

珠海市丹田物业管理股份有限公司



公开转让说明书

主办券商
新时代证券有限责任公司



(北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501)

二〇一五年一月

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。

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

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

目 录

目 录	3
风险提示	7
一、控股股东和实际控制人不当控制风险	7
二、公司治理风险	7
三、市场竞争风险	7
四、经营成本上升风险	8
五、未决诉讼风险	8
释 义	9
第一节 基本情况	11
一、公司基本情况	11
二、股票挂牌情况	11
（一）股票挂牌基本情况	12
（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	12
三、公司股权结构	13
（一）股权结构图	13
（二）主要股东情况	14
（三）公司成立以来股本的形式及其变化情况	17
（四）公司重大资产重组情况	20
四、公司董事、监事、高级管理人员情况	20
（一）董事基本情况	21
（二）监事基本情况	22
（三）高级管理人员基本情况	22
五、最近二年及一期的主要会计数据和财务指标	23
六、相关机构情况	24
（一）主办券商	25
（二）律师事务所	25
（三）会计师事务所	25
（四）资产评估机构	25
（五）证券交易场所	26
（六）证券登记机构	26
第二节 公司业务	27
一、主要业务、主要服务及其用途	27
（一）主要业务	27
（二）主要服务及其用途	27
二、公司内部组织结构与主要生产流程及方式	29
（一）公司组织结构图	29
（二）主要业务流程及方式	30

三、与业务相关的关键资源要素	30
(一) 公司物业管理服务所依赖的重要资源	30
(二) 主要无形资产的情况	31
(三) 业务许可与公司资质	32
(四) 取得特许经营权的情况	33
(五) 主要生产设备等重要固定资产的情况	34
(六) 员工情况	34
(七) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素	37
四、业务经营情况	37
(一) 业务收入的情况	37
(二) 主要客户的情况	38
(三) 主要服务用材料采购情况以及主要供应商的情况	38
(四) 报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况	40
五、商业模式	48
六、所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司在行业中的竞争地位	50
(一) 所处行业概况	50
(二) 行业市场规模和基本情况	56
(三) 行业发展的有利因素及面临的风险因素	57
(四) 公司在行业中的竞争地位	59
(五) 公司的发展规划	63
第三节 公司治理	65
一、公司治理机制的建立及运行情况	65
(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	65
(二) 公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明	66
二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	66
(一) 董事会对现有公司治理机制的讨论	66
(二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估	70
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规为情况的声明	70
四、独立运营情况	70
五、同业竞争情况	71
(一) 关联方和关联关系	71
(二) 公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺	75
六、报告期内公司资金占用情况	76
七、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易情况	77
(一) 对外担保	77
(二) 重大投资	77
(三) 委托理财	77
(四) 关联交易情况	77
八、公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排	77
九、公司董事、监事、高级管理人员的关联关系、诚信状况和近两年变动情况	77
(一) 公司董事、监事、高级管理人员的关联关系	77
(二) 公司董事、监事、高级管理人员的诚信状况	77
(三) 公司董事、监事、高级管理人员最近两年的变化情况	78

第四节 公司财务	79
一、最近二年及一期财务报表和审计意见	79
(一) 最近二年及一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表...	79
(二) 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	101
(三) 最近二年及一期财务会计报告的审计意见	102
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	103
(一) 会计期间	103
(二) 记账本位币	103
(三) 企业合并的会计处理方法	103
(四) 合并财务报表的编制方法	104
(五) 现金及现金等价物的确定标准	106
(六) 外币业务和外币报表折算	106
(七) 金融工具	107
(八) 应收款项	114
(九) 存货	116
(十) 长期股权投资	117
(十一) 固定资产	120
(十二) 借款费用	121
(十三) 无形资产	121
(十四) 非流动非金融资产减值	123
(十五) 收入	123
(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债	124
(十七) 职工薪酬	126
(十八) 重大会计判断和估计	126
(十九) 主要会计政策、会计估计的变更	127
(二十) 前期差错更正	128
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明	128
(一) 公司各类收入的确认方法	128
(二) 主营业务收入、利润、毛利率的重大变化及说明	129
(三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明	132
(四) 非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种	134
(五) 主要资产情况及重大变化分析	138
(六) 主要负债情况	151
(七) 股东权益情况	157
(八) 报告期内主要财务指标及变动分析	157
四、关联交易	166
(一) 公司的关联方	166
(二) 经常性关联交易	170
(三) 偶发性关联交易	171
(四) 关联方应收应付款项	174
五、重要事项	192
(一) 资产负债表日后事项	192
(二) 或有事项	192
六、资产评估情况	193

七、股利分配.....	193
(一) 公司股利分配政策	193
(二) 实际股利分配情况	194
(三) 公开转让后的股利分配政策.....	195
八、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况	195
(一) 子公司情况	195
(二) 子公司最近一年及一期的经营情况.....	196
(三) 同一控制下企业合并取得的子公司	196
(四) 非同一控制下企业合并取得的子公司	196
(五) 报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体.....	196
(六) 报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司.....	197
九、风险因素和自我评价.....	199
(一) 控股股东和实际控制人不当控制风险	199
(二) 公司治理风险.....	200
(三) 市场竞争风险.....	200
(四) 经营成本上升风险	201
(五) 未决诉讼风险.....	201
第五节 有关声明	202
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明	202
二、主办券商声明.....	203
三、承担审计业务的会计师事务所声明.....	204
四、律师声明.....	205
五、承担资产评估业务的评估机构声明	206
第六节 附件	207

风险提示

公司特别提醒投资者注意下列风险：

一、控股股东和实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为高志东先生。丹田集团持有公司57.5%的股权，为公司的控股股东。同时，丹田集团持有泛思特55%的股权，控股泛思特。丹田集团和泛思特合计持有公司82.5%股份。丹田控股通过全资子公司丹田置业和军晖房产控股丹田集团和泛思特，是公司的间接控股股东。高志东先生持有丹田控股99%的股份，为公司的实际控制人。

若高志东先生和丹田集团利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

二、公司治理风险

股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在缺陷。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司刚刚成立，时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识方面仍有待进一步提高。

在相关中介机构的协助下，公司从变更为股份公司起即比照上市公司的要求，制定了《股份有限公司章程》及相关配套管理制度。在主办券商的帮助下，公司管理层对公司治理中的运作有了初步的理解，公司董事、监事及高级管理人员也将加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

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，其中，营业收入排名前200的物业管理企业总营业收入约551.17亿元，平均总资产为2.25亿元，平均年营业收入为2.76亿元，平均年净利润为1,502.85万元，净利润率为5.45%。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分

散。

面对激烈的竞争形势，公司也在考虑利用高校物业管理服务的特有服务对象，深入开发多种服务内容，即以传统校园后勤物管服务为基础，立足于科技物业管理应用的广度与深度，探索物业管理自动化、系统化、信息化服务，提升专业和技术能力，延伸对学校的专业增值服务业务，增强公司的竞争力。

四、经营成本上升风险

近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，以珠海为例，根据《珠海市人民政府关于调整我市企业职工最低工资标准的通知》（珠府函【2013】27号），自2013年5月1日起，珠海市企业职工最低工资标准调整为1,380元/月，非全日制职工小时最低工资标准为13.20元/小时，即最低工资标准从1,150元/月上升为1,380元/月，上升幅度为20%。公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的校园服务，提升公司的抗风险能力。

五、未决诉讼风险

报告期内，公司存在未决诉讼，仲裁裁决费用为81,142.40元，费用约为报告期营业收入的0.02%，约为同时期公司实现净利润的1.4%，对公司财务情况影响较小，公司正积极采取措施，降低对公司的财务、品牌、业务的不利影响。公司将加强经营管理、内控方面的制度建设及执行情况，努力避免劳务纠纷等诉讼事项的发生。

释 义

在本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、丹田股份	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司
有限公司、丹田有限	指	珠海市丹田物业管理有限责任公司
股东会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司股东会
股东大会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	珠海市丹田物业管理股份有限公司监事会
报告期/最近二年及一期	指	2012年、2013年和2014年1-6月
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
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
主办券商、新时代证券	指	新时代证券有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
瑞华、会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中银、律师事务所	指	北京市中银律师事务所
龙源智博	指	北京龙源智博资产评估有限责任公司
丹田集团	指	珠海经济特区丹田集团有限公司
泛思特、泛思特展览	指	珠海市泛思特展览有限公司
丹田置业	指	珠海经济特区丹田置业有限公司
军晖房产	指	珠海经济特区军晖房产有限公司
丹田控股	指	（香港）丹田控股有限公司
丹田实业	指	珠海丹田实业有限公司
丹田房地产代理	指	珠海市丹田房地产代理有限公司
丹田百货	指	珠海经济特区丹田百货有限公司
香榭丽广场	指	珠海丹田香榭丽广场有限公司

丹诺百货	指	珠海市丹诺百货管理有限公司
兴教产业	指	珠海市兴教产业有限公司
丹田科教	指	珠海经济特区丹田科教产业有限公司
丹海房产	指	珠海经济特区丹海房产有限公司
立标餐饮	指	珠海市立标餐饮管理服务有限公司
丹海装饰设计	指	珠海市丹海装饰设计有限公司
丹田智能科技	指	珠海丹田智能科技有限公司

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称：珠海市丹田物业管理股份有限公司

法定代表人：郑辉

有限公司成立日期：1997年2月18日

股份公司设立日期：2014年6月30日

注册资本：3,500万元

住所：珠海市香洲凤凰北路1015号第五层写字楼A区

邮编：519000

董事会秘书或信息披露事务负责人：唐湘平

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）规定，公司所处行业为其它服务业（O81）；根据国家统计局《国民经济行业分类》国家标准（GB/T 4754-2011），公司所处行业为商务服务业（L72），分类细目为单位后勤管理服务（L7213）

经营范围：受托物业租赁、物业管理（凭资质证经营）；顾问服务；工程服务；功能课室服务；校园营业场所服务；停车场管理服务；设备设施维护及配套综合服务；仓储物流服务；绿色交通服务；专业保洁服务；校园传媒服务；移动互联服务；健身、棋牌、网球、乒乓球、群众性文化活动、绘画、游泳（以上项目限分公司经营）。

主要业务：受托物业租赁及物业管理服务，并向各大高校提供校园物业管理服务。

组织机构代码：19259860-8

电话：0756-2133666

传真：0756-2253676

互联网网址：<http://www.dtwy.net/>

电子邮箱：dtwy@dantin.com

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

股份代码：XXXXXX

股份简称：丹田股份

股票种类：普通股

每股面值：1元

股票总量：35,000,000股

挂牌日期：【 】年【 】月【 】日

转让方式：协议转让

（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

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》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：“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。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起1年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1年内

不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

除上述规定股份锁定以外，公司股东对其所持股份未作出其他自愿锁定的承诺。

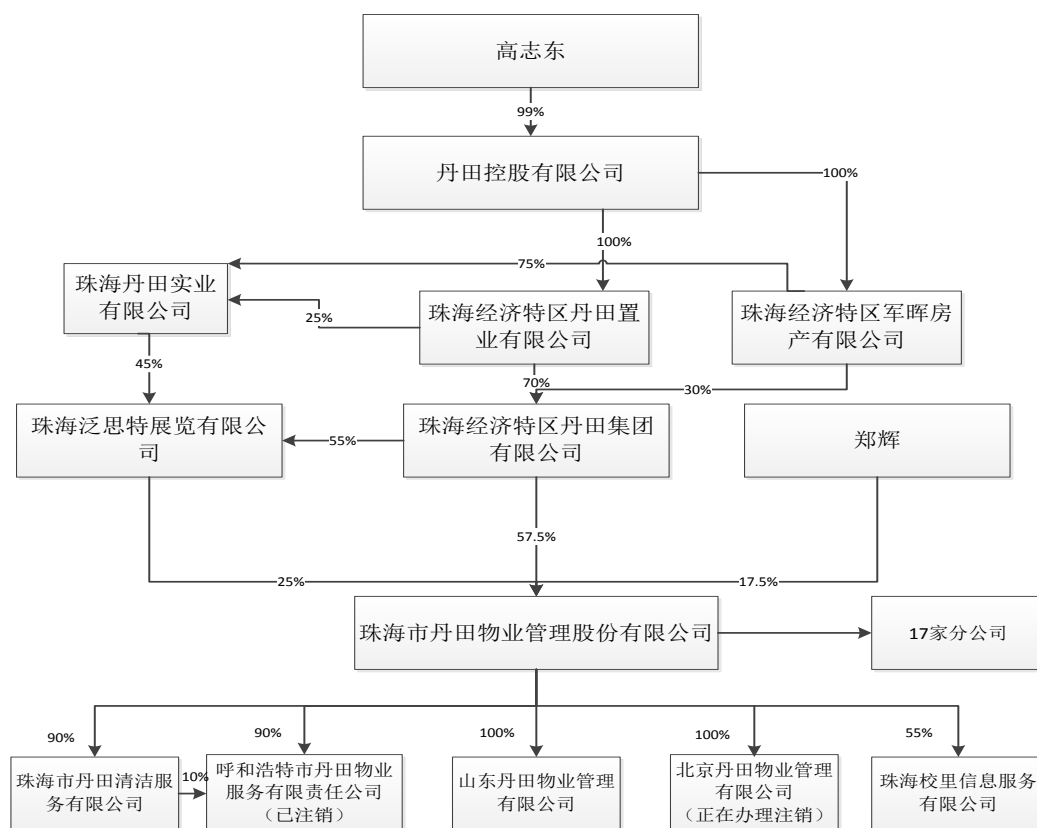
公司股票第一批进入全国中小企业股份转让系统公开转让的具体情况如下：

股东持股情况及本次可进入证券公司代办股份转让系统报价转让的股份数量

序号	名称或姓名	在公司任职	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否存在质押 或冻结情况	本次可进入证 券公司代办股 份转让系统报 价转让数量(万 股)
1	珠海经济特区 丹田集团有限 公司	-	20,125,000	57.50	无	0.00
2	珠海市泛思特 展览有限公司	-	8,750,000	25.00	无	0.00
3	郑辉	董事长	6,125,000	17.50	无	0.00
合 计			35,000,000	100.00	-	0.00

三、公司股权结构

(一) 股权结构图



(二) 主要股东情况

1、控股股东、实际控制人的基本情况

公司控股股东为丹田集团，丹田集团直接持有丹田股份57.50%股权，为公司的控股股东。

丹田集团成立于1997年1月13日，注册号440400000388765，注册资本为6,000万元，法定代表人高志东，住所为珠海市香洲凤凰北路1015号丹田广场五楼。经营范围为批发零售：百货、工艺美术品（不含金银首饰）、五金交电、化工、仪器仪表、建筑材料、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、金属材料（不含金银）、纺织品、汽车零部件、摩托车零部件。

公司的实际控制人为高志东先生。丹田集团持有公司57.5%的股权，为公司的控股股东。同时，丹田集团持有泛思特55%的股权，控股泛思特。丹田集团和泛思特合计持有公司82.5%股份。丹田控股通过全资子公司丹田置业和军晖房产控股丹田集团和泛思特，是公司的间接控股股东。高志东先生持有丹田控股99%的股份，为公司的实际控制人。

高志东先生，男，1962年11月出生，中国籍，香港永久居留权，企业管理专

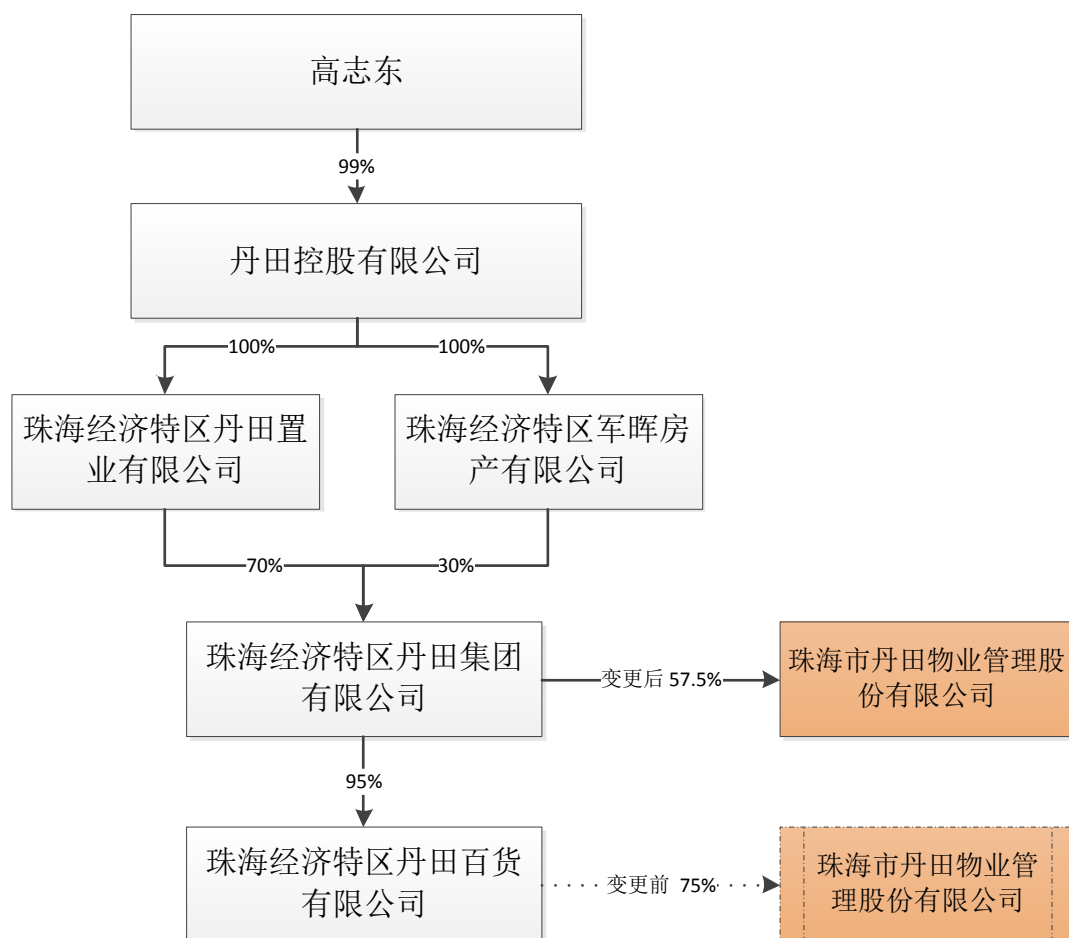
业，大专学历，取得澳洲梅铎大学MBA硕士学位。1980年至1985年，在珠海市友谊公司任职；1985年至1990年，在珠海市大兴实业集团任职；1990年至1992年，在珠海市国利公司任职；1992年至今，先后担任丹田控股、丹田置业和丹田集团董事长；现任丹田集团、丹田实业、丹田房地产代理、丹田百货、香榭丽广场、丹诺百货、兴教产业、丹田科教、丹海房产、泛思特展览、立标餐饮执行董事兼经理，丹海装饰设计、丹田智能科技有限公司执行董事。

2、控股股东、实际控制人最近二年及一期内变化情况

最近两年及一期内，公司控股股东由丹田百货变更为丹田集团，公司实际控制人未发生变化。

2014年3月，经丹田有限股东会决议同意，丹田百货与丹田集团签订《股权转让协议》，将其持有的丹田有限57.50%的股权转让给丹田集团，工商登记已变更完成。报告期内，丹田集团一直持有丹田百货95.00%股权，本次股权转让前后，丹田集团由公司间接控股股东变更为直接控股股东，丹田有限最终均受同一实际控制人高志东先生控制。

至2014年6月30日，丹田股份的实际控制人为高志东不变。



3、公司股东基本情况

(1) 丹田集团，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

(2) 泛思特，成立于2007年5月30日，注册号440400000013732，注册资本为100万元，法定代表人高志东，住所为珠海市香洲凤凰北路1015号丹田广场五楼507。经营范围为组织会议及展览服务；庆典礼仪服务；装饰设计；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；展厅的布置设计；展览设备的租赁。

(3) 郑辉，男，1959年9月出生，中国籍，无境外居留权，卫生管理专业，大专学历，取得澳洲梅铎大学MBA硕士学位。1982年至1991年，在珠海市卫生防疫站从事检验、卫生管理工作；1991年至1993年，在珠海市医疗中心从事筹建工作，担任主任助理；1993年至2004年，在珠海经济特区丹田置业公司，担任副总经理；2004年至今，担任丹田集团董事，兼任珠海市丹田清洁服务有限公司和珠海合合家庭服务有限公司执行董事兼经理，丹田股份董事长。

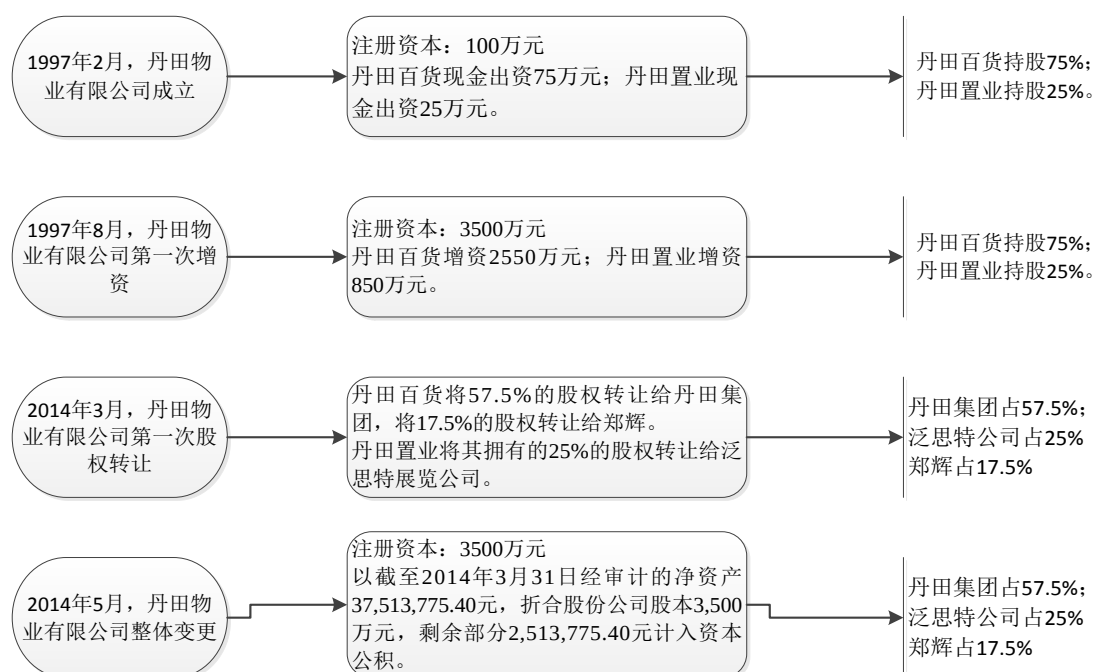
(2) 公司股东持股数量、持股比例

序号	股东名称（姓名）	持股数量 （股）	占股本总额比 例（%）	股东性质	股份质 押情况
1	珠海经济特区丹田集团有限公司	20,125,000	57.50	普通股股东	无
2	珠海市泛思特展览有限公司	8,750,000	25.00	普通股股东	无
3	郑辉	6,125,000	17.50	普通股股东	无
合计		35,000,000	100.00		

4、其他争议事项的具体情况与股东之间的关联关系

公司无其他争议事项。丹田集团持有泛思特55%股权，实际控制人同为高志东，郑辉与高志东妻子为兄妹关系。

（三）公司成立以来股本的形式及其变化情况



1、1997年2月，有限公司设立

1997年1月31日，广东省珠海市工商行政管理局下发“（珠工商企）名称预核（97）第041号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准“珠海市丹田物业管理有限公司”名称。

1997年2月3日，珠海大众会计师事务所出具“珠众所验字（1997）第014号”《珠海大众会计师事务所企业法人验资证明书》，验证丹田有限的注册资本100万元出资真实，其中：珠海经济特区丹田百货有限公司投资75万元，珠海经济

特区丹田置业有限公司投资25万元，投资方式为货币出资。

1997年2月18日，珠海市工商行政管理局核准了丹田有限的设立，并核发注册号为19259860-8的《企业法人营业执照》。

丹田有限设立时的基本情况如下：

注册号	19259860-8
住所	珠海市吉大景山路丹田大厦三楼
法定代表人	高志东
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（国内合资）
经营范围	实物租赁、物业管理、水电安装，批发零售；建筑材料、化工原料（不含化学危险品）、金属材料（不含金银）、百货、电子产品、针纺织品、汽车零部件。
经营期限	自 1997 年 2 月 18 日至 2007 年 2 月 17 日
成立日期	1997 年 2 月 18 日

丹田有限设立时股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	丹田百货	75.00	75.00
2	丹田置业	25.00	25.00
合计		100.00	100.00

2、1997 年 8 月，增资及延长经营期限

1997年8月18日，丹田有限通过股东会决议，同意新增注册资本3,400万元，原股东按照原比例增资，其中丹田百货新出资2,550万元，丹田置业新出资850万元；延长经营期限至2027年2月17日。

1997年8月20日，丹田有限全体股东根据股东会决议事项修改了公司章程。

1997年8月26日，珠海市香山审计师事务所出具“验字（1997）第055号”《验资报告》，验证截至1997年8月26日止，公司增加投入资本人民币3,400万元，变更后注册资本为人民币3,500万元，其中实收资本为人民币3,500万元。

1997年8月27日，丹田有限完成了本次增资及延长经营期限的工商变更登记，并取得了珠海市工商行政管理局核发的本次增资及延长经营期限后的《企业法人营业执照》。

本次增资后，丹田有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	丹田百货	2,625	75
2	丹田置业	875	25
合计		3,500	100

3、2014年3月，股权转让

2014年3月，丹田百货分别与丹田集团、郑辉签订股权转让协议，丹田百货将其持有的丹田有限的57.50%的股权转让给丹田集团，将剩余的17.50%的股权转让给郑辉。同时，丹田置业与泛思特签订股权转让协议，将其持有的丹田有限的25%的股权转让给泛思特。2014年3月20日，丹田有限通过股东会决议，同意上述股权转让事宜。

2014年3月25日，丹田有限完成了股权变更的工商变更登记，取得了珠海市工商行政管理局核发的股权变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，丹田有限的股权架构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	郑辉	612.5	17.5
2	泛思特	875	25
3	丹田集团	2,012.5	57.5
总 计		3,500	100

4、2014年6月，整体变更设立股份公司

2014年5月13日，丹田有限召开股东会，全体股东一致同意丹田有限以经审计的截至2014年3月31日的净资产折股的方式整体变更设立股份公司。

根据瑞华于2014年5月9日出具的编号为瑞华审字【2014】40040061号《审计报告》，以2014年3月31日为审计基准日，丹田有限经审计账面净资产为37,513,775.40元；根据北京龙源智博资产评估2014年5月13日出具的编号为龙源智博评报字（2014）第B-123号《评估报告》，以2014年3月31日评估基准日，丹田有限账面净资产评估值为38,874,093.31元。

2014年5月30日，丹田有限全体股东作为股份公司的发起人签署了《发起人协议》，约定全体发起人以丹田有限经审计后全体发起人确认的净资产出资，将经审计后的丹田有限净资产额37,513,775.40元按照1: 0.9330的比例折为股份公司的股本（注册资本），公司股本为人民币3,500万元，剩余部分转入股份公司资本公积。

2014年5月30日，丹田股份召开创立大会暨第一次股东大会，全体股东审议通过整体变更为股份公司的相关议案。

2014年6月6日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具了瑞华珠海验字【2014】40040015号《验资报告》，截至2014年5月31日，公司已收到

全体股东以其拥有的丹田有限截至2014年3月31日止经审计后的净资产37,513,775.40元按照1:0.9330的比例折合的股本人民币3,500万元，折合股份的每股面值为人民币1元，净资产折股后剩余部分2,513,775.40元计入资本公积，由全体股东以原持股比例分别享有。

2014年6月30日，丹田股份取得了珠海市工商行政管理局颁发的注册号为440400000236123的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币3,500万元，丹田股份正式成立。

本次整体变更为股份有限公司后，丹田股份的股权结构如下：

序 号	股 东	认购股份数	持股比例
1	丹田集团	2,012.50 万股	57.50%
2	泛思特	875.00 万股	25.00%
3	郑辉	612.50 万股	17.50%
总计		3,500.00 万股	100.00%

（四）公司重大资产重组情况

报告期内，公司发生重大资产重组情形：

为使公司明确并集中发展主营业务，2013年11月，丹田有限将其持有的珠海市立标餐饮管理服务有限公司51%的股权以及珠海丹田智能科技有限公司90%的股权全部转让予丹田集团。

名称	资产总额（元）	净资产额（元）
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	11,982,594.21	11,957,594.21
珠海丹田智能科技有限公司	29,274,255.23	29,239,944.68
合计	41,256,849.44	41,197,538.89
珠海丹田物业管理股份有限公司（2012 年）	279,932,562.03	51,267,267.99
立标餐饮/丹田股份比例	4.28%	23.32%
丹田智能/丹田股份比例	10.46%	57.03%
合计/丹田股份比例	14.74%	80.36%

报告期内，公司重组交易价格采用净资产定价。

相关事项请参考公开转让说明书中第四节“公司财务”之八“控股子公司（纳入合并报表）的企业情况”。

四、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事基本情况

公司第一届董事会由5名董事构成，全体董事均由公司创立大会选举产生，起任日期为2014年6月30日，任期三年。

郑辉先生，董事长，详见本公开转让说明书第一节 基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“3、公司股东基本情况”之“（3）郑辉”。

高志东先生，董事，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

高楠先生，董事，男，1986年11月出生，中国籍，香港永久居留权，毕业于英国伦敦大学学院房地产经济专业，硕士学历。2010年至2012年就职于第一太平戴维斯（上海），担任投资顾问；2012年至2013年就职于中国平安不动产（上海），担任投资经理；2013年9月至2014年3月担任珠海丹田集团执行总裁；2014年3月至今担任公司总经理；兼任珠海校里信息服务有限公司董事长。

徐劲松先生，董事，男，1966年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于对外经济贸易大学公共管理专业，本科学历，取得房地产策划师技术职称。2005年至2007年就职于中化方兴房地产发展(珠海)有限公司，担任营销总监；2007年8月至2010年10月就职于珠海泓华房地产有限公司，担任总经理；2010年至2012年就职于珠海丹田集团有限公司，担任人事行政总监；2010年至2014年3月就职于珠海丹田集团有限公司，担任副总裁；2014年3月至今就职于丹田股份，担任董事、副总经理。

马波先生，董事，男，1976年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于郑州大学审计专业，本科学历，并取得英国威尔士大学MBA硕士学位，取得高级纳税筹划师、会计师、CFP技术职称。2001年至2003年就职于珠海麒麟统一啤酒有限公司，担任会计；2003年至2006年就职于珠海经济特区丹田集团有限公司，担任财务主管；2006年至2007年，就职于珠海卡都海俊房产开发有限公司，担任财务副经理；2007年至2014年3月就职于丹田集团，先后担任财务经理、财务总监和副总裁。2014年3月至2014年8月5日，就职于丹田股份，担任副总经理兼财务总监、董事会秘书；2014年6月至今担任公司董事，现任珠海市立标餐饮管理服务有限公司、珠海市英隆房产有限公司和珠海美丽壹佰装饰材料有限公司监事，珠海横琴新区校里信息服务有限公司董事。

（二）监事基本情况

公司本届监事会由3名监事构成，其中，2名股东代表监事，1名职工代表监事，起任日期为2014年6月30日，任期三年。

田岱山先生，监事会主席，男，1954年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于电子科技大学政教管理专业，本科学历，并取得西安交通大学MBA硕士学位，取得高级经营师技术职称。1986年至1998年就职于山西军工第4291厂、785厂工作，先后任团委书记、总经理助理、副总经济师；1998年至2003年就职于深圳纲领企业咨询公司工作，担任策划总监；2004年至2007年先后就职于深圳瑞电科技公司和珠海邦兴科技公司，担任副总经理；2008年至今就职于丹田集团，担任事业发展总监；兼任珠海丹田智能科技有限公司、和珠海横琴新区校里信息服务有限公司监事，丹田股份监事。

齐红泽先生，监事，男，1982年5月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于河南工业大学英语专业，本科学历。2005年至2009年就职于珠海市华实发展有限公司，担任董事长助理；2009年至2014年就职于丹田集团，担任人事行政副经理；2014年至今就职于丹田集团，担任人事行政经理。

蔡柠蔚女士，监事，女，1980年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于郑州大学工商管理专业，本科学历。2002年至今就职于丹田股份，历任人力资源部经理助理、主管、副经理和经理。

（三）高级管理人员基本情况

高楠先生，总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）董事基本情况”。

徐劲松先生，副总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）董事基本情况”。

杨启萍先生，副总经理，男，1963年6月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于英国威尔士大学工商管理专业。取得全国物业管理师资格证书。1983年至1995年就职于江西省森工学校，担任教师；1995年至2000年就职于凯泰公司上海工程部，担任安装工程师；2001年至今就职于丹田股份，担任项目经理、副总经理。

刘先锋先生，副总经理，男，1972年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，

毕业于中国石油大学工商管理专业，本科学历，取得亚洲（澳门）国际公开大学工商管理硕士学位，取得全国物业管理师资格证书。1993年至1998年就职于江西省彭泽县棉纺织厂，担任车间主任；1998年至今就职于丹田股份，先后担任项目经理、副总经理。

唐湘平女士，财务总监兼董事会秘书，女，1973年12月出生，中国籍，无境外永久居留权，毕业于暨南大学会计专业，本科学历，取得会计从业资格、中级会计师资格及物业管理师资格。2003年至2008年就职于珠海锦田有限公司担任会计，2009年至2010年就职于珠海保税区光学工业有限公司担任财务经理；2010年至2011年3月就职于珠海博派激扬广告营销策划有限公司担任财务经理；2011年3月至今就职于丹田股份，先后担任财务经理、财务总监及董事会秘书。

五、最近二年及一期的主要会计数据和财务指标

项 目	2014年6月30 日	2013年12月31日	2012年12月31 日
资产总计（万元）	6,444.20	7,797.51	28,909.27
股东权益合计（万元）	3,790.29	4,847.93	5,126.73
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计（万 元）	3,771.69	4,672.61	4,523.71
每股净资产（元）	1.08	1.34	1.29
归属于申请挂牌公司 股东的每股净资产 （元）	1.08	1.34	1.29
资产负债率（母公司）	43.83%	41.20%	76.13%
流动比率（倍）	2.53	2.74	1.39
速动比率（倍）	2.53	2.74	1.39
项 目			
营业收入（万元）	7,932.29	15,022.27	14,342.79
净利润（万元）	202.35	159.29	200.84
归属于申请挂牌公司 股东的净利润（万元）	174.73	148.89	215.64
扣除非经常性损益后 的净利润（万元）	210.15	-47.83	-202.85

归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	182.53	-58.23	-188.05
毛利率（%）	15.24	13.37	14.12
净资产收益率（%）	4.10	3.24	4.88
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.28	-1.27	-4.26
基本每股收益（元/股）	0.05	0.04	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.04	0.06
应收帐款周转率（次）	4.68	9.75	10.04
存货周转率（次）	1,537.14	1,611.51	760.19
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-274.32	402.20	688.01
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.08	0.11	0.20

注：（1）每股净资产按照“期末净资产 / 期末总股本”计算。

（2）资产负债率按照“期末负债 / 期末总资产”计算。

（3）流动比率按照“期末流动资产 / 期末流动负债”计算。

（4）速动比率按照“（流动资产—存货—其他流动资产） / 流动负债”计算。

（5）毛利率按照“（营业收入—营业成本） / 营业收入”计算。

（6）净资产收益率按照“净利润 / 加权平均净资产”计算。

（7）扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益的净利润 / 加权平均净资产”计算。

（8）基本每股收益按照“当期净利润 / 发行在外的普通股加权平均数”计算。公司没有发行在外的稀释性潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

（9）应收账款周转率按照“当期营业收入 / （（期初应收账款余额+期末应收账款余额） / 2）”计算。

（10）存货周转率按照“当期营业成本 / （（期初存货余额+期末存货余额） / 2）”计算。

（11）每股经营活动现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本”计算。

（12）上述指标除资产负债率外，均以合并报表数据为基础进行计算。

六、相关机构情况

（一）主办券商

- 1、名称：新时代证券有限责任公司
- 2、法定代表人：刘汝军
- 3、住所：北京市海淀区北三环西路99号院1号楼15层
- 4、联系电话：010-83561000
- 5、传真：010-83561001
- 6、项目小组负责人：段俊炜
- 7、项目小组成员：易彦、杨青、席红玉、武学文、张晓丽

（二）律师事务所

- 1、名称：北京市中银律师事务所
- 2、负责人：崔炳全
- 3、住所：北京市朝阳区东三环中路39号建外SOHO-A座31层
- 4、联系电话：0755-82531588
- 5、传真：0755-82531555
- 6、签字律师：陈忆、叶兰昌、李宝梁、王轶群

（三）会计师事务所

- 1、名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、法定代表人：杨剑涛
- 3、住所：珠海市香洲兴业路215号
- 4、联系电话：0756-2611079
- 5、传真：0756-2611719
- 6、签字注册会计师：王远、邵桂荣

（四）资产评估机构

- 1、名称：北京龙源智博资产评估有限责任公司
- 2、法定代表人：杨奕
- 3、住所：北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼A座20层东区2008室
- 4、联系电话：010-85867570
- 5、签字注册资产评估师：唐汉林、邱旭东

6、传真：010-85867572

（五）证券交易场所

1、名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

2、法定代表人：杨晓嘉

3、住所：北京市西城区金融大街丁26号

4、联系电话：010-63889631、010-63889646

5、传真：010-63889694

（六）证券登记机构

1、名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

2、地址：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

3、联系电话：010-58598844

4、传真：0755-58598893

第二节 公司业务

一、主要业务、主要服务及其用途

（一）主要业务

公司的主营业务为我国高等院校的物业管理服务，包括学生公寓管理、校园绿化、保洁、保安、维修、体育设施护理等各类校园服务，同时也少量涉足住宅物业和商业物业管理服务。

（二）主要服务及其用途

公司的主营业务——高校物业管理服务的主要内容：安全保卫和消防管理、学生公寓管理、校园绿化保洁、设备维护维修、校园图书馆物业管理等各类校园服务。公司运用超前的管理理念和创造性的思维，不断探索适合自身特色物业管理的新模式，目前公司主要管理的物业类型有：高校教学实验楼、办公楼、学生公寓、多层住宅、高层住宅、办公写字楼、工业厂房、大型商业广场等多种类型。

1、校园安保消防管理

安保和消防管理是整个校园物业管理的重中之重，直接关系到学生的切身利益和学校的稳定发展。校园不同于住宅小区，有着大量的学生，学生普遍年轻、流动性较大，建筑设计和使用寿命较多，校园物业的安全和消防管理难度极大，防止非法侵入能力较弱。

2、校园建筑维修管理

确保有效地管理是物业增值保值的基本前提。寒、暑假期间是校园房屋建筑的养护、维修重要时期，大、中修要合理。物业管理上一方面要加强校园房屋建筑的维修管理，建立健全校园建筑管理养护制度，另一方面要对校园房屋建筑定期进行检查、养护、维修，努力改善校园硬件条件，为学校教育教学工作提供有力保障。

3、校园设备设施管理

校园物业设施设备是指校园房屋建筑、教育教学附属各类设备的总称，是构成房屋建筑实体和教育教学不可分割的有机组成部分，其可靠运行要求物业管理

方提供专业化的操作和保养服务。物业管理人员需要经常校园设施的供电、消防、空调、照明、通信网络的公用设施进行维护检查，按规定启动入消防设备等不常用的设备，保证设备完好，确保设备在教学、生活中出现突发事件时正常启用。

4、校园卫生保洁管理

校园里有大量学生，人员流动性较大，属于人员密集聚集地。保洁服务的内容主要是做好校园清洁服务和定期消毒等工作。

5、校园绿化维护管理

校园绿化不仅能衬托校园的自然美和和谐美，更能够陶冶学生的情操，启发学生的美感。绿化服务的主要内容是进行专业的除草、防虫、补植、修整等维护工作。

6、交通及停车场管理

结合校园道路、车辆交通等实际情况和人流情况，制定校园车辆交通规则，对车流、人流路线进行合理规划，对交通标线、交通标志进行可靠维护，同时防止对校园内机动车辆超速、鸣笛等不良行为的出现。

7、校园图书馆物业管理

高校图书馆物业管理范围广泛，内容涵盖了除图书馆主要业务以外的大部分领域，基本内容主要包括：综合管理，书刊管理，安全保卫及消防管理，建筑管理，设施设备管理和维护服务，环境卫生管理服务。相对其他物业管理内容来说，图书馆物业管理技术要求更为专业。

除了校园物业管理服务，公司也提供住宅服务和商业服务。

其中，住宅服务是指丹田股份为住宅小区提供房屋共用部位的维护和管理、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理、环境卫生、安全防范、交通秩序与车辆停放、房屋装修管理等。其主要服务内容包括：一、房屋共用部位的维护和管理；二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理；三、环境卫生管理等；四、安全防范；五、交通秩序与车辆停放；六、房屋装修管理。

公司住宅服务的典型项目有：珠海地区的美丽湾小区、吉大新天地小区、丹田广场小区、暨教公寓、凤凰海域、棕榈四季等 13 小区，广州地区的广州暨大

教工宿舍、竹丝村等。

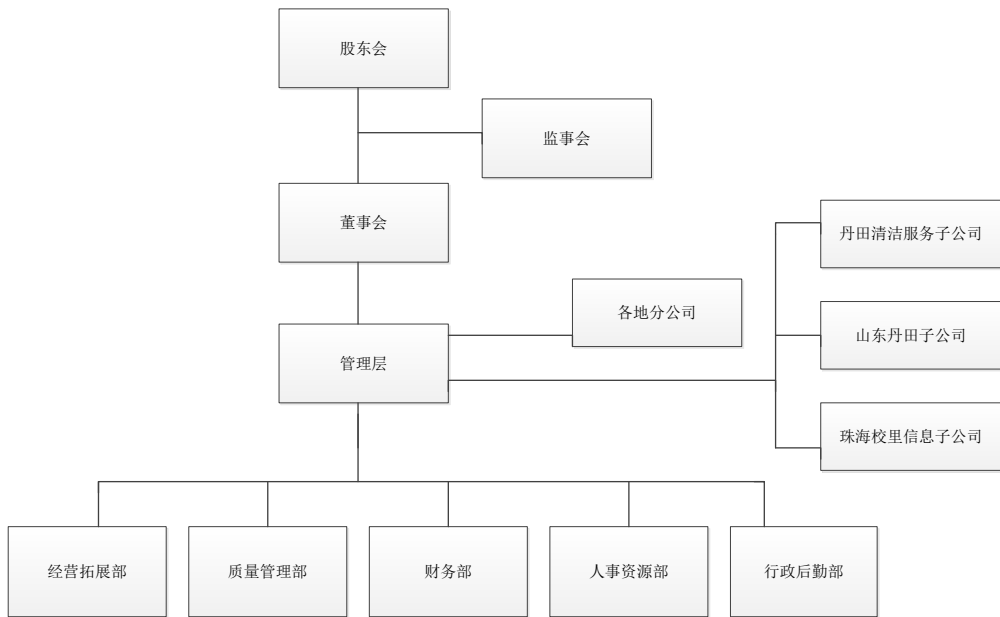
商业服务是指丹田股份为商场、机关、企业、事业单位提供的清洁、保安、维修、会务等服务。其主要服务内容为：管理区域的清洁卫生工作，各办公室、会议室、大堂、走廊、通道、楼梯、电梯、茶水间、洗手间等公共部分以及室内外周边部位。管理区域的物业保安服务：保安、消防、秩序管理及监控、自动报警、门禁系统的运行管理，维护管理区域的安全、正常工作和生活秩序、做好防火、防盗、防破坏、防群体事件、防自然灾害等安全措施、包括对来访人员进行登记、查验、安全保卫和防火防盗工作，车辆、道路及环境秩序管理，物业安全管理的各项工作要有详细的记录和完整的保存（如安全巡逻记录、来访出入登记制度、物品放行制度、中控室值班记录等。管理区域的物业设施设备保养：包括空调、消防设施、供配电系统、照明系统、智能系统、防盗门等由乙方负责维修保养、日常管理。日常会务服务：会场布置、茶水服务、音响视频投放、会议室清洁。

公司商业服务的典型项目有：珠海地区的阳光大厦、香洲区府、拱北海关驻香洲办事处、摩天宇航空发动机、兴业银行等。

二、公司内部组织结构与主要生产流程及方式

（一）公司组织结构图

公司以总经理为核心组建管理团队，建立了比较完善的治理结构。截至本说明书签署日，公司内部组织结构情况如下：

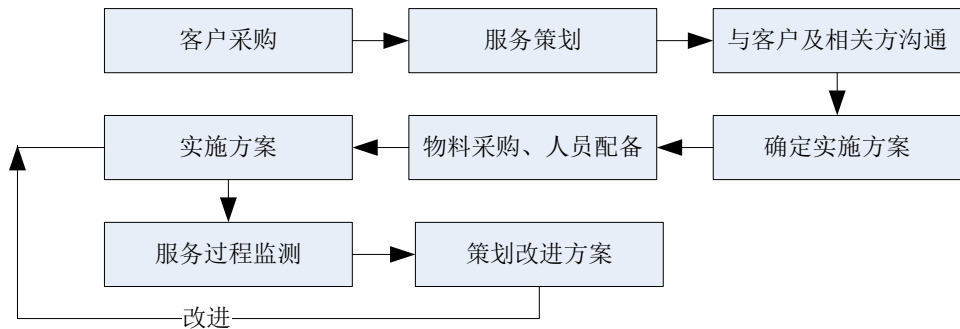


注：公司呼和浩特子公司已经注销完毕，北京子公司正在办理注销，故未列出。

（二）主要业务流程及方式

丹田股份目前采用片区运营中心管理各所属项目的组织架构，为保证各项服务能满足并不断超越客户需求，公司在高校供应商中率先导入 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境标准管理体系、OHSAS18001 职业健康管理体系，运用现代化的管理手段对物管服务进行监管，采用：“PDCA”的过程方法，即采用“P—策划、D—实施、C—检查（检查评估）、A—行动（持续改进）”的方法对公司提供服务的各个过程及其相互作用进行识别和管理，籍以持续改进和不断提高服务质量和管理水平。

公司物业管理服务业务流程图简示如下：



三、与业务相关的关键资源要素

（一）公司物业管理服务所依赖的重要资源

1、专业的管理团队

公司拥有一支专业的中、高层管理团队和技术队伍。现有员工中包括经济师、会计师、统计师、机电工程师、建筑工程师、园艺师、政工师在内的各类管理人员、专业技术人员和大学宿舍楼、教学楼管理员，各管理处保安、消防、清洁、绿化、维修、救生等经过专业培训的服务人员。主要管理人员均参加过全国物业管理企业经理资格培训和 ISO9001: 2000 内审员资格培训，学历均在大专以上，其中本科学历以上占 50%，具备较高的管理水平和发展的潜质，是一支专业、高效、团结、敬业、稳定的优秀管理团队。

2、较强的综合服务能力和区域适应能力

公司拥有十四年综合类高校物业管理服务经验，自 2000 年至今为：中山大学珠海校区、暨南大学、华南农业大学、中国石油大学（华东）青岛校区、北京第二外国语学院、西南政法大学等近四十所高校提供了物业管理服务，有着丰富的为各类型、各地域的高校、师生服务的经验。此外，公司还有九年艺术类院校物业管理服务经验和多年住宅、商业物业管理服务经验。

3、规范、完善的管理服务体系和监控评价机制

（1）具有严密的质量保障体系。公司在高校供应商中率先导入 ISO9001 质量标准管理体系、ISO14001 环境标准管理体系、OHSAS18001 职业健康管理体系，运用现代化的管理手段对物管服务进行监管，采用：“PDCA”的过程方法，即采用“P—策划、D—实施、C—检查（检查评估）、A—行动（持续改进）”的方法对公司提供服务的各个过程及其相互作用进行识别和管理，籍以持续改进和不断提高服务质量和管理水平。

（2）为规范公司物业管理业务的实施，公司制订了《公司管理制度汇编》、《员工手册》、《物业管理礼仪手册》、《物业管理职业道德手册》、《物业管理服务指南》、《ISO9000 质量管理体系文件》、《物业管理岗位作业指导卡》等涵盖公司物业管理业务各环节和流程的文件，在业务开展过程中有极强的操作性。

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

（二）主要无形资产的情况

公司主要的无形资产主要为办公软件，截至 2014 年 6 月 30 日，公司无形资产账面净值为 106,416.29 元。目前，公司未拥有任何注册商标和专利。公司的主营业务为物业管理，业务收入主要依靠提供物业服务取得。没有注册商标和专利等无形资产，对公司的持续经营无不利影响。

公司在经营中未使用专利或非专利技术，但使用了如下计算机软件：

序号	软件名称	著作权登记号	开发完成日期
1	社会化社会性网络服务平台管理软件 V 1.0	2014SR139228	2014 年 8 月 15 日
2	校园里校园生活服务 IOS 版软件 V 0.1.0	2014SR167796	2014 年 9 月 1 日
3	校园里校园生活服务 Android 版软件 V 0.1.0	2014SR168490	2014 年 9 月 1 日

前述计算机软件均系公司之控股子公司校里信息创作的作品，国家版权局依法为前述计算机软件进行了版权登记，校里信息依法享有前述计算机软件的著作权并依法授权公司使用。

（三）业务许可与公司资质

1、业务许可情况

截至本转让说明书签署之日，公司未取得任何特殊业务许可。

2、公司获得资质与荣誉情况

（1）公司的资质

公司主要经营业务是高校物业管理，物业管理业务开展需要取得物业管理企业资质证书。公司物业管理资质由公司或子公司取得，分公司开展物业管理服务依托总公司的物业管理资质，不需要单独获得物业管理资质。截至本反馈意见回复签署日，公司及子公司拥有的物业管理资质如下：

颁发（批准）单位	证书名称	公司名称	证书编号（代码）	核准日期
中华人民共和国建设部【现住建部】	《物业管理企业资质证书》，一级	丹田股份	（建）1040115	2005 年 1 月 17 日
青岛市国土资源和房屋管理局	《物业管理企业资质证书》，三级	山东丹田	鲁物 020A97	2011 年 1 月 24 日

公司目前拥有 4 家子公司，分别为丹田清洁服务有限公司、山东丹田物业管理有限公司、北京丹田物业管理有限公司和珠海校里信息服务有限公司

子公司名称	股权关系
-------	------

子公司名称	股权关系
丹田清洁服务有限公司	子公司，丹田股份持有 90%股权，珠海泛思特展览有限公司持有 10%股权
山东丹田物业管理有限公司	全资子公司
北京丹田物业管理有限公司 (正在办理注销)	全资子公司
珠海校里信息服务有限公司	子公司，丹田股份持有 55%股权，珠海飞企软件有限公司持有 45%股权

公司的子公司丹田清洁服务有限公司和珠海校里信息服务有限公司开展相应业务不需要资质。

公司报告期内存在子公司呼和浩特丹田物业服务有限责任公司(丹田股份持股 90%、丹田清洁服务有限公司持股 10%)。该子公司已于 2014 年 11 月 24 日完成注销程序。该子公司注销前，拥有《物业管理企业资质证书》，等级为三级。

公司正在进行注销的子公司北京丹田物业管理有限公司(以下简称“北京子公司”)未取得《物业管理企业资质证书》。其原因为：北京子公司系为了满足 2013 年北京地区项目的招标要求而设立，当时北京市政府采购中心要求参与公办高等院校校园物业管理服务投标的物业管理公司必须在当地注册独立经营的公司或子公司。为保证在北京的项目能顺利进行，公司于 2013 年 12 月成立了北京子公司。但随后北京市政府采购中心放宽了高校物业管理招标政策，在北京市有分公司的物业管理公司也可以投标。因此，公司决定注销北京子公司，并设立分公司开展业务，从而也未以北京子公司名义申请物业管理资质。目前北京子公司的税务注销已完成，正在办理其他机构的注销审批。

(2) 公司获得的荣誉

近年来，公司或公司管理的物业项目多次获得行业内各类荣誉，如：
连续六年获广东省珠海市工商行政管理局授予“守合同重信用企业”称号。
连续五年获广东省企业家协会授予“诚信企业”称号。
中山大学珠海校区教学区 2002 年荣获“全国物业管理示范大厦”称号。
中山大学珠海校区生活区 2003 年荣获“全国物业管理示范住宅小区”称号。
暨南大学珠海校区 2004 年荣获“全国物业管理示范住宅小区”称号。
中国石油大学青岛校区 2007 年荣获“全国物业管理示范住宅小区”称号。

(四) 取得特许经营权的情况

截至本转让说明书签署之日，公司未拥有其他特许经营权。

（五）主要生产设备等重要固定资产的情况

公司固定资产包括机器设备、运输工具和办公设备三类。截至 2014 年 6 月 30 日，其账面原值为 5,309,397.80 元，账面净值为 1,692,723.08 元。

（六）员工情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司在册员工人数为 4,233 人，按年龄结构、学历学位结构、任职分布、地域分布、工龄结构分类情况如下所示：

1、员工年龄结构

年龄分布	人数（人）	占员工总数比例
50 岁以上	1,532	36.19%
40-50 岁	1,554	36.71%
30-40 岁	746	17.62%
30 岁以下	401	9.47%
合计	4,233	100.00%

2、员工学历学位结构

文化程度	人数（人）	占员工总数比例
硕士研究生	2	0.05%
本科生	38	0.90%
专科生	379	8.95%
其他学历	3,814	90.10%
合计	4,233	100.00%

3、员工任职分布

人员类别	人数（人）	占员工总数比例
管理人员	250	5.91%
财务人员	13	0.31%
物业服务人员	3,970	93.79%
合计	4,233	100.00%

4、员工地域分布

地域范围	人数（人）	占员工总数比例
北京	98	2.32%
成都	181	4.28%
广州	566	13.37%
贵阳	163	3.85%
呼和浩特	2	0.05%

南京	258	6.09%
厦门	1,070	25.28%
重庆	316	7.47%
珠海	921	21.76%
山东	658	15.54%
合计	4,233	100.00%

5、员工工龄结构分布

工龄分布	人数（人）	占员工总数比例
1 年以下	1,433	33.85%
1 年--5 年	2,369	55.97%
5 年--10 年	425	10.04%
10 年以上	6	0.14%
合 计	4,233	100.00%

6、社保、住房公积金缴纳情况

报告期各期末，公司签订劳动合同人数情况如下：

时 点	劳动合同人数（不含返聘）	返聘人数
2012 年 12 月 31 日	3,469	776
2013 年 12 月 31 日	3,292	867
2014 年 6 月 30 日	3,251	982

报告期各期末，丹田股份为劳动合同工缴纳社保的人数具体情况：

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
养老保险	1,789	1,836	1,640
医疗—医疗保险	1,785	1,636	1,484
医疗—新农合	826		
工伤保险	1,816	1,807	1,608
失业保险	1,571	1,606	1,426
生育保险	1,791	1,915	1,720
商业意外险	2,380	2,366	

注：截至 2014 年 6 月 30 日，新农合为员工自己缴费。

报告期内，公司劳动合同人数与社保缴纳人数之间存在不一致的情况，具体原因为：一、公司部分雇员为退休返聘性质，无需参保；二、部分雇员已在户籍地参加新农合；三、未参保医疗保险的员工公司为员工购买了商业意外险作为补充。

报告期内，公司未为员工缴纳住房公积金，但公司为项目现场员工提供了宿舍，部分解决了住宿问题。

公司拟为尚未参加新农合的员工支付参保费用，由他们自行参保新农合，部分地区已经在 2014 年 9 月开始实施。

7、核心业务人员情况

(1) 高源泽：男，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，重庆建筑工程学院毕业，本科学历。曾就职于中国建筑四局六公司第四分公司，2006 年 10 月至今就职于丹田股份，任助理总经理。

(2) 肖志旺：男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，福建农林大学蜂学系蜂产品加工专业毕业，本科学历。曾就职于珠海市平沙区华丰食品厂、珠海市丹田百货管理有限公司、深圳好百年家居连锁有限公司。2006 年 8 月至今就职于丹田股份，任助理总经理。

(3) 杨启萍：详见本转让说明书第一节之四“公司董事、监事、高级管理人员基本情况”。

(4) 刘先锋：详见说明书第一节之四“公司董事、监事、高级管理人员基本情况”。

截至本说明书签署之日，上述核心技术人员均未持有公司股份。

报告期内核心业务人员变动情况

年度	人员	职位	入职时间
2012 年-至今	杨启萍	副总经理	2001 年 06 月
	刘先锋	副总经理	1998 年 01 月
	高源泽	助理总经理	2006 年 10 月
	肖志旺	助理总经理	2006 年 07 月

控股子公司校里信息核心技术人员情况

公司控股子公司校里信息有研发及设计人员 6 人，基本情况如下：

名字	职称	特长
梁卓山	后端架构师	服务器端架构
张茂森	后端架构师	服务器端性能优化
罗震	高级软件工程师	IOS 客户端 UI 特效
余伟明	高级软件工程师	IOS 客户端架构
曹文伟	中级软件工程师	android 客户端架构

洪春华	中级软件工程师	android 客户端 UI 特效
-----	---------	-------------------

公司核心技术人员未持有公司股份。报告期内，公司的核心技术人员稳定，未发生重大变化。

公司从事的物业管理行业，主要依赖于人力资源对业主进行物业管理服务。行业特性决定，普通员工受教育层度一般，但并不妨碍公司在专业的经营管理团队运营下，依托专业的中层管理队伍和适应业务需要的特定专业技术人员，配合具备熟练劳动技能、吃苦耐劳的一线工作人员的辛勤劳动，为业主提供优质的物业管理服务。从资产角度看，除需具备在物业现场进行物业管理服务的必要辅助材料如：维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用品外，公司进行正常经营不过多依赖于资产规模。公司物业管理业务的开展更多的依赖于对人员的统筹、安排等管理能力和经验，以及对物业设施的维护经验。公司现有经营管理层的学历、职业资格、从业经历和经验、公司员工状况能很好的与公司物业管理业务相匹配和互补。

（七）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

四、业务经营情况

（一）业务收入的情况

报告期内，公司的主营业务收入来自三类服务：高校物业管理服务、住宅和商业楼宇物业管理服务和其他服务，其服务按类别分类的营业收入及占当期主营业务收入的比如下表所示：

单位：万元

产品名称	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
校园服务	6,923.88	87.29%	13,165.86	87.64%	12,330.94	85.97%
住宅服务	716.12	9.03%	1,349.53	8.98%	1,377.40	9.60%
商业服务	283.34	3.57%	464.99	3.10%	570.03	3.97%
其他	8.95	0.11%	41.89	0.28%	64.43	0.45%
合 计	7,932.29	100.00%	15,022.27	100.00%	14,342.79	100.00%

报告期内，公司的主要业务收入来自于校园服务，商业服务、住宅服务和其他收入占比较小。公司的业务经营能力主要体现在为高校师生提供专业物业管理服务上。

（二）主要客户的情况

2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司对前五名客户年销售额总计占当期全部营业收入的比重分别为 30.56%、30.31%以及 30.43%。具体情况如下表所示：

单位：万元

2014 年 1-6 月前五名客户			
序号	客户名称	年营业额	占当期全部营业收入的比例
1	华侨大学后勤与资产管理处	552.29	6.96%
2	集美大学诚毅学院	507.26	6.39%
3	集美大学资产与后勤管理处	464.00	5.85%
4	西南政法大学渝北校区	458.31	5.78%
5	中国石油大学（华东）青岛校区	431.75	5.44%
合 计		2413.61	30.43%
2013 年度前五名客户			
序号	客户名称	年营业额	占当期全部营业收入的比例
1	华侨大学后勤与资产管理处	1,059.95	7.06%
2	集美大学诚毅学院	1,015.04	6.76%
3	集美大学资产与后勤管理处	871.94	5.80%
4	西南政法大学渝北校区	815.52	5.43%
5	中国石油大学（华东）青岛校区	790.12	5.26%
合 计		4,552.58	30.31%
2012 年度前五名客户			
序号	客户名称	年营业额	占当期全部营业收入的比例
1	华侨大学后勤与资产管理处	1,042.63	7.27%
2	集美大学诚毅学院	1,026.64	7.16%
3	西南政法大学渝北校区	799.52	5.57%
4	集美大学资产与后勤管理处	798.00	5.56%
5	中国石油大学（华东）青岛校区	716.32	4.99%
合 计		4,383.12	30.56%

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与上述客户均不存在任何关联关系。

公司不存在向单个客户的销售额超过当期营业收入 50%的情况。

（三）主要服务用材料采购情况以及主要供应商的情况

1、采购情况

公司提供物业管理服务所需要的辅助材料主要包括维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用品。其中各项主要包括：

维修用零配件：各种型号节能灯、灯架、电感镇流器、开关、导轨、锁、冲

水阀、水龙头、水管、油漆、铜线等；

清洁用品：主要采购的是大垃圾袋、尘推罩、尘推架、漂白水、洁厕灵、洁尔亮、不锈钢保护剂、扫把、拖把、毛巾等；

绿化用品：化肥、农药、绿化工具维修配件（刀片、齿轮、活塞等）、绿化用汽油等；

安保用品：雨衣、白手套、多功能服、反光背心、橡胶棒、路锥等。

上述各项采购内容的金额及占经营成本比重如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
		采购额	采购额	采购额
1	维修用零配件	265.16	627.19	504.51
2	清洁用品	146.29	314.03	290.96
3	绿化用品	34.28	81.23	82.11
4	安保用品	7.05	19.00	32.52
	合计	452.77	1,041.45	910.09
	营业成本	6,723.42	13,013.52	12,317.82
	主要服务用材料占成本比例	6.73%	8.00%	7.39%

2、主要供应商的情况

报告期内，公司对前五名供应商年采购额总计占当期采购总额的比重分别为 18.94%、19.99%以及 24.42%。具体情况如下表所示：

2014 年 1-6 月前五名供应商			
序号	供应商名称	年采购额（万元）	占总采购额比例
1	成都市新都区华夏工具有限责任公司	36.49	5.87%
2	黄岛区富华信五金店	33.44	5.38%
3	广州市荔湾区恒生贸易部	29.57	4.75%
4	厦门市集塑贸易有限公司	28.28	4.55%
5	厦门市集美区祺鑫隆五金店	24.12	3.88%
	合 计	151.90	24.42%
	采购总额	622.04	100.00%
2013 年度前五名供应商			
序号	供应商名称	年采购额（万元）	占总采购额比例
1	黄岛区富华信五金店	71.39	5.29%
2	成都市新都区华夏工具有限责任公司	60.24	4.46%

3	广州市荔湾区恒生贸易部	56.71	4.20%
4	渝北区宏鑫建材经营部	47.73	3.54%
5	厦门市集美区祺鑫隆五金店	33.85	2.51%
	合 计	269.91	19.99%
	采购总额	1,350.29	100.00%
2012 年度前五名供应商			
序号	供应商名称	年采购额（万元）	占总采购额比例
1	黄岛区富华信五金店	57.15	4.58%
2	广州市荔湾区恒生贸易部	56.17	4.50%
3	成都市新都区华夏工具有限责任公司	45.03	3.61%
4	厦门市集美区祺鑫达五金店	44.97	3.60%
5	厦门市集塑贸易有限公司	33.04	2.65%
	合 计	236.37	18.94%
	采购总额	1,247.89	100.00%

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与上述供应商均不存在任何关联关系。

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

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、（销售）经营合同：

报告期内，公司签订的年合同金额为 500 万元以上的校园物业管理服务合同及续约情况如下：

序号	合同名称	合同对象	合同内容	原合同有效期	续签合同有效期	合同履行状态
1	《华侨大学厦门校区物业管理合同书》	华侨大学后勤与资产管理处	宿管、维修、保安、清洁	2011.08.15-2015.08.14		正在履行
2	《集美大学诚毅学院物业服务合同书》	集美大学诚毅学院	宿管、维修、保安、清洁、绿化	2011.09.01-2014.08.31	2014.09.01-2015.08.31	正在履行
3	《集美大学主校区物业管理委托服务合同书》	集美大学	宿管、维修、保安、清洁、绿化	2013.08.20-2014.08.19	2014.08.20-2017.08.19	正在履行

序号	合同名称	合同对象	合同内容	原合同有效期	续签合同有效期	合同履行状态
4	《中国石油大学(华东)青岛校区物业管理合同》	中国石油大学(华东)	物业管理服务	2013.08.01-2016.07.31		正在履行
5	《集美大学主校区物业管理委托服务合同书》	集美大学	宿管、维修、保安、清洁、绿化	2012.08.20	2013.08.19	合同到期后已续约
6	《西南政法大学渝北校区物业管理委托合同》	西南政法大学	绿化、清洁、环卫、保安、维修、宿管、多媒体管理、体育器材、游泳救生	2011.08.01-2014.07.31	2014.08.01-2017.07.31	正在履行
7	《华南农业大学物业管理委托合同》	华南农业大学	维修、保安、清洁、绿化	2011.07.01-2014.06.30	2014.07.01-2018.06.30	正在履行
8	《暨南大学学生宿舍物业管理服务委托合同》	暨南大学	宿管、维修、保安、清洁、绿化	2013.11.19-2016.11.18		正在履行
9	《东南大学成贤学院浦口西校区物业管理委托合同》	东南大学成贤学院	环卫绿化、保安、清洁、维修、宿管、配电房值班室	2013.08.01-2014.07.31	2014.08.01-2017.07.31	正在履行
10	《厦门大学翔安校区物业管理合同》	厦门大学翔安校区	物业管理服务	2013.08.01-2014.07.31	2014.08.01-2017.07.31	正在履行
11	《厦门大学翔安校区物业管理合同》	厦门大学翔安校区	物业管理服务	2012.08.01-2013.07.31	2013.08.01-2014.07.31	合同到期后已续约
12	《贵州大学花溪新校区物业管理委托合同》	贵州大学花溪新校区	物业管理服务	2011.11.01-2014.10.31	2014.11.01-2015.10.31	正在履行
13	《中山大学珠海校区物业管理服务合同》	中山大学	绿化、保安、清洁、环卫、维修、宿管	2011.08.15-2014.08.14		续约谈判中

(1) 2011年8月15日, 丹田股份与华侨大学后勤与资产管理处签订了《华侨大学厦门校区物业管理合同书》, 约定向华侨大学厦门校区提供宿管、维修、保安、清洁服务, 合同约定履行期限为2011年8月15日至2015年8月14日,

年合同金额为 1,140 万元，正在履行。

(2) 2011 年 9 月 1 日，丹田股份与集美大学诚毅学院签订了《集美大学诚毅学院物业服务合同书》，约定向集美大学诚毅学院提供宿管、维修、保安、清洁、绿化服务，合同约定履行期限为 2011 年 9 月 1 日至 2014 年 8 月 31 日，年合同金额为 1,015 万元。至本转让说明书签署日，该合约已经续签，新合同到期日为 2015 年 8 月 31 日。

(3) 2013 年 8 月 20 日，丹田股份与集美大学签订了《集美大学主校区物业管理委托服务合同书》，约定向集美大学主校区提供宿管、维修、保安、清洁、绿化服务，合同约定履行期限为 2013 年 8 月 20 日至 2014 年 8 月 19 日，年合同金额为 928 万元，该等履行完毕。至本转让说明书签署日，该合约已经续签，新合同到期日为 2017 年 8 月 19 日。

(4) 2013 年 8 月 1 日，丹田股份与中国石油大学签订《中国石油大学（华东）青岛校区物业管理合同》，约定向中国石油大学（华东）青岛校区提供物管服务，合同约定履行期限为 2013 年 8 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日，年合同金额为 860 万元，正在履行。

(5) 2012 年 10 月 8 日，丹田股份与集美大学主校区签订了《集美大学主校区物业管理委托服务合同书》，约定向集美大学主校区提供宿管、维修、保安、清洁、绿化服务，合同约定履行期限为 2012 年 8 月 20 日至 2013 年 8 月 19 日，年合同金额为 798 万元，履行完毕。本转让说明书将其作为报告期内重大合同列示，其后续签约情况请见合同（3）。

(6) 2011 年 8 月 1 日，丹田股份与西南政法大学《西南政法大学渝北校区物业管理委托合同》，约定向西南政法大学渝北校区提供绿化、清洁、环卫、保安、维修、宿管、多媒体管理、体育器材管理服务，合同约定履行期限为 2011 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日，年合同金额为 748 万元，目前已履行完毕。截至本转让说明书签署日，该等合约已经续签，新合同到期日为 2017 年 7 月 31 日。

(7) 2011 年 7 月 1 日，丹田股份与华南农业大学签订了《华南农业大学物业管理委托合同》，约定向华南农业大学提供维修、保安、清洁、绿化服务，合同约定履行期限为 2011 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日，年合同金额为 689

万元，目前已履行完毕。截至本转让说明书签署日，该等合约已经续签，新合同到期日为 2018 年 6 月 30 日

(8) 2013 年 11 月 19 日，丹田股份与暨南大学签订了《暨南大学学生宿舍物业管理服务委托合同》，约定向暨南大学学生宿舍提供宿管、维修、保安、清洁、绿化服务，合同约定履行期限为 2013 年 11 月 19 日至 2016 年 11 月 18 日，年合同金额为 677 万元，目前该合同正在履行。

(9) 2013 年 8 月 1 日，丹田股份与东南大学成贤学院签订了《东南大学成贤学院浦口西校区物业管理委托合同》，约定向东南大学成贤学院西校区提供环卫绿化、保安、清洁、维修、宿管、配电房值班室服务，合同约定履行期限为 2013 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日，年合同金额为 613 万元，目前该合约已经履行完毕。截至本转让说明书签署日，该合约已经续签，新合约到期日为 2017 年 7 月 31 日。

(10) 2013 年 7 月 25 日，丹田股份与厦门大学翔安校区签订了《厦门大学翔安校区物业管理合同》，约定向厦门大学翔安校区提供物业管理服务，合同约定履行期限为 2013 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日，年合同金额为 600 万元。目前该合约已履行完毕。截至本转让说明书签署日，该合约已经续签，新合同到期日为 2014 年 7 月 31 日。

(11) 2012 年 7 月 9 日，丹田股份与厦门大学翔安校区签订了《厦门大学翔安校区物业管理合同》，约定向厦门大学翔安校区提供物业管理服务，合同约定履行期限为 2012 年 8 月 1 日至 2013 年 7 月 31 日，年合同金额为 583 万元。该合约已履行完毕。本转让说明书将其作为报告期内重大合同列示，其后续签约情况请见合同 (10)。

(12) 2011 年 12 月 30 日，丹田股份与贵州大学签订了《贵州大学花溪新校区物业管理委托合同》约定向贵州大学花溪新校区提供物业管理服务，合同约定履行期限为 2011 年 11 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日，年合同金额为 555 万元，目前该合同已经履行完毕。截至本转让说明书签署日，该合约已经续签，新合同到期日为 2015 年 10 月 31 日。

(13) 2011 年 8 月 15 日，丹田股份与中山大学签订了《中山大学珠海校区物业管理服务合同》，约定向中山大学珠海校区提供绿化、保安、清洁、环卫、

维修、宿管服务，合同约定履行期限为 2011 年 8 月 15 日至 2014 年 8 月 14 日，年合同金额为 543 万元，履行完毕。目前该合约尚在进行续约谈判。

2、借款合同

报告期内，公司借款合同如下：

序号	贷款合同号	贷款银行	合同贷款金额	利率	借款起止日期	担保合同号	担保登记情况
1	项目借款合同（编号：XRZ10013）	厦门国际银行珠海分行	4000 万元	五年期以上贷款基准利率上浮 10%	2010.9.10-2020.9.10	不动产抵押合同（编号：XRZ10013）	保证人：1.丹田集团；2.丹田置业 抵押人及抵押物：丹田置业的房产
2	2012 年深珠海筹综贷字第 002 号	中国民生银行股份有限公司深圳分行	600 万元	8.856%	2012.2.29-2013.2.28	最高额保证合同：2012 深珠海筹综额字第 001-1 号、2012 深珠海筹综额字第 001-2 号 最高额担保合同、最高额抵押合同：2012 深珠海筹综额字第 001 号	丹田实业：最高额抵押
3	2012 年深珠海筹综贷字第 001 号	中国民生银行股份有限公司深圳分行	1400 万元	7.872%	2012.2.9-2013.2.9	最高额保证合同：2012 深珠海筹综额字第 001-1 号、2012 深珠海筹综额字第 001-2 号 最高额担保合同、最高额抵押合同：2012 深珠海筹综额字第 001 号	丹田实业：最高额抵押
4	华银（2011）珠固贷字（胡湾）第 228 号	珠海华润银行股份有限公司	1000 万元	8.645%	2011.9.23-2013.9.23	保证合同：华银（2011）珠额保字（胡湾）第 228 号 抵押合同：华银（2011）珠额抵字（胡湾）第 228 号 质押合同：华银（2011）珠金质字（胡湾）第 228 号 最高额抵押合同	保证人：珠海华鼎融资担保有限公司 抵押物：商铺 质物：保证金 丹田置业：最高额抵押
5	华银（2011）珠流贷字（胡湾）第 228 号	珠海华润银行股份有限公司	900 万元	8.528%	2011.9.23-2012.9.23	保证合同：华银（2011）珠额保字（胡湾）第 228 号 抵押合同：华银（2011）珠额抵字（胡湾）第 228 号 质押合同：华银	保证人：珠海华鼎融资担保有限公司 抵押物：商铺 质物：保证金 丹田置业：最高额抵押

						(2011)珠金质字 (胡湾)第 228 号 最高额抵押合同	
6	2010 年深 珠海筹综 贷字 001 号	中国民生 银行股份 有限公司 深圳分行	2000 万 元	6.972%	2011.1.7-2 012.1.7	最高额抵押合同: 2010 年深珠海筹 综额字 001 号	
7	12050800 6 (借款方 为丹田智 能科技,报 告期内曾 为丹田股 份控股子 公司)	交通银行 股份有限 公司珠海 分行	3000 万	7.544%	2012.4.18- 2013.4.18	综合授信合同 120508006 最高额抵押合同: 120508006	丹田置业: 最高 额抵押

(3) 担保合同

报告期内, 公司未签订对外担保合同。

(4) 采购合同

报告期内, 公司未签订重大采购合同。公司经营成本主要是人力成本和提供物业管理服务所需要的辅助材料主要包括维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用品。物料采购由各分、子公司自行采购, 随用随买, 一般没有签订大额供货合同。

3、住宅服务合同情况简介

报告期内, 公司住宅服务的合同签订方与最终接受服务方情况统计如下:

2012 年:

地区/分 公司	序 号	合同签订方	最终接受服务方
1.珠海	1	将军花园业主委员会	将军花园
	2	凤凰路公寓业主委员会	凤凰路公寓
	3	珠海经济特区丹海房产有限公司/珠海市香洲区华前村村民委员会	美丽湾
	4	珠海经济特区丹田置业有限公司	丹田广场
	5	珠海市前山浩益房地产开发有限公司	浩益花园
	6	珠海市香榭丽广场有限公司	新天地
	7	中山大学珠海校区倚海苑业主委员会	倚海苑

	8	中山大学附属第五医院/银星花园住宅小区业主委员会	医星花园
	9	暨南大学珠海学院	暨教公寓
	10	珠海市鑫北发展有限公司	鑫北花园
	11	珠海市香洲区中新国际花园小区业主委员会	中新国际
	12	珠海市国鼎集团有限公司	凤凰海域
	13	珠海市糖烟酒有限公司	雅乐园
	14	珠海博健置业有限公司	明珠山庄(已经撤场)
	15	珠海市国鼎集团有限公司	棕榈四季
2.广州	1	暨南大学	广暨教工
	2	中山大学北校区竹丝村住宅小区业主委员会	竹丝村
	3	星海音乐学院后勤管理处	星海苑
3.青岛	1	青岛开发区海韵嘉园业主委员会	海韵嘉园

2013 年:

地区/分公司	序号	客户名称	最终接受服务方
1.珠海	1	将军花园业主委员会	将军花园
	2	凤凰路公寓业主委员会	凤凰路公寓
	3	珠海经济特区丹海房产有限公司/珠海市香洲区华前村村民委员会	美丽湾
	4	珠海经济特区丹田置业有限公司	丹田广场
	5	珠海市香榭丽广场有限公司	新天地
	6	中山大学珠海校区倚海苑业主委员会	倚海苑
	7	暨南大学珠海学院	暨教公寓
	8	珠海泓华房地产发展有限公司	马赛公馆
	8	珠海市鑫北发展有限公司	鑫北花园
	9	珠海市香洲区中新国际花园小区业主委员会	中新国际
	10	珠海市国鼎集团有限公司	凤凰海域
	11	珠海市糖烟酒有限公司	雅乐园
	12	珠海市国鼎集团有限公司	棕榈四季
	13	中山大学附属第五医院/银星花园	医星花园

		园住宅小区业主委员会	
2.广州	1	暨南大学	广暨教工
	2	中山大学北校区竹丝村住宅小区业主委员会	竹丝村
	3	星海音乐学院后勤管理处	星海苑
3.青岛	1	青岛开发区海韵嘉园业主委员会	海韵嘉园

2014 年 1-6 月：

地区/分公司	序号	客户名称	最终接受服务方
1.珠海	1	将军花园业主委员会	将军花园
	2	凤凰路公寓业主委员会	凤凰路公寓
	3	珠海经济特区丹海房产有限公司/珠海市香洲区华前村村民委员会	美丽湾
	4	珠海经济特区丹田置业有限公司	丹田广场
	5	珠海市香榭丽广场有限公司	新天地
	6	中山大学珠海校区倚海苑业主委员会	倚海苑
	7	暨南大学珠海学院	暨教公寓
	8	珠海泓华房地产发展有限公司	马赛公馆
	8	珠海市鑫北发展有限公司	鑫北花园
	9	珠海市香洲区中新国际花园小区业主委员会	中新国际
	10	珠海市国鼎集团有限公司	凤凰海城
	11	珠海市糖烟酒有限公司	雅乐园
	12	珠海市国鼎集团有限公司	棕榈四季
	13	中山大学附属第五医院/银星花园住宅小区业主委员会	医星花园
2.广州	1	暨南大学	广暨教工
	2	中山大学北校区竹丝村住宅小区业主委员会	竹丝村
3.青岛	1	青岛开发区海韵嘉园业主委员会	海韵嘉园

公司存在向家庭业主直接提供服务的情形，主要是为业主提供上门家政清洁

服务。这部分服务主要是在珠海的美丽湾小区和凤凰海域小区，报告期内公司提供的该类服务收入如下：

单位：元

小区名称	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-6 月
美丽湾小区	23,420.00	80,450.00	28,634.00
凤凰海域小区	29,200.00	20,400.00	15,600.00
合计	52,620.00	100,850.00	44,234.00

五、商业模式

公司是专注于高校物业管理服务的服务提供商，是中国国内较早涉足高校后勤专业化管理的公司。公司历经多年高校后勤社会化改革的锤炼，在高校后勤物业服务领域积累了丰富的管理经验，业务从单一的学生公寓管理发展到校园绿化、保洁、安保、设施设备维修等综合服务，服务物业类型涵盖校园、住宅、大型商业广场及办公楼宇等。业务辐射北京、广州、成都、南京、重庆、贵阳、青岛、厦门、珠海等近 12 个城市，为中山大学、暨南大学、集美大学、东南大学、四川音乐学院、北京第二外国语学院、中国戏曲学院等 50 余家国内知名高校提供包括环境保洁、保安、设备运行与维护、绿化维护、校舍管理、教学设施管理等在内的综合服务，服务面积约 1,000 万平方米，服务师生约 40 万人。报告期内，公司毛利率水平约 14% 左右。与同行业可比上市公司的物业管理板块经营情况对比，公司的毛利率水平较低，主要原因系公司的主要服务市场为高校，业务定价根据高校后勤服务预算招标，难以获取相对高价。同行业可比上市公司如万科、深物业等公司的物业管理服务专注于自身开发高端住宅，服务定价较高，可获得更高的毛利率。

公司的全国范围的业务经营主要依托当地分、子公司展开。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、子公司董事会成员推荐、行使股东投票权上对分、子公司进行有效控制。

1、股权状况

公司的分公司不具备法人地位，业务开展需依托总公司的支持。公司的子公司具备独立法人地位，可以独立开展经营。公司的子公司股权结构情况如下：

子公司名称	股权关系
丹田清洁服务有限公司	子公司，丹田股份持有 90%股权，珠海泛思特展览有限公司持有 10%股权
山东丹田物业管理有限公司	全资子公司
北京丹田物业管理有限公司 (正在办理注销)	全资子公司
珠海校里信息服务有限公司	子公司，丹田股份持有 55%股权，珠海飞企软件有限公司持有 45%股权

从股权结构上，公司可通过股东会表决，对子公司的重大业务经营和决策作出决定。

2、决策机制

经营决策上，公司的分公司主要经营管理人员均由总公司任免，总公司对分公司人事拥有决定权，可有效保证分公司管理人员的经营思路与总公司决策保持一致。对于公司控制的子公司，公司主要依靠推荐董事、股东会表决等方式，对子公司重大经营决策作出重要影响和控制。

3、业务经营

公司的各分公司为非企业法人，无物业管理资质证书。高校物业管理项目的管理人一般以招投标形式决定，分公司参与投标需以总公司名义进行。总公司具物业管理一级资质，在投标过程中具有优势，总公司投标成功后将项目交给项目所在地的分公司进行具体的运作管理经营。

4、公司制度

公司拥有完善的内部经营管理制度，有专门的分公司管理制度，对分公司业务开展、固定资产管理、人员培训、资金财务管理等重大方面进行了有序规范。公司通过控股股东地位，可决定子公司的重要经营政策。

5、财务政策

公司统一管理和控制总、分公司的财务。公司对分公司财务控制主要表现为：公司为各分公司配备一名会计、出纳，由总公司统一管理。每个分公司进行单独的账务处理，细致核算各分公司项目利润；项目承接后，总公司按照项目的大小审批相应的物资用于项目进场；进场后，资金管理上实行收支两条线。项目收取的物业管理费按统一要求转入总公司账户，进行收入的集中管理，每月由分公司

申请费用备用金，总公司审批后再拨付给分公司，分公司只能在申请额度内使用资金。分公司人员的公司费用，每月由分公司核算后上报总公司审批再由总公司转出；每月初总公司进行各项目应收管理费的统计，分发给个分公司总经理以便催收管理费用。对于子公司的财务管理，公司通过推荐董事会成员，对董事会决定作出重大影响，从而从子公司财务人员、财务制度等方面对子公司的财务进行控制。

6、利润分配

根据收支两条线的政策，分公司没有项目利润分配权，项目收入和费用由总公司统一管理，项目利润留存于总公司。对于子公司的利润，公司通过行使股东表决权，对子公司利润分配的议案进行表决，根据公司的控股地位，公司对子公司的利润分配具有决定权。

综上，公司能够对分、子公司的资产、人员、业务、收益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。

六、所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司在行业中的竞争地位

（一）所处行业概况

所谓物业管理，是指物业管理企业受业主委托，以商业经营的手段管理物业，为业主和承租人提供高效、优质和经济的服务，使物业发挥最大的经济价值和使用价值。一般认为，物业管理在我国仅有 30 余年的发展历史，首先发端于沿海发达城市，逐步向内陆地区延伸，在国外，物业管理已经有一百多年的历史。从国外物业管理的起源来看，近代意义的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑管理人员组织（CBMO—Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。随后，自万国博览会开始，物业管理于二十世纪 50 年代左右逐渐成为一个成型的产业。

我国的物业管理行业诞生自改革开放以后。自改革开放以来，随着我国城镇住房制度改革的力度不断深化，房屋的所有权结构发生了重大变化，公有住房逐渐转变成个人所有。原来的公房管理者与住户之间管理与被管理的关系，也逐渐演变为物业管理企业与房屋所有权人之间服务与被服务关系。在住房制度改革和城市建设发展过程中，物业管理才由香港引入。深圳是公认的我国物业管理的发

源地。1981年3月10日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国内地物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。截止2013年底，我国已成立约71,000家物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，2012年底我国物业管理面积约为145.3亿平方米，较国家统计局2008年发布的第二次经济普查数据公报（以下简称2008年经济普查）显示的125.46亿平方米增长了约16%。

虽然我国物业管理行业起步较早，但真正意义上的市场化物业管理却起步较晚。2003年6月8日，国务院首次颁布《物业管理条例》，明文禁止物业自建自管，物业企业与建筑企业脱离，标志着我国物业管理行业真正走向专业化服务的道路，开始摆脱建筑企业、开发商附属服务的形象。此后，我国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要明确提出要规范物业管理行为，提高市场化程度；继续推进政府机关和事业单位后勤服务社会化改革等指导要求。目前我国内地物业管理模式主要有三种：

1、专业物业管理模式：管理内容为业主或住户提供全方位的综合服务，寓物业管理于服务中；经费来源主要是通过收取管理费和多种经营来解决，为住户提供有偿服务；服务对象主要是高档物业，如写字楼、别墅、宾馆、公寓等，这种模式代表了物业管理模式未来的发展方向；

2、专业化与行政性相结合的管理模式：物业管理机构大多由发展商自行组建，管理对象以住宅小区为主；由于福利性管理的影响，这类公司很难实现资金平衡，只能靠经营其它产业，或者由发展商支持获得平衡；管理目标是为居民提供一个安静舒适、方便安全的居住环境，以支持发展商的开发；

3、传统行政性福利管理模式：即单位自管。从总体上看，目前后两种模式尤其是第三种模式仍占主要地位，第一种模式处于起步阶段。从管理服务质量看，市场上有影响的专业物业管理公司有10多家，主要是合资或外资企业，如怡信、魏理仕、第一太平戴维斯、九龙仓物业、万通璐顿、威格斯、太联物业等。中资的以万科物业、金地物业较为知名。

丹田股份目前致力耕耘的高等院校物业管理服务，是物业管理行业的细分行业之一。自1985年中共中央《关于教育体制改革的决定》明确提出：“高校后

勤改革的方向是社会化”，我国高校后勤服务就开始向社会化转型，而高校物业管理是高校后勤服务的重中之重，涵盖了后勤服务的大部分内容和要素。起步阶段，作为后勤社会化改革重要内容的高校物业管理发展，步伐相对滞后。尽管少数高校物业顺应了时代潮流，成立了独立法人企业的后勤实体，完全从高校后勤管理部门母体中脱离了出来，但多数高校仍沿用了以往的传统管理模式，实行校内乙方管理模式。这种模式并非真正的市场化服务模式。

1999 年国务院决定快速启动高校后勤社会化改革，于当年底召开第一次全国高校后勤社会化改革工作会议，会议出台改革政策：快速实现后勤人员与学校行政剥离，组建校内后勤服务实体并积极创造条件使之注册为独立法人资格；推进学生公寓、学生食堂社会化建设步伐；要求各地积极探索高校后勤社会化服务体系。

1、行业分类

公司是一家高校物业管理主营业务的企业，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）规定，公司所处行业为其它服务业（O81）；根据国家统计局《国民经济行业分类》国家标准（GB/T 4754-2011），公司所处行业为商务服务业（L72），分类细目为单位后勤管理服务（L7213）

2、行业监管体制

公司所属行业的主要监管部门有住房和城乡建设部、中国物业管理协会及各地方协会等。

3、行业法律法规

总体来看，我国物业管理行业政策法规日臻完善。法律层面上，有全国人民代表大会及常委会通过的《物权法》和相关法律；最高人民法院发布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》；行政法规层面上，有《物业管理条例》；行政规章层面上，有国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》，建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理办法》，建设部、人事部共同制定的《物业管理师制度暂行规定》，建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《物业承接查验办法》等。

全国 31 个省、自治区、直辖市，有 20 个颁布了行业条例、4 个颁布了管理办法或规定。27 个省会城市，有 16 个颁布了条例，4 个制定了办法，3 个制定了规定。总体看。我国物业管理法规体系基本建立。

目前我国物业管理行业主要适用法律法规包括：

颁布时间	法规名称	主要内容
2007.08	《物业管理条例》修订版	国务院修改原《物业管理条例》
2007.06	《劳动合同法》	中国人大颁布关于明确劳动合同双发当事人权利和义务，保护劳动者合法权益。
2007.03	《物权法》	中国人大颁布关于维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权。
2006.01	《电梯应急指南》	建设部颁布关于最大限度保障乘客在电梯紧急情况下人身安全和设备安全的指南。
2005.11	《物业管理师制度暂行规定》	国人部颁布关于规范物业管理行为以及提高物业管理专业管理人员素质的规定。
2004.06	《住房专项维修基金征免营业税问题》	国家税务总局颁布住房专项维修基金征免营业税问题。
2004.09	《业主临时公约（示范文本）》	建设部颁布关于物业管理的临时公约。
2004.09	《前期物业服务合同（示范文本）》	建设部颁布关于规范前期物业管理活动，引导前期物业管理活动当事人权利与义务，减少纠纷。
2004.07	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部印发关于规范物业服务收费行为，提高物业服务收费透明度，维护业主和物业管理企业合法权益等。
2004.07	修改《城市供水水质管理规定》	建设部关于修改《城市供水水质管理规定》的决定。
2004.07	《城市房屋白蚁防止管理规定》	建设部颁布关于加强城市房屋白蚁防治管理，控制白蚁危害。
2004.07	《城市危险房屋管理规定》	建设部关于修改《城市危险房屋管理规定》的决定。
2004.03	《物业管理企业资质管理办法》	建设部颁布关于加强物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理水平。

颁布时间	法规名称	主要内容
2004.01	《普通住宅校区物业管理服务等级标准》	中物协颁布普通住宅校区物业管理服务等级标准。
2003.06	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部颁布关于规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标的合法权益。
2003.06	《业主大会规程》	建设部颁布业主大会规程。
2003.11	《物业服务收费管理办法》	国家发展改革委，建设部颁发关于规范物业管理服务收费行为。
2003.06	《物业管理条例》	国务院颁布物业管理条例，规范物业管理行为。
2003.02	《评判专家和评判专家库管理暂行办法》	国家发展计划委员会颁布关于加强评判专家的监督管理，健全评判专家库制度，保证评标活动的公平等。
2002.05	《住宅室内装饰装修管理办法》	建设部颁布住宅室内装饰装修管理办法，保证装修工程的质量和安全。
2001.11	《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》	公安部颁布关于加强和规范机关、团体、企业、事业单位的消防安全管理。
2001.08	修改《城市异产毗连房屋管理规定》	建设部决定修改原《城市异产毗连房屋管理规定》
2000.06	《房租建筑工程质量保修办法》	建设部颁布保护建设单位、施工单位、房屋建筑所有人和使用人的合法权益。
2000.05	《全国物业管理示范住宅校区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作》	建设部决定修改原《全国物业管理示范住宅校区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作》
1999.12	《房地产开发企业会计制度》	财政部关于物业管理企业执行《房地产开发企业会计制度》有关问题的通知。
1999.10	《前期物业管理服务协议（示范文本）》	建设部颁布规范物业管理市场行为，保障前期物业管理活动当事人的合法权益，减少纠纷。
1999.05	《加强电梯管理的暂行规定实施细则》	建设部、国家经济贸易委员会、国家技术监督局发布的加强电梯管理的暂行规定实施细则。
1998.01	《物业管理企业财务管理规定》	财政部颁布物业管理企业财务管理规定。
1998.12	《国家税务总局关于物业管理企业的代收费用有关营业税问题的	国家税务总局颁布物业管理企业代收费用营业税问题。

颁布时间	法规名称	主要内容
	通知》	
1998.11	《住宅公用部位公用设施设备维修基金管理办法》	建设部以及财政部印发住宅共用部位公用设施设备维修基金管理办法。
1996.06	《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》	建设部颁布关于物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训上岗制度的通知。
1996.07	《生活饮用水卫生监督管理办法》	建设部、卫生部颁布生活饮用水卫生监督管理办法。
1994.04	《城市新建住宅小区管理办法》	建设部颁布城市新建住宅小区管理办法，推进小区社会化、专业化的管理模式。
1993.11	《城市住宅校区竣工综合验收管理办法》	建设部颁布城市住宅校区竣工综合验收管理办法。

4、行业政策情况

1985 年中共中央《关于教育体制改革的决定》明确提出，高校后勤改革的方向是社会化。最有成效的探索行动就是“后勤经费大包干”，绝大多数学校都尝试过包干之路，取得了一定效果，至少有利于降低成本、减少浪费，提高后勤工作者的积极性。但是，这种包干制改革不彻底、不持久，成效有限，不能解决根本问题，未能使高校后勤面貌发生根本性改观，只能说是计划经济体制下的一种改良性探索。

1999 年国务院决定快速启动高校后勤社会化改革，于当年底召开第一次全国高校后勤社会化改革工作会议，中央政治局常委、国务院副总理李岚清同志到会并发表重要讲话，各省分管教育的副省长、教育厅长及部分高校书记、校长参会，会议出台了高校后勤管理改革政策：快速实现后勤人员与学校行政剥离，组建校内后勤服务实体并积极创造条件使之注册为独立法人资格；推进学生公寓、学生食堂社会化建设步伐；要求各地积极探索高校后勤社会化服务体系。随后，国家又召开了三次全国高校后勤社会化改革工作会议，逐步推进该项改革。

2010年，我国发布《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020）》明确提出：“推进高校后勤社会化改革”。2011 年6 月3 日，全国分类推进事业单位改革工作座谈会在京召开，我国首次明确事业单位改革时间表。从2011-2015 年，我国将用5 年时间完成事业单位分类，到2020 年要建立起事业

单位管理体制和运行机制，今后事业单位要按照不同类型进行分类改革，将经营性单位转变为企业，将具有行政审批权限的单位划归政府变成政府部门。高校后勤系统，作为高校经营性的部门，将以此为契机，继续深化后勤社会化改革，在确保高校后勤教育属性的同时，更加注重发挥高校后勤经营性、社会化功能。

（二）行业市场规模和基本情况

1、我国物业管理行业总体市场规模情况

根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告¹》，2012 年底我国物业服务企业营业收入约 3,000 亿元，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报（以下简称 2008 年经济普查）显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%；物业服务企业约 71,000 余家，较 2008 年经济普查公布的 58,406 家增长了约 23%。广东、江苏、山东省的物业服务企业位居全国前三；全国具备一级资质物业服务企业数量 1,168 家。广东、北京、江苏位居前三，分别占 19%、10.4%、8.5%；物业管理从业人员数量约为 612.3 万人。

2、细分行业——高校物业管理市场规模情况

根据中商情报网统计，截至 2013 年底，我国普通高等教育学校数量为 2,442 所，普通高等学校本科、高职（专科）全日制在校生平均规模 9,675 人，其中，本科学校 13,999 人，高职（专科）学校 5,858 人，普通高等学校在校生达 2,468 万人。普通高等学校教职工 225.44 万人，普通高等学校校舍总建筑面积 81,060.42 万平方米（含非产权独立使用）。近年我国高校后勤市场规模呈逐年上升趋势。

2006-2013 年中国各级各类学校招生人数统计

年 份	普通高等教育本专科招生 人数（万人）	中等职业教育招生人 数（万人）	普通高中招生人数 （万人）
2006 年	546	748	871
2007 年	566	810	840
2008 年	608	812	837
2009 年	640	869	830

¹该报告为物业管理行业最新、最权威报告，目前最新数据至 2012 年。

2010 年	662	870	836
2011 年	682	814	851
2012 年	689	761	845
2013 年	700	698	823

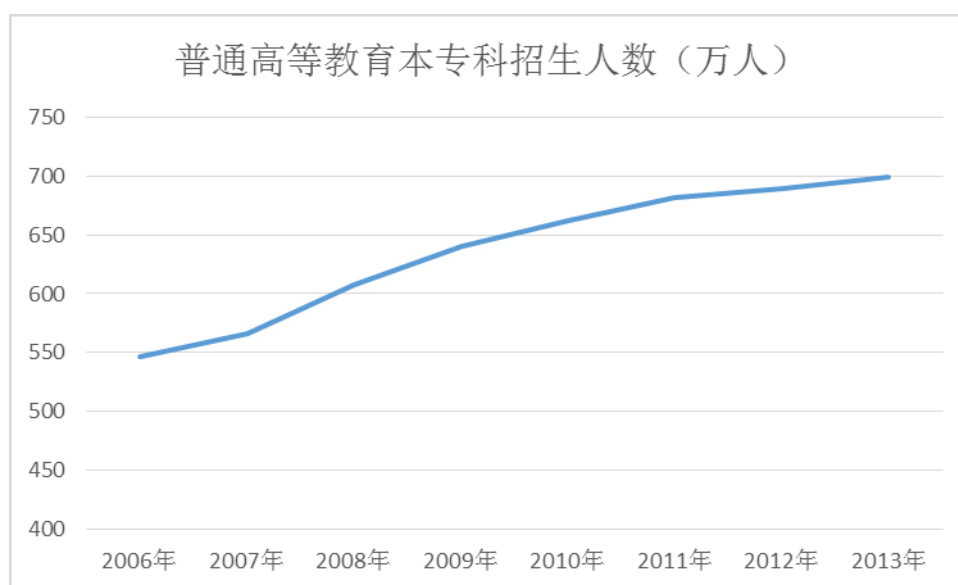
2011 年我国高校后勤市场规模达 1,365.6 亿元，同比增长 6.23%；2012 年我国高校后勤市场规模达 1,449 亿元，同比增长 6.11%；餐饮服务方面，2006-2012 年我国高校餐饮市场规模呈逐年上升趋势。2011 年我国高校餐饮市场规模达 910.4 亿元，同比增长 3.87%；2012 年，我国高校餐饮市场规模为 947.9 亿元，同比增长 4.12%；2006-2012 年我国高校公寓市场规模呈逐年上升趋势。2011 年我国高校公寓市场规模达 379.3 亿元，同比增长 8.19%；2012 年，我国高校公寓市场规模为 408.1 亿元，同比增长 7.59%。未来五年，高校后勤社会化服务业务仍将保持显著的增长趋势。

（三）行业发展的有利因素及面临的风险因素

1、行业发展的有利因素

（1）市场规模高增长

中国经济持续高速的增长，国家不断加大高校费用的支出比例，在大环境向好的趋势下，中国社会高等教育的普及程度也不断提升，高等学校招生人数近年来保持连续上升势头。截止 2013 年，中国大陆普通本专科在校生达 2,468 万人，在校人数的上升也直接导致了校园基础设施投资的持续增长。2013 年底，我国普通高等学校校舍总建筑面积已达 81,060.42 万平方米，高校物业管理规模也保持持续增长。



（2）国家政策扶持

1985 年中共中央《关于教育体制改革的决定》明确提出，高校后勤改革的方向是社会化。1999 年国务院决定快速启动高校后勤社会化改革，高调出台改革政策：快速实现后勤人员与学校行政剥离，组建校内后勤服务实体并积极创造条件使之注册为独立法人资格；推进学生公寓、学生食堂社会化建设步伐；要求各地积极探索高校后勤社会化服务体系。2011 年 6 月 3 日，全国分类推进事业单位改革工作座谈会在京召开，我国首次明确事业单位改革时间表。高校后勤系统，作为高校经营性的部门，将以此为契机，继续深化后勤社会化改革，在确保高校后勤教育属性的同时，更加注重发挥高校后勤经营性、社会化功能，最大程度破解与高校后勤生产力解放不相适应的一面，而这势必对专注高校后勤物业服务的企业产生深刻影响。

2、行业面临的风险因素

（1）行业基础薄弱

从 1985 年国家提出高校后勤社会化改革到今天，真正将社会资源引入高校后勤不过短短十几年时间。目前，我国高等学校后勤服务的模式落后，后勤社会化改革迟缓和滞后的情况普遍存在，社会资源参与程度不高，如何将高等院校的后勤服务从现有的行政体系中全面剥离出来，更大化的发挥民间资本的作用，真正实现政企分开，在我国目前的发展过程中属于摸着石头过河的探索阶段。对于从事高校后勤物业服务的企业来说，没有成熟的模式可供借鉴，这就必然使得高校后勤物业服务水平的提升进程缓慢。

（2）服务价值未被充分认可

目前，在国内各高等院校中依然存在“重建设、轻管理”、部分参与高校后勤服务的企业也是“重效益、轻服务”的思想，而高校后勤社会化不均衡的局面普遍存在，这种情况下必然无法发挥后勤服务的真正价值和应有的作用，很多高校师生群体没有切实转变观念，还没有从传统的福利性服务理念向有偿服务性的理念转变，不愿意为物业服务支付费用，这就在一定程度上影响了行业的发展。

（3）行业集中度不高

我国目前有物业管理服务企业七万多家，但专注于高校后勤物业服务并能取的规模效益的企业很少，其余大多数从事高校后勤物业服务的物业企业普遍规模较小，市场集中度不高。此外，多数企业的服务规模化、集约化程度较低，服务质量参差不齐，低水平服务现象较为严重，从而制约了行业的整体发展。

（4）经营成本刚性上涨

随着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营风险日益加剧，由此也引发降低服务标准和弃管小区等一系列问题。以广州为例，2010至2012年三年间，职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升接近50%，对企业控制经营成本造成较大压力。

（5）人才需求难以满足

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。目前我国取得物业管理师资格的从业人员约4.39万人，仅占全国612万从业人员的0.7%，平均全国每家物业服务企业仅0.6名物业管理师，远远不能满足行业发展需要。

（四）公司在行业中的竞争地位

1、行业的竞争状况

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

相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。

2、竞争对手概况

对手名称	服务内容及规模	竞争优势	商业模式 【管理或业务创新等】
浙大新宇	传统基础物业管理、公寓投资、食堂餐饮、校园商贸、旅业和房地产等领域，现有资产 19 亿元，下属近 20 多家企业，员工 4,000 多人，中高级以上专业技术职称 100 多名；目前校园服务面积 300 万平方，服务师生超过 18 万人	1、高校成长背景，与学校渊源深厚； 2、多元化运营，有一定的规模优势：包括校园超市、饮用水、教育培训校企合作、国际教育交流培训、餐饮、旅业等； 3、整合各项管理资源，推行信息化、网络化管理； 4、培养专业管理骨干，培育核心管理团队，管理人员中 75% 以上具有本科以上学历，平均年龄仅 35.5	1、标准化管理； 2、校园商贸服务，目前拥有校园超市 40 余家，年营业额过亿； 3、校园通讯与网络服务、独立开发“高校信息通讯平台”，积累了 30 万用户、开发了学生公寓管理信息系统。
山东明德	服务涉及大学城、写字楼、高档小区、工业园、医院等多种物业类型，公司拥有高中级技术职称的员工有 126 人，在河北、重庆、威海、烟台、东营等地设 22 个分公司，员工超过 5,000 人。在管项目 186 个，大学占 40%，是目前国内管理高校物业最多的专业物业管理公司	1、善于宣传推广； 2、行业影响力较强，参与编写物业管理教材等； 3、注重企业文化塑造； 4、打造“学习型公司”，建立并不断优化公司激励考核体系	1、开展校企合作，开设“明德物业班”实施“订单式教育”、“零距离就业”，每年为公司培养 150 余名品学兼优的学生； 2、不断尝试通过设备投资，提高服务和管理水平，降低人工成本；
珠海葆力	社区、商业大厦、工业园区、大学园区、医院等各类物业管理项目提供服务。具体服务内容为物业管理、物业代理、房屋维修、园林绿化、环境卫生、水电安装、家电维修、电梯维修保养、机电工程、保洁清洁、宿舍管理。现有管理面积达 3,500 多万平	1、品牌突出； 2、人才集中，具有研究生 8 名，本科生 256 名，大专生 2,300 多名；	目前公司正着手建立公司管理信息平台、优化公司内部管理。

	方米，主业集中在工业园项目		
--	---------------	--	--

3、公司的竞争地位

公司是中国国内较早涉足高校后勤专业化管理的民营企业之一，公司历经多年高校后勤社会化改革的锤炼，在高校后勤物业服务领域积累了丰富的管理经验，业务从单一的学生公寓管理发展到校园绿化、保洁、安保、设施设备维修等综合服务，服务物业类型涵盖校园、住宅、大型商业广场及办公楼宇等。业务辐射北京、广州、成都、南京、重庆、贵阳、青岛、厦门、珠海等近 12 个城市，为 50 家学校等机构提供包括环境保洁、保安、设备运行与维护、绿化维护，校舍管理、教学设施管理等在内的综合服务，服务面积 1,000 万平方米，服务师生约 40 万人。

4、公司的竞争优势

（1）专业管理骨干，培育核心管理团队

公司一直努力建设一支高素质员工的队伍建设。现有员工 4,233 人，其中包括经济师、会计师、统计师、机电工程师、建筑工程师、园艺师、政工师在内的各类管理人员、专业技术人员和大学宿舍楼、教学楼管理员，各管理处保安、消防、清洁、绿化、维修以及招待所、会所、会务、救生等经过专业培训的服务人员。主要管理人员均参加过全国物业管理企业经理资格培训和 ISO9001：2000 内审员资格培训，学历均在大专以上，其中本科学历以上占 50%，具备较高的管理水平和发展的潜质,是一支专业、高效、团结、敬业、稳定的优秀管理团队。

公司坚持以人为本，提倡人性化管理，相信只有满意的员工才会有满意的服务，才能把真情关怀传达到顾客。公司注重选聘德才兼备的优秀人才，并以感情留人、事业留人、待遇留人，以发挥他们的积极性和创造性，达到人力资源价值最大化。公司致力于建立学习型组织，通过各种形式积极开展员工培训，要求全员持证上岗，通过不断学习先进的管理经验，来提升管理和服务质素，增强企业生命力。

（2）综合服务能力较强，业务区域适应性强

公司具有十三年综合类高校物业管理服务经验：

公司自 2000 年至今为：中山大学珠海校区、广东科学技术职业学院、华南农业大学、中国石油大学（华东）青岛校区、山东外贸职业学院（青岛）、青岛农业大学、青岛上海戏剧学校、淄博职业学院、聊城大学东昌学院、枣庄科技职业学院、集美大学校本部、集美大学诚毅学院、厦门理工学院、厦门海洋职业技术学院、厦门大学、北京第二外国语学院、北京交通大学、西南政法大学、西南石油大学、东南大学成贤学院、内蒙古医学院、中南林业科技大学涉外学院、清华科技园、贵州大学、山东工程技师学院、南京航空航天大学金城学院等三十九个高校项目提供物业管理服务，有着丰富的为各类型学生、老师服务的经验。

公司有多年艺术类院校物业管理服务经验：

公司自 2004 年至今有十年国内著名艺术殿堂物业管理服务经验：

- 1) 2004 年至 2013 年为星海音乐学院大学城校区提供物业管理服务；
- 2) 2005 年至 2007 年为中央音乐学院提供物业管理服务；
- 3) 2005 年至今为广州美术学院校本部提供物业管理服务；
- 4) 2005 年至今为广州美术学院大学城校区提供物业管理服务；
- 5) 2011 年至 2013 年为华南师范大学音乐学院提供物业管理服务；
- 6) 2006 年至今为四川音乐学院提供物业管理服务；
- 7) 2010 年至今为中国戏曲学院提供物业管理服务。

公司拥有十八年住宅物业管理服务经验：

公司自 1995 年至今有十八年住宅物业管理服务经验：

- 1) 1995 年至今为珠海市将军花园住宅小区提供物业管理服务；
- 2) 1996 年至今为珠海市丹田广场商住楼提供物业管理服务；
- 3) 1997 年至今为珠海市凤凰路公寓住宅小区提供物业管理服务；
- 4) 2001 年至今为珠海市暨南花园住宅小区提供物业管理服务；
- 5) 2002 年至今为珠海市倚海苑住宅小区提供物业管理服务；
- 6) 2003 年至 2012 年为珠海市银海雅苑住宅小区提供物业管理服务；
- 7) 2001 年至 2012 年为珠海市浩益花园住宅小区提供物业管理服务；
- 8) 2004 年至今为珠海市吉大新天地商住楼提供物业管理服务；
- 9) 2004 年至今为珠海市鑫北花园住宅小区提供物业管理服务；
- 10) 2003 年至今为珠海市美丽湾花园住宅小区提供物业管理服务；

- 11) 2004 年至 2012 年为珠海市明珠山庄住宅小区提供物业管理服务;
- 12) 2004 年至 2013 年为广州市星海苑住宅小区提供物业管理服务;
- 13) 2005 年至今为广州市竹丝村住宅小区提供物业管理服务;
- 14) 2006 年至 2013 年为珠海市中新国际花园住宅小区提供物业管理服务;
- 15) 2007 年至今为广州市暨南大学教工住宅小区提供物业管理服务;
- 16) 2010 年至今为珠海市凤凰海域住宅小区提供物业管理服务;
- 17) 2010 年至今为珠海市雅乐园住宅小区提供物业管理服务;
- 18) 2010 年至 2011 年为青岛市海韵嘉园住宅小区提供物业管理服务;
- 19) 2011 年至今为珠海市棕榈四季住宅小区提供物业管理服务;
- 20) 2011 年至 2012 年为郑州市水木清华住宅小区提供物业管理服务。

公司拥有十一年政府办公楼及写字楼物业管理服务经验

- 1) 2005 年至今为珠海市摩天宇工业区提供物业管理服务;
- 2) 2006 年至 2009 年为珠海市交警支队提供物业管理服务;
- 3) 2008 年至 2009 年为珠海市检察院提供物业管理服务;
- 4) 2008 年至今为珠海市阳光大厦写字楼提供物业管理服务;
- 5) 2009 年至 2012 年为珠海市金湾区检察院提供物业管理服务;
- 6) 2010 年至今为马可波罗商业大厦提供物业管理服务;
- 7) 2011 年至今为珠海拱北海关驻香洲办事处提供物业管理服务;
- 8) 2012 年至今为兴业银行珠海分行提供物业管理服务。

5、公司的竞争劣势

(1) 客户需求管理的能力不足, 业务总体较为单一, 公司目前的发展速度有些滞后。

(2) 公司尚缺乏较为完善的绩效管理体系。

(五) 公司的发展规划

在公司现有校园物业管理服务的基础上, 公司拟对校园师生服务进行升级开发, 借鉴先进的互联网技术和理念, 结合融基础服务与校园服务, 在满足校园师生基本服务的前提下, 借助智能化、网络化、移动化的移动互联平台为客户提供全生命周期的校园生活服务和高附加值的增值服务。即以传统校园后勤物管服务为基础, 立足于科技物业管理应用的广度与深度, 探索物业管理自动化、系统化、

信息化服务，提升专业和技术能力，延伸对学校的专业增值服务业务---校园设施维保、校园节能、智能安防等；同时由原来单一的校方收费服务转向为校园所有师生的直接收费服务，通过创建校园“O2O”云服务平台，集成和对接包含学生衣、食、住、行、娱、购、游、学、创业、就业等在内的各领域商户资源和学生客户资源，以云服务加智能手机应用为终端，将线下业务与线上业务进行有机融合，降低人工成本，创建校园新型服务模式和收益模式，即提供线下业务向校方、师生直接收费+提供线上业务向第三方间接收费之商业模式，完成从传统物业管理向现代服务业的转型升级：

1. 企业管理升级：依托网络技术建立的涵盖顾客服务、物业管理、财务管理、人力资源管理、办公自动化、在线学习、集中管控、远程监控等方面的 IT 系统平台，实现企业组织结构的扁平化，管理流程再造，标准化工作推进，达到人员配置减少、管理和执行效率提高、企业运营成本降低的综合效果。

2. 运营模式变革：借助网络技术等新技术在校园物业管理和服务中的广泛应用，打造绿色智慧校园，引进智能物业管理，包括系统集成、智能安防、能源监测、校区出入口智能门禁、设备设施远程管理、绿化自动喷灌、清洁机械化操作等，全面延伸对学校的专业增值服务业务。

3. 商业模式创新：通过手机移动端（APP）微信公众号等创建针对校区本地服务的移动互联平台，提供包含线上订餐与线下送餐、校园交通物流、二手交易平台、师生水电费支付、在线物业报修与投诉、校园一卡通及线上支付、学生创业与就业服务等综合生活服务，将丹田物业现有的线下业务与线上服务平台进行有机融合，打造真正意义的 O2O 商业模式，即提供线上平台向第三方商家收费，并提供线下服务向校方、师生直接收费的商业模式。

4. 人才梯队建设加强：一方面，新型企业管理、创新商业模式策划、产品与技术研发、网络化的集中管控，信息平台的客户管理、产业链上延伸服务的拓展等、对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，可策划与整合多领域、多业务的、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增。另一方面，对现在正在从业的大量基层服务人员通过培训和绩效管理等，提升至有更高劳动生产率、具有更广泛的知识和专业技能的职业劳动者团队，承担多元、便捷、安全、专业的最后一公里服务，将成为行业转型升级的重要支撑。

第三节 公司治理

一、公司治理机制的建立及运行情况

（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

自股份公司成立以后，按照《公司法》及公司章程的有关规定，公司建立了治理的基本架构，设立了股东会、董事会、监事会。召开了董事会以及股东会，就股权转让、增加注册资本、整体变更等重大事项召开董事会、股东会并形成相关决议。

根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》。公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

有限公司期间，2012年4月10日，公司召开股东大会，审议通过变更公司经营范围，并修改章程相关条款。

2013年4月15日，公司召开股东大会，审议通过变更公司住所，聘用公司秘书，并修改章程相关条款。

2014年3月20日，公司召开股东大会，审议通过股权转让事宜，并修改章程相关条款。

2014年5月13日，公司召开股东大会，审议通过有限责任公司整体变更为股份有限公司。

2014年5月30日，股份公司召开公司创立大会暨第一次股东大会，审议通过了公司章程，选举产生了公司第一届董事会、监事会成员；于同日召开的第一届董事会第一次会议选举产生了公司董事长，并聘任了总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书；于同日召开的第一届监事会第一次会议选举产生了公司监事会主席。

2014年6月19日，股份公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了同珠海飞企软件有限公司合资成立珠海校里信息服务有限公司。

2014年8月5日，股份公司召开第一届董事会第三次会议，审议通过改选公司副总经理、财务总监及董事会秘书的议案，修改公司经营范围的议案，并修改章

程相关条款。

2014年8月21日，公司召开2014年第一次临时股东大会，审议通过了修改公司经营范围的议案，并通过了章程修订案。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明

丹田有限设立之初，依法建立了公司治理基本架构，设了股东会、董事会及监事会。

2004年10月15日，丹田有限通过股东会决议，同意委派郑辉为执行董事，公司不设董事会；任命郑辉为公司法定代表人兼经理，任命潘建滨为公司监事。全体股东根据本次法定代表人、董事、监事变更修改了公司章程。

股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，制定了规范的股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、总经理工作细则、董事会秘书工作细则，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。目前，公司的资金不存在被控股股东占用的情况，公司也不存在为其他企业提供担保的情况。

股份公司设立时间较短，虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

（一）董事会对现有公司治理机制的讨论

公司依照《公司法》、《证券法》和有关监管要求及《公司章程》，设立了股东大会、董事会和监事会。根据公司所在行业的行业特点，公司建立了与之相匹配的组织架构，制定了各项内部管理制度，完善了公司法人治理结构，建立了规范运作的内部控制流程，从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

1、股东的权利

《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股

东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，有权要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、其他规范性文件或本章程规定的其他权利。

2、投资者关系管理

公司通过信息披露与交流，加强投资者与潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。《公司章程》第十二章专门规定了投资者关系管理工作，由董事会秘书负责，并详细规定了与投资者沟通的主要内容与方式。

3、纠纷解决机制

公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生的纠纷依据《公司法》、《民事诉讼法》等我国现行法律法规、规章制度以及《公司章程》的相关规定解决。

4、累积投票制

《公司章程》规定，股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定可以实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东大会披露候选董事、监事的简历和基本情况。

5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

为加强公司的财务管理，根据财政部颁布的《企业会计准则》，结合公司实际情况，沿用了原有财务管理制度，对现金管理、财务管理以及会计核算管理等方面进行了具体规定，包括：凭证账册管理、借款管理、报销审批规定、审核管理、现金管理规定、银行存款管理规定、固定资产管理、仓库管理、材料物质报废规定、印章使用规定、定期公布规定、财务管理安全规定、会计电算化管理规定、收费管理、经济合同管理、财经纪律。风险控制程序已覆盖公司采购、销售等各个环节。

6、关联股东和董事回避制度

《关联交易管理制度》规定，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应

当回避表决，不得行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联关系董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足 3 人的，应当由董事会将该交易事项提交股东大会审议表决。

公司在召开董事会审议关联交易事项时，会议召集人应在会议表决前提醒关联董事须回避表决。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。公司股东大会在审议关联交易事项时，公司董事会应在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。

《公司章程》规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决权总数；股东大会决议应当充分披露非关联方股东的表决情况。

股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会详细披露其关联关系；

股东大会审议有关关联交易事项时，会议主持人宣布关联关系股东与关联交易事项的关联关系；会议主持人明确宣布关联股东回避，而由非关联股东对关联交易事项进行审议表决。

与关联交易事项有关的决议，须由非关联股东所持表决权 $1/2$ 以上通过；

关联股东未就关联交易事项按照上述程序进行关联信息披露和回避的，股东大会有权撤销与该关联交易事项有关的一切决议。

7、安全管理制度

2013 年，公司提供物业管理服务的漯河风景区发生一起游泳池溺亡事件，公司作为连带被告，被判罚赔偿，公司支付了 8.5 万元赔偿金。事故发生后，公司认真配合进行善后工作，并对项目安全管理工作进行了进一步加强。

针对安全事项，公司出台了突发事件处理工作规程、高空作业工作规程、维修电工安全操作规程、安全作业管理制度等制度措施；针对设备设施维护，公司出台了机电设备管理规程、供配电设备管理规程、柴油发电机组运行管理、操作、维修保养规程、给排水设备（设施）运行、操作、维修保养规程、空调设备运行管理和维修保养规程、电梯管理规程、消防监控系统设备管理规程、太阳能热水设备系统运行操作规程、锅炉房运行管理规程、设备调用共享制度等一系列操作

规范指导员工岗位操作，对员工工作进行有效管理、监督和考核。工作中，公司注重操作留痕，以数据化实现对各岗位工作的监督，对岗位操作的时间、地点、操作内容都有客观记录作为考核记录。如公司在物业管理项目实际运营中要求员工填报保安巡逻签到和交接班表、保安部突发事件处理表、柴油发电机组运行记录表、电梯巡查记录表、空调运行记录、配电运行记录、维修部各设备巡查表、宿舍管理交接班记录等各种记录，对物业服务的日常运营实现了有效管理。同时，公司也注重在实际操作中根据各种新的情况，业主的需求和习惯随时补充修订各种操作规程，更新操作流程。

8、公司员工培训、管理

日常经营中，公司注重提高员工服务技能，掌握操作规程，统一企业价值观和行为模式，全面提升工作绩效和服务质量，提高顾客满意度。公司通过日常培训，灌输新的技术、专业知识及观念，宣传及推行新颁布的法规及制度，改善管理人员的领导技巧，使物业管理服务始终处于受控状态，确保公司的长久发展。公司员工培训主要分为：入职培训、岗前培训、岗位培训（包括岗位调整培训），各阶段培训内容如下：

序号	入职培训	正式上岗培训	岗位培训
1	公司的历史与发展	岗位基本情况（岗位工作环境、资源配置、工作内容、工作标准、注意事项等）	专业知识，服务意识
2	公司的组织机构及主要管理人员	消防常识	职业道德，礼仪礼貌
3	公司的质量方针、质量目标	职业道德	物业管理法律、法规
4	企业精神与价值观	礼仪礼貌	公司规章制度
5	员工手册（员工守则、礼仪规范、员工福利、请假制度、奖惩制度等）	《岗位作业指导卡》	物业管理操作实务
6	安全消防常识	《岗位操作培训片》	制度规定
7	职业道德与服务规范	《岗位操作手册》	管理技巧
8	岗位职责薪酬待遇		服务技能
9	公司对员工的期望与要求		服务管理案例
10	到公司项目参观学习		ISO9001 质量管理体系

			系文件
--	--	--	-----

公司定期组织对在职员工的各类岗上培训。岗上培训要求每月不少于 4 次，每次培训课时不少于 1 小时。2012 年度员工入职、岗前培训各 933 人/次，在职岗上培训 156,019 人/次；2013 年度员工入职、岗前培训各 931 人/次，在职岗上培训 159,296 人/次；2014 年 1 至 6 月员工入职、岗前培训各 386 人/次，在职岗上培训 66,045 人/次。

在进行员工培训的同事，公司也注意将管理行为流程化、制度化。针对安全事项，公司出台了突发事件处理工作规程、高空作业工作规程、维修电工安全操作规程、安全作业管理制度等制度措施；针对设备设施维护，公司出台了机电设备管理规程、供配电设备管理规程、柴油发电机组运行管理、操作、维修保养规程、给排水设备（设施）运行、操作、维修保养规程、空调设备运行管理和维修保养规程、电梯管理规程、消防监控系统设备管理规程、太阳能热水设备系统运行操作规程、锅炉房运行管理规程、设备调用共享制度等一系列操作规范指导员工岗位操作，对员工工作进行有效管理、监督和考核。

目前，公司的员工培训和管理是有效的。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的评估

公司董事会认为，公司结合自身所在物业管理行业的环境、特点、业务模式和风险因素，正逐步建立完善的法人治理结构和健全的内部控制制度。在股份公司成立后通过的相应的公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求。公司已在制度层面上规定投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东回避制度，以及财务管理、风险控制相关的内部管理制度。公司内部控制在招标、采购、和服务等各个关键环节，能够得以较好的贯彻执行，对公司的经营风险起到有效的控制作用，能够保证财务报告的真实、可靠，保护公司资产的安全与完整。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内无违法违规行为情况的声明

根据公司提供的有关材料、出示的相关声明，项目小组成员跟进核查，公司不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚；持有公司股份 5%以上的股东目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

四、独立运营情况

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构方面的均已完全分开。

目前公司的主要办公用房系租用的物业，出租方为珠海经济特区丹田集团有限公司。高志东间接持有丹田集团 99%的股份，为丹田集团实际控制人。该关联交易事项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、关联交易”之“（二）、经常性关联交易”。

五、同业竞争情况

（一）关联方和关联关系

截至本转让说明书签署之日，公司的关联方及关联关系情况如下：

1、存在控制的关联方

截至本转让说明书签署之日，公司实际控制人为高志东先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

关联方名称	关联关系
高志东	公司实际控制人，间接控制丹田股份 82.50%股权
丹田集团	公司控股法人股东，持有公司 57.5%股权，丹田置业持有其 70%的股权，军晖房产持有其 30%的股权
丹田清洁服务有限公司	子公司
山东丹田	子公司
北京丹田物业管理有限公司（正在办理注销登记）	子公司
呼和浩特丹田（已经注销完毕）	子公司
珠海校里信息服务有限公司	2014 年 6 月 9 日成立的控股子公司，丹田物业控股 55%

2、不存在控制的关联方

（1）公司的其他主要股东

关联方名称	关联关系
郑辉	公司董事长，持有公司 17.5%股权，与高志东妻子系兄妹关系
泛思特展览	公司法人股东，持有公司 25%股权，实际控制人为高志东

（2）控股股东及实际控制人控制以及关系密切的家庭成员控制的其他企业

截至本说明书出具之日，公司控股股东丹田集团及实际控制人高志东以及关系密切的家庭成员控制的其他企业基本情况如下：

关联方名称	关联关系
丹田控股有限公司	高志东持有 99% 股权，高虹持有 1% 股权，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田置业有限公司	丹田控股持有其 100% 股权，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区军晖房产有限公司	丹田控股持有其 100% 股权，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田实业有限公司	军晖房产持股 75%，丹田置业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田百货有限公司	丹田集团持股 95%，丹田实业持股 5%，同受实际控制人高志东控制
珠海市丹诺百货管理有限公司	丹田集团持股 70%，丹田实业持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海市丹田房地产代理有限公司	丹田集团持股 75%，丹田实业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	丹田集团持股 49%，丹田实业持股 51%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田智能科技有限公司	丹田集团持股 90%，泛思特展览持股 10%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹海房产有限公司	丹田集团持股 50%，丹田实业持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田香榭丽广场有限公司	丹田集团持股 40%，丹田实业持股 60%，同受实际控制人高志东控制
珠海市兴教产业有限公司	丹田集团持股 75%，丹田实业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田科教产业有限公司	丹田实业持股 80%，丹田集团持股 20%，同受实际控制人高志东控制
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	兴教产业持股 50%，泛思特展览持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海市英隆房产有限公司	兴教产业持股 70%，泛思特展览持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	丹田集团持股 70%，郑健持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海合合家庭服务有限公司	丹海房产持股 50%，丹田实业持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海市丹海装饰设计有限公司	军晖房产持股 50%，合合家政持股 50%，同受实际控制人高志东控制
柏联发展有限公司	丹田控股持股 90%，高志东持股 10%，同受实际控制人高志东控制
安丰投资有限公司	丹田控股持股 100%，同受实际控制人高志东控制

珠海泓华房地产发展有限公司	柏联发展持股 68%，安丰投资持股 32%，同受实际控制人高志东控制
上海商宏网络科技有限公司	丹田集团持股 14.57%，为丹田集团参股企业

丹田股份与关联企业无同业竞争行为。

(3) 公司的联营企业和合营企业

截至本说明书出具之日，公司无任何联营或合营企业。

(4) 公司的董事、监事、高级管理人员

根据公司及相关人员的确认，公司董事、监事及高级管理人员与公司的关联关系及兼职情况如下：

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
1	郑辉	董事长	17.50%	任珠海市丹田清洁服务有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海合合家庭服务有限公司执行董事兼经理	
2	高楠	董事兼总经理	无	珠海校里信息服务有限公司董事长	公司控股子公司
3	高志东	董事	无	任珠海经济特区丹田集团有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海丹田实业有限公司董事长、执行董事兼经理	
				任珠海市丹田房地产代理有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹田百货有限公司执行董事兼经理	
				任珠海丹田香榭丽广场有限公司执行董事兼经理	
				任珠海市丹诺百货管理有限公司执行董事兼经理	
				任珠海市兴教产业有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹田科教产业有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹海房产有限公司执行董事兼经理	

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
				任珠海泛思特展览有限公司执行董事兼经理	公司 5%以上股东
				任珠海市立标餐饮管理服务有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海市丹海装饰设计有限公司执行董事	
				任珠海丹田智能科技有限公司执行董事	
4	马波	董事	无	珠海校里信息服务有限公司董事	公司控股子公司
				丹田集团副总裁兼财务总监	公司的控股股东
				任珠海市立标餐饮管理服务有限公司监事	同一实际控制人控制的企业
				任珠海市英隆房产有限公司监事	
				任珠海美丽壹佰装饰材料有限公司监事	
5	徐劲松	董事、副总经理	无	无	-
6	田岱山	监事会主席	无	任珠海丹田智能科技有限公司监事	同一实际控制人控制的企业
				丹田集团事业发展部总监	公司的控股股东
				任珠海校里信息服务有限公司监事	公司控股子公司
7	齐红泽	监事	无	丹田集团行政部经理	公司的控股股东
8	蔡柠蔚	职工代表监事	无	无	-
9	杨启萍	副总经理	无	无	-

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
10	刘先锋	副总经理	无	无	-
11	唐湘平	财务总监、董事会秘书	无	无	-

公司的董事、监事、高级管理人员的情况请见本报告第一节第四部分“公司董事、监事、高级管理人员情况”。高志东与高楠系父子关系，高志东的妻子郑瑜与郑辉系兄妹关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间无其他关联关系。

（5）其他关联方或报告期内曾经存在的关联方

关联方名称	关联关系
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	报告期内曾为公司控股子公司，现股权结构：丹田集团持股 49%，丹田实业持股 51%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田智能科技有限公司	报告期内曾为公司控股子公司，现股权结构：丹田集团持股 90%，泛思特展览持股 10%，同受实际控制人高志东控制
珠海市香洲品海轩酒家	郑辉母亲对外投资企业

珠海市香洲品海轩酒家系公司董事长郑辉母亲对外投资的企业。于 2010 年 12 月 6 日成立，营业执照号为 440402600220866，住所为珠海市朝阳所香洲情侣北路 199 号美丽湾会所一层 A 区，法定代表人为陈淡玲，注册资本 50 万元，公司类型为个体户，经营范围为中餐制售，由陈淡玲 100%持股。

珠海市丹田物业管理股份有限公司与关联企业珠海市兴教产业有限公司，珠海经济特区丹田科教产业有限公司在工商备案里，经营范围有“校园设施配套”重叠，但上述两家关联企业并无实际开展该项业务，且为设施投资而非服务。为避免潜在同业竞争风险，上述两家关联企业已递交申请变更经营范围。

（二）公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

2014 年 9 月 15 日，公司控股股东丹田集团、实际控制人高志东分别出具了《避免同业竞争的承诺函》：

“一、本公司/本人目前未直接或间接投资与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司业务相同、类似或相近的经济实体或项目，亦未以其他方式直接或间接从事与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司相同、类似或相近的经

营活动。

二、本公司/本人在今后不会直接或间接投资与珠海市丹田物业管理股份有限公司业务相同、类似或相近的经济实体或项目，且不以其他方式从事与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司业务相同、类似或相近的经营活动，亦不对与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司具有同业竞争性的经济实体提供任何形式的帮助。

三、若将来因任何原因引起本公司/本人所拥有的资产与珠海市丹田物业管理股份有限公司发生同业竞争，给珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司造成损失的，本公司/本人将承担相应赔偿责任，并积极采取有效措施放弃此类同业竞争；若本公司/本人将来有任何商业机会可从事、或入股任何可能会与珠海市丹田物业管理股份有限公司及其子公司生产经营构成同业竞争的业务，本公司/本人会将上述商业机会让予珠海市丹田物业管理股份有限公司或其子公司。

如果上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，则向珠海市丹田物业管理股份有限公司赔偿一切直接和间接损失；本承诺持续有效，直至不再作为珠海市丹田物业管理股份有限公司的实际控制人（或股东）为止；自本承诺函出具之日起，本函及本函项下的保证、承诺即为不可撤销。”。

六、报告期内公司资金占用情况

报告期内，公司存在向关联方拆出资金的情形。公司收取资金占用费情况如下：

单位：万元

关联方	2013 年金额	2012 年金额
珠海经济特区丹田置业有限公司	113.84	134.83
珠海泓华房地产发展有限公司	94.82	321.61
合 计	208.66	456.44

丹田股份在有限公司阶段，与实际控制人控制的企业存在关联方资金往来事项。

为有效预防实际控制人及其关联方占用公司资金的风险，2014 年 6 月丹田股份成立时，公司股东大会审议通过了《关联交易管理制度》，公司亦制定了重大事项决策程序和相关制度。公司股东、管理层将严格按照《关联交易管理制度》和相关决策程序和制度，在重大事项和关联交易中严格履行相关的董事会或股东

大会审批程序。同时注意发挥监事会的监督职能。目前公司已收回对关联方拆出的所有资金。针对有限公司时期资金管理不规范，内控制度不健全的情况，丹田股份已制定完善的资金管理制度，审批流程清晰，关键节点可控，权责明晰。

七、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易情况

（一）对外担保

报告期内，公司不存在的对外担保情况。

（二）重大投资

报告期内，公司不存在重大对外投资情况。

（三）委托理财

报告期内，公司存在委托理财事项，主要内容为将部分闲置资金用于购买理财产品以提高资金利用率。该等事项具体情况详见本说明书第四节之三（五）“主要资产情况及重大变化”之“7. 其他流动资产情况”。

（四）关联交易情况

报告期内公司的关联交易情况详见本转让说明书第四节之四“关联交易”。

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

报告期内，公司不存在影响公司业务独立性的重大或频繁的关联方交易。

有限公司时期，公司内控制度不健全，存在关联交易制度不完善、未履行审批程序、未签订合同等不规范之处。

股份公司成立后，公司制定了相应的制度和规程，包括公司章程、三会议事规则、关联交易管理制度等，以此规范关联交易的审批程序、回避制度、违规处罚措施等。同时，公司全体股东出具了关于规范关联交易的承诺函，承诺将严格依照公司章程等相关规定执行。

九、公司董事、监事、高级管理人员的关联关系、诚信状况和近两年变动情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员的关联关系

高志东的妻子郑瑜与郑辉系兄妹关系，高志东和高楠系父子关系，除此之外公司董事、监事、高级管理人员之间无关联关系。

（二）公司董事、监事、高级管理人员的诚信状况

2014年2月8日，珠海市丹田物业管理有限公司凤凰路公寓分公司因违反了《中华人民共和国安全生产法》第四条、第二十一条规定，单位被珠海市香洲区安全生产监督管理局处以罚款100,000元。同时，单位负责人杨启萍被处以罚款34,777元。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌违法违规行为处于调查尚无定论的情形；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、行政处罚或纪律处分的情形；不存在对所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；不存在个人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。公司董事、监事、高级管理人员已对此做出了书面声明并签字承诺。

同时，公司董事、监事、高级管理人员不存在以下情况：

报告期内不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、不存在受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责的情形。

（三）公司董事、监事、高级管理人员最近两年的变化情况

丹田有限成立时，公司董事会选举高志东为董事长，郑辉为副董事长，吴捷、王煜伟、张永生为董事。2004年10月15日公司股东会决议同意免去高志东原董事长职务，免去王煜伟、吴捷、张永生的董事职位，任命郑辉为公司执行董事；2014年5月13日，有限公司整体变更为股份公司，第一届董事会成员分别是郑辉、高志东、高楠、徐劲松、马波，并选举郑辉为董事长。

有限公司成立时，公司股东会选举高华为监事。2004年10月15日，公司股东会决议同意免去高华监事职务，任命潘建滨为监事；股份公司成立时第一届监事会成员分别是田岱山、齐红泽、蔡柠蔚，并选举田岱山为监事会主席，其中蔡柠蔚为职工代表大会选举的职工监事。

有限公司成立时，公司董事会表决通过聘任吴捷为公司经理；2004年10月15日董事会决议同意免去吴捷总经理职务，聘任郑辉为总经理。

股份公司设立后，第一届董事会第一次会议决议同意聘任高楠为总经理，杨启萍、刘先锋、徐劲松、马波为副总经理，马波同时兼任财务总监与董事会秘书。第一届董事会第三次会议决议免去马波副总经理、财务总监与董事会秘书的职务，由唐湘平担任财务总监兼任董事会秘书。

第四节 公司财务

一、最近二年及一期财务报表和审计意见

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

合并资产负债表

单位：元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	13,337,830.41	22,262,051.14	81,946,406.15
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	18,197,831.29	15,680,879.69	15,134,250.11
预付款项	549,009.52	337,307.65	245,417.72
应收利息	6,650,987.98	6,650,987.98	4,564,395.37
应收股利			
其他应收款	18,472,388.56	6,745,858.11	183,806,306.30
存货	43,739.78	80,753.48	162,035.98
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,090,000.00	23,810,000.00	
流动资产合计	62,341,787.54	75,567,838.05	285,858,811.63
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			646,986.72
投资性房地产			
固定资产	1,692,723.08	2,193,620.84	2,351,387.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	106,416.29	126,721.15	165,830.87
开发支出			
商誉			

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期待摊费用			
递延所得税资产	301,057.68	86,966.99	69,664.43
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,100,197.05	2,407,308.98	3,233,869.43
资产总计	64,441,984.59	77,975,147.03	289,092,681.06
流动负债：			
短期借款			50,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			28,500,000.00
应付账款	3,472,875.02	3,601,021.09	3,462,070.30
预收款项	473,260.09	1,220,299.06	4,514,398.09
应付职工薪酬	12,353,392.04	12,566,907.92	11,794,580.12
应交税费	1,575,399.72	3,013,384.84	1,873,677.16
应付利息			128,650.00
应付股利			
其他应付款	6,793,173.87	7,181,540.61	93,135,136.66
一年内到期的非流动负债			12,337,505.28
其他流动负债			
流动负债合计	24,668,100.74	27,583,153.52	205,746,017.61
非流动负债：			
长期借款			30,044,729.13
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	1,871,009.96	1,912,661.80	2,034,666.33
非流动负债合计	1,871,009.96	1,912,661.80	32,079,395.46
负债合计	26,539,110.70	29,495,815.32	237,825,413.07
所有者权益：			
股本	35,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
资本公积	1,757,369.99		
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,114,685.02	1,986,319.24
一般风险准备			
未分配利润	959,570.34	9,611,393.81	8,250,812.19
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计	37,716,940.33	46,726,078.83	45,237,131.43
少数股东权益	185,933.56	1,753,252.88	6,030,136.56
所有者权益合计	37,902,873.89	48,479,331.71	51,267,267.99

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
负债和所有者权益总计	64,441,984.59	77,975,147.03	289,092,681.06

合并利润表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业总收入	79,322,878.69	150,222,698.32	143,427,933.98
其中：营业收入	79,322,878.69	150,222,698.32	143,427,933.98
二、营业总成本	76,312,909.75	148,433,110.09	140,987,628.13
其中：营业成本	67,234,157.08	130,135,209.14	123,178,200.08
营业税金及附加	4,432,282.03	8,614,323.09	8,244,737.93
销售费用			
管理费用	3,611,031.72	8,571,373.82	8,310,728.53
财务费用	-500,471.99	835,860.30	1,187,128.72
资产减值损失	1,535,910.91	276,343.74	66,832.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			637,887.00
投资收益（损失以“-”号填列）		508,690.02	20,811.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,107.38	526.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,009,968.94	2,298,278.25	3,099,004.84
加：营业外收入	165,111.95	211,387.97	391,898.79
减：营业外支出	248,788.38	203,863.91	237,751.07
其中：非流动资产处置损失		9,443.64	148,474.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,926,292.51	2,305,802.31	3,253,152.56
减：所得税费用	902,750.33	712,941.92	1,244,716.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,023,542.18	1,592,860.39	2,008,436.53
归属于母公司股东的净利润	1,747,266.91	1,488,947.40	2,156,394.55
少数股东损益	276,275.27	103,912.99	-147,958.02
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.05	0.04	0.06
（二）稀释每股收益	0.05	0.04	0.06
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	2,023,542.18	1,592,860.39	2,008,436.53
归属于母公司股东的综合收益总额	1,747,266.91	1,488,947.40	2,156,394.55
归属于少数股东的综合收益总额	276,275.27	103,912.99	-147,958.02

合并现金流量表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	75,217,193.09	145,968,272.30	143,221,238.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,588,497.02	6,379,072.72	4,618,734.41
经营活动现金流入小计	77,805,690.11	152,347,345.02	147,839,972.93
购买商品、接受劳务支付的现金	7,822,902.48	14,913,322.68	15,099,492.94
支付给职工以及为职工支付的现金	61,273,177.63	118,260,665.37	110,711,467.97
支付的各项税费	6,999,131.66	7,966,892.92	8,332,203.27
支付其他与经营活动有关的现金	4,453,672.38	7,184,436.15	6,816,724.93
经营活动现金流出小计	80,548,884.15	148,325,317.12	140,959,889.11
经营活动产生的现金流量净额	-2,743,194.04	4,022,027.90	6,880,083.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	68,120,000.00		1,647,086.63
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,110.00	104,860.88	600,091.13
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	68,123,110.00	104,860.88	2,247,177.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	246,575.00	824,353.70	888,803.25
投资支付的现金	52,000,000.00	23,810,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		153,493.59	
投资活动现金流出小计	52,246,575.00	24,787,847.29	888,803.25
投资活动产生的现金流量净额	15,876,535.00	-24,682,986.41	1,358,374.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,380,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,380,000.00	
取得借款收到的现金		20,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		126,156,533.77	120,694,390.00
筹资活动现金流入小计		150,536,533.77	170,694,390.00
偿还债务支付的现金		112,382,234.41	27,063,391.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,000,000.00	3,235,059.00	5,402,609.45

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	12,057,561.69	64,482,868.48	92,012,905.53
筹资活动现金流出小计	22,057,561.69	180,100,161.89	124,478,906.74
筹资活动产生的现金流量净额	-22,057,561.69	-29,563,628.12	46,215,483.26
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	-8,924,220.73	-50,224,586.63	54,453,941.59
加：期初现金及现金等价物余额	22,262,051.14	72,486,637.77	18,032,696.18
六、期末现金及现金等价物余额	13,337,830.41	22,262,051.14	72,486,637.77

资产负债表

单位：元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	12,342,090.25	20,732,100.23	22,563,658.84
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	14,956,002.41	11,869,010.97	11,295,355.06
预付款项	549,009.52	337,307.65	40,432.72
应收利息	6,650,987.98	6,650,987.98	4,564,395.37
应收股利			
其他应收款	16,654,872.85	6,396,152.89	112,365,550.54
存货	43,739.78	80,225.48	142,652.98
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,090,000.00	23,810,000.00	
流动资产合计	56,286,702.79	69,875,785.20	150,972,045.51
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	9,300,000.00	6,700,000.00	35,346,986.72
投资性房地产			
固定资产	1,510,544.44	1,975,037.07	2,087,808.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	106,416.29	126,721.15	165,830.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	301,057.68	86,966.99	69,664.43
其他非流动资产			
非流动资产合计	11,218,018.41	8,888,725.21	37,670,290.02
资产总计	67,504,721.20	78,764,510.41	188,642,335.53
流动负债：			
短期借款			20,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	3,366,593.99	3,506,210.06	3,365,604.54

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
预收款项	467,060.09	1,214,099.06	4,508,198.09
应付职工薪酬	11,353,471.04	11,178,773.74	9,818,934.12
应交税费	1,396,663.90	2,809,672.99	1,700,477.74
应付利息			128,650.00
应付股利			
其他应付款	11,130,107.18	11,826,699.75	59,670,835.11
一年内到期的非流动负债			12,337,505.28
其他流动负债			
流动负债合计	27,713,896.20	30,535,455.60	111,530,204.88
非流动负债：			
长期借款			30,044,729.13
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	1,871,009.96	1,912,661.80	2,034,666.33
非流动负债合计	1,871,009.96	1,912,661.80	32,079,395.46
负债合计	29,584,906.16	32,448,117.40	143,609,600.34
所有者权益：			
股本	35,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
资本公积	2,513,775.40		
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		2,114,685.02	1,986,319.24
一般风险准备			
未分配利润	406,039.64	9,201,707.99	8,046,415.95
所有者权益合计	37,919,815.04	46,316,393.01	45,032,735.19
负债和所有者权益总计	67,504,721.20	78,764,510.41	188,642,335.53

利润表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业收入	69,788,180.95	127,848,776.43	122,734,612.54
减：营业成本	59,096,641.17	109,487,133.68	103,242,642.11
营业税金及附加	3,920,403.23	7,270,953.89	7,078,233.05
销售费用			
管理费用	3,354,456.48	7,604,367.12	7,784,894.74
财务费用	-500,671.67	1,032,983.19	986,021.63
资产减值损失	1,354,060.91	276,343.74	66,832.87
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			637,887.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-196,986.72	20,811.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,563,290.83	1,980,008.09	4,234,687.13
加：营业外收入	164,351.66	211,387.97	391,839.97
减：营业外支出	221,533.71	201,849.27	219,010.77
其中：非流动资产处置损失		7,647.00	139,750.45
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,506,108.78	1,989,546.79	4,407,516.33
减：所得税费用	902,686.75	705,888.97	1,204,000.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,603,422.03	1,283,657.82	3,203,515.70
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	1,603,422.03	1,283,657.82	3,203,515.70

现金流量表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	65,311,500.74	123,605,254.77	122,379,151.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,538,636.65	5,838,216.34	4,445,810.06
经营活动现金流入小计	67,850,137.39	129,443,471.11	127,122,540.13
购买商品、接受劳务支付的现金	6,445,243.98	12,097,492.50	12,244,667.86
支付给职工以及为职工支付的现金	54,132,512.77	99,641,447.99	94,057,905.74
支付的各项税费	6,448,159.81	6,640,582.53	7,192,203.48
支付其他与经营活动有关的现金	4,142,374.60	5,320,752.57	6,403,041.86
经营活动现金流出小计	71,168,291.16	123,700,275.59	119,897,818.94
经营活动产生的现金流量净额	-3,318,153.77	5,743,195.52	7,224,721.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	68,120,000.00		1,647,086.63
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		97,860.88	555,091.13
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	68,120,000.00	97,860.88	2,202,177.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	218,929.00	765,174.00	877,813.25
投资支付的现金	52,000,000.00	28,930,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	52,218,929.00	29,695,174.00	877,813.25
投资活动产生的现金流量净额	15,901,071.00	-29,597,313.12	1,324,364.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		20,000,000.00	20,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	783,290.48	135,298,964.01	58,453,940.45
筹资活动现金流入小计	783,290.48	155,298,964.01	78,453,940.45
偿还债务支付的现金		82,382,234.41	27,063,391.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,000,000.00	3,235,059.00	5,402,609.45
支付其他与筹资活动有关的现金	11,756,217.69	46,749,343.23	50,503,902.71
筹资活动现金流出小计	21,756,217.69	132,366,636.64	82,969,903.92
筹资活动产生的现金流量净额	-20,972,927.21	22,932,327.37	-4,515,963.47
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	-8,390,009.98	-921,790.23	4,033,122.23
加：期初现金及现金等价物余额	20,732,100.23	21,653,890.46	17,620,768.23
六、期末现金及现金等价物余额	12,342,090.25	20,732,100.23	21,653,890.46

2014 年 1-6 月合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014年1-6月									
	归属于母公司的股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,611,393.81		1,753,252.88	48,479,331.71
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,611,393.81		1,753,252.88	48,479,331.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		1,757,369.99			-2,114,685.02		-8,651,823.47		-1,567,319.32	-10,576,457.82
（一）净利润							1,747,266.91		276,275.27	2,023,542.18
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,747,266.91		276,275.27	2,023,542.18
（三）股东投入和减少资本									-2,600,000.00	-2,600,000.00
1、股东投入资本									-2,600,000.00	-2,600,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额										

3、其他										
(四) 利润分配							-10,000,000.00			-10,000,000.00
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配							-10,000,000.00			-10,000,000.00
4、其他										
(五) 股东权益内部结转		2,513,775.40			-2,114,685.02		-399,090.38			
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本或股本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他		2,513,775.40			-2,114,685.02		-399,090.38			
(六) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(七) 其他		-756,405.41							756,405.41	
四、本期期末余额	35,000,000.00	1,757,369.99					959,570.34		185,933.56	37,902,873.89

2013 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013年度								
	归属于母公司的股东权益								少数股东权益
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,250,812.19		6,030,136.56
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,250,812.19		6,030,136.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					128,365.78		1,360,581.62		-4,276,883.68
（一）净利润							1,488,947.40		103,912.99
（二）其他综合收益									
上述(一)和（二）小计							1,488,947.40		103,912.99
（三）股东投入和减少资本									4,380,000.00
1、股东投入资本									4,380,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额									
3、其他									
（四）利润分配					128,365.78		-128,365.78		

1、提取盈余公积					128,365.78		-128,365.78			
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(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(七) 其他									-8,760,796.67	-8,760,796.67
四、本期期末余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,611,393.81		1,753,252.88	48,479,331.71

2012 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2012年度									
	归属于母公司的股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	35,000,000.00				1,665,967.67		6,414,769.21		6,178,094.58	49,258,831.46
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	35,000,000.00				1,665,967.67		6,414,769.21		6,178,094.58	49,258,831.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					320,351.57		1,836,042.98		-147,958.02	2,008,436.53
（一）净利润							2,156,394.55		-147,958.02	2,008,436.53
（二）其他综合收益										
上述(一)和（二）小计							2,156,394.55		-147,958.02	2,008,436.53
（三）股东投入和减少资本										
1、股东投入资本										
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										
（四）利润分配					320,351.57		-320,351.57			
1、提取盈余公积					320,351.57		-320,351.57			

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(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(六) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,250,812.19		6,030,136.56	51,267,267.99

2014 年 1-6 月所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014年1-6月							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,201,707.99	46,316,393.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,201,707.99	46,316,393.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,513,775.40			-2,114,685.02		-8,795,668.35	-8,396,577.97
（一）净利润							1,603,422.03	1,603,422.03
（二）其他综合收益								
上述(一)和（二）小计							1,603,422.03	1,603,422.03
（三）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配							-10,000,000.00	-10,000,000.00
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-10,000,000.00	-10,000,000.00

4、其他								
(五) 股东权益内部结转		2,513,775.40			-2,114,685.02		-399,090.38	
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他		2,513,775.40			-2,114,685.02		-399,090.38	
(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	35,000,000.00	2,513,775.40					406,039.64	37,919,815.04

2013 年度所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013年度							
	实收资本	资本公积	减：库 存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,046,415.95	45,032,735.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,046,415.95	45,032,735.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					128,365.78		1,155,292.04	1,283,657.82
（一）净利润							1,283,657.82	1,283,657.82
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,283,657.82	1,283,657.82
（三）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配					128,365.78		-128,365.78	
1、提取盈余公积					128,365.78		-128,365.78	
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(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	35,000,000.00				2,114,685.02		9,201,707.99	46,316,393.01

2012 年度所有者权益变动表

单位：元

项 目	2012年度							
	实收资本	资本公积	减： 库存 股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	35,000,000.00				1,665,967.67		5,163,251.82	41,829,219.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	35,000,000.00				1,665,967.67		5,163,251.82	41,829,219.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					320,351.57		2,883,164.13	3,203,515.70
（一）净利润							3,203,515.70	3,203,515.70
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							3,203,515.70	3,203,515.70
（三）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配					320,351.57		-320,351.57	
1、提取盈余公积					320,351.57		-320,351.57	
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（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(六) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	35,000,000.00				1,986,319.24		8,046,415.95	45,032,735.19

（二）财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

1、财务报表的编制基础

本公司申报财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

2、合并报表范围及变化情况

（1）公司将山东丹田物业管理有限公司纳入合并报告范围情况

报告期内，公司在 2014 年 4 月前持有虽然仅持有山东丹田物业管理有限公司 50%的股权，公司将山东丹田列入合并报表范围，主要原因是变更前山东丹田另一股东郑辉（当时持有 50%股权）为公司的法定代表人，公司实际控制山东丹田物业管理有限公司，因此将其纳入合并报表范围。

（2）报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

1) 2013 年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：万元

名 称	2013 年末净资产	2013 当年度净利润
北京丹田物业管理有限公司	50.00	0.00

2) 2013 年不再纳入合并范围的公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：万元

名称	处置日净资产	2013 年初至处置日净利润
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	1,195.76	-4.38
珠海丹田智能科技有限公司	2,923.99	13.87

2013 年 11 月，公司将拥有的珠海市立标餐饮管理服务有限公司 51%的股权全部转让予珠海经济特区丹田集团有限公司。出售日为公司实际丧失对珠海市立标餐饮管理服务有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

2013 年 11 月，公司将拥有的珠海丹田智能科技有限公司 90%的股权全部转让给珠海经济特区丹田集团有限公司。出售日为公司实际丧失对珠海丹田智能科

技有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

（三）最近二年及一期财务会计报告的审计意见

公司 2012 年、2013 年、和 2014 年 1-6 月的财务会计报告业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2014】第【40040064】号标准无保留意见审计报告。

二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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管理费用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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

（四）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司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，需区分

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。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，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。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（六）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

3、外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

（七）金融工具

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价

值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

（2）持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资

的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。如持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条规定的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入股东权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

（3）贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重

分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的

累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金

融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

（2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

6、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其

一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

7、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

对已在初始确认时分拆的混合工具，若之后混合工具合同条款发生变化，且发生的变化将对原混合工具合同现金流量产生重大影响，则重新评价嵌入衍生工具是否应当分拆。

对于首次执行日前持有的混合工具合同，本公司在首次执行日与前述合同条款变化所要求的重新评价日两者较后者，评价是否将嵌入衍生工具从主合同分拆并单独处理。

（1）可转换债券

公司发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积—其他资

本公积（股份转换权）”。

公司发行的认股权和债券分离交易的可转换公司债券，认股权持有人到期没有行权的，在到期时将原计入“资本公积——其他资本公积”的部分转入“资本公积——股本溢价”。

公司发行的同时含负债和转换选择权的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，不通过以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量本身权益工具的方式结算的转换选择权确认为一项转换选择权衍生工具。于可转换债券发行时，负债和转换选择权衍生工具均按公允价值进行初始确认。

初始确认后，可转换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。转换选择权衍生工具按公允价值计量，且公允价值变动计入损益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债和权益成分之间按照各自的相对公允价值进行分摊。与权益部分相关的交易费用直接计入权益。与负债部分相关的交易费用计入负债部分的账面价值，并按实际利率法于可转换债券的期间内进行摊销。

8、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（八）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：（1）债务人发生严重的财务困难；（2）债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；（4）其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2、坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项按组合进行减值测试。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A.信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
校园服务费组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低
账龄组合	按应收住宅管理费期末账龄划分组合
关联方组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低
政府\押金及其他组合	按信用风险划分、此类应收款项信用风险较低

B.根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
校园服务费组合	不计提坏账准备
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	不计提坏账准备
政府押金及其他组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

3、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（九）存货

1、存货的分类

存货主要为低值易耗品。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十）长期股权投资

1、投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的

公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其

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

对于本公司 2014 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节“（四）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法核算转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可

转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	19
运输设备	4-10	5	9.5-23.75
电子设备及其他	3-5	5	19-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节“（十四）非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十二）借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

（十三）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利

益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本小节“（十四）非流动非

金融资产减值”。

（十四）非流动非金融资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十五）收入

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有

权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司提供的服务收入主要包括校园服务收入和商业服务收入和住宅服务收入，其收入的具体确认原则：

1）校园服务收入及商业服务收入根据与客户签订的合同总额与服务期间，按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

2）住宅服务收入在物业管理服务提供时确认为收入的实现。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（十六）递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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。

4、所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

（十七）职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

（十八）重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资

产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

2、折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

3、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

4、所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（十九）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

报告期内，本公司主要会计政策未变更。

2、会计估计变更

报告期内，本公司主要会计估计未变更。

（二十）前期差错更正

报告期内，本公司未发现采用追溯重述法或未来适用法的重大前期会计差错。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

（一）公司各类收入的确认方法

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司提供的服务收入主要包括校园服务收入和商业服务收入和住宅服务收入，其收入的具体确认原则：

1) 校园服务收入及商业服务收入根据与客户签订的合同总额与服务期间，

按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

2）住宅服务收入在物业管理服务提供时确认为收入的实现。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二）主营业务收入、利润、毛利率的重大变化及说明

1、公司最近两年及一期的主营业务收入占营业收入比重

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	7,932.29	15,022.27	14,342.79
其他业务收入	0.00	0.00	0.00
营业收入总额	7,932.29	15,022.27	14,342.79
主营业务收入/营业收入	100.00%	100.00%	100.00%

报告期内，公司主营业务突出，营业收入全部为主营业务收入，未发生重大变化。

2、主营业务收入的主要构成、变动趋势及原因

（1）主营业务收入主要构成分析

最近二年及一期主营业务收入的主要构成及变化趋势表

单位：万元

产品名称	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
校园服务	6,923.88	87.29%	13,165.86	87.64%	12,330.94	85.97%
住宅服务	716.12	9.03%	1,349.53	8.98%	1,377.40	9.60%
商业服务	283.34	3.57%	464.99	3.10%	570.03	3.97%
其他	8.95	0.11%	41.89	0.28%	64.43	0.45%
合 计	7,932.29	100.00%	15,022.27	100.00%	14,342.79	100.00%

公司收入分类为校园服务、住宅服务、商业服务和其他四类。报告期内，公司校园服务收入占比基本保持在 86%-87%左右，住宅服务收入占比约为 9%，商业服务占比约 3-4 个百分点，其他收入占比低于 1 个百分点。报告期内，公司各项收入占比基本保持稳定。

最近二年及一期主营业务收入、主营业务成本划分

单位：万元

产品名称	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
------	--------------	---------	---------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
校园服务	6,923.88	5,859.18	13,165.86	11,547.09	12,330.94	10,550.41
住宅服务	716.12	609.37	1,349.53	1,076.27	1,377.40	1,189.29
商业服务	283.34	254.80	464.99	388.78	570.03	553.71
其他	8.95	0.06	41.89	1.38	64.43	24.42
合 计	7,932.29	6,723.42	15,022.27	13,013.52	14,342.79	12,317.82

公司的营业成本主要是人力成本和提供物业管理所需零星辅料成本。

最近二年及一期主营业务收入、主营业务成本按地区分类

单位：万元

地区名称	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	3,345.41	2,739.09	6,449.33	5,764.41	5,775.95	4,876.95
华南	3,153.53	2,826.55	5,698.24	4,854.57	5,570.72	4,699.23
华中	0.00	0.00	0.00	0.00	200.36	200.22
华北	188.00	138.44	793.68	705.57	897.20	817.94
西南	1,245.36	1,019.33	2,081.01	1,688.97	1,898.56	1,723.49
合 计	7,932.29	6,723.42	15,022.27	13,013.52	14,342.79	12,317.82

报告期内，公司业务收入主要来源于我国华东、华南和西南地区，这些地区高等院校众多、高等教育资源丰富，与公司所处的珠三角地理位置较近，是公司在早期业务发展的重点地区。公司在华中、华北业务量较少，这些地域距离公司地理距离较远，但近年也在积极拓展。总体看，公司业务发展不集中依赖小范围地域。公司业务的地域性对公司的持续经营不构成不利影响。

营业成本构成分析：

公司为物业管理服务公司，其成本构成为职工薪酬、维修费、清洁费、办公费及其他费用等，公司对各类服务项目设置独立的经营班子，其发生的各项成本可直接归集至相关项目，报告期内各类成本支出及其结构如下：

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	59,230,390.98	88.10%	113,874,664.15	87.50%	106,941,841.81	86.82%
维修费	2,822,853.23	4.20%	5,995,429.11	4.61%	5,226,957.94	4.24%
清洁费	1,462,675.91	2.18%	3,072,403.54	2.36%	2,909,586.41	2.36%
办公费用	1,150,297.45	1.71%	1,689,736.77	1.30%	2,125,422.16	1.73%
其他	2,567,939.51	3.81%	5,502,975.57	4.23%	5,974,391.76	4.85%
合 计	67,234,157.08	100.00%	130,135,209.14	100.00%	123,178,200.08	100.00%

从上表可以看出,公司的职工薪酬占成本总额的 87%左右,每年呈上升态势。

(2) 主营业务收入产品毛利率结构分析

报告期内公司各年度服务项目收入、成本、毛利及毛利率如下:

2014 年 1-6 月:

单位: 元

项 目	金额	成本	毛利	毛利率
校园服务	69,238,834.79	58,591,831.24	10,647,003.55	15.38%
住宅服务	7,161,161.80	6,093,747.90	1,067,413.90	14.91%
商业服务	2,833,380.40	2,547,985.50	285,394.90	10.07%
其他	89,501.70	592.44	88,909.26	99.34%
合 计	79,322,878.69	67,234,157.08	12,088,721.61	15.24%

2013 年:

单位: 元

项 目	金额	成本	毛利	毛利率
校园服务	131,658,554.56	115,470,888.74	16,187,665.82	12.30%
住宅服务	13,495,337.76	10,762,723.18	2,732,614.58	20.25%
商业服务	4,649,891.73	3,887,771.94	762,119.79	16.39%
其他	418,914.27	13,825.28	405,088.99	96.70%
合 计	150,222,698.32	130,135,209.14	20,087,489.18	13.37%

2012 年:

单位: 元

项 目	金额	成本	毛利	毛利率
校园服务	123,309,386.12	105,504,052.78	17,805,333.34	14.44%
住宅服务	13,773,952.28	11,892,896.88	1,881,055.40	13.66%
商业服务	5,700,321.82	5,537,065.43	163,256.39	2.86%
其他	644,273.76	244,184.99	400,088.77	62.10%
合 计	143,427,933.98	123,178,200.08	20,249,733.90	14.12%

报告期内,各期公司总体毛利率分别为 14.12%、13.37%和 15.24%。从整体上看,报告期内公司毛利率水平基本稳定,波动不明显。

按业务类别进行分析,公司各期校园服务的毛利率分别为 14.44%、12.30%和 15.38%,波动不大。2013 年毛利率较 2012 年下降 2.14%,主要原因为部分业务地区调升了当地最低工资标准,公司部分从事清洁服务等工种人员参照当地

最低工资标准确定人员薪酬，导致当年度工资水平小幅上升，另一方面公司服务收入合同期限较长，部分项目服务费并未提升，导致毛利有小幅下降。2014年上半年，公司校园服务的毛利率水平有所上升，主要原因系当年公司续签了部分服务合同，项目收费有所提高，导致毛利率相应提高。

公司各期住宅服务的毛利率水平分别为 13.66%、20.25%和 14.91%。其中，2013 年的毛利率水平较 2012 年上升较快，主要原因系部分物业管理项目收费金额提升，同时，部分不盈利项目合同到期，公司不再续签合同，使公司该类业务毛利率显著提高；由于住宅物业管理费一经定价难以提升，在 2014 年上半年，在公司收入未提升的情况下，公司职工薪酬有小幅度的提升，因此 2014 年上半年公司毛利率有所回落。

公司各期商业服务的毛利率水平分别为 2.86%、16.39%和 10.07%。2013 年公司商业服务的毛利率水平较 2012 年大幅提升，主要原因系 2013 年部分商业楼宇的管理费有所提高，同时公司亦退出了部分盈利水平不佳的物业管理服务项目，使公司该类业务毛利水平上升。在 2014 年上半年，在公司收入未提升的情况下，公司职工薪酬有小幅度的提升，因此 2014 年上半年公司毛利率有所回落。

公司各项其他收入主要包括通信基站服务费收入、广告收入等。此类收入金额较小，无明显趋势性和规律性。

2、主营业务收入总额和利润总额的变动趋势及原因

最近二年及一期主营业务收入、成本及利润对比表

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度		2012 年度
	金额	金额	增长率	金额
主营业务收入	7,932.29	15,022.27	4.74%	14,342.79
利润总额	292.63	230.58	-29.12%	325.32
净利润	202.35	159.29	-20.69%	200.84

（三）主要费用占营业收入的比重变化及说明

最近二年及一期费用及结构分析表

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率

销售费用	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
管理费用	361.10	4.55%	857.13	5.71%	831.07	5.79%
财务费用	-50.05	-0.63%	83.59	0.56%	118.71	0.83%
期间费用合计	311.05	3.92%	940.72	6.27%	949.78	6.62%

注：费用率指各项期间费用占同期营业收入的比例。

报告期内，公司与大学及住宅等客户建立了较为长期、稳定的合作关系，公司未发生销售费用。

报告期内，公司管理费用构成情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	192.05	53.18%	535.07	62.43%	498.05	59.93%
办公费用	40.65	11.26%	79.68	9.30%	90.10	10.84%
折旧摊销	37.39	10.35%	46.50	5.43%	53.84	6.48%
业务招待费	33.69	9.33%	50.00	5.83%	57.07	6.87%
差旅费	22.86	6.33%	35.12	4.10%	33.39	4.02%
交通运输费	18.48	5.12%	39.44	4.60%	51.13	6.15%
租赁费	4.82	1.34%	11.28	1.32%	11.53	1.39%
咨询及服务费	2.90	0.80%	45.68	5.33%	6.80	0.82%
税费	0.60	0.17%	1.40	0.16%	1.30	0.16%
其他	7.66	2.12%	12.96	1.51%	27.86	3.35%
合 计	361.10	100.00%	857.14	100.00%	831.07	100.00%

报告期内，公司管理费用发生额分别为 831.07 万元、857.14 万元和 361.10 万元，公司管理费用主要由管理人员职工薪酬构成，各期占管理费用比例分别为 59.93%、62.43%和 53.18%；其他管理费用主要为办公费用、折旧摊销、业务招待费及差旅费。

报告期内，公司各期财务费用构成情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
利息支出	0.00	310.64	553.13
减：利息收入	56.42	237.79	465.75
汇兑损益	-0.05	-0.05	0.05
手续费及其他	6.43	10.79	31.29
合 计	-50.05	83.59	118.71

公司各期财务费用金额较小，各期分别为 118.71 万元、83.59 万元和-50.05 万元，公司各期利息支出金额分别为 553.13 万元、310.64 万元和 0.00 万元，

为公司短期借款所发生的利息；公司利息收入为公司向关联方计收的资金占用费，具体情况详见本节“（五）主要资产情况及重大变化分析”之“5、应收利息”。

（四）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

1、非经常性损益情况

最近二年及一期非经常性损益情况表

单位：万元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
非流动性资产处置损益	0.01	50.04	-11.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	208.66	456.44
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	0.00	0.00	65.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8.37	1.59	26.98
小 计	-8.37	260.28	537.72
所得税影响额	0.48	53.17	134.73
少数股东权益影响额（税后）	-1.05	-0.01	-0.70
合 计	-7.80	207.12	403.69

报告期内非经常性损益占净利润的比重：

单位：万元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
非经常性损益	-7.8	207.12	403.69
净利润	202.35	159.29	200.84
非经常性损益占净利润的百分比	-3.85%	130.03%	201.00%
扣除非经常性损益后的净利润	210.15	-47.83	-202.85

报告期内，公司各期非经常性损益相对净利润的比重分别为 201.00%、130.03%和-3.85%，对公司的财务状况和经营成果影响较大。公司在 2012、2013 年度存在向银行借款，转借给关联方使用的情况，2012 年末，公司短期借款余额为 5,000 万元，长期借款余额约 3,004.47 万元。公司将部分银行借款再借给关联方，分笔、分期将资金转给最终使用人珠海经济特区丹田置业有限公司及珠海泓华房地产发展有限公司。按银行同期贷款利率向关联方收取利息。

向丹田置业拆借资金计息表：

期间	平均占用金额（元）	利率	利息（元）
2012	20,552,872.70	6.56%	1,348,268.45
2013	18,972,765.17	6.0%	1,138,365.91
合计			2,486,625.36

向泓华房地产拆借资金计息表：

期间	平均占用金额（元）	利率	利息（元）
2012	49,026,325.00	6.56%	3,216,126.92
2013	15,803,778.33	6.0%	948,226.70
合计			4,164,353.62

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
非流动性资产处置损益	0.01	50.04	-11.52
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	208.66	456.44
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	0.00	0.00	65.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8.37	1.59	26.98
小 计	-8.37	260.28	537.72
所得税影响额	0.48	53.17	134.73
少数股东权益影响额（税后）	-1.05	-0.01	-0.70
合 计	-7.80	207.12	403.69

公司向关联方拆借资金计息收入与计入非经常性损益的资金占用费匹配。

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，公司计算了关联企业的资金占用费，公司支付的利息支出计入了经常性损益，两者存在不匹配的情况，导致 2012、2013 年度公司扣非后净利润为负数。该等事项的发生为公司特定发展阶段出现的情形。股份公司设立后，公司严格规范了与关联方的资金往来事项，制定了严格的决策程序。2014 年 1-6 月公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费发生额为零。除去该等事项影响后，2014 年 1-6 月公司非经常性损益为-7.80 万元，对当期净利润的影响为-3.85%，影响大大降低。扣除非经常性损益后，公司 2014 年 1-6 月实现净利润 210.15 万元，较 2012 年和 2013 年实现扭亏为盈利。2014 年 07-10 月，公司实现

营业收入约 5,902.28 万元，营业成本约 4,989.46 万元，实现营业利润约 195.89 万元，利润总额约 198.52 万元，净利润 156.70 万元。毛利率约为 15.46%，毛利率水平保持平稳，具有持续盈利的能力。公司预计 2014 年全年度净利润为正。同时，因向关联方收取资金占用的情况不再存在，公司预计不会存在大笔资金占用费计入非经常损益，从而造成扣非后净利润为负的情况出现。

2、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费情况

对非金融企业收取的资金占用费明细表

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
珠海经济特区丹田置业有限公司	0.00	113.84	134.83
珠海泓华房地产发展有限公司	0.00	94.82	321.61
合 计	0.00	208.66	456.44

上述资金占用费已于 2014 年 7 月收讫。

3、营业外收入情况

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产收益	0.01	0.01	0.00	0.00	3.33	3.33
残疾人保障金返还	6.56	6.56	9.35	9.35	11.30	11.30
其他	9.94	9.94	11.79	11.79	24.56	24.56
合 计	16.51	16.51	21.14	21.14	39.19	39.19

报告期内，公司营业外收入主要由残疾人保障金返还和其他项目组成。报告期内的其他营业外收入主要为：（1）提供物管服务小区的小区装修卡、工牌卡和小区出入门卡的工本费；（2）2012 年因解除与开发商签订的物业管理合同，获得开发商赔款约 16 万元。

4、营业外支出情况

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
-----	--------------	---------	---------

	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产损失	0.00	0.00	0.94	0.94	14.85	14.85
固定资产报废损失	14.44	14.44	0.02	0.02	4.82	4.82
罚款	10.01	10.01	3.20	3.20	0.21	0.21
滞纳金	0.30	0.30	0.08	0.08	0.01	0.01
其他	0.13	0.13	16.14	16.14	3.89	3.89
合 计	24.88	24.88	20.39	20.39	23.78	23.78

报告期内公司主要营业外支出项目情况说明如下：

(1) 行政罚款

1) 2012年2月15日，公司南京分公司因违反了《中华人民共和国劳动法》第四十一条规定，单位被南京市浦口区人力资源和社会保障局根据《劳动保障监察条例》第二十五条之规定处以罚款0.21万元。

2) 2013年3月22日，公司为丹田广场（住宅）提供物业管理服务过程中，因违反《中华人民共和国消防法》第十六条之规定，收到珠海市公安消防香洲大队出具的《香公（消）行罚决字【2013】0041号》处罚决定书，罚款3.2万元。

2014年8月28日，珠海市公安消防局出具证明：经核查，珠海市丹田物业管理股份有限公司（原称珠海市丹田物业管理有限公司）2012年1月1日至2014年6月30日期间，未受到我局罚款金额在人民币伍万元以上的重大行政处罚，不存在重大违反消防安全相关法律、法规及规范性文件的情形。

3) 2014年2月8日，公司凤凰路公寓分公司因违反了《中华人民共和国安全生产法》第四条、第二十一条规定，单位被珠海市香洲区安全生产监督管理局处以罚款10万元。

2014年9月15日，珠海市香洲区安全生产监督管理局出具证明：自2012年1月1日至2014年6月30日，珠海市丹田物业管理股份有限公司不存在重大违反安全生产相关法律、法规及规范性文件的情形。

(2) 滞纳金

报告期内，公司存在因纳税不及时而被缴纳滞纳金的情形，但金额很小。

(3) 其他支出

2013年，公司其他营业外支出金额较大，主要原因系：

1) 公司在为集美大学提供物业管理服务时, 发生一起员工打人事件, 公司作为用人单位赔款 6 万元。事件发生后, 公司高度重视, 及时支付了赔偿金并解聘了肇事人员。同时, 公司加强了员工教育, 坚决杜绝此类事件的再次发生。

2) 公司提供物业管理服务的漯河风景区发生一起游泳池溺亡事件, 公司作为连带被告, 被判罚赔偿, 公司支付了 8.5 万元赔偿金。

综上, 公司受到的行政处罚金额较小, 相关处罚不会对公司生产经营造成重大影响, 不属于重大行政处罚。公司发生赔款的事件具有偶发性, 并非出自公司主观意愿, 事后公司也及时采取了弥补措施, 该等事件的发生不会对公司的持续经营造成不利影响。

4、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

公司及子公司执行税率如下:

税种	具体税率情况	备注
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	贵阳分公司执行5%税率, 除此之外其他分子公司执行7%的税率。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。	
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。	
企业所得税	根据2008年1月1日起施行的《企业所得税法》, 企业所得税自2008年起按应纳税所得额的25%计缴。	

公司报告期内未享受税收优惠政策。

(五) 主要资产情况及重大变化分析

1、货币资金

单位: 万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金	39.00	191.12	213.15
银行存款	1,294.78	1,944.11	6,870.80
其他货币资金	0.00	90.98	1,110.69
合 计	1,333.78	2,226.21	8,194.64

2012 年末公司银行存款较大, 原因系当年发生短期借款 5,000 万元。其他货币资金, 约 946 万元为公司的受限保证金。

报告期内货币资金中受限资金如下:

单位：元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
受限资金			9,459,768.38

各期资产负债表中货币资金与现金流量表中现金及现金等价物比较如下：

单位：元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
货币资金	13,337,830.41	22,262,051.14	81,946,406.15
现金及现金等价物	13,337,830.41	22,262,051.14	72,486,637.77
差额	0.00	0.00	9,459,768.38

2012 年末资产负债表中货币资金与现金流量表中现金及现金等价物差额 9,459,768.38 元，为货币资金中受限资金，上述受限资金在申报现金流量报表中已从现金及现金等价物中扣除。

2、应收账款

(1) 最近二年及一期的应收账款及坏账准备情况表：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款余额	1,859.07	1,602.87	1,541.29
应收账款坏账准备	39.29	34.79	27.87
应收账款净额	1,819.78	1,568.09	1,513.43
应收账款比上期末增加幅度	16.05%	3.61%	12.67%
资产总额	6,444.20	7,797.51	28,909.27
应收账款净额占当期末资产总额比重	28.24%	20.11%	5.24%
当期营业收入	7,932.29	15,022.27	14,342.79
应收账款净额占当期营业收入的比例	22.94%	10.44%	10.55%

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，2012 年及 2013 年，公司应收账款净额占当期营业收入的比例变化不大。2014 年上半年，考虑到半年期营业收入水平，公司应收账款净额占当期营业收入比例亦保持了稳定。

(2) 应收账款按种类列示

单位：万元

类别	2014 年 6 月 30 日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合	15,52.79	83.52%	0.00	0.00%
账龄组合	223.76	12.04%	39.29	17.56%
关联方组合	12.72	0.68%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	69.81	3.76%	0.00	0.00%
组合小计	1,859.07	100.00%	39.29	2.11%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,859.07	100.00%	39.29	2.11%

单位：万元

类别	2013 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合	1,329.20	82.92%	0.00	0.00%
账龄组合	202.70	12.65%	34.79	17.16%
关联方组合	0.00	0.00%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	70.98	4.43%	0.00	0.00%
组合小计	1,602.87	100.00%	34.79	2.17%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,602.87	100.00%	34.79	2.17%

单位：万元

类别	2012 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合	1,305.92	84.73%	0.00	0.00%
账龄组合	155.32	10.08%	27.87	17.94%
关联方组合	0.00	0.00%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	80.04	5.19%	0.00	0.00%
组合小计	1,541.29	100%	27.87	1.81%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,541.29	100%	27.87	1.81%

(3) 应收账款账龄明细表

单位：万元

项目	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,738.42	93.51%	1,371.70	85.58%	1,432.48	92.94%
1 至 2 年	39.91	2.15%	128.36	8.01%	19.10	1.24%
2 至 3 年	27.02	1.45%	13.69	0.85%	12.78	0.83%
3 年以上	53.72	2.89%	89.12	5.56%	76.94	4.99%
合 计	1,859.07	100.00%	1,602.87	100.00%	1,541.29	100.00%

从应收账款账龄结构来看，报告期各期末公司应收账款账龄以 1 年以内为主，各期末公司 1 年以内应收账款占比分别为 92.94%、85.58%和 93.51%。公司的应收账款账龄结构较好，应收账款对象主要为大学客户，出现坏账损失的可能性很小。

(4) 坏账准备的计提情况

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：万元

账龄	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	123.25	55.08%	6.16	119.32	58.87%	5.97	85.17	54.83%	4.26
1 至 2 年	30.90	13.81%	3.09	21.90	10.80%	2.19	19.10	12.29%	1.91
2 至 3 年	15.90	7.10%	3.18	13.69	6.76%	2.74	12.78	8.23%	2.56
3 年以上	53.72	24.01%	26.86	47.78	23.57%	23.89	38.28	24.65%	19.14
合 计	223.76	100.00%	39.29	202.70	100.00%	34.79	155.32	100%	27.87

(5) 实际核销的应收账款

报告期内，公司实际核销的应收账款如下：

2014 年 1-6 月实际核销应收款：

单位：万元

项目名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
西南政法大学	服务费	49.77	无法收回	否
内蒙古医科大学	服务费	18.19	无法收回	否
合 计		67.95		

西南政法大学服务费核销原因为新增部分管理项目未签订协议和校方领导换届，财务负责人更换，财务无法核对，预计无法收回。内蒙古医科大学服务费核销原因为项目撤场，预计尾款无法收回。报告期内，公司与高校一般合作良好，应收账款中校园服务费组合不计提坏账准备。

2013 年度实际核销应收款：

单位：万元

项目名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
应收管理费	管理费	13.26	无法收回	否
合 计		13.26		

核销管理费为应收小区业主的物业管理费。

报告期内，公司核销了数笔应收款项，包括校园服务费、物业管理费等。公司核销应收账款的内部程序为：1.项目上报（写明核销原因）----2.财务部复核数据---3.上报总经理、董事长签批----4.财务部账务处理。

（6）各期末应收账款余额前五名的情况

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
2014 年 6 月 30 日				
西南政法大学	非关联方	176.20	1 年以内	9.48%
华南农业大学	非关联方	174.03	1 年以内	9.36%
中国石油大学	非关联方	143.36	1 年以内	7.71%
厦门大学翔安校区	非关联方	106.26	1 年以内	5.72%
华侨大学	非关联方	90.00	1 年以内	4.84%
合 计		689.85		37.11%
2013 年 12 月 31 日				
西南政法大学	非关联方	147.95	1 年以内	9.23%
暨南大学珠海校区	非关联方	144.50	1 年以内	9.02%
中国石油大学	非关联方	143.36	1 年以内	8.94%
厦门大学翔安校区	非关联方	94.34	1 年以内	5.89%
华侨大学	非关联方	90.00	1 年以内	5.61%
合 计		620.14		38.69%
2012 年 12 月 31 日				
西南政法大学	非关联方	366.49	1 年以内	23.78%

内蒙古医科大学	非关联方	154.26	1 年以内	10.01%
暨南大学珠海校区	非关联方	136.67	1 年以内	8.87%
中国石油大学	非关联方	114.74	1 年以内	7.44%
厦门大学思明校区	非关联方	99.41	1 年以内	6.45%
合 计		871.57		56.55%

(7) 应收关联方账款情况

请参见“关联方应收应付款项”。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

单位：万元

类别	2014 年 6 月 30 日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合				
账龄组合				
关联方组合	1,414.95	73.37%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	432.29	22.42%	0.00	0.00%
组合小计	1,847.24	95.79%	0.00	0.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	81.13	4.21%	81.13	100%
合 计	1,928.37	100.00%	81.13	4.21%

单位：万元

类别	2013 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合				
账龄组合				
关联方组合	209.19	31.01%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	465.40	68.99%	0.00	0.00%
组合小计	674.58	100.00%	0.00	0.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	674.59	100.00%	0.00%	0.00%

单位：万元

类别	2012 年 12 月 31 日
----	------------------

	金额	比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
校园服务费组合				
账龄组合				
关联方组合	17,803.98	96.86%	0.00	0.00%
政府\押金及其他组合	576.65	3.14%	0.00	0.00%
组合小计	18,380.63	100.00%	0.00	0.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	18,380.63	100.00%	0.00	0.00%

截至 2014 年 6 月 30 日，公司关联方其他应收款余额为 1,414.95 万元。上述款项已在 2014 年 8 月底前全部自关联方收回。详细情况请见本节之四“关联交易”。

(2) 其他应收款账龄明细表

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,362.43	70.65%	161.73	23.98%	8,851.75	48.16%
1 至 2 年	278.31	14.43%	266.63	39.52%	4,261.32	23.18%
2 至 3 年	40.52	2.10%	10.94	1.62%	5,008.31	27.25%
3 年以上	247.11	12.82%	235.28	34.88%	259.25	1.41%
合 计	1,928.37	100.00%	674.59	100.00%	18,380.63	100.00%

(3) 坏账准备的计提情况

2014 年 6 月 30 日单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款为：

其他应收款内容	账面余额(元)	计提比例(%)	坏账准备(元)	计提理由
代垫款	661,754.27	100	661,754.27	账龄较长的商业住宅代垫款，由于该等客户金额较小，催收比较困难，本公司认为此类应收款的风险较大，按 100%计提坏账准备。
往来借款	92,070.40	100	92,070.40	此项往来借款，由于该客户账龄较长，催收比较困难，本公司认为此项应收款的风险较大，按 100%计提坏账准备。
保证金	57,500.00	100	57,500.00	此项保证金，由于该项目已撤回，客

				户已表达不支付的意向，本公司认为此项应收款的风险较大，按 100%计提坏账准备。
合 计	811,324.67		811,324.67	

(4) 报告期内，公司实际核销的其他应收款情况如下：

2013 年度，实际核销的其他应收款为：

单位：万元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
员工借款	其他款项组合	7.45	无法收回	否
合 计		7.45		

(5) 截至 2014 年 6 月 30 日止，公司其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 报告期各期末其他应收款余额前五名的情况

单位：万元

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	年限	占其他应收账款总额的比例
2014 年 6 月 30 日					
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	关联方	往来款	1,205.76	1 年以内	62.53%
珠海合合家庭服务有限公司	关联方	往来款	199.19	1-2 年	10.33%
广东省政府采购中心	非关联方	保证金	54.00	1 年以内	2.80%
广州美术学院大学城校区	非关联方	保证金	35.00	2-3 年以上	1.82%
广州美术学院校本部	非关联方	保证金	30.00	3 年以上	1.56%
合 计			1,523.95		79.04%
2013 年 12 月 31 日					
珠海合合家庭服务有限公司	关联方	往来款	199.19	1-2 年	29.53%
广州美术学院大学城校区	非关联方	保证金	35.00	1-3 年以上	5.19%
广州美术学院校本部	非关联方	保证金代收代付款	32.79	0-3 年以上	4.86%
漯河市凯悦物业管理有限公司	非关联方	保证金	27.00	1-2 年	4.00%
中山大学（珠海校区）	非关联方	保证金	21.84	1-3 年以上	3.24%
合 计			315.83		46.82%
2012 年 12 月 31 日					
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	关联方	往来款	7,636.69	0-3 年	41.55%
珠海经济特区丹田置业有限公司	关联方	往来款	6,882.48	0-3 年	37.44%

珠海经济特丹田科教产业有限公司	关联方	往来款	1,519.00	0-2 年	8.26%
珠海市丹田房地产代理有限公司	关联方	往来款	1,348.20	0-3 年	7.33%
珠海丹田香榭丽广场有限公司	关联方	往来款	2,850.00	1-2 年	1.55%
合 计			17,671.37		96.13%

(6) 关联方应收款项

公司关联方其他应收款项情况请详见本节之四“关联交易”。

4、预付款项

(1) 最近二年及一期的预付款项账龄情况分析

单位：万元

账 龄	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	21.17	38.56%	33.43	99.11	20.50	83.52%
1-2 年	33.43	60.89%	0.00	0.00	0.00	0.00%
2-3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
3 年以上	0.30	0.55%	0.30	0.89	4.04	16.48%
合 计	54.90	100.00%	33.73	100.00%	24.54	100.00%

(2) 截至 2014 年 6 月 30 日，大额预付款项情况：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	未结算原因
中山亿泰克电动车有限公司	非关联方	30.00	1-2 年	货物未交付
合 计		30.00		

(3) 截至 2014 年 6 月 30 日，公司无预付持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5、应收利息

(1) 截至 2014 年 6 月 30 日，应收利息情况：

单位：万元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠海经济特区丹田置业有限公司	248.66	0.00	0.00	248.66
珠海泓华房地产发展有限公司	416.44	0.00	0.00	416.44
合 计	665.10	0.00	0.00	665.10

上述应收利息实际为公司向关联方收取的资金占用费。上述款项已于 2014 年 7 月收讫。

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，应收利息情况：

单位：万元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

珠海经济特区丹田置业有限公司	134.83	113.84	0.00	248.66
珠海泓华房地产发展有限公司	321.61	94.82	0.00	416.44
合 计	456.44	208.66	0.00	665.10

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，应收利息情况：

单位：万元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠海经济特区丹田置业有限公司	0.00	134.83	0.00	134.83
珠海泓华房地产发展有限公司	0.00	321.61	0.00	321.61
合 计	0.00	456.44	0.00	456.44

6、存货

报告期各期末，公司存货金额较小，各期末存货金额分别为 16.20 万元、8.08 万元和 4.37 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。

7、其他流动资产

公司其他流动资产为理财产品，报告期各期末余额情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
理财产品	509.00	2,381.00	0.00
合 计	509.00	2,381.00	0.00

报告期内，公司将部分闲置资金用于购买理财产品以提高资金利用率。

(1) 截至 2014 年 6 月 30 日，公司购买的理财产品情况如下：

单位：万元

名 称	金额	收益率	起始日	到期日
上海浦东发展银行股份有限公司利多多公司现金管理 1 号	379.00	4.00%	2014.4.4	随时赎回
工银理财共赢 3 号保本型 2014 年第 24 期 A 款	130.00	3.60%	2014.6.25	随时赎回
合 计	509.00			

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，公司购买的理财产品情况如下：

单位：万元

名 称	金额	收益率	起始日	到期日
中国银行理财日积月累	318.00	2.80%	2013.12.26	随时赎回
招商银行理财岁月流金 51385 号	2,000.00	6.00%	2013.12.27	2014.2.10
合 计	2,318.00			

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，公司期末没有理财产品余额。

报告期内，公司理财产品收益情况如下：

名称	平均收益率	银行名称	理财利息收入（元）
中行理财日积月累对公	2.80%	中行	27,625.57
利多多现金管理1号	4.00%	浦发行	44,129.23
利得赢	5.20%	建行	157,561.69
招行理财岁月流金51385号	6.00%	招行	372,330.09
工银理财	3.60%	工行	41,597.33
合计			643,243.91

公司在每年末编制下个年度的资金使用计划，然后每个月末编制次月的使用计划，在实际执行过程中，根据公司运营情况的资金需求进行一定程度的修正，计划的编制由下属的各分子公司编制，财务汇总编制经财务总监审核，总经理审批后执行，公司的资金实施的是收支两条线管理，收入统一由总公司直接收取，支出根据资金使用计划进行拨付，月末根据资金结余情况安排下月的资金额度，风险完全在可控制范围，执行情况非常规范和到位；公司目前在同银行商谈现金集中管理系统的上线事宜，如可实施，则会使公司资金使用更加高效，风险更小。

由于公司编制的资金使用计划相对科学、准确，执行的又非常到位，为提供公司的资金使用效益，经公司相关人员审批同意后，在公司的合作行购买了短期的和机动型的交叉组合保本保收益的理财产品，风险相对较小，收回本金是没有任何问题的，不会对公司日常生产经营财务状况产生不良影响。

股份公司成立时，制定了《对外投资管理制度》，并在公司的创立大会上通过，由《总则》、《组织管理制度》、《对外投资的决策权限》、《对外投资的管理与监督》、《对外投资的处置》、《附则》六部分组成，自从实施该制度后，公司严格按照制度执行。

8、固定资产

（1）报告期各期末，公司固定资产原值、折旧、净值等见下表：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
账面原值	530.94	684.96	620.37
其中：机器设备	61.38	60.73	56.79
运输工具	211.13	197.63	195.70
办公设备及其他	258.43	426.60	367.88
累计折旧	361.67	465.60	385.23
其中：机器设备	22.80	17.18	11.03
运输工具	164.89	143.73	115.80
办公设备及其他	173.97	304.69	258.41
账面净值	169.27	219.36	235.14
其中：机器设备	38.58	43.56	45.76
运输工具	46.24	53.90	79.90
办公设备及其他	84.46	121.91	109.48
成新率	31.88%	32.03%	37.90%
其中：机器设备	62.85%	71.72%	80.58%
运输工具	21.90%	27.27%	40.83%
办公设备及其他	32.68%	28.58%	29.76%

报告期内，公司固定资产主要由机器设备、运输工具及办公设备构成。公司固定资产期末未发现明显减值迹象，故未计提减值准备。

9、无形资产

报告期各期末公司无形资产情况列示如下：

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
账面原值合计	22.97	22.97	22.97
其中：软件	22.97	22.97	22.97
累计摊销合计	12.33	10.30	6.39
其中：软件	12.33	10.30	6.39
账面净值合计	10.64	12.67	16.58
其中：软件	10.64	12.67	16.58

(1) 截至 2014 年 6 月 30 日，公司无用于抵押或担保的无形资产。

(2) 报告期内，公司无需计提无形资产减值准备。

9、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

单位：万元

项 目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异

项 目	2014.6.30		2013.12.31		2012.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	30.11	120.42	8.70	34.79	6.97	27.87
合 计	30.11	120.42	8.70	34.79	6.97	27.87

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
可抵扣亏损	124.48	124.48	137.46
合 计	124.48	124.48	137.46

(3) 报告期末，未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：万元

年 份	到期金额
2014	17.62
2015	106.86
合 计	124.48

10、资产减值准备

报告期各期末公司资产减值准备的计提情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 1-6 月			2013 年			2012.12.31		
	期末数	计提数	转销数	年末数	计提数	转销数	期末数	计提数	转销数
坏账准备	120.42	153.60	67.95	34.79	27.63	20.71	27.87	6.68	0.00
合 计	120.42	153.60	67.95	34.79	27.63	20.71	27.87	6.68	0.00

11、长期股权投资情况

2014 年 6 月 30 日和 2013 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面余额为零。
2012 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面余额约 64.70 万元。公司长期股权投资明细情况如下：

2013 年度长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
珠海泛思特展览有限公司	权益法	45.00	64.70	-64.70	0.00
合 计		45.00	64.70	-64.70	0.00

2012 年度长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
珠海泛思特展览有限公司	权益法	45.00	64.65	0.05	64.70
合 计		45.00	64.65	0.05	64.70

2012 年和 2013 年，公司持有珠海泛斯特展览有限公司 45%的股权。

（六）主要负债情况

1、短期借款

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
质押借款			
抵押借款			5,000.00
保证借款			
信用借款			
合 计			5,000.00

2012 年度，公司抵押借款中，向中国民生银行深圳分行借款 2,000 万元，由公司之关联方珠海丹田实业有限公司以珠海市香洲美丽湾二期部分房产作为抵押物，并提供连带责任保证；关联方珠海经济特区丹田置业有限公司、本公司之法定代表人郑辉提供连带责任保证；向交通银行股份有限公司珠海分行借款 3,000 万元，由公司之关联方珠海经济特区丹田置业有限公司以珠海香洲区香洲凤凰路（朝阳大厦）土地使用权 3,302.36 平方米作为抵押物。

报告期内本公司短期借款不存在已到期未偿还的情况。

2、应付票据

单位：万元

种 类	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票			2,850.00
商业承兑汇票			0.00
合 计			2,850.00

上述银行承兑汇票由原子公司珠海丹田智能科技有限公司出具，收票人为关联方珠海美丽壹佰装饰材料有限公司。

3、应付账款

报告期内，公司各期末应付账款余额情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	83.05	138.13	140.67
1-2 年	42.37	16.44	17.37
2-3 年	16.33	17.37	9.03
3 年以上	205.53	188.16	179.13
合 计	347.29	360.10	346.21

截至 2014 年 6 月 30 日，公司大额应付账款主要为应付珠海市环卫处的垃圾处理费 240.33 万元。

截至 2014 年 6 月 30 日，无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

4、预收款项

报告期内，公司各期末预收账款余额情况如下：

单位：万元

项目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
1 年以内	43.54	111.69	446.10
1-2 年	2.80	9.34	5.34
2-3 年	0.00	0.99	0.00
3 年以上	0.99	0.00	0.00
合 计	47.33	122.03	451.44

截至 2014 年 6 月 30 日，预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司账龄超过一年的预收款项金额约为 3.79 万元，主要为商业和住宅服务项目的预收款，由于项目尚未提供服务，未结转收入。

公司的住宅物业服务业务中存在现金收款的情况。具体明细如下：

单位：元

年度	现金收款	银行收款	总计	现金收款占比
2012 年	5,633,031.32	9,580,532.66	15,213,553.99	37.03%
2013 年	5,929,943.79	11,202,260.31	17,132,204.10	34.61%
2014 年 1-6 月	2,501,029.64	5,241,840.17	7,742,869.81	32.30%

2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月公司现金收款占实际收款的比例分别为 37.03%、34.61%、32.30%。报告期内，现金交款方式占比逐年下降。

年度	现金收款	银行收款	营业收入	现金收款额与营业收入比例
2012 年	5,633,031.32	9,580,532.66	143,427,933.98	3.93%
2013 年	5,929,943.79	11,202,260.31	150,222,698.32	3.95%
2014 年 1-6 月	2,501,029.64	5,241,840.17	79,322,878.69	3.15%

与公司总收入规模相比，现金收款规模极小。

公司的现金收款内部控制根据《现金管理内部制度》和《服务收费管理工作规程》进行。业主来物管中心交款时，由事务员收款，并开具公司收据或发票（对已发生费用开具发票，对预收款开具收据，在发生费用的当月开具发票）。每天下午事务员将当天所收款项交给汇总收费事务员，由汇总收费事务员收款后，开具收据给收费事务员，存入公司指定的银行账户或缴款给公司出纳。汇总收费事务员每天按收据或发票上的已收款项，输入《物业管理系统》。每月 24-31 号，汇总收费事务员填制《现金缴款表》、《收费情况一览表》，交管理处主任审核签名后连所开收据、发票记账联一起交财务部。公司财务部对物管服务中心收费情况进行检查，有问题及时处理。

家庭业主以现金方式交管理费是住宅小区物业管理服务中的普遍现象。从便利业主的角度考虑，公司并不拒绝业主以现金方式缴纳物业管理服务费。但现金收款，客观上也增加公司收款流程，增加了财务核算成本，降低了管理效率。为了减少现金收款，公司采取了一些方式，如主动为业主办银行托收、提供账号请业主转账交费、在部分小区收费点安装了 POS 机方便业主缴费。公司还与光大银行签订互联网代扣业务，支持发卡银行为中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国交通银行、中国邮政储蓄银行、兴业银行、招商银行、广发银行、广州银行跨行代收业务。丹田股份承接的小区业主只要提供

上述银行的银行卡的资料，就可以办理银行托收业务。解决了要求业主统一开立一个与公司托收银行相同的银行户头，便利了业主同时也增加了公司的收款的成功率。

5、应付职工薪酬

报告期内，公司各期末应付职工薪酬余额分别为 1,179.46 万元、1,256.69 万元和 1,235.34 万元，主要为当期公司已计提尚未发放的工资、奖金、津贴和补贴。

6、应交税费

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
营业税	85.37	137.33	74.53
城建税	5.97	9.58	5.22
教育费附加	2.78	4.34	2.20
地方教育费附加	1.11	2.13	1.05
企业所得税	59.59	146.10	103.11
个人所得税	1.54	1.10	0.85
其他	1.18	0.75	0.40
合 计	157.54	301.34	187.37

报告期内，公司应交税费主要由营业税、企业所得税构成，各期末应交税费余额分别为 187.37 万元、301.34 万元和 157.54 万元。

7、其他应付款

报告期内，公司各期末其他应付款余额情况如下：

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
1 年以内	144.79	563.19	5,632.54
1-2 年	417.25	89.81	1,060.98
2-3 年	56.44	21.59	2,562.66
3 年以上	60.84	43.56	57.34
合 计	679.32	718.15	9,313.51

2013 年末，公司其他应付款余额较 2012 年末余额大幅下降，原因系归还关联方往来款。

截至 2014 年 6 月 30 日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司 关系	款项性质	金额	年限	占其他应付 款总额的比 例（%）
珠海经济特区丹田集团有限公	关联方	往来款	310.59	1-2 年	45.72
珠海市国鼎集团有限公司	非关联方	代收代付	82.41	0-2 年	12.31
西南政法大学	非关联方	代收代付	26.07	1 年以内	3.89
中山大学（广州校区）	非关联方	代收代付	23.35	1 年以内	3.44
珠海市中竣物业管理有限公司	非关联方	往来款	10.00	1 年以内	1.47
合 计			452.42		66.60

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司 关系	款项性质	金额	年限	占其他应付 款总额的比 例（%）
珠海经济特区丹田集团	关联方	往来款	310.59	1 年以内	43.25
西南政法大学渝北校区	非关联方	代收代付款	60.32	1 年以内	8.40
珠海市国鼎集团有限公	非关联方	代收代付款	52.00	1 年以内	7.24
珠海市质时空科技有限	非关联方	应付工程款	17.50	1 年以内	2.44
富华信五金	非关联方	材料费	14.24	1-2 年	1.98
合 计			454.66		63.31

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公 司关系	款项性质	金额	年限	占其他应 付款总额 的比例 （%）
珠海市东部丹田装饰工程有限	关联方	往来款	3,908.18	0-2 年	41.96
珠海经济特区丹田集团有限公	关联方	往来款	3,267.59	0-3 年	35.08
珠海泓华房地产发展有限公司	关联方	往来款	952.20	1 年以内	10.22
珠海市丹诺百货管理有限公司	关联方	往来款	614.41	0-2 年	6.60

西南政法大学	非关联	代收代付	149.21	1 年以内	1.60
合 计			8,891.		95.46

上述代收代付款项主要为丹田股份代收的水电费。

截至 2014 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：万元

债权人名称	金额	未偿还原因	报表日后是否归还
珠海经济特区丹田集团有限公司	310.59	未要求支付	否
珠海市国鼎集团有限公司	52.00	未要求支付	否
合 计	362.59		

公司应付关联方其他应付款项情况详见本节之四“关联交易”。

8、长期借款

报告期各期末，公司长期借款余额为：

单位：万元

项 目	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31
质押借款	0.00	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00	4,238.22
保证借款	0.00	0.00	0.00
信用借款	0.00	0.00	0.00
减：一年内到期的长期借款	0.00	0.00	1,233.75
合 计	0.00	0.00	3,004.47

2012 年度公司抵押借款中向厦门国际银行珠海分行借款 3,338.22 万元，由公司之关联方珠海经济特区丹田置业有限公司以珠海市香洲凤凰南路 1128、1130 号房产及相应土地使用权作为抵押物，并将其所抵押房产租金收益权进行质押和提供连带责任保证；珠海经济物区丹田集团有限公司提供连带责任保证。向珠海华润银行股份有限公司借款 900 万元，由本公司之关联方珠海经济特区丹田置业有限公司以珠海市香洲兴业路 23 号丹田城市广场三层、四层部分铺位作为抵押物。

报告期内，公司长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率（%）	2012 年 12 月 31 日
厦门国际银行珠海分行	2010.9.10	2020.9.10	按照中国人民银行公布的五年期以上人民币基准利率上浮 10%，按月调整。	33,38.22

珠海华润银行股份有限公司	2011.9.23	2013.9.23	8.645%	900.00
合 计				4,238.22

厦门国际银行借款原借款为 4,000 万元，按等额本息法分 120 期分期按月偿还。

（七）股东权益情况

报告期内，公司各期末股东权益情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
股本	3,500.00	3,500.00	3,500.00
资本公积	175.74	0.00	0.00
盈余公积	0.00	211.47	198.63
未分配利润	95.96	961.14	825.08
合 计	3771.70	4,672.61	4,523.71

公司股本/注册资本的具体变化情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之三“公司股权结构”的相关内容。

2014 年 6 月公司整体变更为股份有限公司，根据发起人协议的约定，将公司截至 2014 年 3 月 31 日止的盈余公积 211.47 万元转为全体股东对股份公司的出资投入，相应减少盈余公积 211.47 万元并转入资本公积。

（八）报告期内主要财务指标及变动分析

1、主要财务指标

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	6,444.20	7,797.51	28,909.27
股东权益合计（万元）	3,790.29	4,847.93	5,126.73
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	3,771.69	4,672.61	4,523.71
每股净资产（元）	1.08	1.34	1.29
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.08	1.34	1.29
资产负债率（母公司）	43.83%	41.20%	76.13%
流动比率（倍）	2.53	2.74	1.39
速动比率（倍）	2.53	2.74	1.39

项 目			
营业收入（万元）	7,932.29	15,022.27	14,342.79
净利润（万元）	202.35	159.29	200.84
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	174.73	148.89	215.64
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	210.15	-47.83	-202.85
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	182.53	-58.23	-188.05
毛利率（%）	15.24	13.37	14.12
净资产收益率（%）	4.10	3.24	4.88
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.28	-1.27	-4.26
基本每股收益（元/股）	0.05	0.04	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.04	0.06
应收帐款周转率（次）	4.68	9.75	10.04
存货周转率（次）	1,537.14	1,611.51	760.19
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-274.32	402.20	688.01
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.08	0.11	0.20

注：（1）每股净资产按照“期末净资产 / 期末总股本”计算。

（2）资产负债率按照“期末负债 / 期末总资产”计算。

（3）流动比率按照“期末流动资产 / 期末流动负债”计算。

（4）速动比率按照“（流动资产—存货—其他流动资产） / 流动负债”计算。

（5）毛利率按照“（营业收入—营业成本） / 营业收入”计算。

（6）净资产收益率按照“净利润 / 加权平均净资产”计算。

（7）扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益的净利润 / 加权平均净资产”计算。

（8）基本每股收益按照“当期净利润 / 发行在外的普通股加权平均数”计算。公司没有发行在外的稀释性潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

（9）应收账款周转率按照“当期营业收入 / （（期初应收账款余额+期末应收账款余额） / 2）”计算。

（10）存货周转率按照“当期营业成本 / （（期初存货余额+期末存货余额） / 2）”计算。

(11) 每股经营活动现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本”计算。

(12) 上述指标除资产负债率外，均以合并报表数据为基础进行计算。

2、净资产收益率

报告期内，公司各期净资产收益率情况如下：

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
	加权平均 净资产收益率	加权平均 净资产收益率	加权平均 净资产收益率
归属于公司普通股股东的净利润	4.10%	3.24%	4.88%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.28%	-1.27%	-4.26%

2、主要财务指标分析

(1) 盈利能力分析

报告期内，公司综合毛利率水平分别为 14.12%、13.37%和 15.24%，表现较为平稳。公司主营业务物业管理服务为传统行业，毛利率水平较低。

(2) 偿债能力指标

报告期各期末，公司的资产负债率分别为 82.27%、37.83%和 41.18%；流动比率为 1.39、2.74 和 2.53，速动比率为 1.39、2.74 和 2.53。2012 年公司发生了 5,000 万元的短期借款，并开具 2,850 万元商业票据，同时还发生了 4,238.22 万元的长期负债，造成公司 2012 年末资产负债率较高，流动比率和速动比率较低。2013 年末，公司已归还上述借款，资产负债率大幅下降，流动比率和速动比率大幅上升，公司偿债能力得到了显著增强。

(3) 营运能力

报告期内公司的应收账款周转率保持平稳。报告期各期，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 92.94%、85.58%和 93.51%，风险较低。

(4) 获取现金能力

报告期内，公司各期经营活动产生的现金流量净额分别约为-274.32 万元、402.20 万元和 688.01 万元。

2014 年 1-6 月，公司的经营性现金流量净额约为-274.32 万元，主要原因是

2014 年公司有近 50% 的客户需要续约以及公司提出对正履行的合同加价，故对部分的应收款采取消极的催收政策，甚至未进行催收，但截至到本说明书签署日基本都收回了欠款。上述金额与公司年营业收入相比绝对较小，且高校客户的现金流较为稳定，该等情形不会对公司的持续经营产生不利影响，公司的未来持续经营性不存在风险。

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额与净利润如下：

单位：元

项 目	2014 年 1—6 月	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,743,194.04	4,022,027.90	6,880,083.82
净利润	2,023,542.18	1,592,860.39	2,008,436.53

公司净利润与经营现金净流量之间的调整因素主要有：a 折旧与摊销金额，b 利息支出及未收款的利息收入金额，c 处置子公司的投资收益金额，d 经营性往来款收支差额。

从上表可以看出，公司的净利润各期相差不大，但经营活动现金流量净额却呈下降趋势，在 2014 年为负数，导致公司现金流量表下降的主要原因是 a.2014 年公司部分客户需要续约以及公司提出对正履行的合同加价，对此部分应收款采取消极的催收政策，b.随社会平均工资及最低工资标准的增加，公司每年度内对一线服务人员的工资有小幅度的增加，大于收入的增长幅度；c.在 2014 年上半年，除了工资影响因素外，缴纳了关联方利息收入的营业税及相应的企业所得税，导致当年经营现金流量为负数。

报告期内各现金流量表项目发生额如下：

单位：元

项 目	2014 年 1—6 月	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	75,217,193.09	145,968,272.30	143,221,238.52
购买商品、接受劳务支付的现金	7,822,902.48	14,913,322.68	15,099,492.94
收到的其他与经营活动有关的现金	2,588,497.02	6,379,072.72	4,618,734.41
支付的其他与经营活动有关的现金	4,453,672.38	7,184,436.15	6,816,724.93
收到的其他与筹资活动有关的现		126,156,533.77	120,694,390.00

金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	12,057,561.69	64,482,868.48	92,012,905.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	246,575.00	824,353.70	888,803.25

报告期内销售商品、提供劳务收到现金的项目分析如下：

单位：元

项目	2014年1-6月 /2014年6月 30日	2013年度/2013 年12月31日	2012年度/2012 年12月31日	2012年1月1 日
营业收入	79,322,878.69	150,222,698.32	143,427,933.98	
应收账款余额	18,590,737.29	16,028,747.61	15,412,907.81	13,644,106.87
核销的应收账款	679,548.16	132,646.58		
预收账款余额	473,260.09	1,220,299.06	4,514,398.09	2,291,380.95
测算的销售商品、提供劳务收到的现金流量	75,466,948.46	146,180,112.91	143,882,150.18	
财务报表中销售商品、提供劳务收到的现金流量	75,217,193.09	145,968,272.30	143,221,238.52	
差额	249,755.37	211,840.61	660,911.66	
差额比例	0.33%	0.15%	0.46%	

注：报告期内按公司发生的涉及此类流量的会计科目进行测算，销售商品、提供劳务收到的现金流量=营业收入+应收账款（期初余额-期末余额）+预收账款（期末余额-期初余额）-核销的应收账款（本期金额-上期金额）

经上述测算分析，销售商品、提供劳务收到的现金的编制与相关会计科目核算勾稽差额较小，占比较低，可以推断公司现金流量项目的编制与实际业务相符。

报告期内购买商品、接受劳务支付的现金的项目分析如下：

单位：元

项 目	2014年1-6月 /2014年6月 30日	2013年度/2013 年12月31日	2012年度/2012 年12月31日	2012年1月1 日
营业成本	67,234,157.08	130,135,209.14	123,178,200.08	
营业成本中职工薪酬、折旧摊销	59,473,827.85	114,316,107.91	107,396,894.60	
应付账款余额	3,472,875.02	3,601,021.09	3,462,070.30	3,230,100.00

项 目	2014 年 1-6 月 /2014 年 6 月 30 日	2013 年度/2013 年 12 月 31 日	2012 年度/2012 年 12 月 31 日	2012 年 1 月 1 日
预付账款余额	549,009.52	337,307.65	245,417.72	253,039.00
存货余额	43,739.78	80,753.48	162,035.98	209,849.68
测算的购买商品、接受劳务支付的现金流量	8,063,163.47	15,690,757.87	15,493,900.20	
财务报表中购买商品、接受劳务支付的现金流量	7,822,902.48	14,913,322.68	15,099,492.94	
差额	240,260.99	777,435.19	394,407.26	
差额比例	3.07%	5.21%	2.61%	

注：报告期内按公司发生的涉及此类流量的会计科目进行测算，购买商品、接受劳务支付的现金流量=营业成本-营业成本中职工薪酬及折旧摊销+应付账款（期初余额-期末余额）+预付账款（期末余额-期初余额）+存货（期末余额-期初余额）

经上述测算分析，购买商品、接受劳务支付的现金的编制与相关会计科目核算勾稽差额较小，占比较低，可以推断公司现金流量项目的编制与实际业务相符，不存在重大错报。

报告期内收到的其他与经营活动有关的现金、支付的其他与经营活动有关的现金分析如下：

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月 /2014 年 6 月 30 日	2013 年度 /2013 年 12 月 31 日	2012 年度/2012 年 12 月 31 日	2012 年 1 月 1 日
营业外收入	165,111.95	211,387.97	391,898.79	
营业外收入中金额 固定资产处理收入	60.29		33,315.92	
营业外支出	248,788.38	203,863.91	237,751.07	
营业外支出中固定 资产处理损失	144,400.85	9,677.89	196,676.59	
管理费用	3,611,031.72	8,571,373.82	8,310,728.53	
管理费用中职工薪 酬、折旧摊销、税 费	2,300,408.26	5,829,784.49	5,531,910.36	
财务费用	-500,471.99	835,860.30	1,187,128.72	

财务费用中未收现的企业利息收入		2,086,592.61	4,564,395.37	
财务费用中利息支出、汇兑损益	-542.55	3,105,928.94	5,531,739.51	
其他应收款	19,283,713.23	6,745,858.11	183,806,306.30	145,483,158.56
其他应收款中资金往来款	14,149,500.32	2,091,938.63	178,039,785.82	139,902,595.82
其他应付款	6,793,173.87	7,181,540.61	93,135,136.66	45,294,669.03
其他应付款中资金往来款	3,105,866.45	3,105,866.45	88,133,105.00	39,264,580.53
测算的其他经营活动现金净额	-1,618,690.06	-2,354,667.85	-3,895,108.94	

注：报告期内按公司发生的涉及此类流量的会计科目进行测算，其他经营活动现金流量净额=扣除处置资产后的营业外收净额-扣职工薪酬、折旧摊销及税费后的管理费用-扣除利息支出及汇兑损益和未收现的非金融机构利息后的财务费用+其他应收款（期初余额-期末余额）+其他应付款（期末余额-期初余额）

测算数与现金流量表比较如下：

单位：元

现金流量表项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	2,588,497.02	6,379,072.72	4,618,734.41
支付的其他与经营活动有关的现金	4,453,672.38	7,184,436.15	6,816,724.93
其他与经营活动有关的现金净额	-1,865,175.36	-805,363.43	-2,197,990.52
上述测算项目的净额	-1,618,690.06	-2,354,667.85	-3,895,108.94
差额	246,485.30	-639,536.04*	-1,697,118.42

注：其他与经营活动有关的现金净额=收到的其他与经营活动有关的现金-支付的其他与经营活动有关的现金；2013 年度差额-1,549,304.42 元，其中 909,768.38 元为以前年度支付厦门国际银行的贷款保证金，2013 年度公司归还借款，该保证金可以随时支取，因此视为收到的其他与经营活动有关的现金处理，考虑此因素后差额为-639,536.04 元。

在报告期内差额逐年减少，公司的财务核算逐步规范，由于公司成本核算的特殊性，会有一部分成本项目通过其他应收款及其他应付款核算，会对测算

的准确性产生一定的影响，经上述分析，我们认为公司收到的其他与经营活动有关、支付的其他与经营活动有关的现金流量基本与公司实际情况相符，不存在重大错报。

报告期内收到的其他与筹资活动有关的现金、支付的其他与筹资活动有关的现金主要为收到和支付的往来款，及银行汇票保证金的支付及收回，具体金额如下：

收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
资金往来款		117,606,533.77	120,694,390.00
银行汇票保证金		8,550,000.00	-
合计		126,156,533.77	120,694,390.00

支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
资金往来款	12,057,561.69	64,482,868.48	83,462,905.53
银行汇票保证金			8,550,000.00
合计	12,057,561.69	64,482,868.48	92,012,905.53

从上表可以看出，银行汇票保证金在 2012 年支付、2013 年收回；资金往来款在各期均有发生，具体明细如下：

2012 年度往来资金收付情况

单位：元

关联方	收到金额	支付金额
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	12,053,999.00	30,000,000.00
珠海泓华房地产发展有限公司	42,570,050.00	27,917,975.53
珠海经济特区丹田科教产业有限公司	10,300,000.00	24,390,000.00
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	49,900,000.00	22,342,000.00
珠海经济特区丹田置业有限公司	25,311,311.00	16,845,500.00
珠海经济特区丹田集团有限公司	25,390,000.00	16,600,000.00
珠海市丹诺百货管理有限公司	21,818,600.00	15,890,000.00
珠海合合家庭服务有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
珠海泛思特展览有限公司	14,005,000.00	4,500,000.00
珠海市兴教产业有限公司	530,000.00	4,100,000.00

关联方	收到金额	支付金额
珠海经济特区丹海房产有限公司		50,000.00
珠海经济特区军晖房产有限公司		10,000.00
珠海市丹田房地产代理有限公司		2,000.00
郑辉		2,000,000.00
合计	209,878,960.00	172,647,475.53

2013 年度往来资金收付情况

单位：元

关联方	收到金额	支付金额
珠海经济特区丹田置业有限公司	57,195,533.77	12,874,000.00
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	32,350,000.00	
珠海泓华房地产发展有限公司	28,964,427.32	58,866,180.65
珠海丹田智能科技有限公司	24,150,000.00	12,075,000.00
珠海市丹田房地产代理有限公司	16,920,000.00	0.00
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	11,000,000.00	11,510,000.00
珠海经济特区丹田集团有限公司	7,380,000.00	9,105,866.45
珠海市丹诺百货管理有限公司	5,170,703.26	15,619,703.26
珠海市兴教产业有限公司	560,000.00	
珠海市立标餐饮管理服务有限公司		6,136,248.70
珠海市鑫茂餐饮管理有限公司		4,380,000.00
合计	183,690,664.35	130,566,999.06

2014 年 1-6 月往来资金收付情况

单位：元

关联方	收到金额	支付金额
珠海市立标餐饮管理服务有限公司		12,057,561.69
合计		12,057,561.69

上述表格中各年度收到金额及支付金额与现金流量表中收到其他与筹资活动有关的现金、支付其他与筹资活动有关的现金不相等，主要由于在编制现金流量表过程中，将收付频繁的款项合并，以净额列示，比较如下：

单位：元

现金流量表项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
---------	--------------	---------	---------

收到其他与筹资活动有关的现金		117,606,533.77	120,694,390.00
支付其他与筹资活动有关的现金	12,057,561.69	64,482,868.48	83,462,905.53
净额	-12,057,561.69	53,123,665.29	37,231,484.47
资金往来项目			
收到的资金往来金额		183,690,664.35	209,878,960.00
支付的资金往来金额	12,057,561.69	130,566,999.06	172,647,475.53
净额	-12,057,561.69	53,123,665.29	37,231,484.47
现金流量表及资金往来净额之差额	0.00	0.00	0.00

经上述分析，收到的其他与筹资活动有关的现金、支付的其他与筹资活动有关的现金流量与实际情况相符，不存在重大错报。

报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分析如下：

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
新增的固定资产金额	243,615.00	856,130.08	777,399.25
新增的无形资产金额			123,700.00
测算的购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流量	243,615.00	856,130.08	901,099.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	246,575.00	824,353.70	888,803.25
差额	-2,960.00	31,776.38	12,296.00
差额比例	-1.20%	3.85%	1.38%

注：测算的购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金流量=新增的固定资产金额+新增的无形资产金额

经上述测算分析，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金的编制与相关会计科目核算勾稽差额较小，占比较低，公司现金流量项目的编制不存在重大错报。

四、关联交易

（一）公司的关联方

截至本转让说明书签署之日，公司的关联方及关联关系情况如下：

1、存在控制的关联方

截至本转让说明书签署之日，公司控股股东为丹田集团，实际控制人为高志东，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（二）主要股东情况”之“1、控股股东、实际控制人的基本情况”。

关联方名称	关联关系
高志东	公司实际控制人，间接控制丹田股份 81.38%股权
丹田集团	公司控股法人股东；持有丹田股份 57.5%股权；丹田置业持有其 70%，军晖房产持有其 30%股权
丹田清洁服务有限公司	子公司，丹田股份持有 90%股权，珠海泛思特展览有限公司持有 10%股权
山东丹田物业管理有限公司	全资子公司
北京丹田物业管理有限公司 （正在办理注销）	全资子公司
呼和浩特丹田物业服务有限责任公司 （已经注销完毕）	子公司，丹田股份持有 90%股权，丹田清洁服务持有 10%股权
珠海校里信息服务有限公司	子公司，丹田股份持有 55%股权，珠海飞企软件有限公司持有 45%股权

2、不存在控制的关联方

（1）公司的其他主要股东

关联方名称	关联关系
郑辉	公司董事长，持有公司 17.5%股权，与高志东妻子系兄妹关系
泛思特展览	公司法人股东，持有丹田股份 25%股权；丹田集团持有期 55%股权，丹田实业持有其 45%股权；实际控制人为高志东

（2）控股股东及实际控制人控制以及关系密切的家庭成员控制的其他企业

截至本转让说明书签署之日，公司控股股东和实际控制人高志东及其关系密切的家庭成员控制的其他企业基本情况如下：

关联方名称	关联关系
丹田控股有限公司	高志东持有 99%股权，高虹持有 1%股权，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田置业有限公司	丹田控股持有其 100%股权，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区军晖房产有限公司	丹田控股持有其 100%股权，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田实业有限公司	军晖房产持股 75%，丹田置业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田百货有限公司	丹田集团持股 95%，丹田实业持股 5%，同受实际

	控制人高志东控制
珠海市丹诺百货管理有限公司	丹田集团持股 70%，丹田实业持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海市丹田房地产代理有限公司	丹田集团持股 75%，丹田实业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	丹田集团持股 49%，丹田实业持股 51%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田智能科技有限公司	丹田集团持股 90%，泛思特展览持股 10%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹海房产有限公司	丹田集团持股 50%，丹田实业持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田香榭丽广场有限公司	丹田集团持股 40%，丹田实业持股 60%，同受实际控制人高志东控制
珠海市兴教产业有限公司	丹田集团持股 75%，丹田实业持股 25%，同受实际控制人高志东控制
珠海经济特区丹田科教产业有限公司	丹田实业持股 80%，丹田集团持股 20%，同受实际控制人高志东控制
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	兴教产业持股 50%，泛思特展览持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海市英隆房产有限公司	兴教产业持股 70%，泛思特展览持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	丹田集团持股 70%，郑健持股 30%，同受实际控制人高志东控制
珠海合合家庭服务有限公司	丹海房产持股 50%，丹田实业持股 50%，同受实际控制人高志东控制
珠海市丹海装饰设计有限公司	军晖房产持股 50%，合合家政持股 50%，同受实际控制人高志东控制
柏联发展有限公司	丹田控股持股 90%，高志东持股 10%，同受实际控制人高志东控制
安丰投资有限公司	丹田控股持股 100%，同受实际控制人高志东控制
珠海泓华房地产发展有限公司	柏联发展持股 68%，安丰投资持股 32%，同受实际控制人高志东控制
上海商宏网络科技有限公司	丹田集团持股 14.57%，为丹田集团参股公司

（3）公司的联营企业和合营企业

截至本说明书签署之日，公司无任何联营或合营企业。

（4）公司的董事、监事、高级管理人员

公司董事、监事及高级管理人员与公司的关联关系及兼职情况如下：

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
1	郑辉	董事长	17.50%	任珠海经济特区丹田集团有限公司董事	公司控股股东

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
				任珠海市丹田清洁服务有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海合合家庭服务有限公司执行董事兼经理	
2	高楠	董事、总经理	无	珠海校里信息服务有限公司董事长	公司控股子公司
3	高志东	董事	无	任珠海经济特区丹田集团有限公司执行董事兼经理	控股股东
				任珠海丹田实业有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海市丹田房地产代理有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹田百货有限公司执行董事兼经理	
				任珠海丹田香榭丽广场有限公司执行董事兼经理	
				任珠海市丹诺百货管理有限公司执行董事兼经理	
				任珠海市兴教产业有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹田科教产业有限公司执行董事兼经理	
				任珠海经济特区丹海房产有限公司执行董事兼经理	
				任珠海泛思特展览有限公司执行董事兼经理	公司5%以上股东
				任珠海市立标餐饮管理服务有限公司执行董事兼经理	同一实际控制人控制的企业
				任珠海市丹海装饰设计有限公司执行董事	
				任珠海丹田智能科技有限公司执行董事	
4	马波	董事	无	珠海校里信息服务有限公司董事	公司控股子公司
				丹田集团副总裁兼任财务总监	公司的控股股东
				任珠海市立标餐饮管理服务有限公司监事	同一实际控制人控制的企业
				任珠海市英隆房产有限公司监事	
				任珠海美丽壹佰装饰材料有限公司监事	

序号	姓名	在公司的任职	持股公司股份比例	兼职单位及兼职情况	兼职单位与公司的关系
5	徐劲松	董事、副总经理	无	无	-
6	田岱山	监事会主席	无	任珠海丹田智能科技有限公司监事	同一实际控制人控制的企业
				丹田集团事业发展部总监	公司的控股股东
				任珠海校里信息服务有限公司监事	公司控股子公司
7	齐红泽	监事	无	丹田集团行政部经理	公司的控股股东
8	蔡柠蔚	职工代表监事	无	无	-
9	杨启萍	副总经理	无	无	-
10	刘先锋	副总经理	无	无	-
11	唐湘平	财务总监、董事会秘书	无	无	-

公司的董事、监事、高级管理人员的情况详见本报告第一节第四部分“公司董事、监事、高级管理人员情况”。高志东与高楠系父子关系，与郑辉系妻舅关系，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间无关联关系。

(5) 其他关联方或报告期内曾经存在的关联方

关联方名称	关联关系
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	报告期内曾为公司控股子公司，现股权结构：丹田集团持股 49%，丹田实业持股 51%，同受实际控制人高志东控制
珠海丹田智能科技有限公司	报告期内曾为公司控股子公司，现股权结构：丹田集团持股 90%，泛思特展览持股 10%，同受实际控制人高志东控制
珠海市香洲品海轩酒家	公司董事长郑辉母亲陈淡玲对外投资企业，持股 100%

(二) 经常性关联交易

1、采购商品、接受劳务的关联交易

报告期内，公司未向关联方采购商品或接受劳务。为支持公司发展 2012 年 10 月至 2014 年 6 月，关联方丹田置业给公司免费提供办公场所。

2014 年 7 月开始，公司与丹田置业签订长期租赁合同，租赁位于珠海市凤凰北路 1015 号丹田广场五楼部分区域，共计 300 平方米作为公司的办公场所。租赁费用 6,000 元/月。租赁费用采取市场化定价，与该大厦内其他非关联单位

租户的租金水平相当。从合同金额看，每年将增加公司的管理费用 72,000 元，假设报告期初公司支付该项租赁费用，将使报告期内各期利润总额分别下降 2.21%、3.12%和 2.46%，影响较小。公司在 2014 年 7 月开始与实际控制人控制的企业签订租赁合同，是从进一步规范公司运营，市场化核算公司经营成本的角度考虑。从租赁费用占当期营业收入、利润总额的比重看，签订租赁合同将增加期间费用，相应降低公司的盈利能力，但对公司盈利能力影响有限，亦不会对公司未来的持续经营能力造成不利影响。

2、销售、提供劳务的关联交易

报告期内，自 2014 年 5 月起，关联方珠海市丹诺百货管理有限公司委托公司为其商铺提供物业管理服务，服务期内本公司实现收入 255,110.49 元，该项目成本 189,291.11 元，项目利润 65,819.38 元。

通过检查委托合同，了解公司服务费的计价方式，与其他非关联方企业的计价进行比较分析等核查程序，未发现存在异常。

2014 年 7 月起，公司与丹田置业签订物业管理服务合同，双方约定：丹田置业将位于珠海市凤凰北路 1015 号丹田广场五楼写字楼委托公司实行统一物业管理。管理费用按 5 元/平方米，总面积 808 平方米，共计每月 4,040 元。根据上述约定，公司每年将新取得 48,480 元收入。公司签订该项合同，目的是规范与关联方交易事项。该等收入规模较小，对公司利润总额和净利润影响较小。

（三）偶发性关联交易

1、关联担保情况

报告期内，丹田股份无对外担保。

报告期内，关联方为丹田股份提供担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海丹田实业有限公司	中国民生银行深圳分行	2,000.00	2012-1-19	2013-1-19	是
郑辉	中国民生银行深圳分行	2,000.00	2012-1-19	2013-1-19	是
珠海经济特区丹田置业有限公司	中国民生银行深圳分行	2,000.00	2012-1-19	2013-1-19	是
珠海经济特区丹田置业	珠海华润银行股份有限公司	1,900.00	2011-8-31	2013-8-31	是

有限公司	公司				
珠海经济特区丹田置业有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	7,143.00	2012-4-18	2013-4-18	是
珠海经济特区丹田置业有限公司	厦门国际银行珠海分行	4,000.00	2010-9-10	2022-9-10	是
珠海经济特区丹田集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	4,000.00	2010-9-10	2022-9-10	是

2、关联方资金拆借情况

(1) 报告期内本公司将资金借给关联方，利息收入如下：

单位：万元

关联方	2013 年金额	2012 年金额
珠海经济特区丹田置业有限公司	113.84	134.83
珠海泓华房地产发展有限公司	94.82	321.61
合 计	208.66	456.44

公司将银行借款再借给关联方，分笔、分期将资金转给最终使用人珠海经济特区丹田置业有限公司及珠海泓华房地产发展有限公司，公司按收款方及付款方分别记录在其他应收款、其他应付款账户上；公司按银行同期利率向实际使用方收取利息，由于收付款存在时间差异，公司实际列支利息支出 863.77 万元，利息收入 665.10 万元。

在有限公司阶段，公司资金由集团内部统一调度使用，存在不规范之处。为有效预防实际控制人占用资金风险，股份公司成立时，公司股东大会通过了《关联交易管理制度》，公司亦制定了重大事项决策程序和相关制度。公司股东、管理层将严格按照《关联交易管理制度》和相关决策程序和制度，在重大事项和关联交易中严格履行相关的董事会或股东大会审批程序。同时公司也将注意发挥监事会的监督职能。目前公司已收回对关联方拆出的所有资金。

(2) 报告期内，关联往来资金收付情况：

2012 年度往来资金收付情况：

单位：元

关联方	收到金额	支付金额	说明
-----	------	------	----

珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	12,053,999.00	30,000,000.00	
珠海泓华房地产发展有限公司	42,570,050.00	27,917,975.53	
珠海经济特区丹田科教产业有限公司	10,300,000.00	24,390,000.00	
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	49,900,000.00	22,342,000.00	
珠海经济特区丹田置业有限公司	25,311,311.00	16,845,500.00	
珠海经济特区丹田集团有限公司	25,390,000.00	16,600,000.00	
珠海市丹诺百货管理有限公司	21,818,600.00	15,890,000.00	
珠海合合家庭服务有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	
珠海泛思特展览有限公司	14,005,000.00	4,500,000.00	
珠海市兴教产业有限公司	530,000.00	4,100,000.00	
珠海经济特区丹海房产有限公司		50,000.00	
珠海经济特区军晖房产有限公司		10,000.00	
珠海市丹田房地产代理有限公司		2,000.00	
郑辉		2,000,000.00	
合 计	209,878,960.00	172,647,475.53	

2013 年度往来资金收付情况：

单位：元

关联方	收到金额	支付金额	说明
珠海经济特区丹田置业有限公司	57,195,533.77	12,874,000.00	
珠海美丽壹佰装饰材料有限公司	32,350,000.00		
珠海泓华房地产发展有限公司	28,964,427.32	58,866,180.65	
珠海丹田智能科技有限公司	24,150,000.00	12,075,000.00	
珠海市丹田房地产代理有限公司	16,920,000.00	0.00	
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	11,000,000.00	11,510,000.00	
珠海经济特区丹田集团有限公司	7,380,000.00	9,105,866.45	
珠海市丹诺百货管理有限公司	5,170,703.26	15,619,703.26	
珠海市兴教产业有限公司	560,000.00		
珠海市立标餐饮管理服务有限公司		6,136,248.70	
合 计	183,690,664.35	126,186,999.06	

2014 年 1-6 月往来资金收付情况：

单位：元

关联方	收到金额	支付金额	说明
珠海市立标餐饮管理服务有限公司		12,057,561.69-	
合 计		12,057,561.69	

在报告期内公司将银行借款再借给关联方，分笔、分期将资金转给最终使

用人珠海经济特区丹田置业有限公司及珠海泓华房地产发展有限公司,公司按收款方及付款方分别记录在其他应收款、其他应付款账户上;公司账务能清晰反映资金实际情况,除关联往来款外,公司报告期内经营现金净流量为正数,该类资金往来对公司实际经营并未产生重大影响。报告期内公司将银行借款转借给关联方使用的做法不符合相关规定,但在报告期内公司已归还银行借款并偿还关联往来款,在报告期后已收回关联往来款。股份公司成立时,公司通过了《关联交易管理办法》,对关联交易事项进行了规范。报告期内存在过的关联往来事项不会对公司未来的资金独立性和持续经营情况造成重大不利影响。

(四) 关联方应收应付款项

公司对关联方应收应付款项主要是其他应收应付款,具体情况如下:

1、公司应收关联方款项

单位: 元

项目名称	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款						
珠海市丹诺百货管理有限公司	127,163.55	0.00				
合 计	127,163.55	0.00				
其他应收款:						
珠海市立标餐饮管理服务有 限公司	12,057,561.69	0.00				
珠海合合家庭服务有限公司	1,991,938.63	0.00	1,991,938.63	0.00		
珠海市东部丹田装饰工程有限公司	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00		
珠海经济特区丹田置业有 限公司					68,824,750.70	0.00
珠海美丽壹佰装饰材料有 限公司					76,366,920.72	0.00
珠海经济特区丹田科教产业 有限公司					15,190,000.00	0.00
珠海市丹田房地产代理有 限公司					13,482,000.00	0.00

珠海丹田香榭丽广场有限公司					2,850,000.00	0.00
珠海经济特区丹海房产有限公司					1,076,114.40	0.00
珠海市兴教产业有限公司					240,000.00	0.00
珠海经济特区军晖房产有限公司					10,000.00	0.00
合 计	14,149,500.32	0.00	2,091,938.63	0.00	178,039,785.82	0.00

2014 年 7 月 22 日, 公司的子公司珠海市丹田清洁服务有限公司收回了珠海市东部丹田装饰工程有限公司款项 100,000.00 元; 2014 年 7 月 30 日, 公司的子公司珠海市丹田清洁服务有限公司收回了珠海市立标餐饮管理服务有限公司款项 12,057,561.69 元; 2014 年 8 月 18 日, 公司收回珠海合合家庭服务有限公司款项 1,991,938.63 元。

截至本公开转让说明书签署之日, 公司无应收关联方款项余额。

2、公司应付关联方款项

单位: 元

项目名称	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款:			
珠海经济特区丹田集团有限公司	3,105,866.45	3,105,866.45	32,675,866.45
珠海市东部丹田装饰工程有限公司			39,081,780.70
珠海泓华房地产发展有限公司			9,522,074.47
珠海市丹诺百货管理有限公司			6,144,102.26
珠海泛思特展览有限公司			400,000.00
珠海市丹海装饰设计有限公司			300,000.00
珠海合合家庭服务有限公司			9,281.12
合计	3,105,866.45	3,105,866.45	88,133,105.00

公司应付丹田集团的 310.59 万元款项已经于 2014 年 8 月支付, 截至本说明书签署日, 公司无应付关联方余额。

3、公司资金管理制度简况

公司资金管理方面的制度散见于各项内部管理制度中。现摘录如下:

《总公司财务管理制度》中:

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，最高不超过人民币叁万元整

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3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分开处理，实行收支两条线，即分公司不能坐支现金。当日收到的现金当日送存银行，分公司发生的零星费用只能从备用金中支出。

2、费用开支

A.审批权限规定

- 1) 分公司的日常零星费用的开支和报销，单项费用金额在2000元以下的（含2000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2000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。

3) 分公司安排员工培训的费用，由分公司副总经理和总经理审批后，报销单据须经总公司人力资源部审批、财务总审核、审批，超过 10000 元的培训费开支经公司总经理审批后，方可作为费用报销。

4) 分公司离职人员工资结算，员工工伤医药费开支及补偿费、员工劳动赔款，由分公司副总经理和总经理审批后，报销单据须经总公司人力资源部审批、财务部审核、审批，超过 10000 元的工资结算、员工工伤医药费用开支及补偿费、员工劳动赔偿款须经公司总经理审后，方能报销。

B. 审批程序

1) 分公司报销人填制报销单后交主管领导审批→分公司财务审核→分公司助理总经理审批→分公司副总经理审批→分公司出纳处报销→分公司总经理审批（如分公司总经理在分公司，则先由总经理审批后，再到出纳处报销。）→总公司相关部门审批→总公司财务部审核→总公司审批→费用超过审批限额的单据经公司总经理审批→总公司会计入账。

2) 在整个费用报销环节中，不能越过其中的某个或几个环节。

C. 开支标准和范围规定

1) 分公司发生的各项费用均实行预算管理制度，即先由分公司以年为单位预报各项费用开支金额，然后分解到各月，并填制费用预算表。报总公司财务部审核、和总经理审批。经总经理审批后的费用预算表作为子、分公司目标责任定额及该部分费用开支的审批依据。

2) 分公司员工工资标准按总公司人力资源部制定的标准执行，报总公司审

批后发放。

3) 所报账的凭证必须是合法的发票或行政事业单位开具的合法收据，否则分公司和总公司的财务部门有权拒绝报销。

4) 凡分公司员工收取他方提成，折扣和折让，对公司利益有损害的，将视其情节轻重进行处理。

5) 差旅费的规定：出差有关报销费用的标准按总公司行政部规定执行

6) 借款管理：借款仅限于为所管物业的运行服务。

① 采购人员凭已批准的当月采购计划和经部门负责人、分公司副总经理、分公司总经理审批、分公司会计审核后的借款单进行借款。其他人员借款，凭部门负责人、分公司副总经理、分公司总经理审批、分公司会计审核后的借款单办理借款。

② 不得出借支票、汇票等银行票据

③ 借款人于款项借出办完事情后，原则上 5 天内到分公司财务部办理报销还款手续。

④ 对于借款逾期未还的，分公司财务部应及时催缴，并对该借款人实行前款未清，后款不借。

D. 支付款项控制

1) 分公司会计在办理付款业务时，应当对采购发票、结算凭证、验收证明等相关凭证的真实性、完整性、合法性及合规性进行严格审核。

2) 出纳付款时，应严格核对支付凭证上的金额数目，领款人身份证与签字必须相符，并于付款时，让领款人签字。如有疑问，应于查询后始能支付。已届法定或约定支付期限而尚未支付者，应追查原因，并签报催办情形。已付款原始

凭证上应盖“现金付讫”章，支付传票背后有领款人签章，以免重复付款或冒领事情发生。

3) 支付款项，费用金额在 1000 元以下（含 1000 元）的从备用金中支付，凡超过 1000 元的一律开立抬头划线支票，通过银行转账支付。如因特殊理由需以现金支付的，经分公司总经理审批后，方可以现金支付。领款人必须在领款单上签字。

4) 出纳支付各项货款及费用，支票及现款均应交与收款人或厂商，单位其他人员不得代领；如因特殊原因必须代领者，应经分公司总经理审批；如是分公司总经理代领的，应经总公司批准。

《分公司财务管理制度》中：

第五章 现金管理规定

1、现金收支与记账的岗位必须分别设置。经管现金收支的人员，不能够登记会计记录；登记会计记录的人员，不能够收支经管现金。

2、出纳员负责现金收取、支付及库存保管。

3、财务部会计负责现金的核算工作。

4、财务部经理负责现金管理、核算工作的监督。

5、现金收入业务和现金支出业务必须分开处理。所有收入全部及时入账，支出应有有效的核准手续。所有收到的现金要求于当日送存银行；所有支出超过银行规定的限额的应当使用支票。

6、出纳员必须按日逐笔登记现金日记帐，每天清点库存现金，并与现金日记账余额核对，做到日清月结，保证账实相符。严禁以“白条”抵库或挪用现金。如发现长短款，财务部经理应及时查明原因，并进行相应的处理。

7、出纳在已收已付的原始单据上，应加盖“现金收讫”、“银行收讫”、“现金付讫”、“银行付讫”章，以防止重收或重付事件发生。出纳要廉洁奉公、以身作则，严格执行财经纪律和现金管理制度。

8、出纳做好库存现金的保管工作，有关证券和现金必须放在公司的保险箱里，确保其安全。对指定使用备用金的人员必须进行定期检查、核对，做好备用金管理。

9、 现金支付限额为 1000 元。对超过现金支付限额以上的支付款项，原则上通过银行结算。

10、库存现金不得超过 2000 元，库存现金超过限额时应及时解送银行；库存现金不足时，应及时向银行提取。

11、为确保金库的安全，要求企业对金库设置安全报警装置，严禁以无密码的铁柜代替保险柜。

12、出纳员在每次离岗前必须仔细检查保险箱密码、门锁的关闭情况，并将保险箱钥匙随身携带、妥善保管。

第六章 银行存款管理规定

1、出纳员负责银行存款的存、取、结算及余额的核对工作。

2、财务部会计负责银行存款的核算工作。

3、财务部经理负责银行存款管理的监督。

4、公司只能在一家银行的一个营业机构开立一个基本存款账户，不能在多家银行及一家银行的几个分支机构开立基本存款账户。

5、出纳员应按照银行规定保留库存现金，超过规定库存限额的现金应及时送存银行。

6、公司财务部原则上禁止出租、出借银行账户。

7、出纳员从银行提取现金，应填写《现金领用单》，并写明用途和金额，由总经理审批后提取。

8、出纳员应正确、及时登记银行存款日记账，做好与银行的对账工作。

9、银行存款的结算。

10、支票结算：

a) 公司如需使用支票结算往来业务时，由经办人填写《用款申请单》，并按《报销审批规定》中的审批程序办理审批；

b) 经办人将审批手续完整的《用款申请单》交予出纳办理支票结算；

c) 出纳员在填写支票时应使用蓝、黑墨水、墨汁或碳素墨水；

d) 出纳员在填写支票时应详细填明收款单位或个人、用途、金额等；

e) 出纳员填写转账支票时，除按规定填明收款单位或个人、用途、金额等，还必须在支票的左上角加画两条斜线；

f) 出纳员将填写完毕的支票交印鉴章保管人加盖印鉴章；

g) 出纳员在交付支票时，应让收票人在支票存根联上签字；

h) 出纳员收到外单位签发的支票时，应在支票的结算期限内（10天，遇节假日顺延）到银行办理结算手续；

i) 公司原则上禁止签发空头支票和远期支票，如因特殊原因必须签发没有金额的空头支票时，应列明支票的限额。

j) 出纳员或经办人应妥善保管支票，如有遗失应及时挂失；如给公司造成经济损失的，按经济责任赔偿经济损失。

11、委托收款。

a) 公司向住户收取的管理服务费以及代收代缴的水、电、煤气费等原则上通过银行办理委托收款；公司财务部向银行申请办理委托收款时，应先填写委托收款凭证。

b) 内容填制完整的委托收款凭证送交开户行。

c) 银行受理后即可按规定日期向已在银行开户的住户办理收款手续。

d) 出纳员在每月 14 日将银行扣款单送交开户银行扣款，取得银行扣款，复印给各管理处。

e) 如外单位向本公司办理银行委托收款，出纳员应在收到银行通知后及时交财务部经理审核；经审核同意付款的，报总经理审批后由出纳员到银行办理付款手续；如经审核不同意付款的，应在 3 日内向银行提交书面拒付理由。

12、银行存款的清查。

13、出纳员应于每月 2 日将公司银行存款日记账与银行对账单进行核对，以便检查账目是否有遗漏。

14、银行日记账与对账单如果不符，应查明原因并及时调整。

报告期内的 2012 年和 2013 年，公司并未特别制定关联方往来款的内部管理制度。考虑到关联方非经营性资金往来容易造成不规范事项，公司清理了报告期内存在的关联方往来款项。2014 年股份公司成立时，公司创立大会审议通过了《关联交易管理制度》，今后涉及关联方交易的事项将严格按照《关联交易管理制度》规定的审议和批准程序，在符合我国相关法律法规规范的框架下合理进行，同时杜绝发生不规范的关联方往来事项。

公司《关联交易管理制度》如下：

总则

一、为规范珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称“公司”）关联交易行为，保证公司与各关联人所发生的关联交易合法、公允、合理，保障股东和公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）及相关法律、法规、规范性文件和《珠海市丹田物业管理股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的规定，并结合公司的实际情况，制定本制度。

二、公司关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和其他股东的利益。本制度所称关联交易是指公司或公司控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项。控股子公司是指公司持有其 50%以上的股权，或者能够决定其董事会半数以上人员的当选，或者通过协议或其他安排能够实际控制的公司。

三、公司与关联人之间的交易应当签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。关联方如享有公司股东大会表决权，在进行关联交易表决时应回避。与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项表决时应当回避。公司董事会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

关联人与关联交易的确认

四、公司的关联交易，是指公司及公司控股子公司与公司关联方之间发生的转移资源或义务的事项，包括：

（一）购买或出售资产；

（二）对外投资（含委托理财、委托贷款、对子公司、合营企业、联营企业投资，投资交易性金融资产，可供出售的金融资产、持有至到期投资等）；

- (三) 提供财务资助;
- (四) 提供担保;
- (五) 租入或租出资产;
- (六) 签订管理方面的合同 (含委托经营、受托经营等);
- (七) 赠与或受赠资产;
- (八) 债权或债务重组;
- (九) 研究与开发项目的转移;
- (十) 签订许可协议;
- (十一) 购买原材料、燃料、动力;
- (十二) 销售产品、商品;
- (十三) 提供或接受劳务;
- (十四) 委托或受托销售;
- (十五) 关联双方共同投资;
- (十六) 其他通过约定可能造成资源或义务转移的事项。

五、公司关联人包括关联法人、关联自然人和潜在的关联人。

六、具有以下情况之一的法人或其他组织，为公司的关联法人：

- (一) 直接或间接地控制公司的法人或其他组织;
- (二) 由前项所述法人直接或间接控制的除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;
- (三) 由公司关联自然人直接或间接控制的或担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;
- (四) 持有公司 5%以上股份的法人或其他组织及其一致行动人;

(五) 公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系, 可能造成公司对其利益倾斜的法人和其他组织。

公司与本条第(二)项所列法人仅因为受同一国有资产管理机构控制而形成本条第(二)项所述的关联关系的, 不因此构成关联关系, 但该法人的董事长、总经理或者半数以上的董事属于本条第七条第(二)款所列情形者除外。

七、具有下列情形之一的自然人, 为公司的关联自然人:

(一) 直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人;

(二) 公司的董事、监事及高级管理人员;

(三) 第六条第(一)项所列法人的董事、监事及高级管理人员;

(四) 本条第(一)、(二)项所述人士的关系密切的家庭成员, 包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母;

(五) 公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系, 可能造成公司对其利益倾斜的自然人。

八、具有以下情形之一的法人或自然人, 为公司潜在的关联人, 视同为公司关联人:

(一) 因与公司或其关联人签署协议或做出安排, 在协议或安排生效后, 或在未来十二个月内, 具有本制度第六条、第七条规定情形之一的。

(二) 过去十二个月内, 具有本制度第六条、第七条规定情形之一的。

关联关系主要是指在财务和经营决策中, 有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径, 包括但不限于关联方与公司存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。关联关系应从关联方对公司进行控制或影响的具

体方式、途径及程度等方面进行实质性判断。

关联交易的控制程序

九、公司应参照《上市规则》及其他有关规定，确定公司关联人的名单，并及时予以更新，确保关联人名单真实、准确、完整。

公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人应仔细查阅关联人名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

十、以下关联交易由总经理审批，相关协议经总经理或其授权代表签署并加盖公章后生效：

（一）公司与关联自然人发生的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易；

（二）公司与关联法人发生的关联交易金额低于人民币 100 万元或公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 的关联交易。

十一、以下关联交易由总经理提交董事会审议，经董事会批准后生效，并应当及时披露：

（一）公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易；

（二）公司与关联法人发生的交易金额在人民币 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易。

公司连续 12 个月内发生的以下关联交易，应当按照累计计算的原则适用前款规定：

1、与同一关联人进行的交易；

2、与不同关联人进行的与同一交易标的相关的交易。

十二、公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当聘请具有业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

若交易标的为股权，公司应当聘请具有业务资格的会计师事务所对交易标的最近一年又一期财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若交易标的为股权以外的其他资产，公司应当聘请具有业务资格的资产评估事务所进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。

十三、公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，不得行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联关系董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足 3 人的，应当由董事会将该交易事项提交股东大会审议表决。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

- （一）交易对方；
- （二）在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的；
- （三）拥有交易对方的直接或间接控制权的；
- （四）交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见第七条第（四）项的规定）；
- （五）交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员（具体范围参见第七条第（四）项的规定）；

(六) 公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

十四、公司股东大会审议有关关联交易事项时，下列股东应当回避表决。

(一) 交易对方；

(二) 交易对方的直接或间接控制人；

(三) 被交易对方直接或间接控制的；

(四) 与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；

(五) 交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见第七条第（四）项的规定）；

(六) 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人或其他单位任职的（适用于自然人）；

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

(八) 公司认定的可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

十五、公司在召开董事会审议关联交易事项时，会议召集人应在会议表决前提醒关联董事须回避表决。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。公司股东大会在审议关联交易事项时，公司董事会应在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。

十六、股东大会审议关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有表决权的股份总数，股东大会应当充分披露非关联股东的表决情况。

十七、有关关联关系股东的回避和表决程序如下：

(一) 股东大会审议的某项事项与某股东有关联关系，该关联股东应当在股

东大会召开之日前向公司董事会详细披露其关联关系；

(二) 股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

(三) 大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

(四) 与该关联交易事项有关的决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的 1/2 以上通过，但《公司章程》有特别规定的除外。

应予回避的关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该关联交易事项参与表决。

十八、关联董事的回避和表决程序为：

(一) 关联董事应主动提出回避申请，否则其他董事有权要求其回避；

(二) 当出现是否为关联董事的争议时，由董事会临时会议过半数通过决议决定该董事是否属关联董事，并决定其否是回避；

(三) 关联董事不得参与审议和列席会议讨论有关关联交易事项；

(四) 董事会对有关关联交易事项表决时，在扣除关联董事所代表的表决权数后，由出席董事会的非关联董事按《公司章程》的规定表决。

十九、公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司为持有本公司 5% 以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

二十、公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借

款。

二十一、公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联人使用：

- （一）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联人使用；
- （二）通过银行或非银行金融机构向关联人提供委托贷款；
- （三）委托控股股东及其他关联人进行投资活动；
- （四）为控股股东及其他关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （五）代控股股东及其他关联人偿还债务。

二十二、公司与关联人达成以下关联交易时，可以免于按照本制度规定履行相关义务：

（一）一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（二）一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（三）一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或报酬；

（四）证券交易所认定的其它情况。

二十三、公司在审议关联交易事项时，应当做到：

（一）详细了解交易标的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；

（二）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；

（三）根据充分的定价依据确定交易价格；

(四) 公司认为有必要时,聘请中介机构对交易标的进行审计或评估;

(五) 公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

二十四、公司董事、监事及高级管理人员应当关注公司是否存在被关联人占用资金等侵占公司利益的问题。公司监事至少应当每季度查阅一次公司与关联人之间的资金往来情况,了解公司是否存在被董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况,如发现异常情况,应当及时提请公司董事会采取相应措施。

二十五、因关联人占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的,公司董事会应当及时采取诉讼、财产保全等保护性措施避免或减少损失,并追究有关人员的责任。

附则

二十六、本公司控股子公司发生的关联交易,视同公司行为,参照本办法的有关规定执行。

二十七、本规则所称“以上”、“以内”,含本数;“超过”、“低于”,不含本数。

二十八、本制度未尽事项,按国家有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定执行。如有与国家有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定不一致的,以国家有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定为准,并及时对本制度进行修订。

二十九、本制度由公司董事会负责解释和修订,自股东大会审议通过之日起生效,修改时亦同。

三十、本制度经公司创立大会暨第一次股东大会通过之日起生效。

五、重要事项

（一）资产负债表日后事项

2014年7月1日，公司决议注销子公司呼和浩特市丹田物业服务有限公司，2014年7月24日呼和浩特市工商行政管理局回民区分局已受理公司的注销申请，2014年11月24日，已经注销完毕。

除上述事项外，本公司不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至本说明书签署之日，公司未决诉讼情况如下：

案号	开庭日期	当事人	事由	进度	费用
(2014)珠香法民一初字第1192号	2014.08.05	钟学坚、丹田物业	劳动合同纠纷	调解结案	诉求：34,421.43元，一审调解：18,000.00元
2014珠香法民一初字第1183号	2014.07.28	陈江远、丹田物业	劳动争议纠纷	行政诉讼（有关于工资、加班等诉求已在区院协商解决；当事人目前和工伤鉴定科在诉讼中，我公司作为第三方。）	诉求：43,854.00元，一审调解：20,000.00元（关于工伤部分待定）
(2014)珠香法民一初字第2386号	2014.12.15	秦启翔、丹田物业	劳动合同纠纷	待开庭	诉求：10,381.40元，仲裁裁决：2,014.40元，一审：待开庭
2014渝北法民初字第10668号	2014.11.28	何玉容、丹田物业重庆分公司	劳动争议纠纷	待判决	诉求：23,371.10元，仲裁裁决：16,350.00元，一审：待判决
2014渝北法民初字第16561号	2014.11.03	童碧万、丹田物业重庆分公司	劳动争议纠纷	正在审理	诉求：236,181.00元，仲裁裁决：24,778.00元，一审：待判决

（三）其他重要事项

2014年3月12日，公司决议注销子公司北京丹田物业管理有限公司，2014年3月24日北京市工商行政管理局西城分局已受理公司的注销申请，截至本转

让说明书签署日，相关注销程序正在办理之中。

除上述事项外，公司不存在应披露的其他重大事项。

六、资产评估情况

公司自成立以来，共进行过一次资产评估。

2014年5月，为整体变更设立股份公司，公司委托北京龙源智博资产评估公司对公司截至2014年3月31日止的所有者权益（净资产）进行了评估，并出具了龙源智博评报字（2014）第B-123号《评估报告》。经评估确认截至2014年3月31日止经审计账面价值人民币3,751.38万元的所有者权益（净资产）的评估值为人民币3,887.41万元。

七、股利分配

（一）公司股利分配政策

1、有限公司：

有限公司未对利润分配事项作出明确约定。利润分配的审议及批准的职权由股东会行使。

2、股份公司：

根据《股份公司章程》：

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

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

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

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资

本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

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

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

公司可以采取现金或者股票方式或者法律许可的其他方式分配股利。

（二）实际股利分配情况

报告期内，公司存在向股东进行利润分配的情况。经 2014 年 3 月 16 日公司股东会决议同意，以公司经财务核算未经审计的累计未分配利润为 1,046.07 万元为分配基础，将其中的 1,000.00 万元进行分配。

2014 年 3 月 16 日，公司召开股东会，对利润分配议案进行了审议，会议决议如下：

“珠海市丹田物业管理有限公司根据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，于 2014 年 3 月 16 日日召开股东会会议，本次会议由董事长郑辉召集和主持，全体股东均出席了本次会议，经出席会议的全体股东充分讨论，审议通过如下决议：鉴于公司成立以来从未进行利润分配，经财务核算未经会计师审计的累计未分配利润为 10,460,716.00 元，即可供分配利润人民币为：10,460,716.00 元。现决定将其中的人民币 10,000,000.00 元分配给投资者。分配后尚余可分配利润人民币为：460,716.00 元，暂不分配。一致同意上述决议事项。特此决议。”

公司在进行利润分配前，按照《公司法》第 166 条规定，计提了法定盈余公积金。因公司自成立以来从未进行利润分配，累积未分配利润较多，且短期内公司没有较大的资本支出计划。公司所处物业管理行业为服务性行业，生产经营扩大不依赖大规模资本支出，靠日常经营的滚存盈利已能较好支持公司的业务发展，同时基于回报股东的考虑，公司进行了上述利润分配。公司 2014 年 3 月利润分配执行情况如下表所示：

单位：元

投资人	分配利润金额	收款时间	收款金额
珠海经济特区丹田置业有限公司	2,500,000.00	2014.3.26	2,500,000.00
珠海经济特区丹田百货有限公司	7,500,000.00	2014.3.21	1,000,000.00

		2014.3.21	3,000,000.00
		2014.3.26	1,500,000.00
		2014.3.28	2,000,000.00
合计			10,000,000.00

上述股利分配后的剩余未分配利润，公司尚未有明确的分配，仍计入所有者权益的“未分配利润”。公司后续经营中的分配事项，将严格按照《股份公司章程》中的利润分配政策进行，不会对未来投资者对公司利益享有的情况造成不利影响。公司上述利润分配情况符合《公司法》等法律和《公司章程》的相关规定，相关会计处理符合《企业会计准则》要求。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策依照《股份公司章程》执行。

八、控股子公司（纳入合并报表）的企业情况

（一）子公司情况

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	法人代表	组织机构代码	期末实际出资额
珠海市丹田清洁服务有限公司	控股子公司	珠海	清洁服务	100.00	室内外清洁、楼宇外墙清洁、玻璃幕墙清洁、地面清洁打蜡；清洁用品、清洁设备的批发零售	郑辉	72476189-2	90.00
山东丹田物业管理有限公司	控股子公司	青岛	物业管理	520.00	物业管理	郑辉	55770407-2	520.00
北京丹田物业管理有限公司	全资子公司	北京	物业管理	50.00	物业管理、销售建筑材料、金属材料（不含金银）、日用品、电子产品、针纺织品、汽车零配件	郑辉	08286467-X	50.00
珠海校里校园信息服务有限公司	控股子公司	珠海	软件开发	200.00	软件开发	高楠	30414123-2	0.00

子公司全称	持股比例	表决权比例	注 释
珠海市丹田清洁服务有限公司	90.00%	90.00%	
山东丹田物业管理有限公司	100.00%	100.00%	

子公司全称	持股比例	表决权比例	注 释
北京丹田物业管理有限公司	100.00%	100.00%	
珠海校里校园信息服务有限公司	55.00%	55.00%	

珠海校里校园信息服务有限公司 2014 年 6 月 9 日于珠海市工商局登记成立，截至本说明书截止日，其股东的投资款已转入公司账户，公司刚刚开展部分业务，无相应经营数据。

（二）子公司最近一年及一期的经营情况

单位：万元

子公司全称	资产总额		净资产		营业收入		净利润	
	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 1-6 月	2013 年 度	2014 年 1-6 月	2013 年 度
珠海市丹田清洁服务有限公司	187.76	187.76	185.93	185.94	0.07	1.33	0.00	-0.13
山东丹田物业管理有限公司	547.63	520.26	382.69	313.46	953.40	1,759.82	69.22	20.81
呼和浩特市丹田物业服务服务有限公司	340.81	370.71	339.61	366.89	0.00	476.25	-27.29	-67.58
北京丹田物业管理有限公司	50.08	50.00	50.08	50.00	0.00	0.00	0.08	0.00
珠海校里校园信息服务有限公司	/	/	/	/	/	/	/	/

珠海校里校园信息服务有限公司，于 7 月后刚开展部分业务，无相应经营数据。

（三）同一控制下企业合并取得的子公司

报告期内，公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

（四）非同一控制下企业合并取得的子公司

报告期内，公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

（五）报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

1、2013 年新纳入合并范围的主体和 2013 年度不再纳入合并范围的主体

（1）2013 年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：万元

名 称	2013 年末净资产	2013 当年度净利润
北京丹田物业管理 有限公司	50.00	0.00

北京丹田物业管理有限公司为 2013 年新设成立的子公司。

(2) 2013 年不再纳入合并范围的公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：万元

名 称	处置日净资产	2013 年初至处置日净利润
珠海市立标餐饮管理服务有限公司	1,195.76	-4.38
珠海丹田智能科技有限公司	2,923.99	13.87

珠海市立标餐饮管理服务有限公司、珠海丹田智能科技有限公司本期因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围。

(六) 报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

子公司名称	出售日	处置损益确认方法
珠海市立标餐饮管 理服务有限公司	2013 年 11 月	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。
珠海丹田智能科技 有限公司	2013 年 11 月	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。

1、珠海市立标餐饮管理服务有限公司

2013 年 11 月，公司将拥有的珠海市立标餐饮管理服务有限公司 51% 的股权全部转让予珠海经济特区丹田集团有限公司。出售日为本公司实际丧失对珠海市立标餐饮管理服务有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

(1) 处置价格及现金流量列示如下：

单位：万元

项 目	金额
处置价格	612.00
处置收到的现金和现金等价物	0.00
减：持有的现金和现金等价物	6.75
处置收到的现金净额	-6.75

注：处置价格抵减往来款，未产生现金流入。

（2）处置珠海市立标餐饮管理服务有限公司的净资产列示如下：

单位：万元

项 目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	1198.26	300.23
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	2.50	0.09
非流动负债	0.00	0.00
净资产合计	1,195.76	300.14

（3）处置损益计算如下：

单位：万元

项 目	金额
处置价格	612.00
减：处置日享有的净资产	609.84
处置产生的投资收益	2.16

（4）从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

单位：万元

项 目	金额
收入	0.00
减：成本和费用	4.38
利润总额	-4.38
所得税费用	0.00
净利润	-4.38

2、珠海丹田智能科技有限公司

于 2013 年 11 月，公司将拥有的珠海丹田智能科技有限公司 90%的股权全部转让给珠海经济特区丹田集团有限公司。出售日为公司实际丧失对珠海丹田智能科技有限公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

（1）处置价格及现金流量列示如下：

单位：万元

项 目	金额
处置价格	2,700.00

项 目	金 额
处置收到的现金和现金等价物	0.00
减：持有的现金和现金等价物	8.60
处置收到的现金净额	-8.60

注：处置价格抵减往来款，未产生现金流入。

（2）处置珠海丹田智能科技有限公司的净资产列示如下：

单位：万元

项 目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	2,927.43	11,775.52
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	3.43	8,865.39
非流动负债	0.00	0.00
净资产合计	2,923.99	2,910.12

（3）处置损益计算如下：

单位：万元

项 目	金 额
处置价格	2,700.00
减：处置日享有的净资产	2,631.60
处置产生的投资收益	68.40

（4）从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

单位：万元

项 目	金 额
收入	0.00
减：成本和费用	-13.87
利润总额	13.87
所得税费用	0.00
净利润	13.87

九、风险因素和自我评价

（一）控股股东和实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为高志东先生。丹田集团持有公司**57.5%**的股权，为公司的控股股东。同时，丹田集团持有泛思特**55%**的股权，控股泛思特。丹田集团和泛思特合计持有公司**82.5%**股份。丹田控股通过全资子公司丹田置业和军晖房产控股丹田集团和泛思特，是公司的间接控股股东。高志东先生持有丹田控股**99%**的股份，为公司的实际控制人。

若高志东先生和丹田集团利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

为防范控股股东和实际控制人不当控制风险，公司在《股份有限公司章程》里制定了不得利用控股地位损害公司和其他股东利益的条款，制定了“三会”议事规则，制定了关联交易管理制度，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对控股股东、实际控制人及管理层培训等方式不断增强控股股东、实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促控股股东、实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

（二）公司治理风险

股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在缺陷。股份公司设立后，建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司刚刚成立，时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识方面仍有待进一步提高。

在相关中介机构的协助下，公司从变更为股份有限公司起即比照上市公司的要求，制定了《股份有限公司章程》及相关配套管理制度。在主办券商的帮助下，公司管理层对公司治理中的运作有了初步的理解，公司董事、监事及高级管理人员也将加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

（三）市场竞争风险

目前，国内物业管理公司众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司。根据中国物业管理协会统计，截至 2013 年底，我国

约有物业管理企业 71,000 余家，其中，营业收入排名前 200 的物业管理企业总营业收入约 551.17 亿元，平均总资产为 2.25 亿元，平均年营业收入为 2.76 亿元，平均年净利润为 1,502.85 万元，净利润率为 5.45%。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。面对激烈的竞争形势，公司也在考虑利用高校物业管理服务的特有服务对象，深入开发多种服务内容，即以传统校园后勤物管服务为基础，立足于科技物业管理应用的广度与深度，探索物业管理自动化、系统化、信息化服务，提升专业和技术能力，延伸对学校的专业增值服务业务，增强公司的竞争力。

（四）经营成本上升风险

近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，以珠海为例，根据《珠海市人民政府关于调整我市企业职工最低工资标准的通知》（珠府函【2013】27 号），自 2013 年 5 月 1 日起，珠海市企业职工最低工资标准调整为 1,380 元/月，非全日制职工小时最低工资标准为 13.20 元/小时，即最低工资标准从 1,150 元/月上升为 1,380 元/月，上升幅度为 20%。公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的校园服务，提升公司的抗风险能力。

（五）未决诉讼风险

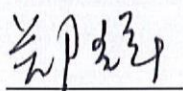
报告期内，公司存在未决诉讼，仲裁裁决费用为 81,142.40 元，费用约为报告期营业收入的 0.02%，约为同时期公司实现净利润的 1.4%，对公司财务情况影响较小，公司正积极采取措施，降低对公司的财务、品牌、业务的不利影响。公司将加强经营管理、内控方面的制度建设及执行情况，努力避免劳务纠纷等诉讼事项的发生。

第五节 有关声明

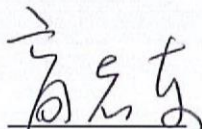
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司董事：



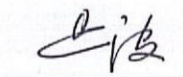
郑辉



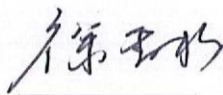
高志东



高楠

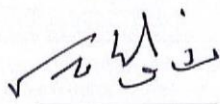


马波

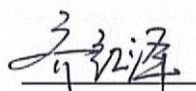


徐劲松

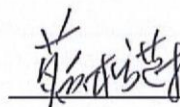
公司监事：



田岱山



齐红泽

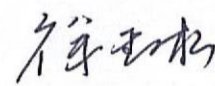


蔡柠蔚

公司高级管理人员：



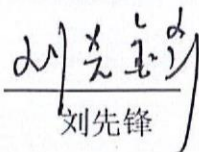
高楠



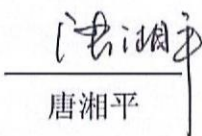
徐劲松



杨启萍



刘先锋



唐湘平

珠海市丹田物业管理股份有限公司



2015年10月7日

二、 主办券商声明

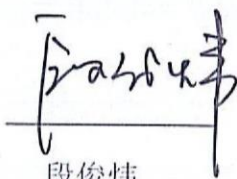
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人：



刘汝军

项目小组负责人：

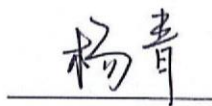


段俊炜

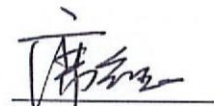
项目小组成员：



易彦



杨青



席红玉



武学文



张晓丽



三、承担审计业务的会计师事务所声明

本机构及经办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。本机构及经办注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

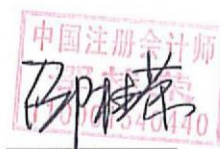
会计师事务所负责人：


杨剑涛

经办注册会计师：



王远



邵桂荣

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年1月7日

四、律师声明

本机构及经办律师已阅读《珠海市丹田物业管理股份有限公司公开转让说明书》，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挂牌公司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。

律师事务所负责人：


崔炯全

经办律师：


陈忆

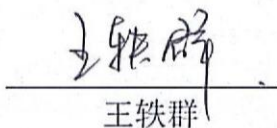
经办律师：


叶兰昌

经办律师：


李宝梁

经办律师：


王铁群



第六节 附件

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