



北京兴业源物业管理股份有限公司  
公开转让说明书



推荐主办券商



南京证券股份有限公司

二零一五年九月

## 声 明

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

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

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

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

## 重大事项提示

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

### 一、公司治理的风险

有限公司阶段，设立了董事会，由陈永杰、赵亚东、梁运斌三位董事组成，由于公司规模较小，公司未设监事会，由金钧任监事。自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，董事会、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

### 二、金融资产投资和资金管理风险

报告期内，公司存在金融资产投资，主要包括：（1）公司对中国 A 股市场上市公司持续进行股票投资。2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 4 月 30 日的交易性金融资产余额为 2,732.45 万元、2,977.17 万元、8,281.23 万元。公司进行股票投资在 2014 年度、2015 年 1-4 月分别实现投资收益 901.26 万元、1,074.07 万元。报告期后，由于市场动荡，该证券投资产生了一定损失。（2）公司于 2015 年 3 月投资“鼎锋兴源新三板 1 号投资基金”，投资金额 320 万元，基金为封闭式基金，固定存续期限 7 年，经基金份额持有人、管理人、托管人协商一致，本基金在成立满 5 年之日起可提前结束。

公司与南京证券股份有限公司签订了融资融券业务合同，公司通过证券融资交易进

行股票投资。虽然公司已经制定了合理的投资决策和风险控制制度，金融资产投资实现了一定回报，且投资没有影响本公司的日常生产经营活动，但证券资产的投资风险较高，仍将形成较大的财务风险敞口，若证券市场行情出现重大负面波动，公司可能受到包括被强制平仓在内的较大的投资损失。而封闭式基金投资期限较长，变现能力较差，可能在资金管理方面带来风险和压力，进而影响公司的主要业务的经营和发展。

### 三、对非经常性损益依赖的风险

2015年1-4月、2014年度和2013年度，公司非经常性损益占净利润的比重分别为126.54%、32.62%和72.68%，主要为证券投资产生的投资收益和公允价值变动损益。公司净利润对非经常性损益存在较大依赖。如果公司无法从投资活动中持续获得盈利，将会对公司今后的盈利水平产生不利影响。

针对该风险，公司将加强员工队伍建设，提升服务质量和核心竞争能力，积极开拓高附加值的服务领域；同时公司将加大市场开拓力度，将公司服务覆盖面进一步拓展，提高公司业务规模和市场占有率，保持公司主营业务的持续增长，降低对非经常性损益的依赖程度。

### 四、对外担保的风险

报告期内，公司以自有房产及土地使用权（评估总价值约1461万元）为北京恒业源建筑工程有限公司向工商银行的借款提供抵押担保，对外担保余额为1760万元，截至本公开转让说明书签署日，签署担保所涉的借款合同尚未履行完毕。股份公司设立前，因公司治理方面的规章制度不健全，公司对于对外担保等重大事项的决策未履行相应的内部决策程序，对其中涉及关联方的对外担保事项亦未履行关联方回避表决程序，仅由总经理口头通知各股东或董事会成员并未收到反对意见后便付诸实施，存在规范性瑕疵，但并未产生严重损害公司及相关股东利益的情况。虽然北京恒业源建筑工程有限公司以往信誉良好，未发现重大偿债风险或资信恶化状况，且债务人公司资产负债结构良好，偿债能力强，财务风险较低，但公司仍然存在债务人无法偿还上述债务的情况下需要以抵押物处置价款优先清偿相关债务的风险。

2014年6月9日，北京恒业源建筑工程有限公司与中国工商银行股份有限公司北京丰台支行签订《小企业借款合同》（合同编号：2014年（丰台）字0076号），恒业源建筑工程有限公司向工商银行申请借款1200万元人民币，用于向北京鑫华建业商贸有限公司等支付工程款或采购原材料，借款期限为12个月。截至2015年6月5日，该笔

借款本息均已经清偿。

公司为上述主债权提供担保的抵押房产及土地分别于 2015 年 8 月 24 日、2015 年 8 月 31 日办理解押手续，兴业源物业管理股份有限公司不再承担担保责任。

## 五、市场竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，截至 2013 年底，我国约有物业服务企业 105,000 余家，较 2008 年增长了近 80%。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

## 六、业务分包协作风险

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

## 七、劳动力价格上涨风险

物业管理属于劳动密集型行业，保洁、保安、绿化等工作是物业管理服务的重要组成部分，因此大多物业管理服务企业均需要进行大量的劳务采购，如果未来劳动力成本上涨幅度过大，将会增加公司经营成本的负担，从而影响公司的经营业绩。

## 八、公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司的要求，提供较好的物业服务，但是，如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

# 目录

重大事项提示 .....	2
释义 .....	2
第一节 基本情况 .....	4
一、公司简介 .....	4
二、股票挂牌情况 .....	4
三、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 .....	5
四、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况 .....	5
五、公司设立以来股本的形成及其变化情况 .....	8
六、公司重大资产重组情况 .....	31
七、公司分公司及参股公司基本情况 .....	31
八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	33
九、公司最近两年一期主要会计数据和财务指标 .....	35
十、本次申请挂牌的有关机构 .....	37
第二节 公司业务 .....	39
一、公司主要业务及主要服务 .....	39
二、组织结构及业务流程 .....	42
三、与业务相关的关键资源要素 .....	45
四、业务经营情况 .....	51
五、公司商业模式 .....	56
六、公司所处行业基本情况 .....	59
第三节 公司治理 .....	73
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....	73
二、董事会对公司治理机制的讨论与评估 .....	74
三、公司最近两年违法违规行为情况 .....	76
四、公司独立性 .....	78
五、同业竞争情况 .....	79
六、公司最近两年资金占用和对外担保情况 .....	87
七、董事、监事、高级管理人员的具体情况 .....	89
第四节 公司财务 .....	93
一、最近两年一期的审计意见及财务报表编制基础 .....	93
二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变化情况 .....	119
三、报告期内主要会计数据和财务指标及分析 .....	133
四、报告期内公司收入情况 .....	142

五、报告期公司主要成本、费用及变动情况.....	151
六、报告期公司重大对外投资.....	153
七、报告期公司非经常性损益情况.....	163
八、报告期公司主要资产情况.....	165
九、报告期公司主要负债情况.....	180
十、报告期股东权益情况.....	188
十一、关联方关系及关联交易.....	190
十二、需提醒关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	195
十三、资产评估情况.....	196
十四、股利分配政策和报告期内的股利分配情况.....	197
十五、控股子公司或纳入合并报表的其他企业基本情况.....	199
十六、风险因素和自我评价.....	200
<b>第五节 有关声明</b> .....	<b>205</b>
<b>第六节 附件</b> .....	<b>210</b>

## 释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

股份公司、公司、兴业源物业	指	北京兴业源物业股份有限公司
有限公司、兴业源有限	指	北京兴业源物业管理有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》
股东大会	指	兴业源物业股份有限公司股东大会
股东会	指	北京兴业源物业管理有限公司股东会
董事会	指	兴业源物业股份有限公司董事会
监事会	指	兴业源物业股份有限公司监事会
管理层	指	对公司决策、经营、管理负有领导职责的人员，包括董事、监事、高级管理人员等
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、南京证券	指	南京证券股份有限公司
律师	指	北京市中瑞律师事务所
会计师	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《北京兴业源物业管理股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
住建部	指	中华人民共和国国家住房和城乡建设部
乾源典当	指	北京乾源典当有限公司
宏业丰源	指	北京宏业丰源商贸有限公司
物业管理	指	指受业主的委托，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务
汽车 4S 店	指	一种以“四位一体”为核心的汽车特许经营模式，包括整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey）等
ISO9001	指	即ISO9001质量体系认证，是由国际标准组织制定的针

		对质量管理和质量保证方面的系列标准。
ISO14001	指	即 ISO14001 环境管理体系认证，是由国际标准化组织制订的针对全球性环境污染和生态破坏而制定的环境管理体系标准。
OHSAS18001	指	全称为Occupational Health and Safety Assessment Series 18000，是一国际性安全及卫生管理系统验证标准。
报告期、最近两年及一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年 1-4 月

## 第一节 基本情况

### 一、公司简介

中文名称：北京兴业源物业管理股份有限公司

法定代表人：赵亚东

有限公司成立日期：2001年11月01日

股份公司设立日期：2014年12月01日

注册资本：1200万元

住所：北京市密云县鼓楼东大街3号山水大厦4层418室-26

邮编：101500

董事会秘书：冯瑞金

所属行业：根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为“房地产业”（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/4754-2011）中的分类标准：公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）。根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）。

主要业务：主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。

组织机构代码：80298505-9

### 二、股票挂牌情况

股票代码：

股票简称：

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00元

股票总量：12,000,000股

挂牌日期： 年 月 日

转让方式：协议转让

### 三、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

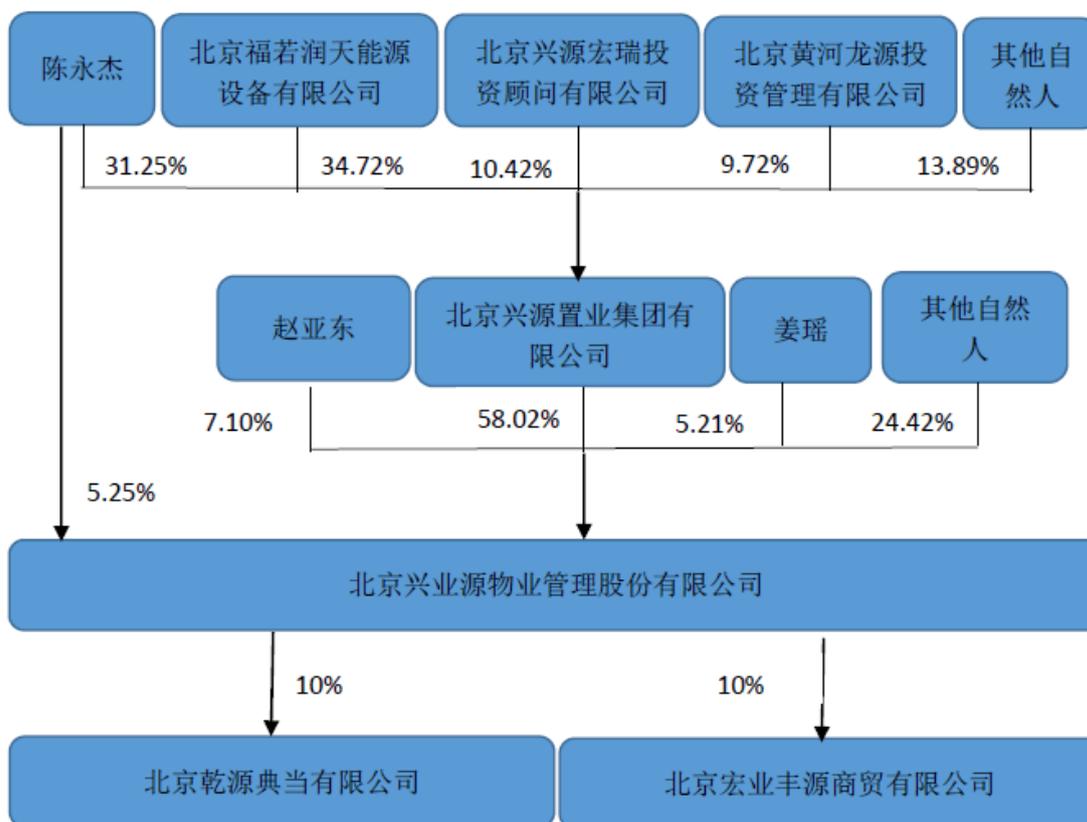
公司股东所持股份的限售安排遵照《公司法》第一百四十一条、《推荐业务规则》第 2.8 条以及《公司章程》第三十一条的规定。挂牌之日，股份公司各股东无可转让的股份。

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

### 四、公司股权结构图及实际控制人、股东持股情况

#### (一) 公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署之日，公司股权结构如下图所示：



#### 1、控股股东

北京兴源物业股份有限公司前十大股东持股情况为：

序号	股东名称	股东性质	持股数（股）	持股比例
1	北京兴源置业集团有限公司	法人	6,962,750	58.02%
2	赵亚东	自然人	852,250	7.10%
3	陈永杰	自然人	630,000	5.25%

4	姜瑶	自然人	625,000	5.21%
5	温杰	自然人	360,000	3.00%
6	张宝林	自然人	303,000	2.53%
7	魏作斌	自然人	270,000	2.25%
8	宋涛	自然人	180,000	1.50%
9	费珏华	自然人	162,000	1.35%
10	冯瑞金	自然人	157,250	1.31%
合计			10,502,250	87.52%

根据现行《公司法》第二百一十六条的规定：控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东；实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

据此认定，兴业源物业控股股东为北京兴源置业集团有限公司，控股股东性质为法人股东，持股数量为 6,962,750.00 股，直接持股比例为 58.02%。兴源置业集团向兴业源物业委派董事三人，分别为赵亚东（董事长）、尹渤海、吴磊，故兴源置业所享有的表决权足以对股东大会、董事会产生重大影响。通过查询兴业源物业工商档案，自公司成立以来控股股东一直为北京兴源置业集团有限公司，未发生变化。基本信息如下：

公司名称	北京兴源置业集团有限公司
注册号	110228001498189
住所	北京市密云县鼓楼东大街3号山水大厦4层418室-25
法定代表人	陈永杰
成立日期	2000年08月10日
经营范围	专业承包；房地产开发、销售商品房；房地产信息咨询（除中介服务）；环保技术咨询；销售百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和一类易制毒化学品）、建筑材料、机械电气设备；出租商业用房；投资管理。（领取本执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可。）

## 2、实际控制人

通过查询北京兴源置业集团有限公司工商档案，兴源置业股权结构如下：

序号	股东名称	股东性质	出资额（万元）	出资比例
----	------	------	---------	------

1	北京福若润天能源设备有限公司	法人	4,000	34.72%
2	陈永杰	自然人	3,600	31.25%
3	北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	法人	1,200	10.42%
4	北京黄河龙源投资管理有限公司	法人	1,120	9.72%
5	杨留长	自然人	400	3.47%
6	郑宏斌	自然人	400	3.47%
7	胡胤	自然人	200	1.74%
8	宋涛	自然人	200	1.74%
9	杨春波	自然人	200	1.74%
10	陈鹏	自然人	200	1.74%
合计			11,520	100.00%

陈永杰先生系北京兴源置业集团有限公司创始人之一，持股比例为 31.25%，为兴源置业集团有限公司的第二大股东。虽股权比例并不绝对突出，但陈永杰先生自 2002 年起至今担任兴源置业董事长（未设立董事会前担任执行董事），并能够对兴源置业日常经营做出重要决策。

北京兴源置业集团第一大股东北京福若润天能源设备有限公司持股比例为 34.72%，根据北京市中瑞律师事务所律师谭伟业于 2015 年 8 月 4 日对北京福若润天能源设备有限公司控股股东韩晓庆先生访谈记录，福若润天持有兴源置业的股权是以财务投资为目的，并未直接派人参与兴源置业的经营管理。北京兴源宏瑞投资顾问有限公司与北京黄河龙源投资管理有限公司均为战略投资者，持有兴源置业的股权是以财务投资为目的，并未直接派人参与经营管理。

陈永杰先生现直接持有北京兴业源物业管理股份有限公司 5.25% 股份，通过北京兴源置业集团有限公司间接持有公司 18.13% 股份，陈永杰直接和间接控制公司合计 23.38% 股份；陈永杰先生通过股东大会、董事会决议影响北京兴业源物业管理的经营管理决策及管理人员的选任，根据实质重于形式原则，项目组认为公司实际控制人为陈永杰。

陈永杰，男，1965 年 6 月 4 日出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历，具有工程师、房地产评估师证。1987 年 7 月至 1991 年 12 月中房集团北京公司预算部副主任、经营部主任，1992 年 1 月至 1995 年 1 月中房集团威海公司总经理助理，1995 年 1 月至 1997 年 7 月中房集团北京物业公司副总经理；1997 年 7 月至 2000 年 12 月中

房集团咨询总公司总经理，2000年12月至今北京兴源置业集团有限公司董事长。

公司实际控制人在报告期内一直为陈永杰先生，未发生变化。

### （三）公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有5%以上股份股东的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司的股东共有40名，前十名股东持股明细表如下：

序号	股东	股东性质	持股数（股）	持股比例（%）	是否存在质押或争议
1	北京兴源置业集团有限公司	法人	6,962,750.00	58.02	否
2	赵亚东	自然人	852,250.00	7.10	否
3	陈永杰	自然人	630,000.00	5.25	否
4	姜瑶	自然人	625,000.00	5.21	否
5	温杰	自然人	360,000.00	3.00	否
6	张宝林	自然人	303,000.00	2.53	否
7	魏作斌	自然人	270,000.00	2.25	否
8	宋涛	自然人	180,000.00	1.50	否
9	费珏华	自然人	162,000.00	1.35	否
10	冯瑞金	自然人	157,250.00	1.31	否
	合计	-	10,502,250.00	87.52	-

### （四）公司股东相互间的关联关系

公司共有39名自然人股东，根据其出具的书面声明，除温东杰与温东艳是兄妹。陈永杰与温东杰、温东艳是表兄妹外，公司其他自然人股东之间不存在亲属关系，公司其他自然人股东与公司的其他股东不存在关联关系。

## 五、公司设立以来股本的形成及其变化情况

### （一）2001年07月，有限公司设立

北京兴业源物业管理有限公司成立于2001年11月01日，由北京兴源房地产开发有限公司、陈永杰、赵建令、宋涛、金钧、温东杰、魏作斌、温杰、李宝容、张艳宇共同出资组建，设立时注册资本为人民币100万元，其中，北京兴源房地产开发有限公司

45 万元，陈永杰等 9 位自然人股东出资 55 万元；公司经营范围：自有房屋的物业管理；房地产信息咨询（中介服务除外）；销售机械、电子设备、五金交电、化工（易制毒制品除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料。法定代表人为赵建令。

2001 年 10 月 24 日，北京昕兴云会计师事务所有限责任公司出具《北京兴业源物业管理有限公司验资报告》（兴云会验字（2001）第 621 号），对上述出资事宜进行了验证。兴业源有限设立时的股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	北京兴源房地产开发有限公司	45.00	45.00	货币
2	陈永杰	10.00	10.00	货币
3	赵建令	10.00	10.00	货币
4	宋涛	10.00	10.00	货币
5	温杰	6.50	6.50	货币
6	温东杰	5.00	5.00	货币
7	金钧	5.00	5.00	货币
8	李宝容	5.00	5.00	货币
9	魏作斌	3.00	3.00	货币
10	张艳宇	0.50	0.50	货币
合计		100.00	100.00	—

## （二）2002 年 11 月，公司第一次增加注册资本

2002 年 11 月 21 日，兴业源有限召开股东会并作出决议，同意将公司注册资本由 100 万元增加至 200 万元，新增资本由原股东北京兴源房地产开发有限公司、陈永杰、温杰、温东杰、李宝容及自然人焦宏庆、欧亚晖、王威、费珏华、张宝林认缴，通过公司章程修正案。

2002 年 12 月 02 日，北京昕兴云会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（兴云会验字[2002]第 851 号），对上述出资事宜进行了验证，新增注册资本已全部缴足。

2002 年 12 月 05 日，公司就上述事宜办理了工商变更登记。

此次变更后有限公司股东的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		变更前	变更后		
1	北京兴源房地产开发有限公司	45.00	100.00	50.00	货币
2	陈永杰	10.00	22.00	11.00	货币
3	赵建令	10.00	10.00	5.00	货币
4	宋涛	10.00	10.00	5.00	货币
5	温杰	6.50	10.00	5.00	货币
6	温东杰	5.00	10.00	5.00	货币
7	魏作斌	3.00	3.00	1.50	货币
8	金钧	5.00	5.00	2.50	货币
9	李宝容	5.00	8.50	4.25	货币
10	张艳宇	0.50	0.50	0.25	货币
11	焦宏庆	0.00	4.00	2.00	货币
12	欧亚晖	0.00	10.00	5.00	货币
13	王威	0.00	1.00	0.50	货币
14	费珏华	0.00	3.00	1.50	货币
15	张宝林	0.00	3.00	1.50	货币
合计	—		200.00	100.00	—

### （三）2004年02月，第一次股权转让，第一次变更法定代表人，第一次变更经营范围

2004年02月06日，有限公司召开股东会并作出决议：同意赵建令将所持有的股权（出资10万元，占注册资本的5%）全部转让给股东北京兴源房地产开发有限公司；同意免去赵建令执行董事职务并解聘其经理职务；公司变更法定代表人为陈永杰先生；同意公司经营范围，核减自有房屋的物业管理，增物业管理，停车场经营（其中“停车场经营”须取得专项审批后方可经营）；同意章程修正案。

同日，赵建令与北京兴源房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》，约定赵建令将所持公司股权（出资10万元，占注册资本的5%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司，转让价格为10万元。

2004年02月20日，公司就上述事宜办理了工商变更登记。此次变更后有限公司股东的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		变更前	变更后		
1	北京兴源房地产开发有限公司	100.00	110.00	55.00	货币
2	陈永杰	22.00	22.00	11.00	货币
3	宋涛	10.00	10.00	5.00	货币
4	温杰	10.00	10.00	5.00	货币
5	温东杰	10.00	10.00	5.00	货币
6	魏作斌	3.00	3.00	1.50	货币
7	金钧	5.00	5.00	2.50	货币
8	李宝容	8.50	8.50	4.25	货币
9	张艳宇	0.50	0.50	0.25	货币
10	焦宏庆	4.00	4.00	2.00	货币
11	欧亚晖	10.00	10.00	5.00	货币
12	王威	1.00	1.00	0.50	货币
13	费珏华	3.00	3.00	1.50	货币
14	张宝林	3.00	3.00	1.50	货币
合计	—	200.00	200.00	100.00	—

#### （四）2005年03月，第二次股权转让，第二次增加注册资本，第二次变更法定代表人，成立董事会

2005年02月21日，兴业源有限召开股东会并作出决议，同意：1、吸收焦延峰、李明更、王罡、郭莹、王建华、冯瑞金、王凤英、张金辉、杨艳娟、赵亚东、姜瑶、胡国涛、李姝梅、张昂昂、李晓峰、田杰为公司自然人股东；2、焦宏庆将所持有的股权（出资4万元，占注册资本的2%）全部转让给原股东北京兴源房地产开发有限公司；3、免去陈永杰公司执行董事职务并解聘其经理职务；4、同意修改公司章程。

2005年02月21日，焦宏庆与北京兴源房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》，约定焦宏庆将所持有的兴业源有限股权（出资4万元，占注册资本的2%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司，转让价格为4万元。

2005年02月22日，兴业源有限召开股东会并作出决议，同意：1、公司注册资本由200万元增加到500万元，新增资本由原股东北京兴源房地产开发有限公司、陈永杰、温杰、温东杰、魏作斌、金钧、费珏华、张宝林及新股东焦延峰、李明更、王罡、郭莹、

王建华、冯瑞金、王凤英、张金辉、杨艳娟、赵亚东、姜瑶、胡国涛、李姝梅、张昂昂、陈晓峰、田杰认缴；2、同意成立董事会，选举陈永杰、赵亚东、梁运斌担任公司董事职务；3、同意修改后的公司章程。同日，公司召开第一届第一次董事会，选举赵亚东担任董事长，并聘任其担任总经理职务，系公司法定代表人。

2005年03月03日，公司就上述事宜办理了工商变更登记，此次股权转让及增加注册资本完成后，有限公司股东的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		变更前	变更后		
1	北京兴源房地产开发有限公司	110.00	277.00	55.40	货币
2	陈永杰	22.00	35.00	7.00	货币
3	宋涛	10.00	10.00	2.00	货币
4	温杰	10.00	20.00	4.00	货币
5	温东杰	10.00	15.00	3.00	货币
6	魏作斌	3.00	10.00	2.00	货币
7	金钧	5.00	8.00	1.60	货币
8	李宝容	8.50	8.50	1.70	货币
9	张艳宇	0.50	0.50	0.10	货币
10	欧亚晖	10.00	10.00	2.00	货币
11	王威	1.00	1.00	0.20	货币
12	费珏华	3.00	9.00	1.80	货币
13	张宝林	3.00	8.00	1.60	货币
14	焦延峰	0.00	5.00	1.00	货币
15	李明更	0.00	5.00	1.00	货币
16	王罡	0.00	2.00	0.40	货币
17	郭莹	0.00	2.50	0.50	货币
18	王建华	0.00	0.50	0.10	货币
19	冯瑞金	0.00	1.00	0.20	货币
20	王凤英	0.00	0.50	0.10	货币
21	张金辉	0.00	0.50	0.10	货币
22	杨艳娟	0.00	0.50	0.10	货币
23	赵亚东	0.00	12.50	2.50	货币
24	姜瑶	0.00	30.00	6.00	货币
25	胡国涛	0.00	4.50	0.90	货币

26	李姝梅	0.00	2.50	0.50	货币
27	张昂昂	0.00	1.00	0.20	货币
28	陈晓峰	0.00	5.00	1.00	货币
29	田杰	0.00	15.00	3.00	货币
合计	—	200.00	500.00	100.00	—

### (五) 2006年05月，第三次股权转让

2006年03月20日，兴业源有限召开股东会并作出决议，同意：1、田杰、郭莹、李姝梅将其持有的公司股份全部转让给自然人魏作斌、李明更、焦延峰、张宝林、王瑞礼；2、北京兴源房地产开发有限公司将其持有的部分股权朱让给自然人王罡、陈晓峰、赵亚东、杨艳娟、王建华、王彩香、敖芳、刘淑云、黄保俊、邵靖、葛玲玲、陈建平、祁荣华、陈烁宇、白宁、吉永兴；3、通过公司章程修正案。

2006年03月20日，田杰、郭莹、李姝梅、北京兴源房地产开发有限公司分别与股东会决议批准的新老股东签署了《股权转让协议》，股权转让份额及价格详述如下：

序号	转让方	受让方	转股比例 (%)	原始出资额 (万元)	转让价格 (万元)
1	北京兴源 房地产开 发有限公 司	王罡	0.30	1.50	1.50
2		陈晓峰	0.50	2.50	2.50
3		赵亚东	0.30	1.50	1.50
4		杨艳娟	0.60	3.00	3.00
5		王建华	0.10	0.50	0.50
6		王彩香	0.20	1.00	1.00
7		敖芳	0.10	0.50	0.50
8		刘淑云	0.20	1.00	1.00
9		黄保俊	0.60	3.00	3.00
10		邵靖	0.50	2.50	2.50
11		葛玲玲	0.10	0.50	0.50
12		陈建平	0.30	1.50	1.50
13		祁荣华	0.60	3.00	3.00
14		陈烁宇	0.10	0.50	0.50
15		白宁	0.20	1.00	1.00
16		吉永兴	0.10	0.50	0.50
17	田杰	魏作斌	1.00	5.00	5.00

序号	转让方	受让方	转股比例 (%)	原始出资额 (万元)	转让价格 (万元)
18		李明更	1.00	5.00	5.00
19		焦延峰	1.00	5.00	5.00
20	郭莹	张宝林	0.50	2.50	2.50
21	李姝梅	王瑞礼	0.50	2.50	2.50

2006年05月16日,有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。此次变更后有限公司股东的出资情况如下:

序号	股东	出资额 (万元)		出资比例 (%)	出资方式
		变更前	变更后		
1	北京兴源房地产开发有限公司	277.00	253.00	50.60	货币
2	陈永杰	35.00	35.00	7.00	货币
3	宋涛	10.00	10.00	2.00	货币
4	温杰	20.00	20.00	4.00	货币
5	温东杰	15.00	15.00	3.00	货币
6	魏作斌	10.00	15.00	3.00	货币
7	金钧	8.00	8.00	1.60	货币
8	李宝容	8.50	8.50	1.70	货币
9	张艳宇	0.50	0.50	0.10	货币
10	欧亚晖	10.00	10.00	2.00	货币
11	王威	1.00	1.00	0.20	货币
12	费珏华	9.00	9.00	1.80	货币
13	张宝林	8.00	10.50	2.10	货币
14	焦延峰	5.00	10.00	2.00	货币
15	李明更	5.00	10.00	2.00	货币
16	王罡	2.00	3.50	0.70	货币
17	王建华	0.50	1.00	0.20	货币
18	冯瑞金	1.00	1.00	0.20	货币
19	王凤英	0.50	0.50	0.10	货币
20	张金辉	0.50	0.50	0.10	货币
21	杨艳娟	0.50	3.50	0.70	货币
22	赵亚东	12.50	14.00	2.80	货币
23	姜瑶	30.00	30.00	6.00	货币

序号	股东	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		变更前	变更后		
24	胡国涛	4.50	4.50	0.90	货币
25	张昂昂	1.00	1.00	0.20	货币
26	陈晓峰	5.00	7.50	1.50	货币
27	王彩香	0.00	1.00	0.20	货币
28	敖芳	0.00	0.50	0.10	货币
29	刘淑云	0.00	1.00	0.20	货币
30	黄保俊	0.00	3.00	0.60	货币
31	邵靖	0.00	2.50	0.50	货币
32	王瑞礼	0.00	2.50	0.50	货币
33	葛玲玲	0.00	0.50	0.10	货币
34	陈建平	0.00	1.50	0.30	货币
35	祁荣华	0.00	3.00	0.60	货币
36	陈烁宇	0.00	0.50	0.10	货币
37	白宁	0.00	1.00	0.20	货币
38	吉永兴	0.00	0.50	0.10	货币
合计	—	500.00	500.00	100.00	—

### （六）2006年05月，第二次变更经营范围

2006年4月29日，公司召开股东会，同意变更公司经营范围。公司原经营范围：物业管理；停车场经营；房地产信息咨询（中介服务除外）；销售机械、电子设备、五金交电、化工（易制毒制品除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料。现变更为：物业管理；停车场经营；房地产信息咨询（中介服务除外）；销售机械、电子设备、五金交电、化工（易制毒制品除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料；出租房屋，从事房地产经纪业务。

2006年06月02日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。

### （七）2007年03月，第四次股权转让

2007年02月02日，兴业源有限召开股东会并作出决议，同意李明更、邵靖、欧亚晖、王瑞礼、焦延峰、王彩香将所持公司股权全部转让给原股东北京兴源房地产开发有限公司。

欧亚晖、王瑞礼、李明更、邵靖、焦延峰、王彩香分别与北京兴源房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，约定将各自所持兴业源有限股权全部转让给北京兴源房地产开发有限公司，股权转让价格为原始出资额。

2007年07月19日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。此次变更后有限公司股东的出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		变更前	变更后		
1	北京兴源房地产开发有限公司	277.00	289.00	57.80	货币
2	陈永杰	35.00	35.00	7.00	货币
3	宋涛	10.00	10.00	2.00	货币
4	温杰	20.00	20.00	4.00	货币
5	温东杰	15.00	15.00	3.00	货币
6	魏作斌	15.00	15.00	3.00	货币
7	金钧	8.00	8.00	1.60	货币
8	李宝容	8.50	8.50	1.70	货币
9	张艳宇	0.50	0.50	0.10	货币
10	王威	1.00	1.00	0.20	货币
11	费珏华	9.00	9.00	1.80	货币
12	张宝林	10.50	10.50	2.10	货币
13	王罡	3.50	3.50	0.70	货币
14	王建华	1.00	1.00	0.20	货币
15	冯瑞金	1.00	1.00	0.20	货币
16	王凤英	0.50	0.50	0.10	货币
17	张金辉	0.50	0.50	0.10	货币
18	杨艳娟	3.50	3.50	0.70	货币
19	赵亚东	14.00	14.00	2.80	货币
20	姜瑶	30.00	30.00	6.00	货币
21	胡国涛	4.50	4.50	0.90	货币
22	张昂昂	1.00	1.00	0.20	货币
23	陈晓峰	7.50	7.50	1.50	货币
24	敖芳	0.50	0.50	0.10	货币
25	刘淑云	1.00	1.00	0.20	货币
26	黄保俊	3.00	3.00	0.60	货币

27	葛玲玲	0.50	0.50	0.10	货币
28	陈建平	1.50	1.50	0.30	货币
29	祁荣华	3.00	3.00	0.60	货币
30	陈烁宇	0.50	0.50	0.10	货币
31	白宁	1.00	1.00	0.20	货币
32	吉永兴	0.50	0.50	0.10	货币
合计	—	500.00	500.00	100.00	—

### (八) 2010年03月，第五次股权转让，第三次增加注册资本

2007年11月30日，王建华与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定王建华将所持公司股权（出资1万元，占注册资本0.2%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。2008年03月08日，金钧与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定金钧将所持公司股权（出资8万元，占注册资本1.6%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司，转让价格为8万元。2009年03月30日，白宁与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定白宁将所持公司股权（出资1万元，占注册资本0.2%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。2009年09月18日，刘淑云与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定刘淑云将所持公司股权（出资1万元，占注册资本0.2%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。2009年11月27日，王凤英与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定王凤英将所持公司股权（出资5千元，占注册资本0.1%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。2009年12月02日，陈建平与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，约定陈建平将所持公司股权（对应出资1.5万元，占注册资本0.3%）全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。

2009年12月25日，兴业源有限召开股东会并作出决议：1、同意吸收尹方园、李蓉、傅冰梅、鲍立国、孟钧、于海艳为公司自然人股东；2、同意王建华、金钧、刘淑云、白宁、陈建平、王凤英将所持公司股权全部转让给股东北京兴源房地产开发有限公司，同意北京兴源房地产开发有限公司将所持公司部分股权（对应出资6.5万元，占注册资本1.3%）转让给姜瑶；3、原注册资本500万元增加到1000万；4、新股东尹方园、李蓉、傅冰梅、鲍立国、孟钧、于海艳及原股东张宝林、敖芳、姜瑶、杨艳娟、张艳宇以货币方式认缴新增注册资本共计39.60万元；5、原股东以未分配利润认缴新增注册资本共计460.40万元；6、通过章程修正案。

2009年12月31日，北京兴源房地产开发有限公司与姜瑶签订《股权转让协议》，约定北京兴源房地产开发有限公司将所持公司部分股权（对应出资6.5万元，占注册资本1.3%）转让给姜瑶。

2010年01月21日，北京安瑞普会计师事务所有限公司出具《验资报告》（安瑞普验字[2010]第2012号），审验确认：截至2010年01月21日，公司累计共收到股东以货币缴纳的注册资本人民币539.60万元，以人民币未分配利润转增实收资本人民币460.40万元，已调整财务报表并进行相应的会计处理，共计缴纳注册资本人民币1000万元，实收资本人民币1000万元。

2010年03月25日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额(万元)	变更后出资额(万元)		出资比例(%)
		货币	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	289.00	295.50	302.00	59.75
2	陈永杰	35.00	35.00	28.00	6.30
3	宋涛	10.00	10.00	8.00	1.80
4	温杰	20.00	20.00	16.00	3.60
5	李宝容	8.50	8.50	6.80	1.53
6	魏作斌	15.00	15.00	12.00	2.70
7	张艳宇	0.50	2.50	0.40	0.29
8	张宝林	10.50	13.60	8.40	2.20
9	费珏华	9.00	9.00	7.200	1.62
10	王威	1.00	1.00	0.80	0.18
11	王罡	3.50	3.50	2.80	0.63
12	温东杰	15.00	15.00	--	1.50
13	冯瑞金	1.00	1.00	0.80	0.18
14	张金辉	0.50	0.50	0.40	0.09
15	赵亚东	14.00	14.00	23.20	3.72
16	姜瑶	30.00	38.50	24.00	6.25
17	陈晓峰	7.50	7.50	6.00	1.35
18	敖芳	0.50	1.50	0.40	0.19

序号	股东	变更前出资额(万元)	变更后出资额(万元)		出资比例(%)
		货币	货币	未分配利润	
19	黄保俊	3.00	3.00	2.40	0.54
20	祁荣华	3.00	3.00	2.40	0.54
21	陈烁宇	0.50	0.50	0.40	0.09
22	吉永兴	0.50	0.50	0.40	0.09
23	张昂昂	1.00	1.00	0.80	0.18
24	胡国涛	4.50	4.50	3.60	0.81
25	葛玲玲	0.50	0.50	0.40	0.09
26	杨艳娟	3.50	5.00	2.80	0.78
27	孟钧	0.00	4.00	--	0.40
28	于海艳	0.00	4.00	--	0.40
29	李蓉	0.00	5.00	--	0.50
30	傅冰梅	0.00	5.00	--	0.50
31	鲍立国	0.00	7.00	--	0.70
32	尹方园	0.00	5.00	--	0.50
合计		500.00	539.60	460.40	100.00
			1,000.00		

根据《中华人民共和国企业所得税法（2007年修订）》股东以未分配利润转增股本应缴纳个人所得税。自然人股东陈永杰等存在以未分配利润转增股本的情形，个人所得税已依法缴纳。

### （九）2010年08月，第三次变更经营范围

2010年7月22日，公司召开股东会，同意变更公司经营范围。公司原经营范围：物业管理；停车场经营；房地产信息咨询（中介服务除外）；销售机械、电子设备、五金交电、化工（易制毒制品除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料；出租房屋，从事房地产经纪业务。现变更为：物业管理；停车场经营；房地产信息咨询（中介服务除外）；销售机械、电子设备、五金交电、化工（易制毒制品除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料；出租房屋，从事房地产经纪业务；以下经营范围限分支机构经营：住宿。

2010年08月，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。

## (十) 2011年06月，第六次股权转让，第一次变更公司住所

2011年02月18日，兴业源有限召开股东会并作出决议：

1、同意杨艳娟、葛玲玲、胡国涛、尹方园将所持公司股权全部转让给股东北京兴源房地产开发有限公司；2、同意将公司住所由“北京市密云县西智路口番字牌工业小区”变更为“北京市密云县鼓楼东大街3号山水大厦4层418室-26”；3、通过公司章程修正案。

2011年02月18日，杨艳娟、葛玲玲、胡国涛、尹方园分别与北京兴源房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，约定杨艳娟、葛玲玲、胡国涛、尹方园将所持公司股权全部转让给北京兴源房地产开发有限公司。

2011年06月22日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	295.50	302.00	310.50	308.80	61.93
2	陈永杰	35.00	28.00	35.00	28.00	6.30
3	宋涛	10.00	8.00	10.00	8.00	1.80
4	温杰	20.00	16.00	20.00	16.00	3.60
5	李宝容	8.50	6.80	8.50	6.80	1.53
6	魏作斌	15.00	12.00	15.00	12.00	2.70
7	张艳宇	2.50	0.40	2.50	0.40	0.29
8	张宝林	13.60	8.40	13.60	8.40	2.20
9	费珏华	9.00	7.200	9.00	7.200	1.62
10	王威	1.00	0.80	1.00	0.80	0.18
11	王罡	3.50	2.80	3.50	2.80	0.63
12	温东杰	15.00	--	15.00	--	1.50
13	冯瑞金	1.00	0.80	1.00	0.80	0.18
14	张金辉	0.50	0.40	0.50	0.40	0.09
15	赵亚东	14.00	23.20	14.00	23.20	3.72
16	姜瑶	38.50	24.00	38.50	24.00	6.25

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
17	陈晓峰	7.50	6.00	7.50	6.00	1.35
18	敖芳	1.50	0.40	1.50	0.40	0.19
19	黄保俊	3.00	2.40	3.00	2.40	0.54
20	祁荣华	3.00	2.40	3.00	2.40	0.54
21	陈烁宇	0.50	0.40	0.50	0.40	0.09
22	吉永兴	0.50	0.40	0.50	0.40	0.09
23	张昂昂	1.00	0.80	1.00	0.80	0.18
24	孟钧	4.00	--	4.00	--	0.40
25	于海艳	4.00	--	4.00	--	0.40
26	李蓉	5.00	--	5.00	--	0.50
27	傅冰梅	5.00	--	5.00	--	0.50
28	鲍立国	7.00	--	7.00	--	0.70
合计		1000.00		539.60	460.40	100.00
				1,000.00		

### （十一）2012年03月，第四次增加注册资本

2012年02月17日，兴业源有限召开股东会并作出决议：

1、同意吸收甘欢秋、张根荣、李具为公司自然人股东；2、同意原注册资本1000万元增加到1060万元；3、同意公司原股东赵亚东、张宝林、鲍立国、冯瑞金、陈烁宇、孟钧、吉永兴、张金辉以及新股东甘欢秋、张根荣、李具以货币方式认缴新增出资共计60万元；4、通过公司章程修正案。

2012年03月16日，北京方诚会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（方会验字[2012]0343号），经审验确认：截至2012年03月16日止，公司已收到赵亚东、张宝林、鲍立国、冯瑞金、陈烁宇、孟钧、吉永兴、张金辉、甘欢秋、张根荣、李具缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币60万元（陆拾万元整），全体股东以货币资金出资140.4万元，其中60万元作为注册资本增资，其余80.4万元计入资本公积。

2012年03月19日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次变更完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	310.50	308.80	310.500	308.80	58.42
2	陈永杰	35.00	28.00	35.000	28.00	5.94
3	宋涛	10.00	8.00	10.000	8.00	1.70
4	温杰	20.00	16.00	20.000	16.00	3.40
5	李宝容	8.50	6.80	8.500	6.80	1.44
6	魏作斌	15.00	12.00	15.000	12.00	2.55
7	张艳宇	2.50	0.40	2.500	0.40	0.27
8	张宝林	13.60	8.40	22.600	8.40	2.92
9	费珏华	9.00	7.200	9.000	7.20	1.53
10	王威	1.00	0.80	1.000	0.80	0.17
11	王罡	3.50	2.80	3.500	2.80	0.59
12	温东杰	15.00	--	15.000	--	1.42
13	冯瑞金	1.00	0.80	5.125	0.80	0.56
14	张金辉	0.50	0.40	4.625	0.40	0.47
15	赵亚东	14.00	23.20	26.000	23.20	4.64
16	姜瑶	38.50	24.00	38.500	24.00	5.91
17	陈晓峰	7.50	6.00	7.500	6.00	1.27
18	敖芳	1.50	0.40	1.500	0.40	0.18
19	黄保俊	3.00	2.40	3.000	2.40	0.51
20	祁荣华	3.00	2.40	3.000	2.40	0.51
21	陈烁宇	0.50	0.40	4.625	0.40	0.47
22	吉永兴	0.50	0.40	4.625	0.40	0.47
23	张昂昂	1.00	0.80	1.000	0.80	0.17
24	孟钧	4.00	--	8.125	--	0.77
25	于海艳	4.00	--	4.000	--	0.38
26	李蓉	5.00	--	5.000	--	0.47
27	傅冰梅	5.00	--	5.000	--	0.47
28	鲍立国	7.00	--	13.000	--	1.23
29	甘欢秋	0.00	--	4.125	--	0.39
30	张根荣	0.00	--	4.125	--	0.39

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
31	李具	0.00	--	4.125	--	0.39
合计		539.60	460.40	599.600	460.40	100.00
		1000.00		1,060.00		

## （十二）2013年03月，第五次增加注册资本

2013年02月22日，公司召开股东会并通过如下决议：

1、同意原注册资本1060万元增加到1120万元；2、同意公司原股东赵亚东、张宝林、鲍立国、冯瑞金、陈烁宇、吉永兴、甘欢秋、张根荣以及新股东温东艳、徐研、吴丽舫、靳康宁以货币方式认缴新增出资共计60万元；3、通过公司章程修正案。

2013年03月14日，北京方诚会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（方会验字[2013]0173号），经审验确认：截至2013年03月14日止，公司已收到赵亚东、张宝林、鲍立国、冯瑞金、陈烁宇、吉永兴、甘欢秋、张根荣、温东艳、徐研、吴丽舫、靳康宁缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币60万元（陆拾万元整），全体股东以货币资金出资140.4万元，其中60万元作为注册资本增资，其余80.4万元计入资本公积。

2013年03月18日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次变更完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	310.500	308.80	310.500	308.800	55.29
2	陈永杰	35.000	28.00	35.000	28.000	5.63
3	宋涛	10.000	8.00	10.000	8.000	1.61
4	温杰	20.000	16.00	20.000	16.000	3.21
5	李宝容	8.500	6.80	8.500	6.800	1.37
6	魏作斌	15.000	12.00	15.000	12.000	2.41
7	张艳宇	2.500	0.40	2.500	0.400	0.26
8	张宝林	22.600	8.40	31.600	8.400	3.75

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
9	费珏华	9.000	7.20	9.000	7.200	1.53
10	王威	1.000	0.80	1.000	0.800	0.16
11	王罡	3.500	2.80	3.500	2.800	0.56
12	温东杰	15.000	--	15.000	--	1.34
13	冯瑞金	5.125	0.80	8.725	0.800	0.85
14	张金辉	4.625	0.40	4.625	0.400	0.45
15	赵亚东	26.000	23.20	38.000	23.200	5.46
16	姜瑶	38.500	24.00	38.500	24.000	5.58
17	陈晓峰	7.500	6.00	7.500	6.000	1.21
18	敖芳	1.500	0.40	1.500	0.400	0.17
19	黄保俊	3.000	2.40	3.000	2.400	0.48
20	祁荣华	3.000	2.40	3.000	2.400	0.48
21	陈烁宇	4.625	0.40	8.225	0.400	0.77
22	吉永兴	4.625	0.40	8.225	0.400	0.77
23	张昂昂	1.000	0.80	1.000	0.800	0.16
24	孟钧	8.125	--	8.125	--	0.73
25	于海艳	4.000	--	4.000	--	0.36
26	李蓉	5.000	--	5.000	--	0.45
27	傅冰梅	5.000	--	5.000	--	0.45
28	鲍立国	13.000	--	19.600	--	1.75
29	甘欢秋	4.125	--	7.725	--	0.69
30	张根荣	4.125	--	7.725	--	0.69
31	李具	4.125	--	4.125	--	0.37
32	徐妍	0.00	--	3.600	--	0.32
33	温东艳	0.00	--	3.600	--	0.32
34	吴丽舫	0.00	--	3.600	--	0.32
35	靳康宁	0.00	--	3.600	--	0.32
合计		599.600	460.40	659.600	460.400	100.00
		1,060.00		1120.00		

### （十三）2014年03月，第七次股权转让

2014年02月24日，兴业源有限召开股东会：

1、同意吉永兴将所持有公司部分股权（对应出资3.5万元，占注册资本0.31%）转让给赵亚东；2、同意孟钧将所持有的股权（对应出资8.125万元，占注册资本的0.73%），于海艳将所持有的股权（对应出资4万元，占注册资本的0.36%），张昂昂将所持有的股权（对应出资1.8万元，占注册资本的0.16%），甘欢秋将所持有的股权（对应出资7.725万元，占注册资本的0.69%），全部转让给北京兴源房地产开发有限公司；靳康宁将所持有的股权（对应出资3.6万元，占注册资本的0.32%），全部转让给冯瑞金；李具将所持有的股权（对应出资4.125万元，占注册资本的0.37%），吴丽舫将所持有的股权（对应出资3.6万元，占注册资本的0.5%），吉永兴将所持有的股权（对应出资3.5万元，占注册资本的0.31%），转让给赵亚东。

2014年03月24日，甘欢秋、于海艳、张昂昂、孟钧分别与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，将其持有兴业源有限的股权转让给北京兴源房地产开发有限公司。靳康宁与冯瑞金签订《股权转让协议》，将其持有兴业源有限的股权转让给冯瑞金。吉永兴、吴丽舫、李具分别与赵亚东签订《股权转让协议》，将其持有兴业源有限的股权转让给赵亚东。

2014年03月24日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次变更完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	310.500	308.800	331.350	309.600	57.23
2	陈永杰	35.000	28.000	35.000	28.000	5.63
3	宋涛	10.000	8.000	10.000	8.000	1.61
4	温杰	20.000	16.000	20.000	16.000	3.21
5	李宝容	8.500	6.800	8.500	6.800	1.37
6	魏作斌	15.000	12.000	15.000	12.000	2.41
7	张艳宇	2.500	0.400	2.500	0.400	0.26
8	张宝林	31.600	8.400	31.600	8.400	3.57
9	费珏华	9.000	7.200	9.000	7.200	1.53
10	王威	1.000	0.800	1.000	0.800	0.16

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
11	王罡	3.500	2.800	3.500	2.800	0.56
12	温东杰	15.000	--	15.000	--	1.34
13	冯瑞金	8.725	0.800	12.325	0.800	1.17
14	张金辉	4.625	0.400	4.625	0.400	0.45
15	赵亚东	38.000	23.200	49.225	23.200	6.47
16	姜瑶	38.500	24.000	38.500	24.000	5.58
17	陈晓峰	7.500	6.000	7.500	6.000	1.21
18	敖芳	1.500	0.400	1.500	0.400	0.17
19	黄保俊	3.000	2.400	3.000	2.400	0.48
20	祁荣华	3.000	2.400	3.000	2.400	0.48
21	陈烁宇	8.225	0.400	8.225	0.400	0.77
22	吉永兴	8.225	0.400	4.725	0.400	0.46
23	李蓉	5.000	--	5.000	--	0.45
24	傅冰梅	5.000	--	5.000	--	0.45
25	鲍立国	19.600	--	19.600	--	1.75
26	张根荣	7.725	--	7.725	--	0.69
27	徐妍	3.600	--	3.600	--	0.32
28	温东艳	3.600	--	3.600	--	0.32
合计		659.600	460.400	659.600	460.400	100.00
		1120.00		1120.00		

根据《中华人民共和国企业所得税法（2007年修订）》股东以未分配利润转增股本应缴纳个人所得税。自然人股东陈永杰等存在以未分配利润转增股本的情形，个人所得税已依法缴纳。

#### （十四）2014年07月，第八次股权转让、第六次增加注册资本

2014年07月10日，兴业源有限召开股东会并作出决议：

1、同意鲍立国、吉永兴将其持有的公司股权全部转让给北京兴源房地产开发有限公司；2、同意张宝林、陈烁宇、徐妍、冯瑞金、张金辉将所持有兴业源有限的部分股权转让给北京兴源房地产开发有限公司；3、同意注册资本由1120万元增加到1200万

元；4、同意新增注册资本由原股东赵亚东、张宝林、陈烁宇、徐妍、冯瑞金、张金辉、张根荣、温东艳，以及新股东李建峰、靳康宁、叶文强、刘希、贾永宏、黄月霞、李书光、焦芳、梁瑞君、张树壮、王星星、夏玉巧、张雪雯认缴。5、通过修订的公司章程。

2014年07月22日，鲍立国、吉永兴、张宝林、陈烁宇、徐妍、冯瑞金、张金辉分别与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》。

2014年08月25日，北京安瑞普会计师事务所有限公司出具《验资报告》（安瑞普验字[2014]2016号），经审验确认：截至2014年08月25日止，公司已收到赵亚东、张宝林、陈烁宇、徐妍、冯瑞金、张金辉、张根荣、温东艳、鲍立国、李建峰、靳康宁、叶文强、刘希、贾永宏、黄月霞、李书光、焦芳、梁瑞君、张树壮、王星星、夏玉巧、张雪雯缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币80万元（捌拾万元整），全体股东以货币资金出资187.20万元，其中80.00万元作为注册资本增资，其余107.20万元计入资本公积。

2014年07月30日，有限公司就上述事宜办理了工商变更登记。本次变更完成后，兴业源有限股本结构如下：

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
1	北京兴源房地产开发有限公司	331.350	309.600	386.275	310.00	58.02
2	陈永杰	35.000	28.000	35.000	28.000	5.25
3	宋涛	10.000	8.000	10.000	8.000	1.50
4	温杰	20.000	16.000	20.000	16.000	3.00
5	李宝容	8.500	6.800	8.500	6.800	1.28
6	魏作斌	15.000	12.000	15.000	12.000	2.25
7	张艳宇	2.500	0.400	2.500	0.400	0.24
8	张宝林	31.600	8.400	21.9	8.400	2.53
9	费珏华	9.000	7.200	9.000	7.200	1.35
10	王威	1.000	0.800	1.000	0.800	0.15
11	王罡	3.500	2.800	3.500	2.800	0.53
12	温东杰	15.000	--	15.000	--	1.25
13	冯瑞金	12.325	0.800	14.925	0.800	1.31
14	张金辉	4.625	0.400	4.225	0.400	0.39

序号	股东	变更前出资额（万元）		变更后出资额（万元）		出资比例（%）
		货币	未分配利润	货币	未分配利润	
15	赵亚东	49.225	23.200	62.025	23.200	7.10
16	姜瑶	38.500	24.000	38.500	24.000	5.21
17	陈晓峰	7.500	6.000	7.500	6.000	1.13
18	敖芳	1.500	0.400	1.500	0.400	0.16
19	黄保俊	3.000	2.400	3.000	2.400	0.45
20	祁荣华	3.000	2.400	3.000	2.400	0.45
21	陈烁宇	8.225	0.400	9.225	0.400	0.8
22	李蓉	5.000	--	5.000	--	0.42
23	傅冰梅	5.000	--	5.000	--	0.42
24	张根荣	7.725	--	11.325	--	0.94
25	徐妍	3.600	--	7	--	0.58
26	温东艳	3.600	--	7.2	--	0.60
27	鲍立国	19.600	--	5.7	--	0.48
28	李建峰	0.00	--	3	--	0.25
29	靳康宁	0.00	--	3	--	0.25
30	叶文强	0.00	--	3	--	0.25
31	刘希	0.00	--	2.4	--	0.20
32	贾永宏	0.00	--	2.2	--	0.18
33	黄月霞	0.00	--	2	--	0.17
34	李书光	0.00	--	1.6	--	0.13
35	焦芳	0.00	--	1.8	--	0.15
36	梁瑞君	0.00	--	2.3	--	0.19
37	张树壮	0.00	--	1.4	--	0.12
38	王星星	0.00	--	1.4	--	0.12
39	夏玉巧	0.00	--	0.9	--	0.08
40	张雪雯	0.00	--	1.8	--	0.15
合计		659.600	460.400	739.600	460.400	100.00
		1120.00		1,200.000		

### （十五）2014年11月，改制为股份公司

2014年10月20日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华专字（2014）

第 BJ05-017 号”《审计报告》载明：截至 2014 年 8 月 31 日，公司经审计的净资产为 37,693,822.07 元。

2014 年 10 月 27 日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字 [2014] 第 040041 号”《评估报告》载明：截至 2014 年 8 月 31 日，公司的净资产评估价值为 8,496.07 万元。

2014 年 11 月 9 日，有限公司召开临时股东会，决议以 2014 年 8 月 31 日为基准日，将公司整体变更设立为股份有限公司。全体发起人共同签署了《发起人协议书》。

2014 年 11 月 10 日，公司召开创立大会，一致同意以有限公司全体股东作为发起人，以公司经审计的截至 2014 年 8 月 31 日的净资产 37,693,822.07 元折合为股本 12,000,000 股，整体变更为股份公司。

2014 年 11 月 11 日，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“中兴华验字（2014）第 BJ05-013 号”《验资报告》，确认发起人出资额已按时足额缴纳。

2014 年 12 月 1 日，北京市工商行政管理局核发注册号为 110228003367999 的《企业法人营业执照》。股份公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数（股）	持股比例
1	北京兴源置业集团有限公司	法人	6,962,750	58.02%
2	赵亚东	自然人	852,250	7.10%
3	陈永杰	自然人	630,000	5.25%
4	姜瑶	自然人	625,000	5.21%
5	温杰	自然人	360,000	3.00%
6	张宝林	自然人	303,000	2.53%
7	魏作斌	自然人	270,000	2.25%
8	宋涛	自然人	180,000	1.50%
9	费珏华	自然人	162,000	1.35%
10	冯瑞金	自然人	157,250	1.31%
11	李宝容	自然人	153,000	1.28%
12	温东杰	自然人	150,000	1.25%
13	陈晓峰	自然人	135,000	1.13%
14	张根荣	自然人	113,250	0.94%
15	陈烁宇	自然人	96,250	0.80%

16	温东艳	自然人	72,000	0.60%
17	徐妍	自然人	70,000	0.58%
18	王罡	自然人	63,000	0.53%
19	鲍立国	自然人	57,000	0.48%
20	黄保俊	自然人	54,000	0.45%
21	祁荣华	自然人	54,000	0.45%
22	李蓉	自然人	50,000	0.42%
23	傅冰梅	自然人	50,000	0.42%
24	张金辉	自然人	46,250	0.39%
25	靳康宁	自然人	30,000	0.25%
26	李建峰	自然人	30,000	0.25%
27	叶文强	自然人	30,000	0.25%
28	张艳宇	自然人	29,000	0.24%
29	刘希	自然人	24,000	0.20%
30	梁瑞君	自然人	23,000	0.19%
31	贾永宏	自然人	22,000	0.18%
32	黄月霞	自然人	20,000	0.17%
33	敖芳	自然人	19,000	0.16%
34	王威	自然人	18,000	0.15%
35	焦芳	自然人	18,000	0.15%
36	张雪雯	自然人	18,000	0.15%
37	李书光	自然人	16,000	0.13%
38	张树壮	自然人	14,000	0.12%
39	王星星	自然人	14,000	0.12%
40	夏玉巧	自然人	9,000	0.08%
合计			12,000,000	100.00%

### （十六）2014年12月，股份公司第一次变更董事会成员

2014年12月8日，兴业源物业召开第一届董事会第二次会议，审议通过《关于变更部分董事的议案》，决定召开2014年度第一次临时股东大会。2014年12月29日，兴业源物业召开2014年第一次临时股东大会，审议通过《关于变更公司部分董事的议案》。鉴于公司原董事陈之平、王楠、李晓提出了辞去公司董事职务的申请，审议通过初选公司董事的决议，董事会成员变更为：赵亚东、张宝林、尹渤海、徐妍、吴磊五人。

2015年1月29日，股份公司就上述事宜办理了工商变更登记。

## 六、公司重大资产重组情况

报告期内公司无重大资产重组情况。

## 七、公司分公司及参股公司基本情况

截止本公开转让说明书签署日，公司拥有三家分公司，两家参股公司。

### （一）分公司基本情况

#### 1、朝阳分部

北京兴业源物业管理股份有限公司朝阳分部于2004年11月17日经北京市工商行政管理局朝阳分局批准设立，现持有注册号为110105007776526的《营业执照》。根据该执照：营业场所：北京市朝阳区安苑路20号1号楼302室。负责人：赵亚东。经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务。

#### 2、海淀部

北京兴业源物业管理股份有限公司海淀部于2004年05月08日经北京市工商行政管理局海淀分局批准设立，现持有注册号为110108006917842的《营业执照》。根据该执照：营业场所：北京市海淀区惠普南里14号地下一层111号。负责人：赵亚东。经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务；出租办公用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 3、天津分公司

北京兴业源物业管理股份有限公司天津分公司于2010年12月07日经天津市滨海新区工商行政管理局批准设立，现持有注册号为120192000071132的《营业执照》。根据该执照：营业场所：天津空港经济区西二道82号丽港大厦裙房二层202-C156。负责人：冯瑞金。经营范围：物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）参股公司

#### 1、北京乾源典当有限公司

北京乾源典当有限公司成立于 2011 年 12 月 20 日，由北京兴源房地产开发有限公司（后更名为“北京兴源置业集团有限公司”）、北京宏业丰源商贸有限公司、北京兴业源物业管理有限公司（后更名为“北京兴业源物业管理股份有限公司”）、北京兴源投资管理有限责任公司与自然人陈定旺共同出资组建。乾源典当注册地址为北京市海淀区普惠南里十四号羊坊店中心学区办公楼 1 层，法定代表人王楠，注册资本 2000 万元人民币。乾源典当经营范围：许可经营项目：动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。一般经营项目：无。乾源典当已取得由中华人民共和国商务部颁发的《典当经营许可证》以及由北京市公安局颁发的特种行业许可证。股东的姓名（名称）、出资额、出资时间以及出资方式如下：

股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例 %	出资时间	出资方式
北京兴源置业集团有限公司	1000	50	2011-02-15	货币
北京宏业丰源商贸有限公司	200	10	2011-02-15	货币
北京兴业源物业管理股份有限公司	200	10	2011-02-15	货币
北京兴源投资管理有限责任公司	200	10	2011-02-15	货币
陈定旺	400	20	2011-02-16	货币
<b>合计</b>	<b>2000</b>	<b>100</b>	--	-

## 2、北京宏业丰源商贸有限公司

北京宏业丰源商贸有限公司成立于 2007 年 11 月 19 日，目前持有北京市工商行政管理局密云分局颁发的注册号为 110000010629846 的《企业法人营业执照》。住所：北京市密云县康居南区综合楼 15 楼 3 层；法定代表人：王楠；注册资本：5000 万元人民币；经营范围：销售预包装食品；销售建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、金属材料、装修装饰材料、炉料、焦炭、农产品、针织品、纺织品、服装、鞋帽、日用杂货、卫生间用具、办公用文具、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、家用电器、金属矿石、非金属矿石、谷物、豆类、薯类；会议服务；经济贸易咨询；租赁农业机械、建筑工程机械、建筑工程设备、计算机；仓储服务、货运代理；劳务服务；货物进出口。

股东的姓名（名称）、出资额、出资时间以及出资方式如下：

股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资时间	出资方式
北京兴源置业集团有限公司	3000	60	2007-11-19	货币
北京兴业源物业管理股份有限公司	500	10	2007-11-19	货币
北京泰业源园林绿化工程科技有限公司	500	10	2007-11-19	货币
北京恒业源建筑工程有限公司	1000	20	2007-11-19	货币
合计	5000	100	--	-

## 八、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）公司董事

1、赵亚东，男，1970年4月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，硕士学历，具有高级经济师资质。1993年7月至1995年1月，任国营798厂技术员，1995年2月至2001年3月，任北京四通松下电工有限公司大区经理；2001年4月至2003年10月，任龙腾创想科技有限公司市场总监；2003年11月至2014年11月，任北京兴业源物业管理有限公司执行董事、总经理，现任股份公司董事长、总经理，任期三年。

2、张宝林，男，1966年11月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有建筑电气高级工程师资质。1988年8月至1996年12月，历任北京首钢设计院电气工程师、设计员、组长；1997年1月至1998年7月，任北京安泰建业设备安装有限公司技术主管；1998年8月至1999年4月，任北京首安（中美合资）工业消防有限公司设计员；1999年5月至2001年4月，任北京安泰建业设备安装有限公司总工程师；2001年5月至2002年5月，任北京斯贝兰房地产开发有限公司电气工程师；2002年5月至2004年12月，任北京兴源房地产开发有限公司电气工程师；2004年12月至今，历任北京兴业源物业管理有限公司总工程师、副总经理、常务副总经理；2011年12月至2014年10月，任北京兴源时代置业有限公司副总经理；现任股份公司董事、副总经理，任期三年。

3、尹渤海，男，1977年6月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。2000年10月至2010年12月就职于爱华国际集团，由财务经理到副总经理；2011年1月至2012年2月脱产接受培训注册会计师专业课程；2012年3月至2013年3月任洛娃科技实业集团公司企管办经理；2013年4月至今任北京兴源置业集团资产运营部副

经理。现任股份公司董事，任期三年。

4、徐妍，女，1984年11月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有高级人力资源管理师（一级），注册物业管理师。2007年7月至今，历任北京兴业源物业管理有限公司人事专员、主管、部门经理、总经理助理；现任股份公司董事，任期三年。

5、吴磊，男，1979年7月8日出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。2005年4月8日至2010年6月，历任中国光大银行北京花园路支行柜员、办公室主任、理财中心主任；2010年6月至2011年6月，任北京金信大有资产管理公司总经理助理；2011年6月至2012年4月任北京荣信恒泰投资管理有限责任公司副总经理；2012年4月至今任北京乾源典当有限公司副总经理；现任股份公司董事，任期三年。

## （二）公司监事

1、温杰，女，1962年9月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，高级会计师。1981年7月至1988年8月任公安大学劳服公司出纳；1988年8月至1990年7月就读于北方交通大学；1990年7月至1998年12月任中国公共关系公司财务部经理；1998年12月至2000年8月任中房集团公司财务部经理；2000年8月至今任北京兴源置业集团有限公司总经理助理；2010年9月至今任北京兴源宏瑞投资顾问有限公司董事长兼总经理；现任股份公司监事会主席，任期三年。

2、鄢映辉，男，1971年7月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1993年7月至1994年7月，任中国测绘报社采编部编辑、记者；1994年7月至2001年6月，任国家测绘局人事教育劳动司教育处主任科员；2001年6月至2004年4月，任信永中和会计师事务所管理咨询部咨询经理；2004年5月至2005年11月，任明天控股（集团）有限责任公司体制改革部负责人；2005年11月至2007年1月，任北京世纪盛汇咨询服务有限责任公司董事总经理；2007年2月至2012年9月，任方圆标志认证集团有限公司客户服务与培训部部长；2012年9月至2014年4月，任今典投资集团有限公司行政人事中心总监；2014年4月至今，任北京兴源置业集团有限公司人力行政总监；现任股份公司监事，任期三年。

3、尤芳，女，1986年6月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2008年12月至2012年4月，任北京兴业源物业管理有限公司项目管理员、质检员、客

服代表；现任股份公司职工代表监事，任期三年。

### （三）公司高级管理人员

1、赵亚东，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况（一）公司董事”。

2、张宝林，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况（一）公司董事”。

3、马兰，女，1964年7月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，会计师职称。1983年1月至1986年12月，任北京亚太书刊发行公司出纳；1987年1月至1988年12月，任北京华联工艺品有限公司会计；1989年1月至1991年6月，任北京雪兰毛衫厂成本会计；1991年7月至1997年4月，任北京电器仪表技术公司主管会计；1997年5月至1998年5月，任北京亚视金朗大酒店总账会计、经理助理；1998年6月至2004年4月，任北京电视事业开发集团下属北京文轩宾馆财务经理和北京嘉利华汽车技术有限公司财务经理；2004年5月至2004年12月任北京思科信息有限责任公司财务经理；2005年1月至2005年12月，任和路雪（北京）有限公司管理会计；2006年1月至2008年5月，任北京东方中原数码科技有限公司重庆、沈阳分公司财务经理；2008年5月至2014年8月，任北京兴源房地产开发有限公司主管会计；2014年9月至今，任北京兴业源物业管理有限公司财务负责人；现任股份公司财务总监，任期三年。

4、冯瑞金，女，1969年12月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有注册物业管理师资质。1994年7月至2000年7月，任兰州飞天大酒店西餐厅领班。2000年8月至2004年8月，任兰州瑞欣电子有限公司营销主管；2004年9月至今，历任北京兴业源物业管理有限公司客服部主管、经理、项目经理、总务部经理、市场部经理；现任股份公司董事会秘书，任期三年。

## 九、公司最近两年一期主要会计数据和财务指标

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	11,136.70	6,163.90	5,904.91
股东权益合计（万元）	5,996.42	4,355.12	2,936.77
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	5,996.42	4,355.12	2,936.77

每股净资产（元）	5.00	3.63	2.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	5.00	3.63	2.62
资产负债率（母公司,%）	46.16	25.05	46.21
流动比率（倍）	1.89	2.50	1.29
速动比率（倍）	1.88	2.49	1.27
<b>项目</b>	<b>2015年1-4月</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>
营业收入（万元）	1,999.56	8,202.18	6,696.46
净利润（万元）	1,641.30	1,399.15	1,032.82
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,641.30	1,399.15	1,032.82
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-435.68	942.77	282.21
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）	-435.68	942.77	282.21
毛利率（%）	24.01	28.23	29.21
净资产收益率（%）	31.71	38.38	40.98
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	-8.42	25.86	11.20
基本每股收益（元/股）	1.3678	1.2202	0.9347
稀释每股收益（元/股）	1.3678	1.2202	0.9347
应收帐款周转率（次）	5.65	20.19	22.79
存货周转率（次）	118.53	495.31	374.44
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-398.38	385.23	1,304.65
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.33	0.32	1.16

**公司主要财务指标计算公式如下：**

(1) 毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）÷主营业务收入×100%

(2) 净资产收益率=净利润÷加权平均净资产×100%

(3) 净资产收益率（扣除非经常性损益）=[净利润-非经常性损益（1-所得税率）]÷  
加权平均净资产×100%

(4) 基本每股收益=归属于普通股股东的当期净利润÷当期实际发行在外普通股的加  
权平均数

(5) 稀释每股收益=稀释调整后的归属于普通股股东当期净利润÷当期实际发行在外普通股与稀释性潜在普通股的加权平均数

(6) 资产负债率(母公司)=负债总额÷资产总额×100%

(7) 流动比率=流动资产÷流动负债

(8) 速动比率=(流动资产-预付账款-存货-其他流动资产)÷流动负债

(9) 应收账款周转率=主营业务收入÷[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)÷2]

(10) 存货周转率=主营业务成本÷[(期初存货净值+期末存货净值)÷2]

(11) 资产周转率=主营业务收入÷[(期初资产值+期末资产值)÷2]

## 十、本次申请挂牌的有关机构

### (一) 主办券商

名称：南京证券股份有限公司

法定代表人：步国旬

住所：江苏省南京市大钟亭8号

电话：025-83367888

传真：025-83367377

项目负责人：彭立伟

项目组成员：彭立伟、裴中同、岳晋、陈以哲

### (二) 律师事务所

名称：北京市中瑞律师事务所

负责人：许军利

联系地址：北京市朝阳区北辰东路8号北京国际会议中心1层102室

邮政编码：100101

电话：010-84985890

传真：010-84992026

经办律师：谭伟业、张会

### (三) 会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：王全洲

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

电话：010-82250666

传真：010-82250851

经办注册会计师：李冬梅、陈英茹

#### **（四）资产评估机构**

名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

法定代表人：赵向阳

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室

电话：010-51667811

传真：010-82253743

经办资产评估师：张凯军，刘骥

#### **（五）证券登记结算机构**

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

法定代表人：王彦龙

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

#### **（六）申请挂牌证券交易场所**

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号

电话：010-63889513

传真：010-63889514

## 第二节 公司业务

### 一、公司主要业务及主要服务

#### (一) 主要业务

公司成立于 2001 年，是一家专业的物业管理服务提供商，主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。目前，公司管理和服务的项目类型主要包括商业写字楼、汽车 4S 店、高等院校以及少量住宅小区的物业管理等。公司多年来一直致力于物业行业细分市场的开拓，尤其在汽车 4S 店、高等院校等类型物业方面积累了丰富的经验，形成了公司在该领域的特色和品牌。

最近两年一期内，公司的主营业务收入来源于物业管理服务收入、停车场经营收入及其他收入(包括广告收入、装修管理费、快餐管理费等附属服务收入等)。公司的其他业务收入，主要是自有房屋的租赁收入。各业务板块中，物业管理服务收入是公司的主要收入来源，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月份，物业管理服务收入分别为 57,870,742.19 元、71,353,714.95 元、18,611,718.17 元，占业务总收入的比重分别为 92.07%、92.45%和 94.19%。最近两年一期营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

服务类别	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
物业管理服务收入	18,611,718.17	93.08	71,353,714.95	86.99	57,870,742.19	86.42
停车场经营收入	1,045,815.35	5.23	4,867,834.85	5.93	4,346,631.33	6.49
其他	102,322.61	0.51	955,391.49	1.16	634,990.13	0.95
<b>主营业务收入小计</b>	<b>19,759,856.13</b>	<b>98.82</b>	<b>77,176,941.29</b>	<b>94.09</b>	<b>62,852,363.65</b>	<b>93.86</b>
其他业务收入	235,733.08	1.18	4,844,870.01	5.91	4,112,253.03	6.14

营业收入 合计	19,995,589.21	100.00	82,021,811.30	100.00	66,964,616.68	100.00
------------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

## （二）公司的主要服务

### 1、物业管理基础服务

针对商业写字楼及住宅小区等类型物业项目，公司以提供基础物业管理服务为主，具体包括保洁服务、保安服务、工程维修服务、会议服务、绿化护理服务、名车 4S 店及校园专属服务等。

#### （1）保洁服务

根据服务合同内容对物业公共区域及业主或客户特约区域（公共区域包括：院区、楼道、卫生间、门窗及玻璃、开水设施及其他公用区域；特约区域包括：客户办公区、业主家中等）进行的日常卫生清洁、垃圾清运和集中卫生开荒与家具保养维护等相关服务。

#### （2）保安服务

根据服务合同内容对项目管理区域内提供安全保卫、消防安全等方面的服务，具体包括门卫执勤、治安巡逻、中控消防值机等。服务人员有责任及时发现可疑人员、安全隐患，并及时有效处置，确保客户或业主的生命财产安全，做到防火、防盗、防破坏及对服务区域内的维护秩序等。

#### （3）工程维修服务

根据服务合同内容保障物业项目区域内公共设施设备的完好及正常运行，主要包括供水、供电、供暖管道、电梯及空调系统或锅炉系统等设备的故障维修和运行维护，建筑物、道路以及园区内公共设施等的维护，以保证客户或业主的工作和生活秩序。

#### （4）日常会议服务

为甲方会议召开提供全程服务，如：会议接待、会场布置、会议设施（音响、话筒、投影等）调试、会议期间礼仪等。

### （5）绿化护理服务

依照绿化维护，对物业项目园区内的绿地、绿植、树木等的日常养护。包括：浇灌、施肥、树木修剪、草坪修剪、打药、各种虫病治理等。

### （6）名车 4S 店专属服务

公司经过多年的发展与尝试，总结出了一套针对名车 4S 店的服务措施及管理方法。结合特定客户群体需求和 4S 店品牌定位，公司致力于为其提供高品质和值得信赖的个性化建议与服务措施。

### （7）校园专属服务

公司长期服务于各类大专院校，其中不乏清华、北大等国内一流学府。除了传统的设备管理、卫生清洁、安全保障等，公司还提供图书管理、学生公寓管理、实验室管理、体育馆管理、周年庆典等针对校园的专属服务。

## 2、停车场经营服务

负责对物业项目内停车场日常进出车辆进行管理。具体包括停车场规划、报批备案、停车场内设施维护保养、停车证办理、车辆看护、车辆指挥、费用收取等，同时负责停车场消防设施的定期检查、派员维修或更换。最近两年一期内，公司的停车场经营服务主要包括望海楼和兴源大厦的停车管理服务项目。

## 3、自有房屋出租

公司提供出租的房屋主要包括海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼、海淀区车公庄西路乙 19 号 2 层和海淀区普惠南里 14 号。

## 4、住宅小区拓展服务

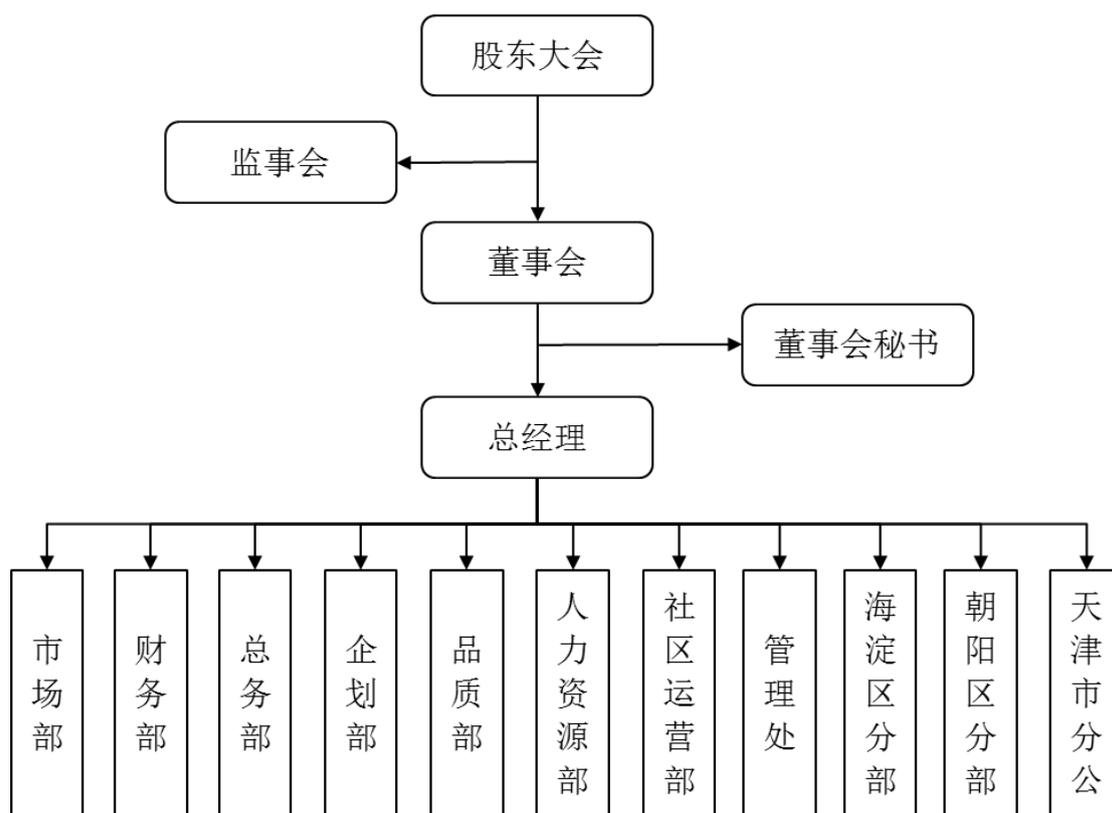
针对住宅小区项目，公司在原有物业服务的基础上，借助互联网、移动互联网、物联网等新兴信息科技，通过线上公众平台与线下服务体验的结合，多渠道挖掘客户需求，正努力开发更多拓展服务和增值服务。

服务项目	具体内容
智能物业服务	信息发布、自助缴费、报事报修、智能安防、服务监督.....

社区家居服务	健康养老、商品团购、宠物服务、快递投送.....
社区商务服务	商旅服务.....
社区金融服务	代收代缴、理财咨询.....

## 二、组织结构及业务流程

### (一) 内部组织结构图



公司已经建立了较为健全的管理机构，各职能部门分工明确，运行有效。公司在北京下设朝阳分部和海淀部，天津设有一家分公司，各分部及分公司的基本情况如下：

#### 1、北京兴业源物业管理股份有限公司朝阳分部

企业名称	北京兴业源物业管理股份有限公司朝阳分部
注册号	110228003367999
住所	北京市密云县鼓楼东大街3号山水大厦4层418室-26
负责人	赵亚东
成立日期	2001年11月1日
经营范围	住宿（限分支机构经营）；物业管理；停车场经营；出租办公用房。

## 2、北京兴业源物业管理股份有限公司海淀部

企业名称	北京兴业源物业管理股份有限公司海淀部
注册号	110108006917842
住所	北京市海淀区普惠南里14号地下一层111号
负责人	赵亚东
成立日期	2004年5月8日
经营范围	物业管理；机动车公共停车场服务；出租办公用房。

## 3、北京兴业源物业管理股份有限公司天津分公司

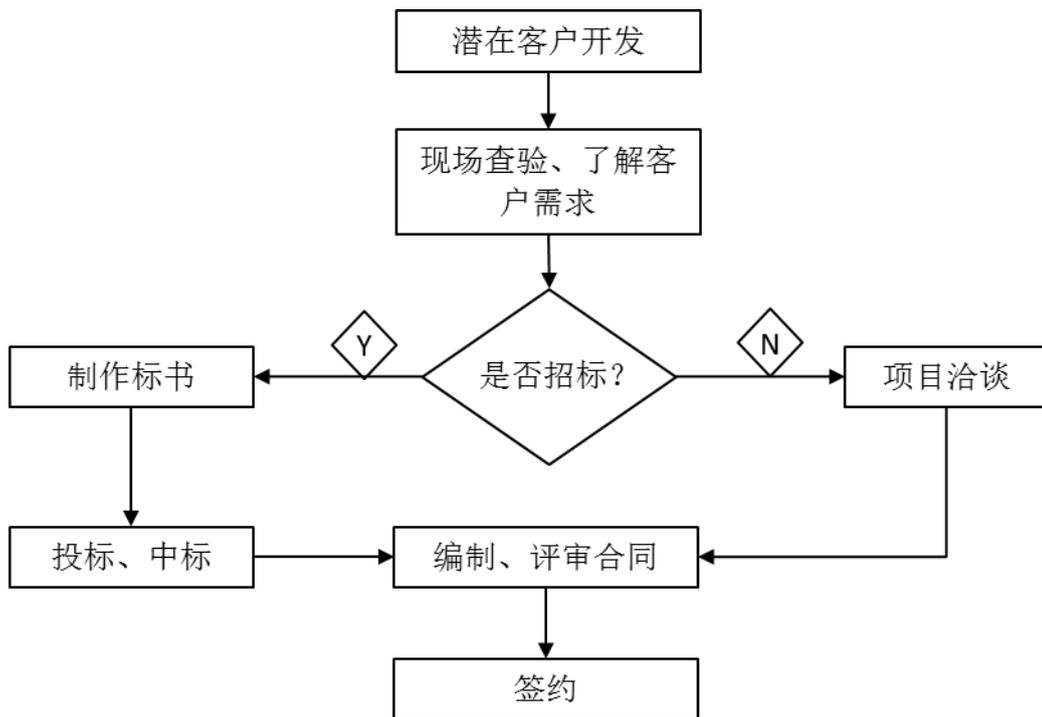
企业名称	北京兴业源物业管理股份有限公司天津分公司
注册号	120192000071132
住所	天津空港经济区西二道82号丽港大厦裙房二层202-C156
负责人	冯瑞金
成立日期	2010年12月07日
经营范围	物业管理服务

## (二) 业务流程

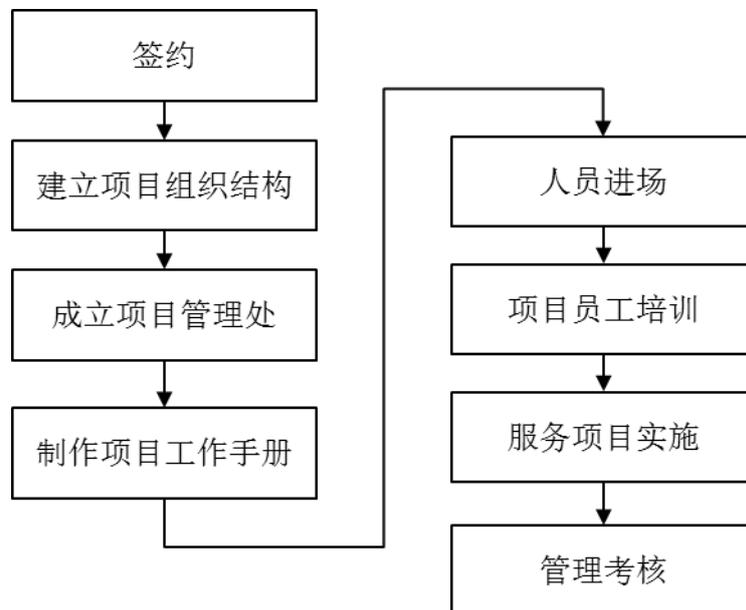
物业经营管理服务是公司的核心业务，经过多年发展和积累，公司逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司在物业管理服务中导入ISO9001 质量标准管理体系、ISO14001 环境标准管理体系、OHSAS18001 职业健康管理体系，运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管，公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验，能够满足多种类型客户的个性化需求。

公司物业管理服务工作流程，通常分为项目接管前（项目投标）阶段及项目接管后阶段：项目接管前期阶段主要包括现场查验、制作标书、投标；项目接管后阶段主要包括签署合同、成立项目管理处、人员进场、组织岗前培训、项目制作工作操作手册、纳入公司工作考核管理等。具体业务流程图如下所示：

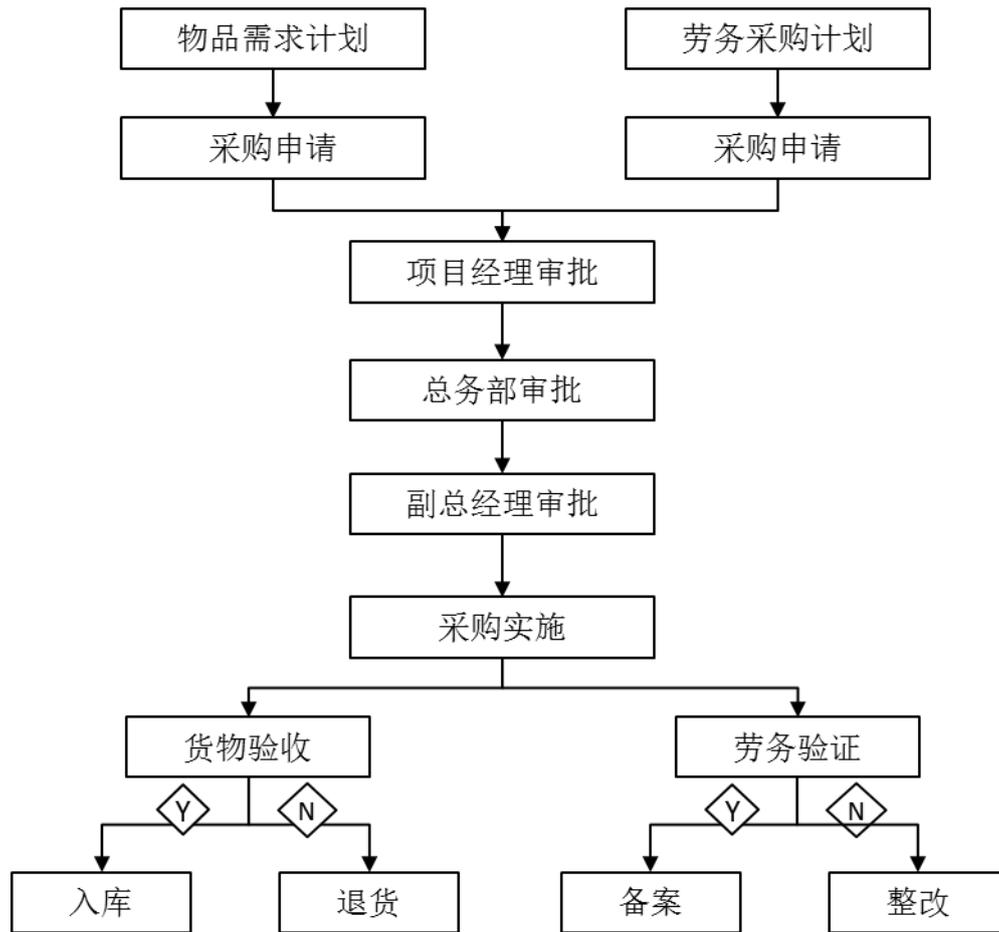
### 1、项目接管前阶段



### 2、项目接管后阶段



### 3、采购流程



### 三、与业务相关的关键资源要素

#### (一) 主要无形资产情况

##### 1、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 2 处土地使用权。

序号	坐落	地号	用途	土地使用权人	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	0818003004001	配套	有限公司	508.86
2	海淀区车公庄西路乙 19 号	080400300009000000	办公	有限公司	34.41

注：公司目前正将归属于“北京兴业源物业管理有限公司”的土地使用权所有者变更为“北京兴业源物业管理股份有限公司”。

##### 2、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有注册商标 3 项，具体情况如下：

序号	注册申请 商标	注册号	核定服务项目	有效期限	注册人
1	兴业源物业	第 7594218 号	(第 39 类) 托运; 导航; 仓库出租; 信件投递	2011.09.07 -2021.09.06	有限公司
2	兴业源物业	第 7594190 号	(第 36 类) 资本投资; 担保; 典当; 保险统计; 邮票估价; 不动产出租; 不动产管理; 公寓出租; 办公室出租; 受托管理	2010.11.21 -2020.11.20	有限公司
3	兴业源物业	第 7594206 号	(第 37 类) 建筑施工监 督; 安装门窗; 室内装潢 管理; 供暖设备的安装和 修理; 办公司用机器和设 备的安装、保养和维修; 照明设备的安装和修理; 汽车清洗; 灭鼠; 火警器 的安装于修理; 空调设备 的安装于修理	2010.11.28 -2020.11.27	有限公司

注：公司目前正将归属于“北京兴业源物业管理有限公司”的商标权所有者变更为“北京兴业源物业管理股份有限公司”。

### 3、专利权

截至本转让说明书签署之日，公司无专利权。

## (二) 业务许可、资质及取得证书情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司获得的经营资质、许可以及认证证书如下表所示：

序号	名称与级别	证书编号	颁发单位	颁证日期	有效期	所属单位
1	物业服务企业 资质证书-二级	京物企资 二 [2007]021 号	中华人民共 和国住房和城 乡建设部	2002.11.7	-	股份公司
2	ISO9001: 2008 质量管理体系 认证	-	北京联合置 业认证有限公 司	2014.06.17	2016.06.16	股份公司
3	ISO14001: 2004 环境管理 体系认证	-	北京联合置 业认证有限公 司	2013.06.17	2016.06.16	股份公司

4	OHSAS18001: 2007 职业健康 安全管理体系 认证	-	北京联合置 业认证有限公 司	2013.06.17	2016.06.16	股份公司
---	--	---	----------------------	------------	------------	------

### (三) 特许经营权情况

公司所提供的产品和服务不属于特许经营业务，无特许经营权。

### (四) 重要固定资产情况

#### 1、固定资产情况

公司的重要固定资产主要包括机械设备、运输工具、电子设备等。截至 2015 年 4 月 30 日，公司固定资产原值为 4,793,254.56 元，净值为 2,216,580.00 元，总体成新率为 46.24%，具体情况如下：

项目	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
固定资产原值	184,671.00	2,562,854.00	2,045,729.56	4,793,254.56
固定资产净值	136,185.94	1,644,727.66	435,666.40	2,216,580.00
成新率	73.75%	64.18%	21.30%	46.24%

#### 2、房屋及建筑物

截至本转让说明书签署日，公司共拥有 2 处自有房产及 1 处房产的 50 年使用权，具体情况如下：

序号	房屋位置	房屋所有权证证号	所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	京房权证海其移字第 0022085 号	公司	1024.62
2	海淀区车公庄西路乙 19 号 2 层 207	X 京房权证海字第 169989 号	公司	246.17
3	海淀区普惠南里 14 号	无	北京市海淀区 羊坊店中 心学区	3605.88

注 1：海淀区普惠南里 14 号房产属于北京市海淀区羊坊店中心学区与公司合作投资建设，房屋产权归北京市海淀区羊坊店中心学区所有，公司拥有所分得 3605.88 m<sup>2</sup>房产 50 年的无偿使用权，有效期至 2051 年。

注 2：公司关联公司北京恒业源建筑工程有限公司向中国工商银行股份有限公司北京丰台支行申请贷款 17,600,000 元（大写：壹仟柒佰陆拾万元），贷款期限自 2013 年 4 月 17 日至 2016 年 4 月 16 日。公司以其名下土地及房产为该笔债权提供抵押担保，抵押物清单：

名称	权属证明	所在地	评估价值
房产	京房权证海其移字第 0022085 号	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	831 万元
土地	京海国用（2006 转）第 3750 号	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	630 万元
合计	-	-	1461 万元

## （五）房屋租赁情况

截至本转让说明书签署日，公司租赁了 1 处房产用于办公，具体情况如下：

	面积（m <sup>2</sup> ）	出租人	坐落位置	租金（元）	租赁期限
1	482.94	北京翠微大厦股份有限公司	北京朝阳区安苑路 20 号 1 号楼世纪兴源大厦 3 层 302、303 室	789,703.49 (2015.5.1-2017.4.30)	2011.5.1-2013.4.30 2013.5.1-2015.4.30 2015.5.1-2017.4.30

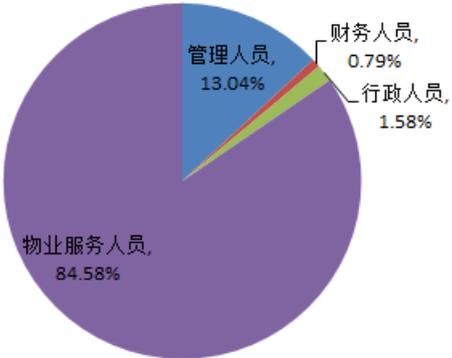
## （六）员工情况

### 1、员工人数及结构

截至本转让说明书签署日，公司在职员工人数为 253 人，员工构成情况如下：

#### （1）岗位结构

岗位	人数	占比
管理人员	33	13.04%
财务人员	2	0.79%
行政人员	4	1.58%
物业服务人员	214	84.58%
合计	253	100.00%



#### （2）教育程度结构

教育程度	人数	占比
本科及以上	17	6.72%
大专	47	18.58%
中专及以下	189	74.70%
合计	253	100.00%

### (3) 年龄结构

年龄	人数	占比
30岁以下	54	21.34%
31-40岁	67	26.48%
41-50岁	72	28.46%
51岁及以上	60	23.72%
合计	253	100.00%

## 2、核心业务人员情况

截至本转让说明书签署之日，公司共拥有核心业务人员 5 名，具体情况如下：

序号	姓名	年龄	学习及工作经历	现任职务	持股比例
1	赵亚东	45	男，1970年4月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，硕士学历，具有高级经济师资质。1993年7月至1995年1月，任国营798厂技术员，1995年2月至2001年3月，任北京四通松下电工有限公司大区经理；2001年4月至2003年10月，任龙腾创想科技有限公司市场总监；2003年11月至2014年11月，任北京兴业源物业管理股份有限公司执行董事、董事长、总经理，现任股份公司董事长、总经理，任期三年。	董事长兼总经理	7.10%
2	张宝林	49	男，1966年11月出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有建筑电气高级工程师资质。1988年8月至1996年12月，历任北京首钢设计院电气工程师、设计员、组长；1997年1月至1998年7月，任北京安泰建业设备安装有限公司技术主	董事兼副总经理	2.53%

			管；1998年8月至1999年4月，任北京首安（中美合资）工业消防有限公司设计员；1999年5月至2001年4月，任北京安泰建业设备安装有限公司总工程师；2001年5月至2002年5月，任北京斯贝兰房地产开发有限公司电气工程师；2002年5月至2004年12月，任北京兴源房地产开发有限公司电气工程师；2004年12月至今，历任北京兴业源物业管理有限公司总工程师、副总经理、常务副总经理；现任股份公司董事、副总经理，任期三年。		
3	徐妍	31	女，1984年11月28日出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有高级人力资源管理师（一级），注册物业管理师。2007年7月至2011年1月，任北京兴业源物业管理有限公司人力资源部人事专员，2011年2月至2011年12月，任北京兴业源物业管理有限公司人力资源部人事主管，2012年1月至2012年10月，任北京兴业源物业管理有限公司企划部经理，2012年11月至2013年3月，任北京兴业源物业管理有限公司企划部经理兼人力资源部经理，2013年4月至2013年12月，任北京兴业源物业管理有限公司企划部经理兼人力资源部经理兼品质部经理，2014年1月至今，任股份公司总经理助理。	总经理助理	0.58%
4	鲍立国	65	男，1950年12月18日出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，高中学历。1986年之前，内蒙古插队；1986年6月至2004年10月，华北电管局；2004年10月至2005年7月，北京兴业源物业管理有限公司，兴源大厦项目管理处，工程部经理，2005年7月至2009年12月，北京兴业源物业管理有限公司，望海楼项目管理处，项目经理，2010年1月至今，任股份公司总经理助理。	总经理助理	0.48%
5	陈烁宇	33	女，1982年11月10日出生，汉族，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，具有物业管理员证、项目负责人证。2004年3月至2005年2月北京房业源销售公司任销售代表；2005年2月至2007年8月北京兴业源物业管理有限公司任人力资源部主管；2007年8月至2008年5月北京兴	总经理助理	0.80%

			业源物业管理有限公司任望海楼项目管理处客服部主管;2008年6月至2010年12月 北京兴业源物业管理有限公司任兴源大厦项目经理;2011年1月至2013年12月 北京兴业源物业管理有限公司兼任多个项目项目经理;2014年1月至今,任股份公司总经理助理。		
--	--	--	---	--	--

### 3、核心业务人员变动情况

最近两年一期内,公司核心业务人员保持稳定,未发生重大变动。

## 四、业务经营情况

### (一) 收入情况

#### 1、业务收入构成

最近两年一期内,公司的主营业务收入具体包括物业管理服务收入、停车场经营收入,以及广告收入、装修管理费、快餐管理费等附属服务收入,其他业务收入主要为自有房屋的租赁收入。公司业务的具体构成情况如下表所示:

单位:万元

服务类别	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
物业管理服务收入	18,611,718.17	93.08	71,353,714.95	86.99	57,870,742.19	86.42
停车场经营收入	1,045,815.35	5.23	4,867,834.85	5.93	4,346,631.33	6.49
其他	102,322.61	0.51	955,391.49	1.16	634,990.13	0.95
<b>主营业务收入小计</b>	<b>19,759,856.13</b>	<b>98.82</b>	<b>77,176,941.29</b>	<b>94.09</b>	<b>62,852,363.65</b>	<b>93.86</b>
其他业务收入	235,733.08	1.18	4,844,870.01	5.91	4,112,253.03	6.14
<b>营业收入合计</b>	<b>19,995,589.21</b>	<b>100.00</b>	<b>82,021,811.30</b>	<b>100.00</b>	<b>66,964,616.68</b>	<b>100.00</b>

### (二) 客户情况

#### 1、主要消费群体

公司一家专业的物业管理服务提供商，目前，公司的客户主要包括商业写字楼、高等院校、汽车 4S 店以及住宅小区。

## 2、前五名客户情况

### (1) 2015 年 1-4 月前五名客户情况：

2015 年 1-4 月，公司销售总额 19,995,589.21 元，其中前五名客户合计销售金额占销售总额的 32.22%，具体的销售金额及占销售总额的比例如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占当期销售总额的比例
1	清华大学	1,846,714.84	9.24%
2	中国建筑科学研究院	1,599,976.11	8.00%
3	北京翠微大厦股份有限公司	1,237,970.69	6.19%
4	央视国际网络有限公司	1,019,697.76	5.10%
5	北京北电科林电子有限公司	907,548.40	4.54%
前五大客户销售总额合计		6,611,907.80	33.07%
2015 年 1-4 月销售总额		<b>19,995,589.21</b>	<b>100%</b>

### (2) 2014 年前五名客户情况：

2014 年度，公司销售总额 82,021,811.30 元，其中前五名客户合计销售金额占销售总额的 25.59%，具体的销售金额及占销售总额的比例如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占当期销售总额的比例
1	央视国际网络有限公司	5,652,647.55	6.89%
2	北京翠微大厦股份有限公司	4,817,223.02	5.87%
3	清华大学	4,206,403.33	5.13%
4	中国建筑科学研究院	4,132,567.39	5.04%
5	北京百得利汽车贸易有限公司	2,180,441.40	2.66%
前五大客户销售总额合计		20,989,282.69	25.59%
2014 年销售总额		<b>82,021,811.30</b>	<b>100%</b>

### (3) 2013 年前五名客户情况

2013 年度，公司销售总额 66,964,616.68 元，其中前五名客户合计销售金额占销售总额的 32.09%，具体的销售金额及占销售总额的比例如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占当期销售总额的比例
1	清华大学	5,002,614.82	7.47%
2	央视国际网络有限公司	4,975,227.74	7.43%
3	北京翠微大厦股份有限公司	4,820,756.90	7.20%
4	松下电气及其（北京）有限公司	3,455,280.67	5.16%
5	北京百得利汽车进出口集团有限公司	3,237,473.00	4.83%
前五大客户销售总额合计		21,491,353.13	32.09%
2013年销售总额		<b>66,964,616.68</b>	<b>100%</b>

### （三）采购情况

#### 1、采购情况

最近两年一期内，公司采购的产品和服务主要包括：劳务采购，如保安人员、保洁人员、设备维修等；材料采购，如服装、绿化工具、保洁用品、办公用品等。

#### 2、前五名供应商情况

##### （1）2015年1-4月前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	采购额占当期采购总额的比例
1	北京双子星保洁服务有限公司	1,606,526.73	40.38%
2	华信中安（北京）保安服务有限公司	312,300.00	7.85%
3	北京金亚停车场管理有限公司	270,900.00	6.81%
4	北京蓝天洁净保洁服务有限公司	192,509.00	4.84%
5	戎威远保安服务（北京）有限公司	122,600.00	3.08%
前五大供应商采购总额合计		<b>2,504,835.73</b>	<b>62.97%</b>
2015年1-4月采购总额		<b>3,978,079.59</b>	<b>100.00%</b>

##### （2）2014年前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	采购额占当期采购总额的比例
1	北京京鑫保洁服务有限公司	7,761,513.98	39.92%
2	华信中安（北京）保安服务有限公司	1,539,453.00	7.92%
3	北京金亚停车场管理有限公司	1,293,515.60	6.65%
4	戎威远保安服务（北京）有限公司	1,107,660.00	5.70%

5	北京蓝天洁净保洁服务有限公司	656,343.43	3.38%
前五大供应商采购总额合计		<b>12,358,486.01</b>	<b>63.56%</b>
2014 年度采购总额		<b>19,442,890.94</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 2013 年前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购额 (元)	采购额占当期采购总额的比例
1	北京京鑫保洁服务有限公司	8,549,612.65	51.07%
2	北京金恒达停车场管理有限公司	1,994,000.00	11.91%
3	华信中安 (北京) 保安服务有限公司	1,714,147.00	10.24%
4	戎威远保安服务 (北京) 有限公司	402,000.00	2.40%
5	北京盛世洁物业管理有限公司	368,200.00	2.20%
前五大供应商采购总额合计		<b>13,027,959.65</b>	<b>77.82%</b>
2013 年度采购总额		<b>16,740,452.38</b>	<b>100%</b>

### (四) 重大合同及履行情况

最近两年一期内，公司签订或履行的对公司生产经营活动、财务状况或未来发展具有重要影响的合同（物业服务合同金额在 200 万元以上，采购合同金额在 100 万元以上，以及其它有重要影响的合同），具体情况如下：

#### 1、物业服务合同

序号	合同相对方	合同内容	签订时间	合同期间	合同金额 (元/年)	履行状态
1	北京百得利汽车进出口集团有限公司	物业服务	2013.12.18	2014.1.1-2014.12.31	11,958,477.00	履行完毕
2	北京北电科林电子有限公司	物业服务	2013.09.01	2013.09.01-2014.08.31	2,486,442.00	履行完毕
3	北京翠微大厦股份有限公司	保洁服务	2014.1.1	2014.1.1-2014.12.31	4,131,824.08	履行完毕
4	中国建筑科学研究院	保洁、会务服务	2014.1.1	2014.1.1-2014.12.31	2,883,243.74	履行完毕
5	清华大学房地产管理处	物业服务	2013.2.28	2012.12.25-2014.12.24	2,784,463.00	履行完毕

	等					
6	北京市海淀区青少年活动管理中心	物业服务	2014.9.1	2014.9.1-2015.8.31	2,195,310.00	正在履行
7	北京百得利汽车进出口集团有限公司	物业服务	2015.1.28	2015.2.1-2016.1.31	8,393,962.00	正在履行
8	北京翠微大厦股份有限公司	物业服务	2015.1.1	2015.1.1-2015.12.31	3,119,688.00	正在履行

## 2、采购合同

序号	合同相对方	合同内容	签订时间	合同期间	合同金额(元/年)	履行状态
1	华信中安(北京)保安服务有限公司	劳务采购	2014.1.1	2014.1.1-2014.12.31	1,302,000.00	履行完毕
2	北京金亚停车场管理有限公司	劳务采购	2014.1.1	2014.1.1-2014.12.31	1,260,000.00	履行完毕
3	北京京鑫保洁服务有限公司	劳务采购	2013.7.10	2014.8.1-2014.12.31	1,326,000.00	履行完毕
4	北京双子星保洁服务有限公司	劳务采购	2015.1.1	2015.1.1-2015.12.31	1,944,000.00	正在履行
5	华信中安(北京)保安服务有限公司	劳务采购	2015.1.1	2015.1.1-2015.12.31	1,153,200.00	正在履行

## 3、借款合同

序号	贷方	借方	借款金额(元)	借款日期	还款日期	备注
1	中国工商银行北京丰台支行	公司	3,600,000.00	2014.9.3	2015.9.2	最高额抵押合同(2012丰台抵字0025号)、陈永杰及陈琰个人连带保证
2	南京证券股份有限公司	公司	最高授信70,270,000.00	2015.3.20	2015.9.19	融资融券业务合同

## 五、公司商业模式

公司的商业模式主要是依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为写字楼、高等院校、汽车 4S 店和住宅小区等提供物业后勤保障服务。公司物业管理项目主要通过市场公开招标或洽谈的方式取得，项目接管后统一配备人力资源、采购服务用材料及设备，部分用工采用劳务外包等方式组织实施，并最终通过完成合同约定的物业管理项目，获取收入和现金流。

### （一）项目经营模式

公司采用放权经营模式，以各项目管理处为单位独自管理以及经营结算，各项目负责人年初与公司签订经营目标责任书，项目在公司规章制度框架内从管理、财务成本核算及运作等各个方面都自主经营，保证了项目负责人对项目管理的决策权和灵活性，也激发了项目负责人的主观能动性和创新活力，保证了公司总体经营收入和利润的持续稳定增长。

### （二）采购模式

公司采购的产品主要包括劳务采购，如保安人员、保洁人员、设备维修工等，材料采购，如服装采购、绿化、保洁用品、办公用品等。公司在采购物业管理相关产品上，包括对外采购各种劳务及材料均由公司自行采购。

#### 1、劳务采购

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、搬运、维修等物业服务都需要大量的人力，且大量用工成本逐步上升，公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目的部分人员（技术含量较低，附加值不高的业务）配备中采用劳务外包的形式。

（1）北京兴业源物业管理股份有限公司，现有外协厂商 16 家，主要有保洁公司和保安公司两个方面的外协厂商。公司现有合作保洁公司 7 家：1、北京双子星保洁服务有限公司，2、北京京鑫保洁服务有限公司，3、北京蓝天洁净保洁服务有限公司，4、北京世纪立成物业管理有限公司，5、北京乾元美洁保

洁有限公司，6、北京盛世洁物业管理有限公司，7、北京忆丽家保洁有限公司。公司现有合作保安公司9家：1、都安（北京）保安服务有限公司，2、威之宸（北京）保安服务有限公司，3、北京京铁卫士保安服务有限公司，4、戎威远保安服务（北京）有限公司，5、华信中安（北京）保安服务有限公司，6、北京京安保安服务中心，7、北京京城京安保安服务有限公司，8、北京金亚停车场管理有限公司，9、北京中卫永泰安全防范技术服务有限公司。

(2) 所有外协厂商和公司、董事、监事、高级管理人员无关联关系。

(3) 前期根据对市场的情况的了解通过和外协厂商的协商方式定价，2014年8月制定了外委业务管理制度，对所有现在合作的外协厂商建立合作名录，并通过招投标方式邀请合格外协厂商进行招投标活动，根据项目需求在《业务供应商名录》相关业务的供应商中选择至少三家，发出《业务投标邀请函》，参与投标的供应商须在收到《业务投标邀请函》后五个工作日内，依据业务需求，向我公司提交业务报价及服务方案。公司衡量各候选外协厂商报价及服务方案的基础上，选择一家合格中标厂商，中标结果有效期为两年。在中标结果有效期内，公司与业务供应商合作合同期满，在合同总金额涨幅不超过10%，且甲乙双方协商一致的前提下，可继续续订期限不超过一年的合作合同。对于人员服务类业务，须由人力资源部确定候选供应商，非人员服务类业务，可由总务部确定候选供应商。

(4) 公司的外协服务产生的营业成本在2013年、2014年、2015年1-4月占营业成本比重为35.91%、42.59%、52.05%。外协成本比例上升主要原因为市场的劳动力成本上涨所致。公司在“重大事项提示”之“七、劳动力价格上涨风险”已经进行了分析和披露。

(5) 为了对选择外协厂商的服务水平进行质量控制，公司在合同中对工作时间及岗位安排进行约定，对人员基本情况进行约定，对双方的权利和义务进行约定。业务供应商进行服务过程中，出现不按合同履行职责、业务质量不达标的，相关项目可直接向业务供应商提出警告，并要求其限期整改。对以上警告无效，业务供应商仍不按合同履行职责、业务质量不达标的，总务部收到项目对业务质量的投诉请求后五个工作日内，应组织人员对现场情况进行核实，

结合实际情况向业务供应商以书面形式提出《业务整改通知》，对无视我公司发出的整改通知，或整改后业务质量仍不能达标的供应商，公司将立即终止与其的合同。并不再将其列入《业务供应商名录》。

(6) 在公司整个业务环节中，外协处于物业管理服务项目实施阶段，外协单位主要以保洁和保安公司为主。外协业务主要为保洁和保安等技术含量较低、附加值不高的简单劳务工作，而且相关公司及从业人员众多，公司也可以根据经营成本情况通过自主招聘劳务人员调整外协成本的占比，因此公司对外协单位不存在依赖性。

## 2、材料采购

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

小额零星材料，可有由公司相应部门主管领导直接进行采购。主管领导在通过询价、比价、议价后确定采购价格和数量，报总务部采购管理人员检验后入库。

## (三) 服务模式

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

#### （四）其它业务模式

公司的广告管理、装修管理、快餐管理等业务收入，均为公司提供物业服务的附属服务收入。公司的广告管理业务模式：为传递优质商业讯息，提高物业服务区域生活质量，公司对电梯旁、电梯内进行的广告进行管理，包括提供前期的特殊电路、网路，协助安装，以及后期的日常维护等，公司向广告公司收取费用。公司的装修管理业务模式：根据合同约定，公司对进行装修的业主进行监督和管理，预防噪音、垃圾、粉尘等影响周围业主的行为，对产生的垃圾协助进行清运，公司对进行装修的业主收取费用。公司的快餐管理业务模式：应业主要求，公司引进具有相应资质的餐饮公司为业主提供餐饮服务，公司仅对其提供相应的管理服务，并不直接参与餐饮经营，公司对餐饮公司收取相应的管理费用。住宅小区拓展服务：主要在原有物业服务的基础上，借助互联网、移动互联网、物联网等新兴信息科技，引入的增值服务，如信息发布、自主缴费、商旅服务等，该项业务的定位属于物业管理服务中的增值服务，并不产生收入。

### 六、公司所处行业基本情况

#### （一）公司所处行业分类

公司从事的主营业务为物业经营管理服务。根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为“房地产业”（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/4754-2011）中的分类标准：公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）；根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）。

物业管理是指受业主的委托，依据物业管理委托合同，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。

## （二）行业管理体制及相关政策

### 1、行业行政主管部门及自律性组织

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

我国已成立有物业管理相关的全国性或区域性的行业协会中最具有代表性的是中国物业管理协会，指经社会团体登记管理机关注册登记、隶属于行业行政主管部门、主要由物业管理企业和相关人员自愿参加组成的行业自律性组织。此外，还包括各地方性物业管理协会等行业自律性组织。

### 2、行业主要产业政策、法规

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

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

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

政策及法规	发文部门	发布时间	主要内容
《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	国务院	2003年6月8日	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益

《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》	国家发改委、住房和城乡建设部	2003年11月13日	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
《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004年1月6日	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
《物业服务企业资质管理办法》	住房和城乡建设部	2004年3月17日	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
《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、住房和城乡建设部	2004年7月19日	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
《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	人事部、住房和城乡建设部	2005年11月16日	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、住房和城乡建设部	2007年9月10日	政府价格主管部门制定或者调整实行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
《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定2007》	住房和城乡建设部	2007年11月26日	对原管理办法进行了修改
《业主大会业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2009年12月1日	规范业主大会和业主委员会的活动
《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2010年10月14日	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

### 3、物业管理企业的资质管理

根据《物业管理企业资质管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第125号，由住房和城乡建设部于2004年3月17日发布，自2004年5月1日起施行）（2007年11月26日根据《建设部关于修改的决定》修正，同时，更名为《物业服务企业资质管理办法》），新设立的物业管理企业应当自领取其营业执照之日起三十天内，向工商注册所在地直辖市、设区的市的人民政府房地产主管部门申请物业管理资质。资质审批部门应当对符合相应资质等级条件的物业管理企业核发物业管理资质证书。

根据《物业服务企业资质管理办法》，物业管理企业的资质应分为一级、二

级、三级。国务院建设主管部门负责一级物业服务企业资质证书的颁发和管理。省、自治区人民政府建设主管部门负责二级物业服务企业资质证书的颁发和管理，直辖市人民政府房地产主管部门负责二级和三级物业服务企业资质证书的颁发和管理，并接受国务院建设主管部门的指导和监督。就各个不同等级的资质，物业管理企业资质办法已为各个等级设立特定的准则。申请者需符合以下方面的详细规定：（1）注册资本；（2）其专业人员数目；（3）其管理的物业类型；（4）其管理的不同物业类型的面积。

拥有一级资质的物业管理企业或许承接任何房地产管理项目。拥有二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。物业管理企业必须进行每年审查，以保持资质。

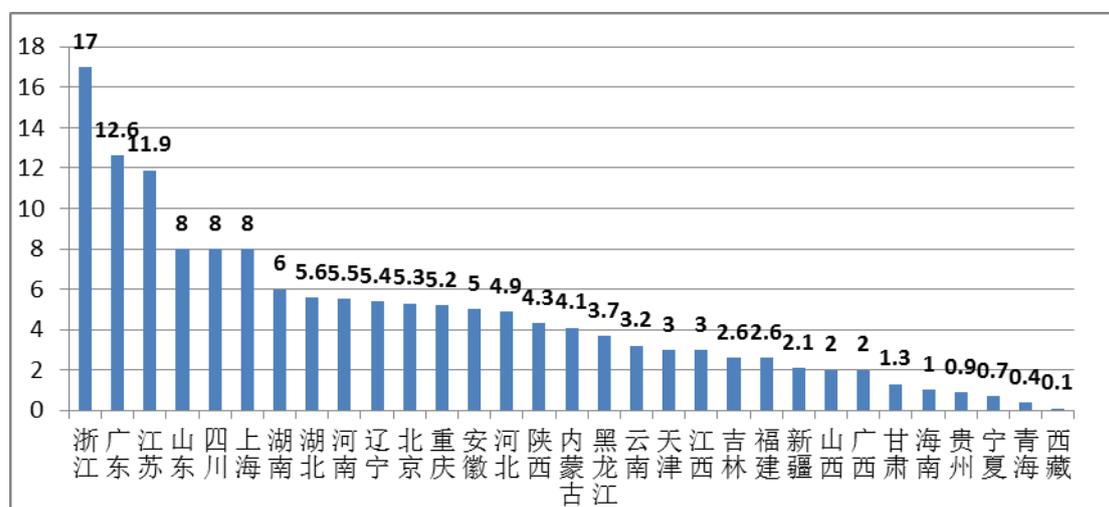
### （三）行业发展现状及竞争格局

#### 1、行业的市场规模

##### （1）物业管理规模

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

图：2012 年各省、自治区、直辖市物业管理面积（亿平方米）

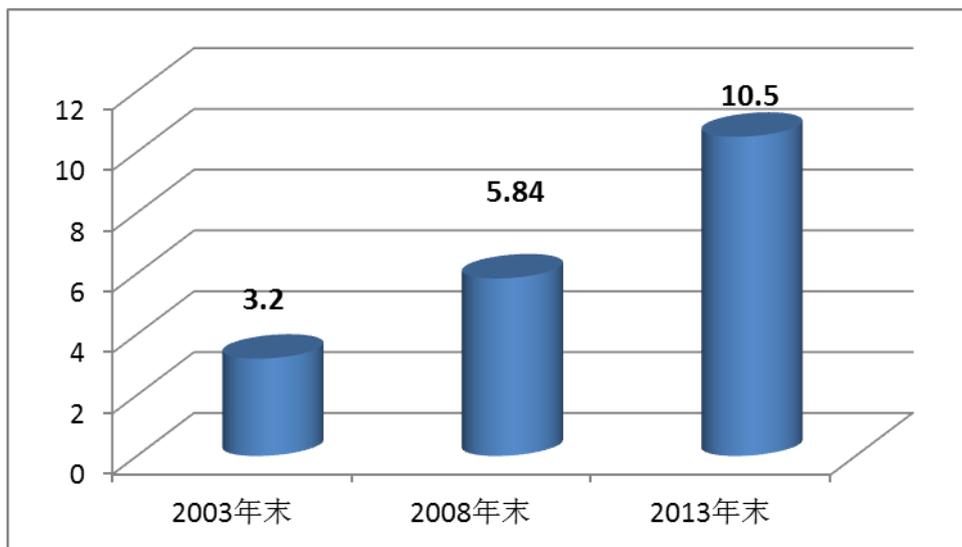


数据来源：中国物业管理协会

### （2）物业管理企业数量

根据中国物业管理协会的统计，截止 2013 年底，物业服务企业约为 10.5 万家，较 2008 年经济普查公布的 5.84 万家增长了近 80%。物业服务企业数量占全国房地产业企业 33.8 万个法人单位的 31%。

图：全国物业服务企业家数（万家）

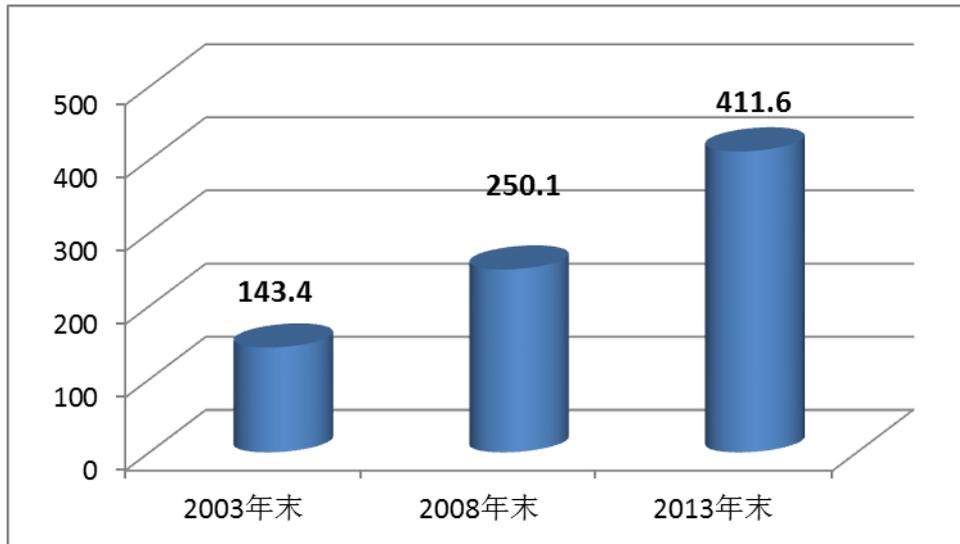


数据来源：中国物业管理协会

### （3）物业管理从业队伍

根据中国物业管理协会的统计，2013 年末，物业管理从业人员数量约为 411.6 万人，较 2008 年经济普查公布的 250.12 万人增长了约 65%。如果加上清洁、绿化、秩序维护等专业分包出去的一并计算，物业服务从业人员应该在 600-700 万人。

图：全国物业服务企业从业人员（万人）

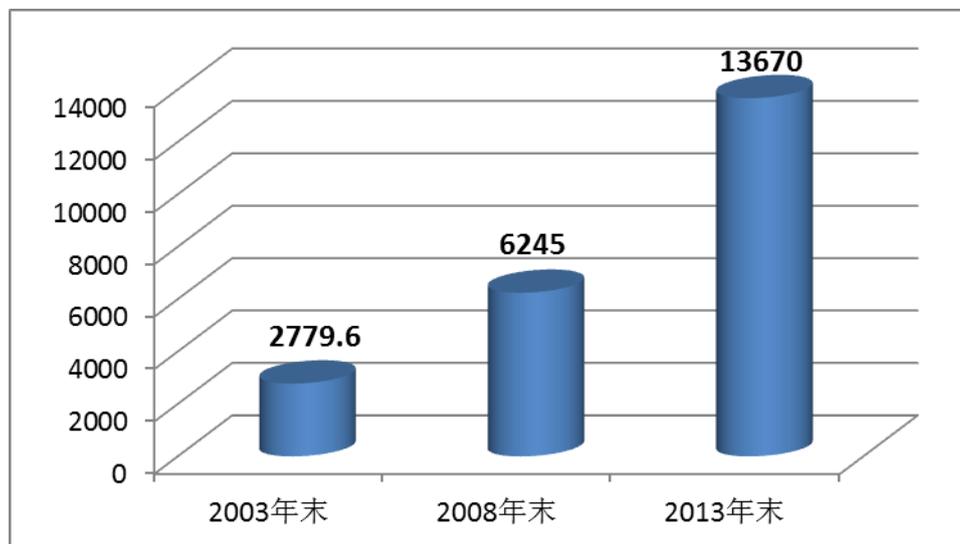


数据来源：中国物业管理协会

#### (4) 物业管理行业资产情况

根据中国物业管理协会的统计，2013年末，物业管理行业资产总额为13670万元，较2008年的6245万元增长了约119%，行业资产总额仅占房地产开发经营企业的2.88%。

图：全国物业管理行业资产总计（亿元）



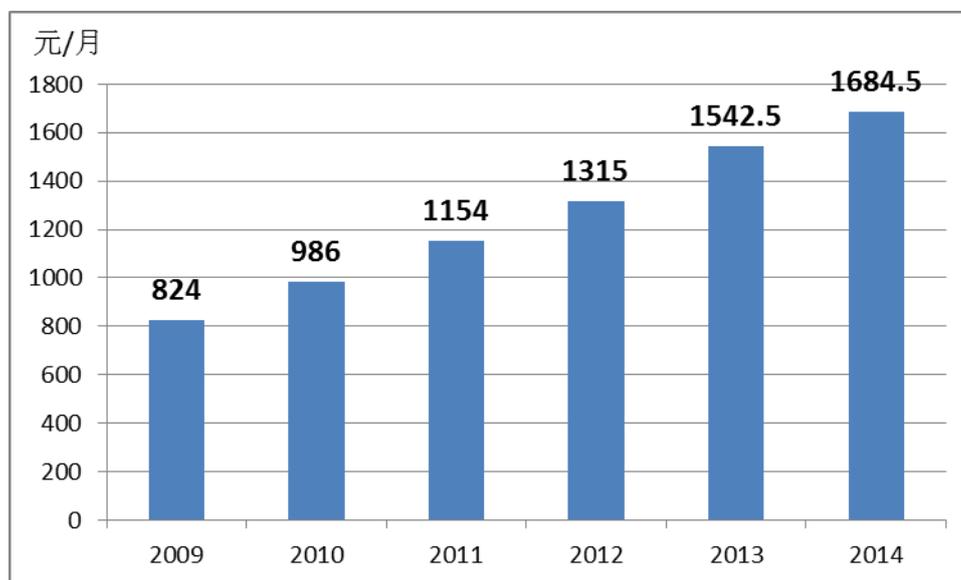
数据来源：中国物业管理协会

## 2、制约行业发展的问題

### (1) 成本急剧上涨

根据我国指数研究院的资料,我国物业管理行业涉及多个传统服务范畴内的劳动密集程序,包括保安、清洁、园艺、绿化、维修以及保养等服务。除劳动工人外,行业也对技术及管理专业人士的需求殷切,因为这些人士直接影响企业的经营业绩、服务质量及未来增长。于2011年及2012年,物业百强企业的平均员工人数分别为2973名和3024名,百强企业所管理的平均建筑面积分别为1060万平方米和1350万平方米,对应的每万平方米平均雇佣2.81及2.4名员工。随着员工人数不断增加,平均劳动成本亦持续上升。劳动成本以及物料成本的持续增加导致物业服务成本持续上升。下图为近年来主要城市(北京、上海、深圳及广州)的每月平均最低工资:

图:近几年主要城市(北京、上海、深圳及广州)平均最低工资标准



同时,物业管理公司收取的平均费用大致维持不变,收费增长低于劳动成本增加幅度,导致物业管理公司传统业务利润率下降。

## (2) 标准化比率较低

当前,中国物业管理行业基本上无统一的标准主导服务质量。因此不同物业管理公司所提供的服务质量可能存在较大差别。由于劳动成本上升,一些物业管理公司的服务质量降低,导致住户满意度下跌。

## (3) 行业集中度不高

截至2013年底,我国约有物业管理企业105,000余家,市场呈现完全竞争

状态。我国具有一级资质的物业服务企业一千余家，主要分布于一线、优秀二线城市，占有物业服务企业比例不足 2%。因此现阶段物业管理行业集中度非常低。全国年收入规模 5,000 万以上的企业估计约 400-500 家，大部分企业只管理一到两个项目，而综合排名前 100 的企业中，80%均为具有资源优势的国企背景企业或者开发商下属企业，规模较大，市场化程度不高，仍然缺少全国性的龙头企业。

#### **(4) 从业队伍人才匮乏**

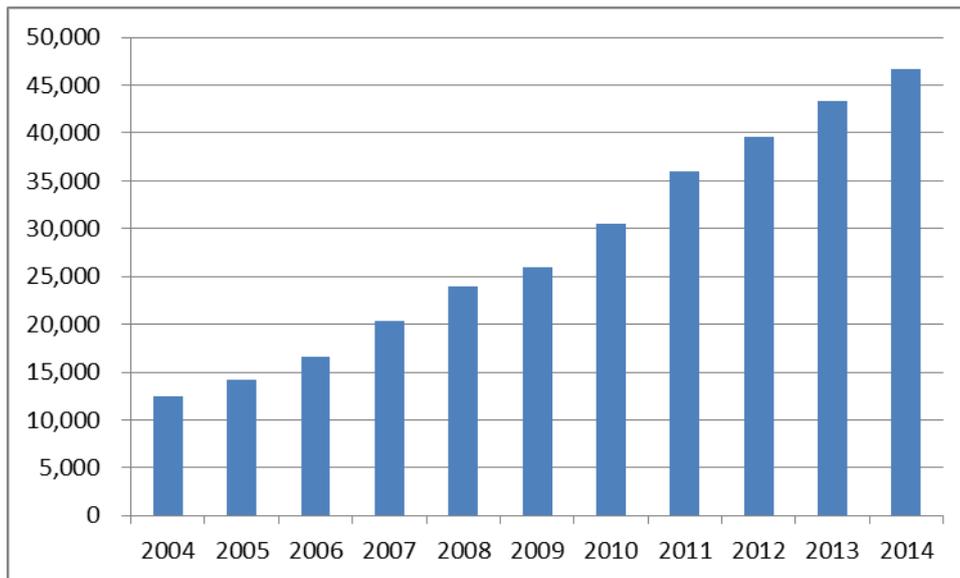
管理规模扩大和业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知法律，具有开拓创新的复合型人才需求激增，人才匮乏成为制约行业发展的突出问题。此外一线员工流动率不断走高，也是当前行业内共有的难题。

### **3、行业未来发展前景**

#### **(1) 国民经济的持续增长，将为物业行业的发展提供广阔的空间**

经济发达国家的经验表明：当人均 GDP 超过 800 美元之后，人们对住房面积的需求将持续增加，居住质量将快速提高。国家统计局数据显示，2014 年末，中国大陆总人口为 13.68 亿人，人均 GDP 约为 7485 美元（约合人民币 46531 元），高于 2013 年的 6767 美元。目前，我国城镇居民住房严重短缺的问题基本解决，居民住房需求进入面积增加与质量提高并重，从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的阶段，在今后很长的一段时期内提高居民住房质量将是人民消费的热点，将强有力的刺激以住宅为主的房地产业的发展，房地产业的蓬勃发展和现有城市中近 60%物业管理没有覆盖的面积将为未来物业行业的发展提供广阔的空间。

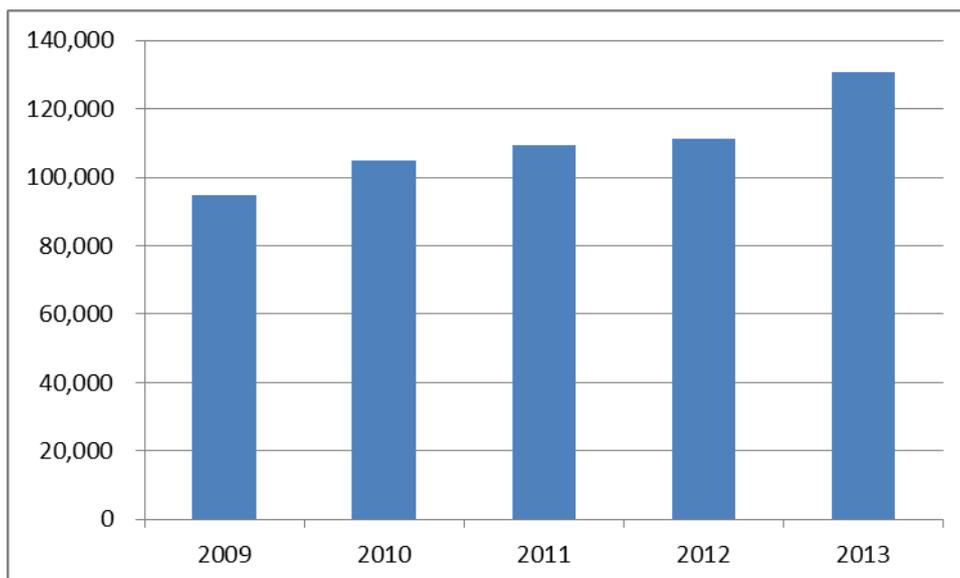
图：中国国内生产总值-人均 GDP（元/年）



### (2) 房地产销售面积的快速增长为物业管理带来强劲需求

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

图：中国商品房销售面积（万平方米）



### (3) 物业行业发展的外部环境越来越成熟

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

#### **(4) 行业逐步规范、相关制度建立为物业管理企业提供了快速发展的契机**

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

专项维修资金制度。有了完善的住房专项维修资金制度做保障，增强了业主委托专业物业公司来接管物业管理的信心，使得住房得以有效的修缮，而同时也减轻了物业企业的修缮资金压力。

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

#### **4、行业的竞争格局**

我国从事物业经营管理的企业众多，特别是在北京、上海、广东、浙江等地物业管理企业较多，竞争较为激烈。根据中国物业管理协会统计数据，截至 2013 年底，我国约有物业管理企业 105,000 余家，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司。

目前，行业内比较具有规模的物业服务企业主要分为地产开发商旗下的物业管理公司和地方性专业从事物业管理的公司两大类，例如：地产开发商旗下的物业管理公司有万科物业发展有限公司、保利物业管理有限公司、绿城物业服务集团有限公司等；地方性专业从事物业管理的公司有长城物业集团股份有限公司、北京市均豪物业管理股份有限公司、北京首开鸿城实业有限公司等。房地产开发

商旗下的物业管理公司作为整个地产产业的后端服务，取得业务的方式是借助于集团内或者整条产业链上的优势来获取物业管理项目，管理面积和整体实力较强；而地方性专业从事物业管理的公司取得项目的方式均是通过业主的公开招标来实现，在竞争程度方面要较前者激烈，一些在资质等级、管理经验等方面有优势的企业取得公共物业管理、商业物业管理的托管权的概率较大，具有一定的竞争力。

#### **4、行业壁垒**

##### **(1) 人力资源壁垒**

物业管理属于劳动密集型行业，需要大量经济师、会计师、统计师、机电工程师、建筑工程师、园艺师、政工师在内的各类管理人员、专业技术人员，以及各管理处保安、消防、清洁、绿化、维修、救生等经过专业培训的服务人员。因此，大量的业务人员对新进入者形成了一定的壁垒。

##### **(2) 管理经验壁垒**

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

##### **(3) 经营资质壁垒**

我国目前对物业管理服务企业实行资质准入，没有资质的企业不能进行从事物业管理经营。根据企业的综合实力，住建部会核定企业的资质等级并颁发相应的资质证书。随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，对于住宅物业在对物业管理公司的资质上并没有太多的要求，而另外一部分业主，特别是公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入公共物业管理的资质壁垒。

#### **(4) 品牌壁垒**

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

### **(三) 行业基本风险特征**

#### **1、市场竞争风险**

由于进入物业管理行业的门槛相对较低、业务资质等级划分较粗等因素，导致行业内的从业企业数量众多、市场竞争比较激烈。截至 2013 年底，行业内具有业管理企业 105,000 余家，市场呈现完全竞争状态。

#### **2、人才流失风险**

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

#### **3、劳务价格上涨的风险**

物业管理属于劳动密集型行业，保洁、保安、绿化等工作是物业管理服务的重要组成部分，因此大多物业服务企业均需要进行大量的劳务采购，如果未来劳动力成本上涨幅度过大，将会增加公司经营成本的负担，从而影响公司的经营业绩。

#### **4、物业管理项目风险**

物业管理项目风险可以依据管理服务的具体内容而确定。具体来说包括：治安风险、车辆管理中车辆的损坏风险、消防事故和隐患风险、物业及公共设施设备造成的风险和公共环境不安全因素造成的风险等。例如：由于外界第三人的过错和违法行为，给物管服务范围内的业主或非业主使用人造成人身损害和财产损失导致的物业管理服务风险；物业小区内的停车场经营车辆停放服务过程中，车

辆发生车身受损、车辆灭失等损坏的风险；消防设施的维护保养不善、无消防用水供应、消防报警系统失灵都可能导致重大人身和巨大财产损失。对于此类风险，物业管理企业可能需要承担经济赔偿的民事法律责任。由于物业、公共设备的多样性和分布的分散性特点，常常伴随各类风险的频繁发生。

## **（四）公司的市场地位及竞争优势分析**

### **1、公司的市场地位**

公司是一家专业的物业管理服务提供商。公司专注于北京市内及周边的商业写字楼、汽车 4S 店、高等院校等细分市场领域，经过管理团队十多年的潜心经营，尤其在汽车 4S 店、高等院校领域形成了一定的竞争优势，积累了北京百得利汽车进出口集团有限公司（主营保时捷、兰博基尼等名车 4S 店）、清华大学、北京大学等核心客户。

### **2、公司的竞争优势**

#### **（1）专业的管理团队**

公司自 2001 年成立以来，经过十数年的发展，聚集了一大批专业的物业管理人才及团结紧密、志同道合的员工团队。另外，公司经过多年的管理创新，最终形成了以项目为独立经营单位的放权经营模式，激发了项目员工工作积极性和自主创新能力，取得了很好的效益。公司现有 5 人取得了建设部颁发的注册物业管理师证，17 人取得了市建委颁发的项目负责人证。

#### **（2）较强的物业运营能力**

经过多年的发展，公司管理项目现已涵盖写字楼、商业、汽车 4S 店、高等院校、住宅等多种类型，尤其在汽车 4S 店、高等院校物业类型项目方面积累了丰富经验，形成了公司在该两类物业管理方面的特色和品牌。

#### **（3）规范、完善的管理服务体系**

公司十多年来一直致力于物业经营管理服务业务，经过多年发展和经验积累，公司逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司在物业管理服务中导入 ISO9001 质量标准管理体系、ISO14001 环境标准管理体系、

OHSAS18001 职业健康管理体系,运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管,公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定,在物业管理服务方面积累了丰富的管理经验,能够满足多种类型客户的个性化需求。

#### **(4) 经营模式的优势**

公司采用放权经营模式,以各项目管理处为单位独自管理以及经营结算,各项目负责人年初与公司签订经营目标责任书,项目在公司规章制度框架内从管理、财务成本核算及运作等各个方面都自主经营,保证了项目负责人对项目管理的决策权和灵活性,也激发了项目负责人的主观能动性和创新活力,保证了公司总体经营收入和利润的持续稳定增长。

### **3、公司的竞争劣势**

#### **(1) 公司规模偏小**

公司规模距离行业大中型物业服务企业仍有较大差距,2014年,公司的销售收入为6090.27万元,与行业中排名靠前的万科等公司依然有很大的差距,根据万科A2014年年度报告,万科物业2014年实现销售收入198,801.24万元。在市场需求处于快速增长及产业整合的大背景,公司需要抓住发展机遇,积极进行市场开拓,尽快把规模做大,从而提高公司的行业地位,增强抗风险能力与竞争力。

#### **(2) 增值服务能力偏低**

公司目前的物业服务仍然偏传统模式,缺少创新型的增值服务能力,目前公司已经积极布局,逐步提供了一系列拓展服务和增值服务,但与市场领先的企业仍然存在一定差距。

## 第三节 公司治理

### 一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

有限公司期间，设立了董事会，由陈永杰、赵亚东、梁运斌三位董事组成，由于公司规模较小，公司未设监事会，由金钧任监事。自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，董事会、监事也未形成书面记录或工作报告。

在股份公司成立期间，公司制定了较为完备的《公司章程》，依法设立了股东大会、董事会、监事会，建立健全了公司治理机制。此外，公司还通过制定《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《对外投资管理制度》《投资者关系管理制度》《董事会秘书工作制度》《总经理工作细则》等内部治理细则，进一步强化了公司相关治理制度的可操作性。

公司依据《公司法》《非上市公众公司监督管理办法》《全国中小企业股份转让系统业务规则》等法律法规，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会等公司治理机构及相关治理制度。公司严格遵守《公司章程》和各项其他规章制度，股东大会、董事会、监事会、董事会秘书各司其职，认真履行各自的权力和义务。公司股东大会、董事会、监事会会议召开符合法定程序，各项经营决策也都按《公司章程》和各项其他规章制度履行了法定程序，合法有效，保证了公司的生产、经营健康发展。

#### （二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

自 2001 年 11 月有限公司成立开始，公司一直遵守有限公司《公司章程》中相关公司治理的规定，有限公司的《公司章程》合法有效，有限公司《公司章程》

中明确规定决策程序的重大事项，如增资、增加新股东均经过股东会决议通过，符合有限公司《公司章程》要求。

在公司治理机制的运行方面，股份公司成立后，公司能够按照《公司法》、《公司章程》及相关治理制度规范运行，截至本公开转让说明书签署日，公司召开股东大会6次、董事会7次、监事会2次，三会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的规定和要求，决议内容没有违反《公司法》《公司章程》及三会议事规则等规定，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益，会议程序合法、会议决议和会议记录规范完整。

### **（三）股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况**

有限公司阶段，公司股东、股东会及相关管理人员能够按照《公司法》《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、整体变更等事项上依法召开股东会，并形成相关决议。但股东会的执行也存在一定的不足之处，例如：有限公司《公司章程》未明确规定股东会、执行董事、总经理在重大投资、对外担保、关联交易等重大事项决策上的权限范围、决策程序等。

有限公司阶段，执行董事或董事长能够履行公司章程赋予的权利和义务，勤勉尽职，监事能够对公司的运作进行监督。

股份公司成立后，通过制定《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》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司三会的相关人员均符合《公司法》规定的任职要求，能按照三会议事规则履行其权利和义务，严格执行三会决议。但由于股份公司成立时间尚短，三会的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

自公司职工代表大会选举职工代表监事以来，职工监事能够履行章程赋予的权利和义务，出席公司监事会的会议，依法行使表决权，并列席了公司的董事会会议，并对董事会决议事项提出合理化建议。

## **二、董事会对公司治理机制的讨论与评估**

北京兴业源物业管理股份有限公司董事会认为：公司根据《公司法》《非上

市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》全国中小企业股份转让系统有限责任公司的相关规定等有关法律、法规、规范性文件等相关法律法规定的规定，建立了较为规范的公司治理结构。结合公司的具体情况制定了健全的《公司章程》《信息披露管理制度》《关联交易管理制度》《投资者关系管理制度》及三会议事规则等法人治理结构制度体系。公司法人治理结构制度体系为全体股东提供合理保护，切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。对股份公司设立以来公司在治理机制的建立和执行情况进行概括，并从股东权利的保护、投资者关系管理、纠纷解决机制、累积投票制、关联股东和董事回避制度和财务管理、风险控制等内部管理制度建设等方面进行了充分讨论评估：

1、在股东权利保护方面，股东有权依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；有权查阅和复制公司章程、股东名册、公司债券存根、三会会议决议、财务会计报告等；有权对公司的经营提出建议或者质询；有权依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份等。对股东获取公司信息、取得投资收益权和参与重大决策权方面为全体股东提供了合适的保护，切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

2、在投资者管理机制建设方面，进一步加强了公司与投资者及潜在投资者之间的信息沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提高公司治理水平，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，实现公司和股东利益最大化。《公司章程》在对投资者关系管理应遵循的原则、主要职责、公司与投资者沟通的方式等方面进行了规定。

3、在纠纷解决机制建设方面，《公司章程》规定公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁。

4、在关联股东、董事的回避上，《公司章程》规定，在股东大会或董事会审议事项时，关联股东或关联董事应当回避的，不应当参与该关联事项的投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

5、在财务管理、风险控制方面，公司也建立了相对完善的机制。

公司在所有重大方面内部控制制度的设计是完整和合理的，并已得到有效执行，能够合理的保证内部控制目标的实现。这些内部控制制度虽已初步形成完善有效的体系，但随着环境、情况的改变和公司的发展，内部控制的有效性可能需要随之改变，以不断完善。

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。

### 三、公司最近两年违法违规行为情况

公司最近两年不存在重大违法违规行为。

2013年3月，公司固安分公司因工作人员疏漏未及时办理纳税申报并报送纳税材料，固安县地方税务局对其进行了税务行政简易处罚，罚款金额1000元。根据《中华人民共和国税收征管法》第六十二条规定：纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。固安县地方税务局第二税务分局于2015年2月5日出具说明：上述违法行为情节较轻，且企业已接受处罚，并及时改正。企业已于2013年3月19日进行税务注销登记。该次行政处罚不属于重大违法违规行为。报告期内，公司及分公司未受到其他行政处罚。

报告期内，公司子公司北京千佳物业管理有限公司及固安县兴业源物业服务服务有限公司曾受到以下行政处罚：

处罚时间	被处罚公司	处罚部门	处罚金额 (元)
2013-5	北京千佳物业管理有限公司	北京市昌平区安全生产监督管理局	2000
2013-12	北京千佳物业管理有限公司	北京市昌平区公安消防支队	20000
2013-12	北京千佳物业管理有限公司	北京市西城区公安消防支队	5000
2014-8	北京千佳物业管理有限公司	北京市西城区安全生产监督管理局	5000
2014-11	北京千佳物业管理有限公司	北京市昌平区公安消防支队	10000
2015-1	固安县兴业源物业服务有限 公司	固安县地方税务局	1000

根据国家安全生产监督管理总局令(第15号)《安全生产违法行为行政处罚办法》第三十二条规定:安全监管监察部门作出责令停产停业整顿、责令停产停业、吊销有关许可证、撤销有关执业资格、岗位证书或者较大数额罚款的行政处罚决定之前,应当告知当事人有要求举行听证的权利;当事人要求听证的,安全监管监察部门应当组织听证,不得向当事人收取听证费用。前款所称较大数额罚款,为省、自治区、直辖市人大常委会或者人民政府规定的数额;没有规定数额的,其数额对个人罚款为1万元以上,对生产经营单位罚款为3万元以上。经主办券商核查,报告期内,北京千佳物业管理有限公司因工作人员疏漏,两次受到安全生产监督管理的处罚金额分别为2000元、5000元,不属于较大数额罚款,不构成重大违法违规行为。千佳物业已及时缴纳罚款并纠正违规行为。

报告期内,北京千佳物业管理有限公司因工作人员疏漏,受到北京市昌平区公安消防支队与北京市西城区公安消防支队的处罚,罚款金额较小;经查询,在北京市消防局公布较重大违规行为的“北京市公安局消防局消防安全不良行为信息公布专栏”未见千佳物业公司被处罚的信息。千佳物业不存在主观故意,情节轻微,未造成不良后果,不构成重大违法违规行为。千佳物业及时缴纳罚款,并纠正了违规行为。

2015年1月,公司子公司固安县兴业源物业服务有限公司因工作人员疏漏,未及时办理纳税申报并报送纳税材料,固安县地方税务局对其进行了税务行政处罚,罚款金额1000元。根据《中华人民共和国税收征管法》第六十二条规定:纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的,或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的,由税务机关责令限期改正,可以处二千元以下的罚款;情节严重的,可以处二千元以上一万元以下的罚款。固安子公司被罚款1000元,属于行政违法情节轻微,罚款金额较小,未造成不良影响,公司及时缴纳罚款并改正违规行为,固安子公司不构成重大违法违规行为。

北京兴业源物业管理有限公司固安分公司已于2013年3月注销,公司持有子公司固安县兴业源物业服务有限公司、北京千佳物业管理有限公司的股权已

经全部于 2015 年 3 月 25 日转让给无关联关系第三方，公司与上述两家公司不再存在关联关系。因此，固安分公司、固安县兴业源物业服务有限公司、北京千佳物业管理有限公司所受的处罚，不会对公司未来经营产生影响。

控股股东承诺，若报告期内公司子公司及分公司所受行政处罚对公司未来生产经营产生不利影响，因此而发生的费用支出或所受到的损失将由控股股东承担。

#### 四、公司独立性

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开，不存在合署经营的情况，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

##### （一）业务独立情况

经核查，公司主要承接各种商业类物业管理项目和住宅小区物业管理项目。目前，公司管理和服务的项目类型主要包括商业写字楼、汽车 4S 店、高等院校以及少量住宅小区的物业管理等。；公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，具有独立完整的业务系统；公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。公司拥有独立完整的采购、服务、销售系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力。

##### （二）资产独立情况

公司是由有限公司整体变更设立的股份公司，公司所拥有的全部资产产权明晰。公司所拥有资产主要包括房屋、注册商标、机动车辆等与经营相关的资产。公司拥有所有权或使用权的资产均在公司的控制和支配之下，公司股东及其关联方不存在占用公司的资金和其他资产的情况，全部资产均由本公司独立拥有和使用。

##### （三）人员独立情况

公司设立专门的人事行政部，制定了明确清晰的人事、劳动和薪资制度。公

司所有员工均按照规范程序招聘录用并签订了劳动合同。公司董事、监事及其他高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等相关法律和规定选举产生，不存在违规兼职情况；公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员和财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。

#### （四）机构独立情况

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

#### （五）财务独立情况

本公司设置了独立的财务部门，建立了独立的、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

综上所述，本公司资产、业务、人员、机构、财务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

### 五、同业竞争情况

#### （一）同业竞争情况的说明

截至本说明书出具之日，公司控股股东北京兴源置业集团有限公司共对外投资十四家企业。实际控制人陈永杰不持有其他公司股权或控制其他企业。兴业源物业控股股东及其控制的除公司以外的其他企业如下表：

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	北京兴源置业集团有限公司	控股股东
2	北京兴源投资管理有限责任公司	控股股东之控股公司
3	北京乾源典当有限公司	控股股东之控股公司、兴业源物业之参股公司

序号	关联方名称	与公司关联关系
4	北京兴源时代置业有限公司	控股股东之全资子公司
5	北京龙脉兴源房地产开发有限公司	控股股东之全资子公司
6	北京泰业源园林绿化工程科技有限公司	控股股东之控股公司
7	北京宏业丰源商贸有限公司	控股股东之控股公司、兴业源物业之参股公司
8	河北顺通投资有限公司	控股股东之控股公司
9	固安县兴源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司
10	固安县兴业房地产经纪有限公司	控股股东之控股公司
11	河南怡业源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司
12	河南御城源房地产开发有限公司	控股股东之全资子公司
13	洛阳华龙源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司
14	北京恒业源建筑工程有限公司	控股股东之控股公司

### 1、北京兴源置业集团有限公司

北京兴源置业集团有限公司成立于 2000 年 08 月 10 日，目前持有北京市工商行政管理局颁发的注册号为 110228001498189 的《企业法人营业执照》。住所：北京市密云县鼓楼东大街 3 号山水大厦 4 层 418 室-25；法定代表人：陈永杰；注册资本：11520 万元人民币；经营范围：专业承包；房地产开发、销售商品房；房地产信息咨询（除中介服务）；环保技术咨询；销售百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和一类易制毒化学品）、建筑材料、机械电器设备；出租商业用房；投资管理。（领取营业执照后，应到区县住建委（房管局）取得行政许可）

截至本说明书出具之日，北京兴源置业集团有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京福若润天能源设备有限公司	4000	34.72
2	郑宏斌	400	3.47
3	胡胤	200	1.74
4	宋涛	200	1.74
5	杨春波	200	1.74
6	北京黄河龙源投资管理有限公司	1120	9.72
7	北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	1200	10.42

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
8	杨留长	400	3.47
9	陈鹏	200	1.74
10	陈永杰	3600	31.25
-	合计	<b>11520</b>	<b>100</b>

## 2、北京兴源投资管理有限责任公司

北京兴源投资管理有限责任公司成立于 2008 年 07 月 14 日，目前持有北京市工商行政管理局密云分局颁发的注册号为 110000011196822 的《企业法人营业执照》。住所：北京市密云县康居南区综合楼 15 楼 307 室；法定代表人：王楠；注册资本：5000 万元人民币；经营范围：投资管理；财务咨询；企业管理信息咨询；投资咨询；资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至本说明书出具之日，北京兴源投资管理有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	3000	60
2	陈永杰	100	2
3	赵亚东	100	2
4	彭德全	50	1
5	李晓亮	50	1
6	杨家磊	300	6
7	货华	300	6
8	北京黄河龙源投资管理有限公司	600	12
	王楠	500	10
-	合计	5000	100

## 3、北京乾源典当有限公司

北京乾源典当有限公司成立于 2011 年 12 月 20 日，目前持有北京市工商行政管理局海淀分局颁发的注册号为 110108014508775 的《企业法人营业执照》。住所：北京市海淀区普惠南里十四号羊坊店中心学区办公楼 1 层；法定代表人：王楠；注册资本：2000 万元人民币；经营范围：许可经营项目：动产质押典当

业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。一般经营项目：无。

截至本说明书出具之日，北京乾源典当有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	1000	50
2	北京宏业丰源商贸有限公司	200	10
3	北京兴源物业管理股份有限公司	200	10
4	北京兴源投资管理有限责任公司	200	10
5	陈定旺	400	20
-	合计	2000	100

#### 4、北京兴源时代置业有限公司

北京兴源时代置业有限公司成立于 1992 年 11 月 23 日，目前持有北京市工商行政管理局昌平分局颁发的注册号为 110114005392926 的《企业法人营业执照》。住所：北京市昌平区兴寿镇上苑暴峪泉村；法定代表人：庞宏垣；注册资本：3000 万元人民币；经营范围：房地产开发；种植果树、苗木、农作物、蔬菜；养殖家禽、牲畜、鱼；销售商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）；销售金属材料、建筑材料、装饰材料、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备；经济信息咨询（不含中介服务）；技术培训、技术开发、技术咨询、技术转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至本说明书出具之日，北京兴源时代置业有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	3000	100
-	合计	3000	100

#### 5、北京龙脉兴源房地产开发有限公司

北京龙脉兴源房地产开发有限公司成立于 2001 年 12 月 26 日，目前持有北京市工商行政管理局昌平分局颁发的注册号为 110114003479354 的《企业法人营业执照》。住所：北京市昌平区小汤山镇银街 270 号；法定代表人：王威；注册

资本：1500 万元人民币；经营范围：房地产开发、销售；房地产信息咨询（不含中介服务）。

截至本说明书出具之日，北京龙脉兴源房地产开发有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	3000	100
-	合计	3000	100

## 6、北京泰业源园林绿化工程科技有限公司

北京泰业源园林绿化工程科技有限公司成立于 2001 年 12 月 26 日，目前持有北京市工商行政管理局昌平分局颁发的注册号为 110114003479354 的《企业法人营业执照》。住所：北京市昌平区小汤山镇银街 270 号；法定代表人：王威；注册资本：100 万元人民币；经营范围：房地产开发、销售；房地产信息咨询（不含中介服务）。

截至本说明书出具之日，北京泰业源园林绿化工程科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	77.8	77.8
2	北京市玉渊潭公园管理处	22.2	22.2
-	合计	22.2	100

## 7、北京宏业丰源商贸有限公司

北京宏业丰源商贸有限公司成立于 2007 年 11 月 19 日，目前持有北京市工商行政管理局密云分局颁发的注册号为 110000010629846 的《企业法人营业执照》。住所：北京市密云县康居南区综合楼 15 楼 3 层；法定代表人：王楠；注册资本：5000 万元人民币；经营范围：销售预包装食品；销售建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、金属材料、装修装饰材料、炉料、焦炭、农产品、针织品、纺织品、服装、鞋帽、日用杂货、卫生间用具、办公用文具、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、家用电器、金

属矿石、非金属矿石、谷物、豆类、薯类；会议服务；经济贸易咨询；租赁农业机械、建筑工程机械、建筑工程设备、计算机；仓储服务、货运代理；劳务服务；货物进出口。

截至本说明书出具之日，北京宏业丰源商贸有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	3000	60
2	北京兴业源物业管理股份有限公司	500	10
3	北京泰业源园林绿化工程科技有限公司	500	10
4	北京恒业源建筑工程有限公司	1000	20
-	合计	5000	100

## 8、河北顺通投资有限公司

河北顺通投资有限公司成立于 2008 年 8 月 28 日，目前持有河北省廊坊市固安县工商行政管理局颁发的注册号为 131022000005161 的《企业法人营业执照》。住所：固安县京开公路东侧、天地物业商住楼；法定代表人：王罡；注册资本：5000 万元人民币；经营范围：对住宿业、餐饮业、商业及公共配套的投资；资产管理；商务咨询信息技术服务；农业生态观光；农产品种植、家禽养殖；农产品开发研究对农业开发相关的休闲采摘、农业技术培训及咨询服务（法律、法规禁止的除外；法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）。

截至本说明书出具之日，河北顺通投资有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	3600	72
2	陈定旺	900	18
3	北京中棋盛元文化发展有限公司	500	10
-	合计	5000	100

## 9、固安县兴源房地产开发有限公司

固安县兴源房地产开发有限公司成立于 2010 年 4 月 23 日，目前持有河北省廊坊市固安县工商行政管理局颁发的注册号为 131022000008986 的《企业法人营业执照》。住所：固安县新源街南侧；法定代表人：王罡；注册资本：3000 万元

人民币；经营范围：房地产开发、销售（凭资质证经营）；房地产信息咨询（除中介服务）、环保技术咨询；销售百货、五金、交电、化工、建筑材料、机械电器设备；自有房屋出租（法律、法规禁止的除外；法律行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）。

截至本说明书出具之日，固安县兴源房地产开发有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	2400	80
2	陈定旺	600	20
-	合计	3000	100

### 10、固安县兴业房地产经纪有限公司

固安县兴业房地产经纪有限公司成立于 2013 年 3 月 25 日，目前持有河北省廊坊市固安县工商行政管理局颁发的注册号为 131022000016855 的《企业法人营业执照》。住所：固安县新源街南侧；法定代表人：王罡；注册资本：100 万元人民币；经营范围：房屋经纪服务（凭资质证经营）；房地产营销策划；企业管理咨询（法律、法规禁止的除外；法律行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）。

截至本说明书出具之日，固安县兴业房地产经纪有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	80	80
2	陈定旺	20	20
-	合计	100	100

### 11、河南怡业源房地产开发有限公司

河南怡业源房地产开发有限公司成立于 2011 年 6 月 23 日，目前持有鲁山县工商行政管理局颁发的注册号为 410491000014770 的《企业法人营业执照》。住所：鲁山县鲁平大道南侧昊盛源现代城 9 号楼 11 号；法定代表人：杨留长；注册资本：5000 万元人民币；经营范围：房地产开发（凭资质证经营）、房屋销售；房屋租赁。

截至本说明书出具之日，河南怡业源房地产开发有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	4000	80
2	杨留长	1000	20
-	合计	5000	100

## 12、河南御城源房地产开发有限公司

河南御城源房地产开发有限公司成立于 2012 年 4 月 16 日，目前持有延津县工商行政管理局颁发的注册号为 410726000017254 的《企业法人营业执照》。住所：延津县石婆固乡政府院内；法定代表人：李战军；注册资本：2000 万元人民币；经营范围：房地产开发、销售；出租商业用房。

截至本说明书出具之日，河南御城源房地产开发有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	2000	100
-	合计	2000	100

## 13、洛阳华龙源房地产开发有限公司

洛阳华龙源房地产开发有限公司成立于 2013 年 12 月 16 日，目前持有洛阳市工商局高新技术产业开发区分局颁发的注册号为 410392020017456 的《企业法人营业执照》。住所：洛阳高新开发区丰华路 6 号银昆科技园 1# 楼四层 D09；法定代表人：魏作斌；注册资本：800 万元人民币；经营范围：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询（除中介服务）；环保技术咨询；销售百货、五金、交电、化工（不含危险化学品）、建筑材料、机械电器设备、办公设备；商品房出租。

截至本说明书出具之日，洛阳华龙源房地产开发有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	600	75
2	于培霞	160	20
3	朱志峰	40	5
-	合计	800	100

#### 14、北京恒业源建筑工程有限公司

北京恒业源建筑工程有限公司成立于 2005 年 05 月 19 日，目前持有北京市工商行政管理局密云分局颁发的注册号为 110228008370670 的《企业法人营业执照》。住所：北京市密云县鼓楼东大街 3 号山水大厦 4 层 418 室-27；法定代表人：陈晓峰；注册资本：2000 万元人民币；经营范围：施工总承包；专业承包、安装空调（不含中央空调）。

截至本说明书出具之日，北京恒业源建筑工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京兴源置业集团有限公司	1863	93.15
2	陈晓峰等 10 个自然人	137	6.85
-	合计	2000	100

各关联方经营范围中均不包括“住宿；物业管理；停车场经营”，部分关联方经营范围中有“房屋租赁”的内容，这是指出租其自有物业，与股份公司“出租办公用房”出租所服务业主的物业是不同的，因此，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况。

#### （二）避免同业竞争的措施

为避免未来发生同业竞争的可能，公司股东出具了《避免同业竞争承诺书》，表示目前未从事或参与同公司存在同业竞争的行为，同时承诺：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或活动；将不直接或间接开展对公司有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与公司存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；（单指自然人股东）或在经济实体、机构、经济组织中担任总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人及其他高级管理人员或核心技术人员。

### 六、公司最近两年资金占用和对外担保情况

#### （一）资金占用和对外担保情况的说明

1、本公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

2、报告期内本公司的对外担保事项

中国工商银行股份有限公司北京丰台支行、北京恒业源建筑工程有限公司、北京兴业源物业管理有限公司于 2013 年 4 月 17 日签订的《最高额抵押合同》(合同编号: 2013 年丰台(抵)字 0021 号), 自 2013 年 4 月 17 日至 2016 年 4 月 16 日期间, 在人民币 1760 万元的最高余额内, 兴业源物业管理有限公司以自有房产及土地使用权(评估总价值约 1461 万元)为北京恒业源建筑工程有限公司向工商银行的借款提供抵押担保, 以支持关联公司恒业源的暂时性流动资金需求。抵押物清单:

名称	权属证明	所在地	评估价值
房产	京房权证海其移字第 0022085 号	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	831 万元
土地	京海国用(2006 转)第 3750 号	海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼	630 万元
合计	-	-	1461 万元

2014 年 6 月 9 日, 北京恒业源建筑工程有限公司与中国工商银行股份有限公司北京丰台支行签订《小企业借款合同》(合同编号: 2014 年(丰台)字 0076 号), 恒业源建筑工程有限公司向工商银行申请借款 1200 万元人民币, 用于向北京鑫华建业商贸有限公司等支付工程款或采购原材料, 借款期限为 12 个月。截至 2015 年 6 月 5 日, 该笔借款本息均已经清偿。

公司为上述主债权提供担保的抵押房产及土地分别于 2015 年 8 月 24 日、2015 年 8 月 31 日办理解押手续, 兴业源物业管理股份有限公司不再承担担保责任。

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

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, 保障公司权益, 公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联

交易决策制度》《对外投资管理制度》《对外担保管理制度》《内部控制制度》《信息披露管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。

这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

## 七、董事、监事、高级管理人员的具体情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接、间接持有本公司股份情况

董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接、间接持有本公司股份情况如下：

序号	姓名	职务	持股数量（股）	持股比例	持股方式
1	赵亚东	董事长、总经理	852,250	7.10%	直接持股
2	张宝林	董事、副总经理	303,000	2.53%	直接持股
3	尹渤海	董事	-	-	-
4	徐妍	董事	70,000	0.58%	直接持股
5	吴磊	董事	-	-	-
6	鄢映辉	监事	-	-	-
7	温杰	监事会主席	360,000	3.00%	直接持股
8	尤芳	职工代表监事	-	-	-
9	马兰	财务总监	-	-	-
10	冯瑞金	董事会秘书	157,250	1.31%	直接持股
合计			1,742,500	14.52%	-

### （二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签署的协议

在本公司领薪的董事、监事均与公司签署了相关劳动关系合同，公司全体高级管理人员均与本公司签署劳动合同及保密及竞业禁止协议。

除上述协议外，本公司的董事、监事、高级管理人员未与本公司或其控股子公司签订其他协议。

#### （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日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职的情况如下：

姓名	在本公司职务	兼职单位	职务	任职单位与公司的关系
<b>董事</b>				
尹渤海	董事	北京兴源置业集团有限公司	资产运营部副经理	关联公司
吴磊	董事	北京乾源典当有限公司	副总经理	关联公司
<b>监事</b>				
温杰	监事会主席	北京黄河龙源投资管理有限公司	董事	关联公司
		北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	董事	关联公司
		北京翠微股份有限公司	监事	无关联
		北京兴源置业集团有限公司	监事	关联公司
鄢映辉	监事	北京兴源置业集团有限公司	人力总监	关联公司

#### （五）董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员其他对外投资情况如下：

姓名	在本公司职务	其他对外投资对象	出资额（万元）	所占比例
赵亚东	董事长、总经理	北京兴源投资管理有限责任公司	100	2%

张宝林	董事、常务副总经理	北京恒业源建筑工程有限公司	10	0.5%
温杰	监事会主席	北京黄河龙源投资管理有限公司	40	20%
		北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	340.22	56.7%
冯瑞金	董事会秘书	北京恒业源建筑工程有限公司	4	0.2%

## （六）董事、监事、高级管理人员的诚信情况

公司董事、监事、高级管理人员最近两年未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情况；最近两年内不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；不存在个人负有数额较大债务到期未偿还的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等。

公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明并签字承诺。

## （七）董事、监事、高级管理人员近二年变动情况

最近两年，公司董事、监事、高级管理人员未发生重大不利变化。有限公司期间，有限公司阶段，设立了董事会，由陈永杰、赵亚东、梁运斌三位董事组成，由于公司规模较小，公司未设监事会，由金钧任监事。2014年11月10日，北京兴业源物业管理股份有限公司创立大会暨第一次股东大会举行，选举赵亚东、张宝林、陈平之、李晓、王楠为公司董事；鄢映辉、温杰为监事；公司职工代表大会、第一届董事会第一次会议和第一届监事会第一次会议，分别选举尤芳为职工代表监事，选举赵亚东为公司董事长，聘任赵亚东为公司总经理，聘任张宝林为副总经理，聘任马兰为财务总监，选举冯瑞金为董事会秘书，选举温杰为监事会主席。2014年12月5日，公司召开第一届董事会第二次会议，因董事陈平之、李晓、王楠已辞去在公司的董事职务，拟提名徐妍、吴磊、尹渤海为公司董事候选人。2014年12月29日，公司召开2014年度第一次临时股东大会，大会选举徐妍、吴磊、尹渤海为公司董事，现董事会成员为赵亚东、张宝林、尹渤海、徐妍、吴磊，董事会具体负责执行股东大会决议，对股东大会负责。

股份公司成立以来，公司董事、监事、高级管理人员的变更系因完善公司治理结构、规范公司管理机制的需要。

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年一期的审计意见及财务报表编制基础

#### (一) 最近两年一期的审计意见

公司 2015 年 1-4 月、2014 年度及 2013 年度的财务会计报告已经具有证券期货相关业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为[2015]京会兴审字第 10010195 号的标准无保留意见的审计报告。

#### (二) 公司财务报表的编制基础及合并范围

##### 1、公司财务报表编制基础

公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。本公开转让说明书披露的最近两年一期财务报表系按财政部颁布的《企业会计准则》编制，并对 2013 年、2014 年和 2015 年 1-4 月的财务报表按照《企业会计准则》进行了追溯调整，将调整后的利润表和资产负债表作为可比期间的申报财务报表。

##### 2、公司合并报表范围确定原则

公司直接或间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明本公司能够控制被投资单位，将该被投资单位纳入合并财务报表的合并范围（有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外）；公司拥有被投资单位半数或半数以下的表决权，但对被投资单位具有实际控制权的，将该被投资单位纳入合并财务报表的合并范围（有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外）。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并

报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

### 3、本公司报告期内合并报表的范围及其变动

本公司报告期内纳入合并范围的子公司包括 3 家，为北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司，具体情况如下：

子公司名称	北京千佳物业管理有限公司	固安县兴业源物业服务有限公司	鲁山县兴业源物业管理有限公司
注册地	北京市朝阳区立水桥甲 9 号 404 室	固安县京开路东侧天地物业商业楼	鲁山县南环路东 东 方国际花园院内
注册资本（元）	500,000.00	500,000.00	500,000.00
持股及表决权比例	100.00%	100.00%	100.00%
期末实际出资额	1,000,000.00	500,000.00	0.00
经营范围	物业管理；机动车公共停车场服务。	物业服务（凭资质证经营）*	物业管理服务（凭有限许可证经营）；家政服务、停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
合并期间	2013.1.1-2015.3.31	2013.1.1-2015.3.31	2014.3.27-2015.3.31

本公司 2015 年 3 月 31 日以股权转让的方式处置 3 家子公司，因此 2015 年度 4 月份纳入合并范围不再包括北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业

服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司，具体情况如下：

单位：元

子公司名称	北京千佳物业管理 有限公司	固安县兴业源物业 服务有限公司	鲁山县兴业源物业 管理有限公司
股权处置价款	2,969,600.00	-705,000.00	-529,200.00
股权处置比例（%）	100.00	100.00	100.00
股权处置方式	协议转让	协议转让	协议转让
丧失控制权的时点	2015年3月31日	2015年3月31日	2014年3月31日
丧失控制权时点的确定依据	股权转让协议日	股权转让协议日	股权转让协议日
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,461,219.44	313,702.43	197,245.49

### （三）最近两年一期的财务报表

#### 1、合并资产负债表

##### 合并资产负债表

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6,171,287.55	11,816,767.02	4,786,440.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82,812,252.47	29,771,723.00	27,324,514.34
应收票据	-	-	-
应收账款	3,605,743.39	3,469,318.19	4,655,816.10
预付款项			600,000.00
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	73,591.50	10,500.35	816,277.18
存货	137,353.35	119,033.35	118,664.35
一年内到期的非流动资产	-	-	-

其他流动资产	432,007.82 -	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>93,232,236.08</b>	<b>45,187,341.91</b>	<b>38,301,712.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	3,200,000.00		
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	6,184,709.40	6,242,423.45	9,611,703.98
投资性房地产	6,218,189.03	6,396,181.03	6,930,157.03
固定资产	2,216,580.00	2,626,887.30	3,239,011.76
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	55,635.00	60,705.00	43,500.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	4,999.81	42,220.04	161,406.41
递延所得税资产	254,728.17	1,083,218.68	761,649.58
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,134,841.41</b>	<b>16,451,635.50</b>	<b>20,747,428.76</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,367,077.49</b>	<b>61,638,977.41</b>	<b>59,049,141.14</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	41,060,362.87	3,600,000.00	3,600,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,074,545.39	1,782,700.70	1,173,023.70
预收款项	2,698,799.57	3,331,248.60	3,868,134.64
应付职工薪酬	2,006,495.02	2,634,507.08	3,278,870.80
应交税费	909,063.12	3,778,327.24	-21,872.69
应付利息	223,114.82 -	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	381,544.93	2,960,990.29	17,783,288.11
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>49,353,925.72</b>	<b>18,087,773.91</b>	<b>29,681,444.56</b>

<b>非流动负债:</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	2,048,941.27	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,048,941.27</b>	-	-
<b>负债合计</b>	<b>51,402,866.99</b>	<b>18,087,773.91</b>	<b>29,681,444.56</b>
<b>股东权益:</b>			
实收资本	12,000,000.00	12,000,000.00	11,200,000.00
资本公积	25,693,822.09	25,693,822.09	2,012,400.00
减: 库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,246,680.20	1,246,680.20	4,071,276.06
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	21,023,708.21	4,610,701.21	12,084,020.52
<b>归属于母公司所有者 权益合计</b>	<b>59,964,210.50</b>	<b>43,551,203.50</b>	<b>29,367,696.58</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>59,964,210.50</b>	<b>43,551,203.50</b>	<b>29,367,696.58</b>
<b>负债和所有者权益总 计</b>	<b>111,367,077.49</b>	<b>61,638,977.41</b>	<b>59,049,141.14</b>

## 2、母公司资产负债表

### 母公司资产负债表

单位: 元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6,171,287.55	8,060,167.92	2,045,253.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82,812,252.47	29,771,723.00	27,324,514.34
应收票据	-	-	-
应收账款	3,605,743.39	2,498,653.25	4,652,852.10
预付款项	-	-	600,000.00
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	73,591.50	30,148.25	852,923.26

存货	137,353.35	118,383.35	118,664.35
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	432,007.82	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>93,232,236.08</b>	<b>40,479,075.77</b>	<b>35,594,207.91</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	3,200,000.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	6,184,709.40	7,742,423.45	11,111,703.98
投资性房地产	6,218,189.03	6,396,181.03	6,930,157.03
固定资产	2,216,580.00	2,275,929.77	2,789,442.96
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	55,635.00	60,705.00	43,500.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	4,999.81	42,220.04	161,406.41
递延所得税资产	254,728.17	1,083,959.39	762,131.77
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,134,841.41</b>	<b>17,601,418.68</b>	<b>21,798,342.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,367,077.49</b>	<b>58,080,494.45</b>	<b>57,392,550.06</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款	41,060,362.87	3,600,000.00	3,600,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,074,545.39	1,389,750.70	1,158,476.70
预收款项	2,698,799.57	499,115.15	1,067,180.87
应付职工薪酬	2,006,495.02	1,968,441.42	3,134,938.99
应交税费	909,063.12	2,297,603.23	-603,948.25
应付利息	223,114.82	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	381,544.93	4,797,123.63	18,166,243.44

一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>49,353,925.72</b>	<b>14,552,034.13</b>	<b>26,522,891.75</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	2,048,941.27	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,048,941.27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>51,402,866.99</b>	<b>14,552,034.13</b>	<b>26,522,891.75</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本	12,000,000.00	12,000,000.00	11,200,000.00
资本公积	25,693,822.09	25,693,822.09	2,012,400.00
减：库存股			
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,246,680.20	1,246,680.20	4,071,276.06
未分配利润	21,023,708.21	4,587,958.03	13,585,982.25
<b>所有者权益合计</b>	<b>59,964,210.50</b>	<b>43,528,460.32</b>	<b>30,869,658.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>111,367,077.49</b>	<b>58,080,494.45</b>	<b>57,392,550.06</b>

## 3、合并利润表

## 合并利润表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>19,995,589.21</b>	<b>82,021,811.30</b>	<b>66,964,616.68</b>
<b>减：营业总成本</b>	<b>21,250,631.06</b>	<b>69,624,921.50</b>	<b>58,526,455.41</b>
其中：营业成本	15,195,333.53	58,867,117.63	47,404,619.94
营业税金及附加	1,102,778.83	4,588,667.56	3,706,358.53
销售费用	-	-	-
管理费用	4,573,663.56	6,501,504.72	6,799,222.03
财务费用	308,327.87	274,289.25	367,301.08
资产减值损失	70,527.27	-606,657.66	248,953.83
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,800,821.56	-2,664,513.85	11,958,675.85
投资收益（损失以“-”号填列）	12,655,168.84	9,643,659.73	-6,332,213.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-57,714.05	-522,125.50	-430,656.77
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>22,200,948.55</b>	<b>19,376,035.68</b>	<b>14,064,623.79</b>
加：营业外收入	-	106,002.93	10,087.84
减：营业外支出	1,000.00	110,853.69	28,809.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>22,199,948.55</b>	<b>19,371,184.92</b>	<b>14,045,902.63</b>
减：所得税费用	5,786,941.55	5,379,678.00	3,717,701.31
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,413,007.00</b>	<b>13,991,506.92</b>	<b>10,328,201.32</b>
归属于母公司所有者的净利润	16,413,007.00	13,991,506.92	10,328,201.32
少数股东损益	-	-	-
<b>五、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益(元/股)	1.3678	1.2202	0.9347
（二）稀释每股收益(元/股)	1.3678	1.2202	0.9347
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>16,413,007.00</b>	<b>13,991,506.92</b>	<b>10,328,201.32</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,413,007.00	13,991,506.92	10,328,201.32
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

## 4、母公司利润表

## 母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>16,774,303.13</b>	<b>60,902,722.36</b>	<b>50,225,365.52</b>
减：营业成本	10,921,928.35	42,266,677.94	32,947,019.65
营业税金及附加	924,272.16	3,407,159.61	2,769,147.11
销售费用	-	-	-
管理费用	4,054,551.98	5,805,291.31	6,142,123.31
财务费用	302,456.79	227,223.51	324,522.31
资产减值损失	70,527.27	-658,483.93	250,726.57
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)	10,800,821.56	-2,664,513.85	11,958,675.85
投资收益(损失以“－”号填列)	10,918,401.48	9,643,659.73	-6,332,213.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-57,714.05	-522,125.50	-430,656.77
<b>二、营业利润(亏损以“－”号填列)</b>	<b>22,219,789.62</b>	<b>16,833,999.80</b>	<b>13,418,289.09</b>
加：营业外收入	-	86,244.01	9,997.55
减：营业外支出	-	95,069.43	1,802.46
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)</b>	<b>22,219,789.62</b>	<b>16,825,174.38</b>	<b>13,426,484.18</b>
减：所得税费用	5,784,039.44	4,358,372.37	3,436,935.47
<b>四、净利润(净亏损以“－”号填列)</b>	<b>16,435,750.18</b>	<b>12,466,802.01</b>	<b>9,989,548.71</b>
<b>五、每股收益：</b>	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>16,435,750.18</b>	<b>12,466,802.01</b>	<b>9,989,548.71</b>

## 5、合并现金流量表

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	21,045,620.15	83,952,396.01	66,242,024.76
收到的税费返还	-	8,538.92	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,196,242.43	59,443,625.18	66,191,894.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>27,241,862.58</b>	<b>143,404,560.11</b>	<b>132,433,919.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,066,586.50	32,555,152.87	28,213,804.47
支付给职工以及为职工支付的现金	8,176,418.90	27,257,496.81	23,608,677.71
支付的各项税费	6,814,050.82	7,524,453.28	6,463,935.58
支付其他与经营活动有关的现金	8,168,626.07	72,215,175.65	61,101,017.40
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,225,682.29</b>	<b>139,552,278.61</b>	<b>119,387,435.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,983,819.71</b>	<b>3,852,281.50</b>	<b>13,046,484.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	59,074,082.98	34,905,363.76	23,771,042.71
取得投资收益收到的现金	11,183,752.20	9,513,258.30	470.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	14,240.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,735,400.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>71,993,235.18</b>	<b>44,418,622.06</b>	<b>23,785,752.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	131,100.00	256,363.00	1,168,802.66
投资支付的现金	104,299,298.88	39,218,144.98	29,539,428.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,604,998.93	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>111,035,397.81</b>	<b>39,474,507.98</b>	<b>30,708,231.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-39,042,162.63</b>	<b>4,944,114.08</b>	<b>-6,922,478.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	1,404,000.00
取得借款收到的现金	37,460,362.87	3,600,000.00	3,600,000.00

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	--
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>37,460,362.87</b>	<b>3,600,000.00</b>	<b>5,004,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	3,600,000.00	9,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,860.00	1,766,068.97	1,908,556.67
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>79,860.00</b>	<b>5,366,068.97</b>	<b>10,908,556.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,380,502.87</b>	<b>-1,766,068.97</b>	<b>-5,904,556.67</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-5,645,479.47</b>	<b>7,030,326.61</b>	<b>219,448.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11,816,767.02	4,786,440.41	4,566,991.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,171,287.55</b>	<b>11,816,767.02</b>	<b>4,786,440.41</b>

## 6、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	17,805,164.09	62,286,100.88	46,705,035.51
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,302,779.38	38,474,957.34	43,586,232.25
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>20,107,943.47</b>	<b>100,761,058.22</b>	<b>90,291,267.76</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,832,052.09	23,127,471.18	18,593,535.47
支付给职工以及为职工支付的现金	6,423,827.77	19,962,841.89	16,383,474.50
支付的各项税费	6,086,949.64	6,184,291.64	5,612,113.77
支付其他与经营活动有关的现金	8,597,333.51	48,710,826.56	37,251,194.17
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>26,940,163.01</b>	<b>97,985,431.27</b>	<b>77,840,317.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,832,219.54</b>	<b>2,775,626.95</b>	<b>12,450,949.85</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	59,074,082.98	34,905,363.76	23,771,042.71
取得投资收益收到的现金	11,183,752.20	9,513,258.30	470.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	14,240.00

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,735,400.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>71,993,235.18</b>	<b>44,418,622.06</b>	<b>23,785,752.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	131,100.00	195,121.00	757,994.66
投资支付的现金	104,299,298.88	39,218,144.98	29,539,428.91
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>104,430,398.88</b>	<b>39,413,265.98</b>	<b>30,297,423.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,437,163.70</b>	<b>5,005,356.08</b>	<b>-6,511,670.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-		1,404,000.00
取得借款收到的现金	37,460,362.87	3,600,000.00	3,600,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>37,460,362.87</b>	<b>3,600,000.00</b>	<b>5,004,000.00</b>
偿还债务支付的现金		3,600,000.00	9,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,860.00	1,766,068.97	1,908,556.67
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>79,860.00</b>	<b>5,366,068.97</b>	<b>10,908,556.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,380,502.87</b>	<b>-360,712.89</b>	<b>-5,904,556.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,888,880.37</b>	<b>6,014,914.06</b>	<b>34,722.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,060,167.92	2,045,253.86	2,010,531.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,171,287.55</b>	<b>8,060,167.92</b>	<b>2,045,253.86</b>

## 现金流量表（补充资料）

单位：元

补充资料	2015年1-4月	2014年度	2013年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	16,435,750.18	12,466,802.01	9,989,548.71
加：资产减值准备	70,527.27	-607,396.30	250,882.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	395,165.38	1,356,095.32	1,043,491.27
无形资产摊销	5,070.00	13,845.00	6,916.73
长期待摊费用摊销	37,220.23	119,186.37	155,393.36
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）		240.00	-6,705.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-10,800,821.56	2,664,513.85	-11,958,675.85
财务费用（收益以“-”号填列）	79,341.97	213,775.33	318,556.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,655,168.84	-9,643,659.73	6,332,213.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	828,490.51	-321,827.62	2,828,514.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,048,941.27		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-19,962.00	-931.00	15,876.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,410,046.88	3,078,592.43	1,755,498.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,119,208.68	-5,486,954.16	2,314,974.72
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-3,983,863.71	3,852,281.50	13,046,484.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			

3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	6,171,287.55	11,816,767.02	4,786,440.41
减：现金的期初余额	11,816,767.02	4,786,440.41	4,566,991.42
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-5,645,479.47	7,030,326.61	219,448.99

## 7、合并所有者权益变动表

2015年1-4月合并所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益								少数 股东权 益	所有者权 益合 计
	股本	资本公积	减：库存 股	其他 综合收 益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配 利润		
一、上年期末余额	12,000,000.00	25,693,822.09	-	-	-	1,246,680.20	-	4,610,701.21	-	43,551,203.50
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
其他										-
二、本年期初余额	12,000,000.00	25,693,822.09	-	-	-	1,246,680.20	-	4,610,701.21	-	43,551,203.50
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	16,413,007.00	-	16,413,007.00
（一）综合收益总额								16,413,007.00		16,413,007.00
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金 额										-
4. 其他										-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积										-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配										-
4. 其他										-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-

2. 盈余公积转增股本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（六）其他										-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>12,000,000.00</b>	<b>25,693,822.09</b>	-	-	-	<b>1,246,680.20</b>	-	<b>21,023,708.21</b>	-	<b>59,964,210.50</b>

2014 年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益								少数 股东权益	所有者权 益合计
	股本	资本公积	减：库存 股	其他 综合收 益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配 利润		
一、上年期末余额	11,200,000.00	2,012,400.00	-	-	-	4,071,276.06	-	12,084,020.52	-	29,367,696.58
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
其他										-
二、本年期初余额	11,200,000.00	2,012,400.00	-	-	-	4,071,276.06	-	12,084,020.52	-	29,367,696.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	800,000.00	23,681,422.09	-	-	-	-2,824,595.86	-	-7,473,319.31	-	14,183,506.92
（一）综合收益总额								13,991,506.92		13,991,506.92
（二）所有者投入和减少资本	800,000.00	1,072,000.00	-	-	-	-	-	-		1,872,000.00
1. 股东投入普通股	800,000.00	1,072,000.00	-	-	-	-	-	-		1,872,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额										-
4. 其他										
（三）利润分配	-	-	-	-	-	1,246,680.20	-	-2,926,680.20	-	-1,680,000.00
1. 提取盈余公积						1,246,680.20		-1,246,680.20		-

2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配								-1,680,000.00		<b>-1,680,000.00</b>
4. 其他										-
（四）所有者权益内部结转	-	22,609,422.09	-	-	-	-4,071,276.06	-	-18,538,146.03	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增股本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他		22,609,422.09	-	-	-	-4,071,276.06	-	-18,538,146.03		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（六）其他										-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>12,000,000.00</b>	<b>25,693,822.09</b>	-	-	-	<b>1,246,680.20</b>	-	<b>4,610,701.21</b>	-	<b>43,551,203.50</b>

2013年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	归属于母公司所有者权益								少数 股东权益	所有者权益 合计
	股本	资本公积	减：库存 股	其他 综合收 益	专项储 备	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润		
一、上年期末余额	10,600,000.00	1,179,066.66				3,072,321.19		4,344,774.07		19,196,161.92
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
同一控制下企业合并										-
其他								-		-
二、本年年初余额	10,600,000.00	1,179,066.66				3,072,321.19		4,344,774.07		19,196,161.92
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）	600,000.00	833,333.34	-	-	-	998,954.87	-	7,739,246.45	-	10,171,534.66
（一）综合收益总额								10,328,201.32		10,328,201.32
（二）所有者投入和减少资本	600,000.00	833,333.34	-	-	-	-	-	-	-	1,433,333.34
1. 股东投入普通股	600,000.00	804,000.00								1,404,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的 金额										-
4. 其他		29,333.34								29,333.34
（三）利润分配	-	-	-	-	-	998,954.87	-	-2,588,954.87	-	-1,590,000.00
1. 提取盈余公积						998,954.87		-998,954.87		-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对所有者（或股东）的分配								-1,590,000.00		-1,590,000.00
4. 其他										-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增股本（或股本）										-

3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
(六) 其他										-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>11,200,000.00</b>	<b>2,012,400.00</b>	-	-	-	<b>4,071,276.06</b>	-	<b>12,084,020.52</b>	-	<b>29,367,696.58</b>

## 8、母公司所有者权益变动表

2015年1-4月母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	金额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	12,000,000.00	25,693,822.09	-	-	-	1,246,680.20	4,587,958.03	43,528,460.32
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	12,000,000.00	25,693,822.09	-	-	-	1,246,680.20	4,587,958.03	43,528,460.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-		16,435,750.18	16,435,750.18
（一）综合收益总额							16,435,750.18	16,435,750.18
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股								-
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 股份支付计入所有者权益的金额								-
4. 其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积								-
2. 对所有者（或股东）的分配								-
3. 其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增股本（或股本）								-
3. 盈余公积弥补亏损								-

4. 其他								-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(六) 其他								-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>12,000,000.00</b>	<b>25,693,822.09</b>	-	-	-	<b>1,246,680.20</b>	<b>21,023,708.21</b>	<b>59,964,210.50</b>

2014年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	金额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	11,200,000.00	2,012,400.00	-	-	-	4,071,276.06	13,585,982.25	30,869,658.31
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	11,200,000.00	2,012,400.00	-	-	-	4,071,276.06	13,585,982.25	30,869,658.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	800,000.00	23,681,422.09	-	-	-	-2,824,595.86	-8,998,024.22	12,658,802.01
（一）综合收益总额							12,466,802.01	12,466,802.01
（二）所有者投入和减少资本	800,000.00	1,072,000.00	-	-	-	-	-	1,872,000.00
1. 股东投入普通股	800,000.00	1,072,000.00	-	-	-	-	-	1,872,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 股份支付计入所有者权益的金额								-
4. 其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	1,246,680.20	-2,926,680.20	-1,680,000.00
1. 提取盈余公积						1,246,680.20	-1,246,680.20	-
2. 对所有者（或股东）的分配							-1,680,000.00	-1,680,000.00
3. 其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	22,609,422.09	-	-	-	-4,071,276.06	-18,538,146.03	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增股本（或股本）								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他		22,609,422.09				-4,071,276.06	-18,538,146.03	-

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(六) 其他								-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>12,000,000.00</b>	<b>25,693,822.09</b>	-	-	-	<b>1,246,680.20</b>	<b>4,587,958.03</b>	<b>43,528,460.32</b>

2013年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	金额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	10,600,000.00	1,179,066.66				3,072,321.19	6,185,388.41	21,036,776.26
加：会计政策变更							-	-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年期初余额	10,600,000.00	1,179,066.66	-	-	-	3,072,321.19	6,185,388.41	21,036,776.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	600,000.00	833,333.34	-	-	-	998,954.87	7,400,593.84	9,832,882.05
（一）综合收益总额							9,989,548.71	9,989,548.71
（二）所有者投入和减少资本	600,000.00	833,333.34	-	-	-	-	-	1,433,333.34
1. 股东投入普通股	600,000.00	804,000.00						1,404,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								-
3. 股份支付计入所有者权益的金额								-
4. 其他		29,333.34						29,333.34
（三）利润分配	-	-	-	-	-	998,954.87	-2,588,954.87	-1,590,000.00
1. 提取盈余公积						998,954.87	-998,954.87	-
2. 对所有者（或股东）的分配							-1,590,000.00	-1,590,000.00
3. 其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）								-
2. 盈余公积转增股本（或股本）								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(六) 其他								-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>11,200,000.00</b>	<b>2,012,400.00</b>	-	-	-	<b>4,071,276.06</b>	<b>13,585,982.25</b>	<b>30,869,658.31</b>

## 二、报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变化情况

### (一) 报告期内采用的主要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

#### 2、记账本位币

公司记账本位币为人民币。

#### 3、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融工具、可供出售金融资产等采用公允价值计量外，财务报表项目以历史成本为计价原则，公司报告期内报表项目的计量属性未发生变化。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### 5、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述定义涉及的相关要素发生变化，本公司将进行重新评估。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流

量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## 6、金融工具

### (1)、金融资产和金融负债的确认和计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

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

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

## (2)、持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

公司在报告期内购入的封闭式基金，主要目的不是为了近期出售，企业没有明确意图持有至到期，且能够回收的金额不固定，故该封闭式基金不能认定为交易性金融资产、持有至到期投资，故确认为可供出售的金融资产，初始确认时按公允价值计量，且交易费用计入初始入账金额。

后续计量方法：

1. 资产负债表日，封闭式基金的应当以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收入。报告期内，该封闭式基金由于未开展投资业务，资产负债表日2015年4月30日的公允价值未发生变动。

2. 对于该封闭式基金严重或非暂时性下跌，应计提资产减值损失，发生的资产减值损失计入当期损益。

3. 处置该封闭式基金时，应该将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资损益；同时，将原计入其他综合收益的其他综合收益累计额对应处置的部分转出，计入投资收益。

## (3)、应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## (4)、可供出售金融资产

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

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

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

## 7、应收款项及坏账准备的确认标准、计提方法

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

### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。</p> <p>单项金额重大指应收款项期末余额超过 300 万元的款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>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，并据此计提相应的坏账准备。</p>

### （2）按组合计提坏账准备应收款项：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信

用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	单项金额不重大但按信用风险特征进行组合后该组合的风险较大的非关联方应收款项，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法是账龄分析法	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	20.00	20.00
3—4年	30.00	30.00
4—5年	50.00	50.00
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账款：

单项计提坏账准备的理由：单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。

坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（4）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

## 8、长期股权投资

（1）长期股权投资初始成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投

资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## （2）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位

可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大

影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

## 9、投资性房地产

### （1）投资性房地产的范围

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

已出租的土地使用权和已出租的建筑物，是指以经营租赁方式出租的土地使用权和建筑物。其中，用于出租的土地使用权是指企业通过出让或转让方式取得的土地使用权；用于出租的建筑物是指企业拥有产权的建筑物。

持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。

企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。企业拥有并自行经营的旅馆饭店，其经营目的主要是通过提供客房服务赚取服务收入，该旅馆饭店不确认为投资性房地产。

### （2）投资性房地产的后续计量

企业采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

在成本模式下，按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销；存在减值迹象的，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行处理。

### （3）投资性房地产的转换

#### 1.转换日的确定。

投资性房地产开始自用，是指投资性房地产转为自用房地产。其转换日为房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。

作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租，其转换日为租赁期开始日。

#### 2.自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该项投资性房地产应当按照转换日的公允价值计量。

转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益。

转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他资本公积），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益。

## 10、固定资产

### （1）固定资产确认条件

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

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

### （2）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

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

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

### (3) 固定资产的后续支出

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

### (4) 各类固定资产的折旧方法

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

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	20	4.75	5.00
机器设备	5-10	9.50-19.00	5.00
运输工具	10	19.00	5.00
电子设备及其他	3-5	19.00-31.67	5.00

## 11、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

#### 1.公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

## 2.后续计量

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	摊销年限	依据
管理软件	5年	预计可使用年限

## 12、收入确认和计量

(1) 收入确认的原则

### 1. 销售商品收入的确认

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

### 2. 提供劳务收入的确认

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

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

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

本公司的劳务收入主要包括物业管理费收入、保安保洁服务收入、车位管理费收入等服务收入。

各项劳务收入均在劳务已经提供，且相关的经济利益很可能流入企业时，确

认劳务收入的实现。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

(1). 本公司商业写字楼项目的劳务服务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司提供商业写字楼等其他物业项目物业管理时按合同约定的质量考核扣款，因不能根据历史交易习惯以及不能合理预计客户结算支付金额，不确认预计负债和营业收入。

(2). 停车场物业服务项目分别按下列情况确认收入：签订停车场车位使用服务合同的，根据车位使用合同，按权责发生制确认收入；未签订车位使用合同或临时使用停车场车位的，按收到款项的金额确认收入。

(3). 装修管理费和工本费，在收到款项的时候确认收入。

(4). 代收水费、电费、暖气费的款项，在资产负债表日按净额结转营业收入或营业成本。

### 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。

本公司提供的租赁服务收入，按照合同约定的金额，在租赁期内各个期间按直线法确认收入，存在免租期情形的，应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内平均摊销确认租赁收入。

## （2）收入确认的时点

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理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、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 13、职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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。

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，企业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。其中，资产上限，是指企业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。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计

划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

#### **14、递延所得税资产和递延所得税负债**

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

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

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

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

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整

商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本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，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变更情况

报告期内公司不存在会计政策变更和会计估计变更。

## 三、报告期内主要会计数据和财务指标及分析

### （一）财务状况分析

#### 1、资产分析

截止 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日，公司的主要资产情况如下表：

单位：元

项目	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	93,232,236.08	83.72	45,187,341.91	73.30	38,301,712.38	64.86
可供出售金融资产	3,200,000.00	2.88	—	—	—	—
长期股权投资	6,184,709.40	5.55	6,242,423.45	10.13	9,611,703.98	16.28

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
投资性房地产	6,218,189.03	5.58	6,396,181.03	10.38	6,930,157.03	11.74
固定资产	2,216,580.00	1.99	2,626,887.30	4.26	3,239,011.76	5.49
无形资产	55,635.00	0.05	60,705.00	0.10	43,500.00	0.07
长期待摊费用	4,999.81	0.00	42,220.04	0.07	161,406.41	0.27
递延所得税资产	254,728.17	0.23	1,083,218.68	1.76	761,649.58	1.29
资产总额	111,367,077.49	100.00	61,638,977.41	100.00	59,049,141.14	100.00

报告期内，公司的资产结构有所变化，流动资产占资产总额的比例，由2013年12月31日的64.86%增长到2015年4月30日的83.72%。报告期内，公司的资产总额有较大幅度增加，2014年12月31日较2013年12月31日，资产总额增加2,589,836.27元，增长幅度4.39%，主要原因是流动资产增加，且长期股权投资减少。2015年4月30日，较2014年12月31日，资产总额增加49,728,100.08元，增长幅度80.68%，主要原因是流动资产增加，且递延所得税资产减少。2014年度长期股权投资减少，主要原因是公司处置了持有的北京兴源时代置业有限公司和北京龙脉兴源房地产开发有限公司的长期股权投资，该事项导致长期股权投资减少284.72万元。

截止2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司的主要流动资产情况如下表：

单位：元

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	6,171,287.55	6.62	11,816,767.02	26.15	4,786,440.41	12.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82,812,252.47	88.82	29,771,723.00	65.89	27,324,514.34	71.34
应收账款	3,605,743.39	3.87	3,469,318.19	7.68	4,655,816.10	12.16
预付款项	—	—	—	—	600,000.00	1.57

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
其他应收款	73,591.50	0.08	10,500.35	0.02	816,277.18	2.13
存货	137,353.35	0.15	119,033.35	0.26	118,664.35	0.31
其他流动资产	432,007.82	0.46	—	—	—	—
流动资产合计	93,232,236.08	100.00	45,187,341.91	100.00	38,301,712.38	100.00

报告期内，公司的流动资产快速增加。2014年12月31日较2013年12月31日流动资产增加了6,885,629.53元，增长幅度17.98%，主要原因是公司从主营业务中获得了较多的现金流入，货币资金增加了703.03万元。2015年4月30日较2014年12月31日流动资产增加了48,044,894.17元，增长幅度106.32%，主要原因是公司将持有现金进行金融资产投资，导致以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产增加了5,304.05万元。

公司的交易性金融资产主要为在公开市场上持有的A股股票。公司的其他流动资产，为公司帮客户代垫的电费、水费。

## 2、负债分析

截止2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司的主要负债情况如下表：

单位：元

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	41,060,362.87	79.88	3,600,000.00	19.90	3,600,000.00	12.13
应付账款	2,074,545.39	4.04	1,782,700.70	9.86	1,173,023.70	3.95
预收款项	2,698,799.57	5.25	3,331,248.60	18.42	3,868,134.64	13.03
应付职工薪酬	2,006,495.02	3.90	2,634,507.08	14.57	3,278,870.80	11.05
应交税费	909,063.12	1.77	3,778,327.24	20.88	-21,872.69	-0.07
应付利息	223,114.82	0.43	—	—	—	—
其他应付款	381,544.93	0.74	2,960,990.29	16.37	17,783,288.11	59.91

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
递延所得税负债	2,048,941.27	3.99	—	—	—	—
负债总额	51,402,866.99	100.00	18,087,773.91	100.00	29,681,444.56	100.00

报告期内，公司的负债总额有较大幅度的波动。2014年12月31日，公司负债总额较2013年12月31日下降了11,593,670.65元，主要原因是：①其他应付款下降了14,822,297.82元，主要是公司2014年度归还了关联方的往来款导致；②期末应交税费增加了3,800,199.93元，主要是公司2014年度应确认当期所得税，高于各季度预交所得税所导致。2015年4月30日，公司负债总额较2014年12月31日上升了33,315,093.08元，主要原因是2015年1-4月，公司通过证券融资融券业务，融入资金进行股票投资，使得短期借款增加了37,460,362.87元。由于上述原因，公司负债的结构也发生了较大变化，至2015年4月30日，公司负债结构中，占比最大的为短期借款，占负债总额的79.88%。

公司意识到，通过证券融资交易进行股票投资，将形成较大的财务风险敞口，若市场行情不理想，可能造成较大亏损，影响公司正常经营。公司计划减小证券投资杠杆，陆续归还证券融资款项。

## （二）盈利能力分析

公司最近两年一期的盈利能力指标如下表：

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
毛利率(%)	24.01	28.23	29.21
净资产收益率(%)	31.71	38.38	40.98
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-8.42	25.86	11.20
基本每股收益	1.3678	1.2202	0.9347
稀释每股收益	1.3678	1.2202	0.9347

公司2015年1-4月、2014年度、2013年度的毛利率分别为24.01%、28.23%和29.21%，在报告期内存在一定的下滑，主要原因是物业行业近年来竞争较为

积累，市场集中度较低，物业公司的数量迅速增长，物业服务的费率存在竞争。虽然公司对长期客户的服务能维持现有的收费水平，但公司新开发客户时，需兼顾服务价格的市场竞争力，因此限制了公司收费水平。另一方面，公司处于劳动密集型行业，近年来公司主要业务区域的人力成本有较大幅度上升。公司员工薪酬和外购劳务，均存在成本上升趋势，降低了公司的利润空间。由于以上两方面的原因，公司的收入和成本均受市场影响，存在利润空间减小的压力。公司由于建立了较好的管理队伍，积累了较为丰富的市场经验，因此在应对市场压力时，仍能处于较好市场竞争地位，公司毛利率仍处于行业中上游水平。。

公司 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度净资产收益率分别为 31.71%、38.38%和 40.98%。一方面，公司的主营业务竞争力增强，从主营业务中获取了较高利润。另一方面，公司将自有资金进行了金融投资，包括 A 股股票、“新三板”投资基金等，并在金融投资上获取了一定收益。详见本节“六、报告期公司重大对外投资”的分析。

公司 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为-8.42%、25.86%和 11.20%，存在一定的波动。2015 年 1-4 月，公司盈利主要来自投资收益，扣除非经常性损益后净资产收益率为-8.42%，主营业务亏损，主要原因是：①由于市场竞争加剧，公司在重新签订业务合同时，项目收费下降。如与北京百得利汽车进出口集团有限公司签订的物业委托合同，2014 年合同金额为 1,195.85 万元，而 2015 年服务范围基本不变的情况下，合同金额为 839.40 万元；与北京翠微大厦股份有限公司签订的保洁合同，2014 年合同金额为 413.18 万元，而 2015 年服务范围基本不变的情况下，合同金额为 311.97 万元。②公司新三板挂牌事项产生了一系列中介费。③公司证券融资业务产生了利息。

目前，公司一方面着力开拓市场，积极参与业务投标，另一方面优化流程细节，控制项目成本。公司对重要客户均保持良好合作关系，主营业务仍具有较强的盈利能力。

公司自成立以来，主营业务明确，没有发生重大变化，公司自成立以来一直合法存续，具有持续经营能力。

如本公开转让说明书本节“七、报告期公司非经常性损益情况”所述，报告期内公司非经常性损益占利润总额的比重较大，最近一期扣除非经常性损益后的净利润为亏损，公司盈利能力对投资收益等非经常性损益存在较大的依赖。

针对该风险，公司将加强员工队伍建设，提升服务质量和核心竞争能力，积极开拓高附加值的服务领域；同时公司将加大市场开拓力度，将公司服务覆盖面进一步拓展，提高公司业务规模和市场占有率，保持公司主营业务的持续增长，降低对非经常性损益的依赖程度。报告期公司非经常性损益占净利润的比例虽然较高，但不会对公司未来的持续经营能力造成重大影响。

### （三）偿债能力分析

公司最近两年一期的偿债能力指标如下表：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率（%）	46.16	25.05	46.21
流动比率（倍）	1.89	2.50	1.29
速动比率（倍）	1.88	2.49	1.27

如上表所示，公司在报告期内的资产负债率呈现先下降再上升的趋势，流动比率和速动比率呈现先上升再下降的趋势。2015年4月30日，公司的资产负债率为46.16%，流动比率和速动比率为1.89、1.88，接近于2倍，体现出公司偿债能力较好。

### （四）营运能力分析

公司最近两年一期的营运能力指标如下表：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次）	5.65	20.19	22.79
应收账款周转天数	21.23	18.08	16.02
存货周转率（次）	155.98	690.14	528.94
存货周转天数	0.77	0.53	0.69

公司的应收账款周转率较为稳定，在报告期内小幅降低。公司对物业费的收

款期限根据合同约定，一般为 15 天至一个月，对于个别信用良好的客户，放宽至一季度。公司的应收账款周转较快，符合行业规律。

公司的存货主要为保洁、维修用品，在物业管理中需求量较少，期末金额较小，存货周转率维持在较高水平。

## （五）获取现金能力分析

公司最近两年一期的获取现金能力指标如下表：

单位：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,983,819.71	3,852,281.50	13,046,484.38
投资活动产生的现金流量净额	-39,042,162.63	4,944,114.08	-6,922,478.72
筹资活动产生的现金流量净额	37,380,502.87	-1,766,068.97	-5,904,556.67
现金及现金等价物净增加额	-5,645,479.47	7,030,326.61	219,448.99
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.33	0.32	1.16

### 1、经营活动

公司所处行业和业务模式，使得公司收款较为及时。2013 年度，公司经营活动产生的现金流，与当年利润总额较为接近；2014 年度，公司归还了关联公司往来款项，导致经营活动产生的现金流较低；2015 年 1-4 月，公司金融资产的公允价值变动损益并未形成现金流入，导致经营活动产生的现金流与利润总额差距较大，同时，公司发放了年终奖，以及缴纳上年的所得税，这些集中支出减少了 2015 年 1-4 月经营活动的现金流量。

### 2、投资和筹资活动

公司在报告期内持续进行证券投资，2015 年 1-4 月，公司采用证券融资融入资金进行投资，因此筹资活动和投资活动产生的现金流量较大。投资活动方面，公司处置了北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司三家子公司。

## （六）同行业公司分析比较

公司从事的主营业务为物业经营管理服务。根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为“房地产业”（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/4754-2011）中的分类标准：公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）。

根据公司所处行业，从同行业挂牌公司中遴选了华仁物业（832319）、丹田股份（831947）、东光股份（831840）的2014年度的主要指标进行了比较分析，具体情况如下：

### 1、盈利能力指标比较

项目	本公司			同行业挂牌公司（2014年度）		
	2015年1-4月	2014年度	2013年度	华仁物业	丹田股份	东光股份
毛利率（%）	24.01	28.23	29.21	22.04	18.63	12.36
净资产收益率（%）	31.71	38.38	40.98	23.64	15.22	-5.79
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-8.42	25.86	11.20	22.86	14.28	-5.94
基本每股收益（元）	1.3678	1.2202	0.9347	0.48	0.19	-0.08
稀释每股收益（元）	1.3678	1.2202	0.9347	0.48	0.19	-0.08

注：同行业挂牌公司的有关财务数据均来自其公开披露的2014年年度报告及其他公开披露信息。

如上表所示，公司的毛利率处于行业中上游水平，符合所处行业状况及公司业务开展情况。华仁物业主要经营高端写字楼、高端住宅相关的物业管理服务；丹田股份主要经营校园相关服务；东光股份提供综合类物业服务，涵盖住宅、产业园区、公共场馆等。同行业挂牌公司的市场定位，均与公司存在一定差异，加之各公司的经营策略、发展阶段各不相同，导致各可比公司的综合毛利率与本公司也呈现一定差异。

### 2、偿债能力比较

项目	公司	同行业挂牌公司（2014年12月31日）
----	----	----------------------

	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	华仁物业	丹田股份	东光股份
资产负债率(%)	46.16	25.05	46.21	53.10	44.72	32.24
流动比率(倍)	1.89	2.50	1.29	1.69	2.26	2.60
速动比率(倍)	1.88	2.49	1.27	1.69	1.93	2.60

注：同行业挂牌公司的有关财务数据均来自其公开披露的2014年年度报告及其他公开披露信息。

如上表所述，报告期内公司的资产负债率和流动比率均处于行业中等水平。公司报告期内的偿债能力指标存在波动，其中2015年4月30日的偿债能力有所降低，与同行业公司相比，仍较华仁物业更为稳健。

### 3、营运能力指标比较

项目	公司			同行业挂牌公司（2014年度）		
	2015年1-4月	2014年度	2013年度	华仁物业	丹田股份	东光股份
应收账款周转率(次)	5.65	20.19	22.79	13.56	10.20	3.62
存货周转率(次)	155.98	690.14	528.94	1,091.12	1805.15	不适用

注：同行业挂牌公司的有关财务数据均来自其公开披露的2014年年度报告及其他公开披露信息。

报告期内，公司应收账款周转率高于同行业挂牌公司，主要是公司收款较为及时所致。公司与客户签订合同，收款期限一般在15天至一个月左右，部分信用优良的客户放宽至一个季度。公司整体收款情况良好，应收账款未出现重大逾期的情况。

物业管理行业属于劳动密集型行业，业内公司的存货大多为备用原材料，并非业务的主要资源，因此同行业公司的存货均配备较少，周转率较快。

## （七）主要税项和适用的税收政策

### 1、公司适用的主要税种及其税率

税种	计税依据	税率(%)
----	------	-------

税种	计税依据	税率(%)
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴营业税	7%、5%
教育费附加	实缴增值税、消费税、营业税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税、营业税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 2、公司具体的税收优惠政策：

报告期内，公司无税收优惠情况。

## 四、报告期内公司收入情况

### (一) 收入确认方法

#### 1、收入确认的原则

##### (1) 销售商品收入的确认

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

##### (2) 提供劳务收入的确认

本公司的劳务收入主要包括物业管理费收入、保安保洁服务收入、车位管理费收入等服务收入。

各项劳务收入均在劳务已经提供，且相关的经济利益很可能流入企业时，确认劳务收入的实现。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在具体业务中，公司确认收入的方式如下：

##### ①物业管理费收入

公司物业管理服务收入按权责发生制确认收入，根据物业管理合同，住宅项目按照约定的收费标准按月计算确认收入；

本公司商业写字楼项目的劳务服务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司提供商业写字楼等其他物业项目物业管理时按合同约定的质量考核扣款，因不能根据历史交易习惯以及不能合理预计客户结算支付金额，不确认预计负债和营业收入。

停车场物业服务项目分别按下列情况确认收入：签订停车场车位使用服务合同的，根据车位使用合同，按权责发生制确认收入；未签订车位使用合同或临时使用停车场车位的，按收到款项的金额确认收入。

装修管理费和工本费，在收到款项的时候确认收入。

代收水费、电费、暖气费的款项，在资产负债表日按净额结转营业收入或营业成本。

#### ②保安保洁服务收入

4S 店、校园、住宅的保安、保洁项目每月向客户提供物业服务，经取得客户签收的验收单按月确认收入。

#### ③车位管理费收入

车位管理费主要为临时性有偿服务费，发生时确认收入。

#### (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。

本公司提供的租赁服务收入，按照合同约定的金额，在租赁期内各个期间按直线法确认收入，存在免租期情形的，应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内平均摊销确认租赁收入。

## 2、收入确认的时点

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理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、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

在具体业务中，公司依据按权责发生制确认收入，根据物业管理合同，住宅项目按照约定的缴费义务发生时点计算确认收入。

## (二) 营业收入结构

### 1、服务类别分类

最近两年一期营业收入类别构成表

单位：元

服务类别	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
物业管理服务收入	18,611,718.17	93.08	71,353,714.95	86.99	57,870,742.19	86.42
停车场经营收入	1,045,815.35	5.23	4,867,834.85	5.93	4,346,631.33	6.49
其他	102,322.61	0.51	955,391.49	1.16	634,990.13	0.95
<b>主营业务收入小计</b>	<b>19,759,856.13</b>	<b>98.82</b>	<b>77,176,941.29</b>	<b>94.09</b>	<b>62,852,363.65</b>	<b>93.86</b>
其他业务收入	235,733.08	1.18	4,844,870.01	5.91	4,112,253.03	6.14
<b>营业收入合计</b>	<b>19,995,589.21</b>	<b>100.00</b>	<b>82,021,811.30</b>	<b>100.00</b>	<b>66,964,616.68</b>	<b>100.00</b>

公司的主营业务收入包括物业管理服务收入、停车场经营收入和其他收入。其中，物业管理服务收入包含物业管理、保安、保洁、维修等一体化服务。公司的主营业务突出，且未发生重大变化。

公司经过多年发展，在物业管理服务方面积累了丰富的经验，形成了较为完善的管理模式。随着公司在物业管理行业的知名度和影响力的逐渐提高，公司可以在项目招投标及项目选择方面具有一定的主动性，使得公司的收入来源更加稳

定。2014年，公司积极拓展各个板块业务，开发了亦庄4S店物业管理项目、中国建筑科学研究院保安保洁项目、北京大学物业管理项目等，物业管理服务收入较2013年提升了23.30%。

公司的停车场服务主要包括望海楼和兴源大厦的停车管理服务项目。公司的其他收入为广告收入、装修管理费、快餐管理费等附属服务收入，金额较小。

公司的其他业务收入，主要是房租租赁收入，包括圆梦居5号楼和华通大厦207室的出租收入。

## 2、地区分布分类

最近两年一期营业收入地区构成表

单位：元

区域分布	2015年1-4月		2014年度		2013年度	
	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)
华北地区	<b>19,837,123.02</b>	<b>99.21</b>	<b>81,716,694.58</b>	<b>99.63</b>	<b>66,964,616.68</b>	<b>100.00</b>
北京	17,307,317.39	86.56	75,148,015.90	91.62	62,084,717.67	92.71
天津	2,398,380.22	11.99	5,719,979.46	6.97	4,693,240.40	7.01
河北	131,425.41	0.66	848,699.22	1.03	186,658.61	0.28
华中地区	<b>158,466.19</b>	<b>0.79</b>	<b>305,116.72</b>	<b>0.37</b>	—	—
河南	158,466.19	0.79	305,116.72	0.37	—	—
合计	<b>19,995,589.21</b>	<b>100.00</b>	<b>82,021,811.30</b>	<b>100.00</b>	<b>66,964,616.68</b>	<b>100.00</b>

从收入的地域划分来看，公司的绝大部分收入均来源于北京，地域性较为明显。北京市经济发达，写字楼、住宅、高校、4S店等公司目标客户均较为丰富，不仅对物业服务存在刚性需求，而且随着居民的生活水平提高，对于高质量的物业管理和保安保洁等服务的需求，也逐渐增加。公司近年来着重发展北京的业务，借助已经具备的市场地位，在管理上形成一定的规模效应，有助于保持公司的盈利能力。

### （三）现金收款情况

公司的物业管理、停车费和其他附属收入，存在现金收款。现金收款金额如下：

项目	2015年1-4月	2014年	2013年
----	-----------	-------	-------

物业费	403,634.02	2,500,130.05	2,165,426.46
停车费	368,734.00	1,343,120.53	1,277,310.53
其他收入	3,101.90	4,882.00	500.00
现金收款合计	<b>775,469.92</b>	<b>3,848,132.58</b>	<b>3,443,236.99</b>
销售商品、提供劳务收到的现金	21,045,620.15	83,952,396.01	66,242,024.76
现金收款比例 (%)	<b>3.68</b>	<b>4.58</b>	<b>5.20</b>

公司在物业服务中的现金收款，主要存在于住宅项目的物业服务中。近年来，公司物业服务的重点主要面向商业写字楼、汽车4S店、高校物业服务等，公司对住宅项目之外的物业项目，均采用银行转账的方式收款。公司的住宅项目有望海楼、圆梦居、北方明珠、尚都首府、世贸茶城，住宅项目的物业收费，存在现金收款、POS机刷卡和银行转账收款方式，比例如下：

住宅项目收款	2015年1-4月	2014年	2013年
现金收款	403,634.02	2,500,130.05	2,165,426.46
POS机刷卡	522,976.42	2,757,769.88	2,607,800.23
银行转账、支票	1,331,616.56	—	—
住宅项目现金收款比例	17.87%	47.55%	45.37%

公司对住宅项目中的居民住户主要采用现金收款的方式，由项目收款员收取现金，项目部开具发票，项目收款员每周至出纳处进行现金缴存；公司鼓励居民用户使用POS机缴纳物业费，对小型商户要求采用POS机缴纳物业费；2015年，住宅项目中开始有大型商户，如北方明珠百货、工商银行、麦当劳等商户入驻，公司对大型商户采用银行转账或转账支票的方式收取物业费。公司近两年一期，现金收款比例持续降低，现金管理风险得到了良好控制。

公司停车场现金收款比例如下：

停车费收款	2015年1-4月	2014年	2013年
现金	368,734.00	1,343,120.53	1,277,310.53
银行转账、POS机	677,081.35	3,524,714.32	3,069,320.80
现金收款比例 (%)	35.26	27.59	29.39

公司的停车场收费，分为固定车位收费和临时停车收费，公司的固定停车收费，采用银行转账、POS机刷卡的方式收取。公司的临时停车收费，采用现金的方式收取。停车场收费员每日将计时收费汇总表和营业款交至项目出纳。由于

固定车位收费是根据业主开始使用车位的日期，阶段性收费，因此具有一定的周期波动性，2015年1-4月固定车位费收款较少。

2015年3月，公司处置子公司北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司，公司不再对北方明珠、尚都首府、世贸茶城住宅项目进行物业管理，现金收款比例将进一步降低。

公司今后将继续鼓励居民用户采用POS机刷卡收款，对于小型商户，在要求POS刷卡的基础上，鼓励采用银行转账的形式交纳物业管理费，减小现金收款比例。

公司制定了《项目收款制度》，主要内容包括：

1. 岗位职责。项目收款员接受财务部及项目管理处的双重管理，日常工作归项目管理处安排，业务上受财务部指导。收款员对各项目管理处收取的各种款项及备用金负责。

2. 收现开票。给业主开具的收据要准确、清楚，现金当面点清，检验真伪，如不慎收取假钞，责任自负。根据物业公司经营范围，发票的项目需要根据实际收款内容填开，包括物业费、代收生活垃圾费、停车费、管理费、租赁费、代收水电费、服务费等，不得随意更换项目类型。其它项目的发票则不予以开具。

3. 现金盘存。下班前仔细盘点当天的收费金额，支票填写收款人，存入保险柜，随手锁好，现金库存限额为2000元，超过部分必须存入银行。如果当天收费金额超过10万元，可直接与公司财务部联系，以确保资金安全。

4. 定期存现。每周一或周五，项目收款员向公司的出纳交款结账，收款员编制本次结账收款汇总表及收款明细表于周三下午15:00前传真至财务部，周五与财务进行交接。如果逾期未能缴纳，则由财务负责人带领人员到项目收款，并视逾期情节给予收款员口头批评、通报批评以至停职的处罚。

### （三）营业利润、毛利率的构成及变动分析

#### 1、主营业务结构和毛利率变化分析

最近两年一期毛利、毛利率构成表

单位：元

业务类别	2015年1-4月		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
主营业务	<b>19,759,856.13</b>	<b>15,017,341.53</b>	<b>24.00</b>
物业管理服务	18,611,718.17	14,600,950.97	21.55
停车场经营	1,045,815.35	416,390.56	60.19
其他	102,322.61	—	100.00
其他业务	<b>235,733.08</b>	<b>177,992.00</b>	<b>24.49</b>
合计	<b>19,995,589.21</b>	<b>15,195,333.53</b>	<b>24.01</b>

业务类别	2014年度		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
主营业务	<b>77,176,941.29</b>	<b>58,333,141.63</b>	<b>24.42</b>
物业管理服务	71,353,714.95	56,622,044.37	20.65
停车场经营	4,867,834.85	1,711,097.26	64.85
其他	955,391.49	—	100.00
其他业务	<b>4,844,870.01</b>	<b>533,976.00</b>	<b>88.98</b>
合计	<b>82,021,811.30</b>	<b>58,867,117.63</b>	<b>28.23</b>

业务类别	2013年度		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
主营业务	<b>62,852,363.65</b>	<b>46,870,643.94</b>	<b>25.43</b>
物业管理服务	57,870,742.19	45,529,919.61	21.32
停车场经营	4,346,631.33	1,340,724.33	69.15
其他	634,990.13	—	100.00
其他业务	<b>4,112,253.03</b>	<b>533,976.00</b>	<b>87.02</b>
合计	<b>66,964,616.68</b>	<b>47,404,619.94</b>	<b>29.21</b>

报告期内，公司的毛利率总体保持稳定。公司的主要业务物业管理服务的毛利率维持在 20%至 22%之间。停车场经营业务毛利率有小幅下降，主要是员工薪酬增加，人工成本上升导致的。

## 2、营业收入变动及趋势分析

最近两年一期收入对比表

单位：元

业务类别	2015年1-4月	2014年度		2013年度
	营业收入	营业收入	增长率(%)	营业收入
主营业务收入	19,759,856.13	77,176,941.29	22.79	62,852,363.65
物业管理服务收入	18,611,718.17	71,353,714.95	23.30	57,870,742.19
停车场经营收入	1,045,815.35	4,867,834.85	11.99	4,346,631.33
其他	102,322.61	955,391.49	50.46	634,990.13
其他业务收入	235,733.08	4,844,870.01	17.82	4,112,253.03
合计	19,995,589.21	82,021,811.30	22.49	66,964,616.68

2014年度，公司的收入增长较快，达22.49%，其中物业管理服务收入增长了23.30%，停车场经营收入增长了11.99%。2014年，公司积极拓展各个板块业务，开发了亦庄4S店物业管理项目、中国建筑科学研究院保安保洁项目、北京大学物业管理项目等，使得物业管理服务有较快增长。公司在4S店物业管理服务和校园物业管理服务方面，形成了一定的竞争优势，实现稳定、持续发展。

### 3、营业收入和利润总额的变动趋势及原因

最近两年一期营业收入、成本及利润对比表

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
营业收入	19,995,589.21	82,021,811.30	22.49	66,964,616.68
营业成本	15,195,333.53	58,867,117.63	24.18	47,404,619.94
毛利润	4,800,255.68	23,154,693.67	18.38	19,559,996.74
毛利率	24.01	28.23	-3.36	29.21
营业利润	22,200,948.55	19,376,035.68	37.76	14,064,623.79
利润总额	22,199,948.55	19,371,184.92	37.91	14,045,902.63
净利润	16,413,007.00	13,991,506.92	35.47	10,328,201.32

公司2014年度与2013年度相比，营业收入、毛利润均呈现上升的态势，其中：公司2014年度的营业收入较2013年度增长22.49%。在业务扩张的同时，

公司利用较为完善的经营模式和较好的市场地位，毛利率基本保持稳定，下滑了 0.98 个百分点。

2014 年度公司营业利润、利润总额以及净利润相比于 2013 年度增长分别为 37.76%、37.91%和 35.47%，均快于营业收入的增长率，主要系公司进行对外投资，取得了较大的投资收益所导致。

#### 4、公司的重要客户情况

最近两年一期收入前五名情况表

单位：元

项目名称	2015 年 1-4 月	
	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
清华大学	1,846,714.84	9.24
中国建筑科学研究院	1,599,976.11	8.00
北京翠微大厦股份有限公司	1,237,970.69	6.19
央视国际网络有限公司	1,019,697.76	5.10
北京北电科林电子有限公司	907,548.40	4.54
合计	<b>6,611,907.80</b>	<b>33.07</b>

项目名称	2014 年度	
	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
央视国际网络有限公司	5,652,647.55	6.89
北京翠微大厦股份有限公司	4,817,223.02	5.87
清华大学	4,206,403.33	5.13
中国建筑科学研究院	4,132,567.39	5.04
北京百得利汽车贸易有限公司	2,180,441.40	2.66
合计	<b>20,989,282.69</b>	<b>25.59</b>

项目名称	2013 年度	
	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
清华大学	5,002,614.82	7.47

央视国际网络有限公司	4,975,227.74	7.43
北京翠微大厦股份有限公司	4,820,756.90	7.20
松下电气及其（北京）有限公司	3,455,280.67	5.16
北京百得利汽车进出口集团有限公司	3,237,473.00	4.83
<b>合计</b>	<b>21,491,353.13</b>	<b>32.09</b>

公司的客户适度分散，前五大客户的收入占营业收入总额的比例在 25%至 33%之间。报告期内，公司的前五大客户基本保持稳定，2014 年，公司新开发了中国建筑科学研究院的保安保洁服务项目，深化以服务导向的业务开拓，2015 年 1-4 月，公司扩大了与卓易畅想（北京）科技有限公司的合作，主要是提供更多的保洁服务。

## 五、报告期公司主要成本、费用及变动情况

### 1、公司主营业务成本的构成

公司在 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度的主营业务成本的构成如下表：

单位：元

主营业务成本	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
人工成本	5,787,912.61	38.18	20,572,371.30	35.49	18,244,013.51	39.97
保安费用	3,450,380.00	22.68	10,943,600.80	18.43	6,717,353.20	14.30
保洁费用	4,469,369.98	29.37	14,339,858.14	24.16	10,150,443.10	21.61
维修费用	172,118.54	1.13	1,493,591.55	2.52	1,878,305.72	4.00
水电能源	352,406.35	2.32	4,888,167.48	8.23	4,076,918.32	8.68
租赁费	316,018.48	2.08	1,630,507.00	2.75	572,820.00	1.22
办公费	105,142.61	0.69	620,025.92	1.04	811,253.33	1.73
交通费	124,839.55	0.82	492,589.00	0.83	438,852.80	0.93
招待费	12,351.00	0.08	133,134.70	0.22	108,820.20	0.23

其他	404,794.41	2.66	3,753,271.74	6.32	3,445,837.59	7.34
<b>合计</b>	<b>15,195,333.53</b>	<b>100.00</b>	<b>58,867,117.63</b>	<b>100.00</b>	<b>46,870,643.94</b>	<b>100.00</b>

公司从事的主营业务为物业经营管理服务行业，属于劳动密集型行业，主营业务成本主要包括人工成本、保安费用、保洁费用、维修费用、能源费用等。报告期内公司的主营业务成本机构较为稳定。其中，人工成本是最大的成本支出，占主营业务成本的 34%至 39%。公司日常保洁、保安服务、维修等物业服务都需要大量的人力，且大量用工成本逐步上升，公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目的部分人员配备中采用劳务外包的形式。公司的水电能源费用为公司向客户代收代缴水电、燃气、供暖等费用的差额，公司对服务区域内新入驻的客户给予一定的代缴优惠，形成了公司的成本，由于 2015 年新入驻客户较少，因此费用有所下降。

从主营业务成本结构上来看，保安、保洁费用逐渐上升，主要原因是居民生活水平提高，对保安、保洁等服务提出了更高的要求，因此保安、保洁工作量有所增加。另外，受宏观经济环境影响，职工普遍工资水平上涨，劳务成本水平有所上升。

## 2、公司期间费用的构成

公司 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度费用及结构如下所示：

单位：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	19,995,589.21	82,021,811.30	66,964,616.68
管理费用	4,573,663.56	6,501,504.72	6,799,222.03
财务费用	308,327.87	274,289.25	367,301.08
管理费用占营业收入比重 (%)	22.87	7.93	10.15
财务费用占营业收入比重 (%)	2.03	0.47	0.77

报告期内，公司没有销售费用。公司的管理费用包括职工薪酬、办公会议费、折旧费、交通差旅费、业务招待费等，2015 年 1-4 月管理费用占营业收入的比重

有较大幅度增加，主要是“新三板”相关中介费用和办公楼周边绿化费用所致。公司的财务费用主要为利息支出、手续费等，2015年1-4月财务费用占营业收入的比重增加，主要是公司证券融资借款计提应付利息所致。

## 六、报告期公司重大对外投资

公司在报告期内存在四个方面的对外投资：交易性金融资产投资、可供出售金融资产投资、以权益法核算的长期股权投资、纳入合并报表范围的子公司。报告期内，公司的重大对外投资期末余额如下：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
交易性金融资产	82,812,252.47	29,771,723.00	27,324,514.34
可供出售金融资产	3,200,000.00	—	—
以权益法核算的长期股权投资	6,184,709.40	6,242,423.45	9,611,703.98
归属于挂牌公司的纳入合并报表范围的子公司的净资产份额	—	1,522,449.79	-3,408.28
<b>重大对外投资合计</b>	<b>92,196,961.87</b>	<b>37,536,596.24</b>	<b>36,932,810.04</b>

除重大的对外投资之外，公司在报告期内通过购买中国工商银行“如意人生I”（B款）等理财产品，进行了小额短期理财。

近两年一期，公司对外投资形成的投资收益如下：

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
交易性金融资产产生的投资收益	10,740,715.53	9,012,583.55	-5,902,026.70
长期股权投资收益（权益法）	-57,714.05	-522,125.50	-430,656.77
处置长期股权产生的投资收益	1,972,167.36	1,152,844.97	—
理财产品产生的投资收益	—	356.71	470.14
<b>合计</b>	<b>12,655,168.84</b>	<b>9,643,659.73</b>	<b>-6,332,213.33</b>

公司在2013年度，由于市场行情低迷，且公司缺乏投资经验，存在一定的投资亏损。2014年度和2015年1-4月，由于市场行情向好，公司在保持稳健投资的同时，获得了一定的投资收益。

## 1、交易性金融资产投资

### (1) 交易性金融资产的投资决策和内部控制

2009年12月25日，公司股东会审议通过议案：为了有效利用北京兴业源物业管理有限公司的流动资金，同意在不影响公司正常经常的情况下，将部分公司部分流动资金用于股票等金融性资产投资，可以使用国家规定的合法的杠杆工具以及以后可能推出的其它金融工具，并授权公司董事会办理相关事宜。2010年9月起，公司开始对中国A股市场的上市公司进行股票投资。公司相关的投资内部控制制度主要内容如下：

#### ①投资原则

公司从事证券投资必须遵循“规范运作、防范风险、资金安全、量力而行、效益优先”的原则，不能影响公司正常经营；公司鼓励稳健投资，公司对投资业绩的激励机制原则上不宜过高，对投资的规范运营进行适当奖励。

#### ②审批权限

公司在连续十二个月内证券投资总额占公司最近一期经审计净资产10%以上，且绝对额超过1000万元人民币的，应在投资之前经董事会审议批准。

公司在连续十二个月内证券投资总额占公司最近一期经审计净资产50%以上，且绝对额超过5000万元人民币的，应提交股东大会审议。

#### ③投资管理

专人专户管理，不得借入账户、借出账户或使用个人账户操作；岗位职责分离，不同的人员分开保管证券账户卡、证券交易密码和资金密码；资金调拨管理由投资负责人发出申请，财务部确认不影响主营业务后审批和调拨。公司的金融投资应保持较好的流动性，对非保本型投资，投资变现期限在一年以上的，不应超过投资金额的50%，投资变现期限在三个月以上的，不应超过投资金额的70%。

#### ⑤风险控制

公司定期测算风险敞口，每季度进行压力测试，模拟产生大额亏损时，判断是否可能影响主营业务和近期债务偿还；公司设定预警机制和熔断机制，最近一个月累计亏损达到10%，投资负责人需专门汇报，总经理开会讨论。

## ⑤控制和监督

由财务部门审核专员对投资情况进行监督，财务部月末直接从证券营业部获取交易流水单，并与投资系统核对，严防舞弊行为。

## (2) 公司报告期内的交易性金融资产

2015年4月30日、2014年12月31日和2013年12月31日的交易性金融资产列示如下：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
成本	75,728,491.68	33,216,889.20	28,105,166.69
公允价值变动	7,083,760.79	-3,445,166.20	-780,652.35
<b>交易性金融资产账面价值</b>	<b>82,812,252.47</b>	<b>29,771,723.00</b>	<b>27,324,514.34</b>

2015年4月30日，公司投资的股票前五名情况为：

股票名称	数量（股）	每股价格（元）	账面价值（元）	占交易性金融资产的比例（%）
光迅科技	134,289.00	50.82	6,824,566.98	8.24
水晶光电	264,200.00	25.79	6,813,718.00	8.23
士兰微	746,500.00	8.76	6,539,340.00	7.90
海瑞普	173,600.00	37.30	6,475,280.00	7.82
中海科技	268,800.00	23.30	6,263,040.00	7.56
<b>合计</b>	<b>1,587,389.00</b>	—	<b>32,915,944.98</b>	<b>39.74</b>

(续表)

股票名称	数量（股）	账面价值（元）	成本	公允价值变动
光迅科技	134,289.00	6,824,566.98	6,215,032.22	609,534.76
水晶光电	264,200.00	6,813,718.00	6,832,976.36	-19,258.36
士兰微	746,500.00	6,539,340.00	6,095,090.45	444,249.55
海瑞普	173,600.00	6,475,280.00	6,199,600.73	275,679.27
中海科技	268,800.00	6,263,040.00	6,164,308.46	98,731.54
<b>合计</b>	<b>1,587,389.00</b>	<b>32,915,944.98</b>	<b>31,951,257.77</b>	<b>964,687.21</b>

公司的决策程序和风险控制措施为：公司每月制定投资计划，分管投资董事、投资负责人、投资顾问开会研判投资形式，决定投资方向。投资负责人在五百万元范围以内，有机动投资权限，超过五百万元的，上报分管董事进行决策。公司定期测算风险敞口，每季度进行压力测试，模拟产生大额亏损时，判断是否可能影响主营业务和近期债务偿还；公司设定预警机制，最近一个月累计亏损达到10%，投资负责人需专门汇报，总经理开会讨论。公司由财务部门审核专员对投资情况进行监督，财务部月末直接从证券营业部获取交易流水单，并与投资系统核对，严防舞弊行为。

公司在二级市场进行股票投资，资金来源为公司闲散资金和证券融资融券资金，对公司经营活动未产生重大影响。公司处于物业管理行业，应收款项周转较快，现金流量充足。由于物业项目扩张，存在一定壁垒，需要资金集聚的过程和项目开发的过程。公司在暂未找到合适的项目时，将储存较大的闲散资金，符合行业一般规律。从2009年以来，公司意识到需要闲散资金需要保值增值，从2010年9月起，公司开始对中国A股市场的上市公司进行股票投资。2015年，公司判断股票市场行情较好，因此增加了证券融资作为资金来源。公司进行股票投资，是公司作为闲散、储备资金的一种保值增值手段，未占用公司正常经营所用资金。公司由于暂未寻找到合适的市场开拓项目，并无大额投资需求，因此公司进行股票投资对市场开拓也没有构成影响。公司持有的A股股票具备流动性良好的特点，若经营活动存在资金压力，将能够较快变现。

公司对持有的股票投资，具有处置计划。公司意识到，通过证券融资交易进行股票投资，将形成较大的财务风险敞口，若市场行情不理想，可能造成较大亏损。近期，我国A股市场波动较为异常，公司对于该风险难以预料，而采用融资购入股票，将放大异常波动的风险。公司与南京证券于2015年3月20日签订融资融券业务合同，合同授信期限为6个月，授信期将于2015年9月到期。截至2015年9月1日，公司证券融资保证金借款的余额和还款期为：

到期时间	保证金借款余额
2015年9月到期	31,103,921.86
2015年10月到期	6,356,441.01
2015年11月到期	9,763,313.80
2015年12月到期	1,475,891.00
合计	48,699,567.67

公司计划分两步处置：1. 根据合同约定的期限，逐步处置部分 A 股股票，归还融资资金，融资融券业务合同到期后，逐步减小投资杠杆带来的风险。2. 公司正在积极进行市场开拓，寻求新的物业项目机会或横向并购机会，利用储备的证券资产，作为市场开拓的资金保障。若公司寻找到合适的项目机会，将逐步出售剩余 A 股股票，为项目开拓或并购提供资金支持。

期后投资损益情况：2015 年 5 月 1 日至 2015 年 9 月 8 日，公司未卖出相关股票，未产生处置投资收益，由于股票发生负面波动，公司发生公允价值变动损失 21,392,540.95 元。截止 2015 年 9 月 8 日，企业的证券投资浮亏 14,308,780.16 元。投资产生公允价值变动损益的影响，占公司 2015 年 1-4 月净利润的 97.75%，对公司的经营业绩有重大负面影响。公司证券投资事项，已经于 2009 年 12 月 25 日经过股东会决议通过，不存在违规操作的情况。公司投资证券的资金来源为公司闲置资金和证券融资资金，未占用公司经营用资金。公司虽遭受了较大损失，但未影响公司的正常经营。若公司处置证券资产，全部归还证券融资借款后，仍有 2,893.72 万元闲置资金，足以支付短期借款及其利息，同时满足部分开拓业务所需。

公司的金融资产投资，配备较为合理，2015 年 4 月 30 日，公司持有的股票前五名金额合计 32,915,944.98 元，占交易性金融资产比例的 39.74%，适度分散了投资风险。

公司持有股票的后续波动情况，详见本节“十二、需提醒关注的期后事项、或有事项及其他重要事项”的描述。

### （3）关于公司通过证券融资方式进行股票交易的说明

2015 年 3 月 20 日，本公司与南京证券股份有限公司签订了融资融券业务合同，给予本公司融资融券交易最高授信额度 70,270,000.00 元，合同授信期限为 6 个月，保证金金额为本公司持有的南京证券股份有限公司认可的可抵充保证金的按折算率折算后的证券市值。截止 2015 年 4 月 30 日，本公司向南京证券股份有限公司融资额 37,460,362.87 元。

公司意识到，通过证券融资交易进行股票投资，将形成较大的财务风险敞口，若市场行情不理想，可能造成较大亏损，影响公司正常经营。公司计划减小证券

投资杠杆，陆续归还证券融资款项。

#### (4) 公司证券投资团队和管理

公司参与投资业务管理的主要人员，有投资负责人、分管投资董事、投资顾问。

**投资负责人：李振刚。**2008年9月起就职于兴业源公司，2011年5月起，担任公司投资负责人。2010年7月份开始进行个人股票投资，投资业绩良好，具备一定的二级市场投资经验和研判能力。

**分管投资董事：尹渤涛。**2000年10月至2010年12月就职于爱华国际集团，由财务经理到副总经理；2011年1月至2012年2月脱产接受培训注册会计师专业课程；2012年3月至2013年3月任洛娃科技实业集团公司企管办经理；2013年4月至今任北京兴源置业集团资产运营部副经理。现任公司董事，分管股票投资事宜。尹渤涛先生具备丰富的资产管理经验、内部控制和风险管理经验，对投资风险的控制具有较深的理解。

**投资顾问：王楠。**2008年12月至今，任北京兴源投资管理有限公司董事长；2013年2月至2015年6月，任贵州省文化产业投资管理有限公司董事、副总经理；2013年9月至今，任贵州贵安创业投资基金管理有限公司董事。王楠先生拥有近二十年的金融行业从业背景，十余年的二级市场操作经验，具备数千万元规模金融资产的操作经历，经历了二级市场完整的牛熊周期，对整个资本市场具有较为深刻的认知，具有丰富的实践操作经验、敏锐的市场洞察力。

公司的投资负责人具备二级市场股票操作经验，公司分管投资董事具备风险管理的经验和能力。鉴于投资负责人操作经验尚不够丰富，与专业投资者相比尚存在差距，因此公司聘用王楠先生作为公司投资顾问，投资负责人在投资经验上得到了有效弥补。投资顾问提供投资方向的指导，不参与决策。公司的《证券投资内控制度》设定了投资审批权限，投资按照不同金额，分别由投资负责人、分管投资董事、董事会、股东大会进行决策。

## 2、可供出售金融资产

公司2015年3月18日签订了《鼎锋兴源新三板1号投资基金基金合同》进行基金投资，投资金额320万元，购买基金份额320万份。基金的基本情况如下：

基金的名称	鼎锋兴源新三板 1 号投资基金
基金管理人	上海鼎锋资产管理有限公司
基金托管人	招商证券股份有限公司
基金的运作方式	契约性封闭式
基金的投资目标	主要通过参与新三板股票的投资，以及其他管理人认可的方式参与其他投资，谋求资产的稳定增值
基金的存续期限	本基金自成立之日起计算的 7 年为固定存续期限，7 年后的对应月对应日的前一天即为到期日，如到期日为非工作日的，非工作日后的第 1 个工作日视为到期日。经基金份额持有人、管理人、托管人协商一致，本基金在成立满 5 年之日起可提前结束
基金份额的面值	人民币 1.00 元

公司投资新三板基金的资金来源为自有闲置资金。自投资日起，截至 2015 年 4 月 30 日，未产生投资收益。

### 3、以权益法核算的长期股权投资

报告期内，公司以权益法核算的长期股权投资的变动如下：

被投资单位	2014 年 12 月 31 日	2015 年增加	2015 年减少	2015 年 4 月 30 日
北京宏业丰源商贸有限公司	3,960,626.70	—	89,085.86	3,871,540.84
北京乾源典当有限公司	2,281,796.75	31,371.81	—	2,313,168.56
<b>合计</b>	<b>6,242,423.45</b>	<b>31,371.81</b>	<b>89,085.86</b>	<b>6,184,709.40</b>

被投资单位	2013 年 12 月 31 日	2014 年增加	2014 年减少	2014 年 12 月 31 日
北京兴源时代置业有限公司	1,426,694.42	—	1,426,694.42	—
北京龙脉兴源房地产开发有限公司	1,420,460.61	—	1,420,460.61	—
北京宏业丰源商贸有限公司	4,536,951.79	—	576,325.09	3,960,626.70
北京乾源典当有限公司	2,227,597.16	54,199.59	—	2,281,796.75
<b>合计</b>	<b>9,611,703.98</b>	<b>54,199.59</b>	<b>3,423,480.12</b>	<b>6,242,423.45</b>

被投资单位	2012 年 12 月 31 日	2013 年增加	2013 年减少	2013 年 12 月 31 日
-------	------------------	----------	----------	------------------

北京兴源时代置业有限公司	1,486,856.41	—	60,161.99	1,426,694.42
北京龙脉兴源房地产开发有限公司	1,458,680.86	—	38,220.25	1,420,460.61
北京宏业丰源商贸有限公司	5,019,987.22	—	483,035.43	4,536,951.79
北京乾源典当有限公司	2,076,836.26	150,760.90	—	2,227,597.16
<b>合计</b>	<b>10,042,360.75</b>	<b>150,760.90</b>	<b>581,417.67</b>	<b>9,611,703.98</b>

公司对上述四家被投资单位的持股比例低于 20%，但本公司在上述四家被投资单位均派有董事或副总经理，且对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权利，故采用权益法核算。

2014 年 8 月 18 日，公司与北京兴源房地产开发有限公司签订股权转让协议，转让持有的北京兴源时代置业有限公司 6.67% 股权、北京龙脉兴源房地产开发有限公司的 10% 股权，转让价款 4,000,000.00 元。股权转让具体情况如下：

单位：元

公司名称	北京兴源时代置业有限公司	北京龙脉兴源房地产开发有限公司
原出资额	2,000,000.00	1,500,000.00
转让前公司持有参股公司的股权份额	6.67%	10.00%
转让时点的长期股权投资账面价值	1,426,694.42	1,420,460.61
转让价款	2,000,000.00	2,000,000.00
转让价款与资产账面价值的差额	573,305.58	579,539.39

公司在转让北京兴源时代置业有限公司、北京龙脉兴源房地产开发有限公司的股权时，转让价款高于资产账面价值合计 1,152,844.97 元，且高于原始投资成本，未损害拟挂牌公司的利益。

#### 4、纳入合并报表范围的子公司

##### (1) 子公司基本情况

报告期内，公司纳入合并报表范围的子公司有三家：北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司，持股比例均为 100%。具体情况如下：

子公司名称	北京千佳物业管理有 限公司	固安县兴业源物业服 务有限公司	鲁山县兴业源物业管 理有限公司
注册地	北京市朝阳区立水桥 甲9号404室	固安县京开路东侧天 地物业商业楼	鲁山县南环路东段东 方国际花园院内
注册资本(元)	500,000.00	500,000.00	500,000.00
持股及表决权比例	100.00%	100.00%	100.00%
期末实际出资额	1,000,000.00	500,000.00	0.00
经营范围	物业管理；机动车公 共停车场服务。	物业服务（凭资质证 经营）*	物业管理服务（凭有 限许可证经营）；家政 服务、停车服务。（依 法须经批准的项目， 经相关部门批准后方可 开展经营活动）
合并期间	2013.1.1-2015.3.31	2013.1.1-2015.3.31	2014.3.27-2015.3.31

北京千佳物业管理有限公司为转让取得，固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司为公司新设子公司。2014年3月31日，公司转让对北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司的股权。截至2015年4月30日，公司不存在纳入合并范围的子公司。

## （2）子公司股权转让的情况

2015年3月2日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了：1.《北京千佳物业管理有限公司股东拟转让持有北京千佳物业管理有限公司全部股权项目评估报告》（国融兴华评报字[2015]第050007号），确认截止2014年12月31日，北京千佳物业管理有限公司净资产评估价值296.96万元。2.《固安县兴业源物业服务有限公司股东拟转让持有固安县兴业源物业服务有限公司全部股权项目评估报告》（国融兴华评报字[2015]第050008号），确认截止2014年12月31日，固安县兴业源物业服务有限公司净资产评估价值-70.50万元。3.《鲁山县兴业源物业管理有限公司股东拟转让持有鲁山县兴业源物业管理有限公司全部股权项目评估报告》（国融兴华评报字[2015]第050009号），确认截止2014年12月31日，鲁山县兴业源物业管理有限公司净资产评估价值-52.92万元。三家公司评估价值合计173.54万元。

2015年3月31日，公司（甲方）与王稳安（乙方）、柳东春（丙方）签订《股权转让协议》，以北京国融兴华资产评估有限责任公司评估的，截止2014年

12月31日的净资产评估价，向乙方转让北京千佳物业管理有限公司90%股权、固安县兴业源物业服务有限公司90%股权、鲁山县兴业源物业管理有限公司90%股权，向丙方转让北京千佳物业管理有限公司10%股权、固安县兴业源物业服务有限公司10%股权、鲁山县兴业源物业管理有限公司10%股权。公司股权转让价款合计173.54万元。公司转让子公司股权具体金额情况如下：

单位：元

子公司名称	北京千佳物业管理有限公司	固安县兴业源物业服务有限公司	鲁山县兴业源物业管理有限公司
挂牌公司享有该子公司净资产份额	1,508,380.56	-1,018,702.43	-726,445.49
子公司净资产评估值	2,969,600.00	-705,000.00	-529,200.00
股权转让价款	2,969,600.00	-705,000.00	-529,200.00
转让价款与对应的挂牌公司享有该子公司净资产份额的差额	1,461,219.44	313,702.43	197,245.49

公司转让子公司时，股权转让价款与对应的挂牌公司享有该子公司净资产份额的差额为1,972,167.36元。

被处置的三家子公司持续亏损，影响公司的盈利能力和财务状况，且三家子公司主要业务为中低端住宅项目，与公司中高端物业定位和发展方向不符，公司股东大会决定处置三家子公司股权。

单体报表及合并报表的处置收益为：

单日报表处置收益为235,000.00；合并报表处置收益为1,973,167.36。

单体报表处置产生的投资收益=处置对价1,735,000.00-长期股权投资账面价值1,500,000.00=235,000.00；

合并报表处置收益=处置对价处置对价1,735,000.00-被处置的股权所对应享有的3家子公司处置日净资产(-238,167.36)=1,973,167.36。

北京兴业源处置亏损子公司，对其财务状况有所改善。另外，该地区低端住宅物业竞争较为激烈，物业收费水平受到了限制，制约了公司在该地区物业项目的盈利水平。为获取更大的商业利益，回报公司股东，公司计划进一步开拓盈

利水平较高的商业物业领域，逐步减少低端楼盘的物业管理项目。公司处置三家子公司，符合公司的发展战略，顺应中高端物业行业发展趋势。

公司处置子公司的款项，已于2015年3月27日通过银行账户收取完毕。

公司与买受方王稳安、柳东春不存在关联关系，公司没有收回此三家子公司的计划。

三家子公司在报告期的主要财务数据为（丧失控制日的资产负债余额、2015年期初至丧失控制日的损益金额）：

科目	千佳物业	固安兴业源	鲁山兴业源
流动资产	7,841,726.52	165,591.18	85,270.74
非流动资产	288,492.37	7,807.68	17,541.81
流动负债	6,624,438.33	1,192,101.29	829,058.04
长期负债			
营业收入	2,931,394.48	131,425.41	158,466.19
营业利润	-1,265,955.64	-310,774.29	-178,585.11
利润总额	-1,265,955.64	-311,774.29	-178,585.11
所得税费用		1,314.25	1,587.86
净利润	-1,265,955.64	-313,088.54	-180,172.97

## 七、报告期公司非经常性损益情况

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（2008）规定，公司非经常性损益发生情况如下：

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益	—	-240.00	6,796.36
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	—	8,538.92	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,485,223.04	6,848,387.74	6,056,649.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,000.00	-13,149.68	-25,517.52

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,970,767.36	—	—
所得税影响额	-2,685,178.88	-2,279,735.80	1,468,209.51
少数股东权益影响额	—	—	—
合计	20,769,811.52	4,563,801.18	7,506,137.50

报告期内，公司非经常性损益项目主要为：

1、投资收益：2015年1-4月、2014年度、2013年度，公司持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益为 21,485,223.04 元、6,848,387.74 元和 6,056,649.15 元。主要包括公司买卖股票等交易性金融资产形成的投资收益、公司转让参股公司形成的投资收益、交易性金融资产公允价值变动损益。

2、处置子公司的收入，在“其他符合非经常性损益定义的损益项目”中列示，详见本节“六、报告期公司重大对外投资”之“4、纳入合并报表范围的子公司”的描述。

3、所得税退还收入：固安县兴业源物业服务有限公司 2014 年收到税务局退还的以前年度多交税款 8,538.92 元，金额较小，不进行追溯调整，计入当期营业外收入。

4、罚款和滞纳金：2013 年度：北京千佳物业管理有限公司 2013 年受到消防处罚 25000 元，安监局处罚 2000 元，北京兴业源物业管理有限公司受到税务罚款 1000 元，印花税滞纳金 1.07 元，缴纳社保滞纳金 710.96 元。2014 年度：北京千佳物业管理有限公司受到消防处罚 10000 元，安监局处罚 5000 元。2015 年 1-4 月固安县兴业源物业服务有限公司受到税务处罚 1000 元。

由于北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司，在 2015 年 3 月已经转让，不再属于挂牌主体，挂牌主体受到的处罚有 2013 年受到税务罚款 1000 元，印花税滞纳金 1.07 元，缴纳社保滞纳金 710.96 元。

5、其他营业外收入和营业外支出：公司报告期内的营业外收入和营业外支出金额较小。营业外收入主要包括收客户违约金、赔款，营业外支出固定资产处

置损失、坏账核销等。

报告期内公司非经常性损益和净利润的对比如下表所示：

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
归属于母公司的净利润	16,413,007.00	13,991,506.92	10,328,201.32
归属于母公司的非经常性损益税后净额	20,769,811.52	4,563,801.18	7,506,137.50
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	-4,356,804.52	9,427,705.74	2,822,063.82
非经常性损益占同期归属母公司净利润的比例（%）	126.54	32.62	72.68

2015年1-4月、2014年度和2013年度，公司非经常性损益占净利润的比重分别为126.54%、32.62%和72.68%，主要为证券投资产生的投资收益和公允价值变动损益。公司净利润对非经常性损益存在较大依赖。如果公司无法从投资活动中持续获得盈利，将会对公司今后的盈利水平产生不利影响。

针对该风险，公司将加强员工队伍建设，提升服务质量和核心竞争能力，积极开拓高附加值的服务领域；同时公司将加大市场开拓力度，将公司服务覆盖面进一步拓展，提高公司业务规模和市场占有率，保持公司主营业务的持续增长，降低对非经常性损益的依赖程度。

同时，如本节“三、报告期内主要会计数据和财务指标及分析”之“（二）盈利能力分析”所述，2015年1-4月，公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为负数，存在一定的客观因素的影响，在全年来看，这些影响均可以弥补和消除。公司对重要客户均保持良好合作关系，主营业务仍具有较强的盈利能力。报告期公司非经常性损益占净利润的比例虽然较高，但不会对公司未来的持续经营能力造成重大影响。

## 八、报告期公司主要资产情况

### （一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损	82,812,252.47	29,771,723.00	27,324,514.34

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
益的金融资产			
合计	82,812,252.47	29,771,723.00	27,324,514.34

公司的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要是公司的证券投资，详见本节“六、报告期公司重大对外投资”之“1、交易性金融资产”的描述。

## (二) 应收账款

### 1、应收账款期末余额

单位：元

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日
	金额(元)	增长率(%)	金额(元)	增长率(%)	金额(元)
应收账款余额	3,803,821.98	4.16	3,651,913.89	-26.29	4,954,117.59
应收账款余额占当期营业收入比重(%)	19.02	—	4.45	—	7.40

报告期，公司的主要收入来源为物业管理服务收入，按照合同约定的收费标准和计费周期确认应收账款；保洁、维修的服务，在服务完成并取得客户确认后，记录应收账款。公司实务中，各期间的应收账款增加和收款较为平稳。

报告期各期末，应收账款占营业收入的比重较为稳定，主要是公司所在的行业特征和商业模式决定的。物业管理收款较为稳定，很少发生逾期或违约的情况。公司2015年1-4月的应收账款月占当期收入比重，较2014年度更高，主要是以半年为收款周期的项目尚未到达收款期限所致。公司给予信用良好的客户一定的还款期限，主要有按月支付、按季支付、半年支付等。

### 2、应收账款账龄分析

单位：元

项目	坏账准备计提比率	2015年4月30日			
		金额	比例(%)	坏账准备	净额
1年以内	5%	3,646,072.30	95.85	182,303.62	3,463,768.68

1-2 年	10%	157,749.68	4.15	15,774.97	141,974.71
合计	—	<b>3,803,821.98</b>	<b>100.00</b>	<b>198,078.59</b>	<b>3,605,743.39</b>

单位：元

项目	坏账准备 计提比率	2014 年 12 月 31 日			
		金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5%	3,651,913.89	100.00%	182,595.70	3,469,318.19
合计	—	<b>3,651,913.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>182,595.70</b>	<b>3,469,318.19</b>

单位：元

项目	坏账准备 计提比率	2013 年 12 月 31 日			
		金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5%	3,942,205.31	79.57	197,110.26	3,745,095.05
1-2 年	10%	1,011,912.28	20.43	101,191.23	910,721.05
合计	—	<b>4,954,117.59</b>	<b>100.00</b>	<b>298,301.49</b>	<b>4,655,816.10</b>

报告期内，公司加强了应收账款管理，2015 年 1-4 月和 2014 年度的应收账款收款较为及时，账龄较短，一年以内的应收账款占应收账款余额的 95% 以上。

公司采用了严格的坏账准备计提比例，根据账龄对应收账款计提坏账准备，以准确、真实反映公司的资产状况。

### 3、关联方应收账款

截至 2015 年 4 月 30 日，应收账款的期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

### 4、应收账款的前五名单位列示

截至 2015 年 4 月 30 日，应收账款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司 关系	金额	账龄	占应收账款 总额比例 (%)
清华大学	非关联方	405,332.05	1 年以内	10.66
中国建筑科学研究院	非关联方	388,483.81	1 年以内	10.21
北京翠微大厦股份有限公司	非关联方	259,973.99	1 年以内	6.83
北京大学	非关联方	233,333.33	1 年以内	6.13

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)
北京北电科林电子有限公司	非关联方	221,187.10	1年以内	5.81
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,508,310.28</b>	<b>—</b>	<b>39.64</b>

截至2014年12月31日，应收账款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)
北京翠微大厦股份有限公司	非关联方	1,029,206.02	1年以内	28.18
卓易讯畅(北京)科技有限公司	非关联方	305,003.01	1年以内	8.35
北京北电科林电子有限公司	非关联方	221,187.10	1年以内	6.06
国家质量监督检验检疫局房屋管理处	非关联方	140,532.73	1年以内	3.85
北京百得利汽车贸易有限公司	非关联方	106,714.72	1年以内	2.92
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,802,643.58</b>	<b>—</b>	<b>49.36</b>

截至2013年12月31日，应收账款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)
松下电气机器(北京)有限公司	非关联方	2,461,527.79	1年以内	49.69
北京兴源置业集团有限公司	非关联方	1,758,745.20	1-2年	35.50
北京北电科林电子有限公司	非关联方	220,056.50	1年以内	4.44
国家质量监督检验检疫总局机关服务中心	非关联方	153,308.43	1年以内	3.09
防灾科技学院	非关联方	96,975.24	1年以内	1.96
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>4,690,613.16</b>	<b>—</b>	<b>94.68</b>

2015年4月30日、2014年12月31日和2013年12月31日，公司应收账款前五名欠款单位期末余额分别为1,508,310.28元、1,802,643.58元和4,690,613.16元，占当期公司应收账款总额的比例分别为39.64%、49.36%和94.68%。

在报告期内，公司应收账款前五名所占比例逐渐减小，主要因公司为业务规

模扩大，合作客户增多，应收账款的集中度降低，降低了财务风险。

### （三）预付账款

公司报告期内的预付账款列示如下：

单位：元

账龄	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	—	—	—	—	600,000.00	100.00
合计	—	—	—	—	600,000.00	100.00

公司的采购很少使用预付账款的方式，多为采购后结算。2013 年 12 月 31 日，公司的预付账款包括预付北京京鑫保洁服务有限公司保洁款 400,000.00 元、华信中安（北京）保安服务有限公司保安款 200,000.00 元。

### （四）其他应收款

#### 1、账龄分析组合的其他应收款

单位：元

项目	坏账准备 计提比率	2015 年 4 月 30 日			
		金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5%	47,400.00	59.90	2,370.00	45,030.00
1-2 年	10%	31,735.00	40.10	3,173.50	28,561.50
合计	—	<b>79,135.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,543.50</b>	<b>73,591.50</b>

项目	坏账准备 计提比率	2014 年 12 月 31 日			
		金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5%	11,053.00	100.00	552.65	10,500.35
合计	—	<b>11,053.00</b>	<b>100.00</b>	<b>552.65</b>	<b>10,500.35</b>

项目	坏账准备 计提比率	2013 年 12 月 31 日			
		金额	比例 (%)	坏账准备	净额

1 年以内	5%	859,239.14	66.68	42,961.96	816,277.18
1-2 年	10%	—	—	—	—
2-3 年	20%	—	—	—	—
3-4 年	30%	—	—	—	—
4-5 年	50%	—	—	—	—
5 年以上	100%	448,542.56	33.32	448,542.56	0.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,307,781.70</b>	<b>100.00</b>	<b>491,504.52</b>	<b>816,277.18</b>

公司的其他应收款主要为备用金、投标保证金等，2013 年 12 月 31 日，公司存在部分集团内部往来款，在 2014 年度已经全部结清。

## 2、其他应收款的前五名单位列示

截至 2015 年 4 月 30 日，其他应收款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)
北京千佳物业管理有限公司	非关联方	31,735.00	1 至 2 年	40.10
清华大学	非关联方	20,000.00	1 年以内	25.27
业务部门备用金	公司内部部门	17,400.00	1 年以内	21.99
北京京东世纪信息技术有限公司	非关联方	10,000.00	1 年以内	12.64
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>79,135.00</b>	<b>—</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)
业务部门备用金	公司内部部门	11,053.00	1 年以内	100.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>11,053.00</b>	<b>—</b>	<b>100.00</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名单位为：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)
王文	公司员工	640,000.00	1年以内	48.94
北京黄河龙源文化发展有限公司	非关联方	200,000.00	5年以上	15.29
北京宏业丰源商贸有限公司	关联方	165,919.20	1年以内	12.69
北京世纪金源物业管理有限公司	非关联方	100,000.00	5年以上	7.65
北京翠微大厦股份有限公司	非关联方	55,902.39	1年以内	4.27
<b>合计</b>	—	<b>1,161,821.59</b>	—	<b>88.84</b>

截至2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司其他应收款账面余额为79,135.00元、11,053.00元和1,161,821.59元。2014年度，公司逐渐收回了对外的往来款，至2015年4月30日，其他应收款主要是投标保证金和备用金。

报告期内，公司采取了严格的坏账准备计提比例，根据组合账龄对其他应收款计提坏账准备，以准确反映公司的资产状况。

### 3、关联方款项

截至2015年4月30日，其他应收款的期末余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项以及应收公司关联方款项。

北京千佳物业管理有限公司原为公司的子公司。2015年3月，公司转让北京千佳物业管理有限公司全部股权。至2015年4月30日，公司与北京千佳物业管理有限公司已不存在关联关系，公司对北京千佳物业管理有限公司的其他应收款为31,735.00元。截至本公开转让说明书签署日，该款项已经收回。

## （五）存货

2015年4月30日、2014年12月31日和2013年12月31日的存货列示如下：

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)
原材料	137,353.35	100.00	119,033.35	100.00	118,664.35	100.00

合计	137,353.35	100.00	119,033.35	100.00	118,664.35	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

报告期内，公司的存货主要包括保洁材料、维修材料、劳保用品等。公司储备的材料主要是业务中可以通用的材料，而特定型号的材料需要临时按需采购。由于物业管理服务行业特征，公司的存货并不属于重要资产，一般均不需要较多的存货储备。

## （六）可供出售金融资产

报告期内，公司的可供出售金融资产情况如下：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
证券投资基金	3,200,000.00	—	—
合计	3,200,000.00	—	—

公司的可供出售金融资产为证券投资基金，详见本节“六、报告期公司重大对外投资”之“2、可供出售金融资产”的描述。

## （七）长期股权投资

报告期内，公司的可供出售金融资产情况如下：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
按权益法核算的长期股权投资	6,184,709.40	6,242,423.45	9,611,703.98
合计	6,184,709.40	6,242,423.45	9,611,703.98

公司的可供出售金融资产为证券投资基金，详见本节“六、报告期公司重大对外投资”之“3、以权益法核算的长期股权投资”的描述。

## （八）投资性房地产

### 1、投资性房地产变动情况

2015年1-4月投资性房地产原值、累计折旧和摊销、净值变动情况列示如下：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加数	本期减少数	2015年4月30日
一、账面原值：				

项目	2014年12月31日	本期增加数	本期减少数	2015年4月30日
房屋建筑物	9,290,600.00	—	—	9,290,600.00
土地使用权	1,786,499.78	—	—	1,786,499.78
小计	<b>11,077,099.78</b>	—	—	<b>11,077,099.78</b>
<b>二、累计折旧和摊销:</b>				
房屋建筑物	3,698,343.75	148,217.00	—	3,846,560.75
土地使用权	982,575.00	29,775.00	—	1,012,350.00
小计	<b>4,680,918.75</b>	<b>177,992.00</b>	—	<b>4,858,910.75</b>
<b>三、投资性房地产净值:</b>				
房屋建筑物	5,592,256.25	—	—	5,444,039.25
土地使用权	803,924.78	—	—	774,149.78
小计	<b>6,396,181.03</b>	—	—	<b>6,218,189.03</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、投资性房地产净额:</b>				
房屋建筑物	5,592,256.25	—	—	5,444,039.25
土地使用权	803,924.78	—	—	774,149.78
小计	<b>6,396,181.03</b>	—	—	<b>6,218,189.03</b>

2014年度投资性房地产原值、累计折旧和摊销、净值变动情况列示如下:

单位: 元

项目	2013年12月31日	本期增加数	本期减少数	2014年12月31日
<b>一、账面原值:</b>				
房屋建筑物	9,290,600.00	—	—	9,290,600.00
土地使用权	1,786,499.78	—	—	1,786,499.78
小计	<b>11,077,099.78</b>	—	—	<b>11,077,099.78</b>
<b>二、累计折旧和摊销:</b>				
房屋建筑物	3,253,692.75	444,651.00	—	3,698,343.75
土地使用权	893,250.00	89,325.00	—	982,575.00
小计	<b>4,146,942.75</b>	<b>533,976.00</b>	—	<b>4,680,918.75</b>
<b>三、投资性房地产净值:</b>				

项目	2013年12月31日	本期增加数	本期减少数	2014年12月31日
房屋建筑物	6,036,907.25	—	—	5,592,256.25
土地使用权	893,249.78	—	—	803,924.78
小计	<b>6,930,157.03</b>	—	—	<b>6,396,181.03</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、投资性房地产净额:</b>				
房屋建筑物	6,036,907.25	—	—	5,592,256.25
土地使用权	893,249.78	—	—	803,924.78
小计	<b>6,930,157.03</b>	—	—	<b>6,396,181.03</b>

2013年度投资性房地产原值、累计折旧和摊销、净值变动情况列示如下:

单位: 元

项目	2012年12月31日	本期增加数	本期减少数	2013年12月31日
<b>一、账面原值:</b>				
房屋建筑物	9,290,600.00	—	—	9,290,600.00
土地使用权	1,786,499.78	—	—	1,786,499.78
小计	<b>11,077,099.78</b>	—	—	<b>11,077,099.78</b>
<b>二、累计折旧和摊销:</b>				
房屋建筑物	2,809,041.75	444,651.00	—	3,253,692.75
土地使用权	803,925.00	89,325.00	—	893,250.00
小计	<b>3,612,966.75</b>	<b>533,976.00</b>	—	<b>4,146,942.75</b>
<b>三、投资性房地产净值:</b>				
房屋建筑物	6,481,558.25	—	—	6,036,907.25
土地使用权	982,574.78	—	—	893,249.78
小计	<b>7,464,133.03</b>	—	—	<b>6,930,157.03</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、投资性房地产净额:</b>				
房屋建筑物	6,481,558.25	—	—	6,036,907.25
土地使用权	982,574.78	—	—	893,249.78
小计	<b>7,464,133.03</b>	—	—	<b>6,930,157.03</b>

公司的投资性房地产包括海淀区半壁店甲 1 号院 5 号楼、海淀区车公庄西路乙 19 号 2 层 207 号、海淀区普惠南里 14 号三处房产及分摊的土地使用权。报告期内，公司将三处房产对外租赁。

## 2、所有权受限的投资性房地产

所有权受到限制的资产	2015 年 4 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
用于担保或抵押的资产	5,444,039.25	5,592,256.25	6,036,907.25
<b>合计</b>	<b>5,444,039.25</b>	<b>5,592,256.25</b>	<b>6,036,907.25</b>

2012 年公司与中国工商银行北京丰台支行签订了合同编号为：丰台（抵）字 0052 号最高额抵押合同，抵押物为位于海淀区车公庄西路乙 19 号 2 层 207 室的房产及其土地使用权。

## （七）固定资产

### 1、固定资产的分类及折旧方法

公司按平均年限法计提固定资产折旧，各类固定资产的预计使用年限、残值率和年折旧率分别为：

固定资产类别	预计使用年限(年)	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	5-10	5.00	9.50-19.00
运输工具	10	5.00	19.00
电子设备及其他	3-5	5.00	19.00-31.67

### 2、固定资产变动情况

2015 年 1-4 月固定资产原值、累计折旧、净值变动情况列示如下：

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2015 年 4 月 30 日
<b>一、账面原值：</b>				
机器设备	184,671.00	—	—	184,671.00
运输工具	2,562,854.00	—	—	2,562,854.00
电子设备及其他	1,914,729.56	131,000.00	680,134.00	1,365,595.56
<b>小计</b>	<b>4,662,254.56</b>	<b>131,000.00</b>	<b>680,134.00</b>	<b>4,113,120.56</b>
<b>二、累计折旧：</b>				

项目	2014年12月31日	本期增加数	本期减少数	2015年4月30日
机器设备	37,485.90	10,999.16	—	48,485.06
运输工具	836,828.62	81,297.72	—	918,126.34
电子设备及其他	1,161,052.74	82,552.89	313,676.47	929,929.16
小计	<b>2,035,367.26</b>	<b>174,849.77</b>	<b>313,676.47</b>	<b>1,896,540.56</b>
<b>三、固定资产净值:</b>				
机器设备	147,185.10	—	—	136,185.94
运输工具	1,726,025.38	—	—	1,644,727.66
电子设备及其他	734,361.68	—	—	435,666.40
小计	<b>2,626,887.30</b>	—	—	<b>2,216,580.00</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、固定资产净额:</b>				
机器设备	147,185.10	—	—	136,185.94
运输工具	1,726,025.38	—	—	1,644,727.66
电子设备及其他	734,361.68	—	—	435,666.40
小计	<b>2,626,887.30</b>	—	—	<b>2,216,580.00</b>

2014年度固定资产原值、累计折旧、净值变动情况列示如下:

单位: 元

项目	2013年12月31日	本期增加数	本期减少数	2014年12月31日
<b>一、账面原值:</b>				
机器设备	303,719.00	11,000.00	130,048.00	184,671.00
运输工具	2,562,854.00	—	—	2,562,854.00
电子设备及其他	2,227,740.56	210,313.00	523,324.00	1,914,729.56
小计	<b>5,094,313.56</b>	<b>221,313.00</b>	<b>653,372.00</b>	<b>4,662,254.56</b>
<b>二、累计折旧:</b>				
机器设备	118,693.65	36,743.17	117,950.92	37,485.90
运输工具	592,935.56	243,893.06	—	836,828.62
电子设备及其他	1,143,672.59	397,986.55	380,606.40	1,161,052.74
小计	<b>1,855,301.80</b>	<b>678,622.78</b>	<b>498,557.32</b>	<b>2,035,367.26</b>
<b>三、固定资产净值:</b>				
机器设备	185,025.35	—	—	147,185.10
运输工具	1,969,918.44	—	—	1,726,025.38
电子设备及其他	1,084,067.97	—	—	734,361.68

项目	2013年12月31日	本期增加数	本期减少数	2014年12月31日
小计	<b>3,239,011.76</b>	—	—	<b>2,626,887.30</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、固定资产净额:</b>				
机器设备	185,025.35	—	—	147,185.10
运输工具	1,969,918.44	—	—	1,726,025.38
电子设备及其他	1,084,067.97	—	—	734,361.68
小计	<b>3,239,011.76</b>	—	—	<b>2,626,887.30</b>

2013年度固定资产原值、累计折旧、净值变动情况列示如下:

单位: 元

项目	2012年12月31日	本期增加数	本期减少数	2013年12月31日
<b>一、账面原值:</b>				
机器设备	132,036.00	171,683.00	—	303,719.00
运输工具	2,115,372.00	576,110.00	128,628.00	2,562,854.00
电子设备及其他	1,785,882.56	448,878.00	7,020.00	2,227,740.56
小计	<b>4,033,290.56</b>	<b>1,196,671.00</b>	<b>135,648.00</b>	<b>5,094,313.56</b>
<b>二、累计折旧:</b>				
机器设备	95,491.78	23,201.87	—	118,693.65
运输工具	484,152.69	230,207.23	121,424.36	592,935.56
电子设备及其他	841,368.78	308,993.31	6,689.50	1,143,672.59
小计	<b>1,421,013.25</b>	<b>562,402.41</b>	<b>128,113.86</b>	<b>1,855,301.80</b>
<b>三、固定资产净值:</b>				
机器设备	36,544.22	—	—	185,025.35
运输工具	1,631,219.31	—	—	1,969,918.44
电子设备及其他	172,339.48	—	—	1,084,067.97
小计	<b>2,612,277.31</b>	—	—	<b>3,239,011.76</b>
<b>四、减值准备:</b>				
小计	—	—	—	—
<b>五、固定资产净额:</b>				
机器设备	36,544.22	—	—	185,025.35
运输工具	1,631,219.31	—	—	1,969,918.44
电子设备及其他	172,339.48	—	—	1,084,067.97

项目	2012年12月31日	本期增加数	本期减少数	2013年12月31日
小计	2,612,277.31	—	—	3,239,011.76

公司的固定资产包括机器设备、运输工具、电子设备及其他设备。截至 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日，固定资产净值分别为 2,216,580.00、2,626,887.30、3,239,011.76。

公司 2013 年 12 月 31 日固定资产与 2014 年 12 月 31 日相比增加 2,679,591.28 元，主要是公司购置房产作为员工宿舍所致。随着业务量和人员的增长，公司相应添置部分业务相关的电脑、车辆、家具等固定资产，用于公司日常办公和业务使用。

### 3、固定资产结构和状况

截至 2015 年 4 月 30 日，公司的固定资产情况列示如下：

单位：元

资产类别	固定资产原值	占原值合计的比重 (%)	固定资产净值	成新率 (%)
机器设备	184,671.00	4.49	136,185.94	73.75
运输工具	2,562,854.00	62.31	1,644,727.66	64.18
电子设备及其他	1,365,595.56	33.20	435,666.40	31.90
合计	4,113,120.56	100.00	2,216,580.00	53.89

公司的固定资产中，运输工具主要为公司管理用的轿车，公司的电子设备主要包括监控设备、电脑，公司的机器设备主要为清扫机等。公司的固定资产综合成新率为 53.89%，虽成新率较低，但各项固定资产正常使用，不影响业务的正常运作。

各报告期末，公司各项固定资产不存在减值迹象，公司对固定资产未计提减值准备。

### (七) 无形资产

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	资产原值	资产净值	资产原值	资产净值	资产原值	资产净值
软件	76,050.00	55,635.00	76,050.00	60,705.00	71,000.00	43,500.00

合计	76,050.00	55,635.00	76,050.00	60,705.00	71,000.00	43,500.00
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

公司的无形资产系管理用软件，软件正常使用，不存在减值迹象，公司对无形资产未计提减值准备。

## （八）递延所得税资产

报告期内，公司的递延所得税资产情况如下：

单位：元

可抵扣暂时性差异项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款坏账准备	198,078.59	131,508.07	298,145.49
其他应收款坏账准备	5,543.50	552.65	491,504.52
权益法核算的长期股权投资损益调整	815,290.60	757,576.55	1,388,296.02
交易性金融资产公允价值变动损益	—	3,445,166.20	780,652.34
以权益结算的股份支付	—	—	88,000.00
<b>合计</b>	<b>1,018,912.69</b>	<b>4,334,803.47</b>	<b>3,046,598.37</b>
<b>税率（%）</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>
<b>确认递延所得税资产</b>	<b>254,728.17</b>	<b>1,083,218.68</b>	<b>761,649.58</b>

## （八）资产减值准备

### 1、资产减值准备主要计提政策

公司按照《企业会计准则》的规定计提资产减值准备，有关减值准备的具体政策，参见本节“二、报告期内采用的重要会计政策和会计估计及其变化情况”之“1、报告期内采用的重要会计政策和会计估计”。

### 2、资产减值准备计提情况

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
计提坏账准备	70,527.27	-606,657.66	248,953.83

报告期内，公司基于谨慎性原则，对应收款项、其他应收款严格按照账龄组合的比例计提资产减值准备，以真实反映公司的资产状况。

公司资产减值准备计提政策在报告期内未发生变化，报告期内，资产减值准

备均为应收账款和其他应收款按账龄计提的坏账准备。

在报告期内，除应收款项、其他应收款外，公司其他资产未发生减值迹象，故未计提减值准备。

## 九、报告期公司主要负债情况

### (一) 短期借款

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
抵押借款	3,600,000.00	3,600,000.00	3,600,000.00
保证金借款	37,460,362.87	—	—
合计	<b>41,060,362.87</b>	<b>3,600,000.00</b>	<b>3,600,000.00</b>

保证金借款如下：2015年3月20日，本公司与南京证券股份有限公司签订了融资融券业务合同，给予本公司融资融券交易最高授信额度70,270,000.00元，合同授信期限为6个月，保证金金额为本公司持有的南京证券股份有限公司认可的可抵充保证金的按折算率折算后的证券市值。截止2015年4月30日，本公司向南京证券股份有限公司融资额37,460,362.87元。

(2) 公司报告期内抵押借款情况如下：

明细项目	贷款金额	合同情况				保证人	利率类型
		开始日期	终止日期	年息率%	保证		
中国工商银行北京丰台支行	3,600,000.00	2013/8/30	2014/8/30	基准利率上浮5%	抵押、个人保证	最高额抵押合同(2012年丰台抵字0052号)、陈永杰及陈琰个人连带保证	浮动利率

中国工商银行北京丰台支行	3,600,000.00	2014/9/3	2015/9/2	基准利率上浮10%	抵押、个人保证	最高额抵押合同(2012年丰台抵字0052号)、陈永杰及陈琰个人连带保证	浮动利率
--------------	--------------	----------	----------	-----------	---------	--------------------------------------	------

## (二) 应付账款

### 1、应付账款账龄分析

单位：元

账龄	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	2,062,465.39	1,780,760.70	1,171,083.70
1至2年	10,140.00	—	—
2至3年	—	—	—
3年以上	1,940.00	1,940.00	1,940.00
合计	<b>2,074,545.39</b>	<b>1,782,700.70</b>	<b>1,173,023.70</b>

公司2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日的应付账款分别为2,074,545.39元、1,782,700.70元和1,173,023.70元。公司与主要供应商签订合同，依据合同规定的义务产生时点，确认应付账款。报告期内，应付账款呈现逐渐上升的趋势，主要原因是公司业务扩张，采购劳务增大。公司采购劳务的，一般根据服务人员的数量和单价来计算，结算周期一般在10天至一个月左右。

### 2、关联方的应付账款情况

期末应付账款中不含应付持本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

### 3、应付账款的前五名情况列示

截至2015年4月30日，应付账款前五名的单位为：

单位：元

项目	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
北京双子星保洁服务有限公司	保洁费	646,316.90	1年以内	31.15
华信中安(北京)保安服务有限公司	保安费	155,500.00	1年以内	7.50
北京蓝天洁净保洁服务有限公司	保安费	96,450.00	1年以内	4.65
戎威远保安服务(北京)有限公司	保安费	93,700.00	1年以内	4.52
北京金亚停车场管理有限公司	保安费	90,300.00	1年以内	4.35
合计	--	<b>1,082,266.90</b>	--	<b>52.17</b>

截至2014年12月31日, 应付账款前五名的单位为:

单位: 元

项目	与本公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
北京京鑫保洁服务有限公司	保洁费	640,376.00	1年以内	35.92
华信中安(北京)保安服务有限公司	保安费	140,300.00	1年以内	7.87
戎威远保安服务(北京)有限公司	保安费	106,600.00	1年以内	5.98
北京蓝天洁净保洁服务有限公司	保洁费	95,200.00	1年以内	5.34
北京金亚停车场管理有限公司	保安费	92,400.00	1年以内	5.18
合计	--	<b>1,074,876.00</b>	--	<b>60.29</b>

截至2013年12月31日, 应付账款前五名的单位为:

单位: 元

项目	与本公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
北京京鑫保洁服务有限公司	保洁费	697,936.70	1年以内	59.50
华信中安(北京)保安服务有限公司	保安费	108,500.00	1年以内	9.25
北京金恒达停车场管理有限公司	保安费	105,000.00	1年以内	8.95
戎威远保安服务(北京)有限公司	保安费	95,100.00	1年以内	8.11
北京金鼎华盾保安技术服务有限公司	保安费	41,600.00	1年以内	3.55
合计	--	<b>1,048,136.70</b>	--	<b>89.36</b>

### (三) 预收账款

#### 1、预收账款账龄分析

单位：元

账龄	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	2,425,634.61	3,331,248.60	3,576,467.50
1至2年	273,164.96	—	175,000.00
2至3年	—	—	116,667.14
合计	<b>2,698,799.57</b>	<b>3,331,248.60</b>	<b>3,868,134.64</b>

本公司的预收款项主要是预收的物业费、保安费、保洁费。2014年4月末、2014年末和2013年末，公司的预收账款为2,698,799.57元、3,331,248.60元和3,868,134.64元，预收账款余额与当期营业收入的比例为13.50%、4.06%和5.78%。

在合同签订后，公司向部分客户预收物业费和保安、保洁费。报告期内，各期末的预收款项呈现下降的趋势，整体较为稳定。主要原因是，部分客户为便于管理，预先向公司支付物业费和保安、保洁费用，近年来，由于市场竞争的影响，付款方式中预先付款的比例有所减少。

## 2、关联方的预收账款情况

期末预收账款中不含应付持本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

## 3、预收账款的前五名列示

截至2015年4月30日，预收账款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例(%)
央视国际网络有限公司	非关联方	1,095,435.91	1年以内	40.59
北京市海淀区地方税务局	非关联方	215,752.82	1年以内	7.99
中国林业科学研究院林业新技术研究所	非关联方	157,126.21	1至2年	5.82
华杰工程咨询有限公司	非关联方	131,512.92	1年以内	4.87
中国福马机械集团有限公司	非关联方	108,240.01	1年以内	4.01
合计	--	<b>1,708,067.87</b>	--	<b>63.28</b>

截至2014年12月31日，预收账款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例(%)
林业新技术研究所	非关联方	235,689.33	1年以内	7.08
北京诺亚通科技有限公司	非关联方	98,333.77	1年以内	2.95
豫通苑旅社	非关联方	70,833.33	1年以内	2.13
北京住房公积金管理中心	非关联方	54,000.00	1年以内	1.62
兴业源大厦	非关联方	18,000.00	1年以内	0.54
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>476,856.43</b>	<b>--</b>	<b>14.32</b>

截至2013年12月31日，预收账款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例(%)
林业新技术研究所	非关联方	239,400.00	1年以内	6.19
中国移动通信集团有限公司	非关联方	175,000.00	1年以内	4.52
北京诺亚通科技有限公司	非关联方	116,667.14	1年以内	3.02
国家林业局北京林业机械所	非关联方	94,922.34	1年以内	2.45
豫通苑旅馆	非关联方	56,666.67	1年以内	1.46
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>682,656.15</b>	<b>--</b>	<b>17.64</b>

#### (四) 应付职工薪酬

2015年1-4月应付职工薪酬变动情况如下：

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年4月30日
一、短期薪酬	2,527,923.04	6,148,513.98	6,786,439.50	1,889,997.52
二、离职后福利-设定提存计划	106,584.04	453,815.25	443,901.79	116,497.50
<b>合计</b>	<b>2,634,507.08</b>	<b>6,602,329.23</b>	<b>7,230,341.29</b>	<b>2,006,495.02</b>

2014年度应付职工薪酬变动情况如下：

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、短期薪酬	3,188,291.44	25,276,366.58	25,936,734.98	2,527,923.04
二、离职后福利-设定提存计划	90,579.36	1,324,915.91	1,308,911.23	106,584.04
<b>合计</b>	<b>3,278,870.80</b>	<b>26,601,282.49</b>	<b>27,257,496.81</b>	<b>2,634,507.08</b>

2013 年度应付职工薪酬变动情况如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	2,588,367.98	20,724,572.61	21,159,640.31	3,188,291.44
二、离职后福利-设定提存计划	94,370.84	2,452,828.88	2,449,037.40	90,579.36
<b>合计</b>	<b>2,682,738.82</b>	<b>23,177,401.49</b>	<b>23,608,677.71</b>	<b>3,278,870.80</b>

截至 2015 年 4 月 30 日，公司应付职工薪酬余额主要为短期薪酬和离职后福利-设定提存计划，公司每月按照薪酬制度计提并据实支付，由于报告期末余额不大，对公司现金支付不会产生重大影响。

### （五）应交税费

公司在报告期内的应交税费情况如下：

单位：元

项目	2015 年 4 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	368,315.82	437,696.26	443,289.42
城市建设维护费	18,001.99	25,565.39	25,973.29
教育费附加	11,049.41	13,130.67	13,298.60
地方教育费附加	8,250.65	9,638.26	9,750.20
个人所得税	14,056.54	7,909.58	6,644.42
企业所得税	489,645.37	3,284,378.79	-520,828.62
防洪费	-256.66	8.29	—
<b>合计</b>	<b>909,063.12</b>	<b>3,778,327.24</b>	<b>-21,872.69</b>

截至 2015 年 4 月 30 日，公司应交税费主要包括应付的营业税、企业所得税、城建税、教育费附加等，详见本节“三、报告期内主要会计数据和财务指标及分析”之“(七) 主要税项和适用的税收政策”。报告期内，公司正常纳税，期末应交税费均为企业应正常支付的税金。

### （六）应付利息

公司在报告期内的应交税费情况如下：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
保证金借款应付利息	223,114.82	—	—
合计	223,114.82	—	—

公司的保证金借款应付利息，系证券融资借款形成的应付利息，利息将于2015年9月30日到期支付。

## （六）其他应付款

### 1、其他应付款账龄分析

单位：元

账龄	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	234,518.53	1,419,146.96	12,868,906.53
1至2年	—	331,843.33	366,634.58
2至3年	147,026.40	—	1,210,000.00
3至4年	—	1,210,000.00	—
4至5年	—	—	3,337,747.00
合计	381,544.93	2,960,990.29	17,783,288.11

公司的其他应付款，主要是暂为代收的公共维修基金、押金和其他往来款。根据建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）的规定，新商品房的业主需缴纳公共维修基金，公司对公共维修基金进行了代收代缴。公司物业服务客户进行装修的，公司收取一定的管理押金，公司将自有房产对外出租，收取了一定的租赁押金。另外，公司为补充流动资金，向北京中联亚房地产开发有限公司等公司借入了部分款项，未约定也未支付利息，截至2015年4月30日已归还完毕。

截至2015年4月30日，公司其他应付款余额381,544.93元，主要包括：房屋押金371,037.59元，应支付给办税人员的个税手续费返还10,507.34元。

### 2、关联方的其他应付款情况

截止2015年4月30日，期末其他应付账款中不含应付持本公司5%以上表决权股份的股东单位款项。

### 3、其他应付款的前五名列示

截至2015年4月30日，其他应付款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应付款总额比例 (%)
尤尼泰税务师事务所有限责任公司	非关联方	66,000.00	押金	2至3年	17.30
北京碧海舟腐蚀防护工业股份有限公司	非关联方	20,390.00	押金	1年以内	5.34
北京隆泰汇力经贸有限公司	非关联方	17,726.40	押金	1年以内	4.65
应付办税人员的个税手续费返还	非关联方	10,507.34	个税手续费返还	1年以内	2.75
北京中铁快餐有限公司	非关联方	10,000.00	押金	1年以内	2.62
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>124,623.74</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>32.66</b>

截至2014年12月31日，其他应付款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应付款总额比例 (%)
北京中联亚房地产开发有限公司	非关联方	1,200,000.00	借款	3至4年	40.53
代收电梯大修基金费	非关联方	417,321.45	代收款	1年以内	14.09
北京千佳客户的装修押金	非关联方	325,648.42	押金	1年以内	11.00
鲁山县客户的装修押金	非关联方	318,000.00	押金	1年以内	10.74
固安县客户的装修押金	非关联方	171,000.00	押金	1年以内	5.78
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>2,431,969.87</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>82.14</b>

截至2013年12月31日，其他应付款前五名的单位为：

单位：元

项目	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄	占其他应付款总额比例 (%)
北京中联亚房地产开发有限公司	非关联方	1,200,000.00	拆借款	2至3年	46.16

赵亚东	关联方	7,251,800.00	拆借款	1年以内	33.73
北京兴源房地产开发有限公司	关联方	3,664,762.67	拆借款	1年以内	6.87
固安县兴源房地产开发有限公司	关联方	784,797.00	拆借款	1年以内	2.58
中国化学工程总公司	非关联方	852,805.60	公共维修基金	4-5年	1.94
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>70,664,406.92</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>91.28</b>

### (七) 递延所得税负债

报告期内，公司的递延所得税资产情况如下：

单位：元

应纳税暂时性差异项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
交易性金融资产公允价值变动	8,195,765.08	—	—
<b>合计</b>	<b>8,195,765.08</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>税率(%)</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>
<b>确认递延所得税资产</b>	<b>2,048,941.27</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

公司的递延所得税负债为确认交易性金融资产的公允价值变动，导致资产账面价值大于其计税基础形成的。

### 十、报告期股东权益情况

2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司的股东权益情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
股本（实收资本）	12,000,000.00	12,000,000.00	11,200,000.00
资本公积	25,693,822.09	25,693,822.09	2,012,400.00
盈余公积	1,246,680.20	1,246,680.20	4,071,276.06
未分配利润	21,023,708.21	4,610,701.21	12,084,020.52

归属于母公司所有者 权益合计	59,964,210.50	43,551,203.50	29,367,696.58
少数股东权益	—	—	—
股东权益合计	59,964,210.50	43,551,203.50	29,367,696.58

根据公司出资人关于整体变更设立股份有限公司的决议和公司章程的规定，公司于 2014 年 11 月整体变更为股份有限公司，由北京兴业源物业管理有限公司全体出资人以其拥有的公司的净资产 37,693,822.07 元折合股本 12,000,000.00 股，每股面值为人民币 1 元，净资产超过股本的部分计入公司资本公积。经北京市工商行政管理局批准，公司于 2014 年 12 月 1 日取得注册号 110228003367999 号企业法人营业执照。有限公司阶段的增资情况详见“第一节公司基本情况”之“五、公司设立以来股本的形成及其变化情况”。

截至 2015 年 4 月 30 日，各股东注册资本额和出资比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数（股）	持股比例
1	北京兴源置业集团有限公司	法人	6,962,750	58.02%
2	赵亚东	自然人	852,250	7.10%
3	陈永杰	自然人	630,000	5.25%
4	姜瑶	自然人	625,000	5.21%
5	温杰	自然人	360,000	3.00%
6	张宝林	自然人	303,000	2.53%
7	魏作斌	自然人	270,000	2.25%
8	宋涛	自然人	180,000	1.50%
9	费珏华	自然人	162,000	1.35%
10	冯瑞金	自然人	157,250	1.31%
11	李宝容	自然人	153,000	1.28%
12	温东杰	自然人	150,000	1.25%
13	陈晓峰	自然人	135,000	1.13%
14	张根荣	自然人	113,250	0.94%
15	陈烁宇	自然人	96,250	0.80%
16	温东艳	自然人	72,000	0.60%
17	徐妍	自然人	70,000	0.58%
18	王罡	自然人	63,000	0.53%

19	鲍立国	自然人	57,000	0.48%
20	黄保俊	自然人	54,000	0.45%
21	祁荣华	自然人	54,000	0.45%
22	李蓉	自然人	50,000	0.42%
23	傅冰梅	自然人	50,000	0.42%
24	张金辉	自然人	46,250	0.39%
25	靳康宁	自然人	30,000	0.25%
26	李建峰	自然人	30,000	0.25%
27	叶文强	自然人	30,000	0.25%
28	张艳宇	自然人	29,000	0.24%
29	刘希	自然人	24,000	0.20%
30	梁瑞君	自然人	23,000	0.19%
31	贾永宏	自然人	22,000	0.18%
32	黄月霞	自然人	20,000	0.17%
33	敖芳	自然人	19,000	0.16%
34	王威	自然人	18,000	0.15%
35	焦芳	自然人	18,000	0.15%
36	张雪雯	自然人	18,000	0.15%
37	李书光	自然人	16,000	0.13%
38	张树壮	自然人	14,000	0.12%
39	王星星	自然人	14,000	0.12%
40	夏玉巧	自然人	9,000	0.08%
合计			12,000,000	100.00%

2、根据《公司法》、公司章程及董事会的决议，公司按年度净利润的 10.00% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50.00% 以上时不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

## 十一、关联方关系及关联交易

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则》及上市相关规则的规定，结合本公司的实际情况，本公司关联方包括：公司控股股东；持有公司股份5%以上的其他股东；

控股股东及其股东控制或参股的企业；对控股股东及主要股东有实质影响的法人或自然人；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、高级管理人员或与上述人员关系密切的人员控制的其他企业；其他对公司有实质影响的法人或自然人

### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称或姓名	与本公司关系
陈永杰	实际控制人
北京兴源置业集团有限公司	控股股东

### 2、不存在控制关系的关联方

关联方名称或姓名	与本公司关系
赵亚东	股东、董事长、总经理
张宝林	股东、董事、副总经理
尹渤海	董事
徐妍	股东、董事
吴磊	董事
鄢映辉	监事会主席
温杰	股东、监事
尤芳	监事
马兰	财务总监
冯瑞金	股东、董事会秘书
姜瑶	持股 5% 以上的自然人股东
北京兴源投资管理有限责任公司	控股股东之控股公司
北京乾源典当有限公司	控股股东之控股公司、兴业源物业之参股公司
北京兴源时代置业有限公司	控股股东之全资子公司
北京龙脉兴源房地产开发有限公司	控股股东之全资子公司
北京泰业源园林绿化工程科技有限公司	控股股东之控股公司
北京宏业丰源商贸有限公司	控股股东之控股公司、兴业源物业之参股公司
河北顺通投资有限公司	控股股东之控股公司
固安县兴源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司
固安县兴业房地产经纪有限公司	控股股东之控股公司
河南怡业源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司

河南御城源房地产开发有限公司	控股股东之全资子公司
洛阳华龙源房地产开发有限公司	控股股东之控股公司
北京恒业源建筑工程有限公司	控股股东之控股公司

## (二) 关联交易情况

### 1、经常性关联方交易

#### (1) 关联方销售及其对财务状况和经营成果的影响

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2015年1-4月		2014年12月31日		2013年12月31日	
		金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
北京兴源置业集团有限公司	租赁收入	—	—	879,372.60	23.68%	879,372.60	21.66%
合计	—	—	—	<b>879,372.60</b>	<b>23.68%</b>	<b>879,372.60</b>	<b>21.66%</b>

北京兴源置业集团有限公司是公司的控股股东。报告期内，公司与该股东的交易均为向北京兴源置业集团有限公司提供房屋租赁，该关联交易是按正常商业条款，参照公司同类非关联方交易价格定价，具备公允性。2014年度和2013年度，关联交易占公司总收入的1.07%、1.31%。公司对关联交易不存在重大依赖。

2014年末，北京兴源置业集团有限公司搬迁了办公地点，自2015年起不再租用公司房屋。

#### (2) 关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	主债务合同期限
北京兴业源物业管理有限公司	北京恒业源建筑工程有限公司	17,600,000.00	2013.4.17-2016.4.16

2013年4月17日，北京恒业源建筑工程有限公司及北京兴业源物业管理有限公司与中国工商银行北京丰台支行签订了编号为2013丰台（抵）字0021号最高额抵押合同，用于担保北京恒业源建筑工程有限公司向中国工商银行北京丰台支行的借款；抵押物为北京兴业源物业管理有限公司位于北京市海淀区半壁店甲1号院5号楼的房产及土地使用权，截止2015年4月30日，抵押资产净值为5,444,039.25元。

2014年6月9日，北京恒业源建筑工程有限公司与中国工商银行股份有限公司北京丰台支行签订《小企业借款合同》（合同编号：2014年（丰台）字0076号），恒业源建筑工程有限公司向工商银行申请借款1200万元人民币，用于向北京鑫华建业商贸有限公司等支付工程款或采购原材料，借款期限为12个月。截至2015年6月5日，该笔借款本息均已经清偿。

公司为上述主债权提供担保的抵押房产及土地分别于2015年8月24日、2015年8月31日办理解押手续，兴业源物业管理股份有限公司不再承担担保责任。

## 2、偶发性关联方交易

### （1）关联方股权转让情况。

2014年8月18日，公司与北京兴源房地产开发有限公司（现已更名为北京兴源置业集团有限公司）签订股权转让协议，转让持有的北京兴源时代置业有限公司6.67%股权、北京龙脉兴源房地产开发有限公司的10%股权，转让价款4,000,000.00元。股权转让具体情况如下：

单位：元

公司名称	北京兴源时代置业有限公司	北京龙脉兴源房地产开发有限公司
原出资额	2,000,000.00	1,500,000.00
转让前公司持有参股公司的股权份额	6.67%	10.00%
转让时点的长期股权投资账面价值	1,426,694.42	1,420,460.61
转让价款	2,000,000.00	2,000,000.00
转让价款与资产账面价值的差额	573,305.58	579,539.39

公司在转让北京兴源时代置业有限公司、北京龙脉兴源房地产开发有限公司的股权时，转让价款高于资产账面价值，且高于原始投资成本，未损害拟挂牌公司的利益。该事项形成了1,152,844.97的投资收益，影响2014年度净利润的6.18%。

### （2）关联方应收款项情况。

报告期内，公司发生偶发性的关联方交易事项主要为公司向关联方拆借资

金，具体情况如下：

项目	关联方名称	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
		金额(元)	占余额比例(%)	金额(元)	占余额比例(%)	金额(元)	占余额比例(%)
其他应收款	北京宏业丰源商贸有限公司	—	—	—	—	165,919.20	12.69
合计		—	—	—	—	165,919.20	12.69

(3) 关联方应付款项情况。

报告期内，公司对关联方的其他应付款主要为关联方向公司拆借资金，具体情况如下：

单位：元

项目	关联方名称	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
		金额(元)	占余额比例(%)	金额(元)	占余额比例(%)	金额(元)	占余额比例(%)
其他应付款	北京兴业源集团有限公司	—	—	—	—	3,664,762.67	20.61
其他应付款	固安县兴源房地产开发有限公司	—	—	—	—	784,797.00	4.41
其他应付款	赵亚东	—	—	—	—	7,251,800.00	40.78
合计		—	—	—	—	11,456,961.67	64.43

(4) 关联方交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司与股东之间的资金拆借均未约定利息率，双方之间也未实际收付利息，对公司的经营成果无重大影响。若按照 2013 年短期借款基准利率 6.00% 计算，公司该部分拆借款对应的税前利息为 68.74 万元，对 2013 年净利润的影响为 6.66%，不会对公司业绩构成重大影响。

### 3、关联方交易的必要性、公允性和持续性情况

公司的关联方交易主要包括关联方租赁。公司在 2013 年度、2014 年度将自

有房产租赁给控股股东北京兴源置业集团有限公司，年租金 879,372.60 元，占报告期当年租赁收入的 21%至 24%，占总收入的 1.07%、1.31%。2014 年末，北京兴源置业集团有限公司由于搬迁了办公地点，2015 年不再租用公司的房产。2013 年度、2014 年度，租赁房屋价格参考房屋所在区域的市场价格制定。

公司关联方应收应付往来款项，为公司与关联方之间的拆借款项，于 2014 年度已经归还完毕。双方未约定利息率，也未实际收取或支付利息，对公司的经营成果没有重大影响。

#### **4、关联交易决策执行程序**

报告期内，公司的关联方租赁交易为向股东北京兴源置业集团有限公司提供房屋租赁；公司与关联方拆借业务发生往来款。公司向股东借款和交易不存在损害公司利益的情况。

有限公司阶段，公司关联交易主要由总经理办公会审批。股份公司成立后，针对日常经营中所存在的关联交易情况，为进一步规范公司与关联方关系及交易，《公司章程》和《关联交易管理制度》对关联交易管理做了明确的规定，《公司章程》公司关联交易的审批权限、审批程序、关联方回避表决程序等作了明确的规定。在未来的关联交易中，按照权限履行相关的董事会或股东大会审批程序。

2015 年 1-4 月，公司已不存在关联交易和关联方往来。公司将进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督智能，维护公司和股东的利益。

## **十二、需提醒关注的期后事项、或有事项及其他重要事项**

### **(一) 资产负债表期后事项**

#### **1、公司持有的股票异常波动产生损失的事项**

2015 年 6 月 26 日起，股市发生急剧变化，上证指数、深证成指均跳空下跌，随后证券 A 股市场发生了一系列剧烈动荡，至 7 月中旬，股市基本企稳。

公司由于持续进行股票投资，包括融资买入股票，因此受到了股市动荡事项的影响。由于公司持有的股票较为分散，配资杠杆比例较低，总体风险控制较为得当，在此期间，公司未被强制平仓，虽受到了重大损失，但是未影响正常经营

的开展。

2015年5月1日至2015年9月8日，公司未卖出相关股票，未产生处置投资收益，由于股票发生负面波动，公司发生公允价值变动损失21,392,540.95元。截止2015年9月8日，企业的证券投资净亏14,308,780.16元。投资产生公允价值变动损益的影响，占公司2015年1-4月净利润的97.75%，对公司的经营业绩有重大负面影响。公司证券投资事项，已经于2009年12月25日经过股东会决议通过，不存在违规操作的情况。公司投资证券的资金来源为公司闲置资金和证券融资资金，未占用公司经营用资金。公司虽遭受了较大损失，但未影响公司的正常经营。若公司处置证券资产，全部归还证券融资借款后，仍有2,893.72万元闲置资金，足以支付短期借款及其利息，同时满足部分开拓业务所需。

## （二）或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的或有事项。

## （三）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无其他需披露的重要事项。

## 十三、资产评估情况

公司于2014年10月委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对公司净资产进行评估，为公司股份制改造提供价值参考依据。北京国融兴华资产评估有限责任公司于2014年10月27日出具了国融兴华评报字[2014]第040041号资产评估报告，采用资产基础法，确认公司截至评估基准日2014年8月31日的评估结果如下表所示：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	评估增值	增值率（%）
资产总额	5,431.33	9,958.02	4,726.69	90.35
负债总额	1,461.95	1,461.95	0.00	0.00
股东权益总额	3,769.38	8,496.07	4,726.69	125.40

## 十四、股利分配政策和报告期内的股利分配情况

### （一）股利分配的一般政策

根据《公司章程》规定，公司计提企业所得税后的利润按如下顺序进行分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金 10%（法定公积金累计额为公司注册资本 50% 以上的，可以不再提取）；
- 3、提取任意公积金（由股东大会确认提取比例）；
- 4、分配股利（由股东大会决定分配方案）。

### （二）报告期内的股利分配情况

报告期内，公司存在三次股利分配。

2013 年 2 月 22 日，北京兴业源物业管理有限公司召开股东会，应到股东 35 名，实到 27 名，代表 97.02% 表决权，股东会作出如下决议：经审计，公司 2012 年度可供分配利润总额为 618 万元，根据公司发展需要，同意原股东按照出资比例分配其中的 159 万元。决议经全体股东一致通过，股利已于当年发放。

2014 年 2 月 24 日，北京兴业源物业管理有限公司召开股东会，应到股东 35 名，实到 35 名，代表 100% 表决权，股东会作出如下决议：经审计，公司 2013 年度可供分配利润总额为 336 万元，根据公司发展需要，同意原股东按照出资比例分配其中的 168 万元。决议经全体股东一致通过，股利已于当年发放。

股份公司成立后，公司于 2015 年 4 月 23 日召开了第一届董事会第六次会议及第一届监事会第二次会议，审议通过了《关于确认〈2014 年度未分配利润分配〉的议案》。2015 年 5 月 11 日，北京兴业源物业管理股份有限公司 2014 年年度股东大会召开，出席股东大会的股东或股东代表共计 40 名，代表公司 1200 万股股份，占股本总额 100%。会议以“同意 1200 万股，反对 0 股，弃权 0 股，同意股份占出席股东大会有表决权股份的 100%”的投票结果通过了《关于 2014 年度未分配利润分配的议案》，同意按各股东注册资本的比例对全体股东分配红利 180 万元。股利分配的决议及执行遵守《公司法》等相关法律法规及公司章

程。

公司的股利分配均按照《公司法》等相关法律法规和公司章程履行了必要的法律程序，股利分配行为合法有效，股利截至公开转让书签署日已经发放完毕，不存在拖欠股利的情况。

公司分配股利的原因为回报公司股东，树立公司良好形象，稳定股东信心。公司近年来发展情况良好，公司在 2012 年、2013 年、2014 年正常盈利，为了回报公司股东，稳定股东信心，因此有限公司在 2013 年、2014 年召开股东会，公司在 2015 年召开股东大会，进行了股利分配。

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额 1304.64 万元、385.23 万元、-398.38 万元。

公司 2013 年经营活动产生的现金流量较多，发放股利不影响公司业务的持续经营。

公司 2014 年经营活动产生的现金流量净额较低，主要原因是公司在 2014 年归还了北京兴源房地产开发有限公司、赵亚东、固安县兴源房地产开发有限公司等关联方借款 1170.14 万元，计入了经营活动现金流出所致。公司 2014 年经营活动收到的现金较多，实现去负债化经营，收现能力较强，发放股利不影响公司业务的持续经营。

公司 2015 年 1-4 月经营活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是：1. 公司 1-4 月预缴了 2014 年第四季度和 2015 年第一季度两个季度的所得税，导致现金流出较多；2. 公司支付了新三板挂牌的中介费用；3. 公司发放了上年年终奖。这些因素导致公司现金在 1-4 月集中流出，均存在一定的时间上的偶然性，并不代表公司存在经营现金净流入不足的情况。公司的物业管理业务正常收款，不存在逾期不能收取的情况；公司 2015 年 4 月 30 日，现金及现金等价物余额为 617.13 万元，足以支付分配的股利 180 万元。公司的抵押借款和保证金借款，将在 2015 年 9 月偿还，公司现持有 A 股股票市值 7,433.23 万元，拟卖出持有的 A 股股票进行偿还，不存在偿债方面的资金压力。综上所述，公司 2015 年现金流入充足，具备变现能力较强的证券资产以应对债务的偿付，发放股利不影响公司业务的持续经营。

公司 2013 年分配 2012 年度的股利，已于 2013 年发放完毕。公司 2014 年分配 2013 年度的股利，已于 2014 年发放完毕。公司 2015 年分配 2014 年度的股利，已于 2015 年发放完毕。相关个人所得税，均已代扣代缴完毕，不存在违反税收法规和会计规范的情形。

截止公开转让说明书签署日，公司不存在已宣告未发放的股利。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司公开转让后的股利分配政策将按照公司章程的规定程序向股东分配股利。

## 十五、控股子公司或纳入合并报表的其他企业基本情况

本公司报告期内纳入合并范围的子公司包括 3 家，为北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司，具体情况如下：

子公司名称	北京千佳物业管理有限公司	固安县兴业源物业服务有限公司	鲁山县兴业源物业管理有限公司
注册地	北京市朝阳区立水桥甲 9 号 404 室	固安县京开路东侧天地物业商业楼	鲁山县南环路东段东方国际花园院内
注册资本（元）	500,000.00	500,000.00	500,000.00
持股及表决权比例	100.00%	100.00%	100.00%
期末实际出资额	1,000,000.00	500,000.00	0.00
经营范围	物业管理；机动车公共停车场服务。	物业服务（凭资质证书经营）*	物业管理服务（凭有限许可证经营）；家政服务、停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
合并期间	2013.1.1-2015.3.31	2013.1.1-2015.3.31	2014.3.27-2015.3.31

本公司 2015 年 3 月 31 日以股权转让的方式处置 3 家子公司，因此 2015 年度 4 月份纳入合并范围不再包括北京千佳物业管理有限公司、固安县兴业源物业服务有限公司、鲁山县兴业源物业管理有限公司。具体处置过程如下：

2014 年 3 月 2 日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了：1.《北京千佳物业管理有限公司股东拟转让持有北京千佳物业管理有限公司全部股权项目

评估报告》(国融兴华评报字[2015]第 050007 号), 确认截止 2014 年 12 月 31 日, 北京千佳物业管理有限公司净资产评估价值 296.96 万元。2.《固安县兴业源物业服务有限公司股东拟转让持有固安县兴业源物业服务有限公司全部股权项目评估报告》(国融兴华评报字[2015]第 050008 号), 确认截止 2014 年 12 月 31 日, 北京千佳物业管理有限公司净资产评估价值-70.50 万元。3.《鲁山县兴业源物业管理有限公司股东拟转让持有鲁山县兴业源物业管理有限公司全部股权项目评估报告》(国融兴华评报字[2015]第 050009 号), 确认截止 2014 年 12 月 31 日, 北京千佳物业管理有限公司净资产评估价值-52.92 万元。三家公司评估价值合计 173.54 万元。

2014 年 3 月 31 日, 公司(甲方)与王稳安(乙方)、柳东春(丙方)签订《股权转让协议》, 以北京国融兴华资产评估有限责任公司评估的, 截止 2014 年 12 月 31 日的净资产评估价, 向乙方转让北京千佳物业管理有限公司 90% 股权、固安县兴业源物业服务有限公司 90% 股权、鲁山县兴业源物业管理有限公司 90% 股权, 向丙方转让北京千佳物业管理有限公司 10% 股权、固安县兴业源物业服务有限公司 10% 股权、鲁山县兴业源物业管理有限公司 10% 股权。公司股权转让价款合计 174.53 万元。公司转让子公司股权具体金额情况如下:

单位: 元

子公司名称	北京千佳物业管理有 限公司	固安县兴业源物业服 务有限公司	鲁山县兴业源物业管 理有限公司
挂牌公司享有该子公 司净资产份额	1,508,380.56	-1,018,702.43	-726,445.49
子公司净资产评估值	2,969,600.00	-705,000.00	-529,200.00
股权转让价款	2,969,600.00	-705,000.00	-529,200.00
转让价款与对应的挂 牌公司享有该子公司 净资产份额的差额	1,461,219.44	313,702.43	197,245.49

公司转让子公司时, 股权转让价款与对应的挂牌公司享有该子公司净资产份额的差额为 1,972,167.36 元。

## 十六、风险因素和自我评价

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

## （一）公司治理的风险

有限公司阶段，设立了董事会，由陈永杰、赵亚东、梁运斌三位董事组成，由于公司规模较小，公司未设监事会，由金钧任监事。自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，董事会、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

## （二）金融资产投资和资金管理风险

报告期内，公司存在金融资产投资，主要包括：（1）公司对中国 A 股市场上市公司持续进行股票投资。2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 4 月 30 日的交易性金融资产余额为 2,732.45 万元、2,977.17 万元、8,281.23 万元。公司进行股票投资在 2014 年度、2015 年 1-4 月分别实现投资收益 901.26 万元、1,074.07 万元。报告期后，由于市场动荡，该证券投资产生了一定损失。（2）公司于 2015 年 3 月投资“鼎锋兴源新三板 1 号投资基金”，投资金额 320 万元，基金为封闭式基金，固定存续期限 7 年，经基金份额持有人、管理人、托管人协商一致，本基金在成立满 5 年之日起可提前结束。

公司与南京证券股份有限公司签订了融资融券业务合同，公司通过证券融资交易进行股票投资。虽然公司已经制定了合理的投资决策和风险控制制度，金融资产投资实现了一定回报，且投资没有影响本公司的日常生产经营活动，但证券资产的投资风险较高，仍将形成较大的财务风险敞口，若证券市场行情出现重大

负面波动，公司可能受到包括被强制平仓在内的较大的投资损失。而封闭式基金投资期限较长，变现能力较差，可能在资金管理方面带来风险和压力，进而影响公司的主要业务的经营和发展。

### **（三）对非经常性损益依赖的风险**

2015年1-4月、2014年度和2013年度，公司非经常性损益占净利润的比重分别为126.54%、32.62%和72.68%，主要为证券投资产生的投资收益和公允价值变动损益。公司净利润对非经常性损益存在较大依赖。如果公司无法从投资活动中持续获得盈利，将会对公司今后的盈利水平产生不利影响。

针对该风险，公司将加强员工队伍建设，提升服务质量和核心竞争能力，积极开拓高附加值的服务领域；同时公司将加大市场开拓力度，将公司服务覆盖面进一步拓展，提高公司业务规模和市场占有率，保持公司主营业务的持续增长，降低对非经常性损益的依赖程度。

### **（四）对外担保的风险**

报告期内，公司曾以自有房产及土地使用权（评估总价值约1461万元）为北京恒业源建筑工程有限公司向工商银行的借款提供抵押担保，对外担保余额为1760万元，截至本公开转让说明书签署日，签署担保所涉的借款合同尚未履行完毕。股份公司设立前，因公司治理方面的规章制度不健全，公司对于对外担保等重大事项的决策未履行相应的内部决策程序，对其中涉及关联方的对外担保事项亦未履行关联方回避表决程序，仅由总经理口头通知个股东或董事会成员并未收到反对意见后便付诸实施，存在规范性瑕疵，但并未产生严重损害公司及相关股东利益的情况。虽然北京恒业源建筑工程有限公司以往信誉良好，未发现重大偿债风险或资信恶化状况，且债务人公司资产负债结构良好，偿债能力强，财务风险较低，但公司仍然存在债务人无法偿还上述债务的情况下需要以抵押物处置价款优先清偿相关债务的风险。

2014年6月9日，北京恒业源建筑工程有限公司与中国工商银行股份有限公司北京丰台支行签订《小企业借款合同》（合同编号：2014年（丰台）字0076号），恒业源建筑工程有限公司向工商银行申请借款1200万元人民币，用于向北京鑫华建业商贸有限公司等支付工程款或采购原材料，借款期限为12个月。截至2015年6月5日，该笔借款本息均已经清偿。

公司为上述主债权提供担保的抵押房产及土地分别于 2015 年 8 月 24 日、2015 年 8 月 31 日办理解押手续，兴业源物业管理股份有限公司不再承担担保责任。

## （五）市场竞争风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，截至 2013 年底，我国约有物业服务企业 105,000 余家，较 2008 年增长了近 80%。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

## （六）业务分包协作风险

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

## （七）劳动力价格上涨风险

物业管理属于劳动密集型行业，保洁、保安、绿化等工作是物业管理服务的重要组成部分，因此大多物业服务企业均需要进行大量的劳务采购，如果未来劳动力成本上涨幅度过大，将会增加公司经营成本的负担，从而影响公司的经营业绩。

## （八）公司人员管理风险

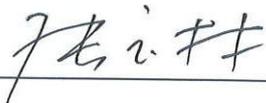
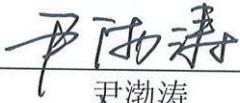
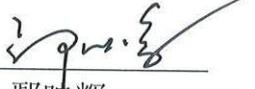
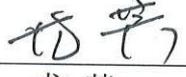
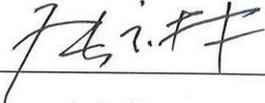
物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司的要求，提供较好的物业

服务，但是，如果公司不能再服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

### 第五节 有关声明

挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明：

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

董事签字：	 _____ 赵亚东	 _____ 张宝林
	 _____ 尹渤涛	 _____ 徐妍
	 _____ 吴磊	
监事签字：	 _____ 鄢映辉	 _____ 温杰
	 _____ 尤芳	
高级管理人员签字：	 _____ 赵亚东	 _____ 张宝林
	 _____ 马兰	 _____ 冯瑞金

北京兴业源物业管理股份有限公司



2015年9月9日

主办券商声明：

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

法定代表人： 步国甸  
步国甸

项目负责人： 彭立伟  
彭立伟

项目小组成员： 彭立伟  
彭立伟

裴中同  
裴中同

陈以哲  
陈以哲

岳晋  
岳晋



南京证券股份有限公司

2015年 9月 9日

经办律师事务所声明：

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

经办律师：



谭伟业



张会

律师事务所负责人：



许军利

北京市中瑞律师事务所



2015年9月9日

# 关于北京兴业源物业管理股份有限公司 公开转让的会计师事务所声明书

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

会计师事务所负责人签名：

  
王全洲

经办注册会计师签名：

  
李冬梅

中国注册会计师  
李冬梅  
110001640018

经办注册会计师签名：

  
陈英茹

中国注册会计师  
陈英茹  
130001381867

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一五年九月九日

资产评估机构声明：

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

经办注册资产评估师：

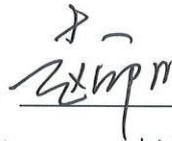
  
张凯军

张凯军

  
刘骥

刘骥

资产评估机构负责人：



赵向阳

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2015年9月9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。