

海南一卡通物业管理股份有限公司

海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦4层

公开转让说明书

主办券商

华福证券
HUAFU SECURITIES

华福证券有限责任公司

二〇一五年十二月

声 明

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

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

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

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险和重大事项：

一、关联交易与客户集中风险

2013年、2014年、2015年1-6月公司营业收入分别为37,351.23万元、43,174.36万元、24,067.35万元，其中来自关联方的营业收入分别为13,126.08万元、16,592.75万元、9,412.68万元，占当年营业收入的比例分别为35.15%、38.43%、39.11%。公司营业收入一定程度上存在对关联方业务的依赖。若海航集团或其下属公司由于外部经济环境影响或内部结构性调整等因素，导致对公司物业管理服务、团膳等业务需求减少，而公司又未能在外部开拓额外业务，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

报告期内公司关联交易比例较高的原因为：公司间接控股股东海航集团资产、业务规模庞大且近年来发展速度较快，随着各业务条线的对高级物业管理服务需求的旺盛，而公司作为海航集团打造的专业物业管理平台，熟悉海航集团各业务条线对物业管理的需求，借助丰富经验和优质服务，在相应的招标中竞争优势显著。随着公司不断发展壮大，将有充足的资源覆盖外部市场，拓展更多外部业务。

二、劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年来工资水平的持续上涨，导致公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2013年度、2014年度、2015年1-6月人工成本占营业成本的比例分别为64.00%、67.49%及68.20%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平。但未来仍存在人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

三、关联方资金占用风险

公司在报告期内，存在关联方资金占用情形，截至本公开转让说明书签署日，公司已经将关联方资金占用的欠款全部收回，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

2015年9月，公司及其子公司分别与海南海岛一卡通汇营销管理有限公司及关联债权、债务方签订债权、债务转让协议，以2015年8月1日作为转让基准日，将基准日公司及其子公司对关联方的债权债务作价23,313.15万元，打包转让给一卡通汇。截至2015年9月24日，一卡通汇已将债权债务转让款23,313.15万元以现金形式还款给公司。截至本公开转让说明书签署之日，公司被关联方占用的资金已全部得到偿还。

为防止未来出现关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的情形，《公司章程》中规定：公司应防止股东及其关联方通过各种方式直接或者间接占用公司资金、资产和其他资源，公司不得以任何方式将资金、资产和资源直接或间接提供给股东及其关联方使用；公司股东及其关联方对公司产生资金占用行为，经公司董事会审议批准后，可申请对股东所持股份进行司法冻结，凡不能以现金清偿的，可以依法通过“红利抵债”、“以股抵债”或者“以资抵债”等方式偿还侵占资产。公司已制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》，制度规定：公司应防止控股股东及其他关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源；公司的人员应当独立于控股股东、实际控制人及其他关联方；公司的资产应当独立完整、权属清晰，不被董事、监事、高级管理人员、控股股东及其他关联方占用或支配；公司实施与控股股东及其他关联方因采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节产生的关联交易行为，发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用；公司不得将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用。海航集团出具了《海航集团有限公司关于避免资金占用的承诺函》，承诺海航集团及其关联方不存在占用公司及其子公司资金的情形，公司申请挂牌成功后，海航集团及其控制的其他企业将严格遵守相关法律法规的规定，不违规占用公司及其子公司的资金。

公司及其股东已作出上述措施防范关联方对本公司资金的占用或转移，但仍不排除实际控制人、控股股东不遵守规章制度占用公司资金的风险。

四、控股子公司、分公司的管理风险

公司采取属地经营模式，根据承接项目所在区域，通过在当地设立子公司、分公司等分支机构的形式开展物业管理服务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司已设有3家子公司、16家分公司，共计管理81

个物业项目。目前，公司仍在其他城市进行合作协商，以扩大项目的数量及规模，因此，未来几年公司将在新的城市设立分支机构。

鉴于公司目前管理区域的不断扩大，各项目散布在全国十余个城市，面临着项目人员多元化及本土化的需求，可能会导致管理效率的降低及营运风险的增加。若公司与各分支机构未能有效落实内控制度并影响公司业务全国化战略的落实，可能对公司未来的盈利及战略发展带来不利影响。

五、使用劳务派遣员工的风险

根据相关法律规定，公司需在 2016 年 3 月 1 日前，将使用被派遣劳动者数量占其用工总量的比例降至 10% 以内。截至 2015 年 9 月 30 日，公司劳务派遣员工数为 1,594 人，占用工总量的比例为 35.89%，根据《劳务派遣暂行条例》中“使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%”的规定，如果到 2016 年 3 月 1 日公司不能将该比例降至 10%，公司将触犯《劳务派遣暂行条例》。虽然公司已经根据相关规定制订了《一卡通物业劳务派遣工比例调整方案》，但仍存在到期达不到相关部门的要求，从而违反规定，被主管部门处罚的风险。

六、业务外包风险

2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月公司外包成本占总成本的比重分别为 10.37%、10.00% 及 10.31%。根据《物业管理条例》要求及签订的物业服务合同中的约定，公司可将部分业务委托给该领域的外包公司，这可提升公司业务的灵活性。公司一方面在选择外包公司时保持谨慎态度，注重外包公司的商业信誉，以求长期合作；另一方面，公司物业项目较多，个别物业的服务出现问题时，公司可以启动应急预案，在 24 小时内，从其他项目抽调相关专业人员予以接替，直到组建新的服务团队或聘请其他外包公司。但仍存在外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供合格、及时的外包服务，这将对公司业务的正常运转带来一定的风险。

七、同业竞争风险

报告期内，经主办券商核查，海航集团及其控股子公司中，共有 79 家公司经营范围中有物业管理，详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”。尽管公司与上述 79 家公司在主营业务、

营业资质方面存在差异，不存在事实上同业竞争的情形，且海航集团已出具《关于避免同业竞争的承诺》，但仍不能避免未来海航集团及其控股子公司违反承诺开展物业管理业务的风险。

八、公司实际控制人控制不当风险

截至本说明书签署之日，公司实际控制人为**慈航基金会**，处于绝对控股地位，虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司内控，但**慈航基金会**若利用其拥有的实际控制权对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，仍可能给公司经营和未来发展带来风险。

九、食品安全风险

餐饮行业处于与消费者日常生活联系最紧密的领域，因而行业整体对食品安全监督及质量控制有较高的要求。随着公司团膳业务规模的增长，对公司食品安全及质量监控方面的要求也越来越细致。如果质量控制的某个环节出现疏忽，影响食品安全，则本公司将要承担相应的责任，食品安全事故的发生也将对本公司的品牌和经营产生不利影响。

十、核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验丰富，是物业服务行业高端管理人才，对此，公司未来考虑对相关核心业务人员实施股权激励，以增强核心业务人员的凝聚力，同时积极培养、吸纳及储备人才，提高公司对业务人员的抗离职风险能力。但由于行业内人才流动频繁，若公司发生核心业务人员大批离职，仍可能给公司的行业竞争力带来不利影响。

十一、停车场产权风险

公司于 2014 年 12 月从关联方江苏亿城房地产开发有限公司购入一块停车场用地用于出租及出售，合同金额 1,252.20 万，并已于 2014 年 12 月完成付款，目前该停车场由公司管理运营，2015 年上半年共收取停车费 17.71 万元，尚未出售。但公司并非小区业主，根据当地房管部门相关规定，非业主不得购买本小区内停车场。因此，该停车场无法办理过户手续至公司名下。目前公司已与对方

签订了补充协议,约定若公司需要出售车位时,对方承诺协助公司办理过户手续;并且约定自主合同签订一年之内协助公司完成过户手续,若无法完成,则解除主合同所约定的双方所有权利义务。此外,公司正就解除合同事宜与对方进行商讨,预计于今年12月前完成合同解除工作并退款。即使该停车场出现产权纠纷,对公司的经营状况也不产生显著影响。公司虽然明确了对该风险的解决方案,但仍存在协议到期后,公司无法按时收回购置款的可能。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、关联交易与客户集中风险	3
二、劳动力成本上升风险	3
三、关联方资金占用风险	3
四、控股子公司、分公司的管理风险	4
五、使用劳务派遣员工的风险	5
六、业务外包风险	5
七、同业竞争风险	5
八、公司实际控制人控制不当风险	6
九、食品安全风险	6
十、核心业务人员流失的风险	6
十一、停车场产权风险	6
目 录	8
释 义	14
第一节 基本情况	16
一、公司基本情况	16
二、股票挂牌情况	17
（一）股票挂牌概况	17
（二）股票限售安排	17
（三）股东对所持股份自愿锁定的承诺	18
三、公司股权结构及股东情况	19
（一）公司股权结构图	19
（二）控股股东、实际控制人情况	20
（三）前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况	20
（四）公司股东之间的关联关系	24
四、公司股本演变情况	24
（一）2000 年 4 月 21 日，有限公司的设立	24
（二）2004 年 3 月，有限公司第一次股权转让	25

(三) 2004年8月, 有限公司第一次增资, 第二次股权转让	25
(四) 2007年8月, 有限公司第三次股权转让	26
(五) 2010年10月, 有限公司第四次股权转让	27
(六) 2011年3月, 有限公司第二次增资	27
(七) 2015年8月, 有限公司第五次股权转让	27
(八) 2015年8月, 有限公司第六次股权转让	28
(九) 2015年8月, 整体变更为股份公司	28
五、董事、监事、高级管理人员	29
(一) 董事基本情况	30
(二) 监事基本情况	31
(三) 高级管理人员基本情况	32
六、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表	33
七、本次挂牌相关机构	34
(一) 主办券商	35
(二) 律师事务所	35
(三) 会计师事务所	36
(四) 资产评估机构	36
(五) 证券登记结算机构	36
(六) 证券交易场所	36
第二节 公司业务	38
一、公司业务情况	38
(一) 公司业务的背景情况	38
(二) 公司主要产品与服务	38
(三) 公司业务在产业链中的情况	43
(四) 典型项目案例简介	43
二、内部组织结构及业务流程	47
(一) 内部组织结构图	47
(二) 公司主要业务流程图	48
三、业务关键资源要素	51
(一) 业务资质许可证	51
(二) 特许经营权	57
(三) 员工情况	57

(四) 公司取得的荣誉	62
四、与业务相关的情况	62
(一) 报告期内公司主要产品与服务收入情况	62
(二) 产品主要消费群体及报告期内主要客户情况	62
(三) 产品原材料情况及报告期内主要供应商情况	67
(四) 重大业务合同及履行情况	68
(五) 公司外包业务的具体情况说明	70
五、公司商业模式	81
(一) 物业服务模式	81
(二) 业务外包模式	82
(三) 盈利模式	83
六、所处行业基本情况	84
(一) 行业概况	84
(二) 公司所处行业的市场发展概况	85
(三) 影响行业发展的有利、不利因素及行业可能存在的风险	87
(四) 公司的竞争优势	90
七、业务发展目标	92
(一) 总体发展战略	92
(二) 未来两年战略目标	92
(三) 实现战略目标的主要措施	94
第三节 公司治理	96
一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	96
(一) 股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况	96
(二) 投资者参与公司治理的情况	96
(三) 职工代表监事履职情况	97
二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	97
(一) 董事会对现有公司治理机制的讨论	97
(二) 董事会对公司治理机制执行情况的评估	103
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况	103
四、公司的独立性	106
(一) 业务独立	106

(二) 资产独立	107
(三) 人员独立	107
(四) 财务独立	107
(五) 机构独立	107
五、同业竞争	108
(一) 同业竞争情况	108
(二) 控股股东为避免同业竞争的承诺	111
六、公司报告期内资金占用和对外担保情况	112
(一) 资金占用和对外担保情况	112
(二) 公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排	112
七、公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	114
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份的情况	114
(二) 董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系情况	114
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司的相关协议和承诺情况	114
(四) 董事、监事、高级管理人员的兼职情况	114
(五) 董事、监事、高级管理人员的对外投资情况	116
(六) 董事、监事、高级管理人员的违法违规情况	116
八、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内的变动情况和原因	116
(一) 董事变动情况	116
(二) 监事变动情况	116
(三) 高级管理人员变动情况	116
第四节 公司财务	118
一、审计意见类型及合并财务报表范围	118
(一) 注册会计师审计意见	118
(二) 合并财务报表范围及变化情况	118
二、最近两年一期的财务会计报表	122
(一) 合并资产负债表	122
(二) 合并利润表	123
(三) 合并现金流量表	124
(四) 母公司资产负债表	124
(五) 母公司利润表	125

(六) 母公司现金流量表	126
三、主要会计政策和会计估计及其变化情况	127
(一) 主要会计政策和会计估计	127
(二) 主要会计政策和会计估计变化情况	154
四、报告期利润形成的有关情况	154
(一) 公司各类收入具体确认方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例	154
(二) 期间费用分析	160
(三) 报告期内重大投资收益情况	162
(四) 报告期内非经常损益情况	162
(五) 适用的主要税收政策	163
五、财务状况分析	163
(一) 公司主要资产情况	163
(二) 公司主要负债情况	180
(三) 公司股东权益情况	186
六、报告期内主要财务数据、财务指标分析及管理层分析	188
(一) 主要财务指标	188
(二) 偿债能力指标分析	189
(三) 资产周转能力指标分析	190
(四) 盈利能力分析	191
(五) 现金流量分析	191
七、关联方、关联关系及关联交易	192
(一) 关联方和关联关系	194
(二) 关联方披露标准及合法合规性	196
(三) 关联交易	197
(四) 关联方往来余额	205
(五) 关联交易的必要性及公允性分析	212
(六) 关联交易决策权限、决策程序及定价机制	214
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	215
(一) 资产负债表日后事项	215
(二) 或有事项	215
(三) 其他重要事项	216

九、报告期内的资产评估情况.....	216
(一) 公司收购太平物业 51%的股权	216
(二) 公司收购北京亿城 100%的股权	216
(三) 公司整体变更设立股份公司	216
十、股利分配政策和报告期内的分配情况.....	217
(一) 股利分配政策	217
(二) 报告期内的股利分配情况	218
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	219
十二、可能影响公司持续经营的风险因素及评估	220
(一) 关联交易与客户集中风险	220
(二) 劳动力成本上升风险	220
(三) 控股子公司、分公司的管理风险	220
(四) 业务外包风险	221
(五) 核心业务人员流失的风险	221
(六) 停车场产权风险	221
第五节 有关声明	223
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明	223
二、主办券商声明	224
三、律师事务所声明	225
四、会计师事务所声明	226
五、资产评估机构声明	227
第六节 附件	228

释 义

除非另有说明，以下简称在本说明书中之含义如下：

序号	描述	一般释义
1	股份公司、公司、一卡通物业	海南一卡通物业管理股份有限公司
2	海航物业	海航物业管理有限公司（股份公司前身）
3	一卡通汇	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司
4	海航工会	海南航空股份有限公司工会委员会
5	慈航基金会	海南省慈航公益基金会
6	海航工程	海南海航工程建设有限公司
7	海航实业	海航实业集团有限公司
8	海航股权	海航股权管理有限公司
9	海岛建设	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
10	海航地产	海南海航地产控股有限公司（为海航地产控股（集团）有限公司的曾用名）
11	海航基础	海航基础产业集团有限公司
12	地产营销	海南海航地产营销管理有限公司
13	地产控股	海航地产控股（集团）有限公司
14	海建股份	海南海岛建设股份有限公司
15	海建工程	海南海建工程管理总承包有限公司
16	绿色实业	海航绿色实业开发有限公司
17	海航股份	海南航空股份有限公司
18	恒禾物业	海南恒禾物业管理有限公司（海航物业曾用名）
19	海航恒禾	海南海航恒禾物业管理有限公司（海航物业曾用名）
20	欧铂物业	海南海岛欧铂物业管理有限公司（海航物业曾用名）
21	海航集团、集团	海航集团有限公司
22	海航控股	海南海航控股（集团）有限公司（海航集团曾用名）
23	扬子江地产	扬子江地产集团有限公司
24	海航建设	海南海航建设开发有限公司（扬子江地产曾用名）
25	海南旅游	海南旅游有限公司（后更名为海南旅业控股（集团）有限公司）
26	思福租赁	海航思福汽车租赁有限公司
27	海航置业	海南海航置业控股有限公司（后更名为“海航资产管理集团有限公司”）
28	国际旅游岛	海航国际旅游岛开发建设有限公司（为海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司曾用名）
29	欧铂资产	海南海岛欧铂资产管理有限公司
30	恒禾机电	海口海航恒禾机电工程有限公司
31	欧铂餐饮	海南海岛欧铂餐饮管理有限公司

32	北京太平	北京海航太平物业管理有限公司
33	北京亿城	北京亿城物业管理有限公司
34	海岛一卡通	海南海岛一卡通支付网络有限公司
35	大新华技术	大新华航空技术有限公司
36	海航汉莎	海南海航汉莎技术培训有限公司
37	海航食品	海南航空食品有限公司
38	海航饮品	海南海航饮品有限公司
39	免税店	海免海口美兰机场免税店有限公司
40	海航基础股份	海航基础股份有限公司
41	海航酒店	海航酒店（集团）有限公司
42	检验检疫	海南出入境检验检疫局海口美兰国际机场办事处
43	海关	海口美兰机场海关
44	民航报社	中国民航报社驻海口办事处
45	精选公司	海南精选服务有限公司
46	第一物流	海南第一物流配送有限公司
47	股转系统	全国中小企业股份转让系统
48	资质管理办法	《物业管理企业资质管理办法》
49	主办券商	华福证券有限责任公司
50	律师、律师事务所	国浩律师（上海）事务所
51	会计师、中审亚太	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
52	资产评估机构	北京亚超资产评估有限公司

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数和各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：海南一卡通物业管理股份有限公司

法定代表人：黄河

有限公司成立日期：2000年4月21日

股份公司成立日期：2015年8月27日

注册资本：13,500万元

组织机构代码：71386449-0

住所：海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦4层

邮编：570203

信息披露事务负责人：关山红

电话：0898-66569866

传真：0898-66569800

网站地址：<http://www.henghewuye.com>

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），归类为“K70 房地产业”；根据股转系统颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“房地产业中的物业管理（K7020）”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与所属行业：代码（GB/T4754-2001）》，可细分为“房地产行业中的物业管理（K7020）”。

经营范围：物业服务、酒店管理、会议接待（不含旅行社业务）、餐饮服务、清洗服务、建筑材料、日用百货、装饰材料、家俱、清洁设备及用品、工艺品的销售、室内外装修装饰工程、电梯的维修和养护、货物仓储（危险品除外）、包装、装卸、搬运、房地产营销策划、房地产信息咨询、房屋租赁代理、资产管理、自有房屋租赁、停车场服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许

可证或者批准文件经营）（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）

主营业务：为政府部门办公区、高档写字楼、大型航空基地、民用机场、公共医疗机构、学校和高端住宅小区等场所提供专业的物业服务。

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌概况

股票代码：834858

股票简称：一卡通

股票种类：人民币普通股

每股面值：人民币 1.00 元

股票总量：135,000,000.00 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

（二）股票限售安排

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

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%。”

一卡通汇和海航工程为公司实际控制人同一最终控制下的公司，且为公司发起人，按照《公司法》第一百四十一条规定和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8 条规定，其持有的公司股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为股份公司成立满一年、挂牌期满一年和两年。

（三）股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

（二）控股股东、实际控制人情况

1、控股股东、实际控制人的认定依据及基本情况

（1）一卡通汇

公司控股股东为一卡通汇，合计持有公司 90.00%的表决权。基本情况如下：

一卡通汇成立于 2010 年 3 月 19 日，企业性质为有限责任公司，法定代表人为欧阳玲英，注册地址为海南省海口市蓝天路 168 号二楼 201-7 房，注册资本为 21,000.00 万元，经营期限为 2010 年 3 月 19 日至 2040 年 3 月 19 日。

营业范围：房地产项目投资、营销、建设工程及房地产项目策划、项目投资可行性研究、房地产信息咨询服务、房地产项目中介咨询服务、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电零售，计算机信息服务、酒店、机票、旅游服务预订咨询服务、设计、制作、发布、代理各类广告、媒体运营、会务服务（不含旅行社业务）、消费信息、经济信息的采集和提供、投资管理、消费卡、权益卡业务及其配套业务、网络销售日用品、电子数码产品、办公耗材、服装、鞋包配饰、数码产品、家电、美容护发产品。（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）

根据一卡通汇提供的工商资料，截至本公开转让说明书签署之日，一卡通汇的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航实业	20,000.00	95.24%
海航股权	1,000.00	4.76%
合计	21,000.00	100.00%

（2）慈航基金会

公司**实际控制人**和最终控股股东为海南省慈航公益基金会（以下简称“慈航基金会”），其为海航集团的控股股东，并通过海航集团间接持有公司的表决权。基本情况如下：

慈航基金会系地方性非公募基金会，由海航集团发起设立，于 2010 年 10

月 8 日取得海南省民政厅颁发的基金会法人登记证书，根据该登记证书，慈航基金会的基本情况如下：住所为**海口市国兴大道 7 号新海航大厦四楼西区慈航基金会办公室**，业务范围为“接受社会各界捐赠；赈灾救助；救贫济困；慈善救助；公益援助；组织热心支持和参与慈善事业的志愿者队伍，开展多种形式的慈善活动”，法定代表人为**孙明宇**，类型为地方性非公募，原始基金数额为**2,000.00**万元，业务主管单位为海南省民政厅。

2、实际控制人最近两年的情况

（1）股权捐赠事项

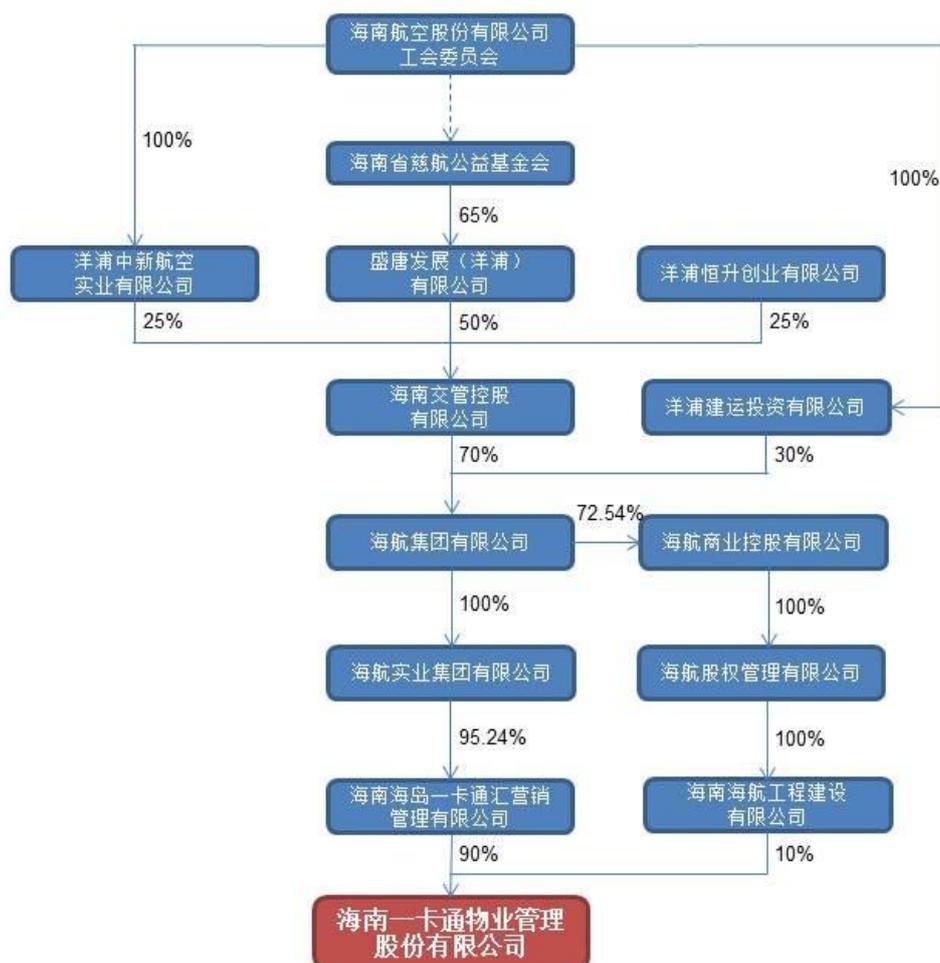
为了促进海航公益事业的长远发展，同时进一步解决海航工会作为海航集团下属间接控股股东及实际控制人问题，2013 年 9 月 5 日，海航工会与慈航基金会签订《股权捐赠协议》，将其持有的洋浦盛唐 65%股权捐赠给慈航基金会。

股权捐赠后，慈航基金会直接持有盛唐发展 65%股权，并通过盛唐发展间接享有对海航集团的相应投资权益。慈航基金会为独立的慈善公益组织，海航工会与慈航基金会不存在股权或其他任何权益隶属关系，但作为慈航基金会的主要捐赠人，海航工会对慈航基金会的决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督等方面具有重大影响，并通过该重大影响间接控制海航集团。据此，本次捐赠完成后，海航集团的实际控制人未发生变更，海航工会在本次捐赠前后均为海航集团的实际控制人。

（2）实际控制人的重新认定事项

公司于 2015 年 11 月 13 日接到股东通知，慈航基金会理事会审议并通过了《海南省慈航公益基金会章程》（简称“《基金会章程》”）的修订。本次《基金会章程》修订导致海航工会对慈航基金会的决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督以及对外投资管理等方面不再产生重大影响。

本次《基金会章程》修订前，本公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系如下：



本次《基金会章程》修订后，海航工会不再作为海航集团实际控制人间接控制海航集团；海南交管控股有限公司为海航集团控股股东，慈航基金会为海航集团实际控制人；本次《基金会章程》修订前后，慈航基金会均为海航工会一致行动人；本次《基金会章程》修订后，慈航基金会与海航工会控制的海航集团股权合并计算，海航集团控制权未发生变化。本公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系重新认定为：



本次实际控制人重新认定后,不会对公司生产经营活动产生影响。

(三) 前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况

序号	股东姓名	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	一卡通汇	12,150.00	90.00
2	海航工程	1,350.00	10.00
	合计	13,500.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日,公司之股份均不存在股份质押或其他争议事项。

公司控股股东一卡通汇的基本情况详见本节之“(二) 控股股东、实际控制人情况”之“1、控股股东、实际控制人的认定依据及基本情况”。公司第二大股东

海航工程的基本情况如下：

海航工程成立于 2004 年 3 月 17 日，法定代表人王文君，注册资本 66,000.00 万元，经营范围为：工程项目管理、投资咨询、资产及股权管理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）。

根据海航工程提供的工商资料，截至本公开转让说明书签署之日，海航工程的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	海航股权	66,000.00	100.00
	合计	66,000.00	100.00

一卡通物业发起人一卡通汇、海航工程 2 名法人系依据中国法律成立并合法存续的有限公司，具有出资设立股份公司的必要能力、权力和授权，具备设立股份有限公司的主体资格。

另经主办券商核查，一卡通物业的 2 名法人股东不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》项下私募投资基金管理人或私募投资基金，无须按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行私募基金或私募基金管理人登记备案程序。

（四）公司股东之间的关联关系

一卡通汇和海航工程为公司实际控制人慈航基金会同一最终控制下的公司。公司股东中，海航集团直接持有海航工程 72.54% 股权，详见本节“三、公司股权结构及股东情况”之“（一）公司股权结构图”。

四、公司股本演变情况

（一）2000 年 4 月 21 日，有限公司的设立

公司设立时的名称为海南恒禾物业管理有限公司，系 2000 年 4 月 21 日在

海南省工商行政管理局登记设立。2000年4月21日，恒禾物业取得海南省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：4600001007893）。

恒禾物业系由2名法人海航控股和海航建设共同出资设立，其中海航控股以货币出资60.00万元，海航建设以货币出资40.00万元。

根据海南海正会计师事务所于2000年6月20日出具的《验资报告》（琼海正验字[2000]第213号），截至2000年6月13日，恒禾物业已收到股东缴纳的注册资本合计100.00万元，股东以货币出资。

恒禾物业设立时股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海南海航控股（集团）有限公司	60.00	60.00
海南海航建设开发有限公司	40.00	40.00
合计	100.00	100.00

（二）2004年3月，有限公司第一次股权转让

2004年3月5日，海航恒禾（公司名称于2003年12月变更为“海南海航恒禾物业管理有限公司”）召开股东会审议，作出如下决议：

同意原股东海航集团（原海南海航控股（集团）有限公司）将其持有的海航恒禾60%的股权作价60.00万元转让给海南旅游，海航集团与海南旅游于2004年3月1日签署《股权转让协议》。海航恒禾已于2004年3月9日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。海航恒禾的股东“海南海航建设开发有限公司”名称变更为“扬子江地产集团有限公司”。

本次股权转让完成后，海航恒禾的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海南旅游集团有限公司	60.00	60.00
扬子江地产集团有限公司	40.00	40.00
合计	100.00	100.00

（三）2004年8月，有限公司第一次增资，第二次股权转让

2004年6月25日，海航恒禾召开股东会审议，作出如下决议：

- ① 同意原股东扬子江地产将其持有海航恒禾40%的股权作价40.00万转让给思福租赁。扬子江地产与思福租赁于2004年6月18日签署《股权转让协议》。
- ② 同意增加公司注册资本至500.00万元，新增注册资本400.00万元由海南旅游集团有限公司出资240.00万元，由思福租赁出资160.00万元，均以货币出资。

根据海南惟信会计师事务所于2004年7月21日出具的《验资报告》（海南惟信验字[2004]第038037号），截至2004年7月16日，海航恒禾已收到海南旅游集团有限公司和思福租赁缴纳的新增注册资本400.00万元，股东以货币出资。海航恒禾已于2004年8月3日就上述事宜完成工商变更登记手续。

本次增资完成后，海航恒禾的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海南旅游集团有限公司	300.00	60.00
海航思福汽车租赁有限公司	200.00	40.00
合计	500.00	100.00

（四）2007年8月，有限公司第三次股权转让

2007年6月26日，海航恒禾召开股东会，作出如下决议：

同意原股东海航旅业控股（集团）有限公司（原海南旅游集团有限公司）将其持有的本公司60%的股权（对应300.00万出资额）以及思福租赁持有的本公司40%的股权（对应200.00万出资额）作价350.00万元一并转让给海航置业。海航旅业控股（集团）有限公司、思福租赁有于2007年7月13日和海航置业签订《股权转让协议》。海航恒禾已于2007年8月17日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，海航恒禾的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海南海航置业控股有限公司	500.00	100.00
合计	500.00	100.00

（五）2010年10月，有限公司第四次股权转让

2010年10月20日，海航恒禾作出股东决定，同意海航置业控股（集团）有限公司（原海航置业）将其持有的海航恒禾100%的股权作价500.00万元转让给国际旅游岛。2010年10月20日，海航置业控股（集团）有限公司与国际旅游岛签署《股权转让协议》。海航恒禾已于2010年10月28日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，海航恒禾的股东及股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海航国际旅游岛开发建设有限公司	500.00	100.00
合计	500.00	100.00

（六）2011年3月，有限公司第二次增资

2011年3月21日，欧铂物业（2010年12月公司名称变更为“海南海岛欧铂物业管理有限公司”）作出股东决定，同意增加注册资本至13,500.00万元，新增注册资本13,000.00万元由股东海岛建设以货币出资。

根据海南惟信会计师事务所于2011年3月21日出具的《验资报告》（海南惟信验字[2011]第Y004004号），截至2011年3月18日，欧铂物业已收到海岛建设缴纳的新增注册资本13,000.00万元，股东以货币出资。欧铂物业已于2011年3月28日就增资事宜完成工商变更登记手续。

本次增资完成后，欧铂物业的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海航国际旅游岛开发建设 （集团）有限公司	13,500.00	100.00
合计	13,500.00	100.00

（七）2015年8月，有限公司第五次股权转让

2015年6月8日，海航物业（2013年4月，公司名称变更为“海航物业管理有限公司”）作出股东决定，同意海岛建设将其持有的海航物业10%的股权作价1,350.00万元转让给海航工程，2015年6月8日，海岛建设与海航工程签署《股权转让协议》。海航物业已于2015年8月4日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，海航物业的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海航国际旅游岛开发建设 （集团）有限公司	12,150.00	90.00
海南海航工程建设有限公司	1,350.00	10.00
合计	13,500.00	100.00

（八）2015年8月，有限公司第六次股权转让

2015年6月9日，海航物业召开股东会审议，同意海岛建设将其持有的海航物业90%的股权作价12,150.00万元转让给一卡通汇。2015年6月9日，海岛建设与一卡通汇签署《股权转让协议》。海航物业已于2015年8月24日就上述事宜完成工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，海航物业的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
海南海岛一卡通汇营销 管理有限公司	12,150.00	90.00
海南海航工程建设有限公司	1,350.00	10.00
合计	13,500.00	100.00

（九）2015年8月，整体变更为股份公司

为整体变更设立股份有限公司，海航物业聘请了中审亚太对海航物业进行了审计，以2015年6月30日为基准日，出具了“中审亚太审字（2015）020404号”《审计报告》；聘请了资产评估机构对海航物业进行了评估，以2015年6月30日为基准日，出具了“北京亚超评报字（2015）第A126号”《资产评估报

告》。

2015年8月11日，海航物业召开股东会，审议同意将海航物业整体变更为股份有限公司，并同意依据中审亚太出具的“中审亚太审字（2015）020404号”《审计报告》，以截至2015年6月30日经审计的净资产198,318,684.45元，折股为13,500.00万股，每股面值为1.00元，其余63,318,684.45元计入资本公积，折股比例为1.4690:1。

同日，公司原股东一卡通汇、海航工程签署《发起人协议》，该协议就拟设立股份公司的名称、住所、经营范围、公司设立的方式和组织形式、资产投入及股本结构、发起人的权利和义务等内容做出了明确约定。

2015年8月19日，公司进行了企业名称变更预先核准登记，取得海南省工商行政管理局核发“（琼）名称变核内字[2015]第1500450884号”《公司名称核准变更登记通知书》，核准股份公司名称为“海南一卡通物业管理股份有限公司”。

2015年8月27日，中审亚太出具了“中审亚太审字(2015)020403号”《验资报告》，对股份公司注册资本予以审验确认。

2015年8月27日，一卡通物业召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过以整体变更方式发起设立股份公司相关事宜。

2015年8月27日，一卡通物业在海南省工商行政管理局登记注册，领取注册号为460000000123518的《营业执照》（公司工商登记注册号于2008年4月19日由4600001007893变为460000000123518）。

整体变更完成后，股份公司的股权结构图如下：

序号	股东姓名	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	一卡通汇	12,150.00	90.00
2	海航工程	1,350.00	10.00
	合计	13,500.00	100.00

五、董事、监事、高级管理人员

（一）董事基本情况

本届董事会由5名成员组成。2015年8月27日，公司召开2015年第一次股东大会，选举黄河、荆燕、吕峰、张黎明、邹蔚兰担任公司董事，公司章程规定董事任期为三年。其中，黄河先生为董事长。

1、黄河先生，董事长，1979年12月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于武汉科技大学。2004年7月至2008年4月，任海航集团人力资源部绩效管理室绩效管理主管、培训管理室经理；2008年4月至2009年3月，任东北海航置业有限公司综合管理部总经理；2009年3月至2011年9月，任海航地产人力资源部副总经理、总经理；2011年9月至2012年3月，任海航基础人力资源部副总经理、总经理；2012年3月至2013年7月，任海航实业人力资源部副总经理；2013年7月至2014年12月，任海航实业设计管理部副总经理，兼洋浦国兴工程建设有限公司副总经理；2014年12月至今，任地产营销总裁。

2、荆燕女士，副董事长，1966年2月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，硕士研究生学历，毕业于美国加利福尼亚大学。1988年9月至1995年12月，任国家科委办公厅专家公寓办公室主任；1996年1月至2001年2月，任中国保利集团酒店管理公司人力资源总监；2002年9月至2011年3月，任北京亿城董事长兼总经理；2011年3月至2014年3月，任北京华府盛世置业投资管理有限公司副总裁；2014年3月至2015年7月，任北京亿城执行董事长、董事长；2015年8月至今，任北京亿城董事长。

3、吕峰先生，董事、总经理，1968年2月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，大专学历，毕业于北京财贸学院。1987年1月至1992年12月，任北京赛特大厦管理有限公司办公室主任；1993年2月至1997年6月，任北京保利大厦管理有限公司人事部经理；1999年5月至2004年11月，任北京伟信物业管理有限公司总经理；2005年11月至2011年3月，任北京亿城副总经理；2011年4月至2012年9月，任北京中化物业管理有限公司金茂府项目总经理；2012年11月至2014年2月，任北京华府盛世置业投资管理有限公司客服总监；2014年3月至2015年7月，任北京亿城副总经理、总经理。2015年8月至今，任一卡通物业总经理。

4、张黎明先生，董事，副总经理，1971年3月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于武汉钢铁学院。2003年6月至2003年10月，任海南美兰海航酒店有限公司前厅部经理；2003年10月至2007年10月，任海南兴隆温泉康乐园高尔夫球会有限公司综合管理部主任、房务总监；2007年10月至2009年5月，任海南海航高尔夫投资有限公司综合管理部人力资源总监；2009年6月至2010年8月，任陵水海航投资开发有限公司总经理；2010年9月至2011年9月，任第一物流董事长；2011年9月至2012年2月，任欧铂物业副总经理；2012年2月至2012年12月，任海南海岛绿色农业开发有限公司董事长；2012年12月至2015年7月，任海航物业副总经理；2015年8月至今，任一卡通物业副总经理。

5、邹蔚兰女士，董事，财务总监，1975年7月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于海南大学。1996年11月至2001年09月，任海南恒泰芒果产业股份公司会计；2001年10月至2004年03月，任海南永信德威会计师事务所所长助理；2004年03月至2007年09月，任用友软件股份有限公司海南分公司财务经理；2007年09月至2009年10月，任海南筑信股份有限公司财务经理；2011年01月至2015年7月，任海南海航迎宾馆有限公司财务经理；2015年8月至今，任一卡通物业财务总监。

（二）监事基本情况

2015年8月27日，公司召开2015年第一次股东会，选举徐露、孙科、李耀章（职工代表）担任公司监事，任期三年。其中，徐露为监事会主席。

1、徐露先生，1985年4月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于武汉大学。2008年10月至2010年9月，任海南海航地产控股有限公司综合管理部行政事务中心文字会务秘书、行政事务主管、中心经理；2010年9月至2011年9月，任航地产控股（集团）有限公司行政办公室副主任（兼中心经理）；2011年9月至2012年3月，任海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司办公室副主任、人力资源部副总经理；2012年3月至2012年10月，任海航基础产业集团有限公司办公室副主任；2012年10月至2013年4月，任海航物业管理有限公司人力资源部总经理，2013年4月至2014年4月，任海航实业控股（集团）有限公司办公室副主任；2014年4月至2014年8

月，任地产控股综合管理部行政事务主管、中心经理、副主任；2014年8月至2015年6月，任海岛建设人力资源部副总经理，办公室副主任；地产控股人力资源部副总经理；海航物业综合管理部总经理；海航实业办公室副主任、人力资源部副总经理；2015年6月至今，任海航实业人资行政部副总经理。

2、孙科先生，1987年1月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于西北政法大学。2010年7月至2012年12月，任海岛建设营销管理部客户服务兼办公室行政管理中心经理；2013年1月至2014年4月，任三亚海航地产开发有限公司综合管理部总经理助理；2014年4月至2014年8月，任海航实业企业管理部信息管理中心中心经理；2015年1月至2015年3月，任海航实业办公室主任助理；2015年3月至2015年6月，任海航基础产业集团有限公司人资行政部副总经理；2015年6月至今，任海建股份综合管理部总经理，兼海建工程综合管理部总经理。

3、李耀章先生，1972年10月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，大专学历，毕业于河海大学。1993年8月至1999年4月，任民航海南省管理局人劳处科员；1999年5月至2001年11月，任海口美兰国际机场有限责任公司修缮技术室副主任；2004年4月至2010年10月，任海航恒禾办公室主任、综合部副经理、经理；2010年10月至2013年12月，任海南海岛绿色农业投资控股有限公司综合部副经理、经理；2013年12月至2014年9月，任海航高尔夫控股（集团）有限公司综合管理部总经理；2014年9月至2015年7月，任海航物业综合管理部副总经理、总经理；2015年8月至今，任公司综合管理部副总经理。

（三）高级管理人员基本情况

公司共有高级管理人员4名，分别为总经理吕峰、副总经理张黎明、财务总监邹蔚兰、董事会秘书关山红。

1、吕峰先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

2、张黎明先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

3、邹蔚兰女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员情况”之“（一）董事基本情况”。

4、关山红女士，董事会秘书，1981年3月出生，中华人民共和国公民，无境外永久居留权，本科学历，毕业于浙江大学。2004年5月至2007年10月，任海南唯舍房地产开发有限公司会计；2007年11月至2010年2月，任海南筑信投资股份有限公司综合管理部薪酬激励专员；2010年2月至2010年8月，任地产控股综合管理部绩效管理主管；2010年9月至2012年7月，任地产控股人力资源部人力资源规划主管、人力资源管理中心经理；2012年7月至2012年10月，任欧铂物业人力资源部总经理；2012年10月至2014年9月，任海航物业人力资源部副总经理；2014年9月至2015年5月，任海航基础人资行政部工商档案业务经理；2015年5月至2015年8月，任海建工程采购管理部采购业务经理；2015年8月至今，任一卡通物业综合管理部总经理。

六、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（元）	599,974,529.40	672,009,824.39	863,421,110.96
股东权益合计（元）	205,667,670.61	210,222,386.68	187,008,958.43
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（元）	198,297,046.73	203,300,775.33	181,707,700.38
每股净资产（元）	1.52	1.56	1.39
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.47	1.51	1.35
资产负债率（母公司）	62.77%	42.33%	43.10%
流动比率（倍）	1.42	1.36	1.91
速动比率（倍）	1.41	1.36	1.90
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	240,673,545.34	431,743,612.21	373,512,382.63
净利润（元）	19,152,183.93	21,211,796.29	13,534,560.36
归属于申请挂牌公司股东的净利润（元）	18,703,171.39	21,848,074.94	12,977,270.79

扣除非经常性损益后的净利润（元）	10,616,561.65	16,410,280.96	14,143,384.73
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（元）	10,167,337.83	17,044,469.73	13,585,476.18
毛利率（%）	21.13	18.44	17.89
净资产收益率（%）	8.80	11.34	7.40
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.02	8.95	7.76
基本每股收益（元/股）	0.14	0.16	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.16	0.10
应收帐款周转率（次）	1.89	4.27	4.14
存货周转率（次）	65.45	186.30	228.20
经营活动产生的现金流量净额（元）	78,133,698.04	9,300,394.27	-1,929,793.46
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.58	0.07	-0.01

注：上述主要财务指标的计算方法及说明：

(1) 每股净资产=股东权益合计÷普通股股份总数

(2) 资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

(3) 流动比率=流动资产÷流动负债

(4) 速冻比率=速冻资产÷流动负债

(5) 毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入

(6) 加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div 2+Ei\times Mi\div M0 - Ej\times Mj\div M0\pm Ek\times Mk\div M0)$ 其中：
P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；
NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(7) 基本每股收益= $P0\div S$

$S= S0+S1+Si\times Mi\div M0 - Sj\times Mj\div M0-Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增

加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(8) 稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(9) 应收账款周转率 = 营业收入 \div 平均应收账款余额

(10) 存货周转率 = 营业成本 \div 平均存货余额

(11) 每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生现金流量净额 \div 期末普通股股份总数

七、本次挂牌相关机构

(一) 主办券商

名称：华福证券有限责任公司

法定代表人：黄金琳

住所：福州市鼓楼区温泉街道五四路 157 号 7-8 层

联系电话：021-20655317

传真：021-20655300

项目小组负责人：王海滨

项目小组成员：王刚、张毕辉、吴志云、李文浩

(二) 律师事务所

名称：国浩律师（上海）事务所

负责人：黄宁宁

住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层

联系电话：021-52341668

传真：021-52341670

经办律师：施念清、张颖

（三）会计师事务所

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郝树平

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 22-23 层

联系电话：010-51716807

传真：0898-68529007

经办注册会计师：雷小玲、董宏磊

（四）资产评估机构

名称：北京亚超资产评估有限公司

负责人：罗林华

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行健商务大厦 22 层

联系电话：010-51921086

传真：0898-68529007

经办注册资产评估师：王中林、蔡艳芳

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号

联系电话：010-63889512

邮编：100033

第二节 公司业务

一、公司业务情况

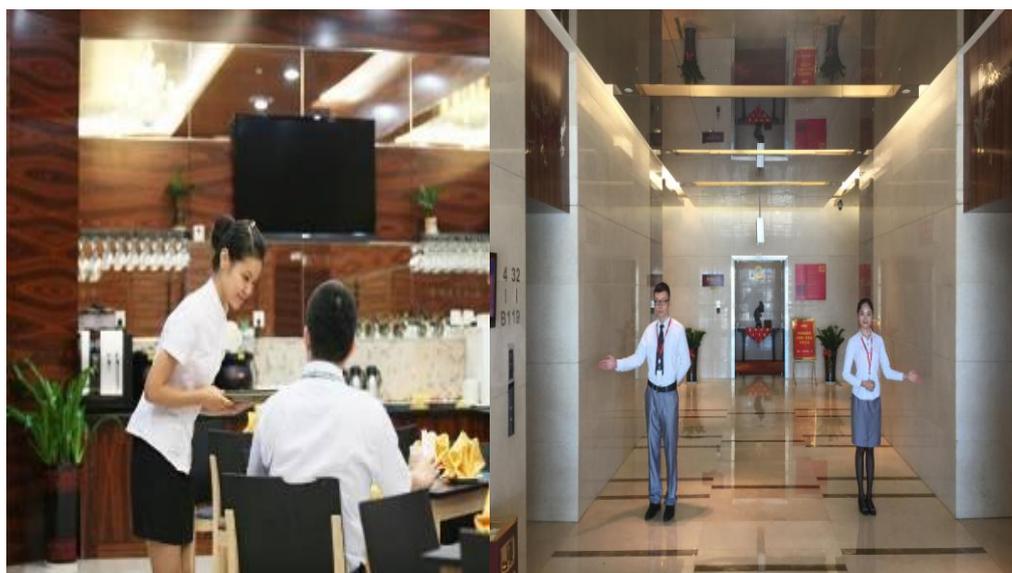
公司主营业务是为政府部门办公区、高档写字楼、大型航空基地、民用机场、公共医疗机构、学校和高端住宅小区等场所提供专业的物业服务。公司自成立以来，一直以物业管理作为公司的主营业务，未发生重大变化。

（一）公司业务的背景情况

公司成立于 2000 年 4 月 21 日，是海航实业旗下致力于现代物业管理服务的专业物业管理企业。截至本公开转让说明书签署之日，公司注册资金 13,500.00 万元，人员近 4000 人，在管项目 81 个，现为中国物业管理协会常务理事会员和海南省物业管理协会副会长单位，具有国家物业管理企业一级资质。

（二）公司主要产品与服务

公司依托海航集团的优势资源，以国际知名物业企业为标杆，将精准高效的物业管理服务作为公司业务核心，兼顾多元化经营，通过信息化管理平台，提升公司的核心竞争力，向标准化、规模化和国际化的战略发展目标迈进，推行“五星航空”标准及“星级酒店”化的管理服务模式。公司提供的主要服务包括：设备设施维修及养护、公共秩序维护、保洁绿化、团膳¹及其他各类衍生服务。



⁸即团体用餐的一种餐饮服务形式的简称，是一种群体集中膳食管理的餐饮模式，指在一个时间周期内，某个相对固定的消费群体，在其所属的场所内，由专业公司提供的餐饮服务。



1、公司的主要产品和服务

公司将物业管理业务按服务类别，分为工程维修、秩序维护、保洁绿化和客服四大类，具体服务内容如下图所示：

业务板块	服务内容
工程维修	水、电、暖、气等系统的运行与监控；电梯、锅炉等特种设备的运行与监控；设备设施的维护与保养；装饰装修的管理与监控；更新改造工程的管理与监控；专业外包单位的沟通与监管；施工或保修单位的配合服务；前期介入服务，承接查验服务；公共区域的日常巡检、共用设备设施的日常维修、业主专有区域的有偿维修服务；防风抗洪等预防服务；突发事件的应急处置服务。
秩序维护	秩序维护服务；停车场管控服务；消防管理与监控服务；施工现场的监控服务；人员、车辆、物品出入的管控服务；来访人员的咨询及接待服务；安全提示服务；安全巡查服务；防风抗洪、防爆等预防服务；突发事件的应急处置服务。
保洁绿化	道路、屋面、墙面、楼道、楼梯间、车库、地下室、草坪、洗手间等公共区域的保洁服务；区域内灌木、乔木、草坪、绿篱等绿植的修剪及养护服务；施工或保修单位的配合服务；门前三包服务。

客服	业主的咨询与接待服务；业主的投诉受理及跟踪处理服务；业主意见征询服务；承接查验的配合服务，社区活动的组织与策划服务。
----	--

按照服务客户类型，公司将所管理的物业项目分成下列五种业态，针对业态的服务特点提供专业服务：

业态	服务特点
写字楼	<p>客户素质高，物业服务要求标准高；</p> <p>交通便利，外来车辆多且集中，要求车流管理水准高；</p> <p>内部结构复杂且设备智能化程度高，要求物业设备管理能力强；</p> <p>物业服务费单价高，对个性化服务水平要求较高；</p> <p>经营管理一体化（服务与招租），要求物业服务人员综合素质高；</p> <p>超高层建筑多，消防安全管控水平要求高。</p>
公共服务业 (医院、政府、学校)	<p>人流集中，安全、环境卫生管理难度较大；</p> <p>车辆出入频繁，车流管理压力大；</p> <p>公共性突发事件较为集中的场所，要求物业应急处置能力强；</p> <p>物业经营拓展空间大，延伸服务收入占比高；</p> <p>季节性特点显著，利于设备维修保养。</p>
住宅	<p>水、电、气、电梯等基础生活保障设施要求 24 小时运转，物业维保计划性强且设备设施返修率、故障率低；</p> <p>物业服务费用单价低，且物业服务成本压力大；</p>

	<p>绿化率高，家居环境维护标准高；</p> <p>业主诉求多，要求物业反应迅速；</p> <p>业主身份复杂，个性化服务需求不统一，生活习惯差异大，邻里关系协调处理难度较大，增加物业服务标准制定难度；</p>
<p>临港临空</p>	<p>客流集中，安全、环境卫生管理难度加大；</p> <p>客流人员生活品味较高且流动性大，要求第一服务印象好。</p> <p>车辆出入频繁，车流管理压力大；</p> <p>公共性突发事件相对集中的场所，要求物业应急处置能力强；</p> <p>物业经营拓展空间大，延伸收入占比高；</p> <p>有明显季节性特点，利于设备维修保养。</p>
<p>餐饮</p>	<p>面向政府机关事业单位提供团膳服务，该等客户社会角色重要，要求提供高标准、多元化团膳服务；食品卫生指标要求高，服务对象为各层级公务人员，服务人员需注意礼仪礼貌，落实保密制度。</p> <p>面向大型航空产业基地提供全年无间断团膳服务，劳动强度大，要求提供全年无间断服务，保证提供延误餐及特色档口餐饮服务的供应。</p> <p>面向大型综合医院提供团膳及营养餐服务，客户群体较为复杂，卫生标准高于普通餐饮项目，需配备专业营养师，食品生产售卖区域实行门禁监控管理，服务人员需掌握各类急救基础技能，全程关注区域内突发事件。</p> <p>面向高等院校提供团膳及特色档口餐饮服务，客户群体年轻人居多，为教职工、学生提供物美价廉的合格餐饮服务，提供清真档口服务；根据寒暑假的特点，对设备设施维修保养；对可能存在</p>

	<p>的群体性用餐危机，须做好应急预案。工作人员应与校方保持密切联系，及时沟通反馈，为教职工提供更优质的服务。</p> <p>向高档写字楼提供团膳服务，客户综合素质较高，服务人员须注重餐饮服务细节，为客户提供种类多样的自助和档口餐饮服务，同时需保障业主方重要宴会接待；要求服务人员经常拜访各驻场单位业主及重要客户，及时调整经营策略。</p>
--	--

2、公司目前管理项目概况

截至本公开转让说明书签署之日，公司在管的项目共 81 个，主要分布在海口、三亚、深圳、长沙、上海、北京、西安、天津、大连等地，管理面积 1,170.30 万m²。公司目前在管餐饮项目 23 个（其中，海航集团内部项目 9 个，外部项目 14 个），涵盖海口、三亚、北京、长沙、广州、昆明、西安等地区。

公司物业管理项目按区域数量及管理面积统计情况

区域	项目数量（个）	管理面积（万平方米）
海南	43	600.42
北京	15	279.47
天津	2	47.24
吉林	1	12.80
辽宁	1	12.00
上海	2	19.73
湖南	2	30.53
云南	1	10.84
陕西	5	34.40
广东	1	25.29
四川	1	14.45

河北	1	17.60
江苏	6	65.53
合计	81	1,170.30

（三）公司业务在产业链中的情况

公司主营业务是为政府部门办公区、商业地产和高档住宅小区等场所提供专业的物业服务。上游为房地产开发商，下游为物业业主。

（四）典型项目案例简介

1、高档写字楼——海口海航大厦



海口海航大厦是海航集团的自用办公楼，位于海口大英山新城区中心位置，是海口市地标式建筑物之一。主楼有 31 层，裙楼 4 层，其管理引入国际化设计理念，内部设施配套齐全，除了设有日常办公区域外，还设有银行、会议中心、商务中心、职工活动室、医务室、中餐厅、西餐厅、咖啡吧、书局、超市、洗衣房等多种服务设施，是一座为业主提供零距离、多元化办公的甲级写字楼。

该物业配有秩序维护中心、客服保洁中心、工程中心和餐饮服务中心 4 个部门 300 余人，分别为业主单位提供消防监控、访客接待、会务保障、设备排障、

地面结晶维护及宴会接待、餐饮服务。

2、全国物业管理优秀示范小区——美兰基地



美兰基地项目位于海南省海口市东南方向美兰乡，主要负责的工作区域：美兰海航基地、美兰机场候机楼、美兰机场综合办公楼、美兰机场员工之家宿舍楼、海关办公楼、检验检疫楼、海航饮品、海航货运等物业项目。

美兰基地项目共分为 4 个服务中心，分别为美兰基地物业服务中心、美兰基地餐饮服务中心、美兰机场物业服务中心、美兰机场餐饮服务中心。美兰项目共设有 13 个班组，分别为候机楼保洁组、机上清洁队、行李手推车组、机场服务组、环卫队、基地服务组、秩序维护队、运行维修组、第一物流服务中心、机场食堂厨师组、机场食堂服务组、基地食堂厨师组、基地食堂服务组。

美兰基地项目主要服务的业主单位有 13 家，分别为海航股份、大新华技术、海航汉莎、海航食品、海航饮品、海航基础股份、免税店、海航酒店、检验检疫、海关、民航报社、精选公司、第一物流。

3、市医院物业处



市医院物业项目属于医院综合性物业，实行包干制管理模式。业主单位为海口市人民医院，下设物业和餐饮两个服务中心，其中物业设有 5 个班组及四个分门诊物业组。主要提供餐饮服务、保洁客服、医疗运送、秩序维护、维修运行、布草收发、绿化养护等服务。

4、城市综合体——深圳海航城



深圳海航城项目的物业管理采取高标准的国际“空港式服务”，秉承“头等舱”尊贵恭迎的服务理念，要求营销大厅整洁典雅，服务人员热情主动，使海航

城的物业管理整体形象保持高端、大气的定位，打造“以客为尊”的五星级酒店式服务。力求让业主体验到类似飞机上头等舱的尊贵礼遇，提供全天候的“便捷、温馨、超越”的VIP物业管理服务。

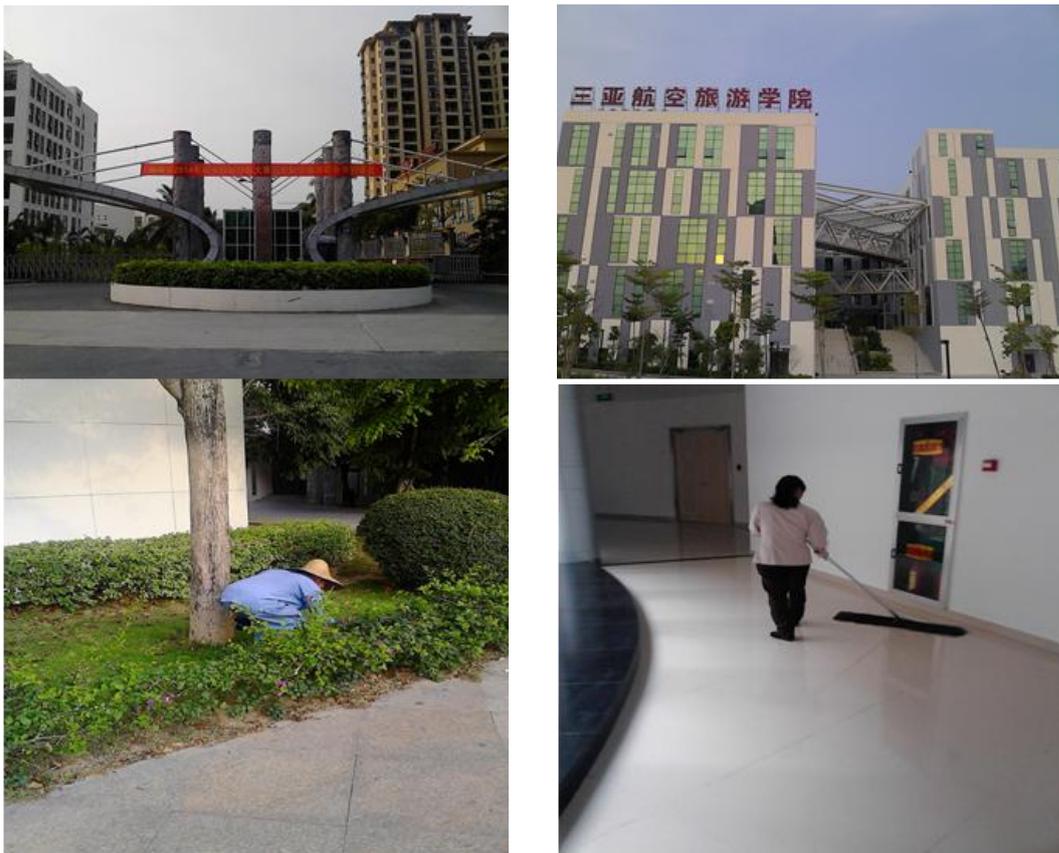
5、办公楼——海口市中级人民法院



海口市中级人民法院是法院自用办公楼，位于海口市正义路8号，主楼8层，裙楼5层，其管理引入国际化设计理念，内部设施配套齐全，除设有日常办公区域外，还配置了会议中心、员工餐厅等多种服务设施。

该物业配有秩序维护队、工程组、保洁组、客服组和餐饮服务中心5个部门，分别为业主单位提供消防监控、访客接待、会务保障、设备排障、地面结晶维护及宴会接待、餐饮服务等。

6、三亚航空旅游职业学院



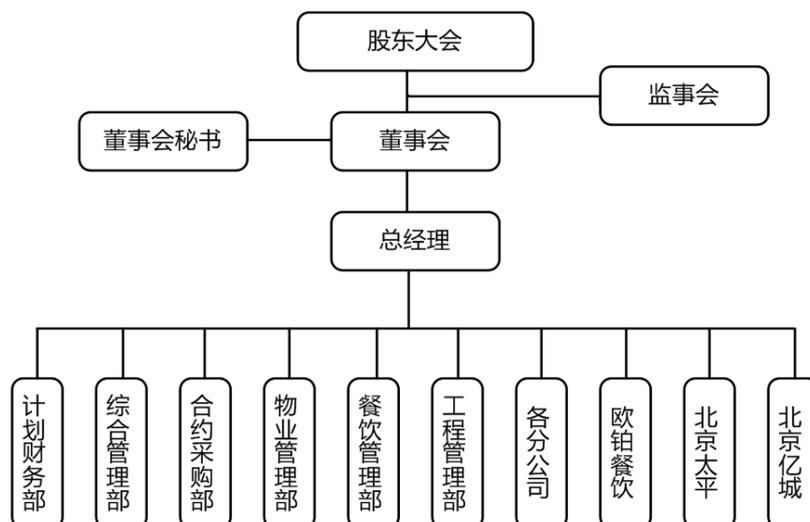
三亚航空旅游职业学院位于三亚市河东区凤凰路 218 号，西距凤凰机场 8 公里，离三亚市约 6 公里，交通便利。

该物业配有办公室、秩序维护队、保洁组、维修组、公寓楼服务组 5 个部门，分别为业主单位提供消防监控、秩序维护、设备排障、卫生清洁及咖啡厅等特约服务。

二、内部组织结构及业务流程

（一）内部组织结构图

公司按照现代企业管理要求和物业行业特征，建立了扁平化的组织管理架构，推行责权明确的事业部管理机制，并制定了有效、完善的考核激励机制，以保证公司管理体系的高效运转。



（二）公司主要业务流程图

公司物业管理服务的业务流程可划分为：项目获取、承接验收、服务运营三个流程。

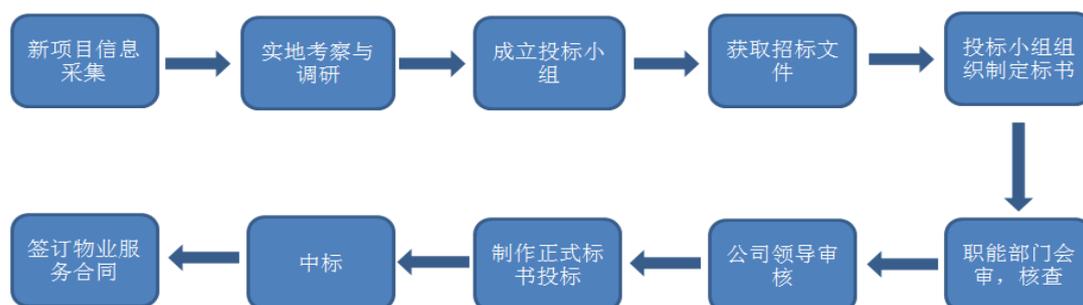
1、项目获取流程

公司获取项目的方式有三种方式，分别为竞标模式、直接受托模式与被选聘模式。公司在市场竞争中采用竞标模式和被选聘模式，其中竞标模式是公司获取物业服务项目的主要方式。

对于海航集团内部物业管理项目，公司大多数通过直接受托模式签约，但也有部分项目通过招投标或被选聘模式签约。

对于外部项目，公司一般通过海南省物业管理协会介绍、客户推荐、业主直接邀请等方式获取招标信息，中标后签约。

在竞标模式下，市场拓展人员通过网络报刊公共媒介、客户推荐、员工引荐等多种途径获取客户招标信息，然后组织各归口部门进行实地考察，与客户建立对话沟通机制，全面了解客户需求、拟定物业管理服务方案、测算物业服务成本费用、评估物业管理服务风险、综合评审后组织竞标，中标后与客户订立物业服务合同，获取物业服务项目。竞标模式流程如下图所示：



海航集团自建自用物业可直接委托公司提供物业管理服务，如美兰机场、海口海航大厦等项目，此为直接委托模式。在该模式下，公司各归口专业技术、服务人员与将与客户直接开展深层次的面对面沟通，公司能够更加准确快捷地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方合作关系的稳定及发展。

此外，根据物业管理条例第二十四条规定“投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业”。由此种方式通过被选聘而订立物业服务合同，获取物业服务项目的模式，称为被选聘模式。

2、采购业务流程

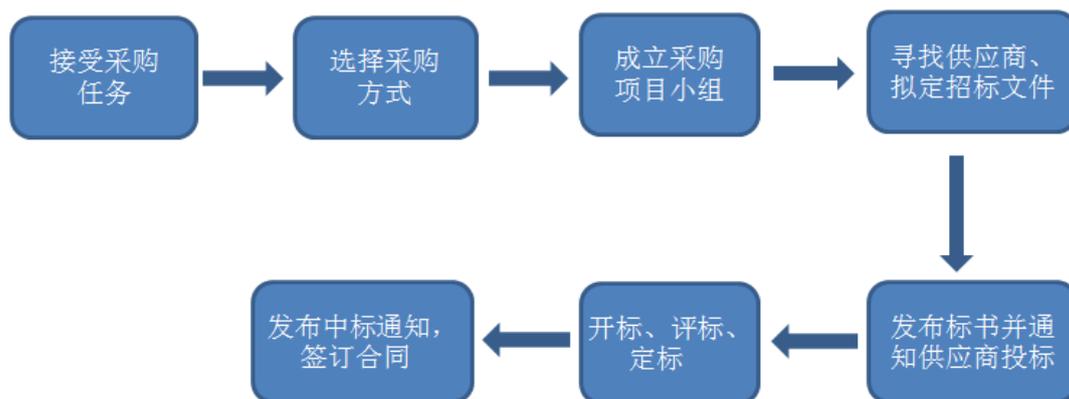
公司采购业务由合约采购部及各分公司（项目）采购管理人员牵头组织，并由需求部门、财务部门共同参与、监督采购全过程。采购方式有以下选择：框架协议内采购、零星采购、招标采购、询比价采购、谈判议价采购等，公司常用的采购方式为框架协议内采购、招标采购及询比价采购：

（1）框架协议采购：框架协议是指为建立稳定的供应渠道，发挥规模采购优势，由采购机构根据产品或服务的特性，与供应商就某类产品或服务签订的长期协议。在协议有效期内，可直接向供应商购买协议约定范围内的产品。

（2）招标采购：招投标适用于单次采购金额较高的项目，参与竞标的供应商原则上不得少于3家。招投标流程如下：接受立项→成立招标小组、寻源供应商、拟定标书→呈报招标请示→发布标书并通知供应商投标→开标、评标→发布中标通知书、呈报并签订合同。

(3) 询比价采购：适用于单次采购金额较低的项目，一般指单次采购金额低于 10 万元人民币的项目。此类物资采购的一般特征为产品市场成熟、产品质量或技术标准差异较小，以价格作为基本的选择标准。

公司采购流程如下图所示：



3、服务运营流程

公司在服务上秉承“五星航空”服务理念，以客户后勤保障需求为基准，以丰富的物业管理经验为客户提供全套物业服务，使客户能集中精力于其自身业务的扩展和商业价值的创造。公司目前重点为机场、航校、政府机关、医院及企事业单位等高价值客户提供全面物业后勤保障并实施物业管理。同时考虑到近年来我国人力成本的提升，以及物业行业总体毛利率不高的实际情况，公司也在逐步将一些技术含量较低，附加值不高的业务如绿化、搬运等服务进行外包。于此同时，公司也加强了对外包业务的管控，以确保其提供的服务能达到公司的服务标准及要求。

在服务运营模式上，可分为服务方案制定、资源配置、组织实施、服务品质提升四个阶段，具体如下：

(1) 服务方案制定——全面了解客户服务需求，根据物业服务合同约定提供物业服务方案，同时根据顾客群体差异量身定制个性化服务方案，以此提高顾客满意度。在了解客户需求的基础上，针对物业类型制定个性化的服务方案。

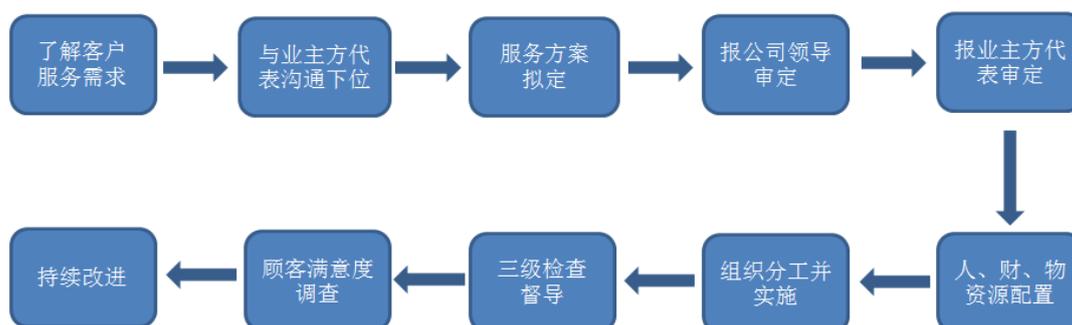
(2) 资源配置——通过客户群体服务需求的了解，与业主单位进行沟通确认物业服务标准，结合同类业务相关标准，适配相应的服务人员、工具设备、物

资等。一般情况下，物业项目承接前期会适当超配人手，以此确保现场的工作效率和质量。同时，为了突出专业化管理，有效缓解人员招聘压力，集中精力做好专业服务，在部分业务中采取外包方式，提高服务质量，降低管理成本。

(3) 组织实施——公司会严格按照物业服务方案的内容提供相应服务,既重视物业服务的效率，同时又注重服务效果，特别是针对物业服务期间客户反映的问题能够做到第一时间处理，做好记录。在实施阶段实行全程监督机制，监督既包括外部监督即客户的监督，也包括内部监督。在公司总部对各项目实施统一管理的前提下，各项目管理实施三级检查制度，对实施情况进行检查，明确责任主体，保证服务质量。

(4) 服务品质提升——根据客户反馈进行综合分析，制定合理的改进计划，经公司及业主评估运营效果后，确定新的服务标准，并进行推广。

公司服务运营流程图如下所示：



三、业务关键资源要素

(一) 业务资质许可证

1、一卡通物业及其分公司主要资质证书及经营认证

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	有效期
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	(建) 1050201	海航物业	资质等级: 壹级	--
2	ISO9001:2008	必维认证集团认证控股有限公司	CNBJ3009 25-UK	海航物业	物业服务(住宅小区、写字楼、	2015-2-2/ 2018-2-1

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	有效期
		英国分公司			机场候机楼和航空企业大型基地)、餐饮服务	
3	ISO14001:2004	必维认证集团认证控股有限公司英国分公司	CNBJ3009 26-UK	海航物业	物业服务(住宅小区、写字楼、机场候机楼和航空企业大型基地)、餐饮服务	2015-2-2/ 2018-2-1
4	OHSAS18001:2007	必维认证(北京)有限公司	OH1424G Z	海航物业	物业服务(住宅小区、写字楼、机场候机楼和航空企业大型基地)、餐饮服务	2015-2-2/ 2018-2-1
5	餐饮服务许可证	美兰区食品药品监督管理局	琼餐证字 201446010 8001332	海航物业	海航大厦食堂	2014-12-1 1/2017-12-10
6	中华人民共和国境口岸食品生产经营单位卫生许可证	海南出入境检验检疫局	检验检疫证 字第 A46000 013023 号	海航物业	美兰基地食堂	有效期至 2016- 11-20
7	中华人民共和国境口岸食品生产经营单位卫生许可证	海南出入境检验检疫局	检验检疫证 字第 A4600001 3021号	海航物业	美兰机场员工之家食堂	有效期至 2016-11-2 1
8	中华人民共和国境口岸食品生产经营单位卫生许可证	海南出入境检验检疫局	检验检疫证 字第 A4600001 4007号	海航物业	美兰机场候机楼食堂餐饮服务	有效期至 2017-1-28
9	餐饮服务许可证	美兰区食品药品监督管理局	琼餐证字 201546010 8000108	海航物业	海口市人民医院食堂	2015-4-3/ 2018-4-2
10	餐饮服务许可证	海口市龙华区食品药品监督管理局	琼餐证字 (2014)第 460106001 140号	海航物业	企事业单位食堂	2014-8-8/ 2017-8-7
11	餐饮服务许可证	海口市秀英区食品药品监督管理局	琼餐证字 (2014)第	海航物业	企事业单位食堂	2014-6-4/ 2017-6-3

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	有效期
		局	460103000 444号			
12	餐饮服务许可证	琼山区食品药品监督管理局	琼餐证字 201446010 7001004	海航物业	海南省高院食堂	2014-12-6 /2017-12- 5
13	餐饮服务许可证	海口市美兰区食品药品监督管理局	琼餐证字 (2013)第 460108000 680号	海航物业	海南省检察院 第一分院食堂	2013-11-1 2/2016-11 -11
14	餐饮服务许可证	海口市美兰区食品药品监督管理局	琼餐证字 (2013)第 460108000 553号	海航物业	海南省国土环 境资源厅食堂	2013-8-27 /2016-8-2 6
15	餐饮服务许可证	三亚市食品药品监督管理局	琼餐证字 (2014)第 460200-00 0273号	三亚分公司	三亚航空旅游 职业学院员工 食堂	2014-4-3/ 2017-4-2
16	餐饮服务许可证	三亚市食品药品监督管理局	琼餐证字 (2015)第 460200-00 0292号	三亚分公司	三亚市人民政 府机关员工食 堂	2015-3-4/ 2018-3-3
17	餐饮服务许可证	三亚市食品药品监督管理局	琼餐证字 (2015)第 460200-00 0746号	三亚分公司	三亚检察院食 堂	2015-7-20 /2018-7-1 9
18	餐饮服务许可证	广州白云区食品药品监督管理局	粤餐证字 201244011 1000782	广州分公司	企事业单位食 堂	2015-5-29 /2018-5-2 8
19	餐饮服务许可证	咸阳市渭南区卫生局	西机卫餐证 字(2013) 第130D15 号	西安分公司	食堂	2013-12-1 3/2016-12 -12
20	餐饮服务许可证	滇中产业聚集区 (新区)社会事 务管理局	云餐证字 [2015]第 530200201 5000012号	昆明分公司	员工餐厅	2015-6-11 /2018-6-1 0
21	排污许可证	上海市水务局	沪水务排证 字第 130050862 号	上海分公司	普通生活污水	2011-7-27 /2016-7-2 6

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	有效期
22	卫生许可证	海口市卫生局	海卫公证字 (2014)第 2160号	海航物业	游泳场所	2014-10-2 4/2018-10 -23
23	供水单位卫生许可证	海口市卫生局	海卫水证字 (2013)第 1376号	海航物业	二次供水	2013-8-6/ 2017-8-5
24	供水单位卫生许可证	海口市卫生局	海卫水证字 (2016)第 1575号	海航物业	二次供水	2015-8-6/ 2018-8-5
25	供水单位卫生许可证	海口市卫生局	海卫水证字 (2013)第 1340号	海航物业	二次供水	2013-2-4/ 2017-2-3
26	供水单位卫生许可证	海口市卫生局	海卫水证字 (2014)第 1491号	海航物业	二次供水	2014-10-1 4/2018-10 -13
27	供水单位卫生许可证	海口市卫生局	海卫水证字 (2013)第 002号	海航物业	二次供水	2013-1-29 /2017-1-2 8
28	供水单位卫生许可证	海口市美兰区卫生局	海卫水证字 (2015)第 001号	海航物业	二次供水	2015-1-16 /2019-1-1 5

2、亿城物业及其分公司主要资质证书及经营认证

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	时效
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	(建) 109054	北京亿城	资质等级：壹级	无
2	排水许可证	北京市水务局	城排2013字 第461号	北京亿城	准予在申报范围内向城市排水、设施排水	2013-6-19/201 8-6-18
3	卫生许可证	北京市大兴区卫生局	大卫水监字 (2014)第 00007号	北京亿城	二次供水	2014-1-8/2016- 1-7
4	卫生许可证	北京市海淀区卫生局	海卫水监字 (2013)第 3866号	北京亿城	二次供水	2014-7-7/2016- 7-6

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	时效
5	卫生许可证	北京海淀区卫生局	海卫水监字[2012]第613号	亿城物业	二次供水	2014-12-4/2016-12-3
6	排水许可证书	北京市水务局	城排2014字第66号	北京亿城	准予在申报范围内向城市排水、设施排水	2014-1-26/2019-1-25
7	卫生许可证	北京市海淀区卫生局	海卫水监字(2012)第3661号	北京亿城	二次供水	2014-3-28/2016-3-27
8	卫生许可证	北京市丰台区卫生局	丰水监(2014)第1856号	北京亿城	二次供水	2014-2-28/2016-2-27
9	卫生许可证	北京市海淀区卫生局	海卫水监字(2011)第220号	北京亿城	二次供水	2013-12-25/2015-12-24
10	卫生许可证	北京市海淀区卫生局	海卫水监字(2012)第3689号	北京亿城	二次供水	2014-5-14/2016-5-13

3、北太平物业及其分公司主要资质证书及经营认证

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	时效
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书	北京市住房和城乡建设委员会	京物企资三(2009)第0142号	北京太平	资质等级：叁级	无
2	人防工程使用证	北京市朝阳区民防局	京【朝】防用字B20-008号	北京太平	汽车库	2014-12-9/2015-12-8
3	环境管理体系认证证书	中国质量认证中心	00114E21320R0S/1100	北京太平	海南航空大厦的物业管理服务及相关管理活动	2014-6-26/2017-6-25
4	职业健康安全管理体系认证	中国质量认证	00114S207	北京太平	海南航空大厦	2014-6-27/20

序号	证书名称	颁发机构	编号	持证单位	证书内容	时效
	体系认证证书	中心	94R0S/110 0		厦的物业管理服务及相关管理活动	17-6-26
5	质量管理体系认证证书	中国质量认证中心	00114Q25 482R0S/11 00	北京太平	写字楼的物业管理服务	2014-6-27/20 17-6-26

根据国务院 2007 年 8 月 26 日发布的《物业管理条例》第三十二条“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。”以及建设部 2004 年 3 月 17 日发布、2007 年 11 月 26 日修改的《物业服务企业资质管理办法》，公司对外开展物业管理业务需取得相关建设主管部门颁发的物业管理资质。根据公开转让说明书中“第二节 公司业务”之“三、业务关键资源要素”之“（一）业务资质许可证”中的披露，公司已取得物业管理壹级资质，其子公司北京亿城和北京太平也分别取得物业管理壹级和叁级资质，可以对外开展物业管理服务。

根据《海南省物业服务收费管理办法》，物业管理区域内车辆停放服务收费应当按规定报价格主管部门备案。物业服务企业自商定物业服务收费标准之日起 30 日内，报所在地价格主管部门办理备案登记手续后，方可实施收费。经主办券商及律师核查，公司在报告期内，在办理备案之前已进行物业小区车辆停放服务收费，不符合《海南省物业服务收费管理办法》的规定。

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）、《海南省物价局、省住房和城乡建设厅关于开放非保障性住房物业服务价格及有关问题的通知》（琼价费管[2015]123 号）以及《海南省物业服务收费管理办法》的相关规定，自 2015 年 6 月 1 日起，上述物业管理区域内车辆停放服务收费标准无需向所在地价格主管部门备案。

综上，报告期内，公司制定的物业管理区域内车辆停放服务收费标准为按规定报价格主管部门备案，存在一定法律瑕疵，但随着国家发改委以及海南省

物价部门的相关规定的调整，公司所负责的物业管理区域内车辆停放服务收费标准已无需向所在地价格主管部门备案。

除上述情况外，公司不存在超越资质、经营范围经营的情况。

经主办券商及律师核查，截至本公开转让说明书签署之日，除上述情况外，一卡通物业已取得其生产经营所需的法定资质、许可，其从事相关业务合法合规。

（二）特许经营权

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何特许经营权。

（三）员工情况

1、员工基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，公司员工总人数 4,966 人，其中在职劳动合同工 1,235 人，劳务派遣工 3,731 人，派遣工比例为 75.13%，具体分析情况如下：

（1）员工岗位结构

员工岗位	人数	比例
技术运营人员	150	3.02%
财务人员	136	2.74%
餐饮人员	697	14.04%
物业管理服务人员	3,983	80.20%
合计	4,966	100.00%

作为一家物业管理公司，项目现场的物业人员数量是保证公司业务能够正常运转的基础条件，因此公司人员结构中物业人员占比较高。

（2）员工教育程度

教育程度	人数	比例
研究生	11	0.22%
本科（含大专）	872	17.56%
高中及以下	4,083	82.22%
合计	4,966	100%

一线物业服务人员主要从事保洁、安保、维修、客服等基础物业服务工作。此类工作对人员的学历、技术等要求不高，而一线物业服务人员占公司总人数比重较大，因此，公司员工中，获得本科（含大专）以上学历的人数占比不高。

（3）员工年龄结构

年龄结构	人数	比例
16-20 岁	168	3.38%
21-30 岁	1,397	28.13%
31 岁-40 岁	1,448	29.16%
41 岁-50 岁	1,618	32.58%
50 岁以上	335	6.75%
合计	4,966	100%

从员工年龄结构中可看出，公司员工的主要年龄段集中在 31-50 岁，符合物业行业一线员工的年龄特征。

2、劳务派遣用工情况

（1）劳务派遣用工基本情况

公司 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日劳务派遣工人数分别为 3,731 人、3,717 人、3,586 人，占公司全部员工的比重分别为 75.13%、73.82%、72.01%，主要分布在秩序维护、保洁、维修和厨师等一线业务岗位，并从事相关工作，此类工作岗位技术含量不高、需求变化大，为辅助性用工。公司为派遣工在 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年支付的月平均人工成本分别为 3,427.90 元、3,266.86 元、2,943.98 元。

公司主要在秩序维护、保洁、维修和厨师岗位上使用被派遣人员。根据各个岗位的工作内容及客户要求，公司综合管理部会按照相关技能指标对派遣公司提供的劳务人员进行面试，筛选出合格的派遣员工。在派遣员工入职后，公司会针对各个岗位安排相关技能和职业素养培训，提升员工技能水平并强调员工行为对公司品牌形象影响的重要性。主办券商及律师认为，劳务派遣人员的专业技术和能力能够满足公司相应岗位专业技术的要求，不会对公司技术和生产的稳定性产生不利影响。

为了确保公司技术和生产的保密性要求，公司与派遣单位签订的派遣协议

中明确规定了派遣单位和派遣员工需要对公司信息进行保密的义务，同时在工作岗位安排上，将合同工安排在涉及商业信息及公司内部管理的职位上，派遣人员主要安排在秩序维护、保洁、维修和厨师等具有临时性、辅助性或可替代性强的工作岗位上，此类岗位并不接触公司商业机密及内部管理信息。主办券商及律师认为，劳务派遣人员的专业技术和能力能够满足公司相应岗位专业技术的要求，不会对公司技术和生产的保密性产生不利影响。

作为物业管理公司，公司部分业务如秩序维护、保洁、维修、团膳等服务具有技术含量低、可替代性强、人员流动性大、地域特征明显等特点。因而此类服务特点决定了一个物业管理项目往往需要较多的物业服务人员，且该类工作对人员的技术要求不高，具有极强可替代性。考虑以上因素，公司使用劳务派遣用工方式相对正式劳动用工具有一定的成本优势及管理优势，但并不形成对劳务派遣用工形式的依赖。

(2) 劳务派遣工比例调整方案

根据相关规定，用工单位应当严格控制劳务派遣用工数量，使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%（宽限期至 2016 年 3 月 1 日，之后劳务派遣工比例不得超过其用工总量的 10%）；用工单位只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者。公司已制定《一卡通物业劳务派遣工比例调整方案》，承诺在 2015 年 12 月 31 日之前将劳务派遣用工比例降至 10% 以内。

报告期内，劳务派遣人员主要系提供秩序维护、保洁服务，技术含量不高，需求变化大，为辅助性用工，公司目前存在的劳务派遣用工比例、岗位性质、薪酬待遇，不违反相关法律法规。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司劳务派遣工 1,594 人，劳动合同工 2,847 人，劳务派遣比例 35.89%。相较于 2015 年 6 月 30 日 75.13% 的派遣比例，劳务派遣用工比例已有相当程度的下降，整改初见成效。

①公司的整改措施内容

公司已经制定了《一卡通物业劳务派遣工比例调整方案》，内容如下：

(一) 第一阶段

1、外包供应商选取工作

2015年9月30日前，完成秩序维护业务外包框架供应商的招标工作，至少确定2-3家框架供应商。

2、外包工作的持续推进

2015年10月30日前，保洁、秩序维护业务外包推广项目增至40个。

3、第一批劳务派遣工转合同工

2015年10月30日前，根据2015年6月15日下发的《关于明确海航物业各类岗位用工形式的通知》，将行政职能类、维修技术类、餐饮服务类、海口市人民医院物业所有岗位、机场控制区内保洁岗位的劳务派遣人员转为劳动合同工，预计有1,708名派遣人员转为合同工，占派遣工总数的45.79%。

(二) 第二阶段

1、第二批劳务派遣工转合同工

2015年11月30日前，完成消防中控类、主管级以上基层管理岗位、北京地区餐饮类的劳务派遣人员转为劳动合同工，预计有443名派遣工转为合同工，占派遣工总数的11.87%。

2、保洁、秩序维护等业务外包全覆盖

2015年12月30日前，完成保洁、秩序维护、绿化、手推车业务外包工作。预计公司将减少1,218名派遣工，占派遣工总数的32.65%

(三) 第三阶段

在2016年3月1日前，彻底解决文件收发、楼管、洗碗工等少数岗位的派遣工调整的事宜；

修订各类制度，调整考核方法，确实有效的提升服务品质，提高公司品牌价值。

综上所述：完成以上三个阶段工作后，一卡通物业的总人数由4,966人调

整为 3,748 人，其中合同工由 1,235 调整为 3,386 人，派遣工由 3,731 人调整为 362 人，派遣工比例由 75.13%降为 9.66%，严格控制在法律规定的 10%以内。

②是否依法实施及可行性

公司控股股东一卡通汇出具《承诺》“承诺人保证公司在规定的时间内逐步降低劳务派遣员工的比例至 10%以下，以符合法律法规规定的要求。否则，若公司受到行政处罚，承诺人愿意承担公司因此造成的损失。”

根据公司出具的《一卡通物业劳务派遣工比例调整方案》，至 2016 年 3 月 1 日，一卡通物业的总人数由 2015 年 6 月 30 日的 4,966 人调整为 3,748 人，其中合同工由 1,235 调整为 3,386 人，派遣工由 3,731 人调整为 362 人，派遣工比例由 75.13%降为 9.66%，严格控制在法律规定的 10%以内。并在与劳务派遣单位签订的合同到期后（2016 年 3 月 1 日）不再接收超出法定比例的劳务派遣人员，以此控制劳务派遣人员的用工数量。因劳务派遣工均分布于一线业务岗位，将劳务派遣工转化为合同工后，人员将仍然分布在一一线业务岗位。2015 年 1-6 月公司劳务派遣工人均成本为 3,427.90 元，而公司同时期一线业务岗位合同工人均成本为 4,343.18 元，假设 2015 年全年公司各岗位人均成本保持不变，按对公司最不利的假设情况，降低劳务派遣用工比例的整改措施，2015 年下半年将为公司造成 1,968,767.28 元的新增成本，考虑到公司 2015 年上半年即已实现 25,554,361.06 元的营业利润，因而对公司经营的影响有限。

主办券商及律师认为，公司制定的降低劳务派遣用工比例的措施明确具体、且实际控制人出具了履行承诺，该措施具备可行性，并将由公司依法实施。

③是否影响公司正常经营

由于公司拟将大部分劳务派遣员工转为合同工，或聘用其他合同工从事相关岗位，人员数量能满足日常生产经营的需要。且劳务派遣员工从事的岗位并非公司经营的主要岗位，因此，主办券商及律师认为，公司降低劳务派遣员工比例的措施实施后不会影响公司正常经营。

3、员工匹配性分析

根据员工基本情况分析，因受物业管理受行业特征和实际用工情况的影响，

公司主员工以一线物业管理人员为主，平均年龄偏大、学历偏低。但公司正在积极向新型物业管理企业转型，预计未来人员结构存在一定的调整可能。

（四）公司取得的荣誉

- 1、 2006 年：海南省第一届业主满意物业管理单位
- 2、 2008 年：所管理的碧海苑小区获评“海南绿色社区”和“海南省生态文明住宅小区”
- 3、 2009 年：跨越辉煌 60 年---最受消费者喜爱的海南标志性品牌企业行业 10 强（物业管理行业）
- 4、 2011 年：荣获“物业管理改革发展 30 周年优质服务贡献奖”等奖项
- 5、 2013 年：首届（物业）海口市物业口碑测评中获得“金牌物业”第一名。
- 6、 2014 年，海航物业荣获抗击超强台风“威马逊”“抗台先进集体”荣誉。

四、与业务相关的情况

（一）报告期内公司产品与服务收入情况

报告期内实现收入情况：

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
物业管理业务	201,522,237.21	83.73%	359,467,625.58	83.26%	300,805,570.02	80.53%
餐饮业务	39,128,708.13	16.26%	71,592,186.63	16.58%	71,987,434.45	19.27%
其他收入	22,600.00	0.01%	683,800.00	0.16%	719,378.16	0.2%
主营业务收入	240,673,545.34	100.00%	431,743,612.21	100.00%	373,512,382.63	100.00%

报告期内新增项目实现收入情况：

序号	项目名称	获取方式	获取年份	已实现收入（万元）
1	长春荣御	投标	2014 年	20.00
2	国兴城二期	投标	2014 年	46.84
3	昌江和泰家园	投标	2014 年	13.38
4	海口海航城	投标	2014 年	659.49

5	深圳国兴花园	投标	2014年	252.47
6	苏州亿城胥悦名苑	投标	2014年	146.19
7	小米科技办公区（三期）	投标	2015年	213.13
8	陵水 YOHO 湾	投标	2015年	47.28
9	三亚红塘湾旅游度假区	投标	2015年	--
10	海航国际广场	被选聘	2014年	147.82
11	海南大厦	被选聘	2014年	224.53
12	浦发银行海口分行	被选聘	2014年	100.64
13	万宁子爵公馆	直接委托	2014年	29.00
14	香颂湖	直接委托	2015年	-
15	大连 YOHO 湾	直接委托	2015年	16.56
16	三亚海航城二期	直接委托	2013年	144.62
17	西安基地	直接委托	2013年	713.18
18	昆明祥鹏基地	直接委托	2013年	295.48
19	天津基地	直接委托	2014年	50.00
20	北京国兴城	直接委托	2015年	17.06
	合计			2,991.48

注：已实现收入为新增项目当年实现收入，下一年该项目收入将转为存量项目收入；三亚红塘湾旅游度假区项目和香颂湖项目为刚完成签约项目，尚未产生收入。

报告期内新增项目营业收入占比情况：

方式	2015年1-6月			2014年			2013年		
	金额 (万元)	当期新增项目 收入占比 (%)	当期收入占 比 (%)	金额 (万元)	当期新增项目 收入占比 (%)	当期收入占 比 (%)	金额 (万元)	当期新增 项目收入 占比 (%)	当期收入 占比 (%)
投标	260.41	88.57	1.29	1138.37	67.34	3.17	-	-	-
被选聘	-	-	-	472.99	27.98	1.32	-	-	-
直接委托	33.62	11.43	0.17	79.00	4.67	0.22	1,153.28	100.00	3.83
合计	294.03	100.00	1.46	1,690.36	100.00	4.30	1,153.28	100.00	3.83

报告期内，公司新增项目中，通过投标模式、被选聘模式、直接委托模式分别获得项目9个、3个、8个，共计新增项目20个。通过投标模式获得的收入占2015年1-6月、2014年、2013年新增项目收入的比重分别为88.57%、67.34%、0%、通过被选聘模式获得的收入占比分别为0%、27.98%、0%，在市场竞争的环境中，竞标模式为公司获取物业服务项目的主要方式。通过直接委托模式获得的收入占2015年1-6月、2014年、2013年新增项目收入的比重分别为11.43%、4.67%、100%。部分增量业务为原有项目的延伸及拓展服务，未计入新增项目收入。

报告期内，通过投标模式获得的收入占2015年1-6月、2014年、2013年收入的比重分别为1.29%、3.17%、0%；通过被选聘模式获得的收入占比分别为0%、1.32%、0%、通过直接委托模式获得的收入占比分别为0.17%、0.22%、100%。

(二) 产品主要消费群体及报告期内主要客户情况

1、公司客户来源

公司客户的主要来源分为两大部分，一是海航集团及其控股子公司，二是保持长期合作并持续稳定的外部单位（如中国移动湖南有限公司长沙分公司、海口市人民医院、海南省委及省政府等单位）

2、公司与客户合作关系的确认

公司通过自身多年物业服务品牌建设优势获取业主方的信赖，凭借自身的实力在市场竞争中脱颖而出，参与项目公开竞标（或接受邀请招标），中标后以签约的方式与业主确定合作关系。也有部分单一业主因物业规模较小，向政府主管部门申请单一采购来源后选聘我司提供物业管理服务，与公司直接签约。

3、年度金额超过 500 万以上合同续约情况一览表

序号	合同名称	合同主体	合同客体	合同金额 万元/年	续约 期限
1	中国移动湖南有限公司长沙分公司物业管理外包委托服务合同	海航物业	中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	3,935.46	自 2008 年 9 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日(期间续签合同 3 次)
2	海口市人民医院委托海航物业管理有限公司后勤保障服务协议	海航物业	海口市人民医院	2,658.00	2006-1-1/2017-12-31（期间续签合同 4 次）
3	三亚凤凰国际机场物业服务委托合同	海航物业	三亚凤凰国际机场有限责任公司	1,510.18	2007-1-1/2015-12-31（期间续签合同 8 次）
4	海口海航大厦物业管理合同	海航物业	海航集团有限公司	842.24	2012-1-1/2016-9-14
5	海口海航大厦物业管理补充协议	海航物业	海航集团有限公司	817.80	2012-4-1/2016-9-14
6	海口海航大厦海航物业管理补充协议	海航物业	海航集团有限公司	802.56	2012-4-1/2016-9-14

7	美兰机场候机楼保洁承包合同	海航物业	海南美兰国际机场股份有限公司	783.28	2014-1-1/2015-12-31
8	热带森林博览园物业服务合同	海航物业	海南绿海热带森林博览园有限公司	525.16	2013-11-1/2015-10-31

注：序号1至2为外部合同，3至8为内部合同。在500万元以上年度较大金额合同中，2015年外部合同收入占比55%，累计续约时间也分别超过8年和10年。

根据物业行业特性，物业公司与业主朝夕相处，与客户的黏度比较高，若非物业服务出现重大过失，物业基础设施设施或物业服务无法正常运行，影响业主的基本生产生活秩序等情况，业主一般不会主动考虑变更物业管理公司。参考公司年度金额超500万元以上合同续约情况及公司物业收入增长情况（公司2015年1-6月、2014年、2013年物业管理收入分别为201,522,237.21元、359,467,625.58元、300,805,570.02元），公司和现有客户的合作关系总体而言是稳定及可持续的。

报告期内，公司对前五名客户销售情况如下：

2015年1-6月		
客户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
海航集团及其控股子公司	66,305,357.62	27.55
中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	19,797,027.30	8.23
海口市人民医院	13,437,153.00	5.58
海航基础股份有限公司	11,191,522.83	4.65
海南航空股份有限公司	8,020,015.37	3.33
合计	118,751,076.12	49.34
2014年度		
客户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
海航集团及其控股子公司	116,422,069.48	26.97
中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	47,158,560.09	10.92
海航基础股份有限公司	21,693,615.00	5.02
海口市人民医院	21,352,233.63	4.95
海南航空股份有限公司	13,389,394.01	3.10
合计	220,015,872.21	50.96
2013年度		
客户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
海航集团及其控股子公司	85,606,747.44	22.92

中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	31,211,825.73	8.36
海口市人民医院	19,314,288.60	5.17
海航基础股份有限公司	14,657,129.00	3.92
中国新华航空集团有限公司	15,067,203.23	4.03
合 计	165,857,194.00	44.40

2013年、2014年、2015年1-6月，公司前五名客户销售收入占营业收入的比例分别为44.40%、50.96%、49.34%。其中，海航集团及其控股子公司为公司的最大客户，公司营业收入一定程度上存在对关联方业务的依赖。

报告期内，公司对海航集团及其控股子公司中前五名客户销售情况如下：

2015年1-6月		
客 户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
三亚凤凰国际机场有限责任公司	8,705,610.50	3.62
海口新城区建设开发有限公司	8,096,244.00	3.36
海航集团有限公司	5,771,224.69	2.40
陕西长安海航之星宾馆有限公司	4,501,804.11	1.87
三亚海航基础投资有限公司	2,463,812.19	1.02
合 计	29,538,695.49	12.27
2014年度		
客 户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
三亚凤凰国际机场有限责任公司	16,559,867.40	3.84
海口新城区建设开发有限公司	16,203,207.50	3.75
海航集团有限公司	9,556,943.13	2.21
陕西长安海航之星宾馆有限公司	7,250,396.64	1.68
海南华晶置业有限公司	6,627,240.21	1.53
合 计	56,197,654.88	13.01
2013年度		
客 户	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
三亚凤凰国际机场有限责任公司	16,310,186.05	4.37
海航集团有限公司	8,141,709.06	2.18
三亚海航基础投资有限公司	7,797,183.83	2.09
海口新城区建设开发有限公司	5,548,750.89	1.49
海南福顺楼餐饮管理有限公司	3,620,523.02	0.97
合 计	41,418,352.85	11.10

（三）产品原材料情况及报告期内主要供应商情况

公司主要采购的物资包括：管线材料、日用耗材等物业管理及食堂所需材料。公司的采购物资主要由各项目依据实际情况决定，随项目需求的变化而变化。公

司与各主要供应商建立了良好的合作关系，能够确保各类物资供应的及时与稳定。

报告期内，公司前五名供应商采购情况如下：

2015年1-6月		
供应商	采购金额（元）	占采购总额的比例
海口美兰绿源源配送商行	3,920,623.13	13.50%
三亚风琴商行	2,108,765.34	7.26%
海南远博贸易有限公司	2,109,279.36	7.26%
海南金汇鑫食品有限公司	2,405,279.44	8.28%
海口美兰金福配送商行	1,844,325.19	6.35%
合计	12,388,272.46	42.65%
2014年度		
供应商	采购金额（元）	占采购总额的比例
三亚风琴商行	6,438,986.11	14.15%
海口美兰绿源源配送商行	4,102,738.47	9.02%
海南金汇鑫食品有限公司	4,017,760.16	8.83%
汉川市诚发日杂用品店	3,196,102.35	7.02%
海口美兰金福配送商行	1,869,582.06	4.11%
合计	19,625,169.15	43.13%
2013年度		
供应商	采购金额（元）	占采购总额的比例
三亚风琴商行	6,405,175.02	13.98%
海口美兰绿源源配送商行	4,595,105.68	10.03%
海口美兰金福配送商行	2,022,713.80	4.42%
海南金汇鑫食品有限公司	828,215.11	1.81%
中粮国际（北京）有限公司广州分公司	90,770.50	0.20%
合计	13,941,980.11	30.43%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、持有公司5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

（四）重大业务合同及履行情况

截至2015年6月30日，公司及其控股子公司正在履行的单笔金额在300万元以上重大合同主要如下：

1、主要销售合同

序号	合同名称	合同主体	合同对象	合同内容	合同金额 (万元/年)	合同期限	合同履行状态
1	中国移动湖南有限公司长沙分公司物业管理外包委托服务合同	海航物业	中国移动通信集团湖南有限公司长沙分公司	物业管理	3,935.46	2014-12-1/2017-11-30	正在履行
2	海口市人民医院委托海航物业管理有限公司后勤保障服务协议	海航物业	海口市人民医院	医院综合性物业管理	2,658.00	2015-1-1/2017-12-31	正在履行
3	三亚凤凰国际机场物业服务委托合同	海航物业	三亚凤凰国际机场有限责任公司	候机楼区域综合型物业服务	1,510.18	2014-1-1/2015-12-31	正在履行
4	海口海航大厦物业管理合同	海航物业	海航集团有限公司	物业管理	842.24	2014-1-1/2016-9-14	正在履行
5	海口海航大厦物业管理补充协议	海航物业	海航集团有限公司	物业管理	817.80	2012-4-1/2016-9-14	正在履行
6	海口海航大厦物业管理补充协议	海航物业	海航集团有限公司	物业管理	802.56	2012-4-1/2016-9-14	正在履行
7	美兰机场候机楼保洁承包合同	海航物业	海南美兰国际机场股份有限公司	机场候机楼区域保洁服务	783.28	2014-1-1/2015-12-31	正在履行
8	热带森林博览园物业服务合同	海航物业	海南绿海热带森林博览园有限公司	物业管理服务	525.16	2013-11-1/2015-10-31	正在履行
9	海口海航大厦物业管理补充协议	海航物业	海南航空股份有限公司	物业管理	483.72	2012-4-1/2016-9-25	正在履行
10	海南美兰机场机上清洁承包合同	海航物业	海南美兰国际机场股份有限公司	飞机客舱清洁服务	457.00	2014-1-1/2015-12-31	正在履行
11	美兰基地物业管理委托协议	海航物业	海南航空股份有限公司	物业管理	452.00	2014-1-1/2015-12-31	正在履行
12	三亚凤凰国际机场餐饮服务委托管理合同	海航物业	三亚凤凰国际机场有限责任公司	餐饮服务	420.00	2015-1-1/新食堂启用	正在履行
13	海口海航大厦物业管理合同补充协议	海航物业	海口新城区建设开发有限公司	物业管理	399.12	2015-1-1/2015-12-31	正在履行

序号	合同名称	合同主体	合同对象	合同内容	合同金额 (万元/年)	合同期限	合同履行状态
	议						
14	海航物业管理有限公司海渔物业服务委托合同	海航物业	海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	物业管理	328.10	2015-4-25/2016-4-24	正在履行
15	物业委托管理服务合同	北京亿城	北京万柳置业集团有限公司	物业管理	337.33	2015-1-2/2015-12-31	正在履行

2、主要采购合同

序号	合同名称	合同相对方	合同内容	签订日期	履行状态
1	餐饮原材料果蔬等食品采购框架协议	海口美兰绿源源配送商行	食材采购	2015-5-7	正在履行
2	食品干货调料框架协议	海南远博贸易有限公司	食材采购	2014-10-21	正在履行
3	餐饮物料供应框架合同	海南金汇鑫食品有限公司	食材采购	2013-9-21	正在履行
4	海航物业管理有限公司与海口美兰金福配送商行关于猪肉类框架采购协议	海口美兰金福配送商行	食材采购	2015-9-21	正在履行
5	餐饮采购框架合同	海南天赐粮食贸易有限公司	食材采购	2015-7-20	正在履行

(五) 公司外包业务的具体情况说明

1、外包的主要业务及主要供应商

报告期内，公司主要外包供应商、外包金额统计如下表：

(1) 2015年1-6月

单位：元

外包供应商	外包成本	占总成本比例
北京华峰保安服务有限责任公司	1,642,285.00	0.87%
北京安邦泰和保安服务有限公司	1,581,299.00	0.83%
北京华业龙腾环境科技发展有限公司	904,400.00	0.48%
苏州市辉龙物业服务有限责任公司	744,000.00	0.39%
北京君泽诚保洁服务有限公司	648,000.00	0.34%
合计	5,519,984.00	2.91%

(2) 2014年度

单位：元

外包供应商	外包成本	占总成本比例
北京华峰保安服务有限责任公司	2,536,010.00	0.72%
北京华业龙腾环境科技发展有限公司	2,008,070.00	0.57%
北京荣盛清洁服务有限公司	1,982,450.00	0.56%
北京安邦泰和保安服务有限公司	1,565,667.00	0.44%
北京京都护卫保安服务有限公司	1,519,260.00	0.43%
合计	9,611,457.00	2.73%

(3) 2013 年度

单位：元

外包供应商	外包成本	占总成本比例
北京冠安安防技术开发有限公司	2,645,247.00	0.86%
北京京诚开元保安服务有限公司京诚安信分公司	2,159,197.00	0.70%
北京华业龙腾环境科技发展有限公司	1,897,150.00	0.62%
北京华峰保安服务有限责任公司	1,571,960.00	0.51%
北京京都护卫保安服务有限公司	1,537,313.00	0.50%
合计	9,810,867.00	3.20%

2、外包金额及占总成本的比重

报告期内，公司外包金额及占总成本比重具体如下表：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
外包成本	19,570,154.87	35,222,722.82	31,806,445.76
总成本	189,809,087.79	352,146,395.29	306,690,354.55
占总成本比例	10.31%	10.00%	10.37%
总人工成本	129,455,877.79	237,674,658.54	196,270,556.31
占总人工成本比例	15.12%	14.82%	16.21%

上表可见，2015年1-6月，公司外包成本为1,957.01万元，占总成本比例及占总人工成本比例分别为10.31%及15.12%；2014年度，公司外包成本为3,522.27万元，占总成本比例及占总人工成本比例分别为10.00%及14.82%；2013年度，公司外包成本为3,180.64万元，占总成本比例及占总人工成本比例分别为10.37%及16.21%。

3、外包质量控制

公司对外包业务的服务质量进行严格管控，对外包人员也实行严格的考核制度，一方面，在外包人员选聘上，对任职资格有相应要求，符合条件者方可录取；

另一方面，外包人员录用后，公司对其实际工作也会进行跟踪考核，不合格者将会进行再培训，若仍然不能符合公司要求者将予以辞退。

4、公司业务对外包依赖性分析

物业行业目前总体技术含量不高、人员可替代性强、地域管理风格差异大等行业特点决定了物业管理行业外包业务的普及。较多物业公司在项目开发等阶段如急需某项具体业务的人员，会引入外包供应商参与项目，该方式被物业行业TOP100等大中型物业管理企业所普遍使用，并在产业链上产生了诸如保洁、家政、秩序维护等一批专业业务外包公司。

尽管公司拥有大批专业物业管理人才，但由于公司业务覆盖全国各个地域，在开发特定区域的业务时仍有外包的实际需求，公司外包业务均为特定项目而发生，项目结束后，人员外包业务也相应结束。

一方面，公司将部分业务以外包方式实施，以集中精力于产品策划、解决方案、服务运营等核心业务的提供，提升自身在发展过程中的业务专注度，并提高经营与用人效率。另一方面，如前所述，报告期内公司外包金额占成本比例较低，主要服务系公司独立完成，未对外包产生依赖。

5、外包企业与公司及公司董事、监事、高管的关联关系

公司于2015年8月11日与海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司签署《海航物业保洁服务合同》，由海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司为一卡通部分物业项目提供保洁、绿地保养、收发邮件等服务。

海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司由海航实业100%控股，其实际控制人与公司同为慈航基金会，海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司基本信息如下：

公司名称	海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司
注册资本	1000万人民币
公司类型	有限责任公司(法人独资)
营业执照注册号	469027000018251
法定代表人	叶向元
住所	海南老城高新技术示范区海南生态软件园孵化楼
成立日期	2011年03月24日
经营期限	2011年03月24日-2043年03月23日

经营范围	外墙清洁、室内清洁、路面环卫、家政服务、保洁开荒服务、客房服务、公议服务、前台接待、医疗运送服务、机场贵宾服务、客舱保洁服务、行李手推车服务。（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）
状态	在业

除海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司外，与公司签约的其他外协厂商均不与公司及公司的董事、监事、高级管理人员存在关联关系。

（六）公司劳务派遣用工具体情况说明

1、与公司合作的劳务派遣公司基本情况及资质情况如下：

（1）海南新珠江人力资源开发管理有限公司

公司名称	海南新珠江人力资源开发管理有限公司
注册资本	500.00 万元
公司类型	有限责任公司（自然人独资）
营业执照注册号	460000000138302
法定代表人	马秀红
住所	海口市国贸路1号景瑞大厦A座9层A区
成立日期	2007年06月12日
经营期限	2007年06月12日-2037年06月12日
经营范围	人力资源开发管理，劳务承包服务，保洁服务，国内劳务派遣服务，职业介绍，就业指导及人才培养服务，教学设备引进，教育培训项目策划，电信业务代理服务、通信设备销售，电信呼叫业务代办，互联网业务代办，人才测评，企业管理顾问咨询，增值电信业务（呼叫中心业务和信息服务业务），网络系统工程，软件制作、开发和培训，电子商务信息咨询，网站建设和推广，电脑维护，计算机及配件零售，货物运输代理服务，酒店管理服务，通信设备维护，电信业务流程管理，装卸搬运服务。 (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) ■
状态	在业

海南新珠江人力资源开发管理有限公司持有由海南省人力资源和社会保障厅颁发的编号为琼人社行审 0003 号的《劳务派遣经营许可证》，有效期自 2013 年 12 月 25 日至 2016 年 12 月 24 日。持有由海口市人力资源和社会保障局颁发的编号为 460100100019 号的《人力资源服务许可证》，有效期自 2015 年 10 月 25 日至 2018 年 10 月 24 日。

（2）云南思瑞达劳务派遣有限公司

公司名称	云南思瑞达劳务派遣有限公司
注册资本	510.00 万元
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
营业执照注册号	530111100004292

法定代表人	张玉豹
住所	云南省昆明市五华区西昌路 692 号 4 楼 410-411 室
成立日期	2003 年 10 月 9 日
经营期限	2003 年 10 月 9 日-2023 年 10 月 8 日
经营范围	按《劳务派遣经营许可证》核准的范围和时限开展经营活动；服装的加工；洗涤服务；家政服务；搬运装卸；房屋维修；建筑劳务分包；IT 产品的开发；商务信息咨询服务；计算机网络工程的设计、安装、调试；普通机械设备修理；国内贸易、物资供销；市场营销策划；企业管理信息咨询；企业形象设计（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）
状态	在业

云南思瑞达劳务派遣有限公司持有由昆明市五华区人力资源和社会保障局颁发的编号为 530102004 号的《劳务派遣经营许可证》，有效期自 2013 年 08 月 28 日至 2016 年 08 月 27 日。

(3) 西安环球劳务派遣有限公司咸阳分公司

公司名称	西安环球劳务派遣有限公司咸阳分公司
公司类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业执照注册号	610400200006944
法定代表人	王宝军
住所	咸阳市渭城区东风路 1 号亮马河国际公寓 20 楼 02 室
成立日期	2009 年 11 月 11 日
经营期限	长期
经营范围	人力资源（劳务）中介服务、劳务输出及劳务代理；劳务派遣，劳务分包，会议服务，展览展示服务，商务信息咨询（除期货、证券、金融及其他限制项目）、家庭劳务服务（除病床服务）、园林绿化工程的设计、施工；广告的设计、制作、代理、发布。（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）
状态	在业

西安环球劳务派遣有限公司咸阳分公司持有由西安市人力资源和社会保障局颁发的编号为陕劳派许字第 201400130 号的《劳务派遣经营许可证》，有效期自 2014 年 03 月 06 日至 2017 年 03 月 05 日。持有由西安市人力资源和社会保障局颁发的编号为 610103100007 号的《人力资源服务许可证》。有效期自 2014 年 03 月 17 日至 2017 年 03 月 16 日。

(4) 陕西天道勤人力资源管理有限公司

公司名称	陕西天道勤人力资源管理有限公司
注册资本	360.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业执照注册号	610000100406364
法定代表人	王丰

住所	西安市碑林区和平路 22 号盛唐国际 730-732 室
成立日期	2006 年 10 月 25 日
经营期限	长期
经营范围	信息咨询, 职业指导, 职业介绍, 劳务输出, 人力资源和社会保障事务代理, 人力资源培训, 人力资源服务外包 (人力资源服务许可证有效期至 2016 年 6 月 6 日); 劳务派遣 (劳务派遣经营许可证有效期至 2016 年 11 月 4 日); 企业管理; 企业形象设计、策划; 餐饮管理 (经营除外); 保洁服务; 酒店用品、餐饮设备的销售。(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)
状态	在业

陕西天道勤人力资源管理有限公司持有由西安市人力资源和社会保障局颁发的编号为陕劳派许字第 201302028 号的《劳务派遣经营许可证》, 有效期自 2013 年 11 月 05 日至 2016 年 11 月 04 日。持有由西安市人力资源和社会保障局颁发的编号为 610000060155 号的《人力资源服务许可证》。有效期自 2013 年 06 月 07 日至 2016 年 06 月 06 日。

(5) 湖南锐博人力资源服务有限公司

公司名称	湖南锐博人力资源服务有限公司
注册资本	501.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业执照注册号	430100000153784
法定代表人	姚远
住所	长沙市开福区芙蓉中路一段 468 号湖南财富中心富座 2508 房
成立日期	2011 年 8 月 1 日
经营期限	2011 年 8 月 1 日-2061 年 7 月 31 日
经营范围	人才资源开发与管理咨询; 人力资源外包服务; 劳务派遣服务; 劳动保障事务代理服务; 劳动力外包服务; 人才招聘; 人才测评; 企业形象策划服务; 企业管理咨询服务; 企业管理服务; 公司礼仪服务; 包装服务; 办公服务; 软件开发; 软件服务; 信息技术咨询服务; 机械设备专业清洗服务; 其他机械和设备修理业; 供应链管理与服务; 其他仓储服务; 装卸搬运; 仓储代理服务。(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)
状态	在业

湖南锐博人力资源服务有限公司持有由长沙市人力资源和社会保障局颁发的编号为湘 A-103 号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自 2013 年 09 月 26 日至 2016 年 09 月 25 日。

(6) 长沙正凯劳务派遣服务有限公司

公司名称	长沙正凯劳务派遣服务有限公司
注册资本	55.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业执照注册号	4301002033503
法定代表人	朱蓉

住所	长沙市岳麓区麓山路 148 号锰业大楼 3 楼
成立日期	2007 年 2 月 2 日
经营期限	2007 年 2 月 2 日-2037 年 2 月 1 日
经营范围	劳务承包、劳务分包。(涉及行政许可经营的凭许可证经营)
状态	在业

长沙正凯劳务派遣服务有限公司持有由长沙市人力资源和社会保障局颁发的编号为湘 A-110 号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自 2013 年 12 月 05 日至 2016 年 12 月 04 日。

(7) 吉林省翰德人才咨询有限公司

公司名称	吉林省翰德人才咨询有限公司
注册资本	200.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业执照注册号	220102000013678
法定代表人	张静华
住所	吉林省长春市朝阳区西安大路 1038 号青年创业园 2106 室
成立日期	2010 年 06 月 03 日
经营期限	2010 年 06 月 03 日-2020 年 06 月 01 日
经营范围	人力资源信息咨询、劳务派遣、劳动事务代理、劳务外包、电力工程咨询、建筑工程咨询、以服务外包方式为企业提供人力资源服务(法律、行政法规、国务院规定禁止的不准经营,需经专项审批的项目未经批准之前不准经营)
状态	在业

吉林省翰德人才咨询有限公司持有由吉林省人力资源和社会保障局颁发的编号为吉劳派 065 号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自 2013 年 11 月 12 日至 2016 年 11 月 11 日。

(8) 北京瑞玛克咨询服务有限责任公司

公司名称	北京瑞玛克咨询服务有限责任公司
注册资本	200.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人独资)
营业执照注册号	220102000013678
法定代表人	曹宇晶
住所	北京市平谷区王辛庄镇校园路 20 号 314-009
成立日期	2006 年 09 月 08 日
经营期限	2006 年 09 月 08 日- 2026 年 09 月 07 日
经营范围	经济信息咨询; 劳务派遣; 物业管理咨询; 物业管理; 技术开发及转让; 从事房地产经纪业务; 组织文化艺术交流活动(演出、棋牌除外); 企业形象策划; 承办展览展示; 保洁服务; 为社会提供劳动服务; 园林绿化; 花卉租摆。(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。)
状态	在业

北京瑞玛克咨询服务有限责任公司持有由北京市平谷区人力资源和社会保

障局颁发的编号为（京）12608 号的《劳务派遣经营许可证》，有效期自 2013 年 12 月 26 日至 2016 年 12 月 25 日。北京瑞玛克咨询服务有限责任公司的基本情况及资质符合相关法律法规的规定。

(9) 北京瑞玛克咨询服务有限责任公司天津分公司

公司名称	北京瑞玛克咨询服务有限责任公司天津分公司
公司类型	有限责任公司分公司
营业执照注册号	120103000227837
法定代表人	王琄
住所	天津市河西区解放南路与浯水道交口西南侧喜年广场 2-507-8
成立日期	2015 年 3 月 19 日
经营期限	2015 年 3 月 19 日至长期
经营范围	经济信息咨询；劳动派遣；物业管理咨询、物业管理；园林绿化；花卉租摆；从事房地产经纪业务；组织文化艺术交流活动（演出棋牌除外）；企业形象策划；承办展览展示；保洁服务；为社会提供劳动服务。（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）
状态	在业

北京瑞玛克咨询服务有限责任公司持有由北京市平谷区人力资源和社会保障局颁发的编号为（京）12608 号的《劳务派遣经营许可证》，有效期自 2013 年 12 月 26 日至 2016 年 12 月 25 日。北京瑞玛克咨询服务有限责任公司的基本情况及资质符合相关法律法规的规定。

(10) 天津天保人力资源开发有限责任公司

公司名称	天津天保人力资源开发有限责任公司
注册资本	500.00 万元
公司类型	有限责任公司(法人独资)
营业执照注册号	120192000014306
法定代表人	崔颖
住所	天津自贸区（空港经济区）中心大道华盈大厦 218 室
成立日期	1999 年 12 月 29 日
经营期限	1999 年 12 月 29 日-2019 年 12 月 28 日
经营范围	劳务派遣；人事代理服务；劳务服务；劳动法律法规政策咨询服务；生产、技术、安全技能培训（不发证）；通信产品的销售与维护；人力资源服务外包；财务咨询服务（不含代理记账）；企业管理咨询服务；节能技术咨询服务；工程设备检测技术咨询服务；工程项目咨询；教育信息咨询服务；物业管理服务；增值电信业务（以中华人民共和国增值电信业务经营许可证核定范围为准）；以承接服务外包的方式从事生产线管理、企业管理；工程监理咨询；酒店管理咨询；勘查设计咨询；船员信息综合咨询管理；海员船员劳务派遣服务（不含海员外派）；代办仓储服务；国内货运代理；航空国际货运代理；陆路国际货运代理；海上国际货运代理（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）

状态	在业
----	----

天津天保人力资源开发有限责任公司持有由天津市人力资源和社会保障局颁发的编号为 12000178 号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自 2014 年 03 月 14 日至 2017 年 03 月 13 日。

(11) 北京新侨国际企业管理有限公司

公司名称	北京新侨国际企业管理有限公司
注册资本	500.00 万元
公司类型	有限责任公司(自然人独资)
营业执照注册号	110113008174254
法定代表人	王冬梅
住所	北京市顺义区仁和地区仓上街 2 号 AMB 大厦 B 座 6 层
成立日期	2005 年 04 月 15 日
经营期限	2005 年 04 月 15 日- 2035 年 04 月 14 日
经营范围	劳务派遣(劳务派遣经营许可证有效期至 2016 年 10 月 31 日); 专业承包、劳务分包; 技术检测; 组织国内派遣劳务人员; 商业信息咨询(中介服务除外); 接受委托从事劳务服务; 国内文化艺术交流; 承办展览展示; 技术培训; 仓储服务(不含危险化学品)、装卸服务、清洁服务; 委托加工汽车配件; 企业管理; 安装、维修机械设备(不含特种设备); 销售日用品、计算机及辅助设备(不含计算机信息系统安全专用产品)、装饰材料; 零售机械设备、五金产品。(领取本执照后, 应到区县住建委(房管局)取得行政许可。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。)
状态	在业

北京新侨国际企业管理有限公司持有由北京市顺义区人力资源和社会保障局颁发的编号为(京)12087 号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自 2014 年 11 月 20 日至 2017 年 11 月 19 日。

(12) 北京多宝力劳务派遣有限公司

公司名称	北京多宝力劳务派遣有限公司
注册资本	200.00 万元
公司类型	有限责任公司(法人独资)
营业执照注册号	110113011470129
法定代表人	韩峰
住所	北京市顺义区天竺镇小王辛庄南路 10 号
成立日期	2008 年 11 月 24 日
经营期限	2008 年 11 月 24 日- 2038 年 11 月 23 日
经营范围	劳务派遣、接受委托提供劳务服务(以上两项不含对外劳务合作、排队服务、代驾服务); 仓储服务(不含危险化学品); 货运代理; 分批包装; 销售电子产品、五金交电; 保洁服务; 装卸服务; 物业管理; 求职、用人登记, 用人推荐; 职业指导、咨询服务; 职业供求、职业培训信息的收集和发布; 介绍地区之间、单位之间的劳务输出与输入。(人力资源服务许可证有效期至 2018 年 04 月 20 日)。(领取本执照后, 应到区县住建委(房管局)取得行政许可。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。)
状态	在业

北京多宝力劳务派遣有限公司持有由北京市顺义区人力资源和社会保障局颁发的编号为（京）12008号的《劳务派遣经营许可证》。有效期自2013年11月01日至2016年10月31日。

综上，主办券商认为，与公司签订劳务派遣合同的公司都具有符合相关法律法规的资质。

2、与公司合作的劳务派遣公司基本情况及资质情况如下：

报告期内，公司签订的劳务派遣协议具体情况如下：

序号	劳务派遣单位名称	劳务派遣单位义务	公司义务	管理费用	协议期限
1	海南新珠江人力资源开发管理有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	40元/人/月	2014年1月3日-2016年1月2日
2	云南思瑞达劳务派遣有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	50元/人/月	2014年6月1日-2015年5月31日
3	西安环球劳务派遣有限公司咸阳分公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	50元/人/月	2014年6月1日-2016年5月31日
4	陕西天道勤人力资源管理有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	50元/人/月	2015年7月1日-最后一名劳务派遣工合同到期
5	湖南锐博人力资源服务有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于	40元/人/月	2014年12月1日-2015年

		司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	生育计划、意外或工伤事故产生的费用		11月31日
6	长沙正凯劳务派遣服务有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	40元/人/月	2015年1月1日-2015年12月31日
7	吉林省翰德人才咨询有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	40元/人/月	2015年7月10日-2016年7月9日
8	北京瑞玛克咨询服务有限责任公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	60元/人/月	2015年7月2日至2016年7月1日
9	北京新侨国际企业管理有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	60元/人/月	2015年7月2日至2016年7月1日
10	北京多宝力劳务派遣有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	50元/人/月(自主招聘)60元/人/月(派遣公司推荐)	2015年1月10日-2016年1月10日
11	北京瑞玛克咨询服务有限责任公司天津分公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	70元/人/月	2015年9月1日-2016年1月31日
12	天津天保人力资源开发有限责任公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤	70元/人/月	2015年2月1日-2017年1月31日

		录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	事故产生的费用		
--	--	---------------------	---------	--	--

五、公司商业模式

（一）物业服务模式

公司主要物业服务模式是基于自身多年的物业管理服务经验，以“五星航空”服务为目标，保持物业管理服务的专业化水平；以星级酒店管理为参照，推动物业管理服务的规范化、标准化流程，为住宅、商业物业及其他机构提供专业的物业服务。特别是依靠集团资源，公司在海南省内拥有大量的优质客户，如海口海航大厦、海口美兰国际机场、海口市人民医院、三亚凤凰国际机场、三亚航空旅游职业学院等。

承揽阶段，业务人员通过对市场信息的跟踪，获取楼宇开发和相关需求信息，各职能部门支持配合业务人员设计方案参与投标，中标后公司与开发商或业主进行谈判、签订合同。无论是否为关联客户，公司均主要通过竞标的方式获取物业服务合同。在服务海航集团方面，公司凭借对客户需求的精准把握以及“一体化”的服务能力，在与业务对手竞争时占得先机，扩张业务规模。依靠专业化、精准化的一站式的综合物业服务，公司在竞争激烈的外部市场也获取许多业务合作机会，使客户产生较高的品牌认知度和服务依赖度。

营运阶段，对公司的大客户海航集团，施行“一条龙”式综合服务体系，对于外部客户，公司在部分管理项目上也已实现“一条龙”式综合服务。

由于集团及公司在海南省内的品牌效应，以及公司过往管理项目的客户积累。目前，潜在客户需求已超过公司实际项目承接能力。因此公司在项目承揽阶段即会对项目整体的优劣性及潜在收益进行分析，筛选相对优质项目，保证公司的收益率。

目前，公司将服务内容分为写字楼、公共服务、住宅、临港临空、餐饮五种业态。

对于写字楼项目，写字楼作为物业管理业态中附加值最高的一类，既能提升物业公司的盈利能力，也能体现一家物业公司的管理水平，是当下物业公司核心

竞争力的体现。公司作为多家甲级写字楼的管理者，拥有成熟的项目运作模式。同时公司为业主提供内部团膳服务，从而增加客户黏性及扩大收入渠道。写字楼类项目是公司主要的盈利来源。

对于住宅类项目，社区作为零售产业链的最后一个环节，蕴含巨大的商业机会和市场空间，而物业企业具有独特的优势。公司据此为方便业主，提供如家政、收发、商超配送等各类日常便利服务，以提升客户对服务的满意度及公司品牌价值。

对于公共服务业的物业管理而言，公共安全及秩序维护永远是第一位，在服务细节方面，对服务人员进行应急专业培训，确保在突发状态下能及时提供应急保障服务。

对于临港临空项目，根据行业特性，在保证安全为首任的同时，为客户提供尊贵式服务，该等项目有较强的窗口效应，优质的服务将有助于提升城市形象。对此，公司始终坚持安全第一、以客为尊的服务理念，彰显窗口服务形象，为业主的星级评比和品牌建设做出积极贡献。

对于餐饮项目，公司始终把食材的质量放在第一位，即使导致毛利率下降也始终坚持。因此，公司的团膳业务得到了客户的一致好评。同时，优质的团膳服务也为公司的服务模式赢得了良好的声誉，成为公司在物业管理业务中的一大亮点。

（二）业务外包模式

由于物业管理行业是典型的劳动力密集型行业，日常清洁、绿化、秩序维护、搬运、维修机电和家政等业务都需要大量的基础人工，随着近年来人力资源成本的急剧上升，大量的基础劳动力需求必须依靠项目所在地解决。若采取管理项目全国化的方式，不仅会导致经营毛利率下滑，而且会使内部人力资源管理效率降低，再者，公司目标是成为物业服务行业的高端服务供应商，对于部分技术含量低、可替代性强、附加收益少的业务，在公司发展战略中的重要性将不断降低。

因此，经过多年物业管理经验的沉淀，公司逐步开始对主营业务进行一定的升级，将部分技术含量较低，附加值不高的业务如保洁、秩序维护、搬运等服务逐步进行外包。

为了减少低附加值业务在公司总收入中的比重，提高专业化管理水平，公司于 2014 年 3 月 1 日启动用工形式调整方案，对母公司秩序维护、保洁等业务推行外包试点工作。根据《物业管理条例》第四十四条“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”的规定。公司将部分项目的部分服务内容进行业务外包，并与承包方签订《业务外包合同书》。秩序维护方面，2015 年初已实现对海口海航城、第一物流园、昌江项目中的秩序维护业务外包；2015 年底秩序维护业务实现全部外包。保洁外包方面，计划在 2015 年中实现海南省内项目保洁业务外包全面覆盖，2015 年底海南省外项目全部实现保洁业务外包。预计在 2015 年底将劳务派遣工比例降至 20%以内，并承诺 2016 年 3 月 1 日以前将该比例降至 10%以内。

公司对外包业务采取按月考核的模式，由项目经理按每月项目实际工作人数及服务质量分别给予评分，填写“业务外包月度考核汇总表”，然后由项目部填写“外包服务验收评审表”，并填写“关于支付 XX 外包费用的请示”提交公司物业管理部审核，审核通过后，公司综合管理部对人员费用定价标准复核、计划财务部对结算及付款流程进行审核，确认无误后与对方结算、付款。公司根据《业务外包管理办法》对相关劳务人员进行管理，并敦促外包公司对具体外包业务制定相应管理制度、工作流程和要求。同时，公司各职能部门及项目部对外包业务进行定期或阶段性检查，密切关注承包方的履约情况，建立即时监控机制，当发现不符合服务标准或偏离合同约定等情况时，要求承包方相关人员进行调整改进。

未来公司将利用过往经营积累的人才优势，主要依靠物业策划、租赁管理及互联网效应，将各物业点利用互联网进行连接，整合物业资源；对接优质的地产开发企业，和开发商同步介入项目并提供高端的物业管理服务，创造更高的服务附加值，也为业主提供更好的服务体验。

（三）盈利模式

作为一家主要提供物业管理服务的公司，根据与地产开发商、业主或其他委托方客户签订的物业管理合同，收取包括秩序维护费、卫生管理费、保洁服务费、绿化维护费、公共设施维护费、公共设施分摊费和停车费在内的各项物业管理费

用,超出公司各项支出的部分形成公司的盈利。公司的盈利模式主要有包干模式、酬金模式。

1、包干模式

包干模式是指由业主向公司支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由公司享有或者承担的物业服务计费方式。

在包干模式下,不论管理的好坏、经营的亏盈,均由物业管理企业承担,而与业主无关。实行包干模式的前提是对物业服务费标准双方事先要有约定和承诺,即包干的具体额度。通常,对有政府指导价的物业服务类型的物业服务收费实行包干模式。

2、酬金模式

酬金模式是指公司在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

在酬金模式下,预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业管理企业的酬金。预收的物业服务支出属于代管性质,为所缴纳的业主所有,公司不能将其用于物业服务合同约定以外的支出。酬金模式实质是实报实销制,公司按照双方协商确定的预算预收基本费用,决算时向业主多退少补。在这种模式下,公司只赚取业主事先约定好的酬金部分(酬金可事先约定提取比例或固定额度)。

此外,公司通过经营物业团膳业务收入,超出运营支出部分,也会形成一部分盈利。2013年、2014年、2015年1-6月,公司团膳业务收入的毛利率分别为13.04%、7.72%和5.78%。团膳业务收入的毛利率在报告期内逐年下降,主要原因为:由于公司致力于提供高质量的膳食菜品,提升客户体验,推广团膳业务,所用果蔬、肉类、粮油等食材价格逐年上升,但员工餐的价格相对固定。然而公司仍坚持所提供食材的质量,确保客户满意度,提高综合服务品质,以此保证对客户、特别是写字楼类高附加值客户的黏度,提升公司的差异化竞争力。

六、所处行业基本情况

(一) 行业概况

1、公司所处行业

公司的主营业务为物业管理服务，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70房地产业”；根据股转系统颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“房地产业中的物业管理（K7020）”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与所属行业：代码（GB/T4754-2001）》，可细分为“房地产行业中的物业管理（K7020）”。

2、行业相关法律法规

根据国务院公布的《物业管理条例》，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。其中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。

3、行业内主要法规政策

（1）法律层面

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》；

（2）行政法规层面

国务院制定的《物业管理条例》；

（3）行政规章层面

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

（二）公司所处行业的市场发展概况

1、公司所处行业的市场现状

经过 30 多年的发展，行业自身不断发展壮大。目前我国物业管理行业无论是企业数量、从业人数、人员素质、覆盖范围，还是经营能力、服务水平、服务内涵都在不断提高和增强，截至 2014 年底，我国物业管理行业已超过 10.7 万家企业（2012 年底为 7.1 万家），700 多万从业人员（2012 年底 612.3 万人），管理各类房屋面积 180 亿平方米（2012 年底 145.3 亿平方米），年营业收入超过 8,100 亿元，全国共有 5 万多人获得物业管理师资格。

从具体业态来看，百强企业居住物业服务在管面积均值为 1105.3 万平方米，同比增长 13.7%，仍是百强企业最主要的物业服务类型；百强企业商业物业和办公物业在管面积分别为 148.7 万平方米和 271.1 万平方米，同比增长 18.6%和 17.3%，商办物业增速明显加快。另外，受我国社会经济转型升级及产业结构调整积极影响，公共物业与工业物业也成为百强企业重要的业务发展领域。

2、公司所处行业的市场需求情况

（1）城镇化比例的提升

根据国家统计局发布的年度经济数据，2014 年末，中国城镇化率为 54.77%，（2013 年城镇化率为 53.73%），比上年提高 1.04 个百分点，与发达国家已接近或高于 80%相比，仍有一定差距。从城乡结构看，城镇常住人口 74,916 万人，比上年末增加 1,805 万人，乡村常住人口 61,866 万人，比上年末减少 1,095 万人，正因如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。预计在未来二十年内，我国城镇化率仍将以每年一个百分点左右的速度稳步增长，这对于未来物业管理服务市场容量的增加将具有较为明显的推动作用。

（2）智慧城市的推广

2012 年，国家住房和城乡建设部办公厅关于开展国家智慧城市试点工作通知，建办科[2012]42 号文件，《国家智慧城市试点暂行管理办法》出台，各地市陆续出台当地智慧城市指导标准。

2013 年智慧城市试点启动，住建部先后将两批共 193 个城市列入智慧城市试点名单。智慧城市在各级政府的推动下不断涌现和发展，320 多个城市投入 5,000 亿元建设智慧城市。这其中对物业企业而言蕴含着巨大的商机。

而随着智慧城市概念的不断推广，物业服务的概念和范围也日新月异，对物业设施和服务的智能化升级也是一个巨大的市场，据《2014-2018年中国物业服务商业模式与市场投资风险预测报告》显示，物业服务管理的智能化与信息化是物业服务管理的必然趋势。部分城市的一些物业公司在日常管理中，已经能够运用现代控制技术、自动控制技术、通信技术等高技术和相关的设备系统实现对物业及物业设施设备、物业环境、物业消防、秩序维护等的自动控制和集中管理。该种运营模式不仅全面提升企业水平，打造了自己的服务品牌，而且实现了规模化、节约化经营模式，拉大与竞争对手的差距，抢占市场商机。因此其已成为当前物业管理企业竞争制胜的关键筹码。

（3）安防概念的高速发展

根据《中国安防行业“十二五”（2011~2015年）发展规划》，2015年中国安防行业总体市场规模可达到5,000亿元。行业构成方面，安防工程及服务与安防产品基本各占一半。而安防工程及其配套服务有相当大一部分是和物业提供的基本服务相配套的，未来随着安防智能化水平的提升，以及与建筑智能、交通智能等城市智能模块的结合，相应的物业管理服务模式将发生重大变化，仍将保持高速增长。

（三）影响行业发展的有利、不利因素及行业可能存在的风险

1、有利因素

（1）政策法规日趋完善

法律层面上有全国人民代表大会通过的《物权法》，最高人民法院发布的两部司法解释。在行政法规层面上，有国务院发布的《物业管理条例》。在行政规章层面上，有《物业管理收费管理办法》、《住宅专项维修资金管理办法》、《物业管理师制度暂行规定》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业管理企业资质管理办法》、《业主大会和业主管理委员会指导规则》等。截至2014年底，全国31个省自治区直辖市有20个颁布了条例，4个颁布了管理办法和规定，27个省会城市有16个颁布了条例，4个制定了办法，3个制定了规定。物业管理的法规体系目前已基本建立。

（2）经营运作模式多元化

从以住宅为主向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、寺庙、步行街、街道，以及各类城市综合体等管理的全面介入，从清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修等四项基本服务，向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租售等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加价值和边际效益，体现出物业管理范围覆盖的巨大潜能和丰富的商业价值。

（3）服务产业链不断延伸

物业服务产业链的拓展，带动了修改服饰、电子商务、健康文化、物流配送等众多相关产业的发展，发挥出对扩大内需、拉动经济增长的积极作用。并不断通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，将来也会形成一批走规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业综合服务运营商，并改变传统的物业服务运作模式；

（4）社会价值的需求

物业管理对公共秩序的维护、社区管理的参与、社会责任的担当、以及协助政府开展安全防范职能方面都发挥着重要作用，并成为城市管理不可或缺的重要组成部分。在奥运、世博、汶川地震、新疆抗暴、冰雪灾害、台风侵袭等重大事件中，物业管理行业都发挥了作用，证明了物业服务队伍已经成为社会建设的生力军，是重大活动和抢险救灾中一支不可忽视的有生力量。随着城镇化建设的加速，现代物业管理行业将会迎来更加广阔的市场。

2、不利因素

（1）科学的物业消费观念尚未深入人心

当前，虽然有相当数量的物业业主已经从计划经济时代的无物业管理的福利房、公租房内搬迁至现代化的社区，但消费观念仍没有改变。要么认为物业管理根本没有存在的必要，要么认为物业公司收取了物业费就应该“无所不干”。一旦与期望产生差距就产生仇视抵触心理。因此，本行业仍然需要足够的时间、足够的投入、足够的宣传去改变消费者心中的固有认知，培养客观、科学的物业消

费理念。

（2）部分物业管理企业自我定位不清，片面追求利润最大化

目前市场上物业管理公司接管项目的途径，绝大部分还是通过前期开发商选定，甚至是开发商自营的物业公司，由小区或写字楼业主自发成立业委会后聘用的物业公司尚数少数。部分物业管理公司以小区管理者身份而不是服务供应商身份与业主打交道，这种自我定位不但拉大了双方的距离还闭塞了双向的沟通渠道。加之物业行业整体利润水平不高，部分规模较小、资质较低的物业管理企业只着眼于短期利益，罔顾业主权益，令行业的整体形象受到损害。

3、风险特征

（1）经营过程风险

经营过程中的风险涵盖企业具体经营项目的设计、定位、营销策略，以及具体实施的全过程。其中特别值得关注的有以下几类：

①服务质量的**风险**：在物业经营管理活动中，始终存在服务质量风险，特别是有关特种经营项目。以餐饮为例，从事餐饮经营，首要问题是食品卫生安全。由于忽视食品安全而导致群体中毒事件为物业企业在餐饮经营中的巨大风险。

②突发事件的**风险**：对于突发事件，通常很难事前预料和准确把握。一般来说，合同中对突发事件的性质均有明确的规定，通常归入不可抗力的范畴。可突发事件一旦发生，仍将对企业的经营造成巨大且直接的影响。

（2）财务风险

在物业经营管理活动中，存在开发商或委托方要求物业服务企业垫付经营性项目所需开办费用的情况，该行为会对企业带来很大的财务风险。甚至部分开发商或委托方会以无法偿还垫款为由，提出更为苛刻的条件，给物业公司的经营带来很大困难。

（3）管理团队的风险

随着行业内竞争的加剧，以及管理层对技术或市场掌握程度的增强，可能会出现关键管理者、关键技术骨干集体流失的情况。这不仅会对企业的业务质量造成影响，甚至会危及企业的生存。

（4）政策环境变化的风险

这是指因国家政策变化给物业经营管理带来的风险。例如城市改造拆迁，进城务工人员季节性停工，最低工资标准及社会保障制度的调整，有关税收政策的变化等，都需要物业服务企业和具体经营者高度关注，做到提前预防风险的发生。

（四）公司的竞争优势

1、公司依托海航集团的资源优势，业务规模有保障

自 1993 年创业至今，海航集团历经 20 余年的发展，已从单一的地方航空运输企业发展成为以航空、实业、金融、旅游、物流为支柱的大型企业集团，业务版图从海南一省初步发展到全球布局。经过 20 多年的艰苦创业，至 2014 年，海航集团已跻身中国 500 强企业第 99 位。2015 年 7 月，海航集团首次登榜《财富》世界 500 强，位列第 464 位。

海航基础作为海航集团旗下以优势地产为项目先导、产融结合的金融地产商，截至 2014 年 9 月底，投资项目遍及全国 40 多个城市，开发项目 33 个，在建面积 500 万平方米，在售面积近 100 万平方米；持有写字楼、商业、酒店、公寓等物业项目 20 余个，面积达 150 万平方米，并打造了中国集、YOHO 湾商业综合体等一系列具有海航特色的核心产品。公司作为海航集团旗下拥有丰富物业服务保障能力的企业，能够为海航集团各地产项目提供全面、优质的物业管理服务，伴随着海航集团地产项目的扩张，公司的物业管理区域也随之扩展至项目所在区域。

作为海航集团的下属企业，公司拥有强大的集团资源共享优势，其服务内容涵盖“吃、住、行、游、购、娱”社会民生领域，除常规物业服务外，还能为主单位的宾客及全体工作人员提供具有海航特色的商务办公、旅游休闲等超值附加服务。

2、技术齐全、功能完善，具备承接各类物业项目管理能力

公司具有一级物业管理资质，是海南本土管理业态最广、服务规模最大的物业服务企业之一，其业务按管理分工分为物业服务与餐饮服务两大部分，其中物业服务除常规住宅、写字楼、商场等物业项目外还具备丰富的政府机关物业、机场物业、医院物业、学校物业等各类特种物业服务经验；餐饮服务除了保障海南

省委、省政府、检察院、地税局、医院、学校等国家政府及企事业单位的餐饮服务外，还独自承担飞行员、船员、海员（特业人员营养餐）、国家领导人、省委省政府重要宾客等就餐保障以及宴会接待任务，服务质量在同行业中位居前列。

公司自 2000 年成立至今，在充分保障海航集团所有干部员工衣食住行的同时，积极践行社会责任，主动承担政府、医院、学校、保障性住房等公益性单位的物业管理以及餐饮服务等工作，获取社会以及同行业的广泛好评（首届海口市物业口碑测评中获得“金牌物业”第一名）。另外，提供具有海航特色的个性化服务，针对 VIP 客户的生活习惯和个性需求，能够充分发挥海航集团的庞大资源优势，迅速有效地组织协调，为高端客户提供个性化的服务。

3、借助互联网+的服务模式升级

物业服务系统 V1.0 首批六个项目已启动，在物业市场统筹化管理，综合物耗开源节流，以及调动基层员工工作积极性方面都显现出了较好的作用，在海南省物业互联网+概念实施上已处于领先地位。面对公司众多的物业服务项目，V2.0 物业服务系统研发计划即将启动。

通过建设物业服务系统 V1.0，可统一制度、流程、标准、规范和操作指引，并固化至信息系统，提升公司运营的整体水平，提升客户对服务的满意度，提升公司的品牌价值。从物业基础服务出发延伸至其他增值服务，予以客户（业主）更为便捷的生活方式及服务体验。通过“互联网+”的模式解决现有问题，使互联网思维在传统物业模式上得以体现，解决传统物业服务模式带来的一系列诸如沟通效率低下、突发情况反应缓慢、服务设施利用率低等问题。

目前物业服务系统 V1.0 已在公司五大业态试点项目（住宅、写字楼、临空临港、公共类、餐饮）上线试运行，并实现了项目基础资源管理、财务管理、客户服务、工程设备管理、卡位管理、决策支持管理等功能的应用。在此基础上开发了公司专业厨师上门服务的私厨移动 App，未来用户可使用私厨移动 App 在线挑选擅长不同口味、不同风格的美食厨师上门服务。服务菜品涵盖川、粤、鲁、琼、东北菜系，在四菜、六菜、八菜的常规服务之外，还可提供月子餐、家庭聚餐等。下单用户可自行购买原料，也可由平台代买，实现足不出户便能享受到名

厨私人订制的大餐。

2016 年公司将全面推广物业服务系统 V1.0 应用到公司所管理的全部物业项目上，同时优化升级系统实现互联网+物业、智慧物业、智慧社区云平台，实现移动品质核查、移动维修调度、移动设备巡检维保、移动物料仓库等应用，有助于实现项目现场运行效率提升及成本降低。公司将依托物业服务系统平台，尽快实现物业管理服务向移动基础服务、业主移动社区 O2O 商家服务、业主移动社区电商服务及社区其他服务的转型与升级，提升对业主服务的便捷和效率，提高业主服务满意度，真正成为社区业主 O2O 增值业务整体运营及服务商。

七、业务发展目标

（一）总体发展战略

1、愿景

成为现代化物业服务供应商。

2、战略目标与定位

公司致力于成为高品质物业管理服务型企业，通过智能化、信息化解决方案，为客户提供高水平的物业管理整体服务。

在业务层面，公司将加强前端物业设施及服务与后端信息化设备及基础架构的结合，形成整体项目解决方案，全面提升客户体验的层次；将单次项目服务与持续服务相结合，提升单一客户收入贡献；优化公司的收入结构，积极扩大集团外客户群体。成为国内高品质物业管理服务领域的领先企业。

（二）未来两年战略目标

1、丰富市场覆盖路径，通过海航集团网络，获取更多市场机会

公司计划建立丰富的市场覆盖路径，覆盖外部市场，用以提升外部客户销售收入贡献占比。主要路径包括：服务直销路径；集团合作开发路径；合作客户再开发路径；国际领先物业企业合作路径。

目前公司已与世邦魏理仕地产咨询服务公司、第一太平戴维斯物业管理公司、高力国际集团公司三家建立了顾问合作关系，并已进驻现场，开始实施顾问

服务。通过双方的合作，公司将结合自身实际并糅合其项目管理模式和管理理念，打造独具一卡通物业特色的精品物业服务品牌，全面提升公司的服务品质和管理水平。

公司在全力拓展海南市场的同时，还在天津、上海、西安、长春、三亚等地设立了分公司开展业务。另外，公司于 2015 年 6 月收购集团内两家物业公司，进一步整合了集团内部资源，优化人员结构，提升运营效率。

2、启动分公司拓展计划，增强区域市场控制力

公司总部位于海南海口，目前在北京设有两家子公司，在上海、长春、天津、西安、三亚、长沙、昆明等地设有分公司。

未来分公司、子公司定位于区域市场的市场管理、品牌与影响力管理，以及现场物业管理（前端），主要通过招募本地团队拓展分公司。同时配合启动海南省物业服务中心建设计划，未来根据拓展情况，组建网络化的物业管理体系，增强区域市场的控制力。

3、聚焦 O2O 商业价值，通过客户拉动服务

移动互联网、物联网等新概念和技术的出现及应用让 O2O 这一新兴的商业模式迅速普及至城市的各个角落，特别是社区 O2O 方面，新兴技术的发展（大数据分析、云服务、物联网）也拉进了传统企业和互联网企业的距离。

相比传统的商业聚集区，社区 O2O 有以下几点优势：

- （1）用户规模庞大、服务种类多样、人均消费较高；
- （2）细分领域刚性需求多，如针对上班族的家政、针对老年人的看护；
- （3）用户流动性低，维护成本小。

在社区服务领域，物业企业作为社区管理者具有绝对性的先天优势。因此，在餐饮外卖、家政服务、衣物洗涤、商超配送及老年看护等服务内容上，物业企业均能利用自己的“本土”优势为用户提供贴切、便利的服务。

公司管理层目前已关注到社区 O2O 中所蕴含的巨大商机，并着手布局公司在其中的地位和作用。目前公司在物业服务系统 V1.0 中已嵌入自助抄表、空闲车位、维修预约、能耗统计等方便业主的模块，并开始试运行，后期会根据用户

的反馈对系统功能做进一步的扩展和升级。

依托物业管理服务系统平台，公司将实现根据客户的反馈丰富与提高现有服务，实现从物业基础服务到聚焦客户体验的商业价值升级；依托稳定和庞大的客户群体，公司将实现与其他业态的资源交换与整合，提高客户的消费体验，解决传统行业痛点，使物业服务环节真正成为整个民生及零售产业链上的“最后一公里”。

4、借助互联网+战略，完成公司业务战略转型

公司目前客户涵盖政府、机场、医院、住宅、航校等多个行业，且大部分收入仍以传统物业服务实现，总体技术含量不高。物业管理行业是典型的完全竞争市场，对成本较为敏感，而业主对新型物业服务模式的接受度较高，社区内服务设施的完善更是受到业主的欢迎，让业主能够享受足不出户的服务体验。未来，公司一方面将自行开发并摸索社区 O2O 服务经营模式，另一方面也会通过并购和吸收其他服务团队等方式，扩大公司在社区 O2O 的市场份额和影响力。

（三）实现战略目标的主要措施

1、通过资本市场直接融资

公司将在新三板挂牌后启动融资计划，彻底打通与资本市场连接的通道，大幅提升公司融资效率，全面释放公司的业务发展潜力。

2、进一步优化核心流程

通过对结合公司业务的开展，梳理公司的核心流程，寻找可优化的环节，主要流程覆盖财务管理、销售管理、人才与技能管理、物业管理网络化、服务交付管理、市场管理、并购管理。

3、调整组织架构

公司将根据战略实施的需要形成岗位清晰、责任明确的组织管理结构。依照公司战略实施计划健全各项规章制度管理制度和激励及约束机制，保障公司决策、执行以及监督等工作的合法合理，使企业管理科学、简洁、高效。

4、实施领导力提升计划

对公司组织技能进行梳理，提炼出公司对领导力的定义和要求，主要从职业

度、合作能力、达成目标的能力三个角度入手。

对职能部门的核心团队进行领导力评估，结合发展策略和业务目标形成具体的领导力提升计划；注重核心骨干的实战能力，完善骨干人员轮岗制度；启动关键岗位的“导师负责制”，通过实际业务的“传、帮、带”提升关键岗位的储备深度，为未来业务扩张打好基础。

5、实施分公司拓展和并购计划，扩大公司经营规模

工作以拓展业务为前提、紧扣核心竞争力提升而展开，有效控制并购风险；具体实施时，根据合作团队的实际情况，可灵活安排管控机制、绩效管理模式，平衡整合期的管控强度。

区域市场选择方面，前期以“机会导向”为主要策略，不对区域做严格的限制，中后期注重总体布局，有针对性的加强个别区域市场的拓展力度。

第三节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

(一) 股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况

有限公司阶段，《公司章程》对股东、董事会、监事的权限职责划分基本明确，公司对发生在有限公司时期的股权转让、增资等重大事项都依法作出了股东决议。

2015年8月27日，股份公司创立大会通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，选举产生了第一届董事会、监事会非职工监事成员。第一届董事会第一次会议上，选举产生了董事长、副董事长，经董事长提名董事会聘任了总经理、副总经理、董事会秘书，经总经理提名聘任了公司其他高级管理人员。第一届监事会第一次会议上，经选举产生了监事会主席。至此，股份公司已依据《公司法》和《公司章程》的规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

2015年9月2日，股份公司召开了2015年第一次临时股东大会，审议通过《公司章程（草案）》，待公司在股份系统后生效，同时还审议通过了《关于公司股票申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司股票申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采取协议转让方式的议案》、《关于公司最近两年又一期<审计报告>的议案》、《关于确认公司最近两年又一期关联交易的议案》。在同日召开的公司第一届董事会第二次会议上，还审议通过了《关于确认<海航集团财务有限公司金融服务协议>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司股票申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》、

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，股份公司三会能够按照“三会议事规则”等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效。

(二) 投资者参与公司治理的情况

无。

（三）职工代表监事履职情况

2015年8月24日，公司召开职工代表大会，同意选举李耀章作为职工代表监事进入公司监事会，任期三年。李耀章自担任职工代表监事以来，均能按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求出席参加相关会议，并在历次监事会上行使了表决权利，在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了应有的监督和制衡作用。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

（一）董事会对现有公司治理机制的讨论

1、股东的权利

《公司章程》第三十四条规定，公司股东享有以下权利：（一）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；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。《公司章程》并就股东的诉讼权、股东对股东大会的召集权、提案权、表决权等权利作出了明确的规定。

2、投资者关系管理

《公司章程》第九章对投资者关系管理工作进行了专门的规定，内容包括了投资者关系管理工作中公司与投资者沟通的内容、公司与投资者沟通的具体方式。

3、纠纷解决机制

《公司章程》第十二条规定：“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，通过诉讼或仲裁

等方式解决。如选择仲裁方式的，应当指定明确具体的仲裁机构进行仲裁。”

4、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第八十三条规定：“第八十三条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者 2/3 以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应当有一至二名非关联股东代表参加计票和监票。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

《公司章程》第一百三十四条规定：“第一百三十四条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

由于目前公司股权高度集中，且股东均为关联股东，实行关联股东回避表决制度将导致关联交易无法提交股东大会予以表决，因此现行有效的《关联交易决策制度》第十五条对关联股东回避表决做出了特殊规定，当关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常的程序表决，并在股东大会决议作出说明。对此，一卡通物业出具如下承诺函：“海南一卡通物业管理股份有限公司目前股权较为集中，且股东均为关联股东，实施关联股东回避表决制度将会导致股东大会无法表决，因此本公司暂不实行关联股东回避表决制度。公司挂牌后将积极引入外部战略投资者，在具备实施关联股东回避表决的股东基础后，将严格按照相关规定，建立关联股东回避表决制度，提高公司治理水平，保护中小股东的合法利益”。

《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易管理制度》等内部管理制度中也对关联股东或董事在表决时的回避事宜作出了明确规定。

5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

公司制定了《公司组织架构与部门职责》、《档案管理规定》、《保密管理规定》、《绩效考核管理办法》、《财务管理手册》、《应收账款管理制度》、

《个人借款及备用金管理办法》、《成本控制管理办法》等财务管理、风险控制相关制度。

为建立及完善一卡通物业采购管理体系，合约采购部结合自身业务需要，制定了《一卡通物业采购管理手册》，《餐饮项目仓库业务管理办法》并不定期进行修订，形成以《一卡通物业采购管理手册》为基本准则，相关采购管理制度、业务通告互补的管理框架结构，确保食品原材料采购工作合规、高效进行。

付款体系方面，公司财务部门严格按照《餐饮询批价管理规定》、《关于规范一卡通物业预算类公文呈报及报销流程的业务通告》、《财务报销管理规定》、《关于全面加强一卡通物业经营类合同管理的业务通告》的规定流程对付款事项进行审批和确认，保证付款工作准确、合规、及时的进行。

公司餐饮项目正在运行的制度有《一卡通物业采购管理手册》、《餐饮询批价管理规定》、《财务报销管理规定》、《应收账款管理制度》、《关于全面加强一卡通物业经营类合同管理的业务通告》、《关于明确一卡通物业招标工作流程及注意事项的业务通告》等，正在修订的制度有《海南一卡通物业管理股份有限公司紧急采购管理规定》、《一卡通物业采购管理手册》。自 2013 年 1 月 1 日起，公司采购、付款制度运行情况良好，公司所有采购、付款工作均按照既定的制度来开展，流程规范、制度完善，能较好地确保采购及相应的付款行为合法合规，遵循公司制定的操作流程运行。

公司餐饮项目目前所有业务均为团膳业务，主要为业主方的员工用餐提供服务保障及为政府公共事业类单位等集体用餐提供餐饮服务，由对方单位统一支付或由员工进行充值后消费。公司并不存在一般饭店经营中的客户现金直接结算情况，不存在体外现金交易。对于员工充值涉及的现金部分，公司通过《收费员管理制度》等制度规范现金收款，目前一卡通物业所下发的制度如下：《关于明确一卡通物业预算类公文审批流程及财务类单据签批权限的业务通告》；《关于规范一卡通物业预算类公文呈报及报销流程的业务通告》；《一卡通物业固定资产管理办法》《收费员管理制度》等，财务部门依据以上制度对餐饮业务的销售、收款、资金管理进行财务体系建设及管控。

6、食品安全问题治理制度建设情况

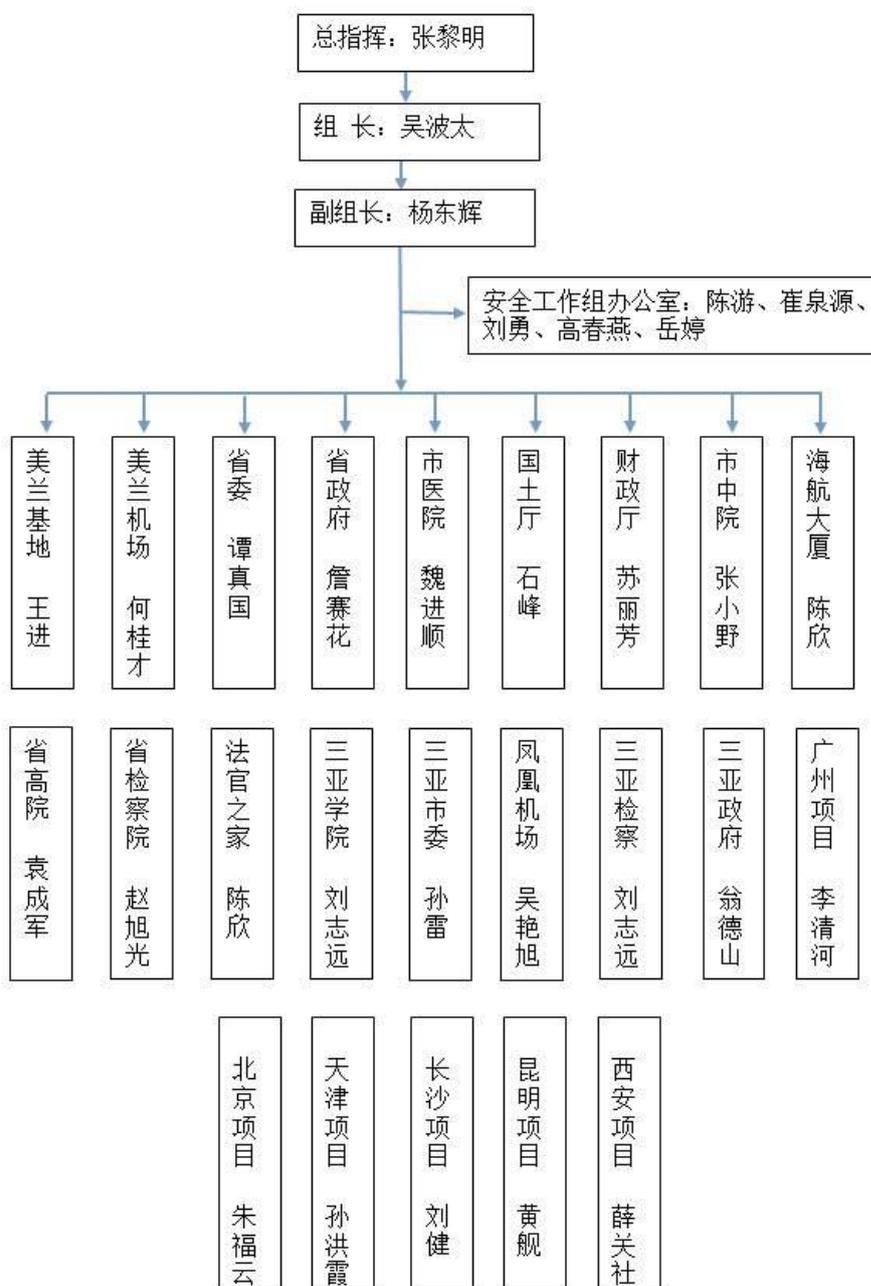
公司通过制定《餐饮服务从业人员健康及培训管理制度》、《餐厅食品安全管理制度》、《餐饮具洗消管理制度》、《餐饮服务食品安全管理制度》、《化工物品的储藏管理制度》、《食品添加剂使用安全管理制度》、《食品原材料采购索证索票、购进验收制度》、《厨房食品安全管理制度》、《食品冷藏管理制度》、《粗加工切配食品安全管理制度》、《烹调加工食品安全管理制度》、《备餐间食品安全管理制度》、《凉菜加工食品安全管理制度》、《裱花制作食品安全管理制度》、《面点制作食品安全管理制度》，并以此搭建质量内控体系，每日工作严格按照流程进行食品原材料验收、生产、销售，定期开展各项服务质量品质检查，针对存在的问题，提出整改要求，餐饮管理部对整改情况进行验收；对考评优秀的项目，采取奖励和表彰的激励措施，以上制度在内部得以很好的贯彻和执行，各餐饮项目持续良好地运行。

公司建立了采购询批价制度及供应商考核制度，食品原材料的采购，严格执行公司的采购管理制度，邀请有资质、有配送能力的供应商通过招投标确定框架供应商，为各食堂配送原材料，并根据《餐饮询批价管理规定》，每月组织由合约采购部、计划财务部、餐饮管理部及各食堂相关人员参加的市场询比价和定价；根据《供应商管理程序》，每季度、每半年、每年对框架协议供应商进行考核，以考核结果来管理供应商，优胜劣汰，确保餐饮原材料的质量。

各项目验收餐饮原材料时，确保原材料食品采购符合质量标准、卫生安全等要求，每次验收时注意产品的颜色、气味，并索证索票；对不合格的原材料坚决拒收，以保证食品原材料安全。对于以次充好、缺斤少两的行为，一经发现立即予以退货，并约谈供应商下发整改通知，情节严重者将纳入供应商黑名单，按照供应商管理规定和合同对供应商进行处罚。

公司为实现餐饮体系精细化，以及食品安全管理工作目标，根据《海南一卡通物业管理股份有限公司“安全阿米巴”工作方案》文件要求，成立了餐饮管理部安全管理工作组，工作组组织结构如下图所示：

餐饮管理部安全工作组及各安全小组组织结构图



工作组主要职责为：落实公司有关食品安全的各项工作要求，向公司管理层反馈相关安全工作进展情况；贯彻落实《海南一卡通物业管理股份有限公司“安全阿米巴”工作方案》及公司安全实施方案，完善餐饮管理部的安全管控；制定各餐饮项目安全考核办法和考核指标；制定各餐饮项目安全管理培训标准，审核各餐饮项目安全管理文件；根据公司对食品安全相关工作指令参与安全事

件、事故征候及安全事故的调查和处理；组织各餐饮项目员工进行相关安全学习，促进安全管理经验交流；负责定期或不定期抽查各餐饮项目安全工作开展情况，对相关责任人进行奖惩；定期组织召开餐饮管理部安全工作会议。餐饮管理部会不定期组织检查各餐饮项目落实“消防安全管理检查流程”的工作情况、不定期地组织各餐饮项目的消防安全培训与演练；各餐饮项目负责人每年都须签署安全责任状；公司安委会进行每季度食堂的消防安全质量检查。

公司副总经理张黎明负责分管餐饮业务，主抓餐饮安全生产运营和品质监督检查工作，各安全小组是落实各项安全工作的最终执行部门，明确了具体安全自控责任人，主要工作职责为：落实餐饮管理部安全工作组的各项工作要求，及时反馈相关安全工作进展情况；带领班组员工落实餐饮管理部年度安全工作计划，完善小组安全事项；带领班组人员贯彻实行餐饮管理部安全工作组制定的安全考核办法和考核指标；组织各班组成员进行相关安全学习及培训，制定安全管理培训标准，编制小组安全管理文件；根据项目安全工作组的指令参与安全事件及安全事故的调查和处理；定期组织召开小组安全工作会议。

并根据公司制定的《餐饮工作标准制定流程》、《绩效考核管理流程》、《服务运行品质检查流程》、《市场拓展及客户关系维护流程》、《投诉处理流程》、《食品安全管理及突发事件应急处理流程》、《仓库管理检查流程》、《消防安全管理检查流程》、《食品添加剂使用管理检查流程》、《设备、设施管理检查流程》、《VIP宴会接待流程》、《产品研发及试餐流程》、《厨师技能评定及试餐流程》、《餐厅食品安全检查流程》、《餐厅化工物品的储藏检查流程》、《食品原料采购索证索票、购进验收检查流程》、《各项应急预案标准流程》搭建管控体系及开展项目日常运营品质管理。

目前公司在管餐饮项目共 23 个，项目负责人作为食品质量安全控制人员，需具备：中专以上或同等学历；有从事食品安全管理工作的经验；参加过食品安全管理培训并经考核合格；身体健康并具有从业人员健康合格证明；工作经历无食品卫生安全事故案底。海南省食品药品监督管理局相关职能部门不定期的对部分食堂进行食品卫生检查，根据相关检查记录，未发现有不合格项。

在报告期内，公司未曾受到有关食品及其相关服务的投诉，也未曾受到相关部门对食品或餐厅卫生的调查及处罚。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的评估

公司董事会对公司治理机制的建设情况进行讨论和评估后认为，公司已根据公司的具体情况，建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，相应公司制度能保证股东尤其是未来的中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司已在制度层面上规定关联股东和董事回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。本公司目前股权较为集中，且股东均为关联股东，实施关联股东回避表决制度将会导致股东大会无法表决，因此本公司暂不实行关联股东回避表决制度。公司挂牌后将积极引入外部战略投资者，在具备实施关联股东回避表决的股东基础后，将严格按照相关规定，执行关联股东回避表决制度，提高公司治理水平，保护中小股东的合法利益。除此之外，自股份公司设立以来，其他制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效的执行各项内部制度，更好的保护全体股东的利益。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况

公司及其子公司、分支机构于报告期内因纳税行为所受处罚如下：

1、三亚市地方税务局凤凰分局于 2014 年 9 月 29 日对海航物业管理有限公司三亚分公司作出了《税务行政处罚事项告知书》（三亚地税罚告【2014】36 号），因纳税人在 2012 年 10 月 15 日至 2014 年 9 月 29 日期间未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料，被处罚金 1000 元。

2、三亚市地方税务局凤凰分局于 2014 年 12 月 1 日对海航物业管理有限公司三亚分公司作出了《税务行政处罚事项告知书》（三亚地税罚告【2014】16 号），因纳税人在 2014 年 12 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日 期间未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料，被处罚金 2000 元。

3、三亚市地方税务局凤凰分局于 2015 年 5 月 29 日对海航物业管理有限公司三亚分公司作出了《税务行政处罚事项告知书》（三亚地税罚告【2015】27 号），因纳税人在 2015 年 5 月 23 日至 2015 年 5 月 29 日期间未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料，被处罚金 100 元。

4、深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局于 2015 年 8 月 5 日对海航物业管理有限公司深圳分公司作出了《税务行政处罚决定书》（深国税龙罚处（简）【2015】17492 号），因纳税人在 2015 年 4 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间未按时向主管税务机关申报增值税，逾期 17 天，被处罚金 50 元。

5、深圳市龙岗区地方税务局于 2015 年 1 月 22 日对海航物业管理有限公司深圳分公司作出了《税务行政处罚事项告知书》（深地税龙罚告【2015】4681 号），因纳税人未按照主管分局的规定向主管税务机关办理纳税申报手续，被处罚金 50 元。

6、深圳市龙岗区地方税务局于 2015 年 1 月 22 日对海航物业管理有限公司深圳分公司作出了《税务行政处罚事项告知书》（深地税龙罚告【2015】4686 号），因纳税人未按照主管分局的规定向主管税务机关办理纳税申报手续，被处罚金 50 元。

7、深圳市龙岗区地方税务局于 2015 年 3 月 26 日对海航物业管理有限公司深圳分公司作出了《税务行政处罚决定书》（深地税龙罚【2015】12579 号），因纳税人未按照主管分局的规定向主管税务机关办理纳税申报手续，被处罚金 50 元。

8、深圳市龙岗区地方税务局于 2015 年 5 月 6 日对海航物业管理有限公司深圳分公司作出了《税务行政处罚决定书》（深地税龙罚【2015】20159 号），因纳税人未按照主管分局的规定向主管税务机关办理纳税申报手续，被处罚金 50 元。

9、应海口市大企业税收管理局 2013 年企业所得税自查的要求，一卡通物业对财务核算中的预提费用进行调整，自查报告显示，一卡通物业需补缴 2013 年度企业所得税 1,439,010.63 元及由此产生的滞纳金 274,131.53 元。

上述事项系公司的分公司处于建立初期，负责纳税申报人员对相关纳税法规了解不透彻，并非故意所为。公司及其分公司已于规定时间内缴清了上述罚款及滞纳金，并根据公司的说明，公司已对相关财务人员加强了管理，进行了税务方面的知识培训。

主办券商认为，公司已于规定时间内缴清了上述罚款，并按照整改要求对违

规行为作出改正。截至本公开转让说明书签署之日，未再发生新的类似事项，因此上述罚款事项不会对公司的持续经营造成重大不利影响，不属于重大违法违规行为，亦不会对公司在股转系统挂牌构成实质性障碍。

根据海南省地方税务局以及公司分支机构所在地的地方税务局出具的证明，确认公司在报告期内正常申报纳税，不存在重大税收违法违规行为记录。

综上所述，主办券商认为，公司的分支机构在报告期内虽然受到相关税务机关作出的行政处罚，但处罚金额较低，且经公司及时整改，规范了违法违规的情形。根据相关机构出具的证明，主办券商认为，公司在报告期内所受行政处罚不构成重大违法违规，不会对公司的本次挂牌产生不利影响。

根据海南省食品药品监督管理局出具的《证明》，公司自 2013 年 1 月 1 日以来至今，严格遵守国家、海南省关于食品安全、卫生的法律、法规和规范性文件的规定，未发生实物中毒等安全事故，各项食品安全、卫生防范措施符合标准，没有因违反食品安全、卫生法律、法规而遭到本局及本局下属机关调查或处罚的情形。主办券商及律师认为，公司在报告期内未受到相关部门对食品或餐厅卫生的调查，在食品安全、卫生方面未受到相关部门的处罚。

公司的餐饮业务全部是为业主提供团膳服务，其生产经营中主要废弃物为厨房垃圾。一卡通物业高度重视日常环保工作，严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《城市生活垃圾管理办法》的规定，依法按时足额缴纳餐厨垃圾处置费，并根据《垃圾清运作业指导书》的要求单独收集、存放厨房垃圾，并交由城市生活垃圾站收集进行处理，规范处理其生产经营中产生的厨房垃圾。公司日常经营遵守相关环保规定，日常运营符合相关法律法规的规定。根据公司出具的说明并经主办券商及律师查阅海口市环保局网站公示信息，未发现公司存在因违反国家有关环保方面的法律法规而受到有关环保方面处罚的情形。

根据海口市公安消防支队于 2015 年 7 月 29 日出具的《责令限期改正通知书》，海口市公安消防支队对公司负责的海航大厦项目进行消防监督检查，发现存在以下具体问题：“地下室未设应急照明灯，个别疏散指示标志亮度不足；稳压泵故障；柴油发电机房的气体灭火系统未接通，配电房的其中一块防火玻

璃损坏”，对于上述问题，责令公司于2015年10月12日前改正。

接到上述《责令限期改正通知书》后，公司已按照消防支队的要求采取措施，确保消防安全。2015年10月15日，公司已收到海口市公安消防支队的消防监督检查记录，确认前述问题已整改完毕。

根据公司出具的说明并经主办券商及律师核查，报告期内，一卡通物业能够严格遵守国家、海南省有关消防的法律、法规和规范性文件的规定，除上述情况外，公司日常消防检查合法合规，公司未因消防问题而受到消防部门的处罚。

综上，经主办券商及律师核查，报告期内，无相关主管部门对公司食品、卫生、环保、消防等问题进行调查、处罚的情形。

根据公司提供的资料，经主办券商及律师核查，报告期内，公司合法合规经营，不存在因食品安全、卫生等问题而遭顾客投诉或索赔的情形，同时无相关主管部门对其食品、卫生、环保、消防等问题进行调查、处理的情形，报告期内，公司没有发生有关食品安全及餐饮服务的重大投诉事项，亦未发生食物中毒等安全事故。公司报告期内不存在因食品安全、卫生等问题造成的重大诉讼纠纷或顾客索赔案件。

综上所述，主办券商认为，公司及控股股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

四、公司的独立性

本公司拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开。

（一）业务独立

海航集团及其下属公司为公司的大客户，同时海航集团为公司的控股股东。虽然公司的业务经营目前在一定程度上需服务于海航集团在集团内物业服务需求的政策和安排，在经营上仍存在一定的股东依赖风险，但公司具有独立的采购、销售业务体系，独立签署各项与其经营有关的合同，独立开展各项经营活动，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）资产独立

公司具备与运营有关的配套设施、办公设备及工具等，具有独立的原料采购和服务对接体系，其资产具有完整性。公司资产与控股股东、实际控制人的资产严格分开，公司目前业务和生产经营所需资产的所属权完全由公司独立享有，不存在权属纠纷。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营而损害公司利益的情况。

（三）人员独立

公司员工的人事、工资、社保等均由公司综合管理部独立管理。公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在公司的控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；公司的财务人员也未在公司的控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职或领薪。

（四）财务独立

公司设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了符合有关会计制度要求的独立核算的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开户，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，对各项成本支出和其他支出及其利润等进行独立核算，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预的情况。

经核查，主办券商认为，公司资金管理独立，但报告期内未制定有效措施规范关联资金拆借；为防止未来出现关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的情形，公司已在《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度对关联资金拆借作出明确限制，该等措施合法有效。

经主办券商核查，截至本公开转让说明书签署之日，公司的控股股东、实际控制人及其关联方不存在占用公司资金的情况，不存在公司为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

（五）机构独立

公司建立了股东大会、董事会、监事会，完善了各项规章制度，法人治理结构规范有效。公司建立了独立于股东适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，形成了独立完善的管理机构和生产经营体系。公司及其下属各职能

部门与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在隶属关系，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置、经营活动的情况。

五、同业竞争

（一）同业竞争情况

1、报告期内，一卡通物业控股股东、实际控制人所控制的企业中从事与一卡通物业主营业务相同的物业管理业务的企业为北京亿城和北京太平。为了避免同业竞争，一卡通物业分别收购了北京亿城 100%的股权和北京太平 51%的股权，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“九、报告期内的资产评估情况”之“（一）公司收购北京太平 51%的股权”及“第四节 公司财务”之“九、报告期内的资产评估情况”之“（二）公司收购北京亿城 100%的股权”。另，公司已于 2015 年 9 月 21 日收购北京太平余下 49%的股权，完成对其 100%控股，目前正在办理工商变更。

2、经主办券商核查，一卡通物业的主营业务为物业管理服务。根据公司提供的主要关联方文件资料并经查验，同一最终控制人控制下的关联方存在与一卡通物业经营范围重合的一共 79 家情况，其中 72 家并未实际经营物业管理业务，另外 7 家仅从事对自有物业的物业管理业务，具体情况如下表所示：

在报告期内无实际经营物业管理业务的 72 家企业基本情况如下表所示：

序号	公司名称	主营业务
1	北京海航养正地产开发有限公司	未实际经营
2	北京正达明泰商贸有限责任公司	未实际经营
3	北京恒实房地产开发有限公司	未实际经营
4	北京海航盛景房地产开发有限公司	未实际经营
5	北京海航宋庄投资开发有限公司	未实际经营
6	天津堂庭商业管理有限公司	未实际经营
7	大连宝富隆房地产开发有限公司	未实际经营
8	大连海航长江置业有限公司	未实际经营
9	延边琵岩山旅游开发有限公司	未实际经营
10	承德市双滦区海建房地产开发有限公司	未实际经营
11	北京海航鑫云投资管理有限公司	未实际经营
12	北京海航并进投资管理有限公司	未实际经营

序号	公司名称	主营业务
13	北京海航福鑫投资管理有限公司	未实际经营
14	北京海航福润投资管理有限公司	未实际经营
15	北京海航鑫达商业管理有限公司	未实际经营
16	西北海航置业有限公司	未实际经营
17	青春潮娱乐有限公司	未实际经营
18	武汉海航地产发展有限公司	未实际经营
19	山东海航实业有限公司	未实际经营
20	青岛民生国际商业管理有限公司	未实际经营
21	文昌迎宾馆有限公司	未实际经营
22	五指山海航旅游开发有限公司	未实际经营
23	保亭宁远四季酒店投资有限公司	未实际经营
24	云南海航置业有限公司	未实际经营
25	湖南海航实业投资有限公司	未实际经营
26	海航速运投资（上海）有限公司	未实际经营
27	亿城投资集团上海有限公司	目前未注资
28	广州海航地产开发有限公司	关停企业
29	梅州海航实业发展有限公司	关停企业
30	北京海航基础投资有限公司	房地产租赁
31	北京东方京海投资有限公司	房地产
32	北京科航投资有限公司	房地产
33	北京亿城房地产开发有限公司	房地产项目开发；销售商品房
34	大连港连房地产开发有限公司	房地产项目开发；销售商品房
35	江苏亿城地产有限公司	房地产项目开发；销售商品房
36	苏州万城置地房地产开发有限公司	房地产项目开发；销售商品房
37	天津亿城地产有限公司	房地产项目开发；销售商品房
38	天津亿城山水房地产开发有限公司	房地产项目开发；销售商品房
39	三亚海航城投资开发有限公司	房地产
40	三亚海航欢乐天涯投资开发有限公司	房地产
41	三亚海航凤凰投资开发有限公司	房地产
42	海航实业集团有限公司	资金管理平台
43	陕西檀香园置业有限公司	房地产
44	西安曲江华平置业有限公司	房地产租赁
45	亿城集团上海投资有限公司	房地产项目开发
46	北京阳光四季花园房地产开发有限公司	房地产项目开发
47	长春海航地产开发有限公司	房地产开发
48	长春美丽方民生购物中心有限公司	购物商场
49	四川鸿景实业有限公司	房地产开发
50	重庆鼎瑞地产开发有限公司	房地产租赁
51	北京新生医疗投资管理有限公司	房租，医疗器械 I 类销售
52	上海大新华雅秀投资有限公司	租金
53	上海淳大酒店投资管理有限公司	住宿及餐饮

序号	公司名称	主营业务
54	西安海航地产开发有限公司	房地产开发
55	西安三棵树商贸有限公司	商品批发零售
56	西安兴正元购物中心有限公司	商品批发零售
57	咸阳蓝海临空产业发展有限公司	房地产开发
58	西安海航置业有限责任公司	房地产开发
59	海航集团西北总部有限公司	房地产开发
60	广州寰城实业发展有限公司	项目建设中
61	广州海航投资有限公司	企业自有资金投资;投资管理服务
62	广东兴华实业有限公司	房地产项目开发
63	深圳置地坂田有限公司	房地产项目开发
64	深圳宝源置地有限公司	房地产项目开发
65	深圳大运置业有限公司	房地产项目开发
66	武汉海航蓝海临空产业发展有限公司	物流园综合服务咨询、物流信息
67	山东海航商业发展有限公司	写字楼租赁;房产销售;购物中心
68	杭州海航绿城置业有限公司	房地产开发
69	文昌铺前建设开发有限公司	码头
70	琼中海航投资开发有限公司	房地产销售
71	海南望海国际商业广场有限公司	商品零售业
72	江苏超越投资管理有限公司	商品贸易

为避免未来可能存在的同业竞争，在报告期内未从事物业管理经营服务，也未取得物业管理服务收入的上述 72 家公司分别出具承诺函，承诺公司未来不开展任何与一卡通物业主营业务构成竞争的业务。

在报告期内经营自有物业管理业务的 7 家企业基本情况如下表所示：

序号	公司名称	经营范围	主营业务
1	天津长安投资管理 有限公司 北京分公司	投资管理、企业管理咨询；商业信息咨询；出租办公用房；物业管理。（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。）	出租办公用房
2	上海扬子江航空地面服务有限公司	航空地面保洁服务；机上用品（除食品）、航空服装的销售；房地产开发、经营，物业管理；计算机软硬件领域的技术开发、技术转让、技术咨询，技术服务；停车场（库）管理。【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】	房屋租赁、物业管理、车位租赁、车位管理
3	天津创信投资有限公司	对房地产项目投资；商品房销售；自有房屋租赁、物业服务、为企事业单位提供劳务服务、商务信息咨询、法律咨询、财务咨询、教育信息咨询（出国留学咨询及中介除外）、文化交流信息咨询、企业管理咨询；科技企业孵化器。（以上经营范围涉及行业许可证件，在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）	自有房屋租赁、物业服务、对企事业单位提供劳务服务、商务信息咨询、法律咨询
4	长春赛德购物	日用百货、针纺、服装、鞋帽、五金、交电、家电、	商户租赁

序号	公司名称	经营范围	主营业务
	中心有限公司	日杂、皮革、玩具、灯具、家具、金银饰品、工艺品、通讯器材、酒、蔬菜、果品、水产经销、柜台租赁、游艺（不含电子游艺）、牌匾广告、市场管理、停车场物业管理、小吃	
5	天津市创意桥园投资发展有限公司	以自有资金对外投资、房屋租赁、企业管理服务、酒店管理服务、房地产信息咨询服务、汽车租赁、物业服务、餐饮管理服务、会议服务、商务信息咨询、彩扩摄影、园林绿化。	自有资金对外投资、房屋租赁、企业管理服务、房地产信息咨询服务
6	上海浦发大厦置业有限公司	房地产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，酒店管理，自有停车库管理，物业配套商务服务，实业投资管理及相关咨询服务，在分支经营美容美发、健身房、咖啡馆、食品、烟、酒。【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】	自有房屋租赁、物业管理、自有停车库管理、物业配套商务服务
7	广州市潮市场经营有限公司	物业管理;广告业;房屋租赁;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;停车场经营;酒店住宿服务（旅业）;	商务服务业

根据公司提供的书面说明并经主办券商核查，报告期内上述 7 家公司虽然在经营范围上与一卡通物业存在重合，且有物业管理服务收入，但上述 7 家公司在报告期内主要从事的均非物业管理业务，仅从自有房屋租赁的物业管理服务中收取物业管理费。根据相关法律规定“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理”，上述 7 家的物业管理收入仅来源于自有房屋租赁所附带的物业管理费，且不具备物业服务企业资质证书，无法对外提供物业管理服务。

为避免未来可能存在的同业竞争，在报告期内上述 7 家仅从事对自有物业的物业管理业务公司已分别出具承诺函，承诺公司未来不开展任何与一卡通物业主营业务构成竞争的业务。

基于上述 7 家公司与一卡通物业在主营业务、营业资质方面存在差异，主办券商认为，一卡通物业与上述 7 家公司不存在同业竞争的情形。

综上所述，主办券商认为，截至本公开转让说明书签署之日，一卡通物业与控股股东及实际控制人所控制的关联企业不存在同业竞争情况。

综上所述，公司律师认为，截至本公开转让说明书签署之日，一卡通物业与控股股东及实际控制人所控制的关联企业不存在同业竞争情况。

（二）控股股东为避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，海航集团出具了《海航集团有限公司关于避免同业竞争的承诺》，承诺：

1、一卡通物业及其子公司将作为本公司及本公司控制的企业内唯一的物业管理服务企业，本公司及本公司控制的其他企业未来不会直接或间接从事、参与或进行与一卡通物业及控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的其他业务及活动。

2、本公司及本公司控制的其他企业未来不利用在一卡通物业中的地位 and 影响，进行损害一卡通物业及其中小股东、一卡通物业控股子公司合法权益的经营活动。

3、本公司将严格按照有关法律法规、规范性文件的规定及本承诺的约定，采取有效措施避免与一卡通物业及其控股子公司产生同业竞争，承诺促使本公司控制的其他企业采取有效措施避免与一卡通物业及其控股子公司产生同业竞争。如本公司或本公司控制的除一卡通物业及其控股子公司以外的其他企业获得参与或从事任何与一卡通物业及其控股子公司届时的主营业务有关的任何项目或商业机会，则本公司将无偿给予或尽力促使本公司控制的其他企业无偿给予一卡通物业或其控股子公司参与或从事上述项目或商业机会的优先权。

4、本承诺函一经签署，即构成本公司不可撤销的法律义务。如出现因本公司违反上述承诺而导致一卡通物业及其中小股东权益受到损害的情况，本公司将依法承担全部赔偿责任。

六、公司报告期内资金占用和对外担保情况

（一）资金占用和对外担保情况

公司在报告期各期末，存在关联方资金占用情形，主要体现在公司其他应收款中的关联方科目中。详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

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

（二）公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资

源的行为发生所采取的具体安排

1、报告期内存在关联方占用公司资金，以及公司占用关联方资金的情况。截至本公开转让说明书签署日，相关资金拆借产生的关联方往来款余额已经清理完毕，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

2、《公司章程》中规定：公司应防止股东及其关联方通过各种方式直接或者间接占用公司资金、资产和其他资源，公司不得以任何方式将资金、资产和资源直接或间接提供给股东及其关联方使用；公司股东及其关联方对公司产生资金占用行为，经公司董事会审议批准后，可申请对股东所持股份进行司法冻结，凡不能以现金清偿的，可以依法通过“红利抵债”、“以股抵债”或者“以资抵债”等方式偿还侵占资产。

3、公司已制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》，制度规定：公司应防止控股股东及其他关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源；公司的人员应当独立于控股股东、实际控制人及其他关联方；公司的资产应当独立完整、权属清晰，不被董事、监事、高级管理人员、控股股东及其他关联方占用或支配；公司实施与控股股东及其他关联方因采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节产生的关联交易行为，发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用；公司不得将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用。

4、海航集团出具了《海航集团有限公司关于避免资金占用的承诺函》，承诺：

（1）截止本承诺签署之日，本企业及下属全资、控股子公司及其他可实际控制企业（以下统称为“本企业及关联方”，具体范围参照现行有效的《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》确定）不存在违规占用一卡通物业资金的情况。

（2）截止本承诺签署之日，本企业及关联方不存在占用一卡通物业及其子公司资金的情况，本企业承诺为了保证一卡通物业的独立性，本企业及关联方将消除资金占用情形，对于报告期内本企业及关联方占用一卡通物业资金的情形，本企业已及时清理完毕并自愿承担由此可能产生的一切法律风险及经济损失。

（3）一卡通物业申请挂牌成功后，本企业及关联方将严格遵守相关法律法

规的规定，不违规占用一卡通物业及其子公司的资金。。

七、公司董事、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持有本公司股份的情况

本公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在以任何方式直接或间接持有本公司股份的情形。

（二）董事、监事、高级管理人员之间的亲属关系情况

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的相关协议和承诺情况

除黄河未在公司任职外，公司其他董事、监事、高级管理人员均为公司在册员工，均已经与公司签订了劳动合同、保密协议、竞业禁止合同和诚信承诺书。

董事、监事、高级管理人员对个人诚信情况出具了承诺，并且根据中国证监会和全国中小企业股份转让系统的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	职务	性别	年龄	兼职情况
黄河	董事长	男	36	海南海航地产营销管理有限公司总裁
				海南海建工程管理总承包有限公司董事
				海南兴隆温泉康乐园有限公司监事
				北京海航太平物业管理有限公司董事长
				海南望海国际商业广场有限公司监事
				海南海岛绿色农业开发有限公司监事
				海南佳绿洋实业有限公司监事
				海南望海商务酒店有限公司监事
				海南福顺楼餐饮管理有限公司监事
				海南海航工程建设有限公司董事
				万宁海航大康乐投资开发有限公司监事
三沙海航投资有限公司监事				

				洋浦国兴工程建设有限公司董事
				琼中海航投资开发有限公司监事
				琼海男爵海航投资开发有限公司监事
				承德市双滦区海建房地产开发有限公司监事
				海南海岛建设工程管理有限公司监事
荆燕	副董事长	女	49	北京亿城物业管理有限公司董事长
吕峰	董事、总经理	男	47	无
张黎明	董事、副总经理	男	44	海南海岛欧铂餐饮管理有限公司执行董事兼负责人
邹蔚兰	董事、财务总监	女	40	无
徐露	监事会主席	男	30	海航实业人资行政部副总经理。
				海航资产管理集团有限公司监事
				天津宁河海航置业投资开发有限公司监事
				万宁海航大康乐投资开发有限公司董事
				三沙海航投资有限公司董事
				海南华晶置业有限公司执行董事
				洋浦国兴工程建设有限公司监事
				海南高和房地产开发有限公司执行董事兼负责人
				文昌迎宾馆有限公司执行董事兼负责人
				文昌铺前建设开发有限公司执行董事兼负责人
孙科	监事	男	28	天津创信投资有限公司监事
				海航基础产业集团有限公司人资行政部副总经理
				海南海建工程管理有限公司综合管理部总经理
李耀章	监事	男	43	海南海口通茂果蔬专业合作社理事
				海南一卡通物业管理股份有限公司综合管理部副总经理
关山红	董事会秘书	女	34	海南一卡通物业管理股份有限公司综合管理部总经理

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外兼职情况。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

（六）董事、监事、高级管理人员的违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

八、公司董事、监事、高级管理人员最近两年内的变动情况和原因

（一）董事变动情况

2013年2月27日，海航物业股东决定聘任吴恕为公司董事、法定代表人，聘任胡建华、岳东方为董事。

2013年7月19日，海航物业股东决定选举张黎明为董事，岳东方不再担任董事。

2014年1月7日，海航物业股东决定选举吴恕、胡建华、张黎明为董事。田淼、耿报、张海飞不再担任董事职务。

2014年4月16日，海航物业股东决定聘任鲁晓明为董事，胡建华不再担任董事职务。

2015年8月27日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举黄河、荆燕、吕峰、张黎明、邹蔚兰五名董事组成股份公司第一届董事会。同日，股份公司第一届董事会第一次会议选举黄河为董事长。任期三年。

（二）监事变动情况

2013年7月19日，海航物业股东决定选举徐露为监事，欧阳玲英不再担任监事。

2015年8月27日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举第一届非职工监事2人，分别为徐露、孙科；与公司职工代表大会选择产生的职工监事李耀章共同组成股份公司第一届监事会。同日，股份公司第一届监事会第一次会议选举徐露为监事会主席。任期三年。

（三）高级管理人员变动情况

2013年1月15日，海航物业召开第一届第二次董事会会议，聘任张黎明为公司副总经理。

2013年2月27日，海航物业召开第一届第六次董事会会议，选举徐磊为公司财务总监。

2013年9月24日，海航物业召开第一届第八次董事会会议，聘任答海伟为公司副总经理。

2013年12月3日，海航物业召开第一届第九次董事会会议，决议通过徐磊不再担任公司财务总监。

2014年1月27日，海航物业召开第二届第一次董事会会议，聘任徐红梅为公司财务总监。

2014年2月16日，海航物业召开第一届第七次董事会会议，聘任胡建华为公司总经理，聘任张黎明为公司副总经理，耿报不再担任公司总经理

2014年4月16日，海航物业召开第二届第四次董事会，决议聘任鲁晓明为总经理，胡建华不再担任总经理。

2015年6月25日，海航物业召开第二届第六次董事会，聘任余平为公司财务总监，徐红梅不再担任财务总监职务。

2015年8月27日，公司召开第一届董事会第一次会议，决议同意聘任吕峰为公司总经理，聘任张黎明为公司副总经理，聘任邹蔚兰为公司财务总监，聘任关山红为公司董事会秘书。任期三年。

综上，在报告期内，公司董事、监事和高级管理人员发生了一定的变化。董事、监事及高级管理人员任职资格合法有效，公司上述人员变化事宜符合当时有效的法律、行政法规和公司章程的规定，履行了必要的法律程序并办理了相应的工商备案登记手续，合法有效，对本次申报挂牌不构成实质性影响。

第四节 公司财务

一、审计意见类型及合并财务报表范围

(一) 注册会计师审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度 1-6 月的财务会计报表实施了审计,并出具了编号为中审亚太审字(2015)020404 号的标准无保留意见的《审计报告》。

(二) 合并财务报表范围及变化情况

合并财务报表的合并范围包括公司及全部子公司。

2013 年度合并范围为:海南海岛欧铂餐饮管理有限公司、海南海岛欧铂资产管理有限公司、海口海航恒禾机电工程有限公司、北京亿城物业管理有限公司、北京海航太平物业管理有限公司。

2014 年度合并范围为:海南海岛欧铂餐饮管理有限公司、海口海航恒禾机电工程有限公司、北京亿城物业管理有限公司、北京海航太平物业管理有限公司。

2014 年 6 月 19 日,海南海岛欧铂资产管理有限公司召开 2014 年第 1 次股东会议,同意注销海南海岛欧铂资产管理有限公司。**2014 年 11 月 18 日,**海南海岛欧铂资产管理有限公司完成工商注销登记,此后不再纳入合并范围。

2015 年 1-6 月合并范围为:海南海岛欧铂餐饮管理有限公司、北京亿城物业管理有限公司、北京海航太平物业管理有限公司。

2015 年 6 月 15 日,海航物业管理有限公司与北京海航地产开发有限公司签订股权转让协议,以 197.11 万元收购北京海航地产开发有限公司持有的北京海航太平物业管理有限公司 51.00% 股权。**2015 年 6 月 30 日,**海航物业管理有限公司向北京海航地产开发有限公司支付了股权转让款 197.11 万元。自 2015 年 6 月 30 日起,海航物业管理有限公司已实现对北京海航太平物业管理有限公司的控制,并将其纳入合并范围。

2015 年 6 月 20 日,海航物业管理有限公司与北京亿城房地产开发有限公司

司签订股权转让协议，以 2,173.58 万元收购北京亿城房地产开发有限公司持有的北京亿城物业管理有限公司 100.00% 股权。2015 年 6 月 30 日，海航物业管理有限公司向北京亿城房地产开发有限公司支付了股权转让款 2,173.58 万元。自 2015 年 6 月 30 日起，海航物业管理有限公司已实现对北京亿城物业管理有限公司的控制，并将其纳入合并范围。

2015 年 6 月 15 日，海航物业管理有限公司与海南海航航空销售有限公司签订股权转让协议，以 120.00 万元出售海口海航恒禾机电工程有限公司 100.00% 的股权。2015 年 6 月 29 日，海航物业管理有限公司收到了股权转让款 120.00 万元，此后不再将海口海航恒禾机电工程有限公司纳入合并范围。

（三）报告期内收购子公司的情况

（1）合并类型、合并期间、收购时的审计及评估情况、收购价格、定价依据、收购目的、收购的款项支付情况以及在现金流量表中的体现

2015 年 6 月，公司完成了对北京太平、北京亿城同一控制下的企业合并，具体情况如下：

2015 年 6 月 15 日，公司与北京海航地产开发有限公司签订股权转让协议，以 197.11 万元收购北京海航地产开发有限公司持有的北京海航太平物业管理有限公司 51.00% 股权。2015 年 6 月 30 日，公司向北京海航地产开发有限公司支付了股权转让款 197.11 万元，实现了对北京海航太平物业管理有限公司的控制，并将其纳入合并范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。上述股权收购款在母公司 2015 年 1-6 月现金流量表中“投资支付的现金”中体现。本次股权收购以 2014 年 12 月 31 日作为审计、评估基准日进行审计及评估。2015 年 4 月 27 日，大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具“大华审字[2015]005125 号”审计报告。2015 年 4 月 17 日，北京兴华昊正资产评估有限公司出具“兴华昊正评报字[2015]第 1013 号”《资产评估报告书》，确认截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，太平物业经评估的净资产值为 386.49 万元。本次股权转让双方以评估值协商定价。

2015 年 6 月 20 日，公司与北京亿城房地产开发有限公司签订股权转让协议，

以 2,173.58 万元收购北京亿城房地产开发有限公司持有的北京亿城物业管理有限公司 100.00% 股权。2015 年 6 月 30 日，公司向北京亿城房地产开发有限公司支付了股权转让款 2,173.58 万元，实现了对北京亿城物业管理有限公司的控制，并将其纳入合并范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。上述股权收购款在母公司 2015 年 1-6 月现金流量表中“投资支付的现金”中体现。本次股权收购以 2014 年 12 月 31 日作为审计、评估基准日进行审计及评估。2015 年 1 月 30 日，北京君泰恒会计师事务所有限公司出具“君泰审字【2015】第 004 号”审计报告。2015 年 5 月 30 日，中发国际资产评估有限公司出具“中发评报字[2015]第 057 号”《资产评估报告书》，确认截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，北京亿城经评估的净资产值为 2,173.58 万元。本次股权转让双方以评估值协商定价。

(2) 收购后子公司与母公司在业务上的衔接情况

北京亿城具备国家物业管理一级资质，北京太平具备国家物业管理三级资质，均为专业的物业管理公司。2014 年度，北京亿城、北京太平分别实现营业收入 9,187.32 万元、3,520.42 万元，其管理区域覆盖全国多个省份，具备一定的业务规模。完成股权收购后，北京亿城、北京太平将发挥其区域性优势，助力公司拓展区域市场，提高市场份额，扩大公司品牌影响力；同时实现海航集团内部产业结构的整合，发挥协同效应。

(3) 收购后对公司财务及经营的影响

2014 年度母公司单体报表与合并北京太平、北京亿城后的合并财务报表主要财务数据对比如下：

单位：元

2014 年度	总资产	净资产	营业收入	净利润
母公司单体财务报表	348,124,838.71	200,770,255.09	303,982,242.02	17,485,147.72
合并财务报表	672,009,824.39	210,222,386.68	431,743,612.21	21,211,796.29
合并北京亿城、北京太平影响额(注)	323,884,985.68	9,452,131.59	127,761,370.19	3,726,648.57
占比	48.20%	4.50%	29.59%	17.57%

注：仅以母公司单体财务报表与合并财务报表比较，系欧铂餐饮及恒禾机电公司业务量极小，对合

并财务报表无显著影响。

如上表，2014 年度合并北京亿城、北京太平对总资产的影响较大，影响额为 32,388.49 万元，主要原因为 2014 年末北京亿城有 25,000.00 万元定期存款，已于 2015 年解冻并用于偿还银行贷款，此后北京亿城并入合并报表对总资产影响较小；合并北京亿城及北京太平对净资产的影响较小；北京太平及北京亿城有一定的业务规模，其营业收入合计约占合并报表总收入的 29.59%，其净利润合计约占合并报表净利润的 17.57%。完成收购后北京亿城、北京太平的整体经营情况良好，未出现对母公司财务及经营情况产生重大影响的情况。

(4) 收购上述子公司均不存在由公司承担或有负债的情形。

(5) 实现对子公司在财务、人员及业务上的控制

公司对子公司的持股比例均在 50%以上，处于绝对控股地位，公司通过股权控制以享有对子公司资产及收益的占有、使用、处置及分配等权利，子公司则相应承担合法经营、有效运作、全力取得经营利润、使股东投入资本保值增值的责任。

公司在创立大会通过了《控股子公司管理制度》，制度约定了子公司治理及日常运营、财务管理、内部审计监督、内部信息管理、等各方面运作要求，对子公司的组织、资源、资产、投资等和子公司的运作进行风险控制。

公司的《财务管理类公文审批规程》规定，控股子公司的财务预决算文件、利润分配方案、各类财务报告、符合条件的费用申请、付款申请、融资申请、资金调度申请、开立或注销银行账户申请及购置或处置固定资产等公文均需要经母公司相关部门及分管领导审核批准，从而实现对子公司财务的有效控制。

公司的《人力资源管理类公文审批流程》规定，控股子公司的薪酬制度调整、绩效激励、业绩提成、人员引进等方案，以及部门级以上干部的劳动合同、任职、免职、晋级、降级、调动、辞职、退休、绩效考核、薪酬标准明确及调整、境外培训等公文需经母公司相关部门及分管领导审核批准，从而实现对子公司人员的有效控制。

公司的《服务品质量化评分制度》规定，母公司业务管理部门要根据公司要求对控股子公司的物业和餐饮项目进行检查、评分，并根据评分结果执行相

关奖惩制度；公司的《市场拓展工作流程》规定，控股子公司拓展、承接新业务时，须经母公司相关部门及分管领导审核批准，从而实现对子公司业务的有效控制。

二、最近两年一期的财务会计报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
流动资产：			
货币资金	132,665,136.39	287,149,155.76	289,121,475.27
应收账款	141,180,063.65	113,360,992.94	89,012,473.19
预付款项	1,921,706.17	1,053,398.17	834,561.63
其他应收款	279,241,805.43	226,531,133.71	452,717,541.74
存货	3,761,721.43	2,038,610.62	1,741,778.68
流动资产合计	558,770,433.07	630,133,291.20	833,427,830.51
非流动资产：			
长期股权投资	24,745,651.87	25,600,156.98	26,368,050.32
投资性房地产	12,224,602.50	12,522,000.00	-
固定资产	2,247,103.91	2,311,310.96	2,419,474.47
无形资产	4,055.70	6,267.90	10,692.30
递延所得税资产	1,982,682.35	1,436,797.35	1,195,063.36
非流动资产合计	41,204,096.33	41,876,533.19	29,993,280.45
资产总计	599,974,529.40	672,009,824.39	863,421,110.96

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	-	-
应付账款	17,362,044.95	9,566,709.52	9,662,425.58
预收款项	31,104,612.95	25,491,046.72	21,966,520.71
应付职工薪酬	26,697,114.27	30,352,969.44	23,812,149.95
应交税费	24,858,848.56	22,803,682.03	10,143,251.18
其他应付款	260,040,346.83	130,014,059.10	363,619,662.25
一年内到期的非流动负债	-	239,200,000.00	-
其他流动负债	4,243,891.23	4,358,970.90	8,008,142.86
流动负债合计	394,306,858.79	461,787,437.71	437,212,152.53
非流动负债：			
长期借款	-	-	239,200,000.00
非流动负债合计	-	-	239,200,000.00
负债合计	394,306,858.79	461,787,437.71	676,412,152.53
股东权益：			

股本	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
资本公积	-	6,530,000.00	6,530,000.00
盈余公积	4,226,825.78	3,202,924.11	1,454,409.34
未分配利润	59,070,220.95	58,567,851.22	38,723,291.04
归属于母公司股东权益合计	198,297,046.73	203,300,775.33	181,707,700.38
少数股东权益	7,370,623.89	6,921,611.35	5,301,258.05
股东权益合计	205,667,670.61	210,222,386.68	187,008,958.43
负债和股东权益总计	599,974,529.40	672,009,824.39	863,421,110.96

(二) 合并利润表

单位：元

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	240,673,545.34	431,743,612.21	373,512,382.63
其中：营业收入	240,673,545.34	431,743,612.21	373,512,382.63
二、营业总成本	216,490,298.66	401,966,143.19	353,333,073.20
其中：营业成本	189,809,087.79	352,146,395.29	306,690,354.55
营业税金及附加	12,842,044.48	24,338,187.81	20,698,582.63
销售费用	-	-	-
管理费用	11,252,011.46	23,854,869.52	24,823,854.43
财务费用	396,966.99	657,351.82	370,191.99
资产减值损失	2,190,187.94	969,338.75	750,089.60
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,371,114.38	-767,893.34	-1,217,896.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,554,361.06	29,009,575.68	18,961,413.11
加：营业外收入	15,722.10	85,046.90	40,336.25
其中：非流动资产处置利得	600.00	700.00	320.00
减：营业外支出	280,275.51	50,908.36	182,160.50
其中：非流动资产处置损失	-	44,046.24	65,816.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,289,807.65	29,043,714.22	18,819,588.86
减：所得税费用	6,137,623.71	7,831,917.93	5,285,028.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,152,183.93	21,211,796.29	13,534,560.36
归属于母公司股东的净利润	18,703,171.39	21,848,074.94	12,977,270.79
少数股东损益	449,012.54	-636,278.66	557,289.57
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	19,152,183.93	21,211,796.29	13,534,560.36
归属于母公司股东的综合收益总额	18,703,171.39	21,848,074.94	12,977,270.79
归属于少数股东的综合收益总	449,012.54	-636,278.66	557,289.57

额

(三) 合并现金流量表

单位：元

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	218,070,230.46	411,876,183.28	379,835,373.88
收到其他与经营活动有关的现金	196,872,922.50	363,135,692.35	310,029,936.08
经营活动现金流入小计	414,943,152.96	775,011,875.63	689,865,309.96
购买商品、接受劳务支付的现金	72,997,658.36	172,148,391.36	140,421,121.57
支付给职工以及为职工支付的现金	121,869,369.96	191,258,761.01	173,764,581.23
支付的各项税费	17,485,061.05	20,040,984.18	18,491,466.27
支付其他与经营活动有关的现金	124,457,365.56	382,263,344.81	359,117,934.35
经营活动现金流出小计	336,809,454.92	765,711,481.36	691,795,103.42
经营活动产生的现金流量净额	78,133,698.04	9,300,394.27	-1,929,793.46
二、投资活动产生的现金流量：			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	858,533.59	-	-
投资活动现金流入小计	858,533.59	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	569,351.00	14,522,713.78	600,404.65
投资支付的现金	23,706,900.00	-	-
投资活动现金流出小计	24,276,251.00	14,522,713.78	600,404.65
投资活动产生的现金流量净额	-23,417,717.41	-14,522,713.78	-600,404.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	3,750,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,750,000.00	-
取得借款收到的现金	30,500,000.00	-	239,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	270,703,913.19	14,915,116.67	13,305,063.75
筹资活动现金流入小计	301,203,913.19	18,665,116.67	252,505,063.75
偿还债务支付的现金	239,700,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,943,218.75	15,415,116.67	13,805,063.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	245,000.00	245,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	18,760,694.44	-	250,000,000.00
筹资活动现金流出小计	260,403,913.19	15,415,116.67	263,805,063.75
筹资活动产生的现金流量净额	40,800,000.00	3,250,000.00	-11,300,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	95,515,980.63	-1,972,319.51	-13,830,198.11
加：期初现金及现金等价物余额	37,149,155.76	39,121,475.27	52,951,673.38
六、期末现金及现金等价物余额	132,665,136.39	37,149,155.76	39,121,475.27

(四) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
----	-----------	------------	------------

流动资产：			
货币资金	112,110,621.05	18,192,672.19	18,937,007.78
应收账款	122,693,598.29	100,578,154.40	80,296,788.56
预付款项	1,921,706.17	1,022,544.17	803,707.63
其他应收款	208,490,182.08	151,949,242.11	168,005,962.35
存货	3,208,607.28	1,521,262.82	1,199,943.91
流动资产合计	448,424,714.87	273,263,875.69	269,243,410.23
非流动资产：			
长期股权投资	80,761,964.53	71,800,156.98	50,068,050.32
固定资产	1,876,936.55	1,763,493.90	1,712,528.85
递延所得税资产	1,612,923.12	1,297,312.14	1,117,331.43
非流动资产合计	84,251,824.20	74,860,963.02	52,897,910.60
资产总计	532,676,539.07	348,124,838.71	322,141,320.83

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	-	-
应付账款	17,133,633.70	8,883,434.74	9,410,893.47
预收款项	26,878,682.95	15,874,494.22	13,390,593.51
应付职工薪酬	23,764,456.82	26,709,166.09	19,937,147.91
应交税费	18,610,515.56	18,228,275.74	8,070,086.50
其他应付款	216,182,240.65	75,821,433.49	82,883,196.16
其他流动负债	1,788,324.94	1,837,779.34	5,164,295.91
流动负债合计	334,357,854.62	147,354,583.62	138,856,213.46
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	334,357,854.62	147,354,583.62	138,856,213.46
股东权益：			
实收资本	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
盈余公积	4,226,825.78	3,202,924.11	1,454,409.34
未分配利润	59,091,858.67	62,567,330.98	46,830,698.03
所有者权益合计	198,318,684.45	200,770,255.09	183,285,107.37
负债和股东权益总计	532,676,539.07	348,124,838.71	322,141,320.83

（五）母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、营业收入	172,529,686.40	303,982,242.02	245,234,023.57
减：营业成本	140,888,029.52	249,371,658.81	196,775,467.83
营业税金及附加	9,093,325.97	16,316,112.84	13,384,153.25
管理费用	5,926,922.82	13,001,463.64	13,989,446.31
财务费用	200,646.91	157,466.19	-48,142.35
资产减值损失	1,262,443.85	718,941.44	599,319.46

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-854,505.11	-782,581.00	-1,217,896.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,303,812.22	23,634,018.10	19,315,882.75
加：营业外收入	3,600.00	55,633.42	8,992.30
其中：非流动资产处置利得	600.00	600.00	-
减：营业外支出	276,275.51	44,714.21	107,808.98
其中：非流动资产处置损失	-	44,046.24	65,816.29
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,031,136.71	23,644,937.31	19,217,066.07
减：所得税费用	3,792,120.00	6,159,789.59	5,134,859.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,239,016.70	17,485,147.72	14,082,206.61
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	10,239,016.70	17,485,147.72	14,082,206.61

（六）母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	161,556,461.53	286,463,237.47	256,609,588.50
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	156,487,987.33	104,116,030.04	40,449,933.43
经营活动现金流入小计	318,044,448.86	390,579,267.51	297,059,521.93
购买商品、接受劳务支付的现金	41,516,411.53	111,806,219.88	72,153,758.77
支付给职工以及为职工支付的现金	95,709,061.65	144,585,855.06	125,930,979.70
支付的各项税费	12,857,441.44	12,696,691.53	11,275,027.39
支付其他与经营活动有关的现金	80,987,840.39	86,660,797.85	98,474,374.78
经营活动现金流出小计	231,070,755.00	355,749,564.32	307,834,140.64
经营活动产生的现金流量净额	86,973,693.86	34,829,703.19	-10,774,618.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,200,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	1,200,000.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	548,845.00	1,824,038.78	524,937.65
投资支付的现金	23,706,900.00	33,750,000.00	-
投资活动现金流出小计	24,255,745.00	35,574,038.78	524,937.65
投资活动产生的现金流量净额	-23,055,745.00	-35,574,038.78	-524,937.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	30,500,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	325,000.00	-	-

筹资活动现金流入小计	30,825,000.00	-	-
偿还债务支付的现金	500,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	325,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	825,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	30,000,000.00	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	93,917,948.86	-744,335.59	-11,299,556.36
加：期初现金及现金等价物余额	18,192,672.19	18,937,007.78	30,236,564.14
六、期末现金及现金等价物余额	112,110,621.05	18,192,672.19	18,937,007.78

三、主要会计政策和会计估计及其变化情况

（一）主要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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”），并参照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。

2、会计期间

公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是

指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，公司以合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，公司按照相关资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值入账。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，被合并方有关资产、负债以最终控制方合并财务报表中的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵销；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵销。

（2）非同一控制下的企业合并

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

公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

③公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，公司将其计入合并成本。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并

利润表。

5、合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》的有关要求执行，以控制为基础予以确认合并财务报表的合并范围，其中控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。凡公司能够控制的全部子公司均应纳入合并报表范围。

公司在编制合并报表时，以合并期间公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

合并时，如纳入合并范围的子公司与公司会计政策及会计期间不一致，按公司执行的会计政策及会计期间对其进行调整后合并。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入公司合并财务报表，并调整合并财务报表的 2014 年 12 月 31 日或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入公司合并财务报表。公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

6、会计计量属性

（1）计量属性

公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（2）计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

（1）发生外币交易时的折算方法

公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

（3）外币财务报表的折算方法

公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

9、金融工具

(1) 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

(3) 金融资产和金融负债的计量

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

公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得

或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

A、与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B、不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

(a)《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

(b) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A、在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B、金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产减值准备计提方法

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时,将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率),减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

②应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见“10、应收款项”。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。

④其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移,是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

10、应收款项

（1）坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

（2）坏账损失核算方法

公司采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的计提方法及计提比例

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	大于或等于 100 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	个别认定法

②按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	相同账龄的应收款项回收风险类似
关联方组合	关联方组合风险类似
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	不计提

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	3	3
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	30	30
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

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	有确凿证据表明其可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	个别认定法

对应收票据和预付款项，公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减

值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

11、存货

（1）存货的分类

公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品及自制半成品、库存商品等。

（2）发出存货的计价方法

存货的发出按月末一次加权平均法进行计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

（4）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

12、长期股权投资

长期股权投资主要包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

（1）长期股权投资成本的确定

①公司合并形成的长期股权投资，按照同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法确定其初始投资成本。

②除公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。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。

B、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投资成本。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

(2) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①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，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

②公司采用权益法核算的长期股权投资包括对联营企业和合营企业的长期股权投资。

公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司可以按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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

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，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权

投资的账面价值。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；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。

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；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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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。

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，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，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。

③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。

公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

④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。

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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

⑤对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，公司按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》的有关规定处理，对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，应从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表也作相应调整。

⑥处置长期股权投资时，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。

⑦公司应关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司将按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

13、投资性房地产

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。公司投资性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和已出租的建筑物。

（1）投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

（2）投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《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》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

（4）投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（5）投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

14、固定资产

（1）固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- 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

固定资产按照成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、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。

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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生

的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第21号——租赁》的有关规定确定。

（3）固定资产的分类

公司固定资产分为房屋及建筑物、交通运输工具、机器设备、专用设备、办公设备等。

（4）固定资产折旧

①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	0-5	10-20	4.75-10.00
交通运输工具	0-5	3-10	9.50-33.33
机器设备	0-5	3-15	6.33-33.33
办公设备	0-5	3-5	19.00-33.33
其他设备	0-5	3-5	19.00-33.33

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发

现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

（5）固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并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。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

15、在建工程

（1）在建工程计价

公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

（2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

16、借款费用资本化

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生。

②借款费用已经发生。

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到

预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、无形资产

（1）无形资产的确认标准

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- ①符合无形资产的定义。
- ②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- ③该资产的成本能够可靠计量。

（2）无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第16号——政府补助》、《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

(3) 无形资产的后续计量

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

①使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。公司采用直线法摊销。无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产预计使用寿命及依据如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	年摊销率(%)
软件	5	20.00

②使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支

出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

19、资产减值

(1) 除存货、采用公允价值计量的投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

①公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

②存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B、公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F、公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估

计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

(3) 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

(4) 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

20、职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利、其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

（1）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是公司承担的现时义务。
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

22、收入确认

（1）销售商品的收入确认

- ①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;

③收入的金额能够可靠的计量;

④与交易相关的经济利益很可能流入企业;

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务的收入确认

①在同一会计年度内开始并完成的劳务,在完成劳务时确认收入。

②如劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下,在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下,表明其结果能够可靠估计:

A、与合同相关的经济利益很可能流入企业;

B、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;

C、固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

③合同完工进度的确认方法:公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

(3) 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时,公司分别以下情况确认收入:

①利息收入按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 收入确认的具体方法

公司收入主要为物业管理收入和餐饮收入。

公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

公司的餐饮收入主要为团膳业务收入。就餐员工对就餐卡进行预付费充值，在食堂就餐消费时进行刷卡，公司确认收入。

23、政府补助

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

24、所得税

所得税包括以公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如

果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A、该项交易不是企业合并；

B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，公司将确认其产生的递延所得税负债。

(2) 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、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，公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税

资产和递延所得税负债以外，公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

25、租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

（1）融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

②融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(2) 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二) 主要会计政策和会计估计变化情况

1、会计政策变更

2014 年，财政部分别以财会[2014]16 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号、16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬(2014 年修订)》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表(2014 年修订)》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会【2014】23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”)，要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

公司自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。

公司报告期内无重大会计政策变更事项。

2、会计估计变更

公司报告期内无重大会计估计变更事项。

四、报告期利润形成的有关情况

(一) 公司各类收入具体确认方法及报告期内营业收入、利润、毛利率的构成及比例

1、各类收入具体确认方法

公司目前收入主要为物业管理收入和餐饮收入。

(1) 物业管理收入

公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

(2) 餐饮收入

公司的餐饮收入主要为团膳业务收入。就餐员工对就餐卡进行预付费充值，在食堂就餐消费时进行刷卡，公司确认收入。

2、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

公司最近两年及一期营业收入的主要构成及变化趋势如下：

(1) 营业收入按类别分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度			2013年度	
	金额	占比	金额	占比	增长率	金额	占比
主营业务收入	240,673,545.34	100.00%	431,743,612.21	100.00%	15.59%	373,512,382.63	100.00%
合计	240,673,545.34	100.00%	431,743,612.21	100.00%	15.59%	373,512,382.63	100.00%

报告期内，公司收入全部来源于主营业务收入。公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化。

(2) 主营业务收入按业务分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度			2013年度	
	金额	占比	金额	占比	增长率	金额	占比
物业管理收入	201,522,237.21	83.73%	359,467,625.58	83.26%	19.50%	300,805,570.02	80.53%
-物业收入	176,224,651.78	73.22%	308,786,189.30	71.52%	23.21%	250,622,195.16	67.10%
-停车服务收入	7,153,372.39	2.97%	12,281,428.37	2.84%	10.19%	11,145,362.22	2.98%
-其他经营收入	18,144,213.04	7.54%	38,400,007.91	8.89%	-1.63%	39,038,012.64	10.45%
餐饮收入	39,128,708.13	16.26%	71,592,186.63	16.58%	-0.55%	71,987,434.45	19.27%
其他收入	22,600.00	0.01%	683,800.00	0.16%	-4.95%	719,378.16	0.20%

合计	240,673,545.34	100.00%	431,743,612.21	100.00%	15.59%	373,512,382.63	100.00%
----	----------------	---------	----------------	---------	--------	----------------	---------

物业管理收入和餐饮收入是公司主营业务收入的主要来源。

报告期内，物业管理收入占营业收入的比例约为83%，餐饮收入占营业收入的比例约为17%，营业收入各项目占比较稳定，物业管理的主营业务突出。物业管理收入中，物业收入主要为公司遵照物业服务合同提供物业服务所取得的收入；停车服务收入主要为公司按其与业主委员会约定取得的住宅小区停车收入分成；其他经营收入主要为公司经营装修垃圾清运等物业衍生服务取得的收入。公司在为写字楼和公共区域等客户提供物业管理服务的同时，也提供团膳服务，以增加客户黏性及收入渠道来源。

报告期内，其他收入主要为子公司恒禾机电经营机电维保业务的收入。2015年6月，公司已将持有恒禾机电的全部股权对外转让，此后恒禾机电不再纳入公司合并报表范围。

(3) 主营业务收入按服务对象分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	68,526,738.67	34.00%	124,920,034.66	34.75%	105,866,993.37	35.19%
写字楼	64,189,105.73	31.85%	120,691,348.00	33.58%	90,287,605.64	30.02%
临港临空	50,192,855.57	24.91%	80,813,835.28	22.48%	74,202,196.79	24.67%
公共服务业	18,613,537.24	9.24%	33,042,407.64	9.19%	30,448,774.22	10.12%
合计	201,522,237.21	100.00%	359,467,625.58	100.00%	300,805,570.02	100.00%

(4) 主营业务收入按客户所在地区分类

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度			2013年度	
	金额	占比	金额	占比	增长率	金额	占比
海南省	137,743,882.03	57.23%	246,502,264.17	57.09%	16.19%	212,155,301.17	56.80%
北京市	57,754,424.06	24.00%	104,974,847.85	24.31%	-2.36%	107,516,067.90	28.79%
长沙市	24,091,283.32	10.01%	49,075,956.27	11.37%	49.22%	32,888,074.50	8.81%
其他地区	21,083,955.93	8.76%	31,190,543.92	7.22%	48.86%	20,952,939.06	5.61%
合计	240,673,545.34	100.00%	431,743,612.21	100.00%	15.59%	373,512,382.63	100.00%

公司客户主要集中于海南省、北京市及长沙市等地区，由此为基础发散到全国其他区域。报告期内，各地区的客户收入占总收入的比重较稳定。

3、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率	金额
营业收入	240,673,545.34	431,743,612.21	15.59%	373,512,382.63
营业成本	189,809,087.79	352,146,395.29	14.82%	306,690,354.55
营业利润	25,554,361.06	29,009,575.68	52.99%	18,961,413.11
利润总额	25,289,807.65	29,043,714.22	54.33%	18,819,588.86
净利润	19,152,183.93	21,211,796.29	56.72%	13,534,560.36

2014年公司营业收入为43,174.36万元，相比2013年营业收入37,351.23万元增加了5,823.12万元，增长率为15.59%。主要原因为物业管理收入的增长，公司确立了以酒店式服务为理念的物业管理模式，打下了坚实的用户基础并创造了良好的口碑，在巩固原有托管物业项目的基础上，公司拓展市场，承接了西安基地、深圳海航城等新的物业管理项目；同时，原有的海口国兴城、海航城及长沙中国移动通信大楼等物业管理业务进一步延伸、拓展所致。

2014年公司营业成本与2013年相比增加了4,545.60万元，增长率为14.82%。主要原因为公司的成本主要为人工成本，新物业管理项目的承接及原有物业管理项目的延伸、拓展对劳动力的需求增加，造成人工成本的上升。

2014年公司净利润与2013年相比增加了767.72万元，增长率为56.72%，主要得益于营业收入及毛利率的增长。

4、公司营业收入、成本、毛利率的变化趋势及原因

(1) 主营业务收入、成本、毛利率按业务分类：

单位：元

2015年1-6月			
项目	收入	成本	毛利率
物业管理收入	201,522,237.21	152,589,908.90	24.28%
餐饮收入	39,128,708.13	36,865,851.78	5.78%
其他收入	22,600.00	353,327.11	-1,463.39%

合计	240,673,545.34	189,809,087.79	21.13%
2014 年度			
项目	收入	成本	毛利率
物业管理收入	359,467,625.58	285,005,453.97	20.71%
餐饮收入	71,592,186.63	66,062,251.34	7.72%
其他收入	683,800.00	1,078,689.98	-57.75%
合计	431,743,612.21	352,146,395.29	18.44%
2013 年度			
项目	收入	成本	毛利率
物业管理收入	300,805,570.02	242,858,072.07	19.26%
餐饮收入	71,987,434.45	62,600,051.58	13.04%
其他收入	719,378.16	1,232,230.90	-71.29%
合计	373,512,382.63	306,690,354.55	17.89%

2013年、2014年及2015年1-6月，公司综合毛利率分别为17.89%、18.44%及21.13%。总体来说公司盈利能力较稳定，毛利率在报告期内呈稳定上升趋势，主要得益于物业管理收入的毛利率在报告期内稳定增长。

2013年、2014年及2015年1-6月，公司物业管理业务毛利率分别为19.26%、20.71%及24.28%。2013年、2014年物业管理业务毛利率较稳定。2015年1-6月物业管理业务毛利率与2014年相比上升3.57个百分点，主要原因为，为应对人工成本不断上涨的风险，公司提高了对海口市人民医院、海口美兰国际机场等项目物业管理费的收费标准，使毛利率小幅上升。

2013年、2014年及2015年1-6月，公司餐饮收入的毛利率分别为13.04%、7.72%及5.78%。团膳业务收入的毛利率在报告期内逐年下降，主要原因为：由于公司致力于提供高质量的膳食菜品，提升客户体验，推广团膳业务，所用果蔬、肉类、粮油等食材价格逐年上升，但员工餐的价格相对固定。然而公司仍坚持所提供食材的质量，确保客户满意度，提高综合服务品质，以此保证对客户、特别是写字楼类高附加值客户的黏度，提升公司的差异化竞争力。

(2) 物业管理收入、成本、毛利率按盈利模式分类

单位：元

2015年1-6月			
盈利模式	收入	成本	毛利率
包干模式	168,452,087.45	123,479,894.69	26.70%

酬金模式	33,070,149.76	29,110,014.21	11.97%
合计	201,522,237.21	152,589,908.90	24.28%
2014 年度			
项目	收入	成本	毛利率
包干模式	317,229,219.21	247,483,246.31	21.99%
酬金模式	42,238,406.37	37,522,207.66	11.17%
合计	359,467,625.58	285,005,453.97	20.71%
2013 年度			
项目	收入	成本	毛利率
包干模式	269,603,544.04	215,619,536.90	20.02%
酬金模式	31,202,025.98	27,238,535.17	12.70%
合计	300,805,570.02	242,858,072.07	19.26%

包干模式与酬金模式的商业模式说明详见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“五、公司商业模式”之“(三)盈利模式”。包干模式与酬金模式收入确认、成本结转的时点相同：每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理费，并确认收入，结转对应成本。包干模式、酬金模式归集的成本均为公司经营相关物业管理业务发生的人工、材料及其他成本。

2013年、2014年及2015年1-6月包干模式的毛利率为20.02%、21.99%及26.70%，酬金模式的毛利率为12.70%、11.17%及11.97%。包干模式毛利率高于酬金模式，主要原因为公司承接的高端、优质物业管理项目多采用包干模式，包干模式能够展现公司的服务规范化、专业化及成本精细控制的优势，故盈利能力较强；而酬金模式追求相对稳定的收益，该模式下酬金比例约为10%，其盈利能力低于包干模式。公司酬金模式的毛利率约为12%，高于酬金比例10%的主要原因为在酬金模式业务中，公司经营单独收费的物业衍生业务产生的收益，整体毛利率与酬金比例接近，毛利率符合实际的经营情况。

(2) 主营业务成本构成因素变动分析

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	129,455,877.79	68.20%	237,674,658.54	67.49%	196,270,556.31	64.00%
材料成本	27,322,888.03	14.40%	45,205,379.90	12.84%	45,014,639.20	14.68%

其他成本	33,030,321.97	17.40%	69,266,356.85	19.67%	65,405,159.04	21.32%
合计	189,809,087.79	100.00%	352,146,395.29	100.00%	306,690,354.55	100.00%

报告期内公司主营业务成本主要为人工成本，2013年、2014年及2015年1-6月，人工成本占总成本的比例分别为64.00%、67.49%及68.20%。人工成本占总成本的比例逐年增长的主要原因为工资水平的增长。人工成本总额也呈逐年上升趋势，是员工平均工资增长及员工数量增加两方面因素的作用，系近年来劳动力市场工资水平增长，且公司业务规模的扩大导致员工人数增加。

报告期内材料成本主要为团膳业务所用果蔬、肉类、粮油等原材料成本及物业管理业务的维修材料支出等，报告期内餐饮业务收入较稳定，材料成本也较稳定。其他成本主要为公共设施维护费、电梯维护费等费用。

（二）期间费用分析

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率	金额
销售费用	-	-	-	-
管理费用	11,252,011.46	23,854,869.52	-3.90%	24,823,854.43
财务费用	396,966.99	657,351.82	77.57%	370,191.99
三费合计	11,648,978.45	24,512,221.34	-2.71%	25,194,046.42
营业收入	240,673,545.34	431,743,612.21	15.59%	373,512,382.63
销售费用占营业收入比重	-	-	-	-
管理费用占营业收入比重	4.68%	5.53%	/	6.65%
财务费用占营业收入比重	0.16%	0.15%	/	0.10%
三费占比合计	4.84%	5.68%	/	6.75%

2013年、2014年及2015年1-6月，公司期间费用占营业收入的比例分别为6.75%、5.68%及4.84%。期间费用占营业收入的比例逐渐降低，主要原因是公司在保持营业收入增长的同时，提高了精细化费用管理水平，报告期内期间费用总体稳定。

1、报告期内管理费用明细

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率	金额
工资薪酬	6,850,301.41	15,347,607.07	-5.89%	16,307,925.10
通讯费	639,232.90	635,508.22	14.33%	555,842.20
租赁费	597,081.50	1,148,022.00	-2.10%	1,172,680.06
交通及差旅费	591,565.38	903,658.70	-20.49%	1,136,467.44
折旧费	582,610.54	916,664.26	12.12%	817,575.11
办公费	473,917.09	757,906.84	-9.24%	835,109.10
中介机构费用	365,413.83	779,301.11	45.31%	536,318.63
业务活动费	181,282.98	717,275.91	3.83%	690,809.60
水电费	104,672.26	330,718.72	63.33%	202,487.10
物业管理费	55,856.00	136,373.96	25.75%	108,445.96
会议费	39,671.35	128,187.07	-15.45%	151,603.00
税金	4,349.33	71,657.88	-12.17%	81,586.50
低值易耗品	250.00	280,607.60	150.39%	112,066.70
其他	765,806.89	1,701,380.18	-19.55%	2,114,937.93
合计	11,252,011.46	23,854,869.52	-3.90%	24,823,854.43

报告期内，公司管理费用主要包括工资薪酬、通讯费、租赁费及差旅费等。

2013年、2014年及2015年1-6月，公司管理费用分别为2,482.38万元、2,385.48万元及1,125.20万元。报告期内管理费用总体稳定。

2、报告期内财务费用明细

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年度		2013年度
	金额	金额	增长率	金额
利息支出	2,646,343.75	24,170,602.78	9.33%	22,107,147.08
减：利息资本化	-	-	-	-
减：利息收入	2,766,921.63	24,424,416.70	8.78%	22,452,965.33
承兑汇票贴息	-	-	-	-
汇兑损失	-	-	-	-
减：汇兑收益	-	-	-	-
手续费及其他	517,544.87	911,165.74	27.26%	716,010.24
合计	396,966.99	657,351.82	77.57%	370,191.99

报告期内，财务费用主要包括利息收入、利息支出及手续费等。2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月，公司财务费用分别为 37.01 万元、65.73 万元及 39.69 万元。2014 年度财务费用较高的原因主要为当年业主使用 POS 机刷卡消费业务较多，故公司支付的手续费较高。

报告期内非关联方利息收入主要为定期存款的利息收入，非关联方利息支出主要为银行贷款的利息支出。关联方利息收入及利息支出情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（三）关联交易”。

（三）报告期内重大投资收益情况

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-854,505.11	-767,893.34	-1,217,896.32
处置长期股权投资产生的投资收益	2,225,619.49	-	-
合计	1,371,114.38	-767,893.34	-1,217,896.32

权益法核算的长期股权投资收益为公司对联营企业-海岛一卡通确认的投资收益。

处置长期股权投资产生的投资收益为 2015 年公司转让恒禾机电股权确认的投资收益。

（四）报告期内非经常损益情况

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	2,226,219.49	-43,446.24	-65,816.29
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	7,032,291.13	4,164,818.80	23,259.09
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-273,275.51	48,171.30	-33,000.39
所得税影响额	-389.01	-2,817.30	24,641.78
少数股东损益影响额（税后）	-449,223.82	634,788.77	-557,908.55
合计	8,535,622.28	4,801,515.33	-608,824.37

公司非经常性损益主要由非流动资产处置损益及同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益形成，不是持续性发生的事项，非经常性损

益对公司的财务状况和经营成果的影响较小。公司对非经常性损益不存在依赖性。

（五）适用的主要税收政策

1、主要税种和税率

税种	税率	计税依据
营业税	5%	应税收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%、5%	应交流转税
教育费附加	3%、2%	应交流转税

2、税收优惠及批文

根据海南省海口市地方税务局减免税备案通知书（海口地税备案【2013】1524号），公司2013年11月22日提出的减免税备案，已予以登记，自2013年11月22日起即可享受税收减免优惠。公司为海南省政府、海南省财政厅等机关食堂提供的餐饮服务不征收营业税。

五、财务状况分析

（一）公司主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
库存现金	129,209.80	48,784.63	359,357.37
银行存款	132,535,926.59	287,100,371.13	288,762,117.90
合计	132,665,136.39	287,149,155.76	289,121,475.27

截至2015年6月30日，公司不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日，公司货币资金余额分别为28,912.14万元、28,714.91万元及13,266.51万元。2013年、2014年货币资金余额较高的原因为公司期末有25,000.00万元定期存款，并将定期存单质押于银行用于借入银行贷款。2015年6月30日货币资金余额为

13,266.51 万元,其中有 9,078.00 万元为公司代业主办理房屋装修贷款收到的往来款,银行向业主下放房屋装修贷款时先支付给公司,再由公司转付给装修公司。2015 年 7 月 6 日,9,078.00 万元已经全部转付给装修公司清账。

2、应收账款

(1) 报告期内应收账款按种类分类

项目	2015-6-30			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单项计提减值准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的应收账款	146,668,370.44	100.00	5,488,306.79	3.74
其中:关联方组合	86,145,461.15	58.73	-	-
账龄组合	60,522,909.29	41.27	5,488,306.79	9.07
组合小计	146,668,370.44	100.00	5,488,306.79	3.74
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	-	-	-	-
合计	146,668,370.44	100.00	5,488,306.79	3.74
项目	2014-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单项计提减值准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的应收账款	116,850,036.63	100.00	3,489,043.69	2.99
其中:关联方组合	76,978,628.78	65.88	-	-
账龄组合	39,871,407.85	34.12	3,489,043.69	8.75
组合小计	116,850,036.63	100.00	3,489,043.69	2.99
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	-	-	-	-
合计	116,850,036.63	100.00	3,489,043.69	2.99
项目	2013-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单项计提减值准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的应收账款	91,395,509.70	100.00	2,383,036.51	2.61
其中:关联方组合	62,078,938.81	67.92	-	-

账龄组合	29,316,570.89	32.08	2,383,036.51	8.13
组合小计	91,395,509.70	100.00	2,383,036.51	2.61
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项	-	-	-	-
合计	91,395,509.70	100.00	2,383,036.51	2.61

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2015-6-30		
	账面余额		坏账准备
	金额(元)	比例(%)	
1年以内	43,424,715.43	71.75	1,302,741.45
1至2年	7,975,212.81	13.18	797,521.28
2至3年	3,421,780.30	5.65	684,356.06
3至4年	4,005,364.31	6.62	1,201,609.28
4至5年	387,515.45	0.64	193,757.73
5年以上	1,308,320.99	2.16	1,308,320.99
合计	60,522,909.29	100.00	5,488,306.79
项目	2014-12-31		
	账面余额		坏账准备
	金额(元)	比例(%)	
1年以内	29,454,352.47	73.87	884,998.58
1至2年	4,714,654.63	11.82	476,214.66
2至3年	4,006,564.31	10.05	802,572.86
3至4年	373,996.65	0.94	112,199.00
4至5年	217,562.40	0.55	108,781.20
5年以上	1,104,277.39	2.77	1,104,277.39
合计	39,871,407.85	100.00	3,489,043.69
项目	2013-12-31		
	账面余额		坏账准备
	金额(元)	比例(%)	
1年以内	23,397,758.53	79.81	701,932.75
1至2年	4,149,299.37	14.15	414,929.93
2至3年	415,800.74	1.42	83,160.15
3至4年	222,733.82	0.76	66,820.15
4至5年	29,569.80	0.10	14,784.90

5年以上	1,101,408.63	3.76	1,101,408.63
合计	29,316,570.89	100.00	2,383,036.51

(3) 报告期内应收账款前五名情况

2015-6-30				
单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
海口市人民医院	非关联方	12,700,140.66	1年以内	8.66
海南福顺楼餐饮管理有限公司	关联方	11,961,234.72	3年以内	8.16
海口新城区建设开发有限公司	关联方	9,491,081.24	1年以内	6.47
海南华晶置业有限公司	关联方	8,108,505.23	1年以内	5.53
三亚海航基础投资有限公司	关联方	7,785,695.25	2年以内	5.31
合计		50,046,657.10		34.13
2014-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
海南福顺楼餐饮管理有限公司	关联方	9,849,065.29	3年以内	8.43
海口新城区建设开发有限公司	关联方	8,591,205.08	3年以内	7.35
海口市人民医院	非关联方	8,292,452.66	1年以内	7.10
海航基础股份有限公司	关联方	5,209,585.00	1年以内	4.46
海南华晶置业有限公司	关联方	4,725,242.77	1年以内	4.04
合计		36,667,550.80		31.38
2013-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
三亚海航基础投资有限公司	关联方	12,402,364.95	2年以内	13.57
海南福顺楼餐饮管理有限公司	关联方	6,643,975.27	2年以内	7.27
海口新城区建设开发有限公司	关联方	5,997,219.04	2年以内	6.56
海口市人民医院	非关联方	5,222,699.56	1年以内	5.71
海航基础股份有限公司	关联方	4,307,138.00	1年以内	4.71
合计		34,573,396.82		37.82

公司应收账款主要为应收客户的物业管理费。2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日，公司应收账款余额分别为9,139.55万元、11,685.00万元及14,666.83万元。应收账款规模总体有所上升，主要原因为公司拓展业务，营业收入规模稳步上升，同时，部分关联方客户回款的账期较长也

对应收账款余额上升造成一定影响。

公司采用备抵法核算应收款项的坏账。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 6 月 30 日，公司应收账款坏账准备分别为 238.30 万元、348.90 万元及 548.83 万元。

公司客户资信情况差异较大、具体承接项目谈判情况各异，目前公司未制定统一信用政策，根据具体客户的资信情况制定相应的信用额度及信用期。一般物业管理项目的应收账款信用期为 1-3 个月，但有部分关联方客户回款的账期较长。为确保公司之资金不被关联方所占用，公司协调集团及各关联方，将关联方往来进行集中清理，截至本公开转让说明书签署日，公司已经将主要关联方应收账款收回，不存在关联方占用公司资金的情况，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。报告期内，公司对非关联方客户的应收账款账龄基本保持稳定，公司与众多客户建立了长期合作关系，收款情况良好。应收账款整体风险处于可控水平。

截至 2015 年 6 月 30 日，应收账款中应收关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

3、预付款项

（1）报告期内预付账款账龄结构

项目	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1 年以内	1,578,945.83	82.16	871,622.65	82.74	462,325.55	55.40
1 至 2 年	191,988.82	9.99	5,672.00	0.54	78,702.67	9.43
2 至 3 年	39,009.76	2.03	50,845.76	4.83	55,453.79	6.64
3 年以上	111,761.76	5.82	125,257.76	11.89	238,079.62	28.53
合计	1,921,706.17	100.00	1,053,398.17	100.00	834,561.63	100.00

（2）报告期内大额预付账款情况

2015-6-30				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预付账款总额的比例（%）
海南易建科技股份有限公司	关联方	706,339.20	1 年以内	36.76

海南海岛绿色农业开发有限公司	关联方	165,702.86	1 年以内	8.62
海南海航航空信息系统有限公司	关联方	156,500.03	2 年以内	8.14
北京首都航空有限公司	关联方	126,720.00	2 年以内	6.59
海南美兰海航酒店有限公司	关联方	32,897.76	3 年以上	1.71
合 计		1,188,159.85		61.83
2014-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预付账款总额的比例（%）
海南海航航空信息系统有限公司	关联方	156,500.03	1 年以内	14.86
北京首都航空有限公司	关联方	126,720.00	1 年以内	12.03
海南美兰海航酒店有限公司	关联方	32,897.76	3 年以内	3.12
海南金红牛实业有限公司	非关联方	29,224.00	3 年以内、3 年以上	2.77
海南星宇酒店用品有限公司	非关联方	21,388.10	1 年以内	2.03
合 计		366,729.89		34.81
2013-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预付账款总额的比例（%）
倍思特科技（深圳）有限公司	非关联方	130,800.00	3 年以上	15.67
海南海航航空信息系统有限公司	关联方	89,572.70	1 年以内	10.73
海南美兰海航酒店有限公司	关联方	32,897.76	2 年以内	3.94
海南金红牛实业有限公司	非关联方	29,224.00	3 年以内	3.50
海南海航饮品有限公司	关联方	25,089.44	2 年以内	3.01
合 计		307,583.90		36.86

公司预付款项主要为预付的软件费用及原材料采购款等。报告期内，公司预付账款账龄保持稳定。

截至 2015 年 6 月 30 日，预付账款中预付关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

4、其他应收款

（1）报告期内其他应收款按种类分类

项 目	2015-6-30	
	账面余额	坏账准备

	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的其他应收款	281,684,227.87	100.00	2,442,422.44	0.87
其中：关联方组合	271,760,917.83	96.48	-	-
账龄组合	9,923,310.04	3.52	2,442,422.44	24.61
组合小计	281,684,227.87	100.00	2,442,422.44	0.87
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	281,684,227.87	100.00	2,442,422.44	0.87
项目	2014-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的其他应收款	228,800,040.73	100.00	2,268,907.02	0.99
其中：关联方组合	222,959,959.52	97.45	-	-
账龄组合	5,840,081.21	2.55	2,268,907.02	38.85
组合小计	228,800,040.73	100.00	2,268,907.02	0.99
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	228,800,040.73	100.00	2,268,907.02	0.99
项目	2013-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的其他应收款	455,123,117.17	100.00	2,405,575.43	0.53
其中：关联方组合	448,857,252.55	98.62	-	-
账龄组合	6,265,864.62	1.38	2,405,575.43	38.39
组合小计	455,123,117.17	100.00	2,405,575.43	0.53
单项金额虽不重大但单项计提减值准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	455,123,117.17	100.00	2,405,575.43	0.53

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2015-6-30		
	账面余额		坏账准备
	金额（元）	比例（%）	

1 年以内	7,367,682.04	74.25	222,017.50
1 至 2 年	250,038.49	2.52	25,003.85
2 至 3 年	11,639.09	0.12	2,327.82
3 至 4 年	122,538.76	1.23	36,761.63
4 至 5 年	30,200.00	0.30	15,100.00
5 年以上	2,141,211.66	21.58	2,141,211.64
合计	9,923,310.04	100.00	2,442,422.44
项 目	2014-12-31		
	账面余额		坏账准备
	金额（元）	比例（%）	
1 年以内	3,300,173.16	56.51	98,837.68
1 至 2 年	244,023.60	4.18	24,502.36
2 至 3 年	122,538.76	2.10	29,433.56
3 至 4 年	30,660.40	0.52	9,198.12
4 至 5 年	71,500.00	1.22	35,750.00
5 年以上	2,071,185.29	35.47	2,071,185.30
合计	5,840,081.21	100.00	2,268,907.02
项 目	2013-12-31		
	账面余额		坏账准备
	金额（元）	比例（%）	
1 年以内	3,550,882.78	56.68	105,986.99
1 至 2 年	248,662.76	3.97	27,329.18
2 至 3 年	93,035.68	1.48	18,607.13
3 至 4 年	131,814.03	2.10	39,544.21
4 至 5 年	54,722.90	0.87	27,361.45
5 年以上	2,186,746.47	34.90	2,186,746.47
合计	6,265,864.62	100.00	2,405,575.43

(3) 报告期内其他应收款前五名情况

2015-6-30				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
海航地产控股（集团）有限公司	关联方	150,730,068.39	5 年以内	53.51
海航机场集团有限公司	关联方	58,140,000.00	1 年以内	20.64
海航基础产业集团有限公司	关联方	29,993,642.86	4 年以内	10.65

海口新城区建设开发有限公司	关联方	11,147,149.33	1 年以内	3.96
北京海航基础投资有限公司	关联方	6,108,788.00	5 年以内	2.17
合 计		256,119,648.60		90.93
2014-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
海航地产控股（集团）有限公司	关联方	157,539,508.16	5 年以内、5 年以上	68.85
海航基础产业集团有限公司	关联方	29,993,642.86	3 年以内	13.11
海航投资集团股份有限公司	关联方	12,085,000.00	2 年以内	5.28
北京海航基础投资有限公司	关联方	6,108,788.00	4 年以内	2.67
北京亿城房地产开发有限公司	关联方	4,522,555.56	2 年以内	1.98
合 计		210,249,494.60		91.89
2013-12-31				
单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
苏州万城置地房地产开发有限公司	关联方	239,200,000.00	1 年以内	52.55
海航地产控股（集团）有限公司	关联方	103,109,564.85	5 年以内	22.66
海航机场集团有限公司	关联方	39,500,000.00	1 年以内	8.68
海航基础产业集团有限公司	关联方	29,993,642.86	2 年以内	6.59
海口新城区建设开发有限公司	关联方	7,126,450.96	1 年以内	1.57
合 计		418,929,658.67		92.05

公司报告期内其他应收款主要为应收关联方的欠款。为确保公司之资金不被关联方所占用，公司协调集团及各关联方，将关联方往来进行集中清理，截至本公开转让说明书签署日，公司已经将存在资金占用情况的关联方其他应收款全部收回，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

2014 年 12 月 31 日公司其他应收款余额为 22,880.00 万元，相比 2013 年的 45,512.31 万元下降了 22,632.31 万元，主要原因为 2014 年公司收回了苏州万城置地房地产开发有限公司 2013 年所欠公司的往来款 23,920.00 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，其他应收款中应收关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

5、存货

单位：元

2015-6-30			
项目	金额	跌价准备	账面价值
原材料	2,885,668.93	-	2,885,668.93
低值易耗品	876,052.50	-	876,052.50
合计	3,761,721.43	-	3,761,721.43
2014-12-31			
项目	金额	跌价准备	账面价值
原材料	1,029,237.33	-	1,029,237.33
低值易耗品	1,009,373.29	-	1,009,373.29
合计	2,038,610.62	-	2,038,610.62
2013-12-31			
项目	金额	跌价准备	账面价值
原材料	925,992.76	-	925,992.76
低值易耗品	815,785.92	-	815,785.92
合计	1,741,778.68	-	1,741,778.68

公司存货主要为经营物业管理和餐饮业务所用的维修材料、清洁用品、干货调料等。存货余额整体较低，周转情况良好，不存在存货计提跌价准备的情形。

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资余额情况

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
对联营企业投资	24,745,651.87	25,600,156.98	26,368,050.32

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	2014年12月31日	增减变动	2015年6月30日
海南海岛一卡通支付网络有限公司	权益法	30,000,000.00	25,600,156.98	-854,505.11	24,745,651.87

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南海岛一卡通支付网络有限公司	20.00	20.00	-	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	2013年12月31日	增减变动	2014年12月31日
海南海岛一卡通支付网络有限公司	权益法	30,000,000.000	26,368,050.32	-767,893.34	25,600,156.98

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南海岛一卡通支付网络有限公司	20.00	20.00	-	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	2012年12月31日	增减变动	2013年12月31日
海南海岛一卡通支付网络有限公司	权益法	30,000,000.000	27,585,946.64	-1,217,896.32	26,368,050.32

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南海岛一卡通支付网络有限公司	20.00	20.00	-	-	-	-

(3) 被投资单位主要财务信息

项目	2015年6月30日余额 /2015年1-6月发生额	2014年12月31日余额 /2014年度发生额	2013年12月31日余额 /2013年度发生额
	海南海岛一卡通支付网络有限公司	海南海岛一卡通支付网络有限公司	海南海岛一卡通支付网络有限公司
流动资产	264,017,086.23	264,182,969.96	243,734,647.59
非流动资产	2,721,009.62	2,874,464.02	3,305,820.84
资产合计	266,738,095.85	267,057,433.98	247,040,468.43
流动负债	143,009,836.57	139,056,649.14	115,200,216.87
负债合计	143,009,836.57	139,056,649.14	115,200,216.87
净资产	123,728,259.28	128,000,784.84	131,840,251.56
营业收入	1,330,276.23	3,632,434.02	121,779.21
净利润	-4,272,525.56	-3,839,466.72	-6,089,481.62
综合收益总额	-4,272,525.56	-3,839,466.72	-6,089,481.62

公司长期股权投资系对联营企业-海岛一卡通的投资。截至2015年6月30日，公司长期股权投资没有出现可收回金额低于账面价值的情况，故未计提长期股权投资减值准备。

2015年8月，公司将持有海岛一卡通的全部股权转让给海南海航航空信息系统有限公司，海岛一卡通已于2015年8月28日完成工商变更手续。

7、固定资产

(1) 固定资产类别及预计使用年限、残值率和年折旧率

公司的固定资产主要包括房屋及建筑物、交通运输工具、机器设备、办公设备及其他设备，采用年限平均法计提折旧，折旧年限、残值率、年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-20	0-5	4.75-10.00
交通运输工具	3-10	0-5	9.50-33.33
机器设备	3-15	0-5	6.33-33.33
办公设备	3-5	0-5	19.00-33.33
其他设备	3-5	0-5	19.00-33.33

(2) 固定资产原值、累计折旧和净值

单位：元

项目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、账面原值合计	7,698,050.51	569,351.00	264,793.00	8,002,608.51
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	1,077,316.20	3,280.00	96,309.00	984,287.20
机器设备	940,714.00	42,800.00	-	983,514.00
办公设备	3,752,393.53	488,159.00	163,128.00	4,077,424.53
其他设备	1,927,626.78	35,112.00	5,356.00	1,957,382.78
二、累计折旧合计	5,386,739.55	436,868.57	68,103.52	5,755,504.60
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	418,590.84	61,812.63	35,072.85	445,330.62
机器设备	770,091.13	30,554.88	-	800,646.01
办公设备	2,972,733.93	208,357.60	27,674.67	3,153,416.86
其他设备	1,225,323.65	136,143.46	5,356.00	1,356,111.11
三、固定资产账面净值合计	2,311,310.96	-	-	2,247,103.91
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	658,725.36	-	-	538,956.58
机器设备	170,622.87	-	-	182,867.99
办公设备	779,659.60	-	-	924,007.67
其他设备	702,303.13	-	-	601,271.67
四、减值准备合计	-	-	-	-

其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	2,311,310.96	-	-	2,247,103.91
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	658,725.36	-	-	538,956.58
机器设备	170,622.87	-	-	182,867.99
办公设备	779,659.60	-	-	924,007.67
其他设备	702,303.13	-	-	601,271.67

续上表

单位：元

项 目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、账面原值合计	6,750,773.51	2,000,713.78	1,053,436.78	7,698,050.51
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	1,007,091.20	279,507.00	209,282.00	1,077,316.20
机器设备	1,511,379.00	120,234.00	690,899.00	940,714.00
办公设备	2,629,882.33	1,265,966.98	143,455.78	3,752,393.53
其他设备	1,602,420.98	335,005.80	9,800.00	1,927,626.78
二、累计折旧合计	4,331,299.04	1,419,120.78	363,680.27	5,386,739.55
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	518,234.69	87,462.39	187,106.24	418,590.84
机器设备	767,658.66	37,374.35	34,941.88	770,091.13
办公设备	2,353,400.52	751,165.56	131,832.15	2,972,733.93
其他设备	692,005.17	543,118.48	9,800.00	1,225,323.65
三、固定资产账面净值合计	2,419,474.47	-	-	2,311,310.96
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	488,856.51	-	-	658,725.36
机器设备	743,720.34	-	-	170,622.87
办公设备	276,481.81	-	-	779,659.60
其他设备	910,415.81	-	-	702,303.13
四、减值准备合计	-	-	-	-

其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	2,419,474.47	-	-	2,311,310.96
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	488,856.51	-	-	658,725.36
机器设备	743,720.34	-	-	170,622.87
办公设备	276,481.81	-	-	779,659.60
其他设备	910,415.81	-	-	702,303.13

续上表

单位：元

项 目	2012-12-31	本期增加额	本期减少额	2013-12-31
一、账面原值合计	6,613,123.15	944,905.65	807,255.29	6,750,773.51
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	888,837.20	118,254.00	-	1,007,091.20
机器设备	1,518,979.00	3,800.00	11,400.00	1,511,379.00
办公设备	3,115,139.95	310,597.67	795,855.29	2,629,882.33
其他设备	1,090,167.00	512,253.98	-	1,602,420.98
二、累计折旧合计	4,165,631.53	906,157.01	740,489.50	4,331,299.04
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	447,293.41	70,941.28	-	518,234.69
机器设备	732,593.22	45,895.44	10,830.00	767,658.66
办公设备	2,500,224.15	582,835.87	729,659.50	2,353,400.52
其他设备	485,520.75	206,484.42	-	692,005.17
三、固定资产账面净值合计	2,447,491.62	-	-	2,419,474.47
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	441,543.79	-	-	488,856.51
机器设备	786,385.78	-	-	743,720.34
办公设备	614,915.80	-	-	276,481.81
其他设备	604,646.25	-	-	910,415.81
四、减值准备合计	-	-	-	-

其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	2,447,491.62	-	-	2,419,474.47
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
交通运输工具	441,543.79	-	-	488,856.51
机器设备	786,385.78	-	-	743,720.34
办公设备	614,915.80	-	-	276,481.81
其他设备	604,646.25	-	-	910,415.81

公司固定资产主要为办公设备及其他设备，具体包括办公电器及办公家具等。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司各项固定资产使用状态良好，固定资产不存在减值迹象，故未计提固定资产减值准备。截至 2015 年 6 月 30 日，公司不存在用于抵押、质押的固定资产，不存在通过经营租赁租出的固定资产。

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项 目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、账面原值合计	12,522,000.00	-	-	12,522,000.00
房屋及建筑物	12,522,000.00	-	-	12,522,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	-	297,397.50	-	297,397.50
房屋及建筑物	-	297,397.50	-	297,397.50
三、账面净值合计	12,522,000.00	-	-	12,224,602.50
房屋及建筑物	12,522,000.00	-	-	12,224,602.50
四、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
五、账面价值合计	12,522,000.00	-	-	12,224,602.50
房屋及建筑物	12,522,000.00	-	-	12,224,602.50
项 目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、账面原值合计	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00

房屋及建筑物	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
三、账面净值合计	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00
房屋及建筑物	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00
四、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
五、账面价值合计	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00
房屋及建筑物	-	12,522,000.00	-	12,522,000.00

(2) 截至报告期末，未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	2015年6月30日账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
新天地项目地下车位(189个)	12,224,602.50	正在办理	2015年12月

公司的投资性房地产为苏州新天地项目地下车位，目前用于出租，收取车位租金。

截至2015年6月30日，公司投资性房地产不存在减值迹象，不存在用于抵押、质押的投资性房地产。

8、无形资产

单位：元

项 目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、账面原值合计	22,122.00	-	-	22,122.00
软件	22,122.00	-	-	22,122.00
二、累计摊销合计	15,854.10	2,212.20	-	18,066.30
软件	15,854.10	2,212.20	-	18,066.30
三、无形资产账面净值合计	6,267.90	-	-	4,055.70
软件	6,267.90	-	-	4,055.70
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	6,267.90	-	-	4,055.70
软件	6,267.90	-	-	4,055.70

续上表

单位：元

项目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、账面原值合计	22,122.00	-	-	22,122.00
软件	22,122.00	-	-	22,122.00
二、累计摊销合计	11,429.70	4,424.40	-	15,854.10
软件	11,429.70	4,424.40	-	15,854.10
三、无形资产账面净值合计	10,692.30	-	-	6,267.90
软件	10,692.30	-	-	6,267.90
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	10,692.30	-	-	6,267.90
软件	10,692.30	-	-	6,267.90

续上表

单位：元

项目	2012-12-31	本期增加额	本期减少额	2013-12-31
一、账面原值合计	22,122.00	-	-	22,122.00
软件	22,122.00	-	-	22,122.00
二、累计摊销合计	7,005.30	4,424.40	-	11,429.70
软件	7,005.30	4,424.40	-	11,429.70
三、无形资产账面净值合计	15,116.70	-	-	10,692.30
软件	15,116.70	-	-	10,692.30
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	15,116.70	-	-	10,692.30
软件	15,116.70	-	-	10,692.30

公司无形资产为办公软件。

截至 2015 年 6 月 30 日，公司不存在无形资产减值、抵押的情况。

9、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
坏账准备	1,982,682.35	1,436,797.35	1,195,063.36

(2) 递延所得税资产对应的暂时性差异金额

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
坏账准备	7,930,729.23	5,757,950.71	4,788,611.94

递延所得税资产主要由计提的坏账准备产生的暂时性差异产生。

10、资产减值准备

单位：元

项目	2014-12-31	本期增加	本期减少		2015-6-30
			转回	转销	
坏账准备	5,757,950.71	2,190,187.94	-	17,409.42	7,930,729.23

续上表

单位：元

项目	2013-12-31	本期增加	本期减少		2014-12-31
			转回	转销	
坏账准备	4,788,611.94	969,338.77	-	-	5,757,950.71

续上表

单位：元

项目	2012-12-31	本期增加	本期减少		2013-12-31
			转回	转销	
坏账准备	4,038,522.34	750,089.60	-	-	4,788,611.94

公司报告期末的资产减值准备为应收账款、其他应收款的坏账准备。公司资产减值准备的计提方法和比例符合会计政策的规定，不存在随意变更或金额异常的情况。

(二) 公司主要负债情况

1、短期借款

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
保证借款	30,000,000.00	-	-

2、应付账款

(1) 账龄分析

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
1年以内	11,657,538.94	4,310,135.87	4,467,531.79
1年以上	5,704,506.01	5,256,573.65	5,194,893.79
合计	17,362,044.95	9,566,709.52	9,662,425.58

公司应付账款主要为应付原材料采购款。2015年6月30日应付账款余额1,736.20万，较2014年12月31日上升779.53万，主要原因为公司一般集中在年底向主要供应商支付采购款。

截至2015年6月30日，应付账款中应付关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

3、预收款项

(1) 账龄分析

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
1年以内	21,727,617.83	19,819,768.73	17,738,705.29
1年以上	9,376,995.12	5,671,277.99	4,227,815.42
合计	31,104,612.95	25,491,046.72	21,966,520.71

公司预收账款主要为预收的物业管理费及餐饮业务的就餐卡充值费。2015年6月30日，预收账款余额3,110.46万元，较2014年12月31日上升561.35万元，主要原因为公司业务规模扩大，预收款增加。

截至2015年6月30日，预收账款中预收关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

4、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬明细

单位：元

项 目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、短期薪酬	30,163,684.29	113,586,877.84	117,267,507.56	26,483,054.57
二、离职后福利	189,285.15	4,670,075.87	4,645,301.32	214,059.70
三、辞退福利	-	-	-	-
四、其他长期职工福利	-	-	-	-
合 计	30,352,969.44	118,256,953.71	121,912,808.88	26,697,114.27

项 目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、短期薪酬	23,435,856.58	187,275,838.94	180,548,011.23	30,163,684.29
二、离职后福利	376,293.37	10,521,793.24	10,708,801.46	189,285.15
三、辞退福利	-	-	-	-
四、其他长期职工福利	-	-	-	-
合 计	23,812,149.95	197,797,632.18	191,256,812.69	30,352,969.44

项 目	2012-12-31	本期增加额	本期减少额	2013-12-31
一、短期薪酬	16,579,452.87	167,314,469.91	160,458,066.20	23,435,856.58
二、离职后福利	3,110,033.71	10,535,237.39	13,268,977.73	376,293.37
三、辞退福利	-	-	-	-
四、其他长期职工福利	-	-	-	-
合 计	19,689,486.58	177,849,707.30	173,727,043.93	23,812,149.95

(2) 短期薪酬

项 目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,362,497.99	105,190,689.12	108,702,063.56	23,851,123.55
二、职工福利费	417,819.36	3,983,732.90	3,983,732.90	417,819.36
三、社会保险费	136,916.01	2,685,703.94	2,687,483.92	135,136.03
其中：医疗保险	125,941.18	1,928,217.90	1,930,904.58	123,254.50
工伤生育保险	10,974.83	757,486.04	756,579.34	11,881.53
四、住房公积金	109,821.60	1,368,747.41	1,374,491.05	104,077.96
五、工会经费和职工教育经费	2,136,629.33	358,004.47	519,736.13	1,974,897.67
合 计	30,163,684.29	113,586,877.84	117,267,507.56	26,483,054.57

项 目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,819,819.99	162,165,077.59	154,622,399.59	27,362,497.99
二、职工福利费	405,987.36	14,450,089.55	14,438,257.55	417,819.36

三、社会保险费	212,009.55	5,848,863.82	5,923,957.36	136,916.01
其中：医疗保险	191,928.32	3,806,113.09	3,872,100.23	125,941.18
工伤生育保险	20,081.23	2,042,750.73	2,051,857.13	10,974.83
四、住房公积金	184,537.45	4,307,517.91	4,382,233.76	109,821.60
五、工会经费和职工教育经费	2,813,502.23	504,290.07	1,181,162.97	2,136,629.33
合 计	23,435,856.58	187,275,838.94	180,548,011.23	30,163,684.29

项 目	2012-12-31	本期增加额	本期减少额	2013-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,503,070.84	151,259,917.62	142,943,168.47	19,819,819.99
二、职工福利费	432,391.66	5,472,965.95	5,499,370.25	405,987.36
三、社会保险费	1,543,517.51	6,059,210.14	7,390,718.10	212,009.55
其中：医疗保险	262,895.79	4,130,568.71	4,201,536.18	191,928.32
工伤生育保险	1,280,621.72	1,928,641.43	3,189,181.92	20,081.23
四、住房公积金	141,282.51	3,911,324.33	3,868,069.39	184,537.45
五、工会经费和职工教育经费	2,959,190.35	611,051.87	756,739.99	2,813,502.23
合 计	16,579,452.87	167,314,469.91	160,458,066.20	23,435,856.58

(3) 离职后福利

项 目	2014-12-31	本期增加额	本期减少额	2015-6-30
一、基本养老保险	181,910.67	4,409,222.01	4,385,431.97	205,700.71
二、失业保险	7,374.48	260,853.86	259,869.35	8,358.99
三、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	189,285.15	4,670,075.87	4,645,301.32	214,059.70

项 目	2013-12-31	本期增加额	本期减少额	2014-12-31
一、基本养老保险	363,745.90	9,916,632.71	10,098,467.94	181,910.67
二、失业保险	12,547.47	605,160.53	610,333.52	7,374.48
三、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	376,293.37	10,521,793.24	10,708,801.46	189,285.15

项 目	2012-12-31	本期增加额	本期减少额	2013-12-31
一、基本养老保险	3,026,505.37	9,893,506.95	12,556,266.42	363,745.90
二、失业保险	83,528.34	641,730.44	712,711.31	12,547.47
三、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	3,110,033.71	10,535,237.39	13,268,977.73	376,293.37

公司应付职工薪酬主要包括应付工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社

会保险费等。

5、应交税费

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
营业税	8,436,356.33	9,070,229.02	4,622,830.82
企业所得税	14,641,586.70	11,732,795.08	4,413,946.81
个人所得税	364,826.73	542,510.24	411,434.55
城市维护建设税	728,894.05	745,445.03	381,607.75
教育费附加	345,976.10	362,907.56	190,832.14
地方教育费附加	338,899.84	349,240.21	122,380.77
水利基金	2,308.81	554.89	218.34
合计	24,858,848.56	22,803,682.03	10,143,251.18

截至本公开转让说明书签署日，公司已经按照属地税务局的要求对税金进行申报、缴纳，并取得属地税务机关的税务无违规证明。

6、其他应付款

(1) 账龄分析：

单位：元

项目	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	233,473,869.06	89.78%	107,688,352.30	82.83%	337,707,688.08	92.87%
1年以上	26,566,477.77	10.22%	22,325,706.80	17.17%	25,911,974.17	7.13%
合计	260,040,346.83	100.00%	130,014,059.10	100.00%	363,619,662.25	100.00%

(2) 报告期内其他应付款前五名情况：

2015-6-30			
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占其他应付款总额的比例(%)
北京天辰展示工程有限公司	非关联方	90,780,000.00	34.91
三亚凤凰国际机场有限责任公司	关联方	58,144,405.22	22.36
海南海岛商业管理有限公司	关联方	15,000,000.00	5.77
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	关联方	11,334,778.47	4.36
三亚海航基础投资有限公司	关联方	6,489,981.45	2.50
合计		181,749,165.14	69.89

2014-12-31			
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占其他应付款总额的比例(%)
海口新城建设开发有限公司	关联方	16,980,879.86	13.06
海南海岛商业管理有限公司	关联方	15,000,000.00	11.54
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	关联方	11,334,778.47	8.72
苏州亿城山水房地产开发有限公司	关联方	10,800,000.00	8.31
三亚海航基础投资有限公司	关联方	5,208,168.37	4.01
合计		59,323,826.70	45.63
2013-12-31			
单位名称	与本公司关系	金额(元)	占其他应付款总额的比例(%)
苏州亿城山水房地产开发有限公司	关联方	250,000,000.00	68.75
三亚凤凰国际机场有限责任公司	关联方	39,500,890.09	10.86
海南海岛商业管理有限公司	关联方	15,000,000.00	4.13
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	关联方	10,086,410.43	2.77
三亚海航基础投资有限公司	关联方	2,943,901.00	0.81
合计		317,531,201.52	87.33

2015年6月30日,公司其他应付款余额为26,004.03万元:其中关联方其他应付款余额为10,708.84万元。其他应付款余额前五名中,欠付北京天辰展示工程有限公司的9,078.00万元系公司代业主办房屋装修贷款收到的往来款,已于2015年7月6日还款清账;其他大额其他应付款主要为关联方往来,截至本公开转让说明书签署日,公司已经将存在资金占用情况的关联方其他应付款全部还款,详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“(四) 关联方往来余额”。

2014年12月31日,其他应付款余额为13,001.40万元,与2013年12月31日相比,下降了23,360.56万元,主要原因为2014年公司归还了2013年借入关联方苏州亿城山水房地产开发有限公司的往来款23,920.00万元。

截至2015年6月30日,其他应付款中应付关联方款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“(四) 关联方往来余额”。

8、长期借款

单位：元

借款类别	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
质押借款	-	-	239,200,000.00
合计	-	-	239,200,000.00

截至 2013 年 12 月 31 日，公司以 25,000.00 万元银行定期存单为质押，取得（兴业银行股份有限公司苏州分行）23,920.00 万元长期借款，期限为 2 年。

截至 2014 年 12 月 31 日，长期借款 23,920.00 万元重分类至“一年内到期的非流动负债”。

（三）公司股东权益情况

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
股本（实收资本）	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
资本公积	-	6,530,000.00	6,530,000.00
盈余公积	4,226,825.78	3,202,924.11	1,454,409.34
未分配利润	59,070,220.95	58,567,851.22	38,723,291.04
归属于母公司所有者权益合计	198,297,046.73	203,300,775.33	181,707,700.38
少数股东权益	7,370,623.89	6,921,611.35	5,301,258.05
股东权益合计	205,667,670.61	210,222,386.68	187,008,958.43

1、股本

单位：元

项目	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
	股本	比例(%)	股本	比例(%)	股本	比例(%)
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	135,000,000.00	100.00	135,000,000.00	100.00	135,000,000.00	100.00

2、资本公积

报告期内公司资本公积变动情况如下表所示：

单位：元

项目	资本公积
2012年1月1日	6,530,000.00
本期增加	-
本期减少	-

2013年12月31日	6,530,000.00
本期增加	-
本期减少	-
2014年12月31日	6,530,000.00
本期增加	-
本期减少	6,530,000.00
2015年6月30日	-

2013年12月31日、2014年12月31日公司资本公积余额均为653.00万元，系2015年6月公司完成了对北京亿城和北京太平同一控制下的企业合并，为编制可比报表，在2013年度及2014年度将北京亿城和北京太平纳入合并报表范围所产生。2015年6月30日，公司已经完成了对北京亿城和北京太平的股权收购，故资本公积余额在2015年6月30日不再留存。

3、盈余公积

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
法定盈余公积	4,226,825.78	3,202,924.11	1,454,409.34

报告期内，公司均按照《公司法》的要求按当期弥补亏损后净利润的10%提取法定盈余公积金。

4、未分配利润

单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
上年末未分配利润	58,567,851.22	38,723,291.05	27,409,240.92
加：年初未分配利润调整数	-	-	-
本年年初未分配利润	58,567,851.22	38,723,291.05	27,409,240.92
加：本期本期归属于母公司所有者的净利润	18,703,171.39	21,848,074.94	12,977,270.79
减：提取法定盈余公积	1,023,901.67	1,748,514.77	1,408,220.66
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	255,000.00	255,000.00
同一控制下企业合并影响数	17,176,900.00	-	-
期末未分配利润	59,070,220.95	58,567,851.22	38,723,291.04

六、报告期内主要财务数据、财务指标分析及管理层分析

（一）主要财务指标

财务指标	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（倍）	1.42	1.36	1.91
速动比率（倍）	1.41	1.36	1.90
母公司资产负债率	62.77%	42.33%	43.10%
归属于股东的每股净资产（元）	1.52	1.56	1.39
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.47	1.51	1.35
财务指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度
应收帐款周转率（次）	1.89	4.27	4.14
存货周转率（次）	65.45	186.30	228.20
利息保障倍数（倍）	64.71	45.18	51.84
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.58	0.07	-0.01
每股净现金流量（元）	0.71	-0.01	-0.10
净利润（元）	19,152,183.93	21,211,796.29	13,534,560.36
毛利率	21.13%	18.44%	17.89%
基本每股收益（元）	0.14	0.16	0.10
稀释每股收益（元）	0.14	0.16	0.10
加权平均净资产收益率	8.80%	11.34%	7.40%
扣除非经常损益后的加权平均净资产收益率	5.02%	8.95%	7.76%

注：上述主要财务指标的计算方法及说明：

（1）流动比率=流动资产÷流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

（3）资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

（4）每股净资产=股东权益合计÷普通股股份总数

（5）应收账款周转率=营业收入÷平均应收账款余额

（6）存货周转率=营业成本÷平均存货余额

（7）利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

（8）每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生现金流量净额÷期末普通股股份总数

（9）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末普通股股份总数

（10）毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入

（11）基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告

期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(12) 稀释每股收益= $P1/(S0+S1+SixMi\div M0-SjxMj\div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(13) 加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div 2+EixMi\div M0-EjxMj\div M0\pm EkxMk\div M0)$ 其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(二) 偿债能力指标分析

1、流动比率和速动比率

报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.42、1.36、1.91。2014 年和 2013 年末相比下降的主要原因是 2013 年末一笔 2.39 亿的长期借款于 2014 年归入一年内到期的非流动负债。由于公司存货余额水平较低，公司报告期各期末的速动比率分别为 1.41、1.36、1.90，与流动比率相比变化不大。

2、母公司资产负债率

报告期各期末，公司的母公司资产负债率分别为 62.77%、42.33%、43.10%。造成母公司资产负债率波动的原因主要是各年应收应付款余额波动所致。在对公司进行整改及规范化运作之后，未来可预期该水平将相对稳定。

母公司资产负债率变动的主要原因如下：

时点	资产(元)	负债(元)	资产负债率
2015年6月30日	532,676,539.07	334,357,854.62	62.77%
2014年12月31日	348,124,838.71	147,354,583.62	42.33%

变动额	184,551,700.37	187,003,271.00	/
变动率	53.01%	126.91%	/

如上表，2015年6月30日较2014年12月31日母公司资产负债率显著上升的主要原因为负债的增长率大于资产的增长率，资产总额上升的主要原因为货币资金、其他应收款的增长，负债总额上升的主要原因为短期借款、其他应付款的增长、具体情况如下：

时点	货币资金（元）	其他应收款（元）	短期借款（元）	其他应付款（元）
2015年6月30日	112,110,621.05	208,490,182.08	30,000,000.00	216,182,240.65
2014年12月31日	18,192,672.19	151,949,242.11	-	75,821,433.49
变动额	93,917,948.86	56,540,939.97	30,000,000.00	140,360,807.16
变动原因	2015年6月30日银行存款余额中，有9,078.00万元系代业主办房屋装修贷款的暂收款，已于2015年7月6日还款清账	关联方其他应收款增加，已在期后清理、收回	2015年公司借入银行借款3,000.00万元	2015年6月30日其他应付款余额中，有9,078.00万元系代业主办房屋装修贷款的暂收款，已于2015年7月6日还款清账；其他变动主要为关联方其他应付款增加，已在期后清理、支付

如上表，公司资产负债率的变动无异常情况。

3、利息保障倍数

报告期各期，公司的利息保障倍数分别为64.71、45.18、51.84，公司利润可有效覆盖利息支出，不存在无法支付利息的情形。公司未来也将贯彻轻资产运营的方向，利息支付能力将维持健康水平。

（三）资产周转能力指标分析

1、应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率分别为1.89、4.27、4.14，应收账款周转率偏低的主要原因是相比其他物业公司以面向业主的现金收付为主的形式，公司主要面向集团公司、医院及机场等大型企业客户，因此存在一定账期。另外，关联交易的存在也导致了公司应收账款周转率偏低。通过对公司的整改以及关联方往来款的清理，未来将加强对应收账款的管控，提高周转率。

2、存货周转率

报告期内，公司存货周转率分别为 65.45、186.30、228.20。公司存货主要为维修材料、清洁物品、干货调料等，存货周转速度块，余额较低。

（四）盈利能力分析

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
净利润（元）	19,152,183.93	21,211,796.29	13,534,560.36
毛利率	21.13%	18.44%	17.89%
加权平均净资产收益率	8.80%	11.34%	7.40%
每股收益（元/股）	0.14	0.16	0.10

报告期内，公司净利润和毛利率稳定增长，净资产收益率和每股收益亦保持稳定增长，主要原因为公司确立了以酒店式服务为理念的物业管理模式，打下了坚实的用户基础并创造了良好的口碑，在巩固原有托管物业项目的基础上，公司拓展市场，承接了西安基地、深圳海航城等新的物业管理项目；同时，原有的海口国兴城、海航城及长沙中国移动通信大楼等物业管理业务进一步延伸、拓展，实现了营收规模的稳定增长。为应对人工成本不断上涨的风险，公司提高了对海口市人民医院、海口美兰国际机场等项目物业管理费的收费标准，实现了毛利率的稳定上涨，并加强对费用的精细化管控，进而实现了盈利能力稳定上升。

（五）现金流量分析

1、现金流量表分析

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	414,943,152.96	775,011,875.63	689,865,309.96
经营活动现金流出	336,809,454.92	765,711,481.36	691,795,103.42
经营活动产生的现金流量净额	78,133,698.04	9,300,394.27	-1,929,793.46
投资活动产生的现金流量净额	-23,417,717.41	-14,522,713.78	-600,404.65
筹资活动产生的现金流量净额	40,800,000.00	3,250,000.00	-11,300,000.00
现金及现金等价物净增加额	95,515,980.63	-1,972,319.51	-13,830,198.11
期初现金及现金等价物余额	37,149,155.76	39,121,475.27	52,951,673.38
期末现金及现金等价物余额	132,665,136.39	37,149,155.76	39,121,475.27

2013年、2014年及2015年1-6月公司经营活动产生的现金流量净额分别为-192.97万元、930.03万元及7,813.36万元。公司经营活动产生的现金流量净额逐年增加，与公司营业收入及净利润逐年增加的趋势相符。同时，公司经营活动现金流量受往来款的影响较大，2015年1-6月经营活动产生的现金流量净额为7,813.36万元，与2013年、2014年相比，公司经营活动产生的现金流量净额显著上升，主要原因为2015年1-6月公司收到代业主办理房屋装修贷款收到的往来款9,120.00万元所致，该往来款已于2015年7月6日还款清账。

2015年1-6月投资活动产生的现金流量净额为-2,341.77万元，主要为公司收购北京亿城、北京太平的股权所产生的投资活动现金流出所致。2014年投资活动产生的现金流量净额为-1,452.27万元，主要为公司收购新天地项目地下停车位所产生的投资活动现金流出所致。

2015年1-6月筹资活动产生的现金流量净额为4,080.00万元，主要为公司收到银行借款所致。2013年筹资活动产生的现金流量净额为-1,130万元，主要为公司将25,000.00万元存入定期存款，并收到23,920.00万元银行贷款所致。

2、现金收款分析

(1) 现金收款的情况

公司收入中住宅小区物业收入、停车服务收入及餐饮收入涉及现金收入，其他项目收入均采用银行转账的方式收款。公司向住宅小区居民住户收取物业费采用现金收款或POS机刷卡两种收款方式；公司向住宅小区居民住户收取停车服务收入采用现金收款方式或POS机刷卡两种收款方式；公司的餐饮业务主要向写字楼、临港临空及公共事业单位提供员工团膳服务，一般情况下，公共事业单位客户为员工承担团膳就餐费，由单位客户与公司结算，单位客户将就餐款转账支付给公司，不涉及现金收款；写字楼及临港临空员工自行承担团膳就餐费，员工须自行对就餐卡进行预付费充值，充值时公司主要采用现金收款的形式。报告期内，住宅小区物业收入、停车服务收入及餐饮收入现金收款金额及占比情况如下：

单位：元

项目	2015年1-6月	2014年	2013年
----	-----------	-------	-------

住宅小区居民物业收入			
其中：现金收款	4,938,145.88	11,336,379.43	10,372,248.30
POS机刷卡	17,430,783.56	49,751,211.39	43,110,127.83
小计	22,368,929.44	61,087,590.82	53,482,376.14
住宅小区居民停车服务收入			
其中：现金收款	943,751.31	2,093,492.45	1,766,372.70
POS机刷卡	4,213,592.65	6,435,518.85	5,852,265.39
小计	5,157,343.96	8,529,011.31	7,618,638.10
餐饮收入			
其中：现金收款	18,870,853.99	34,456,791.69	31,028,840.46
银行转账	30,093,370.80	44,215,140.01	41,950,703.05
小计	48,964,224.79	78,671,931.70	72,979,543.51
现金收款合计	24,752,751.18	47,886,663.57	43,167,461.47
销售商品、提供劳务收到的现金	218,070,230.46	411,876,183.28	379,835,373.88
占比	11.35%	11.63%	11.36%

(2) 现金收款的内部控制

公司制定了《收费员管理制度》规范现金收款，主要内容包括：

① 岗位职责

项目收款员接受财务部及业务部的双重管理，日常工作归业务部安排，收款业务上受财务部管理；收费员负责各项费用的收费、核对工作，并由接受业务部和财务部的检查、复核。

② 收现开票

收费所使用票据及流程必须按财务部要求统一进行管理；凡未经公司审批、个人或管理处擅自收费的，公司将给予严肃处理，出现问题后果自负；收费员开具票据必须保证字迹工整、大小写一致；收费员必须在收款时提供收据给缴费人，严禁收费员收款不提供收据；收费员收费时必须核对人民币的真伪，并对人民币真伪负责。

③ 现金盘存

收费员每日清点所收现金与收费单据核对相符后，项目负责人将当日收款

金额与收款记录进行核对，并安排专人协同收费员将现金缴存银行，除收款备用金外收费员不得保留现金；收费员结款时必须保证票据、收入统计表、款项相符，如出现长款必须将款项交予财务部，同时要求财务部提供收据，待查明原因后处理，如出现短款必须查明原因并将款项追回，否则收费员应承担相应损失。

④ 岗位监督

财务部每月定期及不定期地对收费工作进行检查和监督，对物业项目现金收费数额、入库入帐、票证使用、上缴存现等情况全面核对；对餐饮项目现金收费数额、充值系统收款记录及银行缴存记录进行全面核对。

(3) 公司减少现金收款的措施

对于住宅小区物业费及停车费的现金收款，公司积极引导缴纳现金的业主通过 POS 机刷卡或银行托收划转的方式缴纳物业费及停车费，未安装 POS 刷卡机的项目尽快安装，争取实现 100%覆盖；同时，公司拟引入物业公司移动终端 APP，业主可实现 APP 网上缴费功能，在为业主提供便利的同时，减少现金收款。对于餐饮业务的现金收款，公司已与海南海岛一卡通支付网络有限公司洽谈卡机合作事宜，拟引入员工卡业务系统，此卡具有终端消费功能，且持卡人可在其移动终端设备上进行网上充值，减少现金收款业务。

七、关联方、关联关系及关联交易

(一) 关联方和关联关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	持股比例 (%)	与本公司关系
海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	100.00	本公司之控股股东、本公司之母公司
海南海岛欧铂餐饮管理有限公司	90.00	本公司之控股子公司
北京亿城物业管理有限公司	100.00	本公司之控股子公司
北京海航太平物业管理有限公司	100.00	本公司之控股子公司

2、不存在控制关系的主要关联方

关联方名称	与本公司关系
-------	--------

宝鸡商场有限公司	同一最终控制人
北京海航基础投资有限公司	同一最终控制人
北京首都航空有限公司	同一最终控制人
海航地产控股（集团）有限公司	同一最终控制人
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	同一最终控制人
海航机场集团有限公司	同一最终控制人
海航基础产业集团有限公司	同一最终控制人
海航基础股份有限公司	其他关联方
海航集团有限公司	同一最终控制人
海航投资集团股份有限公司	同一最终控制人
海口新城区建设开发有限公司	同一最终控制人
海南第一物流配送有限公司	其他关联方
海南福顺楼餐饮管理有限公司	同一最终控制人
海南海岛绿色农业开发有限公司	同一最终控制人
海南海岛商业管理有限公司	同一最终控制人
海南海航航空信息系统有限公司	同一最终控制人
海南海航饮品有限公司	同一最终控制人
海南海航迎宾馆有限公司	同一最终控制人
海南航空股份有限公司	其他关联方
海南华晶置业有限公司	同一最终控制人
海南绿海热带森林博览园有限公司	同一最终控制人
海南美兰海航酒店有限公司	同一最终控制人
海南易建科技股份有限公司	同一最终控制人
琼海男爵海航投资开发有限公司	同一最终控制人
三亚凤凰国际机场有限责任公司	同一最终控制人
三亚海航凤凰投资开发有限公司	同一最终控制人
三亚海航基础投资有限公司	同一最终控制人
陕西民生家乐商业连锁有限责任公司	同一最终控制人
江苏亿城地产有限公司	同一最终控制人
苏州亿城山水房地产开发有限公司	同一最终控制人
苏州亿城翠城地产有限公司	同一最终控制人
苏州万城置地房地产开发有限公司	同一最终控制人
中国新华航空集团有限公司	其他关联方
北京海航养正地产开发有限公司	同一最终控制人

黄河	董事长
荆燕	董事
吕峰	董事、总经理
张黎明	董事、副总经理
邹蔚兰	董事、财务总监
徐露	监事会主席
孙科	监事
李耀章	监事
关山红	董事会秘书

（二）关联方披露标准及合法合规性

1、关联方披露标准说明

公司为海航集团下属众多成员企业提供物业管理服务和餐饮服务，关联交易涉及的关联方数量较多，报告期内关联交易涉及关联方合计124家。出于信息披露重要性原则考虑，目前公开转让说明书及审计报告附注对关联交易及关联方的披露标准为：

（1）偶发性关联交易中，对全部关联交易予以明细披露，对涉及的关联方信息予以单独披露；

（2）经常性关联交易中，对关联交易金额占当期同类业务比例在2%以上的重大关联交易予以明细披露，对涉及的关联方信息予以单独披露，对未达此标准的关联交易予以合并披露并列示为“其他关联方”，对涉及的关联方未作单独披露；

关联租赁：对全部关联交易予以明细披露，对涉及的关联方信息予以单独披露；

（3）关联方往来余额中，对关联往来余额占当期末对应报表项目余额比例在2%以上的重大关联往来余额予以明细披露，对涉及的关联方信息予以单独披露，对未达此标准的关联交易予以合并披露并列示为“其他关联方”，对涉及的关联方未作单独披露。

2、关联方及其交易披露范围合规性分析

（1）《公司法》、《企业会计准则》相关规定

《公司法》未对关联方及交易披露作出明确要求。

《企业会计准则第36号——关联方披露》对关联方及交易披露标准作出了规定，具体如下：“第十一条 关联方交易应当分别关联方以及交易类型予以披露。类型相似的关联方交易，在不影响财务报表阅读者正确理解关联方交易对财务报表影响的情况下，可以合并披露。”

（2）关联方及其交易披露范围合规性分析

公司关联交易及涉及的关联方数量较多，将所有关联交易及关联方信息明细披露将有违信息披露重要性原则；出于兼顾提高信息披露效率与保证重大关联交易事项充分披露的考虑，公司选取了前述披露标准，不影响财务报表阅读者正确理解关联方交易对财务报表影响，符合相关法律法规及相关规定。

（三）关联交易

1、经常性关联交易

（1）出售商品、提供劳务²

² 披露超过当期同类型业务收入 2%以上的关联交易收入明细

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-6月发生额		2014年发生额		2013年发生额	
			金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)
海航基础股份有限公司	物业餐饮服务	协议定价	11,191,522.83	4.65	21,693,615.00	5.02	14,657,129.00	3.92
三亚凤凰国际机场有限责任公司	物业餐饮服务	协议定价	8,705,610.50	3.62	16,559,867.40	3.84	16,310,186.05	4.37
海口新城区建设开发有限公司	物业餐饮服务	协议定价	8,096,244.00	3.36	16,203,207.50	3.75	5,548,750.89	1.49
海南航空股份有限公司	物业餐饮服务	协议定价	8,020,015.37	3.33	13,389,394.01	3.10	14,334,735.92	3.84
中国新华航空集团有限公司	物业餐饮服务	协议定价	7,546,604.48	3.14	12,295,761.69	2.85	15,067,203.23	4.03
海航集团有限公司	物业餐饮服务	协议定价	5,771,224.69	2.4	9,556,943.13	2.21	8,141,709.06	2.18
三亚海航基础投资有限公司	物业餐饮服务	协议定价	2,463,812.19	1.02	6,045,581.75	1.40	7,797,183.83	2.09
其他关联方	物业餐饮服务	协议定价	42,331,810.24	17.59	70,183,157.70	16.26	49,403,933.61	13.23
合计			94,126,844.30	39.11	165,927,528.18	38.43	131,260,831.59	35.15

(2) 采购商品、接受劳务³

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-6月发生额		2014年发生额		2013年发生额	
			金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(元)	占同类交易金额的比例(%)
海南海岛绿色农业开发有限公司	采购原辅料	协议价格	-	-	2,260,960.88	2.34	2,499,481.13	2.71
陕西民生家乐商业连锁有限责任公司	采购原辅料	协议价格	1,688,387.01	3.11	-	-	-	-
其他关联方	采购原辅料	协议价格	1,493,761.36	2.76	878,878.90	0.91	2,036,009.73	2.21
合计			3,182,148.37	5.87	3,139,839.78	3.25	4,535,490.86	4.92

(3) 关联租赁情况

³ 披露超过当期同类型业务采购 2% 以上的关联交易采购明细

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费（元）
海口新城区建设开发有限公司	海南一卡通物业管理股份有限公司	房屋	2011年5月1日	2016年4月30日	1,148,022.00
海南海航迎宾馆有限公司	海南一卡通物业管理股份有限公司	房屋	2012年12月1日	2016年10月31日	1,537,920.00
海南海航迎宾馆有限公司	海南一卡通物业管理股份有限公司	设备	2012年12月1日	2016年10月31日	384,480.00

2、偶发性关联交易

(1) 关联资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	还款日
拆出			
北京海航基础投资有限公司	610.00	2012/11/27	2015/9/8
北京海航养正地产开发有限公司	100.00	2014/12/8	2015/9/8
北京海航养正地产开发有限公司	100.00	2014/12/8	2015/9/8
北京海航养正地产开发有限公司	100.00	2014/12/9	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	587.79	2014/4/29	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	300.00	2014/10/15	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	300.00	2014/11/25	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	200.00	2014/11/25	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	300.00	2014/10/16	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	7,750.00	2011/3/1	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	1,250.00	2014/12/1	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	1,332.20	2015/6/30	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	1,250.00	2011/3/30	2015/9/8
海航地产控股(集团)有限公司	3,750.00	2014/5/13	2015/9/8 2015/9/24
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	500.00	2013/9/26	2015/9/8
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	300.00	2013/9/26	2015/9/8
海航机场集团有限公司	5,814.00	2015/3/28	2015/9/8
海航机场集团有限公司	3,950.00	2012/12/7	2014/12/29
海航基础产业集团有限公司	3,000.00	2012/6/29	2015/9/8
海航投资集团股份有限公司	500.00	2013/11/28	2014/10/24
海航投资集团股份有限公司	500.00	2014/3/28	2014/10/24
海航投资集团股份有限公司	300.00	2014/10/29	2014/10/24
海航投资集团股份有限公司	200.00	2014/10/29	2015/6/30
海航投资集团股份有限公司	1,000.00	2014/12/10	2014/12/15
海航投资集团股份有限公司	1,000.00	2014/12/10	2015/6/30
海口新城区建设开发有限公司	100.00	2013/9/25	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	1,000.00	2013/10/29	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	200.00	2013/11/21	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	450.00	2013/12/4	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	75.00	2013/12/17	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	500.00	2014/1/17	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	400.00	2014/3/20	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	193.81	2014/3/25	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	387.66	2014/6/25	2015/9/10

关联方	拆借金额(万元)	起始日	还款日
海口新城区建设开发有限公司	62.19	2014/7/8	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	300.00	2014/7/30	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	300.00	2014/8/13	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	200.00	2014/8/28	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	3,000.00	2015/4/30	2015/9/10
苏州万城置地房地产开发有限公司	23,920.00	2013/1/15	2014/10/25
拆入			
海口新城区建设开发有限公司	800.00	2012/1/19	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	654.28	2013/12/27	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	250.00	2014/2/11	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	500.00	2015/2/12	2015/9/10
海口新城区建设开发有限公司	3,375.00	2014/5/12	2015/9/10
苏州亿城山水房地产开发有限公司	23,920.00	2013/1/26	2014/10/1
苏州亿城山水房地产开发有限公司	1,080.00	2013/1/26	2015/1/31
三亚凤凰国际机场有限责任公司	5,814.00	2015/3/28	2015/9/8
三亚凤凰国际机场有限责任公司	3,950.00	2012/12/7	2014/12/29
海南海岛商业管理有限公司	1,500.00	2011/11/27	2015/9/8
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	1,500.00	2011/12/28	2015/9/8
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	267.00	2013/10/23	2015/9/8
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	125.00	2014/12/1	2015/9/8

①资金拆借的原因

与公司发生资金拆借的关联方主要为海航集团同一控制下的公司。报告期内，公司与关联方资金拆借的发生较频繁，拆借金额较大，是海航集团为优化集团内部资金配置的资金调度行为。

②规范资金拆借的措施

报告期内存在关联方占用公司资金，以及公司占用关联方资金的情况。截至本公开转让说明书签署日，相关资金拆借产生的关联方往来款余额已经清理完毕，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（四）关联方往来余额”。

《公司章程》中规定：公司应防止股东及其关联方通过各种方式直接或者间接占用公司资金、资产和其他资源，公司不得以任何方式将资金、资产和资源直接或间接提供给股东及其关联方使用；公司股东及其关联方对公司产生资金占用

行为，经公司董事会审议批准后，可申请对股东所持股份进行司法冻结，凡不能以现金清偿的，可以依法通过“红利抵债”、“以股抵债”或者“以资抵债”等方式偿还侵占资产。

公司已制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》，制度规定：公司应防止控股股东及其他关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源；公司的人员应当独立于控股股东、实际控制人及其他关联方；公司的资产应当独立完整、权属清晰，不被董事、监事、高级管理人员、控股股东及其他关联方占用或支配；公司实施与控股股东及其他关联方因采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节产生的关联交易行为，发生关联交易行为后，应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用；公司不得将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用。

海航集团出具了《海航集团有限公司关于避免资金占用的承诺函》，承诺：海航集团及其关联方不存在占用公司及其子公司资金的情形；公司申请挂牌成功后，海航集团及其控制的其他企业将严格遵守相关法律法规的规定，不违规占用公司及其子公司的资金。

公司已严格执行上述制度对关联交易、关联往来进行管理，对于关联方交易形成的应收款项，公司及时按照合同约定的账期向关联方催收，确保在合同约定的账期内收回欠款。

主办券商认为，公司资金管理独立，但报告期内未制定有效措施规范关联资金拆借；为防止未来出现关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的情形，公司已在《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》中对关联资金拆借作出明确限制，该等措施切实有效。公司具备通过主营业务获取经营活动现金流量的能力，不存在对关联方资金依赖，截至本公开转让说明书签署日，关联方资金已经全部偿还，对公司正常营运资金流转不产生重大影响。

(2) 关联方资产采购

关联方	关联交易内容	定价方法	2014年度	
			金额（元）	占同类交易金额的比例（%）
江苏亿城地产有限公司	采购新天地项目地下停车位（189个）	协议价格	12,522,000.00	86.22

2014年，北京亿城与江苏亿城地产有限公司签订《地下停车位销售协议》。根据协议约定，北京亿城以1,252.20万元购买了位于苏州左岸香颂、榭雨苑及钟南花苑小区189个地下停车位。

(3) 关联方利息收入、利息支出

关联方	利息收入/支出	2015年1-6月发生额 (元)	2014年发生额(元)	2013年发生额(元)
苏州亿城翠城地产有限公司	利息收入	1,618,218.75	14,915,116.67	13,305,063.75
苏州亿城翠城地产有限公司	利息支出	703,125.00	9,255,486.11	8,802,083.33
海口新城区建设开发有限公司	利息收入	325,000.00	-	-

①2013年，北京亿城向苏州亿城山水房地产开发有限公司借入25,000.00万元，存入兴业银行苏州分行作为定期存款，并将此定期存单质押于兴业银行苏州分行，取得两笔长期借款，金额合计23,920.00万元，具体明细如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	贷款金额(元)
兴业银行苏州支行	2013/2/	2015/1/31	人民币	6.15	143,500,000.00
兴业银行苏州支行	2013/1/25	2015/1/24	人民币	6.15	95,700,000.00
合计					239,200,000.00

北京亿城取得贷款后，将贷款资金23,920.00万元转借于苏州万城置地房地产开发有限公司。2014年，苏州万城置地房地产开发有限公司将欠付北京亿城的23,920.00万元债务转让给江苏亿城地产有限公司，江苏亿城地产有限公司将23,920.00万元偿还给北京亿城，然后北京亿城将23,920.00万元偿还给苏州亿城山水房地产开发有限公司。2015年，北京亿城在25,000.00万元定期存款到期解冻后，偿还了银行贷款本金23,920.00万元，并将欠付苏州亿城山水房地产开发有限公司的余款1,080.00万元进行偿还。该业务存续期间，定期存款的银行利息收入由北京亿城支付给苏州亿城翠城地产有限公司，长期借款的银行利息支出由苏州亿城翠城地产有限公司支付给北京亿城，因此报告期内产生了与苏州亿城翠城地产有限公司的利息收入和利息支出。苏州亿城山水房地产开发有限公司、苏州万城置地房地产开发有限公司、江苏亿城地产有限公司及苏州亿城翠城地产有限公司在本业务存续期间内，与北京亿城均为受同一控制方（海航投资集团股份有限公司）控制的子公司。

②2015年，公司向兴业银行海口分行借入短期借款3,000.00万元，并将取

得的贷款资金转借给海口新城区建设开发有限公司。海口新城区建设开发有限公司向公司支付该笔银行借款利息，因此 2015 年 1-6 月发生了与海口新城区建设开发有限公司的利息收入 32.50 万元。

(4) 关联方担保

贷款单位	借款起始日	借款终止日	借款金额（元）	担保单位	是否履行完毕
海航物业管理有限公司	2015-4-26	2016-4-25	30,000,000.00	海航基础产业集团有限公司	否

（四）关联方往来余额

（1）公司应收预付关联方款项⁴

单位：元

项目名称	关联方	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	海南福顺楼餐饮管理有限公司	11,961,234.72	-	9,849,065.29	-	6,643,975.27	-
应收账款	海口新城区建设开发有限公司	9,491,081.24	-	8,591,205.08	-	5,997,219.04	-
应收账款	海南华晶置业有限公司	8,108,505.23	-	4,725,242.77	-	1,158,619.58	-
应收账款	三亚海航基础投资有限公司	7,785,695.25	-	4,211,294.55	-	12,402,364.95	-
应收账款	海航基础股份有限公司	4,042,426.91	-	5,209,585.00	-	4,307,138.00	-
应收账款	三亚海航凤凰投资开发有限公司	4,027,058.90	-	3,973,828.96	-	-	-
应收账款	海南绿海热带森林博览园有限公司	3,063,410.00	-	3,063,410.00	-	437,630.00	-
应收账款	琼海男爵海航投资开发有限公司	3,000,174.40	-	2,130,724.80	-	420,476.00	-
应收账款	海南航空股份有限公司	2,372,262.56	-	4,094,147.19	-	3,934,499.20	-
应收账款	海南第一物流配送有限公司	2,246,000.00	-	2,721,704.00	-	1,595,016.00	-

⁴披露超过当期末对应科目余额 2% 以上的关联方余额明细

项目名称	关联方	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	三亚凤凰国际机场有限责任公司	1,611,685.34	-	1,153,471.14	-	3,901,184.54	-
应收账款	海航集团有限公司	1,102,682.54	-	1,882,659.05	-	2,267,327.18	-
应收账款	其他关联方	27,333,244.06	-	25,372,290.95	-	19,013,489.05	-
其他应收款	海航地产控股（集团）有限公司	150,730,068.39	-	157,539,508.16	-	103,109,564.85	-
其他应收款	海航机场集团有限公司	58,140,000.00	-	-	-	39,500,000.00	-
其他应收款	海航基础产业集团有限公司	29,993,642.86	-	29,993,642.86	-	29,993,642.86	-
其他应收款	海口新城区建设开发有限公司	11,147,149.33	-	-	-	7,126,450.96	-
其他应收款	北京海航基础投资有限公司	6,108,788.00	-	6,108,788.00	-	6,108,788.00	-
其他应收款	苏州万城置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	239,200,000.00	-
其他应收款	海航投资集团股份有限公司	-	-	12,085,000.00	-	5,085,000.00	-
其他应收款	其他关联方	15,641,269.25	-	17,233,020.50	-	18,733,805.88	-
预付款项	海南易建科技股份有限公司	706,339.20	-	-	-	-	-
预付款项	海南海岛绿色农业开发有限公司	165,702.86	-	-	-	-	-
预付款项	海南海航航空信息系统有限公司	156,500.03	-	156,500.03	-	89,572.70	-
预付款项	北京首都航空有限公司	126,720.00	-	126,720.00	-	-	-

项目名称	关联方	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	海南美兰海航酒店有限公司	32,897.76	-	32,897.76	-	32,897.76	-
预付款项	海南海航饮品有限公司	2,913.44	-	2,913.44	-	25,089.44	-
预付款项	其他关联方	45,682.47	-	45,682.47	-	45,682.47	-

(2) 公司应付预收关联方款项⁵

单位：元

项目名称	关联方	账面余额		
		2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
应付账款	陕西民生家乐商业连锁有限责任公司	990,207.35	-	-
应付账款	海南海航迎宾馆有限公司	971,220.00	48,137.15	-
应付账款	宝鸡商场有限公司	531,274.50	-	-
应付账款	其他关联方	203,340.43	266,887.83	413,208.72
预收款项	三亚凤凰国际机场有限责任公司	4,199,459.11	2,415,090.50	-
预收账款	北京首都航空有限公司	1,949,164.00	1,949,164.00	1,030,269.00
预收账款	海航地产控股（集团）有限公司	1,929,644.52	-	-
预收账款	其他关联方	675,933.06	803,049.45	688,633.03

⁵披露超过当期末对应科目余额 2% 以上的关联方余额明细

其他应付款	三亚凤凰国际机场有限责任公司	58,144,405.22	4,405.22	39,500,890.09
其他应付款	海南海岛商业管理有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	11,334,778.47	11,334,778.47	10,086,410.43
其他应付款	三亚海航基础投资有限公司	6,489,981.45	5,208,168.37	2,943,901.00
其他应付款	北京海航基础投资有限公司	2,399,597.68	2,654,597.68	2,654,597.68
其他应付款	海口新城区建设开发有限公司	-	16,980,879.86	-
其他应付款	苏州亿城山水房地产开发有限公司	-	10,800,000.00	250,000,000.00
其他应付款	其他关联方	13,719,723.81	9,606,950.83	3,871,551.96

(3) 关联方往来余额清理情况

2015年9月，公司及其子公司分别与海南海岛一卡通汇营销管理有限公司及关联债权、债务方签订债权、债务转让协议，以2015年8月1日作为转让基准日，将基准日公司及其子公司对关联方的债权债务作价23,313.15万元，打包转让给一卡通汇。截至2015年9月24日，一卡通汇已将债权债务转让款23,313.15万元以现金形式还款给公司。截至本公开转让说明书签署日，公司被关联方占用的资金已全部得到偿还。

债权债务期后转让、清理的具体情况如下表：

往来科目	关联方名称	2015年6月30日 账面余额（元）	期后转 让、清理情况
应收账款	海南福顺楼餐饮管理有限公司	11,961,234.72	已打包转让
应收账款	海口新城区建设开发有限公司	9,491,081.24	期后已收回
应收账款	海南华晶置业有限公司	8,108,505.23	已打包转让
应收账款	三亚海航基础投资有限公司	7,785,695.25	已打包转让
应收账款	海航基础股份有限公司	4,042,426.91	已打包转让
应收账款	三亚海航凤凰投资开发有限公司	4,027,058.90	已打包转让
应收账款	海南绿海热带森林博览园有限公司	3,063,410.00	已打包转让
应收账款	琼海男爵海航投资开发有限公司	3,000,174.40	已打包转让
应收账款	海南航空股份有限公司	2,372,262.56	未打包转让
应收账款	海南第一物流配送有限公司	2,246,000.00	已打包转让
应收账款	三亚凤凰国际机场有限责任公司	1,611,685.34	已打包转让
应收账款	海航集团有限公司	1,102,682.54	未打包转让
应收账款	其他关联方	14,070,984.85	已打包转让
应收账款	其他关联方	13,262,259.21	未打包转让
关联方应收账款小计		86,145,461.15	
关联方应收账款期后清理额		82,693,361.15	
关联方应收账款期后清理率		95.99%	
其他应收款	海航地产控股（集团）有限公司	150,730,068.39	已打包转让
其他应收款	海航机场集团有限公司	58,140,000.00	已打包转让
其他应收款	海航基础产业集团有限公司	29,993,642.86	已打包转让
其他应收款	海口新城区建设开发有限公司	11,147,149.33	期后已收回
其他应收款	北京海航基础投资有限公司	6,108,788.00	已打包转让

其他应收款	其他关联方	14,258,736.66	已打包转让
其他应收款	其他关联方	1,382,532.59	未打包转让
关联方其他应收款小计		271,760,917.83	
关联方其他应收款期后清理额		271,510,785.24	
关联方其他应收款期后清理率		99.91%	
应付账款	陕西民生家乐商业连锁有限责任公司	990,207.35	已打包转让
应付账款	海南海航迎宾馆有限公司	971,220.00	未打包转让
应付账款	宝鸡商场有限公司	531,274.50	已打包转让
应付账款	其他关联方	48,985.48	已打包转让
应付账款	其他关联方	154,354.95	未打包转让
关联方应付账款小计		2,696,042.28	
关联方应付账款期后清理额		1,570,467.33	
关联方应付账款期后清理率		58.25%	
其他应付款	三亚凤凰国际机场有限责任公司	58,144,405.22	已打包转让
其他应付款	海南海岛商业管理有限公司	15,000,000.00	已打包转让
其他应付款	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	11,334,778.47	已打包转让
其他应付款	三亚海航基础投资有限公司	6,489,981.45	已打包转让
其他应付款	北京海航基础投资有限公司	2,399,597.68	已打包转让
其他应付款	其他关联方	8,018,027.89	已打包转让
其他应付款	其他关联方	5,701,695.92	未打包转让， 部分期后已收回
关联方其他应付款小计		107,088,486.63	
关联方其他应付款期后清理额		103,329,190.71	
关联方其他应付款期后清理率		96.49%	

2015年6月30日关联方应收账款账面余额为8,614.54万元，期后打包转让及打包转让基准日前单独收回的金额合计6,940.82万元；海南航空股份有限公司、海航集团有限公司及其他关联方分别有237.22万元、110.26万元及1,326.22万元应收账款期后未进行打包转让，合计1,673.70万元。截至本公开转让说明书签署日，未打包转让的1,637.70万元期后已收回1,328.49元，回款率为81.11%，期后回款情况较好。应收账款整体期后清理、收回率为95.99%，

剩余的应收账款主要为正常信用期内的经营性应收款，公司已积极催收，不存在关联方占用公司资金的情况。

2015年6月30日关联方其他应收款账面余额为27,176.09万元，期后打包转让及打包转让基准日前单独收回的金额合计27,037.83万元；其他关联方有138.25万元其他应收款期后未进行打包转让，截至本公开转让说明书签署日，138.25万元已收回113.24万元，回款率为81.91%，期后回款情况较好。其他应收款整体期后清理率为99.91%，剩余的其他应收款主要为代收代付的往来款，不存在关联方占用公司资金的情况。

2015年6月30日关联方应付账款账面余额为269.60万元，期后打包转让及单独收回的金额为157.04万元，期后清理率为58.25%。其中，海南海航迎宾馆有限公司及其他关联方分别有97.12万元及15.43万元应付账款期后未进行打包转让，主要原因为相关应付账款为正常周转的经营性应付款，不存在公司占用关联方资金的情况。

2015年6月30日关联方其他应付款账面余额为10,708.84万元，期后打包转让及单独收回的金额为10,332.91万元，期后清理率为96.49%。其中，其他关联方有375.92万元其他应付款期后未进行打包转让，主要原因为相关其他应付款为代收代付的往来款等，不存在公司占用关联方资金的情况。

截至2015年9月24日，海南海岛一卡通汇营销管理有限公司已将债权债务转让款23,313.15万元以现金形式还款给公司，公司涉及关联方资金占用的金额已全部得到偿还。

（五）关联交易的必要性及公允性分析

1、关联交易必要性分析

公司长期为海航集团提供标准化、规模化的物业管理服务以及餐饮服务，对航空、机场及海航集团办公楼、住宅小区等物业管理及餐饮业务较为熟悉。公司承接海航集团的业务，一方面能充分发挥公司的业务专长，支持海航集团发展，同时也为公司获得稳定的业务规模及盈利增长，并且有利于公司积累大型项目实施经验和培养专业队伍，促进公司能力提升和业务规模进一步壮大，形成强有力的市场竞争力。

公司与海航集团的经常性关联交易，对公司以及海航集团及各成员公司为互惠互利，其存在有内在的必要性。

2、关联交易公允性分析

在承接关联方项目时，公司及关联方均会对报价、服务标准、责任权利等各方面进行业务谈判，采取市场化运作模式。公司的收费标准符合市场标准，关联交易定价公允。

公司主营业务收入按照业务类型可划分为物业管理收入、餐饮收入及其他收入三大类，为便于关联交易毛利率分析，根据上述方式将公司为物业管理收入、餐饮收入及其他收入的收入、成本、毛利率等明细情况进行单列统计，具体如下表所示：

业务来源	业务名称	2015年1-6月			2014年度			2013年度		
		收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
关联方业务	物业管理收入	91,637,492.65	65,300,286.56	28.74%	157,600,279.52	117,928,380.26	25.17%	122,802,831.63	93,458,088.70	23.90%
	餐饮收入	2,489,351.65	2,335,509.72	6.18%	8,327,248.66	7,563,639.96	9.17%	8,457,999.96	7,341,543.97	13.20%
	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	94,126,844.30	67,635,796.28	28.14%	165,927,528.18	125,492,020.22	24.37%	131,260,831.59	100,799,632.67	23.21%
非关联方业务	物业管理收入	109,884,744.56	87,289,622.34	20.56%	201,867,346.06	167,077,073.71	17.23%	178,002,738.39	149,399,983.37	16.07%
	餐饮收入	36,639,356.48	34,530,342.06	5.76%	63,264,937.97	58,498,611.38	7.53%	63,529,434.49	55,258,507.61	13.02%
	其他收入	22,600.00	353,327.11	-1463.39%	683,800.00	1,078,689.98	-57.75%	719,378.16	1,232,230.90	-71.29%
	小计	146,546,701.04	122,173,291.51	16.63%	265,816,084.03	226,654,375.07	14.73%	242,251,551.04	205,890,721.88	15.01%
合计		240,673,545.34	189,809,087.79	21.13%	431,743,612.21	352,146,395.29	18.44%	373,512,382.63	306,690,354.55	17.89%

如上表，2013年、2014年及2015年1-6月，公司关联方物业管理业务毛利率分别为23.90%、25.17%及28.74%，高于同期非关联方物业管理业务毛利率16.07%、17.23%及20.56%，主要因为公司的关联方系海航集团及其下属公司，海航集团是旗舰性的大型产业集团，其在海南省及省外各地均选择有一定档次的办公、经营场地开展业务；与外部客户相比，海航集团及其下属公司对物业管理服务品质的要求相对较高；在一般物业管理服务的基础上，公司还为海航集团及其下属公司提供非公共区域保洁及维修服务 etc 物业管理衍生服务；而品质要求较高和品种更多的物业管理服务都较普通物业管理服务具备更高的毛利率水平。综上所述，物业管理业务关联方毛利率高于非关联方毛利率较合理。餐饮业务关联方毛利率与非关联方毛利率较接近，系公司为客户提供的均是员工团膳服务，且毛利相对较低。结合与第三方比价的分析，主办券商、律师核查认为，关联交易价格公允。

（六）关联交易决策权限、决策程序及定价机制

1、关联交易决策权限、决策程序及定价机制

《公司章程》中对关联交易的决策权限和程序进行了约定：股东会审议公司除获赠现金资产、提供担保外，单笔关联交易金额或者同类关联交易的连续12个月累计交易金额占最近一期经审计净资产5%以上的关联交易；董事会在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；公司与关联自然人发生的交易金额在人民币30万元以上（公司获赠现金资产和提供担保除外）、与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易，应当提交董事会审议。

《公司章程》中对关联交易决策中的回避制度进行了约定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者2/3以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应当有一至二名非关联股东代表参加计票和监票。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

公司在《关联交易管理办法》中对关联交易的定价政策进行了规定：日常关

联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款方式等主要条款。协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的，公司在履行披露义务时，应当同时披露实际交易价格、市场价格及其确定方法、两种价格存在差异的原因。

2、关联方订单及非关联方订单的获取方式

为配合海航集团对集团内部物业服务需求的政策和安排，关联方物业管理订单主要通过直接受托模式获取，但根据《海南省物业管理条例》要求应当通过招投标的方式获取的项目，如关联方开发的住宅物业项目，公司仍然通过公平、公开的市场竞争行为进行投标，以竞标模式获取订单。公司的非关联方物业管理订单主要通过竞标模式获取。

3、定价政策

公司对关联方及非关联方业务的定价政策一致，在承接项目时，公司及业主均会对报价、服务标准、责任权利等各方面进行业务谈判，采取市场化运作模式，交易双方本着公平、自愿的原则协商定价。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

1、2015年6月8日，公司作出股东决定，同意海岛建设将其持有的公司10%的股权作价1,350.00万元转让给海航工程。2015年6月8日，海岛建设与海航工程签署《股权转让协议》。公司已于2015年8月4日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。

2、2015年6月9日，公司召开股东会审议，同意海岛建设将其持有的公司90%股权作价12,150.00万元转让给一卡通汇。2015年6月9日，海岛建设与一卡通汇签署《股权转让协议》。公司已于2015年8月24日就股权转让事宜完成工商变更登记手续。

（二）或有事项

公司无应予披露的或有事项。

（三）其他重要事项

公司无应予披露的其他重要事项。

九、报告期内的资产评估情况

（一）公司收购太平物业 51%的股权

2015年6月15日，海航物业管理有限公司与北京海航地产开发有限公司签订股权转让协议，以197.11万元收购北京海航地产开发有限公司持有的北京海航太平物业管理有限公司51.00%股权。2015年6月30日，海航物业管理有限公司向北京海航地产开发有限公司支付了股权转让款197.11万元。自2015年6月30日起，海航物业管理有限公司已实现对北京海航太平物业管理有限公司的控制，并将其纳入合并范围。

2015年4月17日，北京兴华昊正资产评估有限公司出具“兴华昊正评报字[2015]第1013号”《资产评估报告书》，确认截至评估基准日2014年12月31日，太平物业经评估的净资产值为386.49万元。

（二）公司收购北京亿城 100%的股权

2015年6月20日，海航物业管理有限公司与北京亿城房地产开发有限公司签订股权转让协议，以2,173.58万元收购北京亿城房地产开发有限公司持有的北京亿城物业管理有限公司100.00%股权。2015年6月30日，海航物业管理有限公司向北京亿城房地产开发有限公司支付了股权转让款2,173.58万元。自2015年6月30日起，海航物业管理有限公司已实现对北京亿城物业管理有限公司的控制，并将其纳入合并范围。

2015年5月30日，中发国际资产评估有限公司出具“中发评报字[2015]第057号”《资产评估报告书》，确认截至评估基准日2014年12月31日，北京亿城经评估的净资产值为2,173.58万元。

（三）公司整体变更设立股份公司

北京亚超资产评估有限公司，以2015年6月30日为评估基准日，就有限公司整体变更为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，用以验证股份公

司全体发起人的资产出资不存在高估的情形，并出具了报告号为北京亚超评报字(2015)第 A126 号的评估报告。

截至评估基准日，在持续经营前提下，经采用资产基础法评估，海航物业总资产账面价值 53,267.65 万元，评估值 53,333.59 万元，评估增值 65.94 万元，增值率 0.12%；总负债账面值 33,435.79 万元，评估值 33,435.79 万元，评估无增减值；净资产账面价值 19,831.87 万元，评估值 19,897.81 万元，评估增值 65.94 万元，增值率 0.33%。海航物业净资产的评估值为 19,897.81 万元。

公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

十、股利分配政策和报告期内的分配情况

（一）股利分配政策

根据《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并保持连续性和稳定性。因公司经营环境及经营情况发生变化，确需对利润分配政策进行调整的，应以股东利益为出发点，由董事会经过详细论证后拟定调整方案，经监事会发表明确意见、董事会审议通过后提交股东大会以特别决议审议批准。

公司实施现金分红应同时满足下列条件：（一）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；（二）审计机构

对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；（三）满足公司正常经营的资金需求，无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

公司利润分配政策为：（一）利润分配方式：公司可以采取现金、股票或现金股票相结合或者法律许可的其他方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力；（二）利润分配需履行的决策程序：具体分配预案由董事会根据公司经营状况和中国证监会有关规定拟定，分配预案经董事会审议通过后提交股东大会审议批准；（三）公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当经过详细论证后，履行相应的决策程序；（四）公司董事会应根据利润分配政策制定利润分配方案并提交公司股东大会审议。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项；（五）股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）报告期内的股利分配情况

报告期内公司未进行股利分配。

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

单位：元

控股子公司	注册资本 (万元)	持股比 例 (%)	主要业务	2015年6月30日或2015年1-6月				2014年12月31日或2014年度			
				总资产	净资产	营业收入	净利润	总资产	净资产	营业收入	净利润
海南海岛 欧铂餐饮 管理有限 公司	5,000.00	90.00	餐饮服务	52,514,206.97	49,975,958.08	-	-2,112.83	52,513,319.80	49,978,070.91	-	-14,973.79
北京亿城 物业管理 有限公司	500.00	100.00	物业管理	61,888,777.87	8,546,426.29	50,364,670.11	6,115,507.82	308,470,167.76	2,430,918.47	91,873,299.56	5,459,081.60
北京海航 太平物业 管理有限 公司	300.00	51.00	物业管理	16,565,517.28	4,842,914.45	17,756,588.83	916,783.31	14,980,632.85	3,926,131.14	35,204,270.63	-1,294,262.80

十二、可能影响公司持续经营的风险因素及评估

（一）关联交易与客户集中风险

2013年、2014年、2015年1-6月公司营业收入分别为37,351.23万元、43,174.36万元、24,067.35万元，其中来自关联方的营业收入分别为13,126.08万元、16,592.75万元、9,412.68万元，占当年营业收入的比例分别为35.15%、38.43%、39.11%。公司营业收入一定程度上存在对关联方业务的依赖。若海航集团或其下属公司由于外部经济环境影响或内部结构性调整等因素，导致对公司物业管理服务、团膳等业务需求减少，而公司又未能在外部开拓额外业务，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

报告期内公司关联交易比例较高的原因为：公司间接控股股东海航集团资产、业务规模庞大且近年来发展速度较快，随着各业务条线的对高级物业管理服务需求的旺盛，而公司作为海航集团打造的专业物业管理平台，熟悉海航集团各业务条线对物业管理的需求，借助丰富经验和优质服务，在相应的招标中竞争优势显著。随着公司不断发展壮大，将有充足的资源覆盖外部市场，拓展更多外部业务。

（二）劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年来工资水平的持续上涨，导致公司的人力成本和劳务外包成本不断上升，2013年度、2014年度、2015年1-6月人工成本占营业成本的比例分别为64.00%、67.49%及68.20%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平。但未来仍存在人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

（三）控股子公司、分公司的管理风险

公司采取属地经营模式，根据承接项目所在区域，通过在当地设立子公司、分公司等分支机构的形式开展物业管理服务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司已设有3家子公司、16家分公司，共计管理81个物业项目。目前，公司仍在其他城市进行合作协商，以扩大项目的数量及规模，

因此，未来几年公司将在新的城市设立分支机构。

鉴于公司目前管理区域的不断扩大，各项目散布在全国十余个城市，面临着项目人员多元化及本土化的需求，可能会导致管理效率的降低及营运风险的增加。若公司与各分支机构未能有效落实内控制度并影响公司业务全国化战略的落实，可能对公司未来的盈利及战略发展带来不利影响。

（四）业务外包风险

2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月公司外包成本占总成本的比重分别为 10.37%、10.00%及 10.31%。根据《物业管理条例》要求及签订的物业服务合同中的约定，公司可将部分业务委托给该领域的外包公司，这可提升公司业务的灵活性。公司一方面在选择外包公司时保持谨慎态度，注重外包公司的商业信誉，以求长期合作；另一方面，公司物业项目较多，个别物业的服务出现问题时，公司可以启动应急预案，在 24 小时内，从其他项目抽调相关专业人员予以接替，直到组建新的服务团队或聘请其他外包公司。但仍存在外包公司的经营出现异常，不能按约定为公司所管理的物业项目提供合格、及时的外包服务，这将对公司业务的正常运转带来一定的风险。

（五）核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验丰富，是物业服务行业高端管理人才，对此，公司未来考虑对相关核心业务人员实施股权激励，以增强核心业务人员的凝聚力，同时积极培养、吸纳及储备人才，提高公司对业务人员的抗离职风险能力。但由于行业内人才流动频繁，若公司发生核心业务人员大批离职，仍可能给公司的行业竞争力带来不利影响。

（六）停车场产权风险

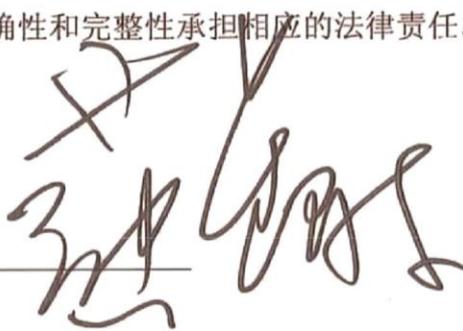
公司于 2014 年 12 月从关联方江苏亿城房地产开发有限公司购入一块停车场用地用于出租及出售，合同金额 1,252.20 万，并已于 2014 年 12 月完成付款，目前该停车场由公司管理运营，2015 年上半年共收取停车费 17.71 万元，尚未出售。但公司并非小区业主，根据当地房管部门相关规定，非业主不得购买本小区内停车场。因此，该停车场无法办理过户手续至公司名下。目前公司已与对方

签订了补充协议,约定若公司需要出售车位时,对方承诺协助公司办理过户手续;并且约定自主合同签订一年之内协助公司完成过户手续,若无法完成,则解除主合同所约定的双方所有权利义务。此外,公司正就解除合同事宜与对方进行商讨,预计于今年 12 月前完成合同解除工作并退款。即使该停车场出现产权纠纷,对公司的经营状况也不产生显著影响。公司虽然明确了对该风险的解决方案,但仍存在协议到期后,公司无法按时收回购置款的可能。

二、主办券商声明

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

法定代表人：黄金琳



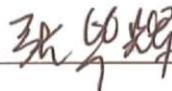
项目负责人：王海滨



项目小组成员：李文浩



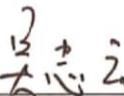
张毕辉



王刚



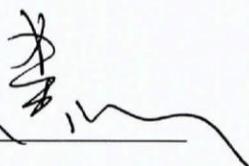
吴志云



三、律师事务所声明

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

律师事务所负责人：黄宁宁



经办律师：施念清



张颖



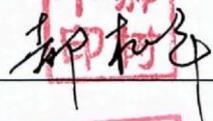
国浩律师（上海）事务所

2015年12月4日

四、会计师事务所声明

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

会计师事务所负责人：郝树平

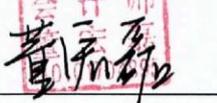



签字注册会计师：

雷小玲




董宏磊




中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年12月4日



五、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专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：罗林华 罗林华

签字注册资产评估师：王中林 王中林



蔡艳芳 蔡艳芳



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

(正文完)