



**河南索克物业发展股份有限公司
公开转让说明书
(申报稿)**

主办券商



二〇一五年五月

挂牌公司声明

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

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

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

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

重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、实际控制人股权质押可能导致实际控制人发生变更的风险

2014年9月15日，公司与郑州银行股份有限公司优胜北路支行签订《小企业借款合同》，借款金额500万元，借款期限为2014年9月15日至2015年9月14日止，姜芳、郭晓民、郑州银根投资担保有限公司三方分别为该笔借款提供连带责任保证担保。实际控制人姜芳将所持公司股份的450万股质押给担保公司，为上述借款向担保公司进行反担保。如果公司未能及时履行还款义务，而担保公司对贷款代偿，如担保公司处置实际控制人质押的股权，将会导致实际控制人发生变更。

公司2014年度经营活动产生的现金流量净额为13,642,766.48元，现金及现金等价物净增加额为9,260,757.66元，公司的现金流充裕，公司足以覆盖借款金额的本息，且2014年末公司资产负债率为46.10%，上述借款的还款日期为2015年9月14日，公司目前已开始计划还款，股权质押行权可能性极小。

二、公司治理的风险

公司于2014年12月29日由有限公司整体变更设立为股份公司，虽然建立了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制制度体系，但是由于股份公司成立的时间较短，截至本说明书出具之日，公司仅召开两次股东大会、董事会、监事会，公司的各项管理、控制制度的执行未经过一个完整经营周期的实践检验。因此公司的治理和内部控制的体系存在日后进一步完善情况，公司经营中可能存在内部管理不适应发展，进而影响公司稳定、健康发展的风险。

三、实际控制人不当控制的风险

截至本说明书签署之日，姜芳为公司第一大股东实际控制人，直接持有公司877.50万股，占比公司总股本的97.50%，且担任公司董事长兼总经理，若姜芳利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来风险。

四、市场竞争风险

据统计，我国目前拥有1200余家国家一级资质物业服务企业，行业内物业服务企业普遍规模不大。企业普遍规模小、商业模式传统、区域化经营明显，市场竞争较为激烈，同时物业管理行业行业壁垒较低，业内企业均面临市场竞争的风险。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

五、经营成本上升的风险

公司营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量将会随之增长，员工平均工资亦有上涨趋势，人工成本上升将可能对公司的盈利水平将造成不利影响。针对该风险，公司将在经营过程中努力提高管理效率，科学合理的制定人员编制，加强培训，以提高人均效能，尽量减低人工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，开拓多样化的项目服务，提升公司的抗风险能力。

六、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司涉及现金收款的客户主要系住宅类物业项目，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

目 录

重大事项提示	11
释义	3
第一节 基本情况	5
一、公司基本情况	5
二、股份挂牌情况	6
三、公司股权基本情况	7
四、公司股本形成及变化情况	9
五、子公司基本情况	14
六、公司设立以来的重大资产重组情况	15
七、公司董事、监事及高级管理人员情况	15
八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表	17
九、相关中介机构	18
第二节 公司业务	21
一、公司业务概况	21
二、公司组织结构及主要业务流程	24
三、公司商业模式	25
四、公司与业务相关的关键资源要素	26
五、公司收入、成本情况	33
六、公司所处行业情况、风险特征及公司在行业所处地位	39
第三节 公司治理	50
一、挂牌公司三会建立健全及运行情况	50
二、公司及其控股股东及实际控制人最近两年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况	52
三、公司独立运营情况	52
四、同业竞争	54
五、公司最近两年内资金被关联方占用以及为关联方提供担保情况	56
六、董事、监事、高级管理人员	58
第四节 公司财务	62
一、公司最近两年财务会计报告的审计意见	62
二、最近两年经审计的财务报表	62
三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更	80
四、公司最近两年的主要财务指标分析	92
五、报告期利润形成的有关情况	98
六、公司最近两年主要资产情况	106
七、公司最近两年主要负债情况	114
八、公司最近两年股东权益情况	119
九、关联方、关联方关系及关联交易、关联方往来	119
十、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项	126

十一、报告期内资产评估情况.....	126
十二、最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策.....	126
十三、 控股子公司的基本情况.....	127
十四、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素	128
十五、公司经营目标和计划.....	130
第五节 有关声明	131
一、公司全体董事、监事及高级管理人员签名及公司盖章.....	131
二、主办券商声明.....	132
三、律师声明.....	133
四、审计机构声明.....	134
五、资产评估机构声明.....	135
第六节 附件	136

释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

索克物业、公司、股份公司	指	河南索克物业发展股份有限公司
有限公司	指	河南索克物业发展有限公司
索克实业	指	河南省索克实业有限公司
控股股东	指	姜芳
实际控制人	指	姜芳
股东会	指	河南索克物业发展有限公司股东会
股东大会	指	河南索克物业发展股份有限公司股东大会
董事会	指	河南索克物业发展股份有限公司董事会
监事会	指	河南索克物业发展股份有限公司监事会
三会	指	股份公司股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
公司章程	指	最近一次经公司股东大会批准的章程
“三会”议事规则	指	股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司在全国中小企业股份转让系统挂牌进行股份转让行为
主办券商、方正证券	指	方正证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订，2014年3月1日生效的《中华人民共和国公司法》
业务规则	指	全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）
工作指引	指	全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试

		行)
推荐报告	指	方正证券股份有限公司关于推荐河南索克物业发展股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告
会计师事务所、中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指	同致信德（北京）资产评估有限公司
律师事务所	指	河南银基律师事务所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
全国人大	指	全国人民代表大会
报告期	指	2013 年度、2014 年度
说明书	指	公开转让说明书

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：河南索克物业发展股份有限公司

英文名称：Henan soke property development Limited by Share Ltd

法定代表人：姜芳

成立日期：2002年5月8日

变更为股份有限公司日期：2014年12月29日

注册资本：900万元

住所：郑州市东明路218号

邮编：450000

董事会秘书：柴彦华

电话：0371-60906807

传真：0371-55682463

公司邮箱：sokewy@163.com

公司网址：www.soke.com.cn

组织机构代码：73906681-7

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修订）确定公司所属行业为：K70房地产业；根据中国国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）确定公司所处行业为：房地产行业中的物业管理（K7020）。

主营业务：为写字楼、住宅小区等提供物业管理服务。

二、股份挂牌情况

(一) 股票代码、股票简称、股票种类、挂牌日期等

股票代码:

股票简称:

股票种类: 人民币普通股

每股面值: 人民币 1.00 元

股票总量: 900 万股

挂牌日期: 年 月 日

转让方式: 挂牌时采取协议转让

(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

1、相关法律及监管规则对股东所持股份的限制性规定

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

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

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的,后续持有

人应继续执行股票限售规定。”

2、股东所持股份的限售安排

股份公司成立于2014年12月29日。根据上述规定，截至本说明书签署之日，公司现有股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

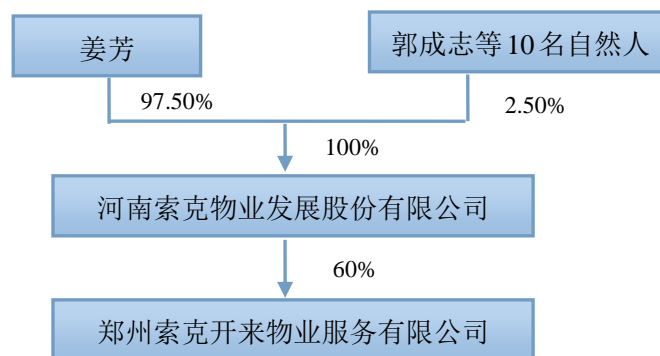
序号	股东姓名	持股数量(股)	持股比例 (%)	是否存在质 押或冻结情	挂牌时可进行 转让的股份数
1	姜芳	8,775,000.00	97.5000	其中 450 万 股质押	0
2	郭成志	125,000.00	1.3889	否	0
3	闫纪军	50,000.00	0.5556	否	0
4	申双锋	12,500.00	0.1389	否	0
5	宋俊挺	12,500.00	0.1389	否	0
6	李朴	6,250.00	0.0694	否	0
7	任媛	6,250.00	0.0694	否	0
8	郑荣	6,250.00	0.0694	否	0
9	柴彦华	2,500.00	0.0278	否	0
10	王玉婷	2,500.00	0.0278	否	0
11	孟晓斐	125.00	0.0139	否	0
合计	—	9,000,000.00	100.00	—	0

3、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规及监管规则规定的自愿锁定承诺。

三、公司股权基本情况

(一) 公司股权结构图



（二）控股股东、实际控制人

截止本说明书签署之日，姜芳持有公司 97.50% 股份，且担任公司董事长兼总经理，公司控股股东及实际控制人为姜芳。

姜芳，女，1973 年 10 月份出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历。1995 年 7 月至 1996 年 6 月，任河南明辉物业管理公司总经理；1996 年 12 月至 2002 年 5 月，任河南省索克实业有限公司总经理；2002 年 5 月至 2004 年 1 月，任河南索克物业发展有限公司总经理；2004 年 1 月至 2014 年 12 月，任河南索克物业发展有限公司执行董事兼总经理；2014 年 12 月至今，任河南索克物业发展股份有限公司董事长兼总经理。

在公司任职期间，姜芳先后获得如下荣誉或担任下列社会职务：2004-2005 年度郑州市楼市 100 位金牌地产经理人称号；2006 年被分别推选为郑州市金水区工商联商会副会长、郑州市物业与房地产协会副会长、郑州市三八红旗手；2007 年当选金水区人大代表，被评为首届金水区“十大杰出女性”；2008 年，被评为 2007 年度郑州市物业管理工作先进个人、郑州市金水区“三八红旗手”；2007-2008 年度郑州市金水区第十一届人民代表大会优秀人大代表；2011 年，被中国物业管理协会授予“行业楷模”和“资深物业经理人”称号；2014 年，当选郑州市人大代表。

（三）股东之间的关联关系

截至本说明书签署之日，公司现有股东之间不存在关联关系。

（四）最近两年内公司控股股东、实际控制人变化情况

最近两年内公司控股股东、实际控制人为姜芳未发生变更。

（六）股份质押情况

2014年9月15日，公司与郑州银行股份有限公司优胜北路支行签订《小企业借款合同》，借款金额500万元，借款期限为2014年9月15日至2015年9月14日止，郑州银根投资担保有限公司为该笔借款提供保证担保，因此公司控股股东、实际控制人姜芳将所持的450万股份质押给担保公司。

除上述外，不存在其他股份质押或股份争议。

四、公司股本形成及变化情况

公司从设立至今，历次股权、注册资本变更均按照法律、公司章程的规定，召开了相应的股东会决议、进行验资等手续并办理了工商变更备案登记，合法合规，具体情况如下：

（一）有限公司设立

有限公司于2002年5月8日经河南省工商行政管理局核准依法注册设立，营业执照注册号为4100001006177，注册资本为300万元，公司类型为有限责任公司，住所为郑州市东明路218号，法定代表人郭晓民，经营范围为物业管理的咨询服务、房地产营销咨询服务，营业期限2002年5月8日至2005年12月1日。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	河南省索克实业有限公司	195.00	货币	65.00
2	姜芳	105.00	货币	35.00
合计	—	300.00	—	100.00

河南世纪联合会计师事务所出具了豫世会验字（2002）第4-72号《验资报告》，审验截至2002年4月22日止有限公司（筹）已收到全体人发起人缴纳的注册资本300万元。

（二）有限公司第一次股权转让（2004年）

2004年2月16日，索克实业与姜芳、郭晓民、郑新桥分别于签订了出资转让协议，索克实业将其105万元的出资额（占比35%）平价转让给姜芳、将其75万元的出资额（占比25%）平价转让给郭晓民、将其15万元的出资额（占比5%）平价转让给郑新桥。

本次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	姜芳	210.00	货币	70.00%
2	郭晓民	75.00	货币	25.00%
3	郑新桥	15.00	货币	5.00%
合计	—	300.00	—	100.00

（二）有限公司第二次股权转让（2005年）

2005年9月21日，郭晓民与张晓盈签订股权转让协议，约定将其持有的60万元出资额（占比20%）平价转让给张晓盈。

本次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	姜芳	210.00	货币	70.00
2	张晓盈	60.00	货币	20.00
3	郭晓民	15.00	货币	5.00
	郑新桥	15.00	货币	5.00
合计	—	300.00	—	100.00

（三）有限公司第三次股权转让及第一次增资（2006年）

2006年6月1日有限公司召开股东会，一致决议公司注册资本由300万元增加至500万元，新增加的200万元中姜芳认缴160万元、张晓盈认缴20万元、郭晓民认缴10万元、郑新桥认缴10万元；同时，股东会一致同意张晓盈将其持有的30万元出资额平价转让给姜芳。

河南海纽联合会计师事务所对上述增资事项出具了豫海会验字（2006）第 003 号《验资报告》，审验截至 2006 年 7 月 4 日止，有限公司已收到股东姜芳、张晓盈、郭晓民、郑新桥以货币出资的新增注册资本人民币 200 万元。截止 2006 年 7 月 4 日有限公司变更后的累计注册资本为 500 万元，实收金额为 500 万元。

本次注册资本增加和股转转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	姜芳	400.00	货币	80.00
2	张晓盈	50.00	货币	10.00
3	郭晓民	25.00	货币	5.00
4	郑新桥	25.00	货币	5.00
合计	—	500.00	—	100.00

（四）有限公司第四次股权转让（2007 年）

2007 年 12 月 11 日，张晓盈与姜芳签订了股权转让协议，约定将其持有的 50 万元出资额平价转让给姜芳。

本次股权转让后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	姜芳	450.00	货币	90.00
2	郭晓民	25.00	货币	5.00
3	郑新桥	25.00	货币	5.00
合计	—	500.00	—	100.00

（五）有限公司第五次股权转让及第二次增资（2014 年）

2014 年 9 月 26 日，有限公司股东会决议一致同意郭晓民将其持有的 25 万元出资额（占比 5%）平价转让给姜芳，同时有限公司股东会同意增加注册资本 220 万元，新增注册资本有姜芳、郭成志、闫纪军等 11 名自然人以货币出资，各股

东以货币出资人民币 440 万元，其中增加实收资本人民币 220 万元，另外 220 万元计入资本公积。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具了勤信豫验字【2014】第 10 号验资报告，对上述增资事项审验，截至 2014 年 9 月 26 日止，有限公司变更后的累计注册资本人民币 7,200,000.00 元，实收资本 7,200,000.00 元。

本次注册资本增加后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
1	姜芳	702.00	货币	97.5000
2	郭成志	10.00	货币	1.3889
3	闫纪军	4.00	货币	0.5556
4	申双峰	1.00	货币	0.1389
5	宋俊挺	1.00	货币	0.1389
6	李朴	0.50	货币	0.0694
7	任媛	0.50	货币	0.0694
8	郑荣	0.50	货币	0.0694
9	柴彦华	0.20	货币	0.0278
10	王玉婷	0.20	货币	0.0278
11	孟晓斐	0.10	货币	0.0139
合计	—	720.00	—	100.00

（六）有限公司整体变更为股份有限公司

2014 年 11 月 30 日，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了勤信审字【2014】第 11457 号《审计报告》，截至 2014 年 10 月 31 日有限公司经审计账面净资产为 9,497,781.82 元。

2014 年 11 月 30 日，同致信德（北京）资产评估有限公司出具了同致信德评报字（2014）第 095 号《资产评估报告书》，截至 2014 年 10 月 31 日有限公

司经评估净资产为 1,015.11 万元。

2014 年 12 月 1 日，有限公司召开临时股东会作出决议，同意将有限公司整体变更为股份有限公司。有限公司现有 11 名股东作为发起人签订了《发起人协议书》，以 2014 年 10 月 31 日为基准日经审计的账面净资产 9,497,781.82 元为折股基数，折合为股份公司（筹）的股本 9,000,000.00 股，每股面值为人民币 1 元，其余净资产 497,781.82 元（其中资本公积 400,000.00 元，未分配利润 97,781.82 元）计入股份公司（筹）的资本公积。

2014 年 12 月 20 日，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了勤信验字【2014】第 1048 号《验资报告》，截至 2014 年 10 月 31 日股份公司（筹）已收到全体股东以有限公司账面净资产折合的股本 9,000,000.00 元。

2014 年 12 月 20 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了股份公司章程、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》；选举了公司第一届董事会成员；选举了股东代表监事，与职工代表大会选举出来的职工代表监事一起组成股份公司第一届监事会。同日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，选举了董事长，聘用了总经理、董事会秘书及财务总监；审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》。同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举了监事会主席。

郑州市工商行政管理局于 2014 年 12 月 29 日向股份公司颁发了注册号为 410100100055526 的《企业法人营业执照》，公司类型为股份有限公司（非上市）

整体变更完成后，股份公司的股份结构如下：

序号	股东名称	股份数（股）	出资方式	股权比例（%）
1	姜芳	8,775,000.00	净资产	97.5000
2	郭成志	125,000.00	净资产	1.3889
3	闫纪军	50,000.00	净资产	0.5556
4	申双峰	12,500.00	净资产	0.1389

5	宋俊挺	12,500.00	净资产	0.1389
6	李朴	6,250.00	净资产	0.0694
7	任媛	6,250.00	净资产	0.0694
8	郑荣	6,250.00	净资产	0.0694
9	柴彦华	2,500.00	净资产	0.0278
10	王玉婷	2,500.00	净资产	0.0278
11	孟晓斐	1,250.00	净资产	0.0139
合计	—	9,000,000.00	净资产	100.00

五、子公司基本情况

2011年12月13日，有限公司与郑州开来物业服务有限公司共同出资500万元设立郑州索克开来物业服务有限公司，其中有限公司出资300万元，持有子公司60%股权。子公司信息如下：

名称：	郑州索克开来物业服务有限公司
住所地：	郑州国家干线公路物流港综合服务楼
法定代表人：	宫彦鹏
注册资本：	500万元
企业类型：	有限责任公司
经营范围：	物业服务（凭有效资质经营）；房屋租赁；房地产信息咨询
注册号：	410101000032918
成立日期：	2011年12月13日
营业期限：	2011年12月13日至2041年12月12日

2011年11月29日，河南明泰会计师事务所（普通合伙）出具了豫明会验字（2011）第L137号《验资公告》，截至2011年11月29日止子公司已经收到股东缴纳的注册资本金500万元整。

六、公司设立以来的重大资产重组情况

公司设立以来无重大资产重组。

七、公司董事、监事及高级管理人员情况

（一）公司董事

公司共有 5 名董事，董事长为姜芳，其他 4 名董事分别为龙军、汪文德、马新功、张琳，任期均为三年。

1、姜芳，现任股份公司董事长，简历详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人”。

2、龙军，男，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历。1994 年 7 月至 1996 年 6 月，任郑州华通塑胶装饰材料有限公司区域业务主管；1996 年 6 月至 1998 年 8 月，任河南康富德健康产业集团主管经理；1999 年 8 月至 2001 年 2 月，任郑州清华园房地产开发公司策划主管、销售经理助理；2001 年 4 月至 2006 年 6 月，任周口现代城建建设有限公司市场部经理、销售副总经理；2006 年 6 月至 2008 年 3 月，任郑州无形房地产策划公司营销总监；2008 年 3 月至 2014 年 12 月，任河南省索克实业有限公司营销总监；2014 年 12 月至今，任河南索克物业发展股份有限公司董事。

3、汪文德，男，1983 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。2004 年 7 月至 2009 年 2 月，任北京易维九通传媒集团人事行政经理；2009 年 5 月至 2011 年 6 月，任河南天福置业有限公司人事行政经理；2011 年 7 月至 2014 年 6 月，任漯河立华置业有限公司人事行政经理；2014 年 6 月至 2014 年 12 月，任河南索克物业发展有限公司人力资源经理；2014 年 12 月至今任河南索克物业发展股份有限公司董事。

4、马新功，男，1968 年 5 月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历。1989 年 7 月至 1991 年 3 月，任第一机械部安装四公司班长；1991 年 3 月至 2005 年 3 月，任郑州中显结构装饰有限公司副总；2005 年 3 月至 2014 年 12 月，任河南索克物业发展有限公司工程部经理；2014 年 12 月至今，任河南索克物业发展股份有限公司董事。

5、张琳，男，1979年7月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。2003年5月至2008年6月，任北京华夏瑞和软件技术有限责任公司经理；2010年10月至2012年12月，任河南索克物业发展有限公司信息部经理；2012年12月至今，任河南索克物业发展股份有限公司董事。

（二）公司监事

公司监事会由3名监事组成，其中郑荣为监事会主席，另外两名为宋俊挺、宋丰霞（职工代表监事）。

1、郑荣，女，1975年8月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。1998年1月至2000年12月，任河南世纪中鑫企业发展有限公司会计；2001年1月至2008年1月，任河南夏新电讯有限公司经理；2008年1月至2014年12月任河南省索克实业有限公司审计部门经理；2014年12月至今，任河南索克物业发展股份有限公司监事会主席。

2、宋俊挺，女，1972年6月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历。1990年10月至2007年1月，任郑州交通运输集团有限公司会计；2007年4月至2014年12月，任河南索克物业发展有限公司财务部经理；2014年12月至今任河南索克物业发展股份有限公司监事。

3、宋丰霞，女，1964年12月出生，中国国籍，无境外居留权，高中学历。1983年6月至1989年3月，金水福利塑料厂为工人从事车间塑料加工工作；1990年9月至1995年6月，任郑州蓝天塑料厂主管；1995年8月至1998年12月，山河宾馆在客房服务中心从事服务员工作；1999年1月至2014年12月，任河南索克物业发展有限公司项目经理；2014年12月至今任河南索克物业发展股份有限公司监事。

（三）公司高级管理人员

1、姜芳，任股份公司董事长兼总经理，简历详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人”。

2、柴彦华，女，1981年12月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历。2004年10月至2006年7月，任河南国讯通讯设备有限公司总经理助理；2009

年至 2014 年 12 月，任河南索克物业发展有限公司执行董事秘书；2014 年 12 月至今，任河南索克物业发展股份有限公司董事会秘书。

3、侯郭民，男，1960 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历。1981 年 1 月至 1992 年 9 月，千口乡卫生院、南乐县卫生局从事会计、统计工作；1992 年 9 月至 2010 年 8 月，任河南安彩集团有限公司财务部长、子公司财务总监、董秘；2010 年 8 月至 2011 年 8 月，任河南恒基集团有限公司财务总监；2011 年 8 月至 2014 年 6 月，任安阳瀚尊集团有限公司财务总监；2014 年 6 月至 2014 年 12 月，任河南索克物业发展有限公司财务总监；2014 年 12 月至今，任河南索克物业发展股份有限公司财务总监。

八、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	2,163.42	1,324.55
股东权益合计（万元）	1,303.11	673.33
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,086.66	470.64
每股净资产（元）	1.45	1.35
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.21	0.94
资产负债率（母公司）	46.10%	64.41%
流动比率（倍）	1.54	1.98
速动比率（倍）	1.45	1.92
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	3,088.61	2,770.00
净利润（万元）	222.50	37.13
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	176.03	26.81
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	224.01	36.97
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）	177.53	26.66
毛利率（%）	27.47	18.70
净资产收益率（%）	26.33	5.86

扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	26.55	5.83
基本每股收益（元/股）	0.29	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.05
应收帐款周转率（次）	50.94	22.92
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,364.28	-506.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.52	-1.01

注1：净资产收益率、每股收益系按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求进行计算而得。

注2：公司整体变更为股份有限公司，模拟计算有限公司阶段的每股净资产、每股收益、每股经营活动现金流量净额，计算方法如下：

每股净资产按照“期末净资产 / 期末总股本”计算；

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，因此基本每股收益与稀释每股收益相同；

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。

九、相关中介机构

（一）主办券商

名称：方正证券股份有限公司

法定代表人：何其聪

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段200号华侨国际大厦22—24层

联系电话：0731-85832202

传真：0731-85832281

项目小组负责人：杜东林

项目小组成员：杜东林、陈鹏、燕云芳

（二）律师事务所

律师事务所：河南银基律师事务所

负责人：王健

住 所：郑州市金水区英协路 51 号华悦时间广场 701 室

邮政编码：450000

电 话：0371--55058739

传 真：0371-67718308

经办律师：王健、苏远芝

(三) 会计师事务所

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡柏和

住所：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

联系电话：010-68360123-3101

传真：010-68360123-3000

经办注册会计师：张宏敏、孔建波

(四) 资产评估机构

名称：同致信德（北京）资产评估有限公司

负责人：杨鹏

住所：北京市朝阳区大郊亭中街 2 号华腾国际 3 号楼 15 层 15A

联系电话：010-87951683

传真：010-87951672

经办资产评估师：邓厚香、袁湘群

(五) 证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-50939980

传真：010-50939716

(六) 申请挂牌证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦

邮编：100033

电话：010-63889512

第二节 公司业务

一、公司业务概况

(一) 公司主要业务

公司主要为写字楼、住宅小区等提供物业管理服务工作。公司自成立以来一直以物业管理服务作为公司的主营业务，未发生重大变化。

(二) 主要产品或服务

公司拥有物业服务企业国家一级资质，是中国物业管理协会会员单位、河南省物业管理协会常务理事单位，郑州市物业与房地产协会副会长协会。

1、公司主要提供的服务

公司的服务范围包括维修、保洁、保安、绿化、生活等方面，具体情况如下：

维修服务			
防盗门维修	信箱抽屉锁	百叶窗维修	室内维修、改造
日光灯维修	下水道疏通	厨卫维修	水龙头安装与维修
安装室内排水管	安装蹲厕	安装洗手盆	安装浴盆
安装热水器	安装洗碗机	换灯泡	开关更换
电表维修	水咀、闸阀维修	热水器维修	空调安装与维修
检查线路	疏通马桶	插座更换	刷乳胶漆
冰箱加氟利昂	浴缸疏通维修		
保洁服务			
新房开荒清洁	玻璃保洁	地毯清洗	空调清洗
家居清洁	家政服务	抽油烟机清洗	家电清洁保养
石材地面喷蜡保养	钟点工服务	定期外墙清洗	定制保洁服务
保安服务			

访客接待	自动报警系统	定点巡逻	出入人员登记
停车管理	监控设施安装	防火设备检修	
绿化服务			
植物更新摆放	花坛草坪剪修	日常绿化养护	防病虫害
绿化设计			
生活服务			
代收/发信件	代缴水、电费	提供公共雨伞	物品保管
出行预定	餐饮预订	代定外卖	

2、公司管理项目

序号	项目名称	物业类型	管理面积 (m ²)	地域
1	创业一期	办公写字楼	25,918.00	郑州
2	创业二期	办公写字楼	36,090.00	郑州
3	火炬大厦	办公写字楼	42,347.80	郑州
4	世纪峰会	商业写字楼	38,610.00	郑州
5	郑州银行	办公写字楼	55,110.35	郑州
6	高检项目	办公写字楼	59,000.00	郑州
7	盛地大厦	商业写字楼	20,636.74	郑州
8	众合环宇	办公写字楼	35,000.00	郑州
9	东管委	办公写字楼	24,000.00	郑州
10	中级法院	办公写字楼	49,503.00	郑州
11	三全厂区	厂区	52,000.00	郑州
总计	——	——	438,215.89	——

3.公司管理项目展示



创业中心



世纪峰会大厦



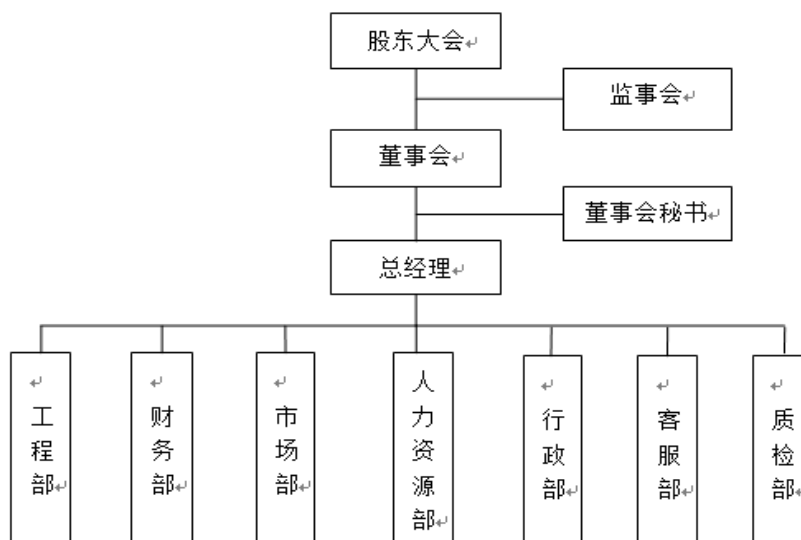
郑州银行大厦



河南省高级人民检察院

二、公司组织结构及主要业务流程

（一）内部组织结构图



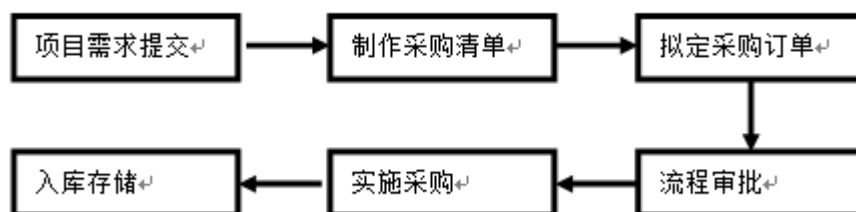
（二）主要业务流程

公司主要提供物业管理服务，主要流程包括分析客户需求、客户选择、承接物业项目、招标文件编制评审、招投标、服务合同编制评审、组建物业服务管理处、制定管理计划、实施管理等。主要服务流程图如下：

1、采购流程

公司根据不同项目的具体情况，提交采购需求，种类包括保洁、维修、办公用品等。确定采购物品种类与数量后，项目组制作采购清单，由行政部拟定采购订单，进行流程审批。审批通过后，行政部将订单提交给供货商，执行采购，商品入库，以供项目组使用。

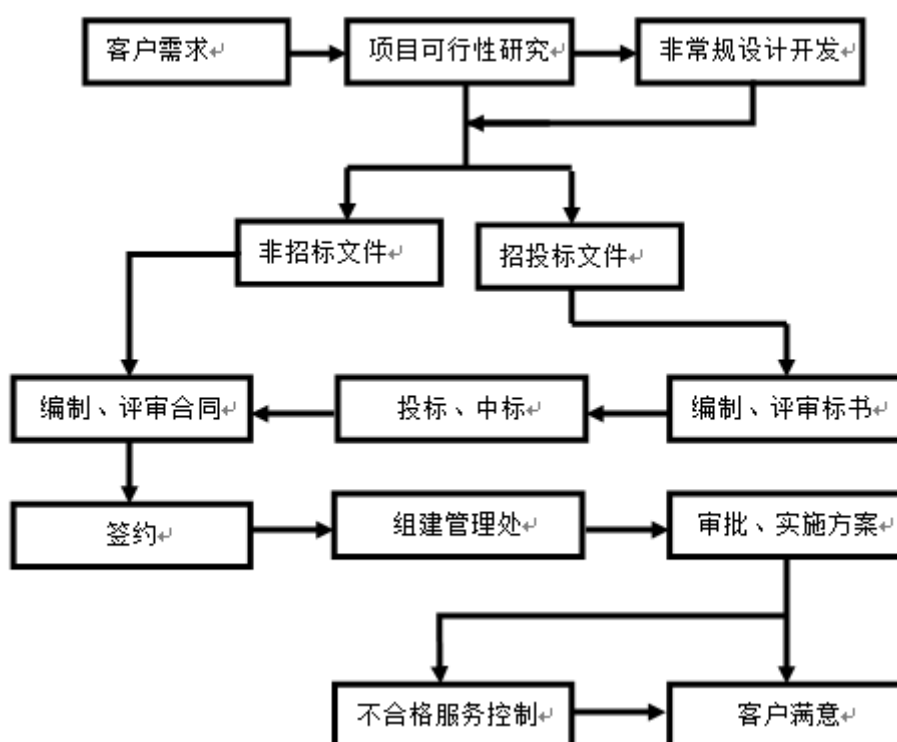
公司具体采购流程如下图所示：



2、服务流程

公司根据客户的不同需求，进行常规物业服务与非常规物业服务的开发设计。在招投标阶段招投标的类型分为招标文件与非招标文件。招标文件会编制、评审标书，确定是否中标，编制、评审合同至签约。非招标合同则会根据具体情况进行合同的编制与评审，直至最后签约。合同签约后，公司会组建物业管理处，编制管理计划，对计划进行审批和实施，包括人员和培训、采购与外包、标识管理等。针对不同物业业态如写字楼、小区等，公司会提供不同的物业服务如：新楼楼宇接收、入伙管理、房屋装修管理、基础设施维护服务，最终给客户满意服务。

公司的具体服务流程如下图所示：



三、公司商业模式

公司作为一家物业管理企业，通过向业主或使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入。

公司以“先服务后管理”为经营理念，以客户需求为最终价值导向，梳理完善

公司内部控制制度，进一步规范简化公司业务流程，不断优化体系文件，提高其可操作性，创建了一套完善的多项目运作管控模式，通过对服务进行规范化、便捷化、透明化、成本最优化、人性化五方面的提升，形成了一套具有索克物业特色的管理服务模式。

四、公司与业务相关的关键资源要素

公司提供物业服务主要基于多年积累的丰富经验，包括物业项目的运营能力、涵盖整个物业开发产业链的服务思路、物业服务社区化发展、制定了构建综合服务平台的战略。

（一）产品或服务所使用的主要技术

公司建立了 3F 化服务系统，即全天候（Full Weather）、全系统（Full System）、全方位（Full Service）服务，能够全面、及时地满足客户要求。在物业服务行业具有较强的优势。

1、全天候服务（Full Weather）

公司实行全天 24 小时，每周 7 天，一年 365 天不间断全天候服务，服务电话随时为客户开通，保证客户需求可以随时得到满足。

2、全系统服务（Full System）

公司提供的全系统服务项目包括供电、供气、供暖、电梯、消防、安防等公共设施的维修、养护与管理，确保物业系统稳定完整地提供服务。

3、全方位服务（Full Service）

公司设有专职客服人员随时为客户提供专业定制服务，服务范围全方位覆盖维修、保洁、绿化、咨询、保安等方面，在此基础上为客户提供个性增值服务，延伸到业主的每一需求面。

（二）主要无形资产情况

1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得注册商标。公司与索克实业有

限公司签订了商标使用许可合同，长期无偿使用索克实业有限公司的部分商标，具体情况如下：

序号	商标名称	编号	持有人	取得日期	有效期	类别	经营范围
1		4993912	索克实业	2009.10.14	2009.10.14-2019.10.13	45	私人保镖；夜间护卫；护卫队；安全及防盗警报系统的监控；护送；服装出租；消防；收养所
2		6100258	索克实业	2010.3.28	2010.03.28-2020.03.27	45	私人保镖；工厂安全检查；个人背景调查；护卫队；安全及防盗警报系统的监控；临时看管房子；消防；调解；域名注册；计算机软件许可(法律服务)
3		6100263	索克实业	2010.3.14	2010.03.14-2020.3.13	37	供暖设备的安装和修理；电器设备的安装和修理；消毒；电梯的安装与修理
4		4993907	索克实业	2009.10.14	2009.10.14-2019.10.13	37	建筑施工监督；室内装璜；供暖设备的安装和修理；电器设备的安装与修理；车辆服务站；家具制造(修理)；清洗衣服；电梯的安装与修理；修鞋

5		1433721	索克实业	2000.8.14	2000.08.14-2020.08.13	37	建筑施工监督;推土机出租;砌砖;商业摊位及商店的建筑;建筑;清洁建筑物(内部);清洗建筑物(外表面);室内装潢修理;室内装潢;建设设备出租
6		1421929	索克实业	2000.7.4	2000.07.04-2020.07.13	36	住房代理;不动产中介;不动产管理;住所(公寓);不动产代理;公寓出租;公寓管理;不动产评估;不动产出租;办公室(不动产)出租
7		4993906	索克实业	2009.6.21	2009.06.21-2019.06.20	36	保险;金融服务;珍宝估价;不动产管理;不动产中介;经纪;担保;募集慈善基金;信托;典当

2、专利技术

- (1) 截至本公开转让说明书签署之日, 公司无发明专利。
- (2) 截至本公开转让说明书签署之日, 公司无正在申请的发明专利。
- (3) 截至本公开转让说明书签署之日, 公司无实用新型专利。

3、业务许可及资质

- (1) 截至本公开转让说明书签署之日, 公司取得的业务许可情况如下:

序号	许可证名称	证书等级	发证单位	许可范围	取得时间	有效期

1	物业管理企业资质证书	国家一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	可承接各种物业项目，范围广于二、三级资质	2014.06.03	2015.06.03
---	------------	------	-----------------	----------------------	------------	------------

(2) 截至本公开转让说明书签署之日，公司取得的资质认证情况如下：

序号	证书名称	证书编号	发证单位	取得时间	有效期
1	质量管理体系认证证书	00214Q10045R0M	方圆标志认证集团有限公司	2014.01.07	三年
2	环境管理体系认证证书	00215E20140RIM	方圆标志认证集团有限公司	2015.01.19	三年

4、特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何特许经营权。

5、所获荣誉情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司所获荣誉情况如下：

序号	时间	荣誉名称	颁发单位
1	2004	2004年度郑州市物业管理名企20强	郑州晚报、郑州物业与房地产协会
2	2004	郑州市物业管理十佳社区	郑州晚报、郑州物业与房地产协会
3	2006	郑州市物业管理示范大厦	郑州市房地产管理局
4	2006	郑州市物业管理十佳魅力大厦	郑州物业与房地产协会
5	2007	通过(BV)的ISO9001认证	法国国际质量认证中心
6	2008	2007年度郑州市物业管理服务先进企业	郑州房地产管理局

7	2009	金水区明星楼宇物业管理企业	郑州市金水区人民政府
8	2010	金水区明星楼宇物业管理企业	郑州市金水区人民政府
9	2010	郑州市物业行业规范服务先进单位	郑州市物业与房地产协会
10	2010	最具影响力品牌	豫商创智榜
11	2011	金水区明星楼宇物业管理企业	郑州市金水区人民政府
12	2011	楼宇经济建设工作先进单位	中共丰产路街道工委、丰产路街道办事处
13	2011	物业管理改革发展三十周年“行业突出贡献奖”	中国物业管理协会
14	2011	协办单位	《中国物业管理》杂志
15	2011	新闻宣传工作“先进单位”	郑州市物业管理协会
16	2012	物业管理改革发展十五周年“综合实力二十强企业”	郑州市物业管理协会

(三) 主要生产设备情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的主要固定资产情况如下：

项目	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率
房屋建筑物	7,530,320.00		7,530,320.00	100%
机器设备	188,030.25	153,965.65	34,064.60	18%
运输设备	562,276.00	485,549.10	76,726.90	14%
电子设备及其他	1,230,454.00	1,077,445.69	153,008.31	12%
合计	9,511,080.25	1,716,960.44	7,794,119.81	82%

截至 2014 年 12 月 31 日，公司固定资产净值占总资产比重为 36.03%。其中房屋建筑物成新率达 100%，机器设备、运输设备、电子及其他设备成新率较低。公司固定资产均正常运行。公司主要固定资产为办公用房及电子及办公设备，相关固定资产仅起到辅助管理运营的作用。

（四）土地使用权、房屋租赁情况

截至本公开转让说明书签署日，公司及其分支机构的土地使用权、房屋租赁情况列表如下：

类别	出租人 (即权利人)	承租人	土地/房屋地址	用途	面积 (平方米)	期限	报告期内各期租金		与出租方 是否存在 关联关系
							2013年	2014年	
房屋	河南索克 实业有限公司	河南索克物 业发展股份 有限公司	河南省郑州市 金水区经六路 纬一路豫发索 克大厦	办公场所	1100	3年	0	0	是

（五）员工情况

1、截至 2015 年 2 月 28 日，公司员工总数 424 人（含子公司），员工分布情况如下表：

（1）按工作岗位分：

序号	员工分布	人数	比例
1	管理人员	54	13%
2	行政、财务人员	34	8%
3	服务人员	336	79%
合计	—	424	100%

A 3D pie chart illustrating the distribution of 424 employees by job position. The largest segment is '服务人员' (Service Staff) at 79%, followed by '管理人员' (Management Staff) at 13%, and '行政、财务人员' (Administrative and Financial Staff) at 8%.

（2）按年龄结构分：

序号	年龄结构	人数	比例
1	30 岁以下	136	32%
2	30-39 岁	102	24%
3	40-49 岁	138	33%
4	50 岁以上	48	11%
合计	—	424	100%

A 3D pie chart illustrating the distribution of 424 employees by age structure. The largest segment is '40-49 岁' (40-49 years old) at 33%, followed by '30 岁以下' (Under 30) at 32%, '30-39 岁' (30-39 years old) at 24%, and '50 岁以上' (Over 50) at 11%.

（3）按教育程度分：

序号	教育程度	人数	比例
1	本科及以上	42	10%
2	专科	152	36%
3	专科以下	230	54%
合计	—	424	100%

A 3D pie chart illustrating the distribution of 424 employees by education level. The largest segment is '专科以下' (Below Associate Degree) at 54%, followed by '专科' (Associate Degree) at 36%, and '本科及以上' (Bachelor's Degree and above) at 10%.

2、公司核心技术人员

(1) 陈晓敏，女，中国国籍，1980年6月出生，无境外永久居留权，本科学历。2004年6月至2006年6月，在今日消费、百姓热点栏目，任记者；2006年6月至2009年3月，就职于索克物业发展有限公司，任总经理秘书；2009年3月至2011年5月，在郑州山水物业管理有限公司任客服主管；2011年5月至今，任索克物业发展股份有限公司项目经理，具备物业管理师资格。

(2) 翟金钢，男，中国国籍，1981年11月出生，无境外永久居留权，大专学历。2004年3月至2007年8月，就职于郑州新世纪物业管理有限公司，任客服主管；2007年8月至2008年8月，就职于郑州鑫苑物业管理有限公司，任客服主管；2008年8月至今，任索克物业发展股份有限公司内审经理。具备物业管理师资格。

(3) 张晓辉，男，中国国籍，1982年7月出生，无境外永久居留权，大专学历。2004年5月至2010年12月，就职于河南中孚物业管理有限公司，任项目经理；2010年12月至2011年4月就职于银基王朝项目组，任项目经理；2011年4月至今，任索克物业发展股份有限公司项目经理，具备物业管理师资格。

3、核心技术人员持股情况

序号	姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	任职情况
1	陈晓敏	0	0	项目经理
2	翟金钢	0	0	内审经理
3	张晓辉	0	0	项目经理
合计	——	0	0	——

公司核心技术团队最近两年内没有发生重大变动。

五、公司收入、成本情况

（一）主要收入结构

详见本说明书“第四节 公司财务”之“五、报告期利润形成的有关情况”之“（二）营业收入的主要构成情况”。

（二）公司主要客户情况

公司主要客户群体包括银行、政府机构、大型楼宇等，报告期内各期前五大客户收入情况如下表所示：

2013年	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入总额的比例（%）
1	郑州银行股份有限公司	7,697,483.21	24.92
2	郑州市郑东新区管理委员	1,936,265.96	6.27
3	郑州国家干线公路物流港	1,883,641.87	6.1
4	郑州信大捷安信息技术股	793,658.88	2.57
5	郑州高新区管委会	697,811.80	2.26
合计	——	13,008,861.72	42.12

2014年	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入总额的比例（%）
1	郑州银行股份有限公司	6,293,220.96	22.72
2	河南能源化工集团有限公司	3,075,393.96	11.1
3	郑州市郑东新区管理委员会物业管理服务中心	2,104,834.40	7.6
4	郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	1,641,058.91	5.92

5	郑州信大捷安信息技术股份有限公司	782,996.71	2.83
合计	——	13,897,504.94	50.17

2013 年公司前五大客户的营业收入占当期营业收入总额未超过 50%，不存在单一客户占比过高的情况，公司对单一客户不存在依赖。2014 年公司前五大客户的营业收入占当期营业收入总额 50.17%，但不存在单一客户占比过高的情况，公司对单一客户不存在依赖。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5% 以上股份的股东均不在上述客户中任职或拥有权益，公司与主要客户之间不存在任何关联关系。

（三）公司主要供应商情况

1、公司为物业管理服务企业，营业成本主要为项目人员薪酬与物业经营费用。

营业成本构成项目	2014 年度	2013 年度
项目人员薪酬	87.26%	87.50%
物业经营费用	12.74%	12.50%
合计	100.00%	100.00%

2、前五名供应商情况

报告期内各期前五名供应商采购额及其占当期采购总额比重情况如下：

2013 年	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
1	郑州建安建筑工程有限公司	203,434.00	7.46
2	郑州市金水区光华酒店用品商行	122,596.50	4.49
3	河南天誉酒店管理有限公司	76,122.29	2.79

4	河南恒信招标咨询管理有限公司	51,500.00	1.89
5	郑州市春源花卉园林有限公司	29,350.00	1.08
合计	——	483,002.79	17.71

2014年	供应商名称	采购金额(元)	占当期采购总额的比例
1	郑州市天将保安有限公司	493,229.00	18.94
2	郑州新兴商贸有限公司	187,405.00	7.20
3	郑州丹尼斯百货有限公司	70,400.00	2.70
4	郑州市金水区超宝清洁用品商行	55,625.00	2.14
5	郑州天予伟业电梯工程有限公司	43,700.00	1.68
合计	——	850,359.00	32.66

(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、报告期内，公司重大业务合同情况如下：

序号	合同名称	合同标的	合同相对方	金额(元)	签订日期	履行状况
1	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州银行股份有限公司	以实际发生额为准	2014.03.01	已完成
2	物业管理服务合同	物业管理服务	众合环宇大厦业主代表	1,260,000.00	2014.01.01	已完成
3	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州市郑东新区管委会	1,888,291.80	2013.12.01	已完成
4	物业管理服务合同	物业管理服务	众合环宇大厦业主代表	1,260,000.00	2013.01.01	已完成
5	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州市郑东新区管委会	2,297,295.60	2012.10.01	已完成
6	物业管理	物业管理服务	郑州高新区管委会机关事务	315,380.40	2012.10.01	已完成

	服务合同		局			
7	物业管理服务合同	物业管理服务	河南省人民检察院机关服务中心	3,440,000.00	2012.07.10	已完成
8	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州银行股份有限公司	以实际发生额为准	2012.03.01	已完成
9	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州市郑东新区绿地世纪峰会业主委员会	2,316,600.00	2011.12.30	已完成
10	物业管理服务合同	物业管理服务	河南新胜大置业有限公司	1,411,553.01	2011.06.01	已完成
11	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州高新技术产业开发区创业中心	2,008,800.00	2013.01.01	正在履行
12	物业管理服务合同	物业管理服务	火炬大厦业主委员会	3,049,041.60	2013.07.01	正在履行
13	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州高新区管委会机关事务局	742,790.40	2013.12.01	正在履行
14	物业管理服务合同	物业管理服务	河南新胜大置业有限公司	1,906,416.00	2014.01.01	正在履行
15	物业管理服务合同	物业管理服务	郑州市郑东新区绿地世纪峰会业主委员会	1,979,400.00	2014.01.01	正在履行
16	物业管理服务合同	物业管理服务	荥阳成邑置业有限公司	500,436.00	2014.07.01	正在履行
17	物业管理服务合同	物业管理服务	三全食品股份有限公司	533,111.04	2014.08.01	正在履行
18	物业管理服务合同	物业管理服务	河南省中级人民法院	1,995,000.00	2014.10.15	正在履行

2、报告期内，公司重大采购合同情况如下：

序号	合同名称	合同标的	合同相对方	金额（元）	签订日期	履行状况
1	采购合同	保洁用品	郑州市金水区蓝图清洁用品商行	根据实际发生额结算	2014.09.23	正在履行
2	采购合同	保洁用品	郑州舒韵商贸有限公司	根据实际发生额结算	2014.09.23	正在履行
3	采购合同	办公用品	郑州市小杰办公用品商行	根据实际发生额结算	2014.08.04	正在履行
4	采购合同	办公用品	郑州市金水区迅佳文具办公用品商行	根据实际发生额结算	2014.08.04	正在履行
5	采购合同	维修材料	郑州市金水区锦鸿水暖五金店	根据实际发生额结算	2014.09.15	正在履行
6	采购合同	维修材料	郑州市金水区环宇五金百货商店	根据实际发生额结算	2014.09.15	正在履行

3、报告期内，公司重大外包合同情况如下

序号	合同类别	对方	合同金额	签约日期	履行情况	备注
1	劳务外包合同	郑州市天将保安服务有限公司	根据实际发生额结算	2014.12.01	正在履行	共计 52 人

4、报告期内，公司重大借款合同情况如下：

序号	借款银行	借款金额（万元）	贷款利率	履约期限	签订日期	担保方式
1	郑州银行优胜北路支行	500.00	定价日适用的人行公布的人行公布的 12 个月金融机构人民币贷款基准利率上浮 70%	2014.09.15-2015.09.14	2014.09.15	保证人：姜芳、郭晓民、郑州银根投资担保有限公司连带保证担保。此外姜芳将持有公司 450 万股份质押给担保公司反担保。

2	郑州银行 优胜北路 支行	500.00	起息日基准利率上浮 15%	2013.06.27-2 014.06.26	2013.06.27	保证人：姜芳、郭晓民、郑州银根投资担保有限公司连带保证担保。此外姜芳将持有公司 450 万股份质押给担保公司反担保。
---	--------------------	--------	---------------	---------------------------	------------	--

六、公司所处行业情况、风险特征及公司在行业所处地位

（一）公司所处行业基本情况

1、行业概况

索克物业主要提供物业经营管理服务，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），可细分为“房地产行业中的物业管理（K7020）”。

2、行业主管部门、监管体制

（1）行业主管部门

主管部门为国家发改委和建设部，对行业进行宏观管理。相关行业协会有中国物业管理协会与各省、市等地方性物业管理协会。

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

（2）行业监管体制

我国物业管理萌芽于上世纪八十年代初，起步于九十年代，本世纪初开始在全国范围内得以全面快速的发展和推进。2003年，《物业管理条例》的颁布和实施，为物业管理的市场监管在国家行政法规层面上确立了基本依据，在此基础上进行的一系列制度建设和行政实践，不断丰富和发展了物业管理市场监管的目标、内容、方法和手段，并初步形成具有鲜明时代特色的物业管理市场监管体系基本框架。

① 物业管理市场主体的监管

国家主要通过设立两个行政许可制度，来加强对物业管理市场卖方的监管：一是物业服务企业资质管理制度，《物业服务企业资质管理办法》规定了物业服务企业资质的条件、分级、申请、审批和动态管理等内容，对物业管理行业实行市场准入制度，以维护物业管理市场秩序和业主共同利益；二是物业管理师制度，《物业管理师制度暂行办法》规定了物业管理师考试、注册、执业和继续教育等内容，对从事物业管理工作的专业管理人员实行执业准入制度，以提高物业管理从业人员的专业能力和职业素质。

② 物业管理市场客体的监管

我国对物业管理市场客体的监管设立的产品标准及评价规范主要有两个：一是建设部修订的《全国物业管理示范小区（大厦、工业区）标准》，对物业管理示范小区的管理制定了明确的标准；二是2004年中国物业管理协会制订的《普通居住小区物业管理服务等级标准》，从行业协会角度对我国普通居住小区的物业管理服务做出提出了规范要求。

③ 物业管理市场价格的监管

一是物业服务收费监管制度，《物业服务收费管理办法》明确物业服务收费实行政府指导价和市场调节价，应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则；二是物业服务定价成本监审制度，《物业服务定价成本监审办法》明确规定实行政府指导价的物业服务收费应当进行成本监审；三是物业服务收费明码标价制度，《物业服务收费明码标价规定》明确物业服务企业应依法在物业管理区域内的显著位置向业主公示物业服务收费项目、收费标准和计价方式。

④ 物业管理市场竞争的监管

《前期物业管理招标投标暂行办法》要求住宅物业的建设单位应当通过招标投标的方式选聘具有资质的物业服务企业，规范了物业管理招标投标原则、程序、评标规则及相关法律责任，并明确规定建设单位在招标前和中标后必须向当地房地产行政主管部门进行备案。

3、主要法律法规及政策

我国物业管理服务行业法律法规及相关政策如下：

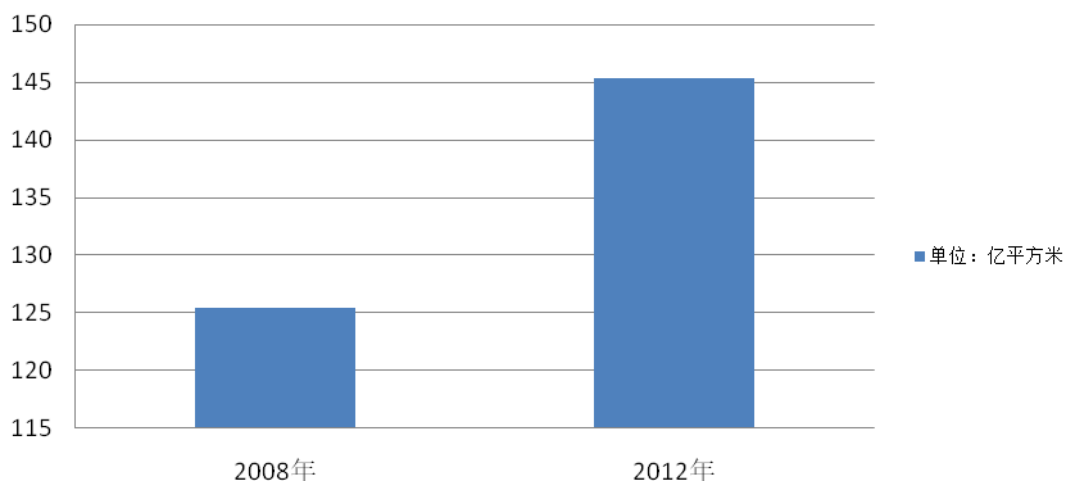
序号	时间	颁发部门	名称	内容
1	2000.5.25	建设部	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	对各地物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改
2	2003.6.8	国务院	《物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
3	2003.6.26	建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
4	2003.6.26	建设部	《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
5	2003.11.13	国家发改委、建设部	国家发改委、建设部	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
6	2004.1.6	中国物业管理协会	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
7	2004.3.17	建设部	《物业服务企业资质管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
8	2004.6.7	国家税务总局	《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税

9	2004.7.19	国家发改委、 建设部	《物业服务收费明码 标价规定》	物业管理企业向业主提供服务， 应当按照本规定实行明码标价， 标明服务项目、收费标准等有关 情况
10	2007.8.26	国务院	《国务院关于修改 〈物业管理条例〉的 决定》	修改了原《物业管理条例》，完 善了法律责任部分条款
11	2007.9.10	国家发改委、 建设部	《物业服务定价成本 监审办法（试行）》	政府价格主管部门，制定或者调 整政府指导价的物业服务收费 标准，对相关物业服务企业实施 定价成本监审
12	2007.11.26	建设部	《建设部关于修改< 物业管理企业资质管 理办法>的决定》	对原《物业管理企业资质管理办 法进行了修改》
13	2009.5.15	最高人民法院	《最高人民法院关于 审理物业服务纠纷案 件具体应用法律若干 问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予 支持的相关情况及适用法律进 行了说明
14	2009.12.1	住房和城乡建 设部	《业主大会业主委员 会指导规则》	规范了业主大会和业主委员会 的活动
15	2010.10.14	住房和城乡 建设部	《物业承接查验办 法》	规范物业承接查验行为，加强前 期物业管理活动的指导和监督

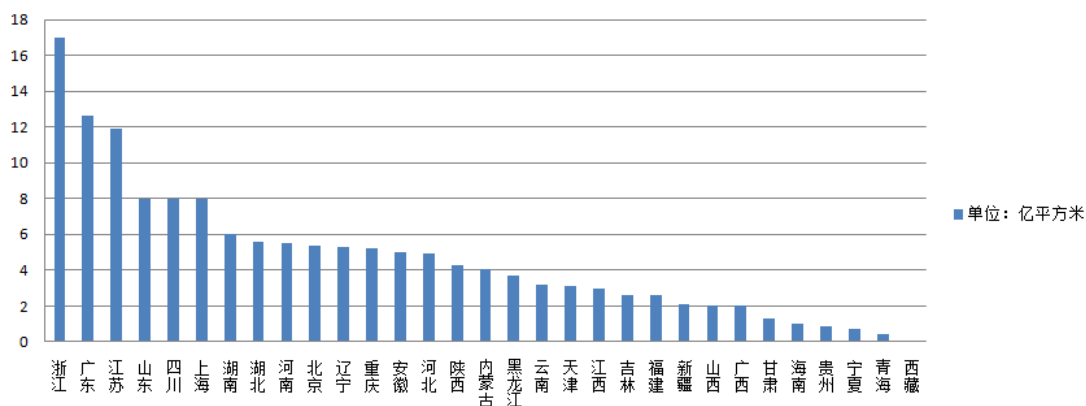
4、行业市场规模

(1)截至 2012 年底，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。

2012年全国物业管理面积增长情况

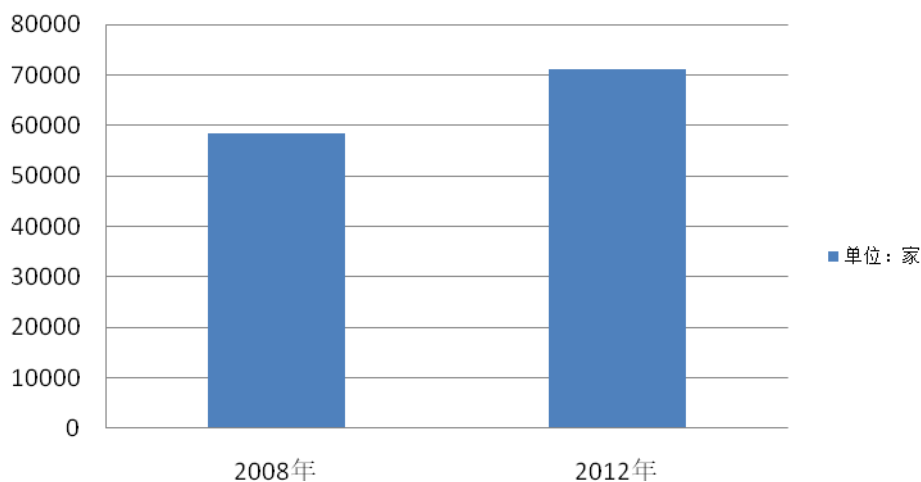


2012年各省、自治区、直辖市物业管理面积



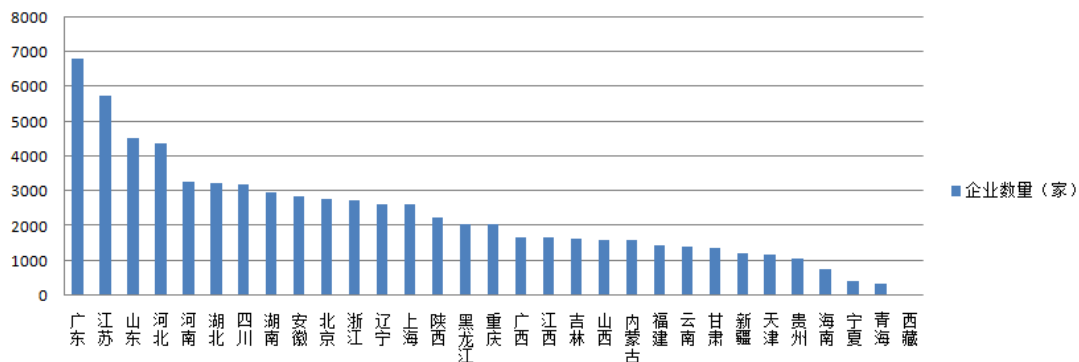
据不完全统计，物业服务企业约为 71000 余家，较 2008 年经济普查公布的 58406 家增长了约 23%。

2012年物业服务企业数量增长情况

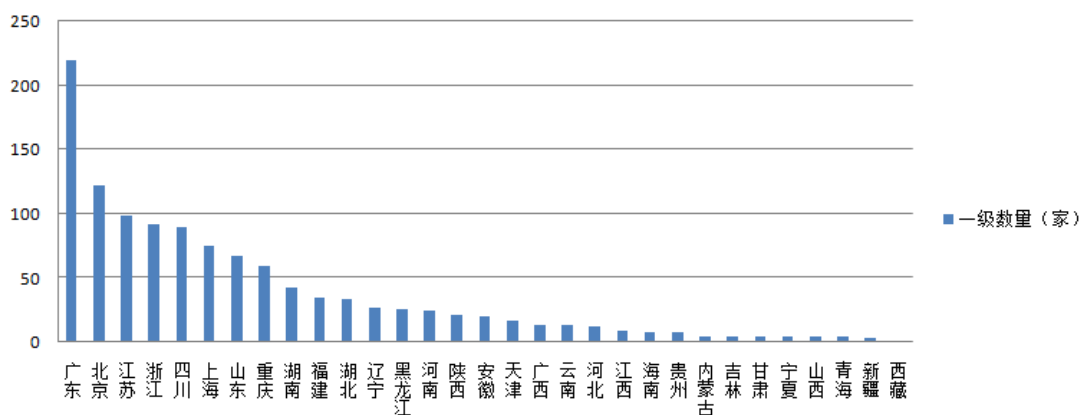


各省、自治区、直辖市物业服务企业数量。广东、江苏、山东位居前三。全国一级资质物业服务企业数量 1168 家。广东、北京、江苏位居前三，分别占 19%、10.4%、8.5%。

2012年各省、自治区、直辖市服务企业数量

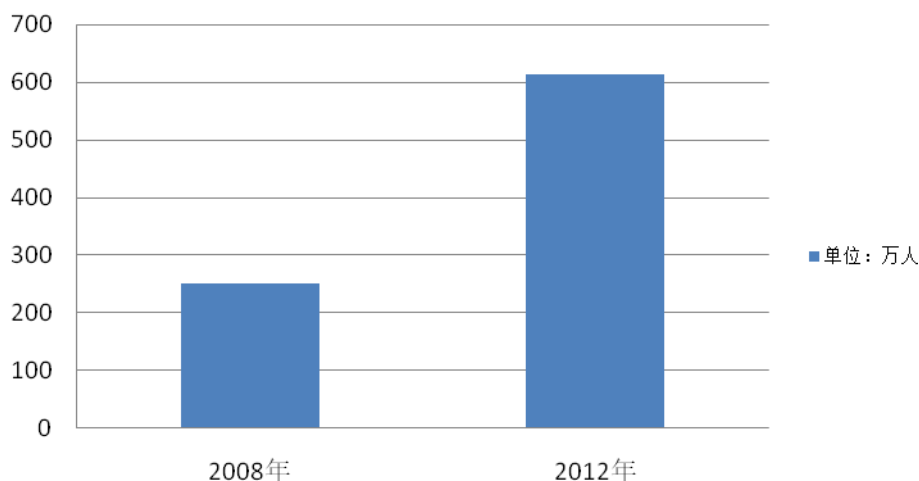


2012年各省、自治区、直辖市一级资质物业服务企业数量

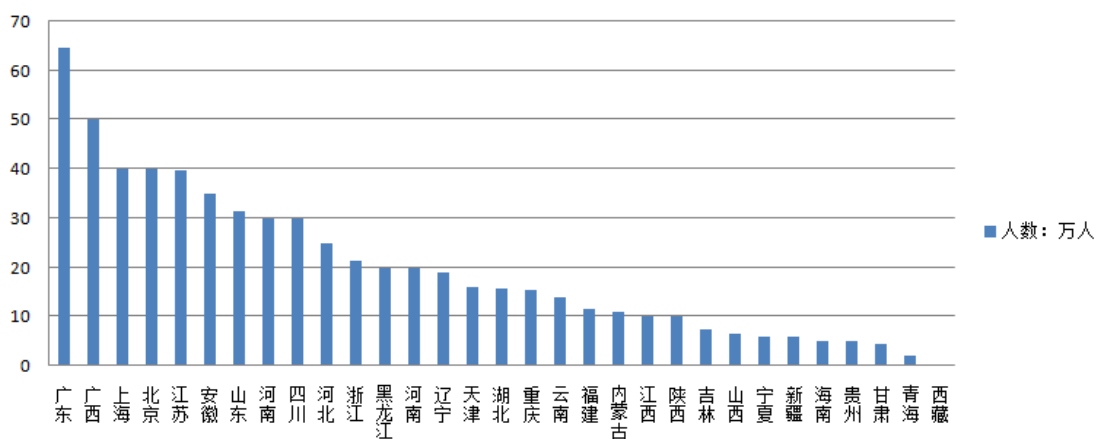


据不完全统计，物业管理从业人员数量约为 612.3 万人，较 2008 年经济普查公布的 250.12 万人增长了约 145%。2007 年国家开始全国物业管理师职业资格考试，截止到 2012 年底，全国共有 43919 人获得物业管理师资格。占全国 612.3 万从业人员的 0.7%。

2012年物业管理行业从业人员增长情况



2012年各省、自治区、直辖市物业服务从业人数



(根据《2013年物业行业发展报告》整理)

5、进入本行业的主要障碍

(1) 服务专业化壁垒

现代物业管理行业，正在向专业化转型，不同物业服务企业提供的专业服务不同，如行业细分有商业写字楼物业、办公写字楼物业、住宅小区物业、高校、医院后勤物业等，能够提供不同的专业化服务是物业服务行业壁垒之一。

(2) 品牌壁垒

随着人们生活水平的提高，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求。对于相同的专业物业服务，具有品牌优势的物业管理服务企业往往是业主的

优先选择。知名企业品牌需要具有较长的经营年限和良好的市场口碑，是企业获得优质业务的保障，是新进入者短期内难以逾越的壁垒。

(3) 企业资质壁垒

根据我国《物业管理企业资质管理办法》物业服务企业严格分为一、二、三级，企业获得不同资质与能够管理的物业面积、服务团队等直接相关，因此物业服务企业获得的资质级别是进入本行业的重要壁垒之一。

(二) 影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

(1) 市场需求不断增长

随着国内居民人均收入的增加、生活水平的提高、住房建筑市场不断深化改革、国内房地产业的稳定发展，物业管理市场的需求将快速增长。根据我国物业管理协会公布的数据，到 2012 年底，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。按此速率增长，2015 年我国物业管理市场规模将增至 3120 亿元。

(2) 国家政策大力支持

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

在 2012 年《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

(3) 行业正在向现代服务业转型

当今信息网络技术的普及应用为行业向现代服务业转型提供了技术支撑，业

内不断创新商业模式、服务方式、管理方法，以满足业主需求为最终目的拓展整个产业链链条，部分创新型物业管理企业改变传统物业管理运作模式，通过横向与纵向的产业延伸，为同业企业做出了标榜。

2、不利因素

(1) 企业服务成本上升

物业管理行业目前仍是以劳动密集为特征的传统行业，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

(2) 从业队伍人才匮乏

管理规模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。根据《2013年物业管理行业发展报告》提供的数据，截至2013年底，我国取得物业管理师资格的43919人，仅占全国612.3万从业人员的0.7%，全国平均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。

(3) 行业责任边界界定不清

物业管理涉及政府部门、建设单位、业主、物业管理企业等多方主体，权利义务关系十分复杂，责任交织，边界模糊，成为矛盾和纠纷的多发地。建设单位遗留的质量缺陷、市政公用设施设备运营管理出现问题、业主私搭乱建等产生的矛盾，致使物业管理行业代人受过的现象较为普遍存在。

(三) 行业基本风险特征

1、行业监管风险

我国物业管理行业企业需严格遵守我国发改委、建设部制定颁布的法律法规，并且接受中国物业管理协会及地方物业管理协会的监督。若企业在管理面积、从业人员要求等方面达不到《物业管理资质管理办法》的要求，则可能受到撤销企业资质的处罚；在制定价格、经营活动合规性方面若违反《物业管理条例》《物业服务定价成本监审办法（试行）》，则可能会受到罚金等处罚，会对企业正常经营构成行业监管风险。

2、市场竞争风险

我国物业管理企业截至 2012 年约有 71000 余家，而全国一级资质物业服务企业数量仅为 1168 家，占比 1.6%。行业内企业普遍规模较小，难以发挥群体优势，在与业内大型企业竞争中不具有优势。在市场化定价方面，由于存在政府直接定价或指导定价的现象，物业管理行业市场也存在着物业管理服务费标准偏低、收缴率偏低的发展风险

3、人才短缺风险

现今物业管理行业已经从初期的保洁、保安等基本服务发展到提供专业化、规范化服务的阶段，从管理者角度看，物业管理行业缺乏综合素质较高的管理者；从专业人才角度看，具有专业领域的突出人才较少；从一线员工角度看，由于行业员工工资待遇偏低，一线员工流动率较高，服务质量难以得到保障。

（四）公司在行业中的竞争状况

目前我国物业服务企业共有 71000 余家，河南省物业服务企业有 2200 余家，其中具有一级资质的仅有 36 家（河南物业网数据）。索克物业发展股份有限公司为一级资质物业服务企业。在郑州市范围内，公司在管楼盘占本地一级资质物业管理市场份额 13.3%；在公司管理楼盘中，84%的楼盘为全项目（客服、安保、保洁、维修等综合）管理，服务质量与业务范围均优于同级企业。

公司与主要竞争对手的对比情况如下：

公司名称	总资产	成立时间	员工人数	2013 年营业收入 (元)	毛利率
开元物业	17,713,445.58	2001 年	2603	158,403,366.31	35.93%
东光物业	52,456,400.00	1999 年	95	71,145,500.00	24.83%
丹田物业	77,975,100.00	1997 年	3292	150,222,700.00	13.37%
本公司	21,634,203.85	2002 年	337	30,886,072.85	27.47%

1、公司竞争优势

(1) 资质与认证优势

公司已经成立满 18 年，并且具有国家一级物业服务企业资质，具有管理各种大面积物业业态的资格。公司具有 ISO9001：2008 质量体系认证与 ISO14001：2004 环境管理体系认证，在物业服务行业中具有十足的竞争力。

(2) 品牌优势

公司自建立至今已有 18 年历史，在物业管理行业内已经积累了较好的品牌优势，所管理的项目获得多项荣誉，使公司的品牌知名度的不断提升。

(3) 人力资源优势

索克人力资源管理突出对主管以上岗位 1: 1 的人员储备，并对应给予系统的培训、考核、激励。以满足企业发展的需要（新接项目），保证服务品质稳定的提升。

(4) 服务专业化优势

公司以商业写字楼物业为核心专业服务，兼有办公写字楼与住宅小区物业等业内普遍的物业服务。商业写字楼物业是当代物业管理行业中重要的收入组成部分，公司在河南省范围内以该种专业服务闻名，较其他物业服务企业具有更强的竞争优势。

2、公司竞争劣势

(1) 专业服务领域不够广泛。公司提供的专业物业服务主要集中在写字楼与部分住宅小区上，对于医院、学校、酒店等业态所需的专业物业服务领域覆盖不足。

(2) 经营区域化特征明显，公司主要业务区域均在郑州，对河南省内其他地区的物业渗透不足，导致公司在省内其他区域竞争优势不强。目前公司已将向省外扩张作为企业的发展战略之一，将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力。

第三节 公司治理

一、挂牌公司三会建立健全及运行情况

（一）公司治理机制的建立健全情况

有限公司阶段，公司按照公司法的要求制定了符合法律规定的公司章程，并根据公司章程的规定建立了股东会；因规模较小，公司未设立董事会，仅设一名执行董事；未设立监事会，仅设一名监事；形成有限公司法人治理的基本架构。

股份公司设立后，公司按照相关法律法规的要求，依法建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，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以及相关管理制度。

2014年12月20日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了股份公司章程、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》；选举了公司第一届董事会成员；选举了股东代表监事，与职工代表大会选举出来的职工代表监事一起组成股份公司第一届监事会。

2014年12月20日，股份公司召开第一届第一次董事会，选举并聘用姜芳担任董事长兼总经理、聘任柴彦华为董事会秘书、聘任侯郭民担任财务总监；审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》。同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举了郑荣担任监事会主席。

（二）公司治理机制的执行情况

有限公司阶段，公司仅就增资、经营范围变更、有限公司整体变更为股份公司以及上述事项引起的公司章程修订召开股东会。因公司规模较小以及公司管理层对公司规范治理的意识比较淡薄，有限公司日常运作过程中曾存在未能严格按照公司章程规定定期召开股东会，部分股东会会议决议、会议通知、会议记录缺失，会议文件未归档保存，股东会届次记录不规范；执行董事作出决议未书面记录；未就关联资金往来、关联交易、对外担保、对外投资等重大事项的决策权限、决

策程序作出特殊安排；未建立关联董事、关联股东或其他利益相关者回避制度等不规范的情况。但上述不规范情形未对有限公司的有序运行造成实质影响，未损害公司的利益。

股份公司设立后，股东大会、董事会、监事会的召开基本符合《公司法》及《公司章程》的要求，决议内容不存在违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，会议文件基本完整、会议记录基本规范，并归档保存；公司“三会”相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议。但因股份公司成立时间较短，管理层对公司法及公司内部控制管理制度的理解仍有待加强，需不断深化公司规范治理理念，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

（三）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司《公司章程》规定了公司股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者权利外，还具有知情权、股东收益权、提案权、股东大会、董事会决议违法时的请求撤销权等权利。

股份公司成立后，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等内部管理制度，进一步建立健全了公司法人治理机制，能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

股份公司能够根据《公司章程》及相关治理制度的要求规范运行。股东大会、董事会、监事会的召开符合《公司法》及《公司章程》的要求，决议内容不存在违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，会议文件完整、会议记录规范，并归档保存；公司“三会”相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议。

总体来说，自有限公司整体变更为股份公司以来，公司内部控制制度的设计完整，能够保证内部控制目标的实现。但随着环境、情况的改变，内部控制的有效性可能随之改变，公司将随着管理的不断深化，进一步给予补充和完善，优化内部控制制度，并监督控制政策和控制程序的持续有效性，使之始终适应公司的

发展需要。

二、公司及其控股股东及实际控制人最近两年内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

（一）公司、控股股东、实际控制人最近两年内是否存在重大违法违规行为及受处罚的情况

公司近两年不存在因重大违法违规经营而被工商、税务、行业监管等部门处罚的情况。

控股股东及实际控制人最近两年内不存在重大违法违规行为及受处罚的情况。

（二）诉讼、仲裁情况

因业主欠缴物业费，2012年有限公司有一起作为原告向法院诉讼的案件，具体如下：

2012年2月有限公司向郑州市管城回族区人民法院进行诉讼，要求法院判令姚丽、郑州博洛尼有限公司两原告支付欠缴物业费239,700.00元，并支付2012年2月27日至判决确定偿付日止的同期银行利息。本案经过二审法院郑州中院审理后，于2013年4月12日裁定发回重审。2013年5月31日郑州市管城回族区法院在重新开庭审理中，以“本案必须以另一案（原告郑州华强家居用品有限公司、郑州博洛尼装饰装修工程有限公司、郑州博洛尼家居用品有限公司诉被告姚德印、姚丽、郑州圣福华置业有限公司租赁合同纠纷一案的上诉案件）的审理结果为依据，而另一案尚未审结”为由，中止了对本案的审理，目前案件认为中止审理状态，

主办券商和律师认为，上述案件不存在诉讼风险，不会对公司的持续经营能力造成不利影响，不构成公司挂牌的障碍。

除此外，报告期内公司没有作为被告的诉讼或仲裁案件。

三、公司独立运营情况

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人

员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

公司拥有独立完整的业务体系，建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构，能够独立开展业务，在业务上完全独立于股东和其他关联方，截至本说明书签署之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似的业务，未发生过显失公平的关联交易；公司不存在需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行经营活动的情况。

（二）资产完整情况

公司是由有限公司整体变更而来，承继了有限公司的全部资产（其中：2014年12月，有限公司与郑州高新技术开发区大学科技园发展有限公司签订了商品房合同购买办公用房，目前产权证等手续正在办理中），资产权属清晰，公司对其所有资产具有控制支配权。报告期内，曾经存在关联方占用公司资金的情形，但并未对公司造成实质损害，截至本说明书签署之日，关联方占用公司资金已经归还，公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况，公司不存在以资产、权益或信誉为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业债务提供担保的情形。

（三）机构独立情况

公司拥有完全的机构设置自主权，建立了符合公司经营需要及适应自身业务特点的职能机构，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情形。自成立以来，公司组织机构运行良好，各部门均能依据公司管理制度及业务流程独立履行职能，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业对公司下达经营指令等以任何形式影响公司机构独立运作的情形。

（四）人员独立情况

公司依法独立与员工签署劳动合同，公司不存在劳务派遣的情形，公司独立办理社会保险参保手续，公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障

完全独立管理。

截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情况，也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。

（五）财务独立情况

公司成立以来，设立了独立的财务部门，并配备了相关的财务人员，建立了独立的会计核算体系，建立了符合国家相关法律法规的会计制度和财务管理制度；公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税现象。

四、同业竞争

（一）同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在同业竞争的情形。

（二）控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至本说明书签署之日，控股股东、实际控制人控制的其他企业如下：

序号	公司名称	实际主要经营业务	是否存在同业竞争
1	河南省索克实业有限公司	房屋租赁	否
2	郑州市麦普动漫有限公司	未实际开展业务	否
3	郑州方佳企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	否
4	郑州索克文化传媒有限公司	电影放映	否
5	河南泰弘电梯工程有限公司	电梯维修及配件销售	否

1、河南省索克实业有限公司（以下简称“索克实业”）

索克实业注册资本为 1600 万元，1997 年 1 月 2 日成立，法定代表人为邱淑仪，住所位于郑州市金水区丰产路 126 号办事处大厦 5 层 505 房。经营范围为：“房屋租赁（凭有效资质证经营）；酒店管理咨询、农业技术开发、技术咨

询、技术推广、技术服务，花卉种植及销售”。索克实业实际主营业务为房屋租赁。

索克实业的股东为邱淑仪（姜芳母亲）持股 90%，李海敏持股 5%、姜芳持股 5%。

2、郑州市麦普动漫有限公司（以下简称“麦普动漫”）

麦普动漫注册资本 300 万元，2011 年 8 月 10 日成立，法定代表人：姜芳，住所为郑州高新区瑞达路 96 号创业广场二号楼一层 A112 号。经营范围为：销售：动漫产品、网络技术产品；计算机平面设计、制作（国家法律法规禁止经营的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营）。麦普动漫实际主营业务为：暂未实际运营。

麦普动漫为索克实业全资子公司，索克实业持股 100%。

3、郑州方佳企业管理咨询有限公司（以下简称“方佳咨询”）

方佳咨询注册资本 200 万元，2011 年 5 月 10 日成立，法定代表人：姜芳，经营范围为：“企业管理咨询”。实际主营业务为企业企业管理咨询。

姜芳持股 51%。

4、郑州索克文化传媒有限公司（以下简称“索克文化传媒”）

索克文化传媒注册资本 200 万元，2010 年 9 月 16 日成立，法定代表人：姜芳，经营范围：电影放映（凭有效许可证在核定的范围内经营）；文化艺术交流，展览展示策划，企业形象设计，会议会展服务，国内广告发布。（以上范围，国家法律、行政法规及规章规定须审批的项目除外）。实际主营业务：电影放映。

姜芳持股 85%。

5、河南泰弘电梯工程有限公司（以下简称“泰弘电梯”）

泰弘电梯注册资本 300 万元，2010 年 5 月 6 日成立，经营范围：销售：电梯及配件、电梯维修（凭许可证经营，在许可证核定的范围内经营，有效期至 2015 年 4 月 5 日）。法定代表人：邱航。实际主营业务：电梯维修及配件销售。

姜芳持股 90%。

（三）关于避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员向公司出具了《避免同业竞争承诺函》，具体内容如下：

“作为河南索克物业发展股份有限公司（以下简称“公司”）的控股股东/董事/监事/高级管理人员，本人郑重承诺如下：

1、本人及与本人关系密切的家庭成员目前未从事或参与与公司存在同业竞争的活动；

2、本人及与本人关系密切的家庭成员将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员；

3、在持有公司股份期间，或担任公司董事、总经理、监事或其他高级管理人员期间以及辞去上述职务六个月内，本承诺为有效承诺；

4、本承诺为不可撤销的承诺；

5、若违反上述承诺，本人愿意对由此给公司造成的损失承担赔偿责任及其他责任。”

五、公司最近两年内资金被关联方占用以及为关联方提供担保情况

（一）资金被占用情况

有限公司时期，因公司管理层规范治理意识比较薄弱，并未就对外担保、重大投资、委托理财、关联交易、对外借款等重要事项的决策权限及程序作出明确、细致的制度安排。报告期内，公司曾存在与关联方的资金往来情况（详见本说明书“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易、关联方往来”之“（二）重大关联交易情况”之“2、经常性关联方交易事项”之“（4）关联方资金往来”）。截至本说明书签署之日，关联方占用公司资金已经归还，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业及其他关联方违规占用的情况。

（二）为关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业及其他关联方提供担保的情况。

（三）为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

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，保障公司、其他股东及公司债权人的权益，公司制定通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资制度》等内部管理制度，对关联交易、对外担保等重大事项的决策权限及决策流程均作了制度性规定。

另外，公司出具了《关于减少与规范关联资金往来、关联交易的承诺函》，具体内容如下：

“为了减少与规范关联资金往来、关联交易，保障公司、其他股东及公司债权人的权益，规范公司运作及内控制度，公司郑重承诺如下：

- 1、将不向关联企业或其他企业进行不规范的资金拆借；
- 2、将不对股东、公司管理层、关联方及其他个人进行非正常经营性的个人借款；
- 3、将结合实际经营管理情况，尽快完善货币资金管理体系，并保证严格遵守；
- 4、将尽力减少或避免关联交易的发生，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》等相关规定，严格按照决策权限分工履行决策审批程序，保证交易价格的公允性。”

这些制度措施，将对关联方的行为进行合理限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策权限及决策程序的合法合规性，确保公司资金、资产安全，有利于公司持续健康发展。

六、董事、监事、高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份的情况

截至本说明书签署之日，公司现有董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况如下：

序号	姓名	职务	持股数量(股)	持股比例(%)	持股方式
1	姜芳	董事长、总经理	8,775,000.00	97.50	直接持股
2	马新功	董事	/	/	/
3	汪文德	董事	/	/	/
4	张琳	董事	/	/	/
5	龙军	董事	/	/	/
6	郑荣	监事会主席	6,250.00	0.0694	直接持股
7	宋俊挺	监事	12,500.00	0.1389	直接持股
8	宋丰霞	职工代表监事	/	/	/
9	柴彦华	董事会秘书	2,500.00	0.0278	/
10	侯郭民	财务总监	/	/	/

除上述披露的董、监、高持股情况外，不存在其他董事、监事、高级管理人员及其近亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

(二) 董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

截至本说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公签订的重要协议或作出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的协议情况

在公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员与公司签有《劳动合同》，

合同中对上述人员在诚信、尽职及保密方面的责任与义务进行了规定。

2、董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

避免同业竞争的承诺：具体内容详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“四、同业竞争”部分介绍。

除上述之外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订重要协议或作出其他重要承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	本公司职务	兼职单位名称	兼职情况	兼职单位与公司关系
姜芳	董事长、总经理	河南省索克实业有限公司	监事	非同一控制下的关联方
		郑州索克文化传媒有限公司	执行董事	同一控制下的关联方
		郑州方佳企业管理咨询有限公司	执行董事	同一控制下的关联方
		河南泰弘电梯工程有限公司	监事	同一控制下的关联方
		郑州市麦普动漫有限公司	执行董事	非同一控制下的关联方
张琳	董事	郑州松社图书销售有限公司	执行董事兼经理	非同一控制下的关联方
柴彦华	董事会秘书	河南逸祥农业科技开发有限公司	执行董事	同一控制下的关联方

经核查，上述董事、监事及高级管理人员兼职的单位与本公司不存在同业竞争。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	本公司职务	对外投资单位名称	注册资本	持股比例
姜芳	董事长、兼 总经理	河南省索克实业有限公司	1600	5%
		郑州索克文化传媒有限公司	200	85%
		郑州方佳企业管理咨询有限公司	200	51%
		河南泰弘电梯工程有限公司	300	90%
		郑州市麦普动漫有限公司	300	索克实业 持股 100%
张琳	董事	郑州松社图书销售有限公司	100	70%
柴彦华	董事会秘书	河南逸祥农业科技开发有限公司	1000	50%

上述董事、监事、高级管理人员的投资不与本公司存在利益冲突,除此外公司其他董事、监事、高管无与公司存在利益冲突的对外投资。

(六) 董事、监事、高级管理人员诚信情况

董事、监事、高级管理人员最近二年内不存在因违反国家法律、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;不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形;最近二年内不存在对所任职(包括现任职和曾任职)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;不存在有欺诈或其他不诚实行为等情况。

(七) 董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到股转公司公开谴责情况

公司近两年不存在董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到股转公司公开谴责的情况。

(八) 董事、监事、高级管理人员最近两年变动情况

1、董事变动情况

有限公司成立时,股东会选举郭晓民担任执行董事;2004年1月,因工作原因郭晓民辞去执行董事职务,经股东会选举决定姜芳为执行董事;2014年12

月，有限公司整体变更为股份有限公司后，第一届董事会成员分别为姜芳、龙军、汪文德、马新功、张琳，选举姜芳为董事长。

2、监事变动情况

有限公司设立时，股东会选举郑新桥担任监事；2014年12月，有限公司整体变更为股份有限公司后，第一届监事会成员分别为郑荣、宋俊挺、宋丰霞，选举郑荣为监事会主席。

3、高级管理人员变动情况

有限公司成立至今，由姜芳担任公司总经理，未发生变化。2014年12月，有限公司整体变更为股份有限公司后，增加聘任柴彦华担任董事会秘书，增加聘任侯郭民担任财务总监。

第四节 公司财务

本部分财务数据除特别说明外，单位均为人民币元。

一、公司最近两年财务会计报告的审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2013年12月31日、2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度、2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注实施了审计，并出具了标准无保留意见的勤信审字[2015]第1179号审计报告。

二、最近两年经审计的财务报表

(一) 财务报表编制基础、合并报表范围

1、财务报表编制基础

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

2、合并报表范围及变化

公司将拥有实际控制权的子公司纳入合并财务报表范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》编制。

通过设立或投资等方式取得的子公司基本情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	组织机构代码
郑州索克开来物业服务 有限公司	控股子公司	郑州市	物业服务	5,000,000.00	58856276-7

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
郑州索克开来物业服务 有限公司	3,000,000.00	60.00	60.00	是	2,164,434.37

报告期内公司合并范围未发生变更。

(二) 最近两年经审计的合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表

合并资产负债表

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：		
货币资金	11,983,160.57	2,722,402.91
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	98,984.07	1,113,611.81
预付款项	805,820.20	405,199.30
应收利息		
应收股利		
其他应收款	368,173.81	8,650,197.10
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,256,138.65	12,891,411.12
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	7,794,119.81	341,262.67
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	3,180.04	4,240.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	580,000.00	-
递延所得税资产	765.35	8,610.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,378,065.20	354,113.07
资产总计	21,634,203.85	13,245,524.19

合并资产负债表（续表）

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：		
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	286,298.60	28,862.00
预收款项	811,232.11	86,230.02
应付职工薪酬		
应交税费	739,274.34	243,172.44
应付利息		
应付股利	327,305.60	64,512.13
其他应付款	1,439,031.45	1,089,409.59
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	8,603,142.10	6,512,186.18
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	8,603,142.10	6,512,186.18
股东权益：		
实收资本（或股本）	9,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	497,781.82	-
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	112,219.40	-
一般风险准备		
未分配利润	1,256,626.16	-293,625.71
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	10,866,627.38	4,706,374.29
少数股东权益	2,164,434.37	2,026,963.72
股东权益合计	13,031,061.75	6,733,338.01
负债和股东权益总计	21,634,203.85	13,245,524.19

合并利润表

项 目	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	30,886,072.85	27,699,968.77
其中：营业收入	30,886,072.85	27,699,968.77
二、营业总成本	27,799,677.52	27,168,693.09
其中：营业成本	22,400,838.88	22,519,043.85
营业税金及附加	1,750,209.36	1,540,506.59
销售费用	144,305.89	98,585.20
管理费用	3,015,490.22	2,845,243.83
财务费用	520,213.41	171,191.27
资产减值损失	-31,380.24	-5,877.65
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,086,395.33	531,275.68
加：营业外收入	-	3,068.00
减：营业外支出	20,117.75	1,000.00
其中：非流动资产处置损失	20,113.75	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,066,277.58	533,343.68
减：所得税费用	841,248.24	162,063.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,225,029.34	371,280.25
归属于母公司股东的净利润	1,760,253.09	268,101.25
少数股东损益	464,776.25	103,179.00
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.29	0.05
(二)稀释每股收益	0.29	0.05
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	2,225,029.34	371,280.25
归属于母公司股东的综合收益总额	1,760,253.09	268,101.25
归属于少数股东的综合收益总额	464,776.25	103,179.00

合并现金流量表

项目	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	32,009,426.22	27,042,576.99
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,728,386.07	6,927,060.17
经营活动现金流入小计	50,737,812.29	33,969,637.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,612,744.17	2,728,641.58
支付给职工以及为职工支付的现金	21,495,405.35	21,636,549.45
支付的各项税费	2,116,241.73	1,605,297.97
支付其他与经营活动有关的现金	10,870,654.56	13,061,797.05
经营活动现金流出小计	37,095,045.81	39,032,286.05
经营活动产生的现金流量净额	13,642,766.48	-5,062,648.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,185,580.00	1,360.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,185,580.00	1,360.00
投资活动产生的现金流量净额	-8,185,580.00	-1,360.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,400,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,400,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	446,428.82	177,333.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	64,512.13	
支付其他与筹资活动有关的现金	150,000.00	-
筹资活动现金流出小计	5,596,428.82	177,333.34
筹资活动产生的现金流量净额	3,803,571.18	4,822,666.66
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	9,260,757.66	-241,342.23
加：期初现金及现金等价物余额	2,722,402.91	2,963,745.14
六、期末现金及现金等价物余额	11,983,160.57	2,722,402.91

2014年度合并股东权益变动表

项目	归属于母公司股东的股东权益								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	5,000,000.00						-293,625.71		2,026,963.72	6,733,338.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	5,000,000.00						-293,625.71		2,026,963.72	6,733,338.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,000,000.00	497,781.82			112,219.40		1,550,251.87		137,470.65	6,297,723.74
（一）净利润							1,760,253.09		464,776.25	2,225,029.34
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,760,253.09		464,776.25	2,225,029.34
（三）股东投入和减少资本	2,200,000.00	2,200,000.00								4,400,000.00
1、股东投入资本	2,200,000.00	2,200,000.00								4,400,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										

(四) 利润分配					112,219.40		-112,219.40		-327,305.60	-327,305.60
1、提取盈余公积					112,219.40		-112,219.40			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配									-327,305.60	-327,305.60
4、其他										
(五) 股东权益内部结转	1,800,000.00	-1,702,218.18					-97,781.82			
1、资本公积转增资本(或股本)	1,800,000.00	-1,800,000.00								
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他		97,781.82					-97,781.82			
(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	9,000,000.00	497,781.82			112,219.40		1,256,626.16		2,164,434.37	13,031,061.75

2013 年度合并股东权益变动表

项目	归属于母公司股东的股东权益								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	5,000,000.00						-561,726.96		1,976,502.04	6,414,775.08
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000.00						-561,726.96		1,976,502.04	6,414,775.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							268,101.25		50,461.68	318,562.93
（一）净利润							268,101.25		103,179.00	371,280.25
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							268,101.25		103,179.00	371,280.25
（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									-52,717.32	-52,717.32	
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配									-52,717.32	-52,717.32	
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	5,000,000.00								-293,625.71	2,026,963.72	6,733,338.01

资产负债表

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,500,471.02	1,850,879.54
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	93,736.37	1,113,249.85
预付款项		
应收利息		
应收股利	490,958.41	96,768.20
其他应收款	360,000.00	6,839,943.73
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,445,165.80	9,900,841.32
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	3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	7,675,542.74	199,798.25
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	580,000.00	
递延所得税资产	724.77	8,607.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,256,267.51	3,208,405.85
资产总计	19,701,433.31	13,109,247.17

资产负债表（续表）

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：		
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	286,298.60	28,862.00
预收款项	440,394.44	86,230.02
应付职工薪酬		
应交税费	532,675.41	182,159.99
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,822,089.01	3,146,066.44
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	9,081,457.46	8,443,318.45
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	9,081,457.46	8,443,318.45
股东权益：		
实收资本（或股本）	9,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	497,781.82	-
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	112,219.40	-
一般风险准备		
未分配利润	1,009,974.63	-334,071.28
股东权益合计	10,619,975.85	4,665,928.72
负债和股东权益总计	19,701,433.31	13,109,247.17

利润表

项 目	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	25,038,497.68	24,200,160.88
其中：营业收入	25,038,497.68	24,200,160.88
二、营业总成本	23,014,169.57	23,911,396.43
其中：营业成本	19,049,091.79	20,035,983.91
营业税金及附加	1,402,155.87	1,344,517.36
销售费用	144,305.89	98,585.20
管理费用	2,414,179.39	2,344,046.55
财务费用	526,926.39	172,616.24
资产减值损失	-31,531.35	-5,276.84
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	490,958.41	79,075.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,024,328.11	288,764.45
加：营业外收入	-	3,068.00
减：营业外支出	20,113.75	1,000.00
其中：非流动资产处置损失	20,113.75	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,004,214.36	290,832.45
减：所得税费用	450,167.23	98,423.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,554,047.13	192,408.74
归属于母公司股东的净利润		
少数股东损益		
六、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,554,047.13	192,408.74
归属于母公司股东的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		

现金流量表

项目	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	25,794,185.38	23,562,795.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,961,170.18	6,056,779.72
经营活动现金流入小计	39,755,355.56	29,619,575.67
购买商品、接受劳务支付的现金	2,518,254.71	2,659,368.76
支付给职工以及为职工支付的现金	17,919,186.65	18,943,221.36
支付的各项税费	1,522,576.38	1,376,959.00
支付其他与经营活动有关的现金	7,957,457.85	11,598,125.76
经营活动现金流出小计	29,917,475.59	34,577,674.88
经营活动产生的现金流量净额	9,837,879.97	-4,958,099.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	96,768.20	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	96,768.20	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,153,140.00	-
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,153,140.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-8,056,371.80	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,400,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,400,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	381,916.69	177,333.34
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	150,000.00	-
筹资活动现金流出小计	5,531,916.69	177,333.34
筹资活动产生的现金流量净额	3,868,083.31	4,822,666.66
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	5,649,591.48	-135,432.55
加：期初现金及现金等价物余额	1,850,879.54	1,986,312.09
六、期末现金及现金等价物余额	7,500,471.02	1,850,879.54

2014年度股东权益变动表

项目	归属于母公司股东的股东权益								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	5,000,000.00						-334,071.28			4,665,928.72
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	5,000,000.00						-334,071.28			4,665,928.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,000,000.00	497,781.82			112,219.40		1,344,045.91			5,954,047.13
（一）净利润							1,554,047.13			1,554,047.13
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,554,047.13			1,554,047.13
（三）股东投入和减少资本	2,200,000.00	2,200,000.00								4,400,000.00
1、股东投入资本	2,200,000.00	2,200,000.00								4,400,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										

(四) 利润分配					112,219.40		-112,219.40			
1、提取盈余公积					112,219.40		-112,219.40			
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	1,800,000.00	-1,702,218.18					-97,781.82			
1、资本公积转增资本(或股本)	1,800,000.00	-1,800,000.00								
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他		97,781.82					-97,781.82			
(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	9,000,000.00	497,781.82			112,219.40		1,009,974.63			10,619,975.85

2013年度股东权益变动表

项目	归属于母公司股东的股东权益								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	5,000,000.00						-526,480.02			4,473,519.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000.00						-526,480.02			4,473,519.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							192,408.74			192,408.74
（一）净利润							192,408.74			192,408.74
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							192,408.74			192,408.74
（三）股东投入和减少资本										
1、股东投入资本										
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										

(四) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、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	5,000,000.00						-334,071.28			4,665,928.72

三、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更

（一）主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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。

2、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。

3、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。

4、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（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

公司将金额在 50 万元及以上且占应收款项余额 10% 以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，

计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试。

②按信用风险特征组合后计提坏账准备的应收款项

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	计提依据	计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
其他组合（关联方、押金、保证金）	不计提坏账准备	/

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提方法

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）	3.00	3.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司将单项金额为人民币 50 万元（不含 50 万）以下且在如下范围内的应收款项划分为单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

- A、与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；
- B、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；
- C、存在明显减值迹象的应收款项

针对以上单项金额非重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（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。

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，确认为坏账，并冲销已计提的坏账准备。

5、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括低值易耗品。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本和其他成本。存货发出的计价方法为个别计价法。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常

活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。其他周转材料采用一次转销法摊销。

6、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。同时满足以下条件时予以确认：

- ① 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）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）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	3.00	4.85
机器设备	3-10	3.00	9.70—32.33
运输工具	4-6	3.00	16.17—24.25
电子设备及其他	3-5	3.00	19.40—32.33

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为企业经济利益的，适用不同折旧率。

预计净残值是指假定固定资产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）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。

7、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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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。

无形资产名称	预计使用寿命（年）	摊销方法
软件	5	直线法

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。

8、长期待摊费用

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

9、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本；其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划按照承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 设定提存计划

公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金，确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。会计处理包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；公司对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服

务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益或相关资产成本。

10、收入

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

本公司收入主要为提供物业管理服务的收入，在物业管理服务已经提供且物业管理服务收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

11、递延所得税资产和递延所得税负债

(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年度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所有者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所有者权益，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，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。

（二）主要会计政策和会计估计的变更情况

1、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。应收款项减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

（3）折旧和摊销

本公司对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。

(4) 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。

(5) 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。

(三) 重大会计政策、会计估计变更及对公司利润的影响

1、重大会计政策变更

2014年，财政部新制定了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》；修订印发了《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行；修订印发了《企业会计准则第37号——金融工具列报》，企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报；修改并重新公布了《企业会计准则——基本准则》，自发布之日起施行。

本公司自2014年7月1日起执行上述新制定或修订后的企业会计准则。本次会计政策变更，对本公司财务报表数据不产生影响。

2、重大会计估计变更

报告期内本公司未发生重大会计估计变更事项，不存在对公司利润的影响。

四、公司最近两年的主要财务指标分析

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
	金额	金额
流动资产：		
货币资金	11,983,160.57	2,722,402.91
应收账款	98,984.07	1,113,611.81
预付款项	805,820.20	405,199.30
其他应收款	368,173.81	8,650,197.10
流动资产合计	13,256,138.65	12,891,411.12
非流动资产：		
固定资产	7,794,119.81	341,262.67
无形资产	3,180.04	4,240.00
长期待摊费用	580,000.00	-
递延所得税资产	765.35	8,610.40
非流动资产合计	8,378,065.20	354,113.07
资产总计	21,634,203.85	13,245,524.19
项目	比例	比例
流动资产：		
货币资金	55.39%	20.55%
应收账款	0.46%	8.41%
预付款项	3.72%	3.06%
其他应收款	1.70%	65.31%
流动资产合计	61.27%	97.33%
非流动资产：		
固定资产	36.03%	2.58%
无形资产	0.02%	0.03%
长期待摊费用	2.68%	0.00%

递延所得税资产	0.00%	0.06%
非流动资产合计	38.73%	2.67%
资产总计	100.00%	100.00%

公司最近两年资产概况：（1）2014 年末资产总额较 2013 年末增加了 838.87 万元，增幅 63.33%；（2）公司的主要资产为流动资产，2014 年末、2013 年末流动资产占资产总额的比例分别为 61.27%、97.33%；（3）2014 年末非流动资产金额及占资产总额的比例较 2013 年末均有大幅增加。

公司最近两年资产变动分析：（1）资产总额的大幅增加主要系固定资产的大幅增加引起。公司于 2014 年 12 月份购入郑州高新区大学科技园东区的办公用房，合计金额 753.03 万元；（2）公司主要资产为流动资产，属于轻资产型的服务业企业。流动资产中货币资金 2014 年末较 2013 年末增加了 926.08 万元，主要系 2014 年公司收回其他往来款及吸收股东投资款引起。公司在 2014 年因业务需要收回了关联方河南省索克实业有限公司的大额往来款项，姜芳等 11 名股东对本公司增加货币资金投资 440.00 万元；（3）非流动资产 2014 年末较 2013 年末增加了 802.40 万元，主要系 2014 年 12 月份公司购入郑州高新区大学科技园东区的办公用房，合计金额 753.03 万元，导致固定资产大幅增加引起。

2、负责结构分析

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	金额	金额
流动负债:		
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00
应付账款	286,298.60	28,862.00
预收款项	811,232.11	86,230.02
应交税费	739,274.34	243,172.44
应付股利	327,305.60	64,512.13
其他应付款	1,439,031.45	1,089,409.59
流动负债合计	8,603,142.10	6,512,186.18
负债合计	8,603,142.10	6,512,186.18
项目	比例	比例

流动负债:		
短期借款	58.12%	76.78%
应付账款	3.33%	0.44%
预收款项	9.43%	1.33%
应交税费	8.59%	3.73%
应付股利	3.80%	0.99%
其他应付款	16.73%	16.73%
流动负债合计	100.00%	100.00%
负债合计	100.00%	100.00%

报告期内，公司的负债总额全部由流动负债构成。

2014 年末流动负债较 2013 年末增加了 209.10 万元，增幅 32.11%。流动负债的增加主要系：（1）公司 2014 年采购保洁用品及外购服务的增加，导致应付账款增加了 25.74 万元；（2）预收中国民生银行股份有限公司等客户物业服务费的增加，导致预收账款增加了 72.50 万元；（3）2014 年公司收入及税前利润的增加导致应交税费增加了 49.61 万元。

（二）盈利能力分析

财务指标	2014 年度	2013 年度
毛利率	27.47%	18.70%
净资产收益率	26.33%	5.86%
扣除非经常性损益的净资产收益率	26.55%	5.83%
基本每股收益（元）	0.29	0.05
稀释每股收益（元）	0.29	0.05
每股净资产（元）	1.45	1.35
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.21	0.94

注：净资产收益率、每股收益系按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求进行计算而得。

1、毛利率：公司 2014 年度毛利率较 2013 年度增长 8.77%，系营业收入增长 11.50%，而营业成本基本保持不变引起，主要包括三方面原因：（1）项目结

构调整，增加高毛利项目；（2）原有项目物业服务收费提高；（3）子公司物流港项目影响，一方面客户入住比例不断增加，另一方面 2014 年随着 B 塔的启用，空置房面积相应增加（空置房按其面积向物流港收取物业服务费），物业服务费大幅增加而营业成本并未相应比例增加。

2、净资产收益率：报告期内，公司的净资产收益率增长较高，主要系净利润增加引起，而净利润的增加主要系营业毛利的增加引起。

3、扣除非经常性损益的净资产收益率：公司 2013 年、2014 年非经常性损益占净利润的比例分别为 0.42%、-0.68%，非经常性损益占比较小，对公司的经营成果不构成重大影响，公司经营对非经常性损益无重大依赖。

4、基本每股收益：公司 2014 年 9 月新增实收资本 220.00 万元，2014 年 12 月以净资产整体折股，股本变为 900.00 万元，总体而言，基本每股收益与净利润同趋势变动。

5、稀释每股收益：报告期内，公司不存在潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

6、每股净资产、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产：公司 2014 年因净利润增长较高，加上股东 2014 年 9 月投入资本 440 万元，影响每股净资产有所增长。

（三）偿债能力分析

财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）	46.10%	64.41%
流动比率(倍)	1.54	1.98
速动比率(倍)	1.45	1.92

1、资产负债率：报告期内公司资产负债率整体较低，2014 年末资产负债率较 2013 年末有所降低，公司整体偿债能力有所提高。资产负债率的降低主要系公司资产总额的增加引起，2014 年末资产总额较 2013 年末增加了 838.87 万元，远大于负债总额的增加 209.10 万元。公司资产总额的增加主要系购入办公用房导致固定资产增加 745.29 万元，占总资产增加总额的 88.84%。

2、流动比率：报告期内公司流动比率整体较高，短期偿债能力较好。但是

由于公司因经营需要导致采购、税费等的增加，进而引起流动负债的增幅大于流动资产的增幅，导致 2014 年末流动比率较 2013 年末有所降低。

3、速动比率：报告期内公司年末除预付款项外均为速动资产且预付款项占流动资产的比率较小，因此速动比率随流动比率的变动而变动。

综上，报告期内公司偿债能力较高，整体财务风险较小。

（四）营运能力分析

财务指标	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率(次)	50.94	22.92

应收账款周转率：报告期内公司的应收账款周转率整体较高。公司主要采用月初或季度初收款方式为客户提供物业服务，期末应收账款余额较小导致应收账款周转率较高。

（五）现金获取能力分析

财务指标	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	13,642,766.48	-5,062,648.89
投资活动产生的现金流量净额	-8,185,580.00	-1,360.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,803,571.18	4,822,666.66
现金及现金等价物净增加额	9,260,757.66	-241,342.23
每股经营活动产生的现金流量净额	1.52	-1.01

1、经营活动产生的现金流量净额

2014 年与 2013 年经营活动现金流量波动分析如下表：

项目	2014 年	2013 年	变动率 (%)
销售商品、提供劳务收到的现金	32,009,426.22	27,042,576.99	18.37
收到的其他与经营活动有关的现金	18,728,386.07	6,927,060.17	170.37
经营活动现金流入小计	50,737,812.29	3,396,9637.16	49.36
购买商品、接受劳务支付的现金	2,612,744.17	2,728,641.58	-4.25
支付给职工以及为职工支付的现金	21,495,405.35	21,636,549.45	-0.65
支付的各项税费	2,116,241.73	1,605,297.97	31.83

支付的其他与经营活动有关的现金	10,870,654.56	13,061,797.05	-16.78
经营活动现金流出小计	37,095,045.81	39,032,286.05	-4.96
经营活动产生的现金流量净额	13,642,766.48	-5,062,648.89	-369.48

2014年经营活动产生的现金流量净额较2013年大幅增加了1,870.54万元，主要原因系：（1）营业收入的增加及客户欠款的收回导致销售商品提供劳务收到的现金增加，2014年营业收入较2013年增加318.61万元，同时公司加紧了物业服务费的催收导致应收账款减少了101.46万元，预收账款增加了72.50万元；（2）2014年公司因业务需要收回关联方及其他单位所欠的大额往来款导致收到的其他与经营活动有关的现金大幅增加；（3）2014年收入的增加导致实际缴纳的营业税金及附加增加引起；（4）2014年公司支付的押金、保证金及其他往来款较2013年有所减少，导致支付的其他与经营活动有关的现金减少了16.78%。

经营活动现金流量净额与净利润的匹配性列表如下：

项目	2014年	2013年
净利润	2,225,029.34	371,280.25
加：资产减值准备	-31,380.24	-5,877.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	132,609.11	143,282.34
无形资产摊销	1,059.96	1,060.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	20,113.75	-
财务费用（收益以“-”号填列）	531,916.69	177,333.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,845.05	1,469.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,881,928.26	-5,054,419.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,873,644.56	-696,776.91
经营活动产生的现金流量净额	13,642,766.48	-5,062,648.89

2、投资活动产生的现金流量净额

2014年投资活动产生的现金流量净额较2013年大幅减少了818.42万元，主要原因系2014年公司购入房屋753.03万元以及预付装修款项58.00万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2014年筹资活动产生的现金流量净额较2013年减少了101.91万元，主要原因系2014年公司向银行借款产生的现金流量净额较2013年减少了500万元，同时2014年吸收股东投资款较2013年增加了440.00万元。

五、报告期利润形成的有关情况

（一）收入、利润变动趋势及分析

公司最近两年营业收入及利润的变动趋势如下：

项 目	2014 年度		2013 年度
	金额	增长率	金额
营业收入	30,886,072.85	11.50%	27,699,968.77
营业成本	22,400,838.88	-0.52%	22,519,043.85
营业利润	3,086,395.33	480.94%	531,275.68
利润总额	3,066,277.58	474.92%	533,343.68
净利润	2,225,029.34	499.29%	371,280.25

1、公司营业收入2014年度较2013年度增长11.50%，主要原因系：（1）原有项目物业服务费有所提高，如郑州银行项目、世纪峰会项目、盛地大厦项目；（2）子公司物流港项目影响，一方面客户入住比例不断增加，另一方面2014年随着B塔的启用，空置房面积相应增加，由此物业服务费大幅增加。

2、公司营业利润2014年度较2013年度增长480.94%，主要原因系营业成本总额基本保持不变的情况下，营业收入的增长所致。同时，2014年度公司调整了项目结构，撤盘了低毛利项目，增加了不同物业形态的高毛利项目，也导致营业利润不断增长。

3、公司利润总额、净利润2014年度较2013年度均有较大幅度的增长，主要系营业利润的影响所致。

（二）营业收入的具体确认方法

1、公司的主营业务收入为物业经营管理收入，主要包括物业费收入，车位费、保洁费等其他服务费收入约占主营业务收入的5%。

2、公司营业收入确认原则：按照权责发生制确认收入。

3、公司营业收入确认时点：在物业管理服务已经提供且物业管理服务收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

（三）营业收入、营业成本明细

项目	2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比重	金额（元）	比重
营业收入合计	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%
主营业务收入	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%
其他业务收入				
营业成本合计	22,400,838.88	100.00%	22,519,043.85	100.00%
主营业务成本	22,400,838.88	100.00%	22,519,043.85	100.00%
其他业务成本				

报告期内，公司主营业务突出且明确，营业收入全部来源于主营业务收入，即物业经营管理收入，营业收入、营业成本明细未发生变化。

（四）主营业务收入构成及变动分析

1、收入按类别构成分析

类别	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	收入占比	主营业务收入	收入占比
物业经营管理收入	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%
合计	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%

报告期内，公司收入按类别划分为物业经营管理收入，2014 年度较 2013 年度增长 3,186,104.08 元，增幅 11.50%，增长原因详见五、（一）收入、利润变动趋势及分析。

2、收入按项目构成分析

项目	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	收入占比	主营业务收入	收入占比
写字楼项目	28,124,191.30	91.06%	24,250,438.25	87.55%
住宅项目	1,872,322.90	6.06%	3,449,530.52	12.45%

展厅项目	711,854.97	2.30%		
厂区项目	177,703.68	0.58%		
合计	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%

报告期内，（1）公司物业管理服务以写字楼项目为主，2013、2014 年度收入占比分别为 87.55%、91.06%，上涨原因主要系新增不同项目、客户以及提高物业服务收费引起；（2）随着市场的不断开拓，2014 年度新增了展厅项目和厂区项目收入，符合公司将物业形态多元化发展的趋势；（3）由于住宅项目毛利较低，管理服务需要耗费较多人力，2013 年末撤盘了部分住宅项目，因此住宅项目的收入下降 157.72 万元，降幅为 45.72%。

3、收入按区域构成分析

地区名称	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	收入占比	主营业务收入	收入占比
河南地区	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%
合计	30,886,072.85	100.00%	27,699,968.77	100.00%

报告期内，公司营业收入全部来自于河南地区，服务区域单一。符合公司成长理念：先扎根于河南郑州，不断强化自身管理和运营，随着品牌知名度的提升，再向河南省外拓展市场。

（五）主营业务成本构成及变动分析

1、成本构成项目

营业成本构成项目	2014 年度	增长率	2013 年度
项目人员薪酬	19,546,377.35	-0.80%	19,703,750.42
物业经营费用	2,854,461.53	1.39%	2,815,293.43
合计	22,400,838.88	-0.52%	22,519,043.85

公司的营业成本主要包括项目人员薪酬和物业经营费用，其中，物业经营费用主要为物业公共部位的维修、保洁、安保等日常维护费用，成本构成相对简单。报告期内，各成本项目未有明显波动情况。

2、成本项目占比情况

营业成本构成项目	2014 年度	增长率
项目人员薪酬	87.26%	87.50%
物业经营费用	12.74%	12.50%
合计	100.00%	100.00%

从成本项目占比情况看，影响营业成本的主要因素是项目人员薪酬，占营业成本总额的比重分别为 87.26%、87.50%，由此，人工成本的变化对公司营业成本的增减起到主要作用。

同时，2014 年公司在不影响物业服务质量的前提下，通过科学合理的压缩人员编制，从减员增效上来应对单位人工成本的上涨，使项目人工成本总额基本维持稳定。

(六) 毛利率变动分析

项目类别	2014 年度		
	收入占比	毛利率	对毛利的贡献率
写字楼项目	91.06%	28.09%	93.12%
住宅项目	6.06%	11.98%	2.64%
展厅项目	2.30%	46.14%	3.86%
厂区项目	0.58%	18.24%	0.38%
合计	100.00%	27.47%	100.00%

项目类别	2013 年度		
	收入占比	毛利率	对毛利的贡献率
写字楼项目	87.55%	19.89%	93.12%
住宅项目	12.45%	10.37%	6.88%
合计	100.00%	18.70%	100.00%

报告期内，公司综合毛利率 2014 年度较 2013 年度增长 8.77%，主要原因系：

1、项目结构调整：公司 2014 年新增中级法院项目、德润华庭项目、法拉利展厅项目、三全厂区项目等，其中德润华庭和法拉利展厅项目的毛利率达到 46.14%。同时公司 2013 年末撤盘了低毛利项目，导致综合毛利率不断提高。

2、子公司物流港项目影响：一方面 A 塔客户入住比例不断增加，另一方面 2014 年随着 B 塔的启用，新增民生银行、民生药业两大客户，其中民生银行从 2014 年 2 月入住装修时，子公司开始收取其物业服务费，但并未安排相应人员开展物业服务，加上随之 B 塔其他空置房物业费收入的增加，导致营业毛利上涨幅度较大，毛利率大幅提高。

3、物业服务费提高：由于物业管理服务得到客户认可，原有项目 2014 年物业服务收费增加，如郑州银行项目、世纪峰会项目、盛地大厦项目，导致毛利率不断提高。

结合公司的实际经营情况，公司的毛利率波动合理。

（七）营业收入前五名情况

2014 年度		
客户名称	营业收入	占同期营业收入比重(%)
郑州银行股份有限公司	7,697,483.21	24.92
郑州市郑东新区管理委员会物业管理服务中心	1,936,265.96	6.27
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	1,883,641.87	6.10
郑州信大捷安信息技术股份有限公司	793,658.88	2.57
郑州高新区管委会	697,811.80	2.26
合 计	13,008,861.72	42.12

2013 年度		
客户名称	营业收入	占同期营业收入比重(%)
郑州银行股份有限公司	6,293,220.96	22.72
河南能源化工集团有限公司	3,075,393.96	11.10
郑州市郑东新区管理委员会物业管理服务中心	2,104,834.40	7.60
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	1,641,058.91	5.92
郑州信大捷安信息技术股份有限公司	782,996.71	2.83
合 计	13,897,504.94	50.17

报告期内，公司前五名客户的营业额占同期营业收入的比重分别为 42.12%、50.17%，从金额上看客户集中度相对较高，但是从数量分布而言，由于物业行业的特殊性，客户分散且数量居多。

(八) 主要费用及变动情况

项 目	2014 年度		2013 年度
	金额	增长率	金额
销售费用	144,305.89	46.38%	98,585.20
管理费用	3,015,490.22	5.98%	2,845,243.83
财务费用	520,213.41	203.88%	171,191.27
营业收入	30,886,072.85	11.50%	27,699,968.77
销售费用占收入比重		0.47%	0.36%
管理费用占收入比重		9.76%	10.27%
财务费用占收入比重		1.68%	0.62%

1、公司的销售费用主要由业务拓展部门的人员薪酬、广告费、业务宣传费等构成，由于行业原因，销售费用金额较小，因此占营业收入比重较小。

报告期内，销售费用明细情况如下：

项目	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	122,995.89	90,765.20

广告费	14,430.00	1,930.00
培训费	6,480.00	5,890.00
业务宣传费	400.00	
合计	144,305.89	98,585.20

2、公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费、差旅交通费、中介机构费、业务招待费、咨询费等项目。报告期内管理费用占收入比重基本持平，其中各明细项目 2014 年与 2013 年相比无明显波动。

报告期内，管理费用明细情况如下：

项目	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	1,826,032.11	1,842,033.83
办公费	382,506.25	321,748.34
差旅费及交通费	305,658.90	292,578.64
中介机构服务费	190,000.00	37,000.00
折旧费	33,163.86	40,801.20
业务招待费	76,191.10	59,927.00
低值易耗品摊销	58,598.80	11,312.10
邮电通讯费	42,080.46	60,789.46
保险费	19,340.20	12,364.06
税金	9,128.86	2,203.80
无形资产摊销	1,059.96	1,060.00
咨询费	4,700.00	63,500.00
其他	67,029.72	99,925.40
合计	3,015,490.22	2,845,243.83

3、公司的财务费用主要包括银行存款利息收入、利息支出、手续费支出等。公司 2014 年度财务费用增长 203.88%，主要是由于公司短期借款利息支出和银行借款担保费支出增加所致。

报告期内，财务费用明细情况如下：

项目	2014 年度	2013 年度
利息支出	381,916.69	177,333.34

减：利息收入	15,691.23	8,273.69
汇兑损益		
其他	153,987.95	2,131.62
合计	520,213.41	171,191.27

（九）非经常性损益情况

项目	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益	-20,113.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4.00	2,068.00
小计	-20,117.75	2,068.00
所得税影响额	-5,029.44	517.00
扣除所得税影响后非经常性损益净额	-15,088.31	1,551.00
净利润	2,225,029.34	371,280.25
扣除所得税影响后非经常性损益净额占净利润的比例	-0.68%	0.42%

非经常性损益项目说明如下：

1、非流动性资产处置损益

项目	2014年度	2013年度
固定资产处置利得		
固定资产处置损失	20,113.75	
合计	-20,113.75	

2、除上述各项之外的其他营业外收入和支出

项目	2014年度	2013年度
其他营业外收入		3,068.00
其他营业外支出	4.00	1,000.00
合计	-4.00	2,068.00

其他营业外收入 2013 年度为保险赔款收入，其他营业外支出 2014 年度为电费滞纳金支出，2013 年度为发票丢失税局罚款支出。

3、对公司财务状况和经营成果的影响

2013年、2014年度非经常性损益占利润总额的比例分别为0.42%、-0.68%，非经常性损益占比较小，对公司的经营成果不构成重大影响，公司经营对非经常性损益无重大依赖。

（十）适用税率及主要财政税收优惠政策

1、主要税项及税率

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

2、享受的主要税收优惠政策

无

六、公司最近两年主要资产情况

（一）货币资金

税项	2014年12月31日	2013年12月31日
现金	257,602.78	73,973.08
银行存款	11,725,557.79	2,648,429.83
合计	11,983,160.57	2,722,402.91

（1）截至2014年12月31日，本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

（2）2014年末货币资金较2013年末增加了926.08万元，主要系2014年公司收回其他往来款及吸收股东投资款引起。

（二）应收账款

1、应收账款明细表

（1）按种类列示

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收账款:				
组合—账龄组合	102,045.43	100.00	3,061.36	100.00
组合小计:	102,045.43	100.00	3,061.36	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	102,045.43	100.00	3,061.36	100.00

(续上表)

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收账款:				
组合—账龄组合	1,148,053.41	100.00	34,441.60	100.00
组合小计:	1,148,053.41	100.00	34,441.60	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,148,053.41	100.00	34,441.60	100.00

(2) 按账龄列示

项目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	102,045.43	100.00	3,061.36	1,148,053.41	100.00	34,441.60

2、应收账款余额前五名情况

(1) 截止2014年12月31日, 应收账款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	款项性质
吉林市如一坊餐饮文化管理有限公司	非关联方	34,777.00	1年以内	34.08	物业服务费
河南中州快捷酒店投资有限公司	非关联方	27,364.90	1年以内	26.82	物业服务费
郑州市二七区国家税务局	非关联方	19,268.50	1年以内	18.88	物业服务费
中鑫国投(北京)金银制品有限公司	非关联方	6,659.06	1年以内	6.53	物业服务费
百年金海科技有限公司	非关联方	5,425.87	1年以内	5.32	物业服务费
合计		93,495.33		91.63	

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日, 应收账款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	款项性质
河南能源化工集团有限公司	非关联方	893,809.65	1年以内	77.85	物业服务费
河南国龙矿业建设有限公司	非关联方	173,976.00	1年以内	15.15	物业服务费
河南中州快捷酒店投资有限公司	非关联方	44,386.60	1年以内	3.87	物业服务费
河南德正置业有限公司	非关联方	16,210.50	1年以内	1.41	物业服务费
河南国华园林绿化工程有限公司	非关联方	5,655.26	1年以内	0.49	物业服务费

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	款项性质
合 计		1,134,038.01		98.77	

3、截止 2014 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

4、截止 2014 年 12 月 31 日，无应收关联方单位的款项。

（三）预付款项

1、 预付账款账龄

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	805,820.20	100.00	405,199.30	100.00

注：报告期内预付账款余额均为预付河南省电力公司郑州供电公司的电费款。

2、截止 2014 年 12 月 31 日，无预付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

（四）其他应收款

1、其他应收款明细表

（1）按种类列示

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合—其他组合	368,173.81	100.00		

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合小计:	368,173.81	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	368,173.81	100.00		

(续上表)

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款:				
组合—其他组合	8,650,197.10	100.00		
组合小计:	8,650,197.10	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	8,650,197.10	100.00		

2、其他应收款余额前五名情况

(1) 截止2014年12月31日，其他应收款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
郑州交通建设投资有限公司	非关联方	100,000.00	2-3年	27.16	电费押金
郑州日产汽车有限公司	非关联方	100,000.00	1年以内	27.16	保证金

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质
河南纯中纯饮品有限公司	非关联方	90,000.00	1年以内	24.44	水桶押金
郑州高新国有资产经营有限公司	非关联方	50,000.00	5年以上	13.58	水电费押金
黄河小浪底水资源投资有限公司	非关联方	20,000.00	1年以内	5.43	保证金
合 计		360,000.00		97.77	

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质
河南省索克实业有限公司	关联方	6,639,943.73	1年以内	76.76	往来款
郑州开来物业服务有限公司	关联方	1,800,000.00	1-2年	20.81	往来款
郑州交通建设投资有限公司	非关联方	100,000.00	1-2年	1.16	电费押金
河南省河川工程监理有限公司	非关联方	50,000.00	1年以内	0.58	保证金
郑州高新国有资产经营有限公司	非关联方	50,000.00	4-5年	0.58	水电费押金
合 计		8,639,943.73		99.89	

3、截止 2014 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

4、截止 2014 年 12 月 31 日，无应收关联方单位的款项。

（五）固定资产

1、固定资产明细情况：

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、账面原值合计：	3,414,462.33	7,605,580.00	1,508,962.08	9,511,080.25
其中：房屋建筑物		7,530,320.00		7,530,320.00
机器设备	189,090.25		1,060.00	188,030.25
运输设备	861,576.00		299,300.00	562,276.00
电子设备及其他	2,363,796.08	75,260.00	1,208,602.08	1,230,454.00
二、累计折旧合计：	3,073,199.66	132,609.11	1,488,848.33	1,716,960.44
其中：房屋建筑物				
机器设备	143,842.61	11,130.04	1,007.00	153,965.65
运输设备	746,078.73	28,357.90	288,887.53	485,549.10
电子设备及其他	2,183,278.32	93,121.17	1,198,953.80	1,077,445.69
三、固定资产账面价值合计	341,262.67			7,794,119.81
其中：房屋建筑物				7,530,320.00
机器设备	45,247.64			34,064.60
运输设备	115,497.27			76,726.90
电子设备及其他	180,517.76			153,008.31

2、截止 2014 年 12 月 31 日，未发现固定资产存在明显的减值迹象，故未计提减值准备。

3、截止 2014 年 12 月 31 日，固定资产不存在抵押、闲置等情况。

4、2014 年末固定资产较 2013 年末增加 745.29 万元，主要系公司在 2014 年 12 月份购入办公用房导致房屋建筑物增加引起。截止 2014 年 12 月 31 日，公司所购入的房屋未办理房产证。

5、截止 2014 年 12 月 31 日，固定资产账面价值占固定资产原值的比重为 81.95%，占资产总额的比重为 36.03%。除房屋建筑物外公司固定资产主要为办公用电脑、空调等设备，该部分设备的账面价值占其原值的比重为 13.32%，成

新度较低。但是除房屋外的固定资产均为辅助性办公设备，产品可替代性强，公司固定资产现状不会对公司的财务状况及持续经营能力产生不利影响。

（六）无形资产

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、原价	5,300.00			5,300.00
软件	5,300.00			5,300.00
二、累计摊销	1,060.00	1,059.96		2,119.96
软件	1,060.00	1,059.96		2,119.96
三、账面价值	4,240.00			3,180.04
软件	4,240.00			3,180.04

期末无形资产为记账用财务软件。

（七）长期待摊费用

项目	原始金额	摊销期限(月)	2013年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2014年12月31日	剩余摊销期限(月)
装修费	580,000.00	36		580,000.00			580,000.00	36
合计	580,000.00	—		580,000.00			580,000.00	—

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

（八）资产减值准备计提情况

1、资产减值准备计提依据

各项资产的减值准备计提依据详见本节之“三、（一）主要会计政策、会计估计”中有关资产减值准备的说明。

2、资产减值准备计提情况

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2014 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
坏账准备	34,441.60		31,380.24		3,061.36

七、公司最近两年主要负债情况

（一）短期借款

1、短期借款分类

借款类别	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
保证借款	5,000,000.00	5,000,000.00

2、截止 2014 年 12 月 31 日无已到期未偿还的短期借款。

3、2014 年 9 月 15 日，公司与郑州银行股份有限公司优胜北路支行签订《小企业借款合同》，借款金额 500 万元，借款期限为 2014 年 9 月 15 日至 2015 年 9 月 14 日止，姜芳、郭晓民、郑州银根投资担保有限公司三方分别为该笔借款提供连带责任保证担保。同时，实际控制人姜芳将所持公司股份的 450 万股质押给郑州银根投资担保有限公司，为上述借款向担保公司进行反担保。

（二）应付账款

1、应付账款明细情况

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	286,298.60	100.00	24,593.00	85.21
1-2 年			4,269.00	14.79
合 计	286,298.60	100.00	28,862.00	100.00

2014 年末应付账款较 2013 年末增加了 25.74 万元，主要系公司 2014 年采购保洁用品及外购服务的增加引起。

2、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

3、应付账款余额前五名情况

(1) 截止 2014 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例(%)	款项性质
郑州市天将保安服务有限公司	非关联方	127,032.00	1 年以内	44.37	保安服务费
郑州市金水区超宝清洁用品商行	非关联方	55,625.00	1 年以内	19.43	货款
同致信德（北京）资产评估有限公司湖北分公司	非关联方	50,000.00	1 年以内	17.46	评估费
郑州市金水区光华酒店用品	非关联方	16,679.50	1 年以内	5.83	货款
河南舒韵商贸有限公司	非关联方	15,794.50	1 年以内	5.52	货款
合 计		265,131.00		92.61	

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例(%)	款项性质
郑州市春源花卉园林有限公司	非关联方	22,167.00	1 年以内	76.80	花卉租摆费
河南国丰电力工程技术有限公司	非关联方	2,426.00	1 年以内	8.41	维修费
郑州江山服饰有限公司	非关联方	2,349.00	1-2 年	8.14	服装款
北京华辰鑫诺科技发展有限公司 郑州分公司	非关联方	1,920.00	1-2 年	6.65	对讲机款
合 计		28,862.00		100.00	

(三) 预收账款

1、预收账款明细表

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	811,232.11	100.00	86,230.02	100.00

2014 年末预收账款较 2013 年末增加了 72.50 万元，主要系预收中国民生银行股份有限公司等客户的物业服务费增加引起。

2、预收账款余额前五名情况

(1) 截止 2014 年 12 月 31 日预收账款余额前五名情况

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	款项性质
中国民生银行股份有限公司	非关联方	337,574.49	1年以内	物业服务费
驰众广告有限公司	非关联方	43,800.00	1年以内	物业服务费
史晓宁	非关联方	39,474.45	1年以内	物业服务费
湖南华诺科技有限公司郑州分公司	非关联方	31,423.18	1年以内	物业服务费
河南鼎合机电安装工程有限公司	非关联方	23,711.34	1年以内	物业服务费
合计		475,983.46		

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日预收账款余额前五名情况

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	款项性质
东方鼎盛地产发展有限公司	非关联方	32,421.00	1年以内	物业服务费
郑州达内科技有限公司第一分公司	非关联方	27,093.00	1年以内	物业服务费
北京市中农良种有限责任公司	非关联方	14,198.00	1年以内	物业服务费
渤海证券股份有限公司郑州经三路证券营业部	非关联方	5,800.98	1年以内	物业服务费
河南瑞度投资有限公司	非关联方	4,736.30	1年以内	物业服务费
合计		84,249.28		

3、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(四) 应交税费

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	174,990.73	144,082.29
企业所得税	532,675.47	79,255.82
个人所得税	5,689.09	2,544.45
城市维护建设税	12,249.35	10,085.76
教育费附加	5,249.74	4,322.47
地方教育费附加	3,499.80	2,881.65
印花税	4,920.16	

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
合 计	739,274.34	243,172.44

报告期内，公司的税费均按期如实计提并交纳。

（五）应付股利

投资单位名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
郑州开来物业服务有限公司	327,305.60	64,512.13

本公司之子公司郑州索克开来物业服务有限公司于 2012 年召开第一次股东会议，全体股东一致同意以各年度净利润的 70% 作为当年可供分配利润，各股东按照出资比例分配股利。郑州开来物业服务有限公司持有郑州索克开来物业服务有限公司 40% 的股份，根据相关决议报告期内公司共计对郑州开来物业服务有限公司分配股利 380,022.92 元，其中 2014 分配股利 327,305.60 元、2013 年分配股利 52,717.32 元。

鉴于上述分配的股利均以郑州索克开来物业服务有限公司审计前的净利润为依据，2015 年 1 月 20 日郑州索克开来物业服务有限公司召开临时股东会议，全体股东一致确认了 2013 年度、2014 年度的利润分配金额。

（六）其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

账 龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,348,610.15	93.72	1,061,349.59	97.42
1-2 年	90,421.30	6.28	20,710.00	1.90
3 年以上			7,350.00	0.67
合 计	1,439,031.45	100.00	1,089,409.59	100.00

2、其他应付款余额前五名情况

（1）截止 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名情况

单位名称	与公司的 关系	金额	账龄	款项性质
------	------------	----	----	------

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	款项性质
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	关联方	952,061.00	1年以内	往来款
王殿臣	非关联方	113,081.45	1年以内	电费
深圳市奇信建设集团股份有限公司	非关联方	50,000.00	1年以内	装修押金
乔刚	非关联方	30,000.00	1年以内	保证金
河南和瑞装饰有限公司	非关联方	15,000.00	1年以内	保证金
合计		1,160,142.45		

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日, 其他应付款余额前五名情况

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	款项性质
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	关联方	450,954.78	1年以内	往来款
姜芳	关联方	438,716.44	1年以内	往来款
河南中原收藏文化研究院	非关联方	26,845.00	1年以内	暂收款
紫光通和技术(郑州)有限公司	非关联方	15,000.00	1年以内	装修押金
中山虹能照明科技有限公司	非关联方	15,000.00	1年以内	装修押金
合计		946,516.22		

4、截止 2014 年 12 月 31 日, 应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项情况

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	占期末余额的比例 (%)
姜芳	控股股东	4,007.56	1年以内	0.28

4、截止 2014 年 12 月 31 日, 应付关联方单位款项情况

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	占期末余额的比例 (%)
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	关联方	952,061.00	1年以内	66.16

单位名称	与公司的关系	金额	账龄	占期末余额的比例 (%)
姜芳	控股股东	4,007.56	1 年以内	0.28
合 计		956,068.56		66.44

八、公司最近两年股东权益情况

(一) 股东权益情况

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
实收资本 (股本)	9,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	497,781.82	
盈余公积	112,219.40	
未分配利润	1,256,626.16	-293,625.71
合 计	10,866,627.38	4,706,374.29

报告期内，公司实收资本、资本公积变动情况详见“第一节基本情况”之“四 公司股本形成及变化情况”。

九、关联方、关联方关系及关联交易、关联方往来

(一) 主要关联方及关联方关系

1、关联方认定标准

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司关联方包括：公司控股股东及其控制的企业；持有公司股份 5% 以上的其他股东及其控制的企业；公司参与的合营企业、联营企业；公司的参股企业；主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员；前述关联自然人关系密切的家庭成员；前述关联自然人直接或间接控制的企业；其他对公司有实质影响的法人或自然人。

2、关联方及关联方关系列表

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	与公司关系
-------	-------

姜芳	控股股东、董事长、总经理
郑州索克开来物业服务服务有限公司	控股子公司，索克物业持有 60% 股权，开来物业持有 40% 股权

(2) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与公司关系
郑州索克文化传媒有限公司	受本公司控股股东控制
河南泰弘电梯工程有限公司	受本公司控股股东控制
郑州方佳企业管理咨询有限公司	受本公司控股股东控制
郑州市麦普动漫有限公司	受本公司控股股东控制
河南省索克实业有限公司	控股股东关系密切的家庭成员控制的企业
河南逸祥农业科技开发有限公司	本公司董事会秘书、股东柴彦华合营的企业
郑州松社图书销售有限公司	本公司董事张琳控制企业
郑州开来物业服务服务有限公司	持有子公司 40% 股权的公司
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	持有子公司 40% 的法人股东的控股股东
龙军	本公司董事
汪文德	本公司董事
马新功	本公司董事
张琳	本公司董事
侯郭民	本公司财务负责人
柴彦华	本公司股东、董事会秘书

5% 以上的股东、董事、监事、高级管理人员情况见本说明书“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员情况”。

(二) 重大关联交易情况

1、偶发性性关联交易事项

报告期内，公司未发生偶发性关联交易事项。

2、经常性性关联方交易事项

(1) 向关联方提供物业管理服务

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	2014 年度	2013 年度
郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	物业服务费	协议价	1,883,641.87	1,641,058.91
当期营业收入			30,886,072.85	27,699,968.77
占同类交易比重			6.10%	5.92%

公司向关联方提供物业管理服务，主要包括向关联方收取的空置房物业服务费。

2013 年度、2014 年度向关联方提供物业服务占当期营业收入比重为 5.92%、6.10%，对公司的经营成果和财务状况的影响较小。

交易的必要性：报告期内公司向关联方提供物业管理服务，完全出于业务拓展、关联方付款及时、双方熟悉程度较高等商业考量，具备合理及必要性。

交易的公允性：关联方郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司开发建设物流港项目，并交由郑州索克开来物业服务有限公司提供物业管理服务。郑州索克开来物业服务有限公司完全从业务拓展、客户的不同服务要求及入住时间不同方面考虑，制定物业服务收费标准：

1) 处于业务拓展考虑，向郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司办公自用物业收费为 6.0 元/m²/月，面积为 3000 平米，年度物业服务收费为 21.60 万；

2) 处于客户不同服务要求和入住时间不同考虑，物业服务收费也会有所不同，收费标准为 6.5-8.0 元/m²/月；

3) 向关联方郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司收取空置房物业服务费为 6.0 元/m²/月；

因此，报告期内向关联方物业服务收费定价原则与类似项目无关联第三方一致，交易价格公允。

未来公司与关联方之间将根据公允、必要的情况，仍有可能发生关联交易，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照《公司法》、《公司章程》、“三会”

议事规则、《关联交易决策制度》等相关规定，严格按照决策权限分工履行决策审批程序，保证交易价格的公允性。

(2) 关联租赁

报告期内，公司无偿使用关联方河南省索克实业有限公司提供的办公场所，符合公司自身利益最大化考量，若按照市场价格支付租金，则年租金金额如下：

2013 年度		2014 年度	
办公场所面积	年租金金额	办公场所面积	年租金金额
902.68 m ²	164,739.10	1,119.44 m ²	204,297.80

(3) 关联担保

1) 截至 2014 年 12 月 31 日，本公司股东姜芳、郭晓民、非关联方郑州银根投资担保有限公司为本公司向郑州银行股份有限公司的借款 500 万元提供连带责任保证，保证期间为 2014 年 9 月 15 日至 2015 年 9 月 14 日。同时，姜芳将所持公司股份的 450 万股质押给郑州银根投资担保有限公司，为上述借款向担保公司进行反担保。

2) 截止 2014 年 12 月 31 日，不存在本公司为关联方提供担保的情况。

(4) 关联方股权转让

截至 2014 年 12 月 31 日，公司不存在关联方股权转让的情况。

(5) 关于商标许可使用

2015 年 2 月 9 日，公司与关联方河南省索克实业有限公司签订商标使用许可合同，关联方许可公司在其项目地址、办公场所及服务标识上，在商标存续期内永久免费且无限制地使用以下商标：

已在国家工商总局商标局注册登记的第 37 类第 4993907 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 45 类第 4993912 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 36 类第 1421929 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 45 类第 6100258 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 37 类第 1433721 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 36 类第 4993906 号商标；

已在国家工商总局商标局注册登记的第 37 类第 6100263 号商标。

3、关联方资金往来余额

往来科目	往来对象	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
		账面金额	账面金额
其他应收款	河南省索克实业有限公司		6,639,943.73
	郑州开来物业服务有限公司		1,800,000.00
	小计		8,439,943.73
	其他应收款期末余额		8,650,197.10
	占期末余额比重		97.57%
其他应付款	郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司	952,061.00	450,954.78
	姜芳	4,007.56	438,716.44
	小计	956,068.56	889,671.22
	其他应付款期末余额	1,439,031.45	1,089,409.59
	占期末余额比重	66.44%	81.67%

关联方往来产生的原因：①2013 年末公司对河南省索克实业有限公司的其他应收款余额产生原因主要是关联方资金往来所形成，河南省索克实业有限公司已于 2014 年 12 月将款项全部归还；②2013 年末公司控股子公司对郑州开来物业服务有限公司的其他应收款余额产生原因主要是关联方资金往来所形成，郑州开来物业服务有限公司已于 2014 年 12 月将款项全部归还；③公司控股子公司对郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司其他应付款余额产生原因主要是公司日常业务临时资金周转形成；④公司对姜芳其他应付款余额产生原因主要是公司日常经营过程中临时资金周转所形成。公司与关联方往来款未约定利息及期限。

有限公司时期，因公司管理层规范治理意识比较薄弱，并未就对外担保、关联交易、对外借款等重要事项的决策权限及程序作出明确、细致的制度安排。报告期内，关联方与公司发生的多笔往来款项，发生在有限公司时期的，未经过完善的内部决策程序，亦未约定利率和期限。报告期内，2013 年末公司同关联方

往来款期末余额占往来款期末总金额的比例较高。截至 2014 年 12 月，关联方往来已经清理完毕，不会对公司挂牌造成实质性障碍。

股份公司成立后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》等内控制度中进行了明确规定，杜绝关联方对公司资金非经营性占用行为的发生。

（三）关联交易对财务状况和经营成果的影响

1、报告期内，公司无偿使用关联方河南省索克实业有限公司提供的办公场所，若按照市场价格支付租金，则 2013 年度、2014 年度将使利润总额减少 164,739.10 元、204,297.80 元，占当期利润总额的比例分别为 30.89%、6.66%。

2、有限公司时期，公司与关联方发生多笔往来款，存在关联方资金占用的情况，损害了公司及其他非关联股东利益。截至 2014 年 12 月 31 日，关联方往来已清理完毕，关联方已将占用资金归还至公司，损害公司及其他非关联股东利益的情况已消除。

（四）关联交易决策权限及程序

有限公司章程未就关联交易决策权限与程序作出明确规定；公司亦未专门制定针对关联交易的专项管理制度，公司治理存在不完善的地方。

股份公司成立后公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》等文件中，规定了关联交易回避制度，明确了关联交易的决策和审批程序，具体包括但不限于以下内容：

1、公司与关联自然人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易金额在 300 万元以上的关联交易，董事会有权审批；

2、公司与关联法人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易金额在 300 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，董事会有权审批；

3、前两项的交易金额如在 300 万元以上(含 300 万元)且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，则公司需将该交易提交股东大会审议。

4、公司与关联方每年进行日常性关联交易，公司应当在披露上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况；

5、公司实际执行中预计关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超出金额所涉及事项依据公司章程提交董事会或者股东大会审议并披露。

(五) 减少和规范关联交易的具体安排

公司管理层将严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》的规定，在未来的关联交易中严格履行相关的董事会或股东大会审批程序；公司还将进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督职能，防止关联方做出不利于公司及其他股东利益的关联交易及资金拆借行为；将不再对股东、公司管理层、关联方或其他人员进行非正常经营性的个人借款；将尽力减少或避免关联交易的发生，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》等相关规定，严格按照决策权限分工履行决策审批程序，保证交易价格的公允性。具体安排包括但不限于以下内容：

1、公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益；

2、公司不得无偿向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东或者实际控制人提供担保，或者无正当理由为股东或者实际控制人提供担保；不得无正当理由放弃对股东或者实际控制人的债权或承担股东或者实际控制人的债务；

3、公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

十、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

截至本说明书签署之日，公司不存在需提醒投资者关注的期后事项。

（二）或有事项

截至本说明书签署之日，公司不存在需提醒投资者关注的或有事项。

（三）其他重要事项

截至本说明书签署之日，公司不存在需提醒投资者关注的其他未披露的重要事项。

十一、报告期内资产评估情况

为量化公司于评估基准日2014年10月31日的股东全部权益价值，为公司拟整体变更为股份公司的经济行为提供价值参考，同致信德（北京）资产评估有限公司对公司截至2014年10月31日的资产进行了评估，并出具了同致信德评报字（2014）第095号评估报告。

截至2014年10月31日（股改基准日），公司评估前的净资产账面价值为949.78万元，经评估的净资产价值为1,015.11万元，评估增值65.33万元，增值率为6.88%。

本次资产评估仅为公司整体变更为股份公司的经济行为提供全部股东权益价值参考依据，公司未根据本次评估结果调账。

十二、最近两年股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）最近两年股利分配政策

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

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

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

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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

6、公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）最近两年实际股利分配情况

报告期内本公司之子公司郑州索克开来物业服务服务有限公司共计分配股利 950,057.32 元，其中 2014 分配 818,264.01 元、2013 年分配 131,793.31 元。

根据本郑州索克开来物业服务服务有限公司于 2012 年召开的第一次股东会议，全体股东一致同意以各年度净利润的 70% 作为当年可供分配利润，各股东按照出资比例分配股利。郑州开来物业服务服务有限公司持有郑州索克开来物业服务服务有限公司 40% 的股份，根据相关决议报告期内郑州索克开来物业服务服务有限公司共计对郑州开来物业服务服务有限公司分配股利 380,022.92 元，其中 2014 分配 327,305.60 元、2013 年分配 52,717.32 元。

鉴于上述分配的股利均以郑州索克开来物业服务服务有限公司审计前的净利润为依据，2015 年 1 月 20 日郑州索克开来物业服务服务有限公司召开临时股东会议，全体股东一致确认了 2014 年度、2013 年度的利润分配金额，对于剩余未分配利润全体股东一致同意暂不进行分配。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的一般股利分配政策与报告期内相同，具体方案由董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

十三、控股子公司的基本情况

（一）子公司情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	组织机构代码

郑州索克开来物业服务 有限公司	控股子公司	郑州市	物业服务	5,000,000.00	58856276-7
--------------------	-------	-----	------	--------------	------------

(续上表)

子公司全称	经营范围	法人代表	期末实际 出资额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)
郑州索克开来物业服务 有限公司	物业服务、房 屋租赁、房地 产信息咨询	宫彦鹏	3,000,000.00	60.00	60.00

(二) 子公司郑州索克开来物业服务最近两年的经营情况

项目	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度
总资产	8,123,728.95	5,933,045.22
净资产	5,411,085.90	5,067,409.29
营业收入	5,847,575.17	3,499,807.89
净利润	1,161,940.62	257,947.50

十四、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素

公司特别提醒投资者注意以下重大事项：

(一) 实际控制人股权质押可能导致实际控制人发生变更的风险

2014年9月15日，公司与郑州银行股份有限公司优胜北路支行签订《小企业借款合同》，借款金额500万元，借款期限为2014年9月15日至2015年9月14日止，郑州银根投资担保有限公司为该笔借款提供保证担保。实际控制人姜芳将所持公司股份的450万股质押给担保公司，为上述借款提供反担保。如果公司未能及时履行还款义务，而担保公司对贷款代偿，如担保公司处置实际控制人质押的股权，将会导致实际控制人发生变更。

(二) 公司治理的风险

公司于2014年12月29日由有限公司整体变更设立为股份公司，虽然建立了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制制度体系，但是由于股份公司成立的时间较短，截至本说明书出具之日，公司仅召开两次股东大会、董事会、监事会，公司的各项管理、控制制度的执行未经过一个完整经营周期的实践检验。因此公司的治理和内部控制的体系存在日后进一步完善情况，公司经营中可能存在内部管理不适应发展，进而影响公司稳定、健康发展的风险。

（三）实际控制人不当控制的风险

截至本说明书签署之日，姜芳为公司第一大股东实际控制人，直接持有公司877.50万股，占比公司总股本的97.50%，且担任公司董事长兼总经理，若姜芳利用其对公司的实际控制权，对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来风险。

（四）市场竞争风险

据统计，我国目前拥有1200余家国家一级资质物业服务企业，行业内物业服务企业普遍规模不大。企业普遍规模小、商业模式传统、区域化经营明显，市场竞争较为激烈，同时物业管理行业行业壁垒较低，业内企业均面临市场竞争的风险。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

（五）经营成本上升的风险

公司营业成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量将会不断增长，员工平均工资亦有上涨趋势，人工成本上升对公司的盈利水平将可能造成不利影响。针对该风险，经营过程中公司通过努力提高管理效率，科学合理制定人员编制，加强培训，提高人均效能，尽量减低人工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，开拓多样化的项目服务，提升公司的抗风险能力。

（六）现金收款资金管理风险

报告期内，公司涉及现金收款的客户主要系住宅类物业项目，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

十五、公司经营目标和计划

（一）提升服务质量，打造品牌知名度

公司以物业服务为企业支撑，未来将以商业租赁、多种经营为盈利平台，将建立 APP 移动客户端平台，全面提升服务质量，使服务做到智能、便捷、高效，提高客户满意度，增强市场综合竞争能力，打造知名品牌。

（二）加强员工培训，储备优秀人才

公司推行实施培训课堂，包括法律法规、行业标准、体系规范、专业技能等各个方面，全方位提高项目经理、员工综合能力，为优秀后备人才储备奠定基础。

（三）加强销售团队建设，拓展业务渠道


公司将逐步实行业务市场化拓展，以政府办公楼、写字楼、商业综合体、学校、高端养老等为重点方向，充分利用公司影响力及行业地位，实施物业招投标，中标优质项目、拓展顾问项目等，增加经营收益。

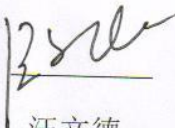
第五节 有关声明


一、公司全体董事、监事及高级管理人员签名及公司盖章

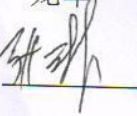
全体董事：


姜芳


龙军



汪文德


马新功


张琳

全体监事：


郑荣


宋俊挺


宋丰霞

全体高级管理人员：


姜芳


柴彦华


侯郭民



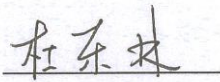
河南索克物业发展股份有限公司

2015年5月21日

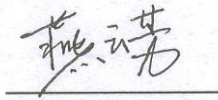
二、主办券商声明

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

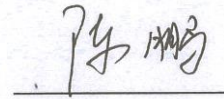
项目小组成员：



杜东林（法律）

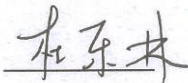


燕云芳（财务）



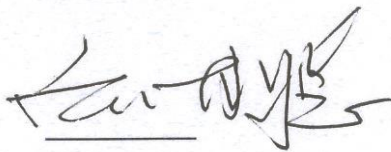
陈鹏（行业）

项目负责人：



杜东林

法定代表人：



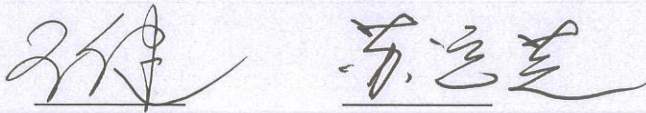
何其聪



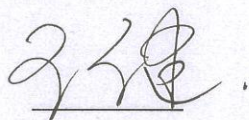
三、律师声明

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

经办律师：



律师事务所负责人：

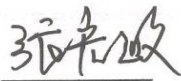




四、审计机构声明

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

签字注册会计师：



张宏敏



孔建波

会计师事务所负责人：



胡柏和

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



五、资产评估机构声明

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

签字注册资产评估师：



资产评估机构负责人：



杨鹏

同致信德（北京）资产评估有限公司

2015 年 5 月 22 日



第六节 附件

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