资产合计	78,935,193.72	74,261,783.33	60,102,148.87
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	255,000.00	255,000.00	255,000.00
投资性房地产			
固定资产	8,509,651.33	8,668,993.23	9,219,908.31
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	1,397,329.42	1,400,680.10	1,440,888.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	77,333.31	79,999.98	32,110.29
递延所得税资产	310,869.13	314,658.05	202,633.28
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,550,183.19	10,719,331.36	11,150,540.08
资产总计	89,485,376.91	84,981,114.69	71,252,688.95

母公司资产负债表（续）

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,330,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,234,995.96	304,069.90	89,340.90
预收款项	4,208,118.40	6,261,658.72	6,626,708.43
应付职工薪酬	14,181,369.06	13,536,900.46	10,893,236.44
应交税费	-133,007.27	1,885,667.66	1,635,221.79
应付利息			
应付股利			
其他应付款	17,000,496.08	16,252,183.76	13,268,149.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			38,400.00
流动负债合计	37,491,972.23	39,570,480.50	32,551,057.16
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	765.08	-	
其他非流动负债			
非流动负债合计	765.08	-	-
负债合计	37,492,737.31	39,570,480.50	32,551,057.16
所有者权益：			
实收资本	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
盈余公积	4,552,293.18	4,394,092.64	3,391,257.55
一般风险准备			
未分配利润	37,440,346.42	36,016,541.55	30,310,374.24
所有者权益合计	51,992,639.60	45,410,634.19	38,701,631.79

负债和所有者权益总计	89,485,376.91	84,981,114.69	71,252,688.95
------------	---------------	---------------	---------------

母公司利润表

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
一、营业收入	23,247,905.42	218,946,867.75	157,782,874.78
减：营业成本	19,479,437.55	186,410,717.21	129,492,024.52
营业税金及附加	1,303,698.83	12,283,631.79	8,875,023.55
销售费用	20,180.65	208,804.63	139,559.85
管理费用	1,153,687.95	14,626,982.41	11,082,545.33
财务费用	20,287.18	129,441.63	33,947.32
资产减值损失	14,081.84	418,861.47	322,375.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	32,297.93	-29,237.61	
投资收益（损失以“-”号填列）	25,212.32	566,978.27	306,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,314,041.67	5,406,169.27	8,143,398.55
加：营业外收入	827,727.00	3,473,040.95	2,800,139.80
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	6,342.90	11,764.83	508,952.39
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,135,425.77	8,867,445.39	10,434,585.96
减：所得税费用	553,420.36	2,158,442.99	2,704,694.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,582,005.41	6,709,002.40	7,729,891.18
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	1,582,005.41	6,709,002.40	7,729,891.18

母公司现金流量表

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	17,584,965.55	213,426,000.98	151,908,833.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	22,783,066.47	6,501,591.77	2,855,196.51
经营活动现金流入小计	40,368,032.02	219,927,592.75	154,764,030.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,641,725.30	8,819,630.16	9,349,827.26
支付给职工以及为职工支付的现金	15,439,691.14	184,278,391.53	118,289,839.78
支付的各项税费	3,896,114.55	14,620,471.19	12,700,034.25
支付其他与经营活动有关的现金	829,537.99	7,937,198.86	8,152,912.19
经营活动现金流出小计	21,807,068.98	215,655,691.74	148,492,613.48
经营活动产生的现金流量净额	18,560,963.04	4,271,901.01	6,271,416.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	405,942.16	6,152,725.45	-
取得投资收益收到的现金	25,212.32	251,125.98	714,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	431,154.48	6,417,051.43	714,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,224,371.00	1,533,450.88
投资支付的现金	450,584.23	6,514,391.06	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	450,584.23	7,738,762.06	1,533,450.88
投资活动产生的现金流量净额	-19,429.75	-1,321,710.63	-819,450.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00		
取得借款收到的现金		1,330,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	1,330,000.00	-
偿还债务支付的现金	1,330,000.00	-	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,576.00	27,231.75	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	1,339,576.00	27,231.75	-

筹资活动产生的现金流量净额	3,660,424.00	1,302,768.25	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	22,201,957.29	4,252,958.63	5,451,965.92
加：期初现金及现金等价物余额	34,728,101.27	30,475,142.64	25,023,176.72
六、期末现金及现金等价物余额	56,930,058.56	34,728,101.27	30,475,142.64

母公司所有者权益变动表

项目	2015年1月							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,016,541.55	45,410,634.19
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,016,541.55	45,410,634.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000.00	-	-	-	158,200.54	-	1,423,804.87	6,582,005.41
（一）净利润							1,582,005.41	1,582,005.41
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	1,582,005.41	1,582,005.41
投资者投入和减少资本	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
1. 投资者投入资本	5,000,000.00							5,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	158,200.54	-	-158,200.54	-
1. 提取盈余公积					158,200.54		-158,200.54	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者的分配								-
4. 其他								-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本								-
2. 盈余公积转增资本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(七) 其他								-
四、本期期末余额	10,000,000.00	-	-	-	4,552,293.18	-	37,440,346.42	51,992,639.60

母公司所有者权益变动表（续）

项目	2014 年度							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,310,374.24	38,701,631.79
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,310,374.24	38,701,631.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	1,002,835.09	-	5,706,167.31	6,709,002.40
（一）净利润							6,709,002.40	6,709,002.40
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	6,709,002.40	6,709,002.40
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	1,002,835.09	-	-1,002,835.09	-
1. 提取盈余公积					1,002,835.09		-1,002,835.09	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配								-
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本								-
2. 盈余公积转增资本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(七) 其他								-
四、本期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	4,394,092.64	-	36,016,541.55	45,410,634.19

母公司所有者权益变动表（续）

项目	2013 年度							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00				2,618,268.43		23,353,472.18	30,971,740.61
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	5,000,000.00	-	-	-	2,618,268.43	-	23,353,472.18	30,971,740.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	772,989.12	-	6,956,902.06	7,729,891.18
（一）净利润							7,729,891.18	7,729,891.18
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	7,729,891.18	7,729,891.18
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	772,989.12	-	-772,989.12	-
1. 提取盈余公积					772,989.12		-772,989.12	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配								-
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本								-
2. 盈余公积转增资本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(七) 其他								-
四、本期期末余额	5,000,000.00	-	-	-	3,391,257.55	-	30,310,374.24	38,701,631.79

三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更

(一) 报告期内采用的主要会计政策、会计估计

1、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算。

3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

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

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：（1）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

4、合并财务报表

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

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

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利

润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，购买方按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失

控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。（4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

5、合营安排

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对

于合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

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

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在

活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

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

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

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

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 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:

1) 终止确认部分的账面价值;

2) 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) 金融负债终止确认条件

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

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

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

若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值

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

1) 可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少,并且能够可靠计量,将认定其发生减值:

- ① 债务人发生严重财务困难;
- ② 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期;
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- ⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：单户余额占该项资产总额 5% 以上且金额在 100 万元以上。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(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	
无风险组合	无风险组合具有类似信用风险特征
账龄分析法组合	单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法	
无风险组合	不需计提坏账
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：有确凿证据表明可收回性存在明显差异。

坏账准备的计提方法：根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

其他说明：如是公司关联方，则不需计提坏账准备。

9、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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、库存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。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法

2) 包装物采用一次转销法

3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

10、长期股权投资

(1) 投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

1) 后续计量

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

2) 损益确认

成本法下，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，公司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。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位

财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

（3）确定对被投资单位具有重大影响和合营企业的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（5）长期股权投资的处置

投资方因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的

差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在个别财务报表中，对于处置的股权，进行结转；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

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

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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；

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。

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) 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75
机器设备	10.00	5.00	9.50
办公及电子设备	3.00-5.00	5.00	31.67-19.00
运输设备	5.00	5.00	19.00

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资

产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(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

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

12、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20年	合同规定

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（4）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

（5）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

13、长期待摊费用

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

14、职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，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。

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，（同时建立了补充养老保险制度），相应的支出在职工提供服务的会计期间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，如果本集团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，同时本集团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。

15、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

（2）提供劳务收入的确认方法

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。关于住宅项目，对于有预收款的业主及无违约记录的业主，公司按照按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入；对于有违约记录的业主，公司则按照“在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计”的原则，在收到其物业管理费时确认收入。

(3) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

16、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。

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

17、递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、

发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

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

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本集团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,本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二) 主要会计政策、会计估计的变更情况

报告期内主要会计政策、会计估计未变更。

四、管理层对公司报告期内财务状况、经营成果和现金流量状况

的分析

财务指标	2015年1月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	23,697,940.26	224,214,684.68	162,995,676.28
净利润（元）	1,571,515.33	7,038,155.38	7,663,347.52
归属于母公司股东的净利润（元）	1,576,655.47	6,722,102.80	7,546,013.92
扣除非经常性损益后的净利润（元）	912,021.64	4,272,976.58	5,943,999.46
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	917,323.48	3,958,164.41	5,827,625.04
毛利率（%）	16.76	15.65	18.73
净资产收益率（%）	3.19	16.49	21.51
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	1.85	10.01	16.69
应收账款周转率（次）	1.51	19.58	23.59
存货周转率（次）	44.72	692.09	1,526.46
基本每股收益（元/股）	0.16	1.41	1.53
稀释每股收益（元/股）	0.16	1.41	1.53
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	0.09	0.85	1.19
经营活动产生的现金流量净额（元）	18,925,104.55	4,838,211.80	6,682,753.18
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.89	0.97	1.34
财务指标	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产（元）	91,616,566.37	86,673,915.05	72,576,530.33
股东权益合计（元）	52,622,675.35	46,051,160.02	39,307,004.64
归属于母公司股权权益合计（元）	52,184,180.21	45,607,524.74	38,885,421.94
每股净资产（元/股）	5.26	9.21	7.86
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	5.22	9.12	7.78
母公司资产负债率（%）	41.90	46.56	45.68
流动比率（倍）	2.08	1.88	1.86
速动比率（倍）	2.07	1.86	1.85

（一）盈利能力分析

公司自成立以来一直专注于物业管理服务业务，2013年度、2014年度及2015年1月，收入分别为16,240.90万元、22,283.23万元及2,354.00万元，收入规模保持了稳定增长的势头。

公司2013年度、2014年度、2015年1月毛利率分别为18.73%、15.65%和

16.76%，公司毛利率总体呈下降趋势，主要是由于人工成本的上涨及毛利率较低的企业事业单位项目增加较多所致。

选取与公司业务相近的同行业全国股份转让系统挂牌公司丹田股份、东光股份、开元物业。可比公司与公司从规模、业务收入、行业排名等方面对比如下：

公司	2014 年末资产总额	2014 年度营业收入	2012 年行业排名
丹田股份	79,279,803.41 元	174,635,234.49 元	200 名以外
东光股份	58,709,442.62 元	81,709,968.46 元	120 名
开元物业	127,329,432.14 元	217,789,101.05 元	97 名
新鸿运	86,673,915.05 元	224,214,684.68 元	135 名

注：2012年行业排名指中国物业管理协会公布的2012年度物业管理综合实力TOP200企业

除东光股份规模略小外，其余几家的业务规模基本相似，对各公司主要盈利能力指标分析如下表：

公司	毛利率 (%)		净资产收益率 (%)	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
丹田股份	18.63	13.37	15.22	3.24
东光股份	12.36	24.58	-5.79	13.67
开元物业	36.12	35.93	42.89	49.75
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
新鸿运	15.65	18.73	16.49	21.51

从可比公司来看，报告期内公司毛利率相对较低，主要因为公司业务集中在企事业单位的物业服务，占主营业务收入的比例在70%左右且逐年上升，该类业务因客户单一、管理上相对容易，与住宅项目相比毛利率偏低。如，可比公司中毛利率最高的开元物业，其业务集中在住宅项目，同时提供咨询等顾问类性质的增值服务。

（二）偿债能力分析

选取与公司业务相近的同行业全国股份转让系统挂牌公司丹田股份、东光股份、开元物业，对各公司主要偿债能力指标分析如下表：

公司	流动比率		速动比率		资产负债率 (%)	
	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度

丹田股份	2.26	2.74	2.26	2.74	45.25	41.20
东光股份	2.60	4.50	2.58	3.56	32.29	20.19
开元物业	1.24	1.38	1.24	1.38	72.09	69.46
	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度
新鸿运	1.88	1.86	1.86	1.85	46.56	45.68

2013年末、2014年末、2015年1月末，公司的流动比率分别为1.86、1.88和2.08，速动比率分别为1.85、1.86和2.07，资产负债率分别为45.68%、46.56%、41.90%，报告期内基本保持稳定，处于行业平均水平。

从各项指标水平看，公司资产总体状况较好，短期和长期偿债能力均较强，无法偿还到期债务的风险较小。

（三）运营能力分析

选取与公司业务相近的同行业全国股份转让系统挂牌公司丹田股份、东光股份、开元物业，对各公司主要运营能力指标分析如下表：

公司	应收账款周转率		存货周转率	
	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度
丹田股份	10.20	9.75	1805.15	1072.00
东光股份	3.62	4.36	-	-
开元物业	9.27	11.92	650.17	650.06
	2014年度	2013年度	2014年度	2013年度
新鸿运	19.58	23.59	692.09	1,526.46

公司2013年度、2014年度应收账款周转率分别为23.59、19.58。公司的应收账款周转率与行业平均值相比较，得益于公司业务主要为企事业单位，客户较为单一，同时公司注重项目的回款情况、催收及时。

公司2013年度、2014年度存货周转率分别为1,526.46，692.09。公司的主营业务成本主要为人工成本，所需材料主要为物业管理服务所需辅助材料且金额较小，故存货周转率较高。

总体来说，公司营运能力较强，公司将继续积极采取各项措施来进一步提高公司资产的利用程度，以增强营运能力。

（四）现金流量分析

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
----	---------	--------	--------

经营活动产生的现金流量净额	18,925,104.55	4,838,211.80	6,682,753.18
投资活动产生的现金流量净额	-19,429.75	-1,321,670.63	-1,538,350.88
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	1,330,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	22,566,098.80	4,819,309.42	4,458,402.30

1、选取与公司业务相近的同行业全国股份转让系统挂牌公司丹田股份、东光股份、开元物业，对各公司经营现金流量分析如下表：

公司	每股经营现金净流量（元）		经营现金流量净额（万元）	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
丹田股份	0.55	0.11	1,918.18	402.20
东光股份	0.14	0.25	551.48	479.36
开元物业	3.29	2.27	3,287.46	2,270.62
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
新鸿运	0.97	1.34	483.82	668.28

报告期内，公司经营产生的现金流量净额均为正数，与同行业相比处于较高水平，公司现金获取能力较强。公司 2015 年 1 月经营活动产生的现金流量净额较高主要是因为实际控制人王中宁归还占用的公司资金。

公司采用间接法，以当期净利润为起点，通过调整不涉及现金的收入和费用、营业外收支以及经营性应收应付等项目的增减变动，调整不属于经营活动的现金收支项目，编制了现金流量表补充资料，现将净利润还原为经营活动产生的现金流量净额的过程列示如下：

单位：元

项目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
净利润	1,571,515.33	7,038,155.38	7,663,347.52
加：资产减值准备	17,823.02	425,276.57	321,031.95
固定资产折旧	153,206.42	1,822,508.72	1,628,773.25
油气资产折耗	-	-	-
生产性生物资产折旧	-	-	-
无形资产摊销	3,350.68	40,208.11	40,208.11
长期待摊费用摊销	2,666.67	48,110.31	57,545.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	6,314.62	-9,214.80	10,537.99
固定资产报废损失	-	-	-
公允价值变动损失	-32,297.93	29,237.61	-
财务费用	9,576.00	27,231.75	-
投资损失	-25,212.32	-251,125.98	-

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
递延所得税资产减少	2,853.65	-113,628.54	-80,257.99
递延所得税负债增加	765.08	-	-
存货的减少	-26,291.42	310,188.89	-63,523.93
经营性应收项目的减少	17,548,286.85	-9,070,478.06	-4,321,726.94
经营性应付项目的增加	-307,452.10	4,541,741.84	1,426,817.58
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	18,925,104.55	4,838,211.80	6,682,753.18

2014年度与2013年度相比，净利润减少625,192.14元，经通过上表列示的各因素还原后，经营活动现金流量净额减少1,844,541.38元，减少的主要原因系经营性应收项目的增加大于经营性应付项目的增加所致。

综上分析，公司的经营活动现金流波动是合理的，且与净利润相匹配。

2、公司投资活动产生的现金主要是2013年度、2014年度外购经营性车辆等固定资产以及2014年度、2015年1月投资A股股票；公司筹资活动产生的现金主要是2013年度子公司南京仕邦物业管理有限公司向南京格莱瑞实业有限公司分红68.60万元，2014年度增加短期借款133万元并于2015年1月归还，同时2015年1月公司完成增资500万元。

五、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入的具体确认方法

具体内容详见本节“三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更”之“（一）报告期内采用的主要会计政策、会计估计”之“15、收入”。

（二）营业收入的主要构成

1、主营业务收入占营业收入比例

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
主营业务收入	2,354.00	99.33	22,283.23	99.38	16,240.90	99.64
其他业务收入	15.80	0.67	138.24	0.62	58.67	0.36
合计	2,369.79	100.00	22,421.47	100.00	16,299.57	100.00

报告期内，公司主营业务突出，营业收入99%以上为主营业务收入，未发生重大变化。公司的其他业务收入主要为与主营业务相关的广告费、设备管理费、

餐饮费，占公司营业收入的比重很小，对公司营业收入的影响不大。

2、按产品（服务）种类划分的主营业务收入

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
企事业单位项目	1,757.29	74.65	15,599.85	70.01	11,039.26	67.97
住宅项目	437.03	18.57	4,815.35	21.61	4,164.08	25.64
公共场馆	159.67	6.78	1,868.03	8.38	1,037.55	6.39
合计	2,354.00	100.00	22,283.23	100.00	16,240.90	100.00

公司收入分类为住宅项目、企事业单位项目和公共场馆三类。报告期内，公司企事业单位项目占比较高，且占比呈上升趋势。

报告期内，公司住宅项目存在现金收款的现象，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
家庭业主	274.40	2,940.68	2,071.42
其中：现金收款	189.67	1,442.13	1,271.79
银行收款	84.73	1,498.54	799.63
商户业主	162.63	1,874.67	2,092.66
其中：现金收款	82.14	1,001.67	978.05
银行收款	80.49	873.00	1,114.61
合计	437.03	4,815.35	4,164.08
其中：现金收款	271.81	2,443.80	2,249.84
银行收款	165.22	2,371.55	1,914.24

由上表可以看出，住宅项目业主偏好以现金的方式缴纳物业管理费用，2015年1月、2014年度、2013年度，现金收款金额占比分别为62.19%、50.75%、54.03%。针对现金收款事项，公司制定了较为严格的内控制度：

(1) 公司市场部承接新项目后，将其基础信息予以备案，并交由各分公司及管理处进行管理。

(2) 各分公司及管理处根据项目信息编制项目台账，并经公司市场部、财务部共同审核确认。

(3) 各分公司及管理处根据项目台账定期向业主出具缴款通知书，业主缴纳物业管理费用时，各分公司及管理处向其提供发票，发票中注明款项性质及所属期限。对于到期未缴纳物业管理费的业主，向其发催缴通知书并电话通知。

(4) 各分公司及管理处每天下班前将当天收取的现金物业管理费存入公司银行账户。

(5) 各分公司及管理处定期向公司市场部及财务部报送业主物业管理费台账，公司根据业主台账中的物业面积及物业管理费单价复核其准确性，并与银行账户的收款情况进行核对。

公司各小区收费处均配备POS机，但由于业主的年龄结构和消费习惯的不

同，对于物业管理费的缴纳方式亦不同。公司计划加强对各小区关于收费方式的宣传，逐步培养业主使用 POS 及刷卡消费的习惯，以减少现金收款的情况。

3、按区域划分的主营业务收入

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
江苏地区	2,168.46	92.12	20,154.42	90.45	15,242.15	93.85
湖南地区	124.09	5.27	1,492.96	6.70	372.56	2.29
安徽地区	19.86	0.84	186.73	0.84	228.65	1.41
北京地区	41.60	1.77	449.12	2.02	397.53	2.45
合计	2,354.00	100.00	22,283.23	100.00	16,240.90	100.00

报告期内，公司来自江苏地区的收入占比90%以上，地区集中度较高。近年来，公司积极向外埠市场发展，目前已在安徽、湖南、北京地区中标部分物业管理项目，其中不乏部分标的较大的项目，如湖南省肿瘤医院项目，该项目合同期限为2013年9月20日至2016年9月19日，合同金额为1,479.60万元/年。

(三) 按产品（服务）类别列示的收入、毛利率及变动分析

1、主营业务收入分析

项目	2015年1月	2014年度		2013年度
	金额(万元)	金额(万元)	变动率(%)	金额(万元)
企事业单位项目	1,757.29	15,599.85	41.31	11,039.26
住宅项目	437.03	4,815.35	15.64	4,164.08
公共场馆	159.67	1,868.03	80.04	1,037.55
合计	2,354.00	22,283.23	37.19	16,240.90

公司按照市场化原则和现代企业模式运作，以高起点、高标准落实于企业管理的各个方面，追求高效和优质服务。经过多年的精心运作和资源整合，坚持以客户为导向，不断提升服务品质，为公司赢得更多客户的亲睐。报告期内，公司三类业务均实现不同程度的增长，其中：

(1) 企事业单位项目2014年度较2013年度增长41.31%，主要是因为2013年9月新增的湖南省肿瘤医院项目（合同金额1,479.60万元/年）、2014年4月新增的胸科医院项目（合同金额497.96万元/年）、2013年9月新增的南京市中级人民法院项目（合同金额421.92万元/年）、2014年1月新增的南京市委党校项目（合同金额294.86万元/年）、2013年10月新增的人民银行南京分行710金库项目（合同金额188.65万元/年）、2014年4月新增的南京市档案馆项目（合同金额239.75万

元/年）、2014年1月新增的南京市秦淮地方税务局项目（合同金额144.58万元/年）、2013年7月新增的江苏省人民检察院项目（合同金额274.24万元/年）、2013年5月新增的西天寺（南京市殡葬管理处）项目（合同金额299.49万元/年）、2013年7月新增的南京师范大学附属中学项目（合同金额270.67万元/年）等。

（2）住宅项目2014年度较2013年度增长15.64%，主要是因为2014年1月新增岱善润福城保障房项目。

（3）公共场馆项目2014年度较2013年度增长80.04%，主要是因为2014年2月新增江宁织造博物馆项目（合同金额259.96万元/年）、2014年9月新增南京市滨江公园管理处青年公园项目（合同金额577.58万元/年）、2014年1月新增南京市书画院项目（合同金额174.88万元/年）、2014年4月新增金牛湖项目（合同金额182.65万元/年）。

2、主营业成本分析

项目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
工资	1,410.16	71.72	14,742.14	78.07	10,705.31	80.82
劳务费	283.98	14.44	570.14	3.02	211.03	1.59
社保	179.20	9.11	1,873.70	9.92	1,341.20	10.13
保洁用品	35.50	1.81	666.98	3.53	345.28	2.61
维修材料	17.08	0.87	132.71	0.70	123.04	0.93
外墙清洗绿化费	7.69	0.39	112.27	0.59	82.78	0.62
消防劳保用品	22.66	1.15	272.80	1.44	169.79	1.28
其他	9.86	0.50	512.75	2.72	267.24	2.02
合计	1,966.12	100.00	18,883.49	100.00	13,245.69	100.00

公司为物业管理服务型公司，主营业务成本主要由工资、社保、保洁用品、维修材料、外墙清洗绿化费等构成。其中人工成本占比在90%以上，其变化对公司主营业务成本的增减起决定性作用。报告期内，公司逐步将非核心业务人员通过劳务公司外包，尤其于2015年起通过南京映众人力资源有限公司外包部分保安、保洁类人员。

3、主营业务毛利率分析

产品名称	2015年1月		2014年度		2013年度	
	毛利(万元)	毛利率(%)	毛利(万元)	毛利率(%)	毛利(万元)	毛利率(%)
企事业单位项目	275.20	15.66	2,237.07	14.34	1,737.78	15.74

住宅项目	82.77	18.94	908.87	18.87	1,081.88	25.98
公共场馆	29.90	18.73	253.80	13.59	175.54	16.92
合计	387.87	16.48	3,399.74	15.26	2,995.21	18.44

公司2013年度、2014年度和2015年1月主营业务毛利率分别为18.44%、15.26%和16.48%，总体呈下降趋势，主要是因为：

(1) 人工成本的上涨直接导致毛利率的下降。人工成本的上涨是员工平均工资增长及员工数量增加两方面因素的作用，近年来国内劳动力市场工资水平快速增长，例如南京市最低工资标准由2013年的1480元/月增长至2014年的1630元/月，增幅10.14%；而另一方面公司业务规模不断扩大导致员工人数不断增加，2014年度公司主营业务收入较同期增长37.20%，在职员工数量由2013年的4498人增长至2014年的5620人，增幅24.94%，同时劳务外包发生额增长170.17%。

2013年和2014年公司员工数量及人均工资增长幅度情况如下：

项目	2014年末	增幅(%)	2013年末
员工数量(个)	5620	24.94	4498
人均工资(元/月)	2,185.96	10.21	1,983.35
工资总额(元)	14,742.14	37.71	10,705.31

(2) 企事业单位项目的大幅增长导致毛利率的下降。与住宅项目相比，企事业单位项目因客户单一，相对容易管理，故毛利率水平略低。公司2014年度较2013年度主营业务收入增长6,042.33万元，其中企事业单位项目增长4,560.58万元，占比75.48%。报告期内，企事业单位项目的大幅增长拉低了公司总体毛利率水平。

(四) 主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

公司报告期的主营业务收入及利润情况如下表：

项目	2015年1月	2014年度		2013年度
	金额(万元)	金额(万元)	变动率(%)	金额(万元)
主营业务收入	2,354.00	22,283.23	37.20	16,240.90
主营业务成本	1,966.12	18,883.49	42.56	13,245.69
毛利率(%)	16.48	15.26	-17.27	18.44
营业利润	130.25	594.71	-27.10	815.75
利润总额	212.43	941.17	-9.95	1,045.13
净利润	157.15	703.82	-8.16	766.33

2014年度主营业务成本较2013年度增加5,637.80万元，增长42.56%，同期主营业务收入增加37.20%，主营业务收入的增加中毛利率较低的企事业单位项目占比较大导致收入的增幅小于成本的增幅；2014年度，营业利润减少221.04万元，减幅27.10%，主要因为主营业务增长产生的毛利润未能覆盖公司当期费用的增加。

（五）主要费用及变动情况

公司报告期主要费用及其变动情况如下：

项目	2015年1月	2014年度		2013年度
	金额(万元)	金额(万元)	增长率(%)	金额(万元)
主营业务收入	2,354.00	22,283.23	37.20	16,240.90
销售费用	2.02	20.88	49.62	13.96
管理费用	133.89	1,607.22	26.25	1,273.02
财务费用	2.06	10.76	962.89	1.01
销售费用占主营业务收入比重(%)	0.09	0.09	9.05	0.09
管理费用占主营业务收入比重(%)	5.69	7.21	-7.98	7.84
财务费用占主营业务收入比重(%)	0.09	0.05	674.68	0.01

1、销售费用变动分析

单位：万元

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
工资性支出	1.56	17.18	10.71
物料消耗等	0.45	3.03	2.82
其他	0.01	0.67	0.43
合计	2.02	20.88	13.96

销售费用主要核算销售人员的工资等，发生额较小，报告期内基本保持稳定。

2、管理费用变动分析

单位：万元

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
工资性支出	53.22	577.75	438.38
行政费用支出	26.31	404.16	327.86
折旧及摊销	16.17	208.50	190.14
招待费用	16.52	84.90	103.27
差旅费用	8.97	69.93	39.38
审计咨询费用	0.61	11.91	12.79

税费	1.40	24.89	7.72
意外伤害险	6.00	68.69	55.01
物料消耗	3.59	43.87	15.27
其他	1.11	112.62	83.21
合计	133.89	1,607.22	1,273.02

管理费用主要核算管理人员的工资、行政费用、折旧及摊销、招待费等。报告期内，公司管理费用 2014 年度较 2013 年度增加 334.20 万元，增幅 26.25%，管理费用各主要明细除招待费外基本实现同比例增长。

3、财务费用变动分析

单位：万元

项目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	0.96	2.72	-
减：利息收入	0.13	8.10	8.84
利息净支出	0.83	-5.38	-8.84
手续费支出	1.23	16.14	9.85
合计	2.06	10.76	1.01

公司 2014 年度财务费用较 2013 年度增加 9.75 万元，增幅 965.35%，主要系 2014 年 7 月新增银行借款 133 万元所致，该笔借款已于 2015 年 1 月 22 日归还银行。

（六）重大投资收益

公司合并利润表 2014 年度、2015 年 1 月分别发生投资收益 25.11 万元、2.52 万元，公允价值变动收益-2.92 万元、3.23 万元，均系公司投资 A 股股票收益。

公司报告期内投资股票的具体情况如下：

2015 年 1 月：

股票名称	股票代码	股数	买入价	卖出价	总体盈（亏）	当期计入投资收益金额	截止 2015 年 1 月 31 日 股价	截止 2015 年 1 月 31 日公允价值变动损益
国信证券	002736	500.00	2,915.00	11,772.31	8,857.31	8,857.31		-2,165.00
招商银行	600036	12,200.00	199,821.18	203,183.44	3,362.26	3,362.26		-2,576.82
东方航空	600115	37,400.00	203,205.98	216,198.73	12,992.75	12,992.75		
春秋航空	601021	1,000.00	18,160.00				50.97	32,810.00
晨光文具	603899	1,000.00	13,150.00				25.20	12,050.00
宁波港	601018	43,800.00	216,068.25				4.46	-20,720.25
中关村	000931	15,000.00	158,929.43				9.19	12,900.00

合计		812,249.84		25,212.32	25,212.32		32,297.93
----	--	------------	--	-----------	-----------	--	-----------

2014年度:

股票名称	股票代码	股数	买入价	卖出价	总体盈(亏)	当期计入投资收益金额	截止2014年12月31日股价	截止2014年12月31日公允价值变动损益
科伦药业	002422	4,000.00	186,810.68	248,789.26	12,443.93	12,443.93		
科伦药业	002422	1,000.00	49,534.65					
科伦药业分红	002422				1,250.00	1,250.00		
新宝股份	002705	500.00	5,250.00	7,437.33	2,187.33	2,187.33		
N炬华	300360	500.00	27,555.00	33,787.46	6,232.46	6,232.46		
N天赐	002709	500.00	6,830.00	9,898.14	3,068.14	3,068.14		
N牧原	002714	1,000.00	24,070.00	34,601.08	10,531.08	10,531.08		
N跃岭	002725	500.00	7,680.00	11,041.20	3,361.20	3,361.20		
N斯莱克	300382	500.00	17,575.00	25,266.97	7,691.97	7,691.97		
N光环	300383	500.00	19,150.00	27,533.11	8,383.11	8,383.11		
中国软件	600536	9,600.00	202,131.15	317,064.91	4,075.36	4,075.36		
		5,000.00	110,858.40					
浪潮软件	600756	9,600.00	250,210.80	255,354.64	5,143.84	5,143.84		
北生药业	600556	30,000.00	254,545.20	267,180.61	12,635.41	12,635.41		
航天动力	600343	12,300.00	167,740.21	279,418.64	16,846.84	16,846.84		
	600343	7,000.00	94,831.59					
金丰投资	600606	30,000.00	248,242.05	252,203.10	3,961.05	3,961.05		
航天机电	600151	26,000.00	252,341.70	262,969.34	10,627.64	10,627.64		
国投电力	600886	40,000.00	250,949.40	256,390.80	5,441.40	5,441.40		
东阳光科	600673	20,000.00	265,944.90	262,593.49	-3,351.41	-3,351.41		
国中水务	600187	40,000.00	268,558.20	273,964.40	5,406.20	5,406.20		
宝钛股份	600456	13,000.00	251,601.54	264,145.37	12,543.83	12,543.83		
中国卫星	600118	4,700.00	114,740.16	284,577.46	4,060.25	4,060.25		
		7,000.00	165,777.05					
科伦药业	002422	6,000.00	198,459.18	198,421.92	-37.26	-37.26		
航天动力	600343	8,000.00	140,475.00	140,751.74	276.74	276.74		
锦江股份	600754	6,000.00	123,785.46	129,162.36	5,376.90	5,376.90		
得润电子	002055	12,000.00	167,243.58	172,380.04	5,136.46	5,136.46		
西北轴承	000595	20,000.00	180,090.00	179,146.78	-943.22	-943.22		
兴业证券	601377	1,000.00	10,615.91	11,012.85	396.94	396.94		
广发证券	000776	9,000.00	150,645.29	162,565.76	11,920.47	11,920.47		
山西证券	002500	10,000.00	127,863.90	288,610.44	10,001.20	10,001.20		
		12,200.00	150,745.34					
陕国投A	000563	14,000.00	157,018.47	158,242.29	1,223.82	1,223.82		
东北证券	000686	9,000.00	150,735.33	157,084.02	6,348.69	6,348.69		

平安银行	000001	11,000.00	151,875.90	152,121.44	245.54	245.54		
中关村	000931	15,000.00	158,929.43				8.33	-33,979.43
航天动力	600343	15,000.00	280,067.96	297,444.16	17,376.20	17,376.20		
兴业证券	601377	15,000.00	232,587.23	237,833.70	5,246.47	5,246.47		
光大证券	601788	6,500.00	213,292.49	180,230.34	-33,062.15	-33,062.15		
光大证券	601788	7,800.00	210,007.63	414,047.64	24,850.80	24,850.80		
		6,100.00	179,189.21					
嘉欣丝绸	002404	3,000.00	39,799.89	41,188.12	1,388.23	1,388.23		
兰石重装	603169	1,000.00	1,680.00	10,094.23	8,414.23	8,414.23		
九洲药业	603456	1,000.00	15,430.00	33,760.68	18,330.68	18,330.68		
万盛股份	603010	1,000.00	11,700.00	25,221.50	13,521.50	13,521.50		
陕西黑猫	780015	1,000.00	6,150.00	18,834.10	12,684.10	12,684.10		
海南矿业	780969	1,000.00	10,340.00	20,230.01	9,890.01	9,890.01		
国信证券	002736	500.00	2,915.00				10.16	2,165.00
招商银行	600036	12,200.00	199,821.18				16.59	2,576.82
合计			6,514,391.06		251,125.98	251,125.98		-29,237.61

公司制订了《资金管理制度》，主要内容如下：

“一、备用金管理制度

对分公司的资金进行收支两条线管理，即所收款项全部汇往总公司，分日常所需开支每月向总公司财务部申请备用金。

备用金的借支范围：为方便分公司日常零星开支的需要而借支的备用款项。备用金的借支人不得擅自挪用备用金。

备用金借支标准：根据实际需要核定，最高不超过人民币肆万元整。

备用金的申请程序：

- 1、申请领用备用金的部门和个人，应提前5日填制《借款借据》。
- 2、申请人将《借款借据》交分公司负责人签名确认后，传真至总公司财务部审核、公司总经理审批。
- 3、经总经理审批后，由总公司财务部将备用金汇至分公司的银行账号上。

二、现金管理制度

1、现金收入业务和现金支出业务必须实行收支两条线，即分公司不能坐支现金。当日收到的现金两日内送存银行，分公司发生的零星费用只能从备用金中支出。

2、费用开支

- 1) 分公司的日常零星费用的开支和报销，单项费用金额在3000元以下的

(含 3000 元)由分公司副总经理和总经理审批、总公司财务部审核、总公司汇总审批。单项费用超过 5000 元的单据经公司总经理审批后,方能报销。

2)分公司超标准的业务招待费、非正常财产损失、购置 3000 元以上固定资产、采购的材料及用品单价,由分公司副总经理和总经理审批后,还应经总公司行政部审批、财务部审核、审批、单项费用超过 5000 元的单据经公司总经理审批后,方能报销。”

公司制定了《投资管理制度》,主要内容如下:

“第三条 投资是公司运用自有资金、银行贷款以及其他渠道资金,投入新项目或扩大经营规模的行为。

公司投资方式主要有两种:一是直接投资,即投入新项目或扩大原有经营规模,二是证券投资,即进行股权投资或买卖各种证券,又称间接投资。公司进行投资活动的根本目的,在于取得公司的综合经济效益,以保持公司业务的持续性,促进公司的稳定发展。

第十条 公司投资管理实行公司总经理议批准制及公司股东大会或董事会审批制的方式。

(一)对外投资达到下列标准之一的,应当经董事会批准:

1、交易涉及的资产总额(同时存在账面值和评估值的,以高者为准)占公司最近一期经审计总资产的 10%以上;

2、交易的成交金额(包括承担的债务和费用)占公司最近一期经审计净资产的 10%以上,且绝对金额超过 500 万元;

3、交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上,且绝对金额超过 100 万元;

4、交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 10%以上,且绝对金额超过 500 万元;

5、交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上,且绝对金额超过 100 万元。

上述指标涉及的数据如为负值,取其绝对值计算。

(二)对外投资达到下列标准之一的,应当提交股东大会审议:

1、交易涉及的资产总额(同时存在账面值和评估值的,以高者为准)占公

司最近一期经审计总资产的 50%以上；

2、交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 3000 万元；

3、交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；

4、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 3000 万元；

5、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算”。

公司严格按照《资金管理制度》《投资管理制度》开展投资活动，公司 2015 年 2 月 1 日至 2015 年 7 月 29 日的股票交易汇总情况如下：

股票名称	股票代码	股数	买入价	卖出价	总体盈（亏）	当期计入投资收益金额	截止 2015 年 7 月 29 日股价	截止 2015 年 7 月 29 日公允价值变动损益
春秋航空	601021	1,000.00	18,160.00	52,750.15	34,590.15	34,590.15		-32,810.00
晨光文具	603899	1,000.00	13,150.00	26,968.88	13,818.88	13,818.88		-12,050.00
杭电股份	603618	1,000.00	11,650.00	26,279.92	14,629.92	14,629.92		
中关村	000931	15,000.00	158,929.43	161,713.06	2,783.63	2,783.63		21,079.43
南风股份	300004	3,900.00	185,186.55	188,009.56	2,823.01	2,823.01		
四环生物	000518	29,800.00	189,920.91			-	6.29	-2,478.91
银龙股份	603969	1,000.00	13,790.00	27,867.54	14,077.54	14,077.54		
东兴证券	601198	1,000.00	9,180.00	21,956.41	12,776.41	12,776.41		
云天化	600096	3,800.00	50,677.61	53,507.33	2,829.72	2,829.72		
弘讯科技	603015	1,000.00	10,600.00	22,914.97	12,314.97	12,314.97		
爱建股份	600643	5,500.00	100,318.43	102,582.59	2,264.16	2,264.16		
莲花味精	600186	33,000.00	210,995.24	216,794.49	5,799.25	5,799.25		
宁波港	601018	43,800.00	216,068.25	217,333.18	1,264.93	1,264.93		20,720.25
东阳光科	600673	6,000.00	100,373.76	105,078.54	4,704.78	4,704.78		
黄山旅游	600054	5,500.00	100,208.38	105,932.55	5,724.17	5,724.17		
中国建筑	601668	15,000.00	104,311.13	105,881.92	1,570.79	1,570.79		
潞安环能	601699	26,000.00	304,367.70	313,852.89	9,485.19	9,485.19		
宝安地产	000040	38,000.00	304,532.19	332,380.69	27,848.50	27,848.50		
隆鑫通用	603766	7,900.00	145,437.42	154,524.11	9,086.69	9,086.69		
宁波富邦	600768	10,000.00	160,086.00	163,448.45	3,362.45	3,362.45		
联美控股	600167	8,400.00	151,280.64	152,394.01	1,113.37	1,113.37		

深高速	600548	16,000.00	150,324.72	155,596.64	5,271.92	5,271.92		
昊华能源	601101	18,000.00	166,774.14	168,935.40	2,161.26	2,161.26		
龙江交通	601188	27,000.00	154,263.29	156,888.09	2,624.80	2,624.80		
依顿电子	603328	9,500.00	281,536.40	283,812.92	2,276.52	2,276.52		
申万宏源	000166	8,300.00	159,273.60	163,761.98	4,488.38	4,488.38		
金健米业	600127	19,000.00	161,782.25	166,361.66	4,579.41	4,579.41		
老百姓	603883	1,000.00	16,410.00	50,593.39	34,183.39	34,183.39		
星光农机	603789	1,000.00	11,230.00	26,429.69	15,199.69	15,199.69		
南京银行	601009	9,400.00	161,578.39	163,276.41	1,698.02	1,698.02		
隆鑫通用	603766	5,000.00	114,310.13	115,723.15	1,413.02	1,413.02		
润和软件	300339	2,000.00	135,467.70	144,383.10	8,915.40	8,915.40		
广电网络	600831	6,500.00	121,744.74	125,581.41	3,836.67	3,836.67		
汉森制药	002412	8,000.00	220,510.20	231,717.90	11,207.70	11,207.70		
吉视传媒	601929	14,400.00	240,367.76	241,982.82	1,615.06	1,615.06		
云天化	600096	1,900.00	30,473.37	31,569.43	1,096.06	1,096.06		
海正药业	600267	8,300.00	210,681.27	213,979.56	3,298.29	3,298.29		
美克家居	600337	5,000.00	99,002.48	100,207.46	1,204.98	1,204.98		
天成控股	600112	3,300.00	101,461.69	104,749.65	3,287.96	3,287.96		
北京城乡	600861	5,500.00	109,397.97	112,412.82	3,014.85	3,014.85		
中国一重	601106	11,000.00	223,748.42	227,145.07	3,396.65	3,396.65		
苏州高新	600736	14,800.00	198,724.19	206,880.32	8,156.13	8,156.13		
东方集团	600811	6,900.00	100,518.37	101,480.40	962.03	962.03		
抚顺特钢	600399	3,600.00	147,964.11	158,124.29	10,160.18	10,160.18		
普莱柯	603566	1,000.00	15,520.00	72,899.88	57,379.88	57,379.88		
航天动力	600343	5,900.00	220,242.61	225,156.21	4,913.60	4,913.60		
雪峰科技	603227	1,000.00	4,980.00	36,534.51	31,554.51	31,554.51		
中航资本	600705	6,000.00	199,303.20	201,873.61	2,570.41	2,570.41		
内蒙华电	600863	24,000.00	197,353.58	199,885.39	2,531.81	2,531.81		
灵康药业	603669	1,000.00	11,700.00	56,230.21	44,530.21	44,530.21		
吉祥航空	603885	1,000.00	11,180.00	66,932.27	55,752.27	55,752.27		
山鹰纸业	600567				70.00	70.00		
中国核电	601985	1,000.00	3,390.00	13,041.34	9,651.34	9,651.34		
金诚信	603979	1,000.00	17,190.00	35,473.23	18,283.23	18,283.23		
中国西电	601179	4,000.00	34,892.86	35,950.80	1,057.94	1,057.94		
中国西电	601179	15,000.00	131,298.38	134,066.47	2,768.09	2,768.09		
恒锋工具	300488	500.00	10,055.00	30,210.67	20,155.67	20,155.67		
郑州煤电	600121	6,000.00	43,936.78	45,237.51	1,300.73	1,300.73		
郑州煤电	600121	3,000.00	22,238.47			-	7.01	-1,208.47
郑州煤电	600121	3,000.00	35,012.30			-	7.01	-13,982.30
郑州煤电	600121	6,000.00	50,178.65			-	7.01	-8,118.65
中国西电	601179	15,000.00	192,366.69			-	8.42	-66,066.69
中国西电	601179	15,000.00	141,651.48			-	8.42	-15,351.48

山鹰纸业	600567	7,000.00	50,069.22			-	5.15	-14,019.22
合计					569,436.57	569,436.57	49.31	-124,286.04

公司投资股票的规模较小,截至2015年7月29日,股票账户市值617,024.08元,占2015年1月31日归属于母公司所有者权益的比例为1.18%。公司投资股票的行为一定程度上盘活了公司的闲置资金,给公司带来了一定的投资收益,同时由于规模较小,未对公司日常生产经营财务状况产生影响。

此外,为规范关联方资金占用,公司制定了《关联方资金往来管理制度》,主要内容如下:

“第三条 本公司应规范并尽可能的减少关联交易,在处理控股股东、实际控制人及其关联方之间的经营性资金往来时,应当严格限制关联方占用本公司资金。

第四条 本公司财务部门向控股股东、实际控制人及其关联方办理支付时,除要将有关协议、合同等文件作为支付依据外,还应当审查构成支付依据的事项是否符合公司章程及其他治理准则所规定的决策程序,并将有关决策文件备案。

第五条 本公司在执行资金管理与使用制度中,涉及到本公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间资金往来的,需要本公司财务负责人审核同意,公司董事长审核批准后才能予以支付。

第六条 本公司应当认真核算、统计本公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的资金往来事项,并建立专门的财务档案。

第七条 本公司应当聘请注册会计师在为本公司年度财务会计报告进行审计工作时,对本公司存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况出具专项说明,本公司应当就专项说明作出公告。

第八条 本公司任何部门或人员不得使用本公司资金为控股股东、实际控制人及其关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用,也不得同意本公司与控股股东、实际控制人和关联方之间互相代为承担成本和其他支出。

第九条 本公司任何部门或人员不得以下列方式将本公司资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及其关联方使用:

- 1、有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用;
- 2、通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款;

- 3、委托控股股东及其他关联方进行投资活动；
- 4、为控股股东及其关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- 5、代控股股东及其他关联方偿还债务；
- 6、有关证券监管部门认定的其他方式。”

同时，控股股东、实际控制人王中宁出具《关于避免资金占用的承诺函》，承诺：“（1）南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运”）在全国中小企业股份转让系统有限公司挂牌后，本人严格按照《中华人民共和国公司法》等法律、法规、行政规章、规范性文件与证券交易所的相关规定，本人及本人所控制的公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用新鸿运及其子公司之资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与新鸿运发生除正常业务外的一切资金往来。（2）如查本人违反本函所作承诺及保证，将依法承担违约责任，并对由此造成新鸿运及其他非关联股东的损失承担连带赔偿责任”。

（七）非经常性损益情况

公司报告期内非经常性损益明细表如下：

单位：万元

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	-0.63	0.92	-1.05
计入当期损益的政府补助	82.75	345.05	277.23
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5.75	22.19	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.06	0.49	-46.80
非经常性损益合计	87.93	368.65	229.38
减：所得税影响数	21.98	92.14	57.44
非经常性损益净额	65.95	276.52	171.93
其中：影响少数股东损益	0.02	0.12	0.10
影响归属于母公司普通股股东净利润合计	65.93	276.39	171.84

2013年、2014年、2015年1月，公司非经常性损益合计分别为229.38万元、368.65万元、87.93万元，主要为地方财政支付的税收返还，分别为277.23万元、345.05万元、82.75万元。公司非经常性损益对其经营业绩影响重大，占当期净

利润比例分别为 29.93%、52.38%、55.95%。

（八）报告期内适用税率及主要财政税收优惠政策

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税收入额	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

报告期内，公司总分公司所得税缴纳方法及税率如下：

1) 长沙分公司、北京分公司在当地独立汇算清缴企业所得税，执行的企业所得税税率为25%；

2) 南通分公司、盱眙分公司2014年度开始在当地独立汇算清缴企业所得税，执行的企业所得税税率为25%；

3) 除上述四家分公司以外的其他分公司年底合并至总公司汇算清缴，执行的企业所得税税率均为25%。

2、税收优惠及批文

报告期内，公司无税收优惠。

六、公司最近两年一期主要资产情况

项目	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
货币资金	5,935.36	64.78	3,678.75	42.44	3,196.82	44.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40.94	0.45	33.24	0.38	-	-
应收账款	1,747.44	19.07	1,381.38	15.94	908.44	12.52
预付款项	3.76	0.04	4.66	0.05	13.34	0.18
其他应收款	353.87	3.86	2,473.87	28.54	2,031.62	27.99
存货	45.43	0.50	42.80	0.49	11.85	0.16
其他流动资产	3.00	0.03	4.00	0.05	3.47	0.05
流动资产合计	8,129.80	88.74	7,618.70	87.90	6,165.53	84.95
固定资产	853.01	9.31	868.96	10.03	924.52	12.74
无形资产	139.73	1.53	140.07	1.62	144.09	1.99
长期待摊费用	7.73	0.08	8.00	0.09	3.21	0.04

递延所得税资产	31.38	0.34	31.67	0.37	20.30	0.28
非流动资产合计	1,031.86	11.26	1,048.69	12.10	1,092.12	15.05
资产总计	9,161.66	100.00	8,667.39	100.00	7,257.65	100.00

2013年12月31日、2014年12月31日、2015年1月31日，公司资产总额分别为7,257.65万元、8,667.39万元、9,161.66万元，随着公司业务规模的扩张，公司资产总额快速增长。

（一）货币资金

单位：万元

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	105.15	69.95	41.00
银行存款	5,830.20	3,608.78	3,155.34
其他货币资金	-	0.02	0.48
合计	5,935.36	3,678.75	3,196.82

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：万元

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
交易性权益工具投资	40.94	33.24	-
合计	40.94	33.24	-

报告期内，公司通过在英大证券南京汉中路证券营业部的证券账户进行股票投资，各期末交易性权益工具投资均为公司持有的A股股票。有限公司阶段公司对外投资管理不完善，股票投资由实际控制人王中宁操作，以“打新”为主。股份公司成立后，公司专门制定了《对外投资管理制度》，进一步严格规范对外投资行为，管理层承诺未来发生对外投资事项，将严格按照公司相关的对外投资制度执行。

截至2015年1月31日，公司持有的A股股票明细如下：

股票代码	股票名称	持股数量（股）	成本价（元/股）	现价（元/股）	市值（元）
601018	宁波港	43,800.00	4.93	4.46	195,348.00
000931	中关村	15,000.00	10.60	9.19	137,850.00
601021	春秋航空	1,000.00	18.16	50.97	50,970.00
603899	晨光文具	1,000.00	13.15	25.20	25,200.00
合计					409,368.00

（三）应收账款

1、应收账款整体情况

单位：万元

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
账面余额	1,839.41	1,454.09	956.26
坏账准备	91.97	72.70	47.83
账面净额	1,747.44	1,381.38	908.44
主营业务收入	2,354.00	22,283.23	16,240.90
账面净额占主营业务收入的比例	74.23%	6.20%	5.59%

报告期内，随着公司业务规模的不断扩大，公司应收账款余额和净额逐期增大，2013年末及2014年末，公司应收账款净额占当期主营业务收入的比例变化不大。2015年1月末，考虑到1个月的主营业务收入水平，公司应收账款净额占当期主营业务收入比例亦保持了稳定。

2、应收账款余额账龄分析

账龄	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
1年以内	1,839.41	100.00	1,454.09	100.00	956.02	99.97
1-2年	-	-	0.00	0.00	0.24	0.03
合计	1,747.44	100.00	1,381.38	100.00	956.26	100.00

2013年12月31日、2014年12月31日、2015年1月31日，账龄在1年以内的应收账款占应收账款总额的比例分别为99.97%、100.00%、100.00%。

3、截至2015年1月31日，公司应收账款期末余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额(万元)	账龄	比例(%)
湖南省肿瘤医院	非关联方	124.09	1年以内	6.75
江宁区国土局	非关联方	96.00	1年以内	5.22
南京市滨江公园管理处	非关联方	93.37	1年以内	5.08
浦口区中心医院	非关联方	90.60	1年以内	4.93
南京市点将台社会福利院	非关联方	82.05	1年以内	4.46
合计		486.11		26.44

4、截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款期末余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额（万元）	账龄	比例（%）
南京建设发展集团	非关联方	296.00	1 年以内	20.36
湖南省肿瘤医院	非关联方	124.20	1 年以内	8.54
浦口区中心医院	非关联方	90.60	1 年以内	6.23
江宁区国土局	非关联方	81.00	1 年以内	5.57
六合区人民医院	非关联方	60.23	1 年以内	4.14
合计		652.03		44.84

5、截至 2013 年 12 月 31 日，公司应收账款期末余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额（万元）	账龄	比例（%）
湖南省肿瘤医院	非关联方	123.96	1 年以内	12.96
南京市中级人民法院	非关联方	105.48	1 年以内	11.03
浦口区中心医院	非关联方	64.79	1 年以内	6.78
南京市国土资源局	非关联方	48.76	1 年以内	5.10
第二届青年奥林匹克运动会组织委员会	非关联方	48.00	1 年以内	5.02
合计		390.99		40.89

6、应收账款坏账计提及回收风险分析

报告期各期末，公司的坏账计提情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2015 年 1 月 31 日		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	账面余额	坏账准备
1 年以内	1,839.41	91.97	1,454.09	72.70	956.02	47.80
1-2 年			0.00	0.00	0.24	0.02
合计	1,839.41	91.97	1,454.09	72.70	956.26	47.83

公司经营策略一贯稳健，绝大部分客户是企事业单位，应收账款回收的可靠性较高。公司历年回款情况良好，未发生应收账款无法收回的情况。公司坏账准备计提的政策已经充分考虑应收账款不能回收的风险，并按照坏账准备计提比例对应收账款计提了充分的坏账准备，不存在坏账准备计提不充分的情形。

7、截至 2015 年 1 月 31 日，应收账款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方欠款情况。

（四）预付款项

账龄	2015 年 1 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
1年以内	3.76	100.00	4.66	100.00	13.34	100.00
合计	3.76	100.00	4.66	100.00	13.34	100.00

公司预付款项主要核算的是预付材料款、电费。2013年12月31日、2014年12月31日、2015年1月31日，公司预付款项余额分别为13.34万元、4.66万元和3.76万元。

(五) 其他应收款

1、报告期其他应收款情况

种类	2015年1月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	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				
1、账龄组合	387.43	100.00	33.56	8.66
2、关联组合	-	-	-	-
组合小计	387.43	100.00	33.56	8.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	387.43	100.00	33.56	8.66

(续)

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	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				
1、账龄组合	442.44	17.52	51.04	11.54
2、关联组合	2,082.47	82.48	-	-
组合小计	2,524.91	100.00	51.04	2.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	2,524.91	100.00	51.04	2.02

(续)

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	

	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	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				
1、账龄组合	423.20	20.49	33.39	7.89
2、关联组合	1,641.81	79.51	-	-
组合小计	2,065.01	100.00	33.39	1.62
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	2,065.01	100.00	33.39	1.62

2013年12月31日、2014年12月31日、2015年1月31日，公司其他应收款期末余额分别为2,065.01万元、2,524.91万元和387.43万元，主要是关联方往来款、保证金、备用金、垫付水电费等。

2、其他应收款账龄分析

报告期内，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款具体如下：

账龄	2015年1月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额（万元）	比例（%）	
1年以内	262.50	67.75	13.13
1至2年	45.53	11.75	4.55
2至3年	79.40	20.50	15.88
合计	387.43	100.00	33.56
账龄	2014年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额（万元）	比例（%）	
1年以内	198.84	44.94	9.94
1至2年	76.20	17.22	7.62
2至3年	167.40	37.84	33.48
合计	442.44	100.00	51.04
账龄	2013年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额（万元）	比例（%）	
1年以内	178.53	42.19	8.92
1至2年	244.67	57.81	24.47
合计	423.20	100.00	33.39

报告期内，公司未发生其他应收款坏账损失。

3、截至2015年1月31日，其他应收款余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额(万元)	账龄	性质	比例(%)
盐城市公共资源交易中心	非关联方	35.00	1年以内	保证金	9.03
上海分众广告传媒有限公司	非关联方	31.14	1年以内	保证金	8.04
学仕风华苑	非关联方	20.00	1年以内	保证金	5.16
长江贸易小区	非关联方	12.94	1年以内	水电费	3.34
滨江青年公园	非关联方	10.00	1年以内	保证金	2.58
合计		109.08			28.15

4、截至2014年12月31日，其他应收款余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额(万元)	账龄	性质	比例(%)
王中宁	关联方	1,968.47	1年以内 1-2年	往来款	77.96
南京海岸广告有限公司	关联方	104.00	1-2年 2-3年	往来款	4.12
杭仲明	非关联方	90.00	2-3年	往来款	3.56
上海分众广告传媒有限公司	非关联方	31.14	1年以内	保证金	0.79
南京仙林房地产开发有限公司	非关联方	20.00	1-2年	保证金	1.23
合计		2,213.61			87.66

公司应收杭仲明 90 万元系资金往来，杭仲明与公司实际控制人王中宁系朋友关系，该笔往来发生在有限公司阶段，未明确约定借款期限和借款利息。公司在有限阶段管理不完善，资金往来在支付时经公司执行董事审批即可支付，公司已于 2015 年 1 月收回该笔资金往来。

5、截至2013年12月31日，其他应收款余额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额(万元)	账龄	性质	比例(%)
王中宁	关联方	1,497.81	1年以内 1-2年	往来款	72.53
南京海岸广告有限公司	关联方	129.00	1年以内 1-2年	往来款	6.25
杭仲明	非关联方	90.00	1-2年	往来款	4.36
鸿运大厦项目	非关联方	47.35	1年以内	水电费	2.29
南京大地建设集团有限公司	非关联方	40.00	1-2年	保证金	1.94
合计		1,804.17			87.37

6、截至2015年1月31日，其他应收款中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方欠款情况。

（六）存货

单位：万元

项目	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	净值	金额	净值	金额	净值
原材料	0.13	0.13	0.65	0.65	0.07	0.07
低值易耗品	45.30	45.30	42.15	42.15	11.79	11.79
合计	45.43	45.43	42.80	42.80	11.85	11.85

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年1月31日，公司存货余额分别为11.85万元、42.80万元、45.43万元。公司存货主要由物业管理服务所需辅助材料等构成，价值较低。公司存货无积压情况，不存在存货可变现净值低于成本的情况，故没有计提存货跌价准备。

（七）固定资产

1、固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75
机器设备	10.00	5.00	9.50
办公及电子设备	3.00-5.00	5.00	31.67-19.00
运输设备	5.00	5.00	19.00

2、固定资产及累计折旧情况

（1）固定资产账面原值

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年1月31日
房屋及建筑物	653.97	-	-	653.97
运输工具	967.24	-	-	967.24
办公设备	241.95	-	10.56	231.38
电子设备	12.24	-	-	12.24
合计	1,875.40	-	10.56	1,864.83

(续)

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
房屋及建筑物	653.97	-	-	653.97
运输工具	890.01	77.24	-	967.24
办公设备	206.35	35.60	-	241.95
电子设备	13.31	-	1.07	12.24
合计	1,763.63	112.84	1.07	1,875.40

(续)

项目	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	653.97	-	-	653.97
运输工具	765.79	133.92	9.70	890.01
办公设备	191.20	19.43	4.29	206.35
电子设备	12.82	0.49	-	13.31
合计	1,623.78	153.84	13.99	1,763.63

(2) 固定资产累计折旧

项目	2015年1月1日	本期增加	其中： 本期计提	本期减少	2015年1月31日
房屋及建筑物	178.61	2.59	-	-	181.20
运输工具	642.41	10.16	-	-	652.57
办公设备	174.29	-	-	7.38	166.91
电子设备	11.12	0.02	-	-	11.14
合计	1,006.44	12.76	-	7.38	1,011.83

(续)

项目	2014年1月1日	本期增加	其中： 本期计提	本期减少	2014年12月31日
房屋及建筑物	147.55	31.06	31.06	-	178.61
运输工具	533.90	108.52	108.52	-	642.41
办公设备	145.94	28.35	28.35	-	174.29
电子设备	11.72	-	-	0.60	11.12
合计	839.11	167.93	167.93	0.60	1,006.44

(续)

项目	2013年1月1日	本期增加	其中： 本期计提	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	116.49	31.06	31.06	-	147.55
运输工具	436.25	106.54	106.54	8.90	533.90
办公设备	128.10	25.15	25.15	7.31	145.94
电子设备	11.60	0.13	0.13	-	11.72
合计	692.44	162.88	162.88	16.21	839.11

(3) 固定资产账面净值

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
房屋及建筑物	472.76	475.35	506.42
运输工具	314.67	324.83	356.11
办公设备	64.47	67.66	60.41
电子设备	1.10	1.12	1.58
合计	853.01	868.96	924.52

(4) 固定资产账面价值

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
房屋及建筑物	472.76	475.35	506.42
运输工具	314.67	324.83	356.11
办公设备	64.47	67.66	60.41
电子设备	1.10	1.12	1.58
合计	853.01	868.96	924.52

公司固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公设备及电子设备。2013年12月31日、2014年12月31日和2015年1月31日，固定资产账面价值占资产总额的比重分别为12.74%、10.03%、9.31%。

报告期内，公司各项固定资产不存在减值迹象，公司未对固定资产计提减值准备。

(八) 无形资产

类别	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年1月31日
一、账面原值合计	160.83	-	-	160.83
土地使用权	160.83	-	-	160.83
二、累计摊销合计	20.76	0.34	-	21.10
土地使用权	20.76	0.34	-	21.10
三、无形资产账面净值合计	140.07	-	-	139.73
土地使用权	140.07	-	-	139.73

(续)

类别	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、账面原值合计	160.83	-	-	160.83
土地使用权	160.83	-	-	160.83
二、累计摊销合计	16.74	4.02	-	20.76
土地使用权	16.74	4.02	-	20.76
三、无形资产账面净值合计	144.09	-	-	140.07
土地使用权	144.09	-	-	140.07

(续)

类别	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
一、账面原值合计	160.83	-	-	160.83
土地使用权	160.83	-	-	160.83
二、累计摊销合计	12.72	4.02	-	16.74
土地使用权	12.72	4.02	-	16.74

三、无形资产账面净值合计	148.11	-	-	144.09
土地使用权	148.11	-	-	144.09

(九) 递延所得税资产

单位：万元

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
递延所得税资产：			
资产减值准备	31.38	30.94	20.30
交易性金融资产公允价值变动		0.73	
可抵扣亏损			
合计	31.38	31.67	20.30

(十) 资产减值准备

项目	2015年1月1日	本期计提额	本期减少		2015年1月31日
			转回	转销	
坏账准备	123.75	1.78	-	-	125.53
合计	123.75	1.78	-	-	125.53

(续)

项目	2014年1月1日	本期计提额	本期减少		2014年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	81.22	42.53	-	-	123.75
合计	81.22	42.53	-	-	123.75

(续)

项目	2013年1月1日	本期计提额	本期减少		2013年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	49.12	32.10	-	-	81.22
合计	49.12	32.10	-	-	81.22

七、公司最近两年及一期主要负债情况

项目	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
短期借款	-	-	133.00	3.27	-	-
应付账款	227.44	5.83	34.13	0.84	16.91	0.51
预收款项	474.62	12.17	639.38	15.74	671.46	20.18
应付职工薪酬	1,450.33	37.19	1,374.75	33.84	1,108.45	33.32
应交税费	-11.06	-0.28	203.30	5.00	160.98	4.84

应付股利	29.40	0.75	29.40	0.72	-	-
其他应付款	1,728.58	44.33	1,648.32	40.58	1,365.32	41.04
流动负债合计	3,899.31	100.00	4,062.28	100.00	3,323.11	99.88
递延所得税负债	0.08	0.00	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	3.84	0.12
非流动负债合计	0.08	0.00	-	-	3.84	0.12
负债合计	3,899.39	100.00	4,062.28	100.00	3,326.95	100.00

2013年末、2014年末、2015年1月末，公司的负债总额分别为3,326.95万元、4,062.28万元、3,899.39万元，主要为流动负债。

（一）短期借款

单位：万元

类别	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
信用借款	-	133.00	-
合计	-	133.00	-

公司2014年7月29日向交通银行江苏省分行借款133万元，期限1年，年利率8.1%。公司已于2015年1月22日提前还款。

（二）应付账款

1、应付账款账龄情况

账龄	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1年以内	227.44	100.00	34.13	100.00	16.91	100.00
合计	227.44	100.00	34.13	100.00	16.91	100.00

应付账款主要核算的是公司采购业务应支付的采购款。2013年12月31日、2014年12月31日和2015年1月31日，公司应付账款余额分别为16.91万元、34.13万元、227.44万元。2015年1月末余额较大主要是因为应付南京映众人力资源有限公司1月份劳务费所致。

2、截至2015年1月31日，应付账款欠款余额前五名情况

单位名称	款项性质	金额（万元）	账龄	比例（%）
南京映众人力资源有限公司	劳务费	185.47	1年以内	81.55
盛世中保（北京）保安服务公司	保安服务费	22.33	1年以内	9.82
北京金卫伟业保安服务有限公司	保安服务费	4.64	1年以内	2.04
周文庆	材料费	4.00	1年以内	1.76

北京圣安卫嘉保安服务有限公司	保安服务费	4.61	1年以内	2.03
合计		221.05	--	97.20

3、截至2014年12月31日，应付账款欠款余额前五名情况

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
盛世中保(北京)保安服务公司	保安服务费	17.07	1年以内	50.01
北京圣安卫嘉保安服务有限公司	保安服务费	4.30	1年以内	12.60
周文庆	材料费	4.00	1年以内	11.72
长沙市雨花区偌洁清洁用品商行	材料费	2.17	1年以内	6.35
汨罗市弼时福利有限公司	材料费	2.40	1年以内	7.04
合计	--	29.94	--	87.72

4、截至2013年12月31日，应付账款欠款余额前五名情况

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
南京力邦劳务服务有限公司	劳务费	4.49	1年以内	26.55
盛世中保(北京)保安服务公司	保安服务费	3.84	1年以内	22.71
广源保洁服务公司	保洁服务费	2.50	1年以内	14.78
南京福瑞得高层楼设备公司	电梯维护费	1.80	1年以内	10.64
奥的斯电梯(中国)有限公司	电梯维护费	1.56	1年以内	9.23
合计	--	14.19	--	83.91

5、截至2015年1月31日，应付账款中无应付持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及其他关联方欠款情况。

(三) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账龄	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
1年以内	430.85	90.78	580.05	90.72	650.21	96.84
1-2年	43.77	9.22	59.33	9.28	21.25	3.16
合计	474.62	100.00	639.38	100.00	671.46	100.00

2、截至2015年1月31日，预收款项余额情况

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
金轮国际小区	物业费	90.00	1年以内 46.32万元 1-2年 43.68万元	18.96
岱善润福城小区	物业费	77.11	1年以内	16.25
岱善润福城小区	停车费	36.42	1年以内	7.67
金轮大厦小区	物业费	35.56	1年以内	7.49
南通益兴名流府小区	物业费	25.58	1年以内	5.39

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
合计		264.67		55.76

3、截至 2014 年 12 月 31 日，预收款项余额情况

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
金轮国际小区	物业费	96.00	1 年以内 46.32 万元 1-2 年 49.68 万元	15.01
江苏省人民检察院	物业费	72.49	1 年以内	11.34
岱善润福城小区	物业费	71.56	1 年以内	11.19
南京市人民检察院	物业费	52.28	1 年以内	8.18
中国人民银行南京分行	物业费	41.00	1 年以内	6.41
合计		333.33		52.13

4、截至 2013 年 12 月 31 日，预收款项余额前五名情况

单位名称	款项性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
江佑铂庭小区	物业费	193.06	1 年以内	28.75
南京市祖堂山精神病院	物业费	66.00	1 年以内	9.83
金轮国际小区	物业费	66.31	1 年以内	9.88
南京市人民检察院	物业费	46.17	1 年以内	6.88
永翌公馆小区	物业费	40.21	1 年以内	5.99
合计		411.75		61.33

5、截至 2015 年 1 月 31 日，预收款项中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人。

（四）应付职工薪酬

单位：万元

项目	2015 年 1 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,448.90	1,368.71	1,085.11
职工福利费	1.43	0.78	18.34
社会保险费	-	5.25	4.06
住房公积金	-	-	0.94
合计	1,450.33	1,374.75	1,108.45

（五）应交税费

单位：万元

项目	2015 年 1 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	93.59	136.44	112.43
城建税	6.53	9.48	7.86
企业所得税	-117.15	49.33	34.33

个人所得税	1.25	1.18	0.69
教育费附加	2.81	4.09	3.37
地方教育费附加	1.87	2.73	2.25
其他	0.03	0.05	0.05
合计	-11.06	203.30	160.98

(六) 应付股利

股东名称	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
南京格莱瑞实业有限公司	29.40	29.40	-
合计	29.40	29.40	-

截至 2015 年 1 月末，公司应付股利 29.40 万元系子公司南京仕邦物业管理有限公司应付南京格莱瑞实业有限公司股利，该款项已于 2015 年 2 月支付完毕。

(七) 其他应付款

1、其他应付款账龄情况

账龄	2015年1月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
1年以内	1,266.24	73.25	1,160.36	70.40	894.84	65.54
1至2年	392.84	22.73	432.05	26.21	470.49	34.46
2至3年	69.50	4.02	55.92	3.39	-	-
合计	1,728.58	100.00	1,648.32	100.00	1,365.32	100.00

其他应付款主要核算的是装修保证金、押金、代收代付水电费等。

2、截至 2015 年 1 月 31 日，其他应付款余额情况

单位名称	性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
岱善润福城小区	水电费	183.74	1年以内	10.63
金轮大厦小区	水电费	144.54	1年以内	8.36
南通水榭花都小区	装修保证金、水电费等	119.13	1年以内	6.89
北京锦秋家园小区	水电费	90.86	1年以内	5.26
南通新城小区	装修保证金、水电费	83.98	1年以内	4.86
合计		622.26		36.00

3、截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额情况

单位名称	性质	金额(万元)	账龄	比例(%)
南通水榭花都小区	装修保证金、水电费等	133.17	1年以内	8.08
岱善润福城小区	水电费	174.41	1年以内	10.58

金轮大厦小区	水电费	128.77	1年以内	7.81
南通新城小区	装修保证金	87.04	1年以内	5.28
北京锦秋家园小区	水电费	78.32	1年以内	4.75
合计		601.70		36.50

4、截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款余额情况

单位名称	性质	金额（万元）	账龄	比例（%）
南通水榭花都小区	装修保证金	128.16	1年以内	9.39
南通新城小区	装修保证金、水电费等	175.70	1年以内	12.87
金轮大厦小区	水电费	144.38	1年以内	10.58
王府花园小区	水电费	51.63	1年以内	3.78
北京锦秋家园小区	水电费	42.69	1年以内	3.13
合计		542.57		39.75

5、截至 2015 年 1 月 31 日，其他应付款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及个人。

八、公司股东权益情况

（一）股东权益情况

项目	2015 年 1 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
实收资本	1,000.00	19.00	500.00	10.86	500.00	12.72
资本公积			-	-	-	-
盈余公积	455.23	8.65	439.41	9.54	339.13	8.63
未分配利润	3,763.19	71.51	3,621.34	78.64	3,049.42	77.58
归属于母公司股东权益合计	5,218.42	99.17	4,560.75	99.04	3,888.54	98.93
少数股东权益	43.85	0.83	44.36	0.96	42.16	1.07
股东权益合计	5,262.27	100.00	4,605.12	100.00	3,930.70	100.00

股本具体变化情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“四、股本的形成及其变化”。

（二）权益变动分析

未分配利润变动情况如下：

项目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
调整前上年末未分配利润	3,621.34	3,049.42	2,372.11

调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	3,621.34	3,049.42	2,372.11
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	157.67	672.21	754.60
盈余公积补亏			
减: 提取法定盈余公积	15.82	67.09	77.30
提取任意盈余公积		33.19	
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	3,763.19	3,621.34	3,049.42

九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

(一) 关联方及关联方关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称(姓名)	与公司关系
王中宁	公司控股股东、实际控制人, 董事长

2、不存在控制关系的关联方

(1) 主要关联自然人

关联方姓名	关联关系
康锐	持有公司 5% 股份, 董事, 总经理
秦树梅	持有公司 5% 股份, 董事, 王中宁之妻
王千	持有公司 5% 股份, 董事, 王中宁之女
徐敏	董事、董事会秘书
潘菲菲	监事会主席、职工监事
赵华侠	监事
徐萍	监事
景晓霞	财务总监

(2) 主要关联法人

关联方名称	关联关系
南京海岸广告有限公司	实际控制人控制的企业
南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司	实际控制人控制的企业
南京金鸿股百货贸易有限公司	实际控制人控制的企业

南京花博士花卉有限公司	持有公司 5% 股份股东王千实际控制的企业
南京雅高办公用品有限公司	持有公司 5% 股份股东王千实际控制的企业
南京泷泽商务信息咨询有限公司	持有公司 5% 股份股东王千实际控制的企业

(二) 重大关联方关联交易情况

1、经常性关联交易

(1) 关联方采购

①材料采购

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2015 年 1 月		2014 年度		2013 年度	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)
南京花博士花卉有限公司	花卉租赁	市场价	3.18	75.19	19.83	61.14	17.08	57.54
南京千鸿保洁服务有限公司	保洁服务	市场价			24.00	3.60	10.00	2.90
南京金鸿股保洁服务有限公司	保洁服务	市场价			7.00	1.05	8.50	2.46

注：南京千鸿保洁服务有限公司现已更名为南京千鸿股经济信息咨询服务有限公司，南京金鸿股保洁服务有限公司现已更名为南京金鸿股百货贸易有限公司。

2、偶发性关联交易

报告期内，公司无偶发性关联交易。

(三) 报告期内关联方往来余额

单位：万元

项目名称	关联方名称	2015 年 1 月 31 日		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	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京海岸广告有限公司			104.00		129.00	
	南京千鸿保洁服务有限公司			10.00		15.00	
	王中宁			1,968.47		1,497.81	
合计			2,082.47		1,641.81		

（四）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司经常性关联交易金额较小，对公司财务状况和经营成果影响较小。公司与关联方发生的关联交易均采用市场价格进行结算，不存在因向关联方采购而对公司经营业绩产生影响的情形。

但公司在有限阶段管理不完善，关联方资金往来在支付时经公司执行董事审批即可支付，未严格按照关联方交易审批程序执行，且均未约定利息。若公司按照银行同期贷款利率（年利率 6%）向关联方收取利息，2015 年 1 月、2014 年度和 2013 年度公司将会产生的利息收入分别为 105,940.25 元、1,292,687.73 元和 1,163,752.55 元。

股份公司成立后，公司专门制定了《关联交易决策制度》、《关于防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》，进一步严格规范关联交易行为，管理层承诺未来与公司发生关联交易，将严格按照公司相关的关联交易制度执行。

（五）关联交易决策程序执行情况

有限公司阶段，公司没有专门的关联交易决策制度。2015 年 4 月 21 日，公司创立大会审议通过了《关联交易决策制度》，进一步严格规范关联交易行为，管理层承诺未来与公司发生关联交易，将严格按照公司相关的关联交易制度执行。

十、需提醒投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）或有事项

报告期内，公司无应披露的或有事项。

（二）资产负债表期后事项

报告期内，公司无应披露的资产负债表期后事项。

（三）其他重要事项

报告期内，公司无应披露的其他重要事项。

十一、公司设立以来的资产评估情况

公司的前身南京新鸿运物业管理有限公司拟进行股份制改造，委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对公司拟变更为股份有限公司行为所涉及的审计后净资产价值在2015年1月31日的市场价值进行了评估。北京国融兴华资产评估有限责任公司接受南京新鸿运物业管理有限公司委托，以2015年1月31日为评估基准日，于2015年3月31日出具了国融兴华评报字[2015]第010063号《南京新鸿运物业管理有限公司拟变更为股份有限公司项目评估报告》。

评估目的：南京新鸿运物业管理有限公司拟变更为股份有限公司，为此对南京新鸿运物业管理有限公司审计后净资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为南京新鸿运物业管理有限公司审计后净资产。评估范围为评估对象所对应的全部净资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、递延所得税资产）、流动负债、非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015年1月31日。

评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

评估结果汇总如下：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	评估增值（万元）	增值率（%）
资产总计	8,948.54	10,238.82	1,290.28	14.42
负债总计	3,749.28	3,749.28	-	-
净资产（所有者权益）	5,199.26	6,489.54	1,290.28	24.82

十二、股利分配政策和最近两年分配及实施情况

（一）利润分配政策

根据《公司章程》规定，计提所得税后的利润，按如下顺序进行分配：

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

2、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。

3、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。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

5、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。

6、公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）报告期内实际股利分配情况

报告期内，公司未进行现金分红。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司公开转让后，股利分配将根据公司章程的有关规定，视公司的经营状况进行股利分配。

十三、控股子公司或纳入其合并财务报表的其他企业的基本情况

（一）南京仕邦物业管理有限公司

1、基本情况

详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“六、公司子公司、分公司情况”。

2、合并情况

2006年1月27日，公司出资25.50万元、南京格莱瑞实业有限公司出资24.50万元共同设立南京仕邦物业管理有限公司，公司持有其51%的股权。南京仕邦物业管理有限公司成立至今股权未发生变动。

3、主要财务数据

单位：万元

项目	2015年1月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	270.20	226.37	157.88
净资产	88.50	89.55	86.04

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
营业收入	45.00	526.78	521.28
利润总额	-1.11	86.01	31.97
净利润	-1.05	64.50	23.72

十四、特有风险提示

（一）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人王中宁持有公司 85.00% 的股份并担任公司董事长，能够对股东大会、董事会、公司的经营决策等事项造成重大影响。若公司实际控制人利用其控制地位，对公司的经营决策、重大投资、人事、财务等重大事项进行不当控制，可能给公司经营带来风险、损害公司的利益。

（二）关联方资金占用风险

2015年1月31日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司实际控制人及其控制的公司合计占用公司资金的余额分别为 0.00 万元、2,082.47 万元、1,641.81 万元。公司实际控制人及其控制的公司已于 2015 年 1 月 31 日前归还全部占用公司的资金。

公司在有限阶段管理不完善，关联方资金往来在支付时经公司执行董事审批即可支付，未严格按照关联方交易审批程序执行，且均未约定利息。若公司按照银行同期贷款利率（年利率 6%）向关联方收取利息，2015 年 1 月、2014 年度和 2013 年度公司将会产生的利息收入分别为 105,940.25 元、1,292,687.73 元和 1,163,752.55 元。

股份公司成立后，公司专门制定了《关联交易决策制度》、《关于防范控股股东及其关联方资金占用管理制度》，进一步严格规范关联交易行为，管理层承诺未来与公司发生关联交易，将严格按照公司相关的关联交易制度执行。但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

（三）市场竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场

占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，截至2013年底，我国约有物业管理企业71,000余家，拥有一级资质的物业管理企业超过1000家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

（四）业务分包协作风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将少量物业管理服务诸如保安、保洁等委托于第三方公司，尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至于经营业绩产生不良影响。

（五）劳务成本上涨风险

公司属于劳动密集型行业，主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2013年度、2014年度和2015年1月，人工成本分别占主营业务成本的比例为92.54%、91.01%和95.27%。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如自动化办公、劳务分包来应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

（六）宏观经济波动及政策风险

由于物业管理行业的下游客户主要属于房地产行业，具有较强的周期性波动特点。近年来，中国房地产市场出现房价上涨过快等现象，中央及地方政府连续出台了系列房地产调控政策，这些政策的实施，短期内会导致住宅、商用、酒店等总体房地产市场成交量的减少，在一定程度上将使公司大型房地产企业客户开工量减少，并随之导致物业管理增速降低。

公司大部分客户为企业事业单位和公共场馆，如果未来中央政府或地方政府

出台缩减财政开支及政府办公费用等措施,将会直接影响企事业单位及公共场馆的物业管理招标数量和托管价格,对公司继续扩大经营产生不利影响。

(七) 非经常性损益依赖风险

2013年、2014年、2015年1月,公司非经常性损益合计分别为229.38万元、368.65万元、87.93万元,主要为地方财政支付的税收返还,分别为277.23万元、345.05万元、82.75万元。公司非经常性损益对其经营业绩影响重大,占当期净利润比例分别为29.93%、52.38%、55.95%。

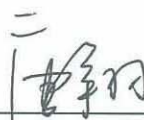
第五节 有关声明

主办券商声明

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

项目小组成员：（签字）


李晖


唐翔


任俊睿

项目负责人：（签字）


李晖

法定代表人或授权代表：（签字）

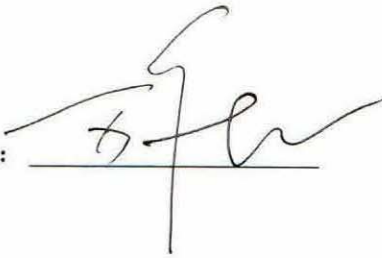

赵玉华


申万宏源证券有限公司
2015年8月5日

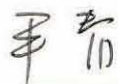
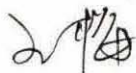
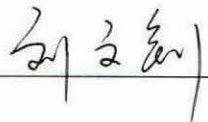
二、律师事务所及经办律师声明

本机构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机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，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。

负责人：



经办律师：



江苏法德永衡律师事务所

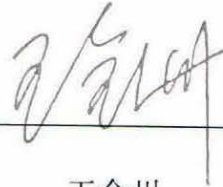
2015年8月5日



三、会计师事务所声明

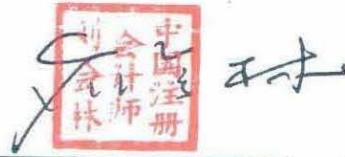
本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名：



王全州

经办会计师签名：



刘会林



陈跃华

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年8月5日



四、资产评估事务所

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。本机构及经办人员对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，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。

资产评估事务所负责人签名：_____



赵向阳

经办资产评估师签名：_____



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2015年8月5日

第六节 附件

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

(本页无正文，为南京新鸿运物业管理股份有限公司公开转让说明书的签字、盖章页)

董事：



王中宁




康锐



秦树梅



王千



徐敏

监事：



潘菲菲



徐萍

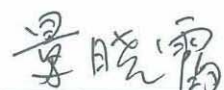


赵华侠


高级管理人员：



康锐



景晓霞



徐敏

南京新鸿运物业管理股份有限公司

2015年 8月5日

