

内蒙古福强物业服务股份有限公司

INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO., LTD.

(内蒙古自治区包头市昆区团结大街 19 号街坊明日星城知惠苑-3)

公开转让说明书

主办券商



金元证券股份有限公司
GOLDSTATE SECURITIES CO., LTD.

(注册地址: 海口市南宝路 36 号证券大厦四楼)

二零一六年七月

声明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任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及重大事项：

一、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对于物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

二、业务区域集中的风险

报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务主要集中于内蒙古自治区的鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区，公司业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定了开拓除上述区域以外的业务的计划，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在内蒙古自治区内其他地区以及其他省份的资源无法与上述区域相比。如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。

三、客户集中的风险

报告期内，公司的业务收入基本来自于对客户中国移动内蒙古有限公司各下属分公司的物业费收入。虽然中国移动内蒙古有限公司各下属分公司业务独立，公司与中国移动内蒙古有限公司各个下属分公司分别签订服务合同、发生业务关系，公司对中国移动内蒙古有限公司各下属分公司不存在重大依赖，但若以中国移动内蒙古有限公司作为统一口径，2014年度、2015年度公司向中国移动内蒙古有限公司的销售金额占当期营业收入比例分别为98.26%、99.66%，公司存在客户集中的风险。

四、人力资源风险

公司的营业成本以人力成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司人力成

本增加对公司经营成本造成一定压力，对公司的盈利水平造成不利影响。随着公司的不断发展，公司业务规模及员工人数将会有较大的增长，经营管理面临的压力也将日趋增大，如果公司管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模的增长，将对公司的发展形成制约。

五、公司实际控制人不当控制的风险

公司的控股股东、实际控制人为孙国庆，持有公司 57.14%的股权，处于控股地位。若公司实际控制人利用其控制地位，通过行使投票权或其他方式对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。因此，公司存在实际控制人控制不当的风险。

六、公司治理风险

有限公司期间，公司未设立董事会、监事会，未能按照公司章程的规定召开定期股东会，同时报告期内，公司内部控制存在着一定欠缺。股份公司成立后，逐步建立健全了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的规章制度及内部控制体系。由于股份公司成立时间短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行并从而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

七、未为全部员工缴纳社会保险和住房公积金而可能造成的补缴风险

报告期内公司及其子公司未为大部分员工缴纳社会保险和住房公积金。公司及其子公司存在补缴社会保险、住房公积金、缴纳滞纳金或被政府主管部门处以罚款等的风险。

八、保安服务未及时办理资质可能造成相关行政处罚的风险

报告期内公司及其子公司在为客户提供物业服务时包含有“物业保安服务”，主要服务内容为夜勤、秩序维护等。公司提供物业保安服务时除合同已履行完毕的中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司物业服务外，其他均未到有管辖权的公安机关进行备案，有可能受到相关主管部门行政处罚的风险。

九、公司控股股东及实际控制人发生变更

孙国庆先生通过增资于 2015 年 7 月底成为公司控股股东和实际控制人，报告期内，公司控股股东和实际控制人发生变更。2013 年 1 月至今，孙国庆先生一直作为公司的核心管理团队成員之一，参与公司的业务管理。控股股东和实际控制人变更前后，公司管理团队未发生重大变更，管理层中的大部分人员一直在公司内部担任职务，公司的业务方向和主要客户保持稳定，公司的业绩情况也未发生重大不利变化，报告期内公司控股股东和实际控制人发生变化的事项未对公司的持续经营造成不利影响。

目录

声明	2
重大事项提示	3
目录	6
释义	8
第一节 公司基本情况	9
一、基本情况.....	9
二、股份挂牌情况.....	10
三、公司股权结构和主要股东情况.....	11
四、股本的形成及其变化情况.....	14
五、重大资产重组情况.....	23
六、子公司基本情况.....	24
七、董事、监事、高级管理人员的情况.....	26
八、最近两年主要会计数据和财务指标简表.....	28
九、本次挂牌有关机构.....	29
第二节 公司业务	31
一、公司主营业务、主要服务及用途.....	31
二、公司的组织结构及业务流程.....	32
三、与公司业务相关的关键资源要素.....	34
四、与业务相关的情况.....	37
五、公司商业模式.....	41
六、子公司基本情况.....	42
七、公司所处行业情况.....	46
第三节 公司治理	60
一、公司“三会”的建立健全及运行情况.....	60
二、公司董事会对公司治理机制的评估结果.....	60
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况.....	62
四、公司的独立性.....	62
五、同业竞争情况.....	64

六、公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况	66
七、董事、监事和高级管理人员相关情况说明	67
八、公司董事、监事、高级管理人员近两年变动情况及原因	69
第四节 公司财务	71
一、最近两年经审计的财务报表	71
二、审计意见	82
三、财务报表的编制基础	82
四、主要会计政策、会计估计	82
五、会计政策、会计估计的变更	96
六、报告期利润形成的有关情况	96
七、非经常性损益情况	101
八、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种	102
九、公司最近两年主要资产情况	103
十、公司最近两年主要负债情况	111
十一、公司最近两年主要股东权益情况	115
十二、关联方、关联方关系及关联交易	116
十三、提请投资者关注的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	135
十四、报告期内及股份公司设立的资产评估情况	135
十五、报告期内公司股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策	137
十六、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	138
十七、公司近两年主要会计数据和财务指标分析	139
十八、可能影响公司持续经营的风险因素	141
第五节 有关声明	146
第六节 附件	152

释义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、股份公司、福强股份	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司，由包头市福强物业服务有限公司整体变更而来
福强有限	指	包头市福强物业服务有限公司，原名为鄂尔多斯市东胜区福强物业管理有限责任公司
控股股东、实际控制人	指	孙国庆
健坤物业	指	包头市健坤物业服务有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、金元证券	指	金元证券股份有限公司
会计师、中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、京翔律师	指	北京京翔律师事务所
评估师、国融兴华	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
公开转让说明书	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司公开转让说明书
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、近两年	指	2014 年、2015 年
三会	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司股东大会、董事会、监事会
《公司法》	指	2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订，2014 年 3 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》
公司章程	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司章程
中国移动内蒙古有限公司	指	中国移动通信集团内蒙古有限公司

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

第一节 公司基本情况

一、基本情况

中文名称：内蒙古福强物业服务股份有限公司

英文名称：INNER MONGOLIA FUQIANG PROPERTY SERVICE CO., LTD.

法定代表人：刘巍巍

有限公司设立日期：2011 年 2 月 23 日

股份公司设立日期：2016 年 3 月 7 日

注册资本：700 万元

统一社会信用代码：911502035669413956

住所：内蒙古自治区包头市昆区团结大街 19 号街坊明日星城知惠苑-3

联系地址：内蒙古自治区包头市青山区少先路 2 号工商联大厦 1-2203

邮编：014010

电话：0472-2808858

传真：0472-2805899

电子邮箱：nmgfuqiangwuye@163.com

董事会秘书：刘巍巍

所属行业：根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业为“房地产业（K70）”；根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所属细分行业为“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产（20）”中的“房地产管理和开发（201010）”。

经营范围：物业保安服务、保洁服务、绿化养护服务、承揽劳务、高空作业保洁、外墙粉刷，房屋修缮；停车场管理服务；设备设施维修维护及配套综合服务；家政服务；会务服务；物业管理咨询服务。（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）。

主营业务：致力于为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。

二、股份挂牌情况

（一）股票代码、股票简称、股票种类、每股面值、股票总量、挂牌日期、转让方式

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：7,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

转让方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排

《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做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第2.8条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主

办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程（草案）》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。”

另据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.9 条规定：“股票解除转让限制，应由挂牌公司向主办券商提出，由主办券商报全国股份转让系统公司备案。全国股份转让系统公司备案确认后，通知中国证券登记结算有限责任公司办理解除限售登记。”

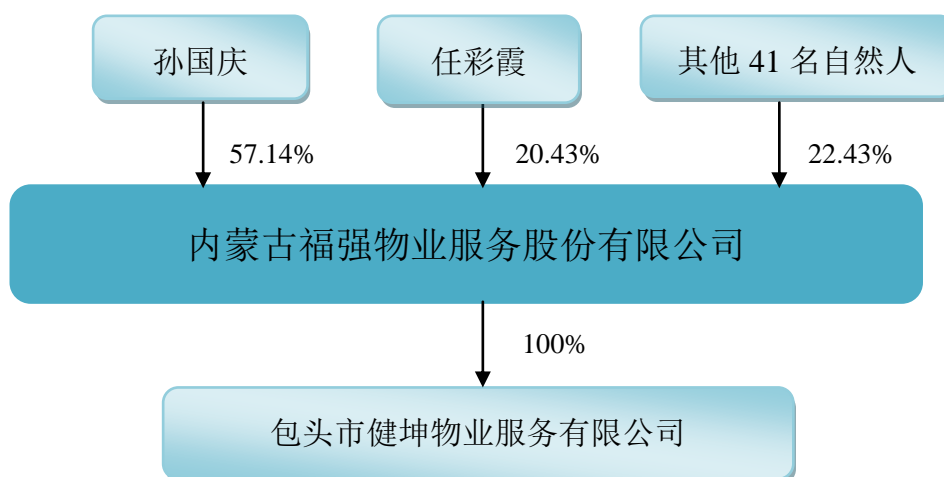
福强有限于 2016 年 3 月 7 日整体变更为股份有限公司，截至本公开转让说明书出具日，股份公司成立未满一年，公司现有股东均暂无可公开转让的股份。

（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。

三、公司股权结构和主要股东情况

（一）公司股权结构图



截至本公开转让说明书出具日，公司拥有 1 家全资子公司健坤物业，健坤物业的基本情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、子公司基本情况”。

（二）主要股东情况

1、控股股东及实际控制人的认定及变动情况

截至本公开转让说明书出具日，孙国庆持有公司 400 万股股份，占公司总股本的 57.14%，为公司的控股股东、实际控制人。

公司的控股股东、实际控制人最近两年发生了变更。

报告期期初至 2015 年 7 月，任彩霞持有福强有限 60% 的股权，为福强有限的控股股东、实际控制人。2015 年 7 月，孙国庆对福强有限实施增资，本次增资后，孙国庆持有福强有限 57.14% 的股权，为福强有限控股股东、实际控制人。2016 年 3 月，福强有限整体变更为股份有限公司，孙国庆持有公司 57.14% 的股权，此后公司的股权结构未发生变化。因此，公司最近两年内控股股东、实际控制人发生了变更。

虽然公司最近两年控股股东、实际控制人发生了变更，但公司的主营业务、经营范围、经营模式、业务发展方向、主要管理人员等并未发生重大变化。公司控股股东、实际控制人的变更对公司经营、管理等方面没有重大影响，不影响公司持续经营能力。

2、控股股东及实际控制人基本情况

孙国庆先生，1969 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1993 年 10 月至 2008 年 5 月任包头市呱呱叫食品有限公司销售总经理；2002 年 9 月至 2015 年 12 月任八达通信执行董事。2007 年 10 月至 2015 年 12 月任雅馨物业监事。2008 年 6 月至今任内蒙古智丰科技发展有限公司执行董事；2011 年 4 月至 2015 年 7 月任福强有限副总经理；2015 年 7 月至 2015 年 10 月任福强有限执行董事、总经理；2016 年 3 月至今任公司董事长。现还担任包头市广丰汽车销售服务有限公司执行董事、包头市健坤物业服务有限公司总经理、包头市威正机动车检测有限公司监事、包头市铭鹏汽车贸易有限公司执行董事兼总经理。孙国庆先生现为包头市第十二届政协委员。

经核查，公司控股股东、实际控制人最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

3、前十名股东及持有 5% 以上股份股东的情况

序号	股东姓名	股东性质	持股数量（股）	持股比例	质押或其他争议情况
1	孙国庆	境内自然人	4,000,000	57.14%	无
2	任彩霞	境内自然人	1,430,000	20.43%	无
3	李庆凯	境内自然人	100,000	1.43%	无
4	闫守国	境内自然人	80,000	1.14%	无
5	孙国东	境内自然人	60,000	0.86%	无
6	石林俊	境内自然人	50,000	0.71%	无
7	陈东	境内自然人	50,000	0.71%	无
8	蔡丽娟	境内自然人	50,000	0.71%	无
9	胥静	境内自然人	50,000	0.71%	无
10	王敏	境内自然人	50,000	0.71%	无
11	郑艳杰	境内自然人	50,000	0.71%	无
12	雷文秀	境内自然人	50,000	0.71%	无
13	向敏	境内自然人	50,000	0.71%	无
14	崔浩利	境内自然人	50,000	0.71%	无
15	常青	境内自然人	50,000	0.71%	无
16	李创锋	境内自然人	50,000	0.71%	无
17	孙丽红	境内自然人	50,000	0.71%	无
18	任敏	境内自然人	50,000	0.71%	无
19	张宏亮	境内自然人	50,000	0.71%	无
20	朱艳萍	境内自然人	50,000	0.71%	无
合计			6,420,000	91.71%	--

（三）股东之间的关联关系

孙国庆、孙国东、孙国玉为兄弟关系，孙国玉与孙丽红为父女关系，任彩霞为孙国庆妻子的嫂子，李福虹为孙国庆妻子的小姨。除此之外，公司股东之间不存在其他关联关系。

（四）股份是否存在冻结、质押或其他争议事项情况

截至本公开转让说明书出具日，股东所持有的公司股份未设定质押等担保，不存在被冻结或第三方权益等任何权利限制情形；该等股份不存在委托持股的情形，亦不存在权属纠纷和潜在纠纷。

（五）公司股东适格性情况

截至本公开转让说明书出具日，公司股东不存在法律法规以及《公司章程》规定的不适合担任股东的情形，具备担任公司股东的资格和能力。公司股东中不存在私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。

四、股本的形成及其变化情况

（一）2011 年 2 月，福强有限的设立

福强有限原名为“鄂尔多斯市东胜区福强物业管理有限责任公司”，成立于 2011 年 2 月 23 日，成立时的注册资本为 300 万元，其中李雪出资 240 万元，占注册资本的 80%，聂志刚出资 60 万元，占注册资本的 20%。

2011 年 2 月 22 日，鄂尔多斯市兴原会计师事务所出具鄂兴所验字（2011）047 号《验资报告》，经审验，截至 2011 年 2 月 22 日止，福强有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计 300 万元，均以货币出资。

2011 年 2 月 23 日，福强有限取得鄂尔多斯市工商行政管理局东胜区分局核发的注册号为 152701000064611 的《企业法人营业执照》。

福强有限设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	李雪	2,400,000	80.00%
2	聂志刚	600,000	20.00%
合计		3,000,000	100.00%

（二）2011 年 3 月，福强有限第一次股权转让

2011 年 3 月 28 日，福强有限召开股东会，决议同意李雪将其对福强有限的 240 万元出资额中的 180 万元、60 万元分别转让给任彩霞、杜谧；同意聂志刚将其对福强有限的 60 万元出资额转让给邬霞，上述转让价格为每出资额 1 元。同日，上述股权转让各方签订了《股权转让协议》。

2011 年 3 月 31 日，上述股权变更事项办理完毕工商变更登记手续，并取得了鄂尔多斯市工商行政管理局东胜区分局换发的注册号为 152701000064611 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，福强有限的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	任彩霞	1,800,000	60.00%
2	杜谧	600,000	20.00%
3	郭霞	600,000	20.00%
合计		3,000,000	100.00%

（三）2015 年 3 月，福强有限第二次股权转让

2015 年 3 月 30 日，福强有限召开股东会，决议同意杜谧将其持有的福强有限 60 万元出资额全部转让给胡明杰；同意郭霞将其持有的福强有限 60 万元出资额全部转让给胡明杰，上述转让价格为每出资额 1 元。同日，上述股权转让各方签订了《股权转让协议》。

2015 年 3 月 31 日，上述股权变更事项办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，福强有限的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	任彩霞	1,800,000	60.00%
2	胡明杰	1,200,000	40.00%
合计		3,000,000	100.00%

（四）2015 年 7 月，福强有限第一次增资、公司名称及注册地变更

2015 年 7 月 31 日，福强有限召开股东会，决议同意公司名称由“鄂尔多斯市东胜区福强物业管理有限责任公司”变更为“包头市福强物业服务有限责任公司”；同意住所由“内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区东环路 6 号街坊学府花园 B 座 4 号楼 4—03”变更为“包头市昆区团结大街 19 号街坊明日星城知惠苑一 3”；同意公司注册资本变更为 700 万元，新增注册资本 400 万元由新股东孙国庆以货币出资认缴。

2015 年 10 月 30 日，包头市林达会计师事务所出具包林达所验字[2015]第 Y-013 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 10 月 30 日止，福强有限已收到股东孙国庆缴纳的新增注册资本合计 400 万元，均以货币出资。

2015 年 7 月 31 日，上述增资等事项办理完毕工商变更登记手续，并取得了包头市昆都仑区市场监督管理局换发的注册号为 152701000064611 的《营业执照》。

本次增资完成后，福强有限的股权结构变更如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	孙国庆	4,000,000	57.14%
2	任彩霞	1,800,000	25.71%
3	胡明杰	1,200,000	17.14%
合计		7,000,000	100.00%

（五）2015 年 11 月，福强有限第三次股权转让

2015 年 11 月 20 日，福强有限召开股东会，决议同意胡明杰将其持有的福强有限 120 万元出资额分别转让给李福虹等 30 名自然人；同意任彩霞将其持有的福强有限 180 万元出资额中的 35 万元分别转让给王煜明等 11 名自然人，上述转让价格为每出资额 1 元。同日，上述股权转让各方签订了《股权转让协议书》。

本次股权转让的主要原因是，经中介机构核查，发现公司存在股权代持问题，要求予以彻底清理，因此，名义股东胡明杰将其代孙国庆持有的 120 万元股权全部转出。同时，公司股东任彩霞因个人原因准备减持公司股权。由于公司及实际控制人孙国庆在内蒙古包头市的物业服务行业及其他行业当中具有很高的知名度，公司员工、孙国庆亲属、朋友均看好公司的发展前景，向公司股东孙国庆、任彩霞提出购买公司股权的请求。公司实际控制人从扩大公司影响力、壮大公司规模、促进公司更好发展角度，召开股东会后经全体股东同意吸收 41 位新股东。

根据 2014 年的财务报表，公司 2014 年的净利润为 98.38 万元，按照股权转让时的注册资本测算，公司上一年度的每出资额收益为 0.14 元。本次股权转让价格综合考虑了公司的净利润情况、近期的股权增资价格以及公司的注册资本情况后确定为每出资额 1 元，股权转让价格是转让方与受让方经磋商，达成的合意，系协议双方真实意思表示。

上述股权转让的具体情况如下：

转让方	受让方	出资额（元）	转让方	受让方	出资额（元）
	李庆凯	100,000	胡明杰	李瑞卿	20,000
	闫守国	80,000		陶祥	20,000
	孙国东	60,000		刘哲文	20,000
	石林俊	50,000		孙玉琴	20,000
	陈东	50,000		于杨雅新	20,000

转让方	受让方	出资额（元）	转让方	受让方	出资额（元）
胡明杰	蔡丽娟	50,000		王丽霜	20,000
	胥静	50,000		祁国红	20,000
	王敏	50,000		张立波	10,000
	郑艳杰	50,000	小计		1,200,000
	雷文秀	50,000	任彩霞	任敏	50,000
	向敏	50,000		张宏亮	50,000
	崔浩利	50,000		朱艳萍	50,000
	常青	50,000		刘勋	30,000
	李创锋	50,000		马跃	30,000
	孙丽红	50,000		王睿	30,000
	孙国玉	40,000		贾伟	30,000
	李福虹	30,000		银德利	30,000
	陈莉丽	30,000		李晶	20,000
	刘巍巍	30,000		韦颀	20,000
	塔娜	30,000		王煜明	10,000
	崔淑华	30,000	小计		350,000
	孔祥述	20,000	总计		1,550,000

2015年12月8日，上述股权变更事项办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	孙国庆	4,000,000	57.14%
2	任彩霞	1,450,000	20.71%
3	李庆凯	100,000	1.43%
4	闫守国	80,000	1.14%
5	孙国东	60,000	0.86%
6	石林俊	50,000	0.71%
7	陈东	50,000	0.71%
8	蔡丽娟	50,000	0.71%
9	胥静	50,000	0.71%
10	王敏	50,000	0.71%
11	郑艳杰	50,000	0.71%
12	雷文秀	50,000	0.71%
13	向敏	50,000	0.71%
14	崔浩利	50,000	0.71%
15	常青	50,000	0.71%
16	李创锋	50,000	0.71%
17	孙丽红	50,000	0.71%

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
18	任敏	50,000	0.71%
19	张宏亮	50,000	0.71%
20	朱艳萍	50,000	0.71%
21	孙国玉	40,000	0.57%
22	李福虹	30,000	0.43%
23	陈莉丽	30,000	0.43%
24	刘巍巍	30,000	0.43%
25	塔娜	30,000	0.43%
26	崔淑华	30,000	0.43%
27	刘勋	30,000	0.43%
28	马跃	30,000	0.43%
29	王睿	30,000	0.43%
30	贾伟	30,000	0.43%
31	银德利	30,000	0.43%
32	孔祥述	20,000	0.29%
33	李瑞卿	20,000	0.29%
34	陶祥	20,000	0.29%
35	刘哲文	20,000	0.29%
36	孙玉琴	20,000	0.29%
37	于杨雅新	20,000	0.29%
38	王丽霜	20,000	0.29%
39	祁国红	20,000	0.29%
40	李晶	20,000	0.29%
41	韦颀	20,000	0.29%
42	张立波	10,000	0.14%
43	王煜明	10,000	0.14%
合计		7,000,000	100.00%

（六）2015 年 12 月，福强有限第四次股权转让

2015 年 12 月 29 日，福强有限召开股东会，决议同意祁国红将其持有的福强有限 2 万元出资额转让给杨波；同意刘哲文将其持有的福强有限 2 万元出资额转让给张艳红；同意任彩霞将其持有的福强有限 145 万元出资额中的 2 万元分别转让给杨波、张艳红各 1 万元，上述转让价格为每出资额 1 元。同日，上述股权转让各方签订了《股权转让协议书》。

2016 年 1 月 8 日，上述股权变更事项办理完毕工商变更登记手续。

上述股权转让完成后，公司的股权结构为：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	孙国庆	4,000,000	57.14%
2	任彩霞	1,430,000	20.43%
3	李庆凯	100,000	1.43%
4	闫守国	80,000	1.14%
5	孙国东	60,000	0.86%
6	石林俊	50,000	0.71%
7	陈东	50,000	0.71%
8	蔡丽娟	50,000	0.71%
9	胥静	50,000	0.71%
10	王敏	50,000	0.71%
11	郑艳杰	50,000	0.71%
12	雷文秀	50,000	0.71%
13	向敏	50,000	0.71%
14	崔浩利	50,000	0.71%
15	常青	50,000	0.71%
16	李创锋	50,000	0.71%
17	孙丽红	50,000	0.71%
18	任敏	50,000	0.71%
19	张宏亮	50,000	0.71%
20	朱艳萍	50,000	0.71%
21	孙国玉	40,000	0.57%
22	李福虹	30,000	0.43%
23	陈莉丽	30,000	0.43%
24	刘巍巍	30,000	0.43%
25	塔娜	30,000	0.43%
26	崔淑华	30,000	0.43%
27	刘勋	30,000	0.43%
28	马跃	30,000	0.43%
29	王睿	30,000	0.43%
30	贾伟	30,000	0.43%
31	银德利	30,000	0.43%
32	杨波	30,000	0.43%
33	张艳红	30,000	0.43%
34	孔祥述	20,000	0.29%
35	李瑞卿	20,000	0.29%
36	陶祥	20,000	0.29%

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
37	孙玉琴	20,000	0.29%
38	于杨雅新	20,000	0.29%
39	王丽霜	20,000	0.29%
40	李晶	20,000	0.29%
41	韦颀	20,000	0.29%
42	张立波	10,000	0.14%
43	王煜明	10,000	0.14%
合计		7,000,000	100.00%

（七）2016 年 3 月，福强有限整体变更为股份有限公司

2016 年 2 月 5 日，福强有限召开股东会，同意以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日，以经审计的截至基准日福强有限的净资产折股，整体变更为股份有限公司。

2016 年 2 月 18 日，包头市食品药品监督管理局核发（包头）名称变更核字[2016]第 1600167443 号《企业名称变更核准通知书》，核准福强有限名称变更为“内蒙古福强物业服务股份有限公司”。

2016 年 2 月 24 日，中勤万信出具勤信审字[2016]第 1187 号《审计报告》，福强有限截至 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产为 9,926,464.19 元；2016 年 2 月 26 日，国融兴华出具国融兴华评报字[2016]第 060006 号《资产评估报告书》，福强有限截至 2015 年 12 月 31 日的净资产评估值为 1,055.44 万元。

2016 年 2 月 28 日，福强有限原 43 名股东作为股份公司的发起人签订了《发起人协议》，就发起设立股份公司事宜进行了约定。

2016 年 2 月 28 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，决议通过福强有限整体变更为股份公司的方案，确认中勤万信出具的勤信审字[2016]第 1187 号《审计报告》，同意以福强有限截至 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产 9,926,464.19 元折为股份公司 700 万股股份，剩余部分计入资本公积。

2016 年 2 月 28 日，中勤万信出具勤信验字[2016]第 1020 号《验资报告》，对上述福强有限整体变更设立股份有限公司的出资情况进行了审验。

2016 年 3 月 7 日，公司完成上述事项的工商变更登记手续，并取得了包头市食品药品监督管理局换发的统一社会信用代码为

911502035669413956 的《营业执照》，注册资本为 700 万元。

股份公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	股份数（股）	持股比例
1	孙国庆	4,000,000	57.14%
2	任彩霞	1,430,000	20.43%
3	李庆凯	100,000	1.43%
4	闫守国	80,000	1.14%
5	孙国东	60,000	0.86%
6	石林俊	50,000	0.71%
7	陈东	50,000	0.71%
8	蔡丽娟	50,000	0.71%
9	胥静	50,000	0.71%
10	王敏	50,000	0.71%
11	郑艳杰	50,000	0.71%
12	雷文秀	50,000	0.71%
13	向敏	50,000	0.71%
14	崔浩利	50,000	0.71%
15	常青	50,000	0.71%
16	李创锋	50,000	0.71%
17	孙丽红	50,000	0.71%
18	任敏	50,000	0.71%
19	张宏亮	50,000	0.71%
20	朱艳萍	50,000	0.71%
21	孙国玉	40,000	0.57%
22	李福虹	30,000	0.43%
23	陈莉丽	30,000	0.43%
24	刘巍巍	30,000	0.43%
25	塔娜	30,000	0.43%
26	崔淑华	30,000	0.43%
27	刘勋	30,000	0.43%
28	马跃	30,000	0.43%
29	王睿	30,000	0.43%
30	贾伟	30,000	0.43%
31	银德利	30,000	0.43%
32	杨波	30,000	0.43%
33	张艳红	30,000	0.43%
34	孔祥述	20,000	0.29%
35	李瑞卿	20,000	0.29%

序号	股东姓名	股份数（股）	持股比例
36	陶祥	20,000	0.29%
37	孙玉琴	20,000	0.29%
38	于杨雅新	20,000	0.29%
39	王丽霜	20,000	0.29%
40	李晶	20,000	0.29%
41	韦颀	20,000	0.29%
42	张立波	10,000	0.14%
43	王煜明	10,000	0.14%
合计		7,000,000	100.00%

（八）股权代持情况

公司曾存在股权代持行为，具体情况如下：2015年3月30日，胡明杰按照每出资额1元的价格以受让方式取得的福强有限120万元出资额实际为代孙国庆持有，孙国庆与胡明杰就上述股权代持事宜签订了《委托持股协议》，胡明杰为福强有限工商登记的名义股东，孙国庆为实际持股人。2015年12月23日，杜溢、邬霞分别出具《确认函》：“本人已收到孙国庆支付的股权转让款60万元，本人与包头市福强物业服务有限公司不存在任何股权争议或纠纷，本人与孙国庆、胡明杰不存在任何股权争议和纠纷。”

2015年11月20日，胡明杰将上述120万元出资额按照每出资额1元的价格转让予孙国庆指定的30名自然人。2015年12月23日，孙国庆出具《确认函》：“本人已收到李福虹、石林俊、孙国东、陈东、孙国玉、蔡丽娟、李庆凯、孔祥述、陈莉丽、李瑞卿、陶祥、胥静、刘哲文、孙玉琴、闫守国、张立波、刘巍巍、塔娜、崔淑华、于杨雅新、王敏、郑艳杰、雷文秀、向敏、崔浩利、常青、李创峰、王丽霜、孙丽红、祁国红等30人支付的股权转让款，本人与胡明杰之间不存在任何股权争议和纠纷。”胡明杰将上述120万元出资额转让后不再持有福强有限的股权，胡明杰与孙国庆之间的股权代持行为解除。

本次股权代持原因为：孙国庆拟通过增资和受让股权的方式收购公司，而原股东全部拟退出公司，为避免将公司变成一人有限公司，孙国庆委托胡明杰代为其持有受让公司的部分股权。后因公司部分员工、亲属及朋友看好孙国庆开展物业服务业务，拟持有公司部分股权，孙国庆委托胡明杰将其代为持有的部分股权全部转让给拟受让方。本次股权代持不存在有违反法律法规禁止性规

定或规避法定义务的情况。

2015年12月23日，孙国庆出具《确认函》“本人孙国庆自2015年3月30日至2015年11月20日期间由胡明杰代本人持有包头市福强物业服务有限公司（以下简称“福强有限”）的股权（即120万元出资额）。2015年11月20日胡明杰已将代本人持有的福强有限的全部股权以股权转让方式转让予本人指定的人，胡明杰与本人之间的股权代持关系解除。胡明杰在代本人持有福强有限股权过程中及解除该代持行为后与本人之间未发生过法律纠纷亦不存在法律纠纷或潜在法律纠纷。胡明杰目前与福强有限现有股东之间不存在股权代持行为，其在福强有限中不拥有相关权益或利益。本人目前持有福强有限400万元出资额，本人目前所持福强有限股权真实、合法、有效，不存在委托持股、代为持股等情形，亦不存在抵押、质押、冻结等限制情形。”

胡明杰出具《确认函》“本人胡明杰自2015年3月30日至2015年11月20日期间为孙国庆代持包头市福强物业服务有限公司（以下简称“福强有限”）的股权（即120万元出资额）。2015年11月20日本人已将本人直接持有的福强有限的全部股权以股权转让方式转让予孙国庆指定的人，本人与孙国庆之间的股权代持关系解除。本人在代孙国庆持有福强有限股权过程中及解除该代持行为后与孙国庆之间未发生过法律纠纷亦不存在法律纠纷或潜在法律纠纷，本人目前与福强有限现有股东之间不存在股权代持行为，在福强有限中不拥有相关权益或利益。”

综上，上述股权代持的解除已取得代持人和被代持人的书面确认公司现股东孙国庆、原股东胡明杰就股权代持事宜签订《委托持股协议》，该代持协议系双方真实意思表示。股权代持不存在违反法律法规禁止性规定或规避法定义务的情况。2015年12月23日孙国庆、胡明杰出具的《确认函》载明：双方中的任何一方在代持公司股权过程中及解除该代持行为后与对方未发生过法律纠纷亦不存在法律纠纷或潜在法律纠纷。

五、重大资产重组情况

（一）公司增资和实际控制人变更

2015年7月，福强有限注册资本由300万元增资到700万元，实际控制人

由任彩霞变更为孙国庆，具体情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“四、股本的形成及其变化情况”。

（二）公司收购健坤物业

2015 年 12 月，福强有限为避免同业竞争，收购健坤物业 100%的股权，收购完成后，健坤物业成为福强有限的全资子公司，具体情况详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“六、子公司基本情况”。

除上述事项外，自福强有限成立以来，公司未发生其他重大资产重组的情况。

六、子公司基本情况

截至本公开转让说明书出具日，公司拥有 1 家子公司健坤物业，健坤物业的基本情况如下：

（一）健坤物业的概况

公司名称：包头市健坤物业服务有限公司

统一社会信用代码：91150203061626517L

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：内蒙古自治区包头市昆区钢铁大街 17 号街坊 54 号国贸大厦-1217

法定代表人：孙国庆

注册资本：500 万元

成立日期：2013 年 2 月 28 日

经营范围为：物业服务、保洁服务、房屋修缮、水电暖维修维护、外墙粉刷、绿化养护服务、家政服务、会议服务、房屋中介、汽车租赁；办公用品、文化体育用品销售、礼品、建筑材料的销售；多媒体数码产品、计算机软硬件、电子监控设备的销售及安装。

（二）健坤物业股本的形成及变化情况

1、2013 年 2 月，健坤物业的设立

健坤物业成立于 2013 年 2 月 28 日，为由张学章、李福英共同出资设立的有

限责任公司。健坤物业成立时的注册资本为 50 万元，其中张学章出资 30 万元，占注册资本的 60%，李福英出资 20 万元，占注册资本的 40%。

2013 年 2 月 4 日，包头市亿阳会计师事务所出具包亿会验字[2013]A 第 13 号《验资报告》，经审验，截至 2013 年 2 月 4 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 50 万元，均以货币出资。

2013 年 2 月 28 日，健坤物业取得包头市工商行政管理局昆都仑区分局核发的注册号为 150200000025351 的《企业法人营业执照》。

健坤物业设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	张学章	300,000	60.00%
2	李福英	200,000	40.00%
合计		500,000	100.00%

2、2015 年 7 月，健坤物业第一次增资

2015 年 6 月 30 日，健坤物业召开股东会，决议同意注册资本由 50 万元增至 500 万元，新增的 450 万元注册资本由新股东孙国庆以货币认缴。

2015 年 7 月 13 日，包头市林达会计师事务所出具包林达所验字[2015]第 Y-10 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 7 月 13 日止，健坤物业已收到股东孙国庆缴纳的新增注册资本 450 万元，均以货币出资。

2015 年 7 月 6 日，上述增资事项办理完毕工商变更登记手续，并取得了包头市昆都仑区市场监督管理局换发的注册号为 150200000025351 的《营业执照》。

本次增资完成后，健坤物业的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例
1	孙国庆	4,500,000	90.00%
2	张学章	300,000	6.00%
3	李福英	200,000	4.00%
合计		5,000,000	100.00%

3、2015 年 12 月，健坤物业第一次股权转让

2015 年 12 月 21 日，健坤物业召开股东会，决议同意股东孙国庆、张学章、李福英分别将其持有的健坤物业 450 万元、30 万元、20 万元的出资额全部转让给福强有限。2015 年 11 月 30 日，福强有限召开股东会，决议同意福强有限受让孙国庆、张学章、李福英持有的健坤物业的全部股权。福强有限收购健坤物业

的价格为健坤物业截至 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产数额。2015 年 12 月 12 日，中勤万信出具勤信审字[2015]第 11651 号《审计报告》，截至 2015 年 10 月 31 日健坤物业经审计的净资产为 4,867,077.88 元。2015 年 12 月 16 日，国融兴华出具国融兴华评报字[2015]第 060015 号《评估报告》，截至 2015 年 10 月 31 日健坤物业经评估的净资产为 486.73 万元。

2015 年 12 月 28 日，上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续，并取得了包头市昆都仑区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为 91150203061626517L 的《营业执照》。

本次股权转让完成后，福强有限持有健坤物业 100%的股权，为健坤物业的唯一股东。

七、董事、监事、高级管理人员的情况

（一）董事基本情况

截至本公开转让说明书出具日，公司共有 5 名董事，本届董事任期三年，自 2016 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日，任期届满可连选连任。公司董事的基本情况如下：

孙国庆先生，董事长，简历详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“三、公司股权结构和主要股东情况”之“（二）主要股东情况”。

孙国东先生，董事，1968 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000 年 7 月至今任职于包头市扶贫领导小组开发办公室；2016 年 3 月至今任公司董事。

李福虹女士，董事，1968 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。曾任二二纯碱厂工人；2008 年 1 月至今任包头市锦宏贸易有限责任公司执行董事、总经理；2016 年 3 月至今任公司董事。

刘巍巍女士，董事，1980 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003 年 5 月至 2004 年 2 月任包头市骑士乳业有限公司职员；2004 年 4 月至 2006 年 12 月任包头市广播电台主持人；2007 年 1 月至 2013 年 5 月待业；2013 年 5 月至 2015 年 10 月任福强有限副总经理；2015 年 10 月至 2016 年 2 月

任福强有限执行董事、总经理；2016年3月至今任公司董事、总经理、董事会秘书。

贾伟先生，董事，1968年出生，中国国籍，无境外永久居住权，本科学历，会计师。曾任包头矿机厂工人、包头市联营汽车出租公司成本会计/主管会计、深圳卓尔雅实业有限公司财务经理、中美合资包头大华乳业有限公司财务部长；2003年12月至2015年2月任国美电器内蒙古有限公司财务总监；2015年10月至2016年2月任福强有限财务总监；2016年3月至今任公司董事、财务总监。

（二）监事基本情况

截至本公开转让说明书出具日，公司共有3名监事，其中胡明杰、塔娜为股东代表监事，李建霞为职工代表监事，本届监事任期三年，自2016年2月28日至2019年2月27日，任期届满可连选连任。公司监事的基本情况如下：

塔娜女士，监事会主席，1990年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2010年8月至2012年12月任内蒙古鑫诚投资有限责任公司出纳；2013年1月至2015年2月待业；2015年3月至今先后任福强有限和福强股份会计；2015年11月至2016年2月任福强有限监事；2016年3月至今任公司监事会主席。

胡明杰女士，监事，1991年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2012年6月至2013年6月任包头市华诺东方信息技术有限公司网站维护员；2013年6月至今先后任福强有限和福强股份出纳；2015年3月至2015年11月任福强有限监事；2016年3月至今任公司监事。现还担任内蒙古智丰科技发展有限公司监事。

李建霞女士，监事，1990年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。2009年5月至2010年2月任嫁日摄影设计师；2010年3月至2014年12月任包头市铭鹏汽车贸易有限公司经理；2014年12月至今先后任福强有限和福强股份出纳；2016年3月至今任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员基本情况

截至本公开转让说明书出具日，公司共有2名高级管理人员，公司高级管理

人员的基本情况如下：

刘巍巍女士，总经理、董事会秘书，简历详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事会成员”。

贾伟先生，财务总监，简历详见本公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“七、董事、监事、高级管理人员的情况”之“（一）董事会成员”。

（四）公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司现任董事、监事、高级管理人员具备法律法规及公司章程规定的任职资格和义务，不存在不具备法律法规规定的任职资格或违反法律法规规定、所兼职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；现任董事、监事和高级管理人员最近 24 个月内未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施。

八、最近两年主要会计数据和财务指标简表

以下财务数据摘自中勤万信出具的勤信审字[2016]第 1187 号《审计报告》，财务指标根据前述审计报告相关数据计算得出。

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	1,433.23	659.12
股东权益合计（万元）	1,011.42	467.88
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,011.42	467.88
每股净资产（元）	1.44	1.56
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.44	1.56
资产负债率（母公司）	27.01%	29.02%
流动比率（倍）	2.61	3.39
速动比率（倍）	2.61	3.39
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入（万元）	2,065.70	1,872.54
净利润（万元）	143.54	103.79
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	143.54	103.79
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	129.76	104.80
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	129.76	104.80
毛利率（%）	21.15%	23.85%
净资产收益率（%）	23.67%	24.95%

扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	21.65%	25.16%
基本每股收益（元/股）	0.3915	0.3460
稀释每股收益（元/股）	0.3915	0.3460
应收帐款周转率（次）	15.73	19.16
存货周转率（次）	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	289.21	13.29
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.79	0.04

九、本次挂牌有关机构

（一）主办券商

机构名称：金元证券股份有限公司

法定代表人：陆涛

住所：海南省海口市南宝路 36 号证券大厦四楼

项目负责人：张司宇

项目小组成员：陈方彬、殷增申、张凡伟、杜爽

联系电话：010-83958813

联系传真：010-83958819

（二）律师事务所

机构名称：北京京翔律师事务所

负责人：姜昕欣

住所：北京市石景山区杨庄北区 16 号楼 105 室

经办律师：张文考、郭艳红

联系电话：010-68863605

联系传真：010-68863605

（三）会计师事务所

机构名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡柏和

住所：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

经办会计师：李军、马俊鹏

联系电话：010-68360123

联系传真：010-68360123-3000

（四）资产评估机构

机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

负责人：赵向阳

住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室

经办资产评估师：安然、赵小良

联系电话：010-51667811

联系传真：010-82253743

（五）证券登记结算机构

机构名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

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

联系传真：010-58598977

（六）证券挂牌场所

机构名称：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 号金阳大厦

邮政编码：100044

联系电话：010-63889512

联系传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主营业务、主要服务及用途

（一）主营业务

公司及子公司的主营业务是为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。公司及子公司自成立以来始终致力于物业管理服务业务，业务稳步发展，未发生重大变化。

公司及子公司均拥有国家物业服务企业三级资质。经过几年的发展，公司的服务项目现已遍布鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区。凭借专业化、科学化的经营管理，公司已逐渐发展成为内蒙古地区物业管理行业的领军企业。目前，公司在结合多年物业管理经验的基础上，正在积极探索借助互联网、物联网等新兴技术为业主提供智慧物业服务。

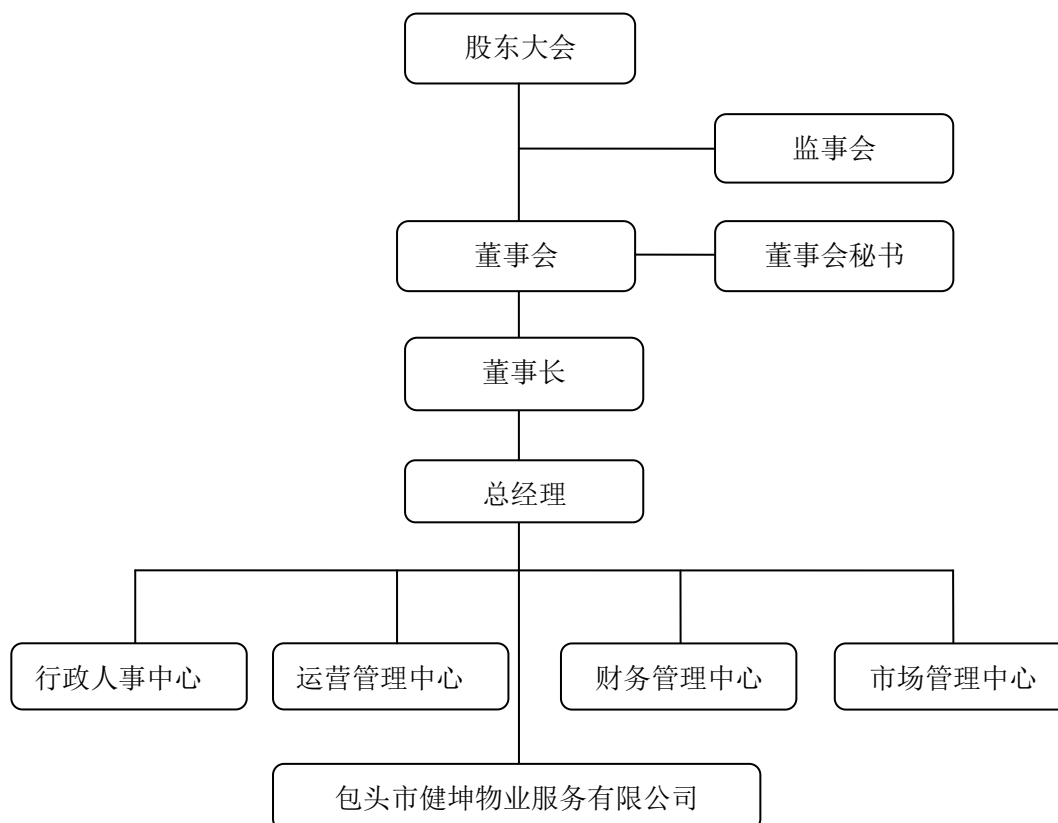
（二）主要服务及其用途

公司及子公司目前的主要服务范围包括保洁、安保、维修维护、绿化养护、管理服务等方面。具体情况如下：

服务种类	服务内容
保洁服务	新建房或楼宇开荒清洁，楼宇外墙清洁，玻璃幕清洁，办公楼内公共区域环境清洁，垃圾清运，浴室清洁，洗衣房清洁，地毯清洁养护，石材地面清洁保养维护等服务。
安保服务	门卫值守，日常秩序维护，安全监控、巡视，环境安全维护，应急事件处理，大型活动安保服务。
维修维护服务	对楼宇建筑本体及所使用的机电系统、空调系统、给排水系统、通讯系统、电梯系统、监控系统、网络系统等各种设备提供预防性维护（含大中修）及日常维修维护服务，石材保养维护服务等。
绿化养护服务	对服务范围内的绿化实施养护管理，定期消除杂草杂物，对花草树木进行定期修剪，施肥松土，适时喷洒药物，预防病虫害等。
管理服务	会议管理、餐厅管理、公寓管理及停车场管理等。

二、公司的组织结构及业务流程

（一）组织结构图



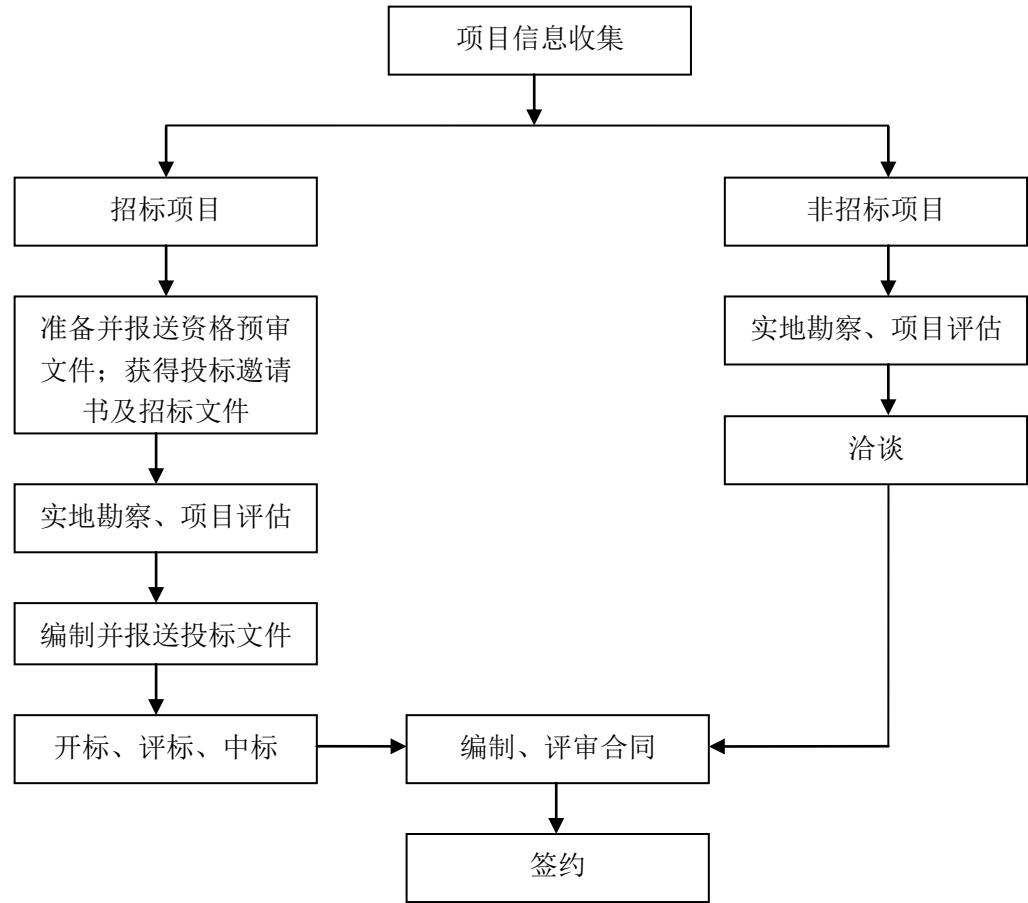
（二）主要业务流程

公司及子公司主要提供物业管理服务，主要业务流程可划分为项目承接流程和项目服务流程。

1、项目承接流程

公司根据物业项目的不同，承接项目时分为招标项目和非招标项目。招标项目根据项目的实际情况编制并报送投标文件，经开标、评标后确定是否中标，确定中标后编制、评审合同，最后签约。非招标项目，在获得项目信息后，根据项目的实际情况与业主进行洽谈，然后编制合同，最后签约。

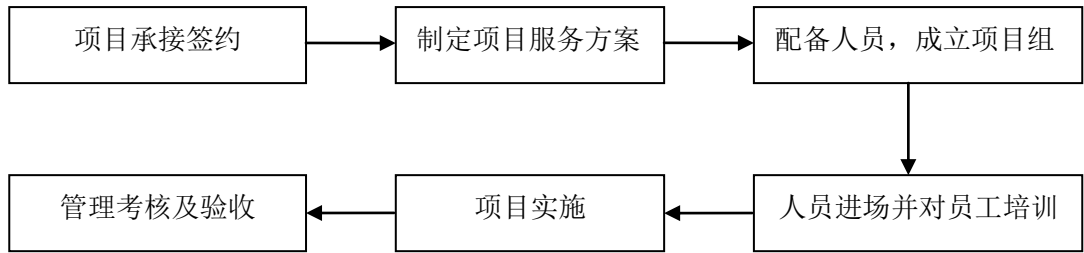
公司项目承接的流程图如下：



2、项目服务流程

公司自成立以来，为业主提供物业服务过程中，在严格实施物业管理政策法规标准基础上要求做到“作业标准化，人才专业化，流程表格化，团队人性化，管理数据化，行动军事化，服务多元化，形象社会化”。公司以科学、严谨、可持续发展的管理理念，在为业主提供周到、细致的物业综合服务的同时，也树立了自己的品牌。公司在取得物业项目服务后，提供项目服务大致流程为：根据项目实际情况制定项目服务方案，配备人员并成立项目组，之后员工入场进行培训后为业主提供物业服务，在项目实施阶段，不定时对项目实施情况进行检查，根据公司管理规定对项目实施人员进行考核并配合业主进行项目验收。

公司项目服务的流程图如下：



三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）主要无形资产

截至本公开转让说明书出具日，公司及子公司不存在土地使用权、商标权、专利权、非专利技术、著作权等无形资产。

（二）业务许可资质

序号	证书名称	公司名称	证书编号	颁发单位	发证日期	有效期
1	物业服务企业资质 证书（三级暂定）	福强有限	包物证字 [2016]B250	包头市住房保障 和房屋管理局	2016.1.7	2017.1.6
2	物业服务企业资质 证书（三级）	健坤物业	内建房物证 字[2013]B051	包头市住房保障 和房屋管理局	2014.11.11	2017.11.10
3	质量管理体系认证 证书	福强股份	016ZB16Q20 074R0M	北京新世纪检验 认证有限公司	2016.4.7	2019.1.10

通过查阅公司的服务合同、访谈公司管理层，公司在为客户提供物业服务时包含有“物业保安服务”，主要服务内容为夜勤、秩序维护等。经核查，报告期内存在未能及时在提供物业保安服务项目所在地及时办理备案的情形，但截至本公开转让说明书出具日，公司和子公司后续已经补充办理备案登记。

根据鄂尔多斯市东胜区公安分局、包头市昆都仑区公安分局出具的证明，公司及子公司近两年内能遵守《保安服务管理条例》及其他治安管理方面的法律、法规，没有因违反相关规定而受到公安机关治安管理部门的处罚。

公司控股股东、实际控制人孙国庆出具承诺函：“公司及子公司近两年合法合规经营，不存在重大违法违规行为，不存在因违法违规而受到任何国家机关、部门及行业主管部门任何处罚的情形。公司及子公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事项及被行政机关依法给予重大行政处罚的事项，亦不存在潜在的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚等事项。公司及子公司近两年的主要业务为物业管理服务，其业务符合国家产业政策及法律法规的规定。公司及子公司经营资质和政府审批或备案手续的取得合法、真实，不存在不符合有关法律、法规和规范性文件的规定的情形，也不存在无法续期的风险。公司及子公司实际从事业务符合法律法规及规范性文件的规定，不存在超出经核准的经营范围和经营方式及核准的经营资质范围经营的情况。如若公司及子公司因发生上述情形给公司及

其他股东造成损失或其他不利影响，本人愿意对公司及其他股东由此所受的损失负赔偿责任。”

（三）特许经营权

截至本公开转让说明书出具日，公司及子公司不存在特许经营权。

（四）主要固定资产

公司及子公司拥有的主要固定资产为房屋、运输工具、机器设备、电子设备等。截至 2015 年 12 月 31 日，公司的主要固定资产情况如下：

序号	项目	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率（%）
1	房屋建筑物[注]	2,119,250.00	16,777.40	2,102,472.60	99.21
2	机器设备	103,437.78	56,749.15	46,688.63	45.14
3	运输工具	1,131,700.00	6,310.58	1,125,389.42	99.44
4	电子及其他设备	26,515.00	13,607.91	12,907.09	48.68
合计		3,380,902.78	93,445.04	3,287,457.74	97.24

注：公司目前拥有 1 处房产，该处房产坐落于包头市青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203，建筑面积 302.75 平方米。公司该处房产系从股东孙国庆处购买取得，具体情况为：①2013 年 11 月 22 日，孙国庆与包头市佳禾房地产开发有限公司签订了合同编号为 2013-0004756 的《包头市商品房买卖合同》，以总价款 1,161,349 元购得该处房产。②2015 年 10 月 30 日，孙国庆与福强有限签订《商品房买卖合同》，约定福强有限购买孙国庆从包头市佳禾房地产开发有限公司购得的该处房产，购买价格为 2,119,250 元。（福强有限从孙国庆处购买该处房产的价格以内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司出具的内蒙瑞驰 2015-房估字第 G-3223 号《房地产估价报告》的评估结果确定）。③2015 年 10 月 30 日，福强有限与包头市佳禾房地产开发有限公司签订了合同编号为 2015-9029741 的《包头市商品房买卖合同》，将购房人由孙国庆变更为福强有限。④经查询包头市房地产产权处网站（<http://www.btfdccq.cn>）商品房买卖合同信息查询，上述信息已经备案。

截至本公开转让说明书出具日，公司购得的上述房产尚未取得产权证。根据包头市总商会出具的说明：“商会大厦项目是包头市总商会为了适应新形势下非公经济工作的需要，为解决我市非公企业办公场所难问题，组织会员企业共同出

资建造的民营经济总部项目。经市委、市政府同意，我会委托会员单位包头市佳禾房地产开发有限公司，无偿实施项目管理工作，目前产权证正在办理过程中”。经查询包头市房地产网（政务版）（<http://www.btfdc.gov.cn>），“包头商会大厦”项目于2013年2月1日取得了证号为2013-0016的《商品房预销售许可证》。福强有限取得的该处房产的房产证目前正在办理过程中，取得该处房产的房产证不存在障碍。

2016年3月7日，福强有限整体变更为股份有限公司，名称亦更名为“内蒙古福强物业服务股份有限公司”。截至本公开转让说明书出具日，除质量管理体系认证证书已经更名到股份公司名下外，福强有限拥有的其他资产、资质、相关证书等更名至公司手续尚未办理完毕。公司由福强有限整体变更设立，福强有限拥有的全部资产及负债均由公司依法承继。福强有限拥有的上述资产更名至公司不存在法律障碍或风险。

（五）员工情况

1、员工情况与结构

截至2015年12月31日，公司及子公司共有员工575人，具体情况如下：

（1）按年龄划分

年龄段	人数（人）	占比
30岁以下	20	3.48%
30岁（含）至40岁	90	15.65%
40岁（含）至50岁	275	47.83%
50岁（含）以上	190	33.04%
合计	575	100.00%

（2）按专业结构划分

专业结构	人数（人）	占比
管理人员	9	1.57%
行政、财务人员	9	1.57%
服务人员	557	96.86%
总计	575	100.00%

（3）按教育程度划分

学历	人数	占比
本科及以上	4	0.70%
专科	4	0.70%
专科以下	567	98.60%
合计	575	100.00%

四、与业务相关的情况

（一）业务收入构成

公司的主要收入来源为物业服务费，报告期内，公司的营业收入构成及主营业务按地区分类如下：

1、营业收入

项目	2015 年度		2014 年度	
	营业收入（元）	占比	营业收入（元）	占比
主营业务（物业费收入）	20,657,030.16	100.00%	18,705,143.50	99.89%
其他业务收入	--	--	20,287.00	0.11%
合计	20,657,030.16	100.00%	18,725,430.50	100.00%

2、主营业务（按地区分类）

项目	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入（元）	占比	主营业务收入（元）	占比
包头地区	2,432,300.93	11.77%	2,595,481.64	13.88%
鄂尔多斯地区	6,755,964.70	32.71%	6,623,496.56	35.41%
呼伦贝尔地区	9,806,891.46	47.47%	8,209,285.30	43.89%
阿拉善地区	1,661,873.07	8.05%	1,276,880.00	6.83%
合计	20,657,030.16	100.00%	18,705,143.50	100.00%

（二）主要客户及销售情况

1、主要消费群体

公司是一家专业的物业管理服务提供商，目前公司主要为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业服务。

2、前五名客户情况

2014 年、2015 年公司前五名客户销售金额及其占当期营业收入的比例情况

如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占营业收入比例
2015 年			
1	中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	9,806,891.46	47.47%
2	中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	6,755,964.70	32.71%
3	中国移动内蒙古有限公司包头分公司	2,362,092.59	11.43%
4	中国移动内蒙古有限公司阿拉善分公司	1,661,873.07	8.05%
5	包头生态工业（铝业）园区开发有限公司	70,208.34	0.34%
合计		20,657,030.16	100.00%
2014 年度			
1	中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	8,209,285.30	43.84%
2	中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	6,623,496.56	35.37%
3	中国移动内蒙古有限公司包头分公司	2,290,643.62	12.23%
4	中国移动内蒙古有限公司阿拉善分公司	1,276,880.00	6.82%
5	包头生态工业（铝业）园区开发有限公司	325,125.02	1.74%
合计		18,725,430.50	100.00%

报告期内，公司各期前五名销售客户中无公司关联方，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中均无权益。

报告期内，公司前五大客户销售收入占同期营业收入比例均为 100%，主要客户为中国移动内蒙古有限公司各下属分公司（即中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司、鄂尔多斯分公司、包头分公司、阿拉善分公司）。报告期内，公司不存在对中国移动内蒙古有限公司某一单独下属分公司销售金额占当期营业收入比例超过 50%的情形，公司对中国移动内蒙古有限公司某一单独下属分公司不存在重大依赖。但若以中国移动内蒙古有限公司作为统一口径，**2015 年度、2014 年度公司向中国移动内蒙古有限公司个下属分公司的销售金额分别为 2,058.68 万元和 1,840.03 万元，占当期营业收入比例分别为 98.26%、99.66%**，公司存在客户集中的风险。虽然报告期内公司主要客户为中国移动内蒙古有限公司，但中国移动内蒙古有限公司各下属分公司业务独立，有选择合作伙伴的权利，通过招投标选择物业服务的供应商。报告期内，公司通过招投标的方式与中国移动内蒙古有限公司各个下属分公司分别签订服务合同，并按照服务合同的约定向中国移动内蒙古有限公司各下属分公司提供物业服务，物业服务的定价通过招投标方式确定。

3、销售模式

报告期内，公司各期收入对应的订单获得方式占比情况如下：

订单获得方式	2015 年度占比情况		2014 年度占比情况	
	收入金额（万元）	占比情况	收入金额（万元）	占比情况
招标方式	2,058.68	99.66%	1,840.03	98.26%
商务谈判模式	7.02	0.34%	32.51	1.74%

公司客户主要为国有企业，对采购都有一套严格的标准。公司与客户签订的大额合同都经过了招投标程序，招投标方式是公司获取订单的主要模式。公司遵守公平竞争原则，认真执行关于治理商业贿赂的法律法规，不存在商业贿赂情形。根据公司以及实际控制人孙国庆先生出具的《反商业贿赂承诺书》，公司及实际控制人按照国家法律法规就公司产品进行销售，公司将通过对销售人员加强教育、提高思想意识、完善制度、强化监督、增加工作透明度等方面加强反商业贿赂措施。

报告期内，公司与移动客户签订的订单均通过招标方式获得，公司通过招投标的重大订单详见公开转让说明书之“第二节 公司业务”之“（四）重大业务合同及履行情况”之“1、业务合同”。

（三）主要供应商及采购情况

1、主要采购情况

报告期内，公司采购的主要为房屋车辆等固定资产、安保服务及保洁和维修耗品等。

2、前五名供应商情况

2014 年、2015 年公司前五名供应商采购金额及其占当期采购总额的比例情况如下：

序号	供应商名称	采购额（元）	占采购总额比例
2015 年			
1	呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司	2,631,824.80	45.08%
2	孙国庆	2,119,250.00	36.30%
3	张丽	275,000.00	4.71%
4	史鹏宇	219,000.00	3.75%
5	湖南长丰汽车服务有限责任公司内蒙古分公司	159,000.00	2.72%
合计		5,404,074.80	92.57%
2014 年度			
1	呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司	1,973,919.58	71.68%

序号	供应商名称	采购额（元）	占采购总额比例
2015 年			
2	呼伦贝尔市挚诚人力资源服务有限责任公司	276,875.20	10.05%
3	东河区博桐五金机电经销部	113,023.10	4.10%
4	青山区三木百货商行	91,732.90	3.33%
5	东河区鑫瑞鼎五金机电经销部	61,342.05	2.23%
合计		2,516,892.83	91.40%

报告期内，除孙国庆和张丽外，公司各期前五名供应商中无公司关联方，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有公司 5% 以上股份的股东在上述供应商中均无权益。

报告期内，除安保服务外包外，公司均不存在向单个供应商的采购金额占当期采购总额的比例超过 50% 或严重依赖于少数供应商的情况。截至本公开转让说明书出具日，公司已不存在安保服务外包情形。公司采购的物资主要为保洁耗品、维修耗品等，产品来源广泛，市场价格透明，公司对供应商不存在依赖。

3、公司向个人供应商的采购情况

报告期内，公司在 2015 年存在向个人供应商的采购情况，具体情况如下：

序号	供应商	采购额（元）	占采购总额比例	采购内容	定价依据
1	孙国庆	2,119,250.00	36.30%	包头市青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203 办公楼一套	内瑞驰评报字[2016]第 002 号评估报告
2	张丽	275,000.00	4.71%	别克蒙 BD5688 汽车一辆	内瑞驰评报字[2015]第 094 号评估报告
3	史鹏宇	219,000.00	3.75%	大众蒙 B6U606 汽车一辆	
4	李福英	137,700.00	2.36%	别克蒙 B0U860 汽车一辆	

4、公司采购保安服务的情况

报告期内，公司从呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司采购保安服务，并按照市场价格签订合同。公司于每月 15 日前与呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司进行结算，确认上月保安的人数及保安服务考核情况，并根据考核情况确认每月的服务金额。其中，2015 年采购金额合计 2,631,824.80 元，2014 年采购金额合计 1,973,919.58 元。

公司采购的保安服务服务于中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司物业服务项目，在呼伦贝尔地区的项目经理及各地营业厅的物业负责人每日对保安进行考勤及考核，月末汇报给公司人事进行汇总，并定期对保安进行安全教育。

（四）重大业务合同及履行情况

截至本公开转让说明书出具日, 对公司及子公司持续经营有重大影响的并经公司确认的, 已经或正在履行金额在 200 万元以上的重大业务合同如下:

1、服务合同

序号	客户名称	项目/合同名称	签约及届满时间	合同金额(元)	执行情况
1	中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	2014 年整体物业管理一标段委托合同	2014.8.1-2015.7.31	6,599,590.56	已完成
2	中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	一标段整体物业管理委托续签合同	2015.8.1-2016.7.31	6,714,064.80	正在履行
3	中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	物业服务合同	2014.3.1-2015.12.31	以实际发生额为准	已完成
4	中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	物业管理委托合同	2016.3.1-2016.12.31	5,212,853.29	正在履行
5	中国移动内蒙古有限公司包头分公司	保洁服务合同	2014.6.1-2015.5.31	2,038,569.36	已完成

注: 上述物业服务合同的合同金额为约定金额、上限金额或根据约定单价和物业面积测算的价格, 最终的实际金额以经确认的物业结算单为准。上述合同均为福强股份与业主签订的合同。

2、采购合同

序号	供应商名称	采购内容	签约及届满时间	合同金额(元)	执行情况
1	呼伦贝尔市海拉区鑫蒙保安服务有限公司	保安服务协议	2014.5.1-2015.12.31	以实际发生额为准	已完成
2	昆区军乐酒店用品经销店	保洁耗品	2015.11.12-2017.11.11	框架协议	正在履行
3	包头市稀土高新区瑞沃酒店用品商行	保洁耗品	2015.11.12-2017.11.11	框架协议	正在履行

3、房屋购买合同

序号	出售方	购买方	坐落	建筑面积(M ²)	购房价格(元)	合同签订日
1	孙国庆	福强有限	包头市青山区少先路 2 号商会大厦 1-2203	302.75	2,119,250	2015.10.30
2	包头市佳禾房地产开发有限公司	福强有限	包头市青山区少先路 2 号商会大厦 1-2203	302.75	1,161,349	2015.10.30

注: 公司购买的上述房产系从孙国庆处购买, 具体情况详见本公开转让说明书 “第二节 公司业务” 之 “三、与公司业务相关的关键资源要素” 之 “(四) 主要固定资产”。

五、公司商业模式

公司作为一家物业管理服务企业, 通过向业主提供物业管理区域内的保洁、安保、维修、维护、养护、绿化等综合性的物业服务, 来获取物业服务费的收入。

公司在提供物业服务过程中, 不断梳理完善项目服务管控制度, 简化业务流

程,使其更具有可操作性,拥有一套完善的项目服务、管控模式。公司根据服务项目的特点及需求,按照公司采购流程,有计划地采购服务项目所需物资。公司在通过招标或洽谈获取服务项目后,与业主签约,并依照双方约定制定服务方案、派员进场实施服务和结算。公司能够更加准确地把握业主需求,紧紧围绕业主要求提供物业服务,从而促进双方建立长期稳定的合作关系。公司向业主收取物业服务费等费用,该等费用形成公司的主要收入,其超过公司人员工资、物资采购等各项支出的部分形成公司的盈利。

未来,公司将结合多年的物业服务经验,在尊重客户现有物业系统的前提下,对社区进行智能化改造,推出智慧物业解决方案。主要包括社区增值服务和社区电子商务。社区增值服务的商业模式是建设社区服务站,为业主提供额外的增值服务,根据业主提出的社区服务要求按次收取服务费。社区电子商务的商业模式主要为整合附近生活超市等零售资源,向接入电子商务平台的零售商收取会员费;与传媒广告公司合作,为企业提供宣传,收取广告费用;通过与附近商圈、超市建立的长期合作关系,获得商品零售的利润。

六、子公司业务情况

1、子公司的主要业务、主要产品及其用途

公司的子公司为包头市健坤物业服务有限公司,其主营业务是为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。健坤物业拥有国家物业服务企业三级资质,自成立以来始终致力于物业管理服务业务,业务稳步发展,未发生重大变化。

健坤物业提供的主要服务及用途与母公司福强物业一致,详细参见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“一、公司主营业务、主要服务及用途”之“(二) 主要服务及用途”。

2、与子公司业务相关的关键资源要素

(1) 业务许可资质

健坤物业持有包头市住房保障和房屋管理局颁发的编号为“内建房物证字[2013]B051”的中华人民共和国物业服务企业资质证书(三级),颁发日期为2014年11月11日,有效期至2017年11月10日。

健坤物业在提供物业服务中，部分项目包含了安保服务，健坤物业已按照《保安服务管理条例》的规定在项目所在地有管辖权的公安机关进行备案。

根据包头市昆都仑区住房保障和房屋管理局出具的《证明》，健坤物业能够遵守国家有关方面的法律、法规，没有因违反《物业管理条例》相关法规而受到处罚的情况；健坤物业的相关经营活动符合《物业企业资质管理办法》的有关规定，能够按照物业企业资质要求进行规范经营，未因违反该管理办法而受到该局的任何处罚。根据包头市昆都仑区公安分局出具的证明，健坤物业近两年内能遵守《保安服务管理条例》及其他治安管理方面的法律、法规，没有因违反相关规定而受到公安机关治安管理部门的处罚。

公司控股股东、实际控制人孙国庆出具承诺函：“公司及子公司近两年合法合规经营，不存在重大违法违规行为，不存在因违法违规而受到任何国家机关、部门及行业主管部门任何处罚的情形。公司及子公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁事项及被行政机关依法给予重大行政处罚的事项，亦不存在潜在的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚等事项。公司及子公司近两年的主要业务为物业管理服务，其业务符合国家产业政策及法律法规的规定。公司及子公司经营资质和政府审批或备案手续的取得合法、真实，不存在不符合有关法律、法规和规范性文件的规定的情形，也不存在无法续期的风险。公司及子公司实际从事业务符合法律法规及规范性文件的规定，不存在超出经核准的经营范围和经营方式及核准的经营资质范围经营的情况。如若公司及子公司因发生上述情形给公司及其他股东造成损失或其他不利影响，本人愿意对公司及其他股东由此所受的损失负赔偿责任。”

（2）主要资产

截至本公开转让说明书出具日，健坤物业不存在土地使用权、商标权、专利权、非专利技术、著作权等无形资产。

健坤物业拥有的主要固定资产为机器设备等。截至 2015 年 12 月 31 日，健坤物业的主要固定资产情况如下：

序号	项目	原值（元）	累计折旧（元）	累计减值（元）	净值（元）	成新率（%）
1	机器设备	40,905.00	4,877.82	9,852.22	26,174.96	63.99%
	合计	40,905.00	4,877.82	9,852.22	26,174.96	63.99%

（3）员工情况

截至 2015 年 12 月 31 日，健坤物业拥有员工 78 人，具体情况如下：

① 按年龄划分

年龄段	人数（人）	占比
30 岁以下	1	1.33%
30 岁（含）至 40 岁	4	5.13%
40 岁（含）至 50 岁	39	50.00%
50 岁（含）以上	34	43.59%
合计	78	100.00%

② 按专业结构划分

专业结构	人数（人）	占比
管理人员	1	1.28%
行政、财务人员	1	1.28%
服务人员	76	97.44%
总计	78	100.00%

③ 按教育程度划分

学历	人数	占比
本科及以上	0	0.00%
专科	0	0.00%
专科以下	78	100.00%
合计	78	100.00%

3、收入构成情况

健坤物业的主要收入来源为物业服务费，报告期内，公司的营业收入按地区分类如下：

项目	2015 年度		2014 年度	
	营业收入（元）	占比	营业收入（元）	占比
包头地区	1,860,055.03	100.00%	99,323.00	100.00%
合计	1,860,055.03	100.00%	99,323.00	100.00%

4、公司收购健坤物业的具体情况

2015 年 12 月 21 日，健坤物业召开股东会，决议同意股东孙国庆、张学章、李福英分别将其持有的健坤物业 450 万元、30 万元、20 万元的出资额全部按照健坤物业的账面净资产定价转让给福强有限。2015 年 11 月 30 日，福强有限召开股东会，决议同意福强有限受让孙国庆、张学章、李福英持有的健坤物业的全部股权。福强有限收购健坤物业的价格为健坤物业截至 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产数额。2015 年 12 月 12 日，中勤万信出具勤信审字[2015]第 11651

号《审计报告》，截至2015年10月31日健坤物业经审计的净资产为4,867,077.88元。2015年12月16日，国融兴华出具国融兴华评报字[2015]第060015号《评估报告》，截至2015年10月31日健坤物业经评估的净资产为486.73万元。2015年12月28日，上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续，并取得了包头市昆都仑区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为91150203061626517L的《营业执照》。

由于健坤物业和福强物业均为孙国庆实际控制的公司，因2015年底公司考虑申请在股转系统挂牌，为避免同业竞争，公司收购了健坤物业100%的股权。

公司与健坤物业的主营业务相同，为便于业务管理，公司与健坤物业进行了业务分工，具体情况参见本节“六、子公司业务情况”之“5、子公司业务分工”。

5、子公司业务分工

公司与健坤物业的主营业务相同，为便于业务管理，公司与健坤物业进行了业务分工和市场定位：（1）福强物业负责规模较大的物业服务项目，即除维护和开拓中国移动内蒙古有限公司各个下属分公司的物业项目之外，公司将继续开拓大型物业服务项目，未来将定位于大型物业服务解决方案提供商，并作为物业服务投资公司对其他物业服务公司或项目进行投资。（2）健坤物业负责承接规模较小的物业服务项目，并由其开始开拓住宅物业服务项目，未来将定位于内蒙古地区小型物业服务解决方案提供商，并开始试水住宅物业服务，发掘公司业务开展的新利润点。目前，公司与健坤物业按照上述业务分工开展业务。

6、收入明细情况

健坤物业的主营业务收入构成及主要客户情况如下：

收入构成	客户名称	2015 年度	2014 年度
物业费	包头市九原区哈林格尔中心卫生院	296,706.00	59,690.00
物业费	中核北方核燃料元件有限公司	344,731.00	39,633.00
物业费	包头市水务集团有限公司	339,592.00	
物业费	包头生态工业铝业园区开发有限公司	268,415.66	
物业费	内蒙古自治区包头市昆都仑区地方税务局	379,530.00	
物业费	包头青山河套村镇银行股份有限公司	71,141.15	
物业费	包头市东河区天骄街道办事处	38,134.00	
物业费	包头市青山区自由路街道学院社区居委会	30,440.01	

合计	1,768,689.82	99,323.00
----	--------------	-----------

公司与健坤物业之间不存在内部交易情况。

7、公司对子公司的管理情况

健坤物业是公司的全资子公司，公司在股权方面对健坤物业拥有绝对控制权，公司将依照健坤物业的公司章程的规定行使决策权并指定或更换执行董事、经理和监事，通过健坤物业的执行董事、经理和监事行使经营权和监督权，以保证对健坤物业及其资产、人员、业务、收益的有效控制。公司将根据公司章程及股东大会的决议向股东进行现金分红，如需由健坤物业进行现金分红来保证公司的现金分红能力的情形时，公司将依照健坤物业的公司章程的规定和程序作出健坤物业现金分红的股东决定。

七、公司所处行业情况

（一）公司所处行业分类

公司主要从事物业管理服务业务。物业管理是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业为“房地产业（K70）”；根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所属细分行业为“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产业（K70）”中的“物业管理（K7020）”；根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产（20）”中的“房地产管理和开发（201010）”。根据国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》，“物业服务”属于“第一类鼓励类”中“三十七、其他服务业”。

（二）行业监管体制、主要法律法规及政策

1、行业监管体制

国务院建设行政主管部门（即中华人民共和国住房和城乡建设部）及县级以上地方人民政府房地产行政主管部门是物业管理行业的主管部门，负责全国及所属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对物业服务收费进行监督。

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

2、主要法律法规及政策

目前，我国物业管理行业的主要法律法规及政策包括：

序号	名称	发布时间	主要内容
1	《物权法》（主席令第62号）	2007年3月	旨在维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权。
2	《物业管理条例》（2007年修订）（国务院令第504号）	2007年8月	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。
3	《全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作》（2000年修订）（建住房物[2000]008号）	2000年5月	对物业管理示范小区管理的标准进行了规定。
4	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房[2003]130号）	2003年6月	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争。
5	《业主大会规程》（建住房[2003]131号）	2003年6月	规范业主大会的活动，维护业主的合法权益的规程。
6	《物业服务收费管理办法》（发改价格[2003]1864号）	2003年11月	规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益。
7	《物业服务收费明码标价规定》	2004年7月	规范物业服务收费行为，提高物业服务收费透

序号	名称	发布时间	主要内容
	(发改价检[2004]1428号)		明度, 维护业主和物业服务企业的合法权益, 促进物业管理行业的健康发展, 对物业收费项目、收费标准和计价方式等进行规定。
8	《前期物业服务合同(示范文本)》(建住房[2004]155号)	2004年9月	规范前期物业管理活动, 引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务, 减少物业管理纠纷的行业指导规范。
9	《业主临时公约(示范文本)》(建住房[2004]156号)	2004年9月	对有关物业的使用、维护、管理, 业主的共同利益, 业主应当履行的义务, 违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。
10	《物业服务定价成本监审办法(试行)》(发改价格[2007]2285号)	2007年9月	提高政府制定物业服务收费的科学性、合理性, 对政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准, 对相关物业服务企业实施定价成本监审的行为进行规范。
11	《物业服务企业资质管理办法》(2015年修订)(建设部令第125号)	2007年11月	加强对物业管理活动的监督管理, 规范物业管理市场秩序, 提高物业服务水平。
12	《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)	2014年12月	对非保障性住房、保障性住房、住宅小区停车等物业服务价格放开情况作出了要求。
13	《普通住宅小区物业服务等级标准》(中物协[2004]1号)	2004年1月	对普通住宅小区物业服务等级、约定物业服务项目、内容与标准以及测算物业服务价格等作出指引。
14	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]8号)	2009年5月	对人民法院在审理物业服务纠纷案件时的立场及适用法律情况进行了解释。
15	《国务院关于加强发展服务业的若干意见》(国发[2007]7号)	2007年3月	围绕城镇化和人口老龄化的要求, 大力发展市政公用事业、房地产和物业服务、社区服务、家政服务和社会化养老等服务业。
16	《智慧社区建设指南(试行)》(建办科[2014]22号)	2014年5月	主要包括智慧社区的指导思想和发展目标、评价指标体系、总体架构与支撑平台、基础设施与建筑环境、社区治理与公共服务、小区管理服务、便民服务、主题社区、建设运营模式、保障体系建设等。
17	《内蒙古自治区人民政府关于加强物业管理促进物业服务业发展的意见》(内政发[2015]91号)	2015年8月	就优化物业服务市场和发展环境, 规范物业服务标准, 提升从业人员整体素质, 加快培育一批综合实力较强的物业服务企业, 努力构建业务完备、服务优质、竞争有序、管理规范的物业服务业新体系, 逐步实现物业管理和服务社会化、市场化、专业化、规范化作出总体要求。
18	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》(国办发[2015]85号)	2015年11月	创新服务业态和商业模式, 优化服务供给, 增加短缺服务, 开发新型服务; 推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。

序号	名称	发布时间	主要内容
19	《内蒙古自治区物业服务企业行为准则》（内建房[2015]475号）	2015年12月	进一步规范全区物业服务企业从业行为，促进物业服务企业健康有序发展，制定本准则。

（三）行业发展概况、发展前景及趋势

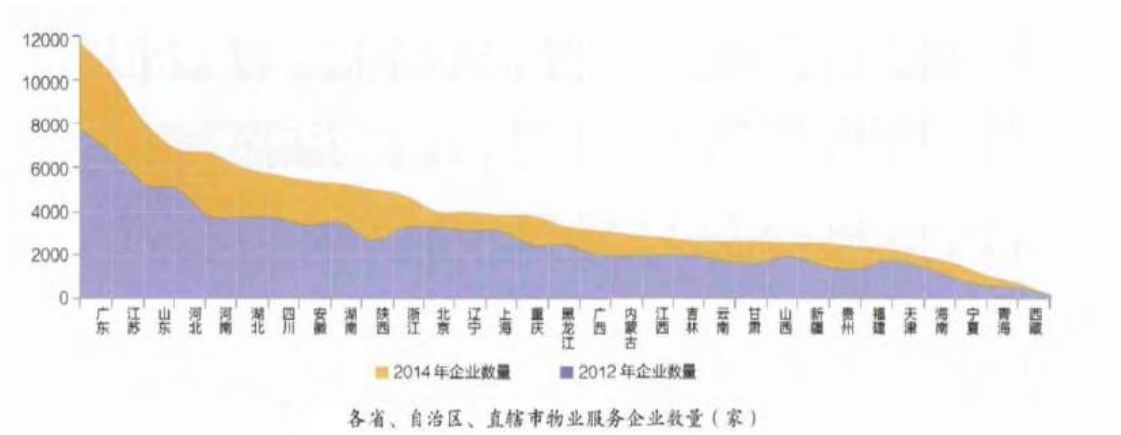
1、行业发展概况

英美物业管理起源最早，物业管理始于 19 世纪 60 年代的英国，当时正值英国工业化大发展，大量农民进入城市，出现了房屋出租。为维护业主的权利，需要一套行之有效的管理方法，于是出现了专业的物业管理，之后物业管理传遍世界各地并受到各国的普遍重视。

20 世纪 80 年代初，现代物业管理从我国香港传入深圳，并迅速在我国大陆得以蓬勃发展。物业管理现已发展成为与我国社会、经济协调发展，与人民生活、工作息息相关的一个新兴行业。近年，我国物业管理行业在物业服务企业数量、物业管理面积、从业人员队伍及物业服务收入等方面都在不断增加。此外，物业基础服务取得了新提升，商业模式创新取得了新进展。

（1）物业服务企业数量快速增长

据统计，截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 47.9%。



资料来源：中国物业管理协会

（2）物业管理规模不断增长

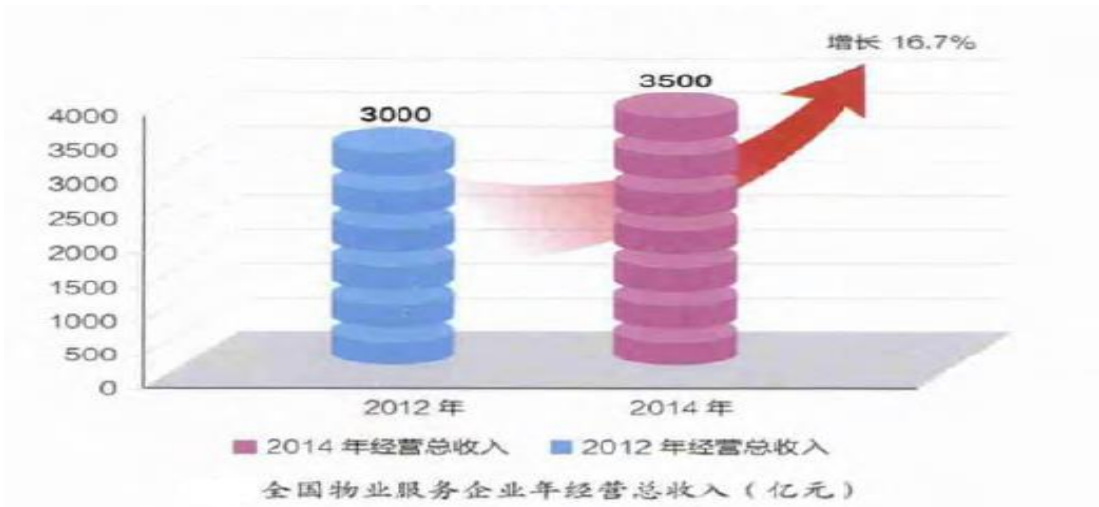
据统计，截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米，相比 2012 年的 145.3 亿平方米增长了约 13.5%，在管规模持续扩大。



资料来源：中国物业管理协会

(3) 物业服务经营收入取得新增长

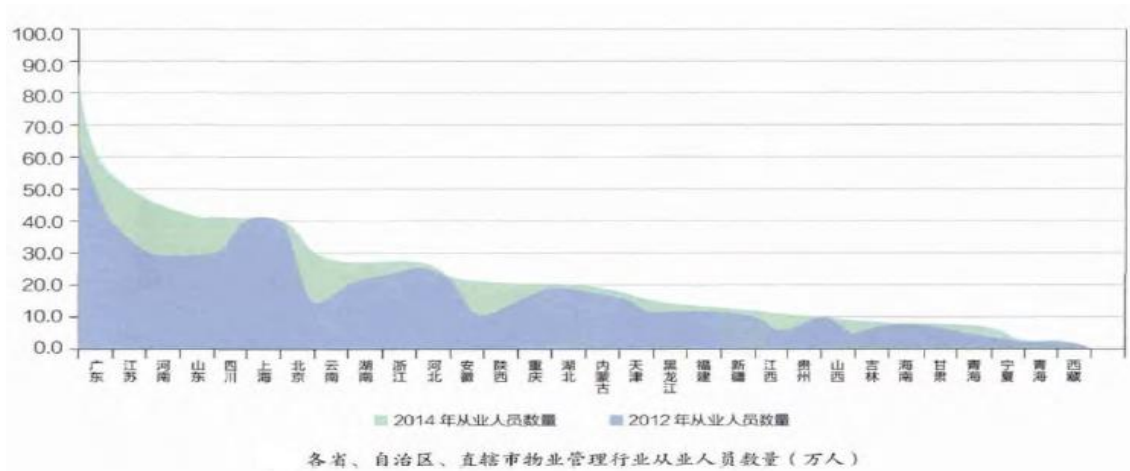
据统计，全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3,500 亿元，较 2012 年全国 3,000 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%。行业经营总收入实现较大幅度上涨主要在于物业管理面积的增加及互联网营收渠道的拓展。



资料来源：中国物业管理协会

(4) 从业人员数量较快增长

据统计，截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快。



资料来源：中国物业管理协会

(5) 基础服务取得新提升

基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近两年，在全行业的共同努力下，基础服务水平有较大提升。首先，服务理念端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本”“守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。其次，服务技能提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入；再者，服务品质提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。据调查显示，2014 年物业服务企业业主满意度较 2012 年有较大提高。

(6) 商业模式创新取得新进展

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。物业服务企业通过并购、联盟等方式及互联网等手段，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。

2、行业发展前景

物业管理被誉为现代社会的朝阳产业，该行业目前处于成长期的快速发展阶段。随着我国政策环境及市场环境的变化，物业管理行业的前景更加广阔。

从政策环境看，国家发展和改革委员会 2014 年 12 月印发了《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务和住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导

机制、运作机制和监督机制具有重要意义。李克强总理在 2015 年政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国务院在 2015 年 7 月发布的《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》中提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的叠加效应，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。此外，2012 年 11 月，国家住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展国家智慧城市试点工作通知》，印发了《国家智慧城市试点暂行管理办法》和《国家智慧城市（区、镇）试点指标体系（试行）》，此后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。

从市场环境看，一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。据国家统计局数据显示，2012-2014 年连续三年全国房屋竣工量高达 10 亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟。用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。此外，“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最短距离内成为社区资源的隐形掌握者。

3、行业未来发展趋势

针对目前我国物业管理服务的现状，随着我国经济的高速发展及互联网等新

技术的普及运用，未来物业管理服务行业呈现以下发展趋势。

（1）物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较大幅度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部大开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

（2）互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展 and 居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

（3）物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资产市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码。

（四）行业进入主要壁垒

1、资质壁垒

企业从事物业管理服务，按照规定需要获得物业服务企业资质，物业服务企

业资质等级分为一级、二级、三级，新设立的物业服务企业资质以最低等级核定，并设一年的暂定期，不同级别的资质对公司专业人员数量、物业管理面积、服务质量及业绩等作了要求。此外，对不同级别的资质可以承接项目的规模也作了规定。随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，业主在选择物业服务企业时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业。通过招投标选择物业服务企业的业主，一般要求具有物业服务相应资质级别的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入这些物业管理项目市场的资质壁垒。

2、管理及服务壁垒

物业管理项目所需人员众多且人员流动性较大，对于规模较大的项目，情况更加复杂，对项目管理能力要求较高。此外，物业服务难以可视化和标准化，物业服务能否获得客户满意主要取决于物业服务方案是否科学、员工培训是否到位等因素。较早进入物业管理行业的企业在运营过程中积累了大量的项目管理及专业化的服务经验，形成了一套完善的运营机制，更容易得到客户认可，这对新进入者形成了一定的项目管理能力及服务专业化壁垒。

3、市场品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量，更需要大量的资源投入和长期积累的对业主需求的了解，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。未来随着物业行业市场化程度的加深，在专业领域的物业管理品牌效应也会更加凸显，具有品牌影响力的公司将比新进入者有更强的影响力。

（五）影响行业发展的主要因素

1、有利因素

（1）城市化的推进及消费能力的提高

物业管理行业是社会顺应城市化发展的产物，城市化水平越高，对物业管理行业需求和要求也就越高。随着我国城市化的推进，根据国家统计局的统计，2015年末我国城镇化率达到 56.10%，比上年末提高 1.33%。但是与发达国家 80%左右的城市化率相比，我国还有较大的发展空间。根据国家统计局发布的《2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年全年全员劳动生产率为 76,978

元/人，比上年提高 6.6%，全年全国居民人均可支配收入 21,966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%，居民购买力持续增强。特别是随着经济结构调整的推进，我国居民扩大消费拉动内需，物业管理行业作为第三产业中重要的一部分未来仍有较大的市场空间。

（2）行业的规范化比较成熟

随着物业管理行业的不断发展，我国相继出台相关法律法规及其他法律规范来规范市场，如《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》、《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》等对物业服务中涉及的问题进行规范。同时，各个地方政府和相关管理部门也纷纷颁布地方性法规和示范性文件，对培育市场、规范市场、引导行业健康发展有序发展起到了积极作用。

（3）商业模式的不断创新

随着社会经济与人民生活水平的提高，业主对物业管理服务的具体内容有了更多的要求，而移动互联网时代的到来促使物业服务企业在不断满足客户需求的基础上进行商业模式的创新。根据中国互联网信息中心（CNNIC）发布的第 37 次《中国互联网络发展状况统计报告》，截至 2015 年 12 月，我国网民规模达 6.88 亿，互联网普及率达到 50.30%，半数中国人已接入互联网。随着“互联网+”概念的提出和政策推进，传统物业服务企业开始借助信息化、智能化契机，加快业务融合与跨界合作，推动着行业模式创新和服务提升。这不仅为客户提供了更加全面、便捷和智能的服务，同时也为企业创造了更广阔的盈利空间。

2、不利因素

（1）人力成本不断增加

物业管理行业是劳动密集型行业，主要的经营成本为人力成本，人力成本的增加是物业服务企业成本增加的主要因素。根据人力资源和社会保障部发布的《2014 年度人力资源和社会保障事业发展统计公报》，2014 年全国城镇非私营单位就业人员年平均工资为 56,339 元，与 2013 年的 51,483 元相比，增加了 4,856 元，增长 9.4%。2014 年全国城镇私营单位就业人员年平均工资为 36,390 元，与 2013 年的 32,706 元相比，增加了 3,684 元，增长 11.3%。2014 年末，外出农民工人均月收入水平为 2,864 元，比上年提高 255 元，增长 9.8%。2014 年，全国

共有 19 个地区调整了最低工资标准，平均调增幅度为 14.1%。人力成本是物业管理行业中成本上升最快且占比最大的一部分，人力成本的上升给公司的经营带来了一定的压力。

（2）市场机制不健全

目前大部分开发商都成立了自己的物业服务企业，开发商往往利用自己的前期优势和相关法律法规缺位把自己开发的物业“交给”自己的企业。由于缺乏有效的公平竞争机制，其它企业很难介入有物业服务企业的开发商开发的物业，导致这些物业项目的物业服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量很难得到保证和改善。对于不需要招投标的物业项目，物业服务企业也都面临着激烈的竞争。

（3）行业责任权责界定不清

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

（六）行业基本风险特征

1、行业政策变化及监管风险

国家通过出台行业政策，对物业管理行业进行规范、指导。但政策的变化，如最低工资标准、社会保障制度、税收、财政补贴等，都将对物业服务企业经营造成一定的风险。此外，物业服务企业在经营过程中需要遵守主管部门或行业协会的规范性规定，如若违反，则可能会受到处罚或相应处理，会对企业正常经营构成行业监管风险。

2、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，市场集中度较低。据统计，截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 48%。随着行业的不断发展，物业服务企业服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，将给企业带来一定的市场竞争风险。

3、物业管理的项目风险

物业管理的项目风险主要是物业服务企业接管的物业项目本身存在问题，给物业服务企业经营带来的风险，主要包括：接管的物业项目缺合法手续，或属违章建筑，物业接管后造成“违法管理”；开发商与业主之间的纠纷，造成物业管理工作难以开展；装修管理中的安全隐患及装修监控难以到位；业主大会、业主委员会未按法定程序成立，使物业服务企业无法与其合作。此外，物业管理行业存在业主拖欠管理费时间过长、数量较大的风险，且追收业主管理费用成本过高，效果不理想。

4、专业人员短缺、人才流失风险

现今物业管理行业已经从初期的保洁、安保等基本服务发展到提供专业化、规范化服务的阶段，行业对于拥有综合性服务技能和专业领域突出人才的需求较高，同时缺乏高水准的管理者。此外，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，致使一线员工流动率较高，可能会对服务质量造成一定的影响。

（七）公司在行业中的竞争情况

1、行业竞争格局

目前，国内物业服务企业众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司。据统计，截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3,500 亿元，管理规模 164.5 亿平方米。百强企业占行业企业总量的 0.2%；年营业总收入 850 亿元，占全国物业服务企业年营业总收入 3,500 亿元的 24.3%；管理面积 32.18 亿平方米，占全国物业管理总面积的 19.5%，行业集中度较 2013 年进一步提升。但相对于我国物业管理市场总规模而言，物业服务企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。

2、公司在行业中的竞争地位

根据内蒙古自治区人民政府《关于加强物业管理促进物业服务业发展的意见》（内政发[2015]91 号），到 2017 年，力争打造一级资质物业服务企业 10 家以上，二级资质物业服务企业 150 家以上。培育年营业收入 1 亿元以上的物业服务企业 5 家，年营业收入 5,000 万元以上的物业服务企业 20 家，年营业收入 1,000

万元以上的物业服务企业 50 家。数据统计，截至 2013 年，包头市物业服务企业数量已发展到 284 家，行业从业人员已突破 1 万人，其中二级物业服务企业 7 家，占比 2.5%，三级物业服务企业 28 家，占比 9.9%，四级物业服务企业 228 家，占比 80.3%，外埠备案企业 21 家，占比 7.5%。

3、主要竞争对手

（1）内蒙古瑞洁物业服务有限公司

内蒙古瑞洁物业服务有限公司成立于 2002 年，是一家以物业服务为主导，以特殊专项服务、居民家庭服务和职业技能培训等新型社会服务业为补充的大型综合性品牌化物业服务企业，其业务遍布包头、呼和浩特、鄂尔多斯、乌兰察布及宁夏等地区，其服务领域涵盖医疗系统、教育系统、党政系统、通信系统、金融系统、商业系统、厂矿企业及住宅小区，员工总数已近 8000 人。

（2）内蒙古恒欣利和物业服务有限公司

内蒙古恒欣利和物业服务有限公司始创于 1999 年，是具有国家一级资质的物业服务企业，专业从事大型综合写字楼、机关办公楼、工业园区及商业和住宅的物业管理。

4、公司的竞争优势

（1）机制优势

公司作为劳动密集型企业，坚持以人为本，通过报酬、福利、分配、晋升、员工考核、员工培训、自我约束等人力考核和激励机制，让员工对个人未来发展可期、共享企业利益，充分调动了员工的积极性，降低了一线员工的流失率。在物业项目运行中，建立了一套比较完善的项目运作监督、信息反馈及处理机制。公司通过不断优化管理、简化流程，确保机制灵活、可操作性强，确保服务的优质、高效、及时。

（2）项目客户优质

公司及子公司的物业管理项目主要集中在中国移动内蒙古有限公司下属各分公司、医院、政府部门等企事业单位、机关，客户较为优质，能够保障物业服务费用及时的收取，回款风险较小，具有一定的经营优势。

5、公司的竞争劣势

（1）公司规模较小

公司规模与国内甚至内蒙古自治区内行业中的中大型物业服务企业存在较大差距。在物业管理市场需求快速增长的形势下，公司需要抓住发展机遇，实行规模化经营，增强抗风险能力与竞争力。与此同时，公司可以通过规模化经营为物业增值服务的发展积累资本和客户资源。

（2）经营区域较为集中

公司业务主要集中在内蒙古自治区鄂尔多斯市、呼伦贝尔市、包头市、阿拉善盟等地区，对内蒙古自治区其他地区的业务渗透稍显不足。目前已经在呼和浩特等地区拓展业务，并积极寻找机会向内蒙古自治区外其他省份扩展服务区域，进一步提升企业抗风险能力及品牌影响力。

第三节 公司治理

一、公司“三会”的建立健全及运行情况

有限公司阶段，福强有限按照《公司法》及公司章程的有关规定建立了基本的公司法人治理架构，设立了股东会；因规模较小，公司未设立董事会，设执行董事 1 名，未设立监事会，设监事 1 名。在股权转让、增资、经营范围变更、名称变更、住所变更、修订公司章程、整体变更等重大事项上均召开股东会并形成相关决议。由于有限公司阶段管理者规范意识不强，前期治理不尽完善，存在未定期召开年度股东会等不尽规范之处，但并未对有限公司、股东及他人利益造成损害。

2016 年 2 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，公司根据相关法律法规等的要求，依法设立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司法人治理结构。此外，公司还制定了《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》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等制度，对股东大会、董事会、监事会的职权、召开方式、条件、表决方式等作了明确规定。

自股份公司成立以来，股东大会、董事会和监事会均按照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则依法独立运作并履行各自的权利、义务，会议召开程序合法合规，不存在违法违规的情形。公司股东、董事、监事及高级管理人员能够按照上述规则的要求出席参加相关会议，能够切实履行应尽的职责和义务，不存在损害公司、股东、债权人及第三人合法权益的情形。但由于股份公司成立时间较短，公司董事、监事、高级管理人员尚需不断加强对《公司法》等法律法规及公司内部规章制度的学习，不断提高规范运作意识，以做到勤勉、诚实守信地履行职责，保证公司治理机制的有效运行。

二、公司董事会对公司治理机制的评估结果

股份公司自设立以来，公司按照《公司法》、《证券法》和有关监管要求，制定了完善的《公司章程》，设立了董事会、监事会，并根据公司所处行业的业

务特点，公司建立了与目前规模及近期战略相匹配的组织架构。同时，公司建立、健全了“三会”议事规则、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理制度》、《对外担保决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、财务管理制度等部分重要制度，对公司的财务管理、关联股东和董事的回避、投资者关系管理、风险控制等做出了相应的规定。

1、投资者关系管理

为完善公司治理结构，规范公司投资者关系管理工作，进一步保护投资者的合法权益，建立公司与投资者之间及时、互信的良好沟通关系，公司根据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关规定及《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律、行政法规、规范性文件在《公司章程（草案）》第十二章规定了投资者关系管理的相关内容，同时专门制定了《投资者关系管理制度》，对投资者关系管理行为进行了具体的规定。

公司董事会秘书负责投资者关系管理工作，以充分的信息披露及其他适当的方式加强与投资者之间的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。

2、纠纷解决机制

《公司章程（草案）》第三十七条规定，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，当事人应当先行通过协商解决；协商不成的，当事人有权向人民法院起诉。

3、关联股东、董事回避制度

《公司章程（草案）》第七十三条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

《公司章程（草案）》第一百一十一条规定，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。

《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》中也对关联股东和关联董事在表决时的回避事宜作出了明确的规定。

4、财务管理及风险控制

为加强公司的财务管理，根据财政部颁布的《企业会计准则》，结合公司实际情况，特制订了采购管理制度、固定资产管理办法、货币资金管理办法、发票管理办法、合同授权签订制度、印章管理和使用的相关规定等。此外，公司还制定了完善的人事管理制度，编制了内部控制手册，形成了规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，促进了公司经营效率的提高，有利于经营目标的实现，符合公司发展的要求。

（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执行情况讨论后认为：公司现有治理机制能够有效地明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制，并控制经营风险，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施和不断完善。今后公司还会不断强化内部控制制度的执行和监督检查，防范风险，促进公司稳定发展。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

公司最近两年不存在重大违法违规及处罚的情况。公司已经取得工商部门、税务部门、房屋管理部门、公安部门、社会保险主管部门、公积金主管部门、环保部门等出具的无违法违规情况的证明。

公司控股股东、实际控制人最近两年不存在重大违法违规行为及因违法违规而被处罚的情况。

经核查，报告期内公司、控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在可预见的重大诉讼、仲裁案件或被行政处罚的情形。

四、公司的独立性

公司按照《公司法》及有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立情况

公司目前主要从事物业管理服务业务，公司拥有独立完整的业务体系，建立了与业务体系相配套的管理制度和相应的机构设置，能够独立开展业务。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，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经营活动的情形。公司与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间实质上不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）资产独立情况

公司系由福强有限整体变更而来，依法继承相应的资产及负债。公司所拥有的资产产权清晰，与经营活动相关的资产均在公司的控制和支配之下，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的企业形成重大依赖的情形，不存在资产被股东占用的情形。

（三）人员独立情况

公司建立了健全的法人治理结构，公司的董事、监事以及高级管理人员均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的程序合法产生，不存在大股东超越公司董事会和股东大会职权作出人事任免决定的情形。公司的总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度并得到有效执行。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，专门处理财务事项。公司建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制

度，独立进行会计核算和财务决策。公司开立了独立的银行账户，未与股东单位及其他任何单位或个人共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报并履行缴纳义务。

（五）机构独立情况

公司机构独立，设立了股东大会、董事会和监事会，并规范运作。自成立以来，公司根据经营需要并结合自身业务特征，设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争情况

截至本公开转让说明书出具日，公司控股股东、实际控制人孙国庆及与其关系密切的家庭成员控制或共同控制的除公司及公司下属子公司外的其他企业的情况如下：

序号	企业名称	注册地	注册资本	控制关系	营业范围
1	包头市铭鹏汽车贸易有限公司	包头市昆都仑区	110 万元	孙国庆持股 80%； 张学章持股 20%	汽车（不含九座及九座以下乘用车）的销售；汽车租赁；二手车经纪。
2	内蒙古智丰科技发展有限公司	包头市昆都仑区	300 万元	孙国庆持股 80%； 胡明杰持股 20%	多媒体数码产品、计算机软硬件、文化体育用品、礼品、电子监控设备、建筑材料、日用百货的销售；电子显示屏的制作与销售；亮化景观工程；广告发布。
3	包头市广丰汽车销售服务有限公司	包头市稀土高新区	1,000 万元	孙国庆持股 40%； 钱立刚持股 20%； 常建滨持股 20%； 高敏持股 20%	汽车（不含九座及九座以下乘用车）、汽车配件的销售；汽车租赁。
4	包头市威正机动车检测有限公司	包头市昆都仑区	480 万元	孙国庆持股 50%； 张龙持股 30%； 李福虹持股 20%	机动车安全性能检测、机动车环保定期检验。

注：张丽为孙国庆的妻子，张龙为孙国庆妻子的哥哥。

为解决同业竞争，孙国庆将其持有的鄂尔多斯市东胜区雅馨物业管理有限责任公司（以下简称“雅馨物业”）90.91%的股权转让给赵光辉。雅馨物业成立于

2007年10月22日，主营业务主要为物业管理服务。报告期内，雅馨物业注册资本为300万元，孙国庆持有其90.91%的股权。2015年10月10日，孙国庆与赵光辉签订《股权转让协议》，将其持有的雅馨物业90.91%的股权转让给赵光辉，2015年10月14日，办理完成变更登记手续。针对上述股权转让事宜，孙国庆与赵光辉分别出具承诺函，承诺上述股权转让真实、合法、有效，不存在关联关系及其他利益安排，不存在代持股的情形。

为解决同业竞争，福强有限于2015年12月收购健坤物业100%的股权，详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“六、子公司基本情况”之“（二）健坤物业股本的形成及变化情况”。

截至本公开转让说明书出具日，公司控股股东、实际控制人孙国庆及与其关系密切的家庭成员控制或共同控制的除公司及公司下属子公司外的其他企业与公司之间不存在同业竞争的情况。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东、实际控制人孙国庆出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺：“1、本人目前与股份公司间不存在同业竞争，承诺人也不存在控制的与股份公司具有竞争关系的其他企业的情形。2、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。3、本人今后作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会利用对股份公司控制地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。4、本人保证与本人关系密切的家庭成员在本人作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。5、本人保证在作为股份公司控股股东或实际控制人或能够实际控制股份公司期间，上述承诺持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人承担因此给股份公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失），本人因违反本承诺所取得的利益归股份公司所有。”

六、公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况

（一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的资金往来、担保情况详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易及其合规性、公允性分析”。

截至本公开转让说明书出具日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

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

为了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的发生，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保决策制度》等一系列制度，对关联方的认定和关联交易的认定、关联交易的决策权限、关联交易信息披露、关联方表决权回避等内容作了具体规定，建立了严格的资金管理制度，切实、有效地保护了公司及中小股东的利益。

为杜绝公司资金被占用，公司控股股东、实际控制人孙国庆作出承诺：“自本承诺出具之日起，本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业不得以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用公司及子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等相关规定，保证公司及子公司的资金不被关联方所占用，以维护公司财产的完整和安全。公司及子公司若因在本承诺出具日前与本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业发生的资金占用行为而被第三方追索或被相关部门处罚的，本人将赔偿公司及子公司一切损失。本人将严格履行本承诺，并督促本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业严格本承诺事项。

如本人、本人近亲属及本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给公司及子公司造成损失的，由本人赔偿一切损失。”

七、董事、监事和高级管理人员相关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员持有公司股份情况

截至本公开转让说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份的情况如下：

序号	姓名	职务/关系	持股数（股）	持股比例	持股方式
1	孙国庆	董事长	4,000,000	57.14%	直接
2	孙国东	董事	60,000	0.86%	直接
3	李福虹	董事	30,000	0.43%	直接
4	刘巍巍	董事、总经理、董事会秘书	30,000	0.43%	直接
5	贾伟	董事、财务总监	30,000	0.43%	直接
6	塔娜	监事会主席	30,000	0.43%	直接
7	胡明杰	监事	--	--	--
8	李建霞	监事	--	--	--
9	孙国玉	孙国庆、孙国东之哥哥	40,000	0.57%	直接
10	孙丽红	孙国玉之女儿	50,000	0.71%	直接
11	任彩霞	孙国庆妻子的嫂子	1,430,000	20.43%	直接

注：孙国庆、孙国东、孙国玉为兄弟关系。

截至本公开转让说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属所持公司股份无质押或冻结情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事中孙国庆、孙国东为兄弟关系，李福虹为孙国庆妻子的小姨。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况

1、重要协议

公司与在公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员签订了劳动合同，在合同中对上述人员的勤勉尽责、保密等方面的责任和义务作了严格的规定。

2、承诺

公司董事、监事、高级管理人员作出的《关于减少和规范关联交易承诺函》，详见本说明书“第四节公司财务”之“十二、关联方、关联关系及关联交易”之“（六）减少和规范关联交易的措施”。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本公开转让说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

序号	姓名	职务	兼职单位	兼职单位职务	关联关系
1	孙国庆	董事长	包头市健坤物业服务有限公司	总经理	全资子公司
			包头市铭鹏汽车贸易有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
			内蒙古智丰科技发展有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
			包头市广丰汽车销售服务有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
			包头市威正机动车检测有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
2	孙国东	董事	包头市扶贫领导小组开发办公室	司机	无
3	李福虹	董事	包头市锦宏贸易有限责任公司	执行董事兼总经理	董事、监事、高级管理人员控制的企业
4	胡明杰	监事	内蒙古智丰科技发展有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业

（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出具日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资情况如下：

序号	姓名	职务	对外投资公司名称	注册资本/持股比例	关联关系
1	孙国庆	董事长	包头市铭鹏汽车贸易有限公司	110 万元 80%	实际控制人控制的其他企业

序号	姓名	职务	对外投资公司名称	注册资本/ 持股比例	关联关系
			内蒙古智丰科技发展有限公司	300 万元 80%	实际控制人控制 的其他企业
			包头市广丰汽车销售服务有限公司	1,000 万元 40%	实际控制人控制 的其他企业
			包头市威正机动车检测有限公司	480 万元 50%	实际控制人控制 的其他企业
2	李福虹	董事	包头市威正机动车检测有限公司	480 万元 20%	实际控制人控制 的其他企业
			包头市锦宏贸易有限责任公司	100 万元 90%	董事、监事、高级 管理人员控制的 企业
3	胡明杰	监事	内蒙古智丰科技发展有限公司	300 万元 20%	实际控制人控制 的其他企业

（六）董事、监事、高级管理人员最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

公司董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》规定的任职资格。公司董事、监事、高级管理人员最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责等情况。

（七）其他对公司持续经营有不利影响的情形

无。

八、公司董事、监事、高级管理人员近两年变动情况及原因

（一）董事变动情况

截至 2013 年 12 月 31 日，福强有限未设立董事会，任彩霞为执行董事。2015 年 7 月 31 日，因实际控制人变更，福强有限召开股东会，决议免去任彩霞执行董事职务，选举孙国庆为执行董事。2015 年 10 月 26 日，因经营需要，福强有限召开股东会，决议免去孙国庆执行董事职务，选举刘巍巍为执行董事。

2016 年 2 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，公司设立董事会，

选举孙国庆、孙国东、李福虹、刘巍巍、贾伟为第一届董事会董事，其中孙国庆为董事长。

截至本公开转让说明书出具日，公司董事会成员未发生变化。

（二）监事变动情况

截至 2013 年 12 月 31 日，福强有限未设立监事会，杜谧为监事。2015 年 3 月 30 日，因股权变更，福强有限召开股东会议，决议免去杜谧监事职务，选举胡明杰为监事。2015 年 11 月 20 日，因股权变更，福强有限召开股东会，决议免去胡明杰监事职务，选举塔娜为监事。

2016 年 2 月 28 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，公司设立监事会，选举塔娜、胡明杰为第一届监事会监事，与公司职工代表大会选举的职工代表监事李建霞共同组成第一届监事会，其中塔娜为第一届监事会主席。

截至本公开转让说明书出具日，公司监事会成员未发生变化。

（三）高级管理人员变动情况

截至 2013 年 12 月 31 日，任彩霞为福强有限执行董事兼总经理、孙国庆和刘巍巍为福强有限副总经理。2015 年 7 月 31 日，因实际控制人变更，福强有限召开股东会，决议免去任彩霞执行董事兼总经理职务，选举孙国庆为执行董事兼总经理。2015 年 10 月 26 日，因经营需要，福强有限召开股东会，决议免去孙国庆执行董事兼总经理职务，选举刘巍巍为执行董事兼总经理。

2016 年 2 月 28 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任刘巍巍为总经理兼董事会秘书，聘任贾伟为财务总监。

截至本公开转让说明书出具日，公司高级管理人员未发生变化。

最近两年，公司董事、监事、高级管理人员均发生了变动，上述变动符合法律法规和《公司章程》的有关规定，履行了必要的法律程序。上述人员变动后，公司经营状况稳定，业务发展良好。

第四节 公司财务

本节的财务会计数据及有关分析反映了公司 2014 年度、2015 年度经审计的财务状况，其引用的财务数据，非经特别说明，均引自经审计的财务报告。投资人若对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读会计师事务所出具的审计报告及附注。本节以下表格中数字除特别说明外，均以人民币元为单位。

一、最近两年经审计的财务报表

（一）合并资产负债表

项目	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：		
货币资金	1,780,906.55	149,455.25
应收账款	1,205,291.00	1,290,310.08
预付款项	154,175.00	69,718.80
其他应收款	7,888,605.48	4,981,680.86
流动资产合计	11,028,978.03	6,491,164.99
非流动资产：		
固定资产	3,287,457.74	50,093.12
递延所得税资产	15,859.10	49,977.77
非流动资产合计	3,303,316.84	100,070.89
资产总计	14,332,294.87	6,591,235.88

（续）

项目	2015.12.31	2014.12.31
流动负债：		
短期借款	1,450,000.00	
应付账款	244,593.48	221,008.40
预收款项	100,470.00	
应付职工薪酬	1,875,241.18	1,137,558.85
应交税费	526,100.56	123,747.29
应付利息	3,555.53	
其他应付款	18,107.96	430,138.68
流动负债合计	4,218,068.71	1,912,453.22

项目	2015.12.31	2014.12.31
非流动负债：		
非流动负债合计		
负债合计	4,218,068.71	1,912,453.22
所有者权益：		
股本	7,000,000.00	3,000,000.00
资本公积		
盈余公积	258,936.25	134,168.10
未分配利润	2,855,289.91	1,544,614.56
所有者权益合计	10,114,226.16	4,678,782.66
负债和所有者权益总计	14,332,294.87	6,591,235.88

(二) 母公司资产负债表

项目	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：		
货币资金	1,313,304.38	149,455.25
应收账款	997,628.64	1,290,310.08
预付款项	134,000.00	69,718.80
其他应收款	3,012,824.48	4,981,680.86
流动资产合计	5,457,757.50	6,491,164.99
非流动资产：		
长期股权投资	4,867,077.88	-
固定资产	3,261,282.78	50,093.12
递延所得税资产	13,126.70	49,977.77
非流动资产合计	8,141,487.36	100,070.89
资产总计	13,599,244.86	6,591,235.88

(续)

项目	2015.12.31	2014.12.31
流动负债：		
应付账款	244,593.48	221,008.40
应付职工薪酬	1,611,428.07	1,137,558.85
应交税费	516,759.12	123,747.29
其他应付款	1,300,000.00	430,138.68
流动负债合计	3,672,780.67	1,912,453.22
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	3,672,780.67	1,912,453.22
所有者权益：	-	-

项目	2015.12.31	2014.12.31
股本	7,000,000.00	3,000,000.00
资本公积	-	-
盈余公积	258,936.25	134,168.10
未分配利润	2,667,527.94	1,544,614.56
所有者权益合计	9,926,464.19	4,678,782.66
负债和所有者权益总计	13,599,244.86	6,591,235.88

（三）合并利润表

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	20,657,030.16	18,725,430.50
减：营业成本	16,287,514.74	14,259,159.25
营业税金及附加	1,156,793.68	1,047,488.04
销售费用		
管理费用	1,680,785.92	1,811,791.57
财务费用	2,345.12	2,072.50
资产减值损失	-147,404.29	199,911.06
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,676,994.99	1,405,008.08
加：营业外收入	188,761.97	0.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	5,022.33	13,400.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,860,734.63	1,391,608.08
减：所得税费用	425,291.13	353,672.02
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,435,443.50	1,037,936.06
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	1,435,443.50	1,037,936.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3915	0.3460
（二）稀释每股收益	0.3915	0.3460

（四）母公司利润表

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	20,657,030.16	18,725,430.50

项目	2015 年度	2014 年度
减：营业成本	16,287,514.74	14,259,159.25
营业税金及附加	1,156,793.68	1,047,488.04
销售费用		
管理费用	1,680,785.92	1,811,791.57
财务费用	2,345.12	2,072.50
资产减值损失	-147,404.29	199,911.06
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,676,994.99	1,405,008.08
加：营业外收入	1,000	0.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	5,022.33	13,400.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,672,972.66	1,391,608.08
减：所得税费用	425,291.13	353,672.02
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,247,681.53	1,037,936.06
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	1,247,681.53	1,037,936.06
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3403	0.3460
（二）稀释每股收益	0.3403	0.3460

（五）合并现金流量表

项 目	2015 年度	2014 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	21,002,218.37	17,831,857.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	22,228,278.95	8,992,148.92
经营活动现金流入小计	43,230,497.32	26,824,006.44
购买商品、接受劳务支付的现金	3,066,918.74	2,596,584.63
支付给职工以及为职工支付的现金	13,634,005.40	11,443,650.34
支付的各项税费	1,152,338.06	1,332,789.98
支付其他与经营活动有关的现金	22,485,108.11	11,318,101.06
经营活动现金流出小计	40,338,370.31	26,691,126.01
经营活动产生的现金流量净额	2,892,127.01	132,880.43
二、投资活动产生的现金流量：		

项 目	2015 年度	2014 年度
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,200.00	5,500.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,399,475.71	-
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,260,675.71	5,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,260,675.71	-5,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,000,000.00	-
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	4,000,000.00	-
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	1,631,451.30	127,380.43
加：期初现金及现金等价物余额	149,455.25	22,074.82
六、期末现金及现金等价物余额	1,780,906.55	149,455.25

（六）母公司现金流量表

子公司购买日为 2015 年 12 月 28 日，子公司现金流量表未纳入合并，故合并现金流量表即为母公司现金流量表。

(七) 合并股东权益变动表

2015 年度

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,000,000.00	-	134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	3,000,000.00	-	134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	4,000,000.00	-	124,768.15	1,310,675.35	5,435,443.50
（一）综合收益总额	-	-	-	1,435,443.50	1,435,443.50
（二）所有者投入和减少资本	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
1．股东投入的普通股	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本					
3．股份支付计入所有者权益的金额					
4．其他					
（三）利润分配			124,768.15	-124,768.15	
1．提取盈余公积			124,768.15	-124,768.15	
2．对所有者（或股东）的分配					
3．其他					
（四）所有者权益内部结转					
1．资本公积转增资本（或股本）					

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	7,000,000.00		258,936.25	2,855,289.91	10,114,226.16

2014 年度

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,000,000.00		30,374.49	610,472.11	3,640,846.60
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	3,000,000.00		30,374.49	610,472.11	3,640,846.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			103,793.61	934,142.45	1,037,936.06
（一）综合收益总额				1,037,936.06	1,037,936.06
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
4. 其他					
(三) 利润分配			103,793.61	-103,793.61	
1. 提取盈余公积			103,793.61	-103,793.61	
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	3,000,000.00		134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66

（八）母公司股东权益变动表

2015 年度

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,000,000.00	-	134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	3,000,000.00	-	134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	4,000,000.00	-	124,768.15	1,122,913.38	5,247,681.53
（一）综合收益总额	-	-	-	1,247,681.53	1,247,681.53
（二）所有者投入和减少资本	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
1．股东投入的普通股	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本					
3．股份支付计入所有者权益的金额					
4．其他					
（三）利润分配			124,768.15	-124,768.15	
1．提取盈余公积			124,768.15	-124,768.15	
2．对所有者（或股东）的分配					
3．其他					
（四）所有者权益内部结转					
1．资本公积转增资本（或股本）					
2．盈余公积转增资本（或股本）					
3．盈余公积弥补亏损					
4．其他					
（五）专项储备					
1．本期提取					

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	7,000,000.00		258,936.25	2,667,527.94	9,926,464.19

2014 年度

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,000,000.00		30,374.49	610,472.11	3,640,846.60
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	3,000,000.00		30,374.49	610,472.11	3,640,846.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			103,793.61	934,142.45	1,037,936.06
（一）综合收益总额				1,037,936.06	1,037,936.06
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配			103,793.61	-103,793.61	
1. 提取盈余公积			103,793.61	-103,793.61	
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	3,000,000.00		134,168.10	1,544,614.56	4,678,782.66

二、审计意见

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对本公司报告期会计报表进行了审计，并出具了勤信审字[2016]第 1187 号标准无保留意见审计报告，认为：上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。

三、财务报表的编制基础

本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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、主要会计政策、会计估计

（一）会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将公司库存现金及随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额计量。本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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是

指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，所有控制的子公司均纳入合并报表范围。

2、合并财务报表编制的方法

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司的会计政策、会计期间与公司不一致，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按权益法对子公司长期股权投资调整后，编制合并财务报表。

合并财务报表时抵销公司与各子公司发生的内部交易对合并报表的影响。

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

报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司，则调整合并资产负债表的期初数，将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司，则不调整合并资产负债表的期初数，将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润

表，该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

2、金融负债的分类和计量

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

（八）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或接受劳务方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

1、应收账款减值迹象

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （3）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （4）其他表明应收款项发生减值的客观证据。

2、坏账准备的计提方法

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项判断依据或金额标准：应收款项单项金额在人民

币 300 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备计提方法：单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

项目	确定组合的依据
组合一	以应收款项的账龄作为信用风险特征划分组合
组合二	以关联方作为组合
组合三	以押金、保证金、员工借款作为组合

-采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1-2 年（含 2 年）	10	10
2-3 年（含 3 年）	30	30
3-4 年（含 4 年）	50	50
4-5 年（含 5 年）	75	75
5 年以上	100	100

-采用其他组合计提坏账准备的方法：

组合名称	计提方法
组合二：以关联方作为组合	单独测试未发现减值的，不计提坏账准备
组合三：以押金、保证金、员工借款作为组合	单独测试未发现减值的，不计提坏账准备

（3）单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试：有客观证据表明其发生了减值的；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的等。

（4）坏账准备的转回

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

（5）其他说明

除应收账款和其他应收款外的应收款项，如有客观证据表明其已发生了减值，根据其未来现金流量低于账面价值的金额，单独计提坏账准备。

3、坏账准备的转回

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

（九）存货

1、存货的类别

存货是指公司在正常生产经营过程中持有以备出售的商品，在生产和提供劳务过程中耗用的材料、物料和低值易耗品等。

2、存货的计价

存货按照购买成本进行初始计量，本公司存货主要是在生产过程中消耗的各种物料和低值易耗品，均在发出时采用一次转销法计入当期损益。

3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（十）长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的权益性投资，本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

1、投资成本

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的

初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方为取得股权付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按实际支付的购买对价作为初始投资成本。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、后续计量

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

（十一）固定资产

1、固定资产确认条件

本公司固定资产是指为提供劳务、经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产同时满足下列条件才能予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司的固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、交通运输工具、其他等。

2、固定资产折旧方法

本公司固定资产从达到预定可使用状态次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	4-5	5	19-23.75
2	房屋建筑物	20	5	4.75

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
3	运输设备	8	5	11.88
4	电子设备	3	5	31.67
5	办公设备	5	5	19

3、融资租入固定资产认定依据、计价方法

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

4、其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

（十二）在建工程

1、在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、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。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司的借款费用，包括借款利息、折价或溢价摊销、辅助费用等，发生的

借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

（十四）长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十五）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

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

（十六）预计负债

1、预计负债的确认标准

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) 该义务是本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。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十七) 收入

1、收入确认原则

(1) 销售商品

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

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可

靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、收入确认的具体方法

本公司报告期内的收入主要为物业管理服务费收入，一般按合同约定的服务期和结算期按月或按季确定收入。

（十八）政府补助

政府补助是公司从政府无偿取得的货币性资产和非货币性资产，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。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，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。

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。

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不予确认：（1）该交易不是企业合并；（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）；

公司对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；（2）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。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。

但公司对在以下交易中产生的应纳税暂时性差异不确认递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并；并且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）；

对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但同时满足下列条件的除外：（1）投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；（2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当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取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

5、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（二十）租赁

1、经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成

本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

五、会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更及影响

报告期内，本公司无重大会计政策变更事项。

2、会计估计变更及影响

报告期内，本公司无重大会计估计变更事项。

3、前期差错更正和影响

报告期内，本公司无重大前期差错更正事项。

六、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入、毛利的主要构成、变动趋势及原因

单位：元

2015 年度	收入	成本	毛利率	占营业收入百分比
主营业务收入	20,657,030.16	16,287,514.74	21.15%	100.00%
其中：物业费收入	20,657,030.16	16,287,514.74	21.15%	100.00%
其他业务收入				
合计	20,657,030.16	16,287,514.74	21.15%	100.00%
2014 年度	收入	成本	毛利率	占营业收入百分比
主营业务收入	18,705,143.50	14,242,922.25	23.86%	99.89%
其中：物业费收入	18,705,143.50	14,242,922.25	23.86%	99.89%
其他业务收入	20,287.00	16,237.00	19.96%	0.11%
合计	18,725,430.50	14,259,159.25	23.85%	100.00%

1、公司营业收入的构成、变动趋势及原因

公司的营业收入主要来自主营业务，公司主营业务比较突出。

（1）营业收入结构变化及分析

报告期内，公司的主营业务收入主要为物业费收入，2014 年度其他业务收入主要零星销售保洁用品的收入。

（2）营业收入增长趋势及分析

公司 2015 年度的营业收入较 2014 年度上升 10.32%，主要原因系公司 2015 年度向中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司提供物业服务的期限与 2014 年度向该客户提供物业服务的期限相比较长所致。

2、公司毛利的构成、毛利率的变动趋势及原因

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	毛利额	毛利	毛利额	毛利
		贡献率		贡献率
主营业务产生的毛利	4,369,515.42	100.00%	4,462,221.25	99.91%
其中：物业服务	4,369,515.42	100.00%	4,462,221.25	99.91%
其他业务产生的毛利			4,050.00	0.09%
营业收入产生的毛利合计	4,369,515.42	100.00%	4,466,271.25	100.00%

报告期内公司的毛利主要来自于物业服务收入。

项目	2015 年	2014 年
主营业务毛利率	21.15%	23.86%
其中：物业服务	21.15%	23.86%
其他业务收入毛利率		19.96%
综合毛利率	21.15%	23.85%

2015 年度物业服务的毛利率较 2014 年度有所降低，由 2014 年的 23.86% 下降到 2015 年的 21.15%，主要系公司因改制时计提员工社会保险的规模较大，导致人工成本上升所致。

3、营业收入、毛利率与同行业可比公司比较

(1) 抽取的同行业可比公司的基本情况

选取三家可比公司，均在全国中小企业股份转让系统挂牌，这三家公司的基本情况如下：

序号	名称	公司主营业务	主要竞争力
1	河南索克物业发展股份有限公司	公司主要为写字楼、住宅小区等提供物业管理服务工作。	索克物业发展股份有限公司为一级资质物业服务企业。在郑州市范围内，公司在管楼盘占本地一级资质物业管理市场份额 13.3%；在公司管理楼盘中，84%的楼盘为全项目（客服、安保、保洁、维修等综合）管理，服务质量与业务范围均优于同级企业。
2	盛全物业服务股份有限公司	物业管理及咨询，家政服务，绿化养护，建筑物室内外清洗，道路保洁	盛全物业是杭州地区较大的一家具有国家一级资质的物业服务企业，公司的竞争优势主要是专业化的物业管理服务。
3	浙江开元物业管理股份有限公司	公司主营业务系为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业经营管理服务	开元物业是杭州地区较大的一家具有国家一级资质的物业服务企业，公司的竞争优势主要是专业化与差异化的服务。

公司及子公司的主营业务是为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。

(2) 同行业可比公司主要指标分析

项目	河南索克物业发展股份有限公司 (简称“索克物业”)		盛全物业服务股份有限公司 (简称“盛全物业”)		浙江开元物业管理股份有限公司 (简称“开元物业”)	
	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度
资产总额(元)	17,502,764.91	21,634,203.85	132,716,950.63	122,810,994.66	189,638,973.54	127,329,432.14
负债总计(元)	2,960,048.70	8,603,142.10	67,537,230.26	40,774,198.85	124,382,156.56	91,797,663.82
净资产(元)	14,542,716.21	13,031,061.75	65,179,720.37	82,036,795.81	65,256,816.98	35,531,768.32
资产负债率	16.91%	39.77%	50.89%	33.20%	65.59%	72.09%
营业收入(元)	40,724,055.01	30,886,072.85	182,496,539.33	124,775,420.25	309,559,030.48	217,789,101.05
毛利率	27.67%	27.47%	29.34%	34.37%	31.80%	36.12%
净利润(元)	2,166,892.09	2,225,029.34	11,109,041.72	10,664,733.82	18,886,115.33	12,547,951.45
加权平均净资产收益率	12.41%	26.33%	16.20%	17.15%	41.11%	42.89%
流动比率(倍)	3.18	1.54	1.87	2.90	1.39	1.24

项目	河南索克物业发展股份有限公司 (简称“索克物业”)		盛全物业服务股份有限公司 (简称“盛全物业”)		浙江开元物业管理股份有限公司 (简称“开元物业”)	
	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度	2015 年末 /2015 年度	2014 年末 /2014 年度
应收账款周转率(次)	63.76	50.94	4.26	5.87	8.81	9.27
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,316,800.34	13,642,766.48	-355,044.15	-2,871,178.40	46,677,776.37	32,874,616.33
基本每股收益(元)	0.16	0.29	0.22	0.21	1.88	1.25

数据来源：公司年报

从资产规模和营业收入来看，公司 2015 年末、2014 年末的总资产分别为 14,332,294.87 元和 6,591,235.88 元，2015 年末和 2014 年末的净资产分别为 10,114,226.16 元和 4,678,782.66 元，2015 年度和 2014 年度的营业收入分别为 20,657,030.16 元和 18,725,430.50 元，与可比公司相比，公司的业务规模相对较小。

公司毛利率与可比公司相比较低，可比公司的毛利率水平处于 27.67%~36.12% 范围内，而公司毛利率水平处于 21.15%~23.85% 之间。公司毛利率相对同行业可比公司较低主要因为可比公司业务规模较大，服务项目种类较多，高附加值服务毛利率较高。

公司 2015 年度的加权平均净资产收益率约为 23.67%，高于盛全物业和索克物业，低于开元物业，主要原因系各家公司资本结构存在差异，开元物业资产负债率为 65.59%，在可比公司中处于高水平，较高的财务风险为公司带来了较高的净资产收益率，索克物业从公司规模上和资产负债率水平上与福强股份均较为接近，资产负债率基本在 30% 左右。

公司流动比率 2014 年度和 2015 年度为 3.39、2.61，高于可比公司。

综合以上指标，公司规模处于可比公司中的低水平，公司偿债能力高于可比公司，盈利能力在可比公司中处于较低水平。

4、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		2014 年
	金额	增长率(%)	金额
营业收入	20,657,030.16	10.32%	18,725,430.50
营业成本	16,287,514.74	14.22%	14,259,159.25
营业利润	1,676,994.99	19.36%	1,405,008.08

利润总额	1,860,734.63	33.71%	1,391,608.08
净利润	1,435,443.50	38.30%	1,037,936.06

公司 2015 年度的营业收入较 2014 年度上升 10.32%，主要原因系公司 2015 年度向中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司提供物业服务的期限与 2014 年度向该客户提供物业服务的期限相比较长所致。公司 2015 年度的营业利润较 2014 年度上升 19.36%，除营业收入增加导致营业利润增加外，主要系应收款项资产减值损失转回所致。公司 2015 年度的利润总额较 2014 年度上升 33.71%，除营业利润增加外，主要系企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益。

5、按区域划分公司主营业务销售收入

单位：元

地区分布	2015 年度		2014 年度	
	销售额	占比(%)	销售额	占比(%)
包头地区	2,432,300.93	11.77%	2,595,481.64	13.88%
鄂尔多斯地区	6,755,964.70	32.71%	6,623,496.56	35.41%
呼伦贝尔地区	9,806,891.46	47.47%	8,209,285.30	43.89%
阿拉善地区	1,661,873.07	8.05%	1,276,880.00	6.83%
合计	20,657,030.16	100.00%	18,705,143.50	100.00%

公司的业务来源均为内蒙古自治区，且集中于上述地区。

6、主营业务的成本构成

单位：元

项目	2015 年度		2014 年度	
	成本	占比	成本	占比
人工成本	13,244,572.16	81.32%	11,478,249.06	80.59%
外委成本	2,701,470.12	16.59%	2,250,794.78	15.80%
材料成本	324,752.50	1.99%	497,158.45	3.49%
折旧摊销	16,719.96	0.10%	16,719.96	0.12%
合计	16,287,514.74	100.00%	14,242,922.25	100.00%

公司主营业务的成本主要为人工成本，报告期内人工成本占比较为稳定。

（二）主要费用情况

项目	2015 年度	2014 年度
营业收入（元）	20,657,030.16	18,725,430.50
管理费用（元）	1,680,785.92	1,811,791.57

财务费用（元）	2,345.12	2,072.50
管理费用占营业收入比重	8.14%	9.68%
财务费用占营业收入比重	0.01%	0.01%
期间费用合计占营业收入比重	8.15%	9.69%

1、销售费用、管理费用、财务费用合计占营业收入的比重变化趋势

公司在报告期内，期间费用合计占营业收入的比重存在小幅波动，但总体变化平稳。

2、管理费用占营业收入的比重变化趋势及分析

公司管理费用 2015 年度较 2014 年度降低 7.23%，主要系公司控制日常管理费用支出所致。

管理费用明细情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	858,989.13	527,967.13
办公杂费及其他	821,796.79	1,283,824.44
合计	1,680,785.92	1,811,791.57

职工薪酬上升，原因系随着公司业务规模的扩大，管理人员增加所致。办公杂费降低主要系公司控制日常管理费用支出所致。

3、财务费用占营业收入的比重变化趋势及分析

公司财务费用主要是利息收入及银行手续费，报告期内金额较小。

七、非经常性损益情况

单位：元

序号	项目	2015 年度	2014 年度
1	非流动资产处置损益		
2	计入当期损益的政府补助		
3	企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	187,761.97	
4	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,022.33	-13,400.00
5	非经常性损益合计（影响利润总额）	183,739.64	-13,400.00
6	减：所得税影响数	45,934.91	-3,350.00
7	非经常性损益净额（影响净利润）	137,804.73	-10,050.00
8	其中：归属于少数股东的非经常损益		
9	扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	1,297,638.77	1,047,986.06

“企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益”系公司于 2015 年 12 月 28 日非同一控制下合并取得子公司包头市健坤物业服务有限公司所致。

公司报告期内年营业外支出情况如下：

项目（单位：元）	2015 年度	2014 年度
员工受伤赔偿	2,375.00	8,000.00
社保滞纳金	2,647.33	
机动车违章罚款		5,400.00
合计	5,022.33	13,400.00

其中报告期内的员工受伤赔偿情况如下：（1）2014 年 8 月，公司一名保洁员工在包头市移动九星营业厅进行保洁工作时因下楼梯时滑倒受伤骨折，公司于 2014 年 8 月和 9 月分别向其支付 3,000.00 元和 5,000.00 元的工伤赔偿款；（2）2015 年 6 月，公司一名财务员工在工作途中因车祸受伤，公司于 2015 年 6 月向其支付医药赔偿款 2,375.00 元。这两起工伤事故后续未涉及诉讼和仲裁。

公司已建立了相应的工作管理制度和服务制度，并在员工培训前对员工进行适岗培训，一直在强化安全服务意识。前述两起事件具有偶发性，不属于因公司流程不规范造成的情形，亦不属于公司违反国家有关安全生产法律法规或者存在重大安全隐患而造成的事故。

公司在上述两起工伤事故发生后，及时安排员工就诊治疗，并对工伤发生的原因及时进行调查和分析，并对造成工伤的隐患（如营业厅楼梯和车辆）进行排查或修理，并及时对员工的治疗给予工伤赔偿。

八、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

（一）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率%
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2

（二）企业所得税

公司名称	税率	备注
福强股份	25%	公司 2014 年、2015 年 1-9 月企业所得税采取核定征收，按照收入总额的 8% 计算应纳税所得额。公司于 2015 年 7 月将注册地由鄂尔多斯市东胜区迁至包头市昆都仑区，并于 2015 年 10 月完成在鄂尔多斯市东胜区的企业所得税清算并注销税务登记。公司于 2015 年 10 月在包头市昆都仑区进行税务登记，并开始按照查账征收企业所得税，2015 年 10-12 月按查账征收所得税。
健坤物业	20%	所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

（三）税收优惠情况

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第 92 条，公司之全资子公司包头市健坤物业服务有限公司符合小型微利企业标准，按照《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税【2015】99 号），其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

九、公司最近两年主要资产情况

（一）货币资金

单位：元

项目	2015.12.31	2014.12.31
现金：	9,723.26	10,248.43
银行存款：	1,771,183.29	139,206.82
其他货币资金：		
合计	1,780,906.55	149,455.25

公司 2015 年末银行存款较 2014 年末增幅较大，主要原因系公司 2015 年内增资 400 万元。

（二）应收账款

1、应收账款明细情况

单位：元

类别	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款				
按组合计提减值准备的应收账款	1,268,727.37	100.00	63,436.37	100.00
其中：账龄组合	1,268,727.37	100.00	63,436.37	100.00
关联方组合				
单项金额虽不重大但单独计提坏账的应收账款				
合计	1,268,727.37	100.00	63,436.37	100.00

续上表

单位：元

类别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提减值准备的应收账款	1,358,221.14	100.00	67,911.06	100.00
其中：账龄组合	1,358,221.14	100.00	67,911.06	100.00
关联方组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账的应收账款	-	-	-	-
合计	1,358,221.14	100.00	67,911.06	100.00

2015 年末应收账款期末余额较 2014 年末保持稳定，原因系公司客户和回款周期均较为稳定。

2、应收账款金额前五名单位情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)	坏账准备
中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	非关联	559,505.40	1 年以内	44.10	27,975.27
中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	非关联	261,953.70	1 年以内	20.65	13,097.69
中国移动内蒙古有限公司包头分公司	非关联	228,676.31	1 年以内	18.02	11,433.82
包头生态工业（铝业）园区开发有限公司	非关联	99,165.66	1 年以内	7.81	4,958.28
包头市九原区哈林格尔中心卫生院	非关联	32,960.00	1 年以内	2.60	1,648.00
合计		1,182,261.07		93.18	59,113.05

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)	坏账准备
中国移动内蒙古有限公司鄂尔多斯分公司	非关联方	565,505.40	1 年以内	41.64%	28,275.27
中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司	非关联方	546,320.48	1 年以内	40.22%	27,316.02
中国移动内蒙古有限公司阿拉善分公司	非关联方	116,080.00	1 年以内	8.55%	5,804.00
包头生态工业（铝业）园区开发有限公司	非关联方	98,291.66	1 年以内	7.24%	4,914.58
中国移动内蒙古有限公司包头分公司	非关联方	32,023.60	1 年以内	2.36%	1,601.18
合计		1,358,221.14		100.00	67,911.06

2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日公司前五大单位应收账款余额分别占当期应收账款总额的 93.18% 和 100.00%，占当期营业收入的比例分别为 5.72% 和 7.25%。

报告期末，公司前五大单位应收账款余额的账龄均在 1 年以内，公司对大客户的应收账款控制情况良好，不存在逾期未收回的情况。

3、报告期各期末，公司应收账款中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（三）预付账款

1、预付账款按账龄列示

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	154,175.00	100.00%	69,718.80	100.00
合计	154,175.00	100.00%	69,718.80	100.00

2、预付账款金额前五名单位情况

（1）截至 2015 年 12 月 31 日，预付账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	未结算原因
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	非关联方	100,000.00	1 年以内	审计未完成

包头佳禾电梯有限责任公司	非关联方	20,175.00	1 年以内	合同尚未履行完毕
北京国融兴华资产评估有限责任公司	非关联方	15,000.00	1 年以内	评估未完成
北京新世纪检验认证有限公司	非关联方	10,000.00	1 年以内	检验未完成
内蒙古昆峰律师事务所	非关联方	9,000.00	1 年以内	法律服务未结束
合计		154,175.00		

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日, 预付账款金额前五名情况如下:

单位: 元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	未结算原因
呼伦贝尔市挚诚人力资源服务有限责任公司	非关联方	69,218.80	1 年以内	合同尚未履行完毕
预付员工服装款	非关联方	500.00	1 年以内	合同尚未履行完毕
合计		69,718.80		

3、报告期各期末, 公司预付账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项

(四) 其他应收款

1、其他应收款按账龄列示

单位: 元

类别	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款				
按组合计提减值准备的应收账款	7,888,605.48	100.00		
其中: 账龄组合				
关联方组合	7,349,287.40	93.16		
押金、保证金、员工借款组合	539,318.08	6.84		
单项金额虽不重大但单独计提坏账, 账的应收账款				
合计	7,888,605.48	100.00		

续上表

类别	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款				

按组合计提减值准备的应收账款	5,113,680.86	100.00	132,000.00	100.00
其中：账龄组合	1,320,000.00	25.81	132,000.00	100.00
关联方组合	3,768,672.71	73.70		
押金、保证金、员工借款组合	25,008.15	0.49		
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款				
合计	5,113,680.86	100.00	132,000.00	100.00

公司其他应收款主要包括股东借款及投标保证金，其他应收款 2015 年末较 2014 年末上升，原因主要系股东借款上升所致。

2、其他应收款金额前五名单位情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
孙国庆	关联方	往来款	6,475,287.40	1 年以内	82.08	
内蒙古智丰科技发展有限公司	关联方	往来款	874,000.00	1 年以内 1-2 年	11.08	
公诚管理咨询公司第六分公司	非关联方	投标保证金	400,000.00	1 年以内	5.07	
代交职工社保	公司员工	代付社保	68,386.08	1 年以内	0.87	
德汇工程管理公司内蒙分公司	非关联方	投标保证金	30,000.00	1 年以内	0.38	
合计			7,847,673.48		99.48	

截至 2016 年 4 月 10 日，应收孙国庆和内蒙古智丰科技发展有限公司的款项合计 7,349,287.40 元，均已收回。

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
孙国庆	关联方	往来款	2,313,743.71	1 年以内	45.25	
陈俊生	非关联方	往来款	1,320,000.00	1-2 年	25.81	132,000.00
包头市威正机动车	关联方	往来款	950,965.00	1 年以内	18.60	

单位名称	与公司关系	款项性质	余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备
检测有限公司						
内蒙古智丰科技发展有限公司	关联方	往来款	463,834.00	1 年以内	9.07	
鄂尔多斯雅馨物业管理公司	关联方	往来款	35,800.00	1 年以内	0.70	
合计			5,084,342.71		99.43	132,000.00

3、报告期各期末，公司其他应收款中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（1）2015 年期末

名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)
孙国庆	公司实际控制人	往来款	6,475,287.40	1 年以内	82.08
内蒙古智丰科技发展有限公司	公司实际控制人控制的企业	往来款	874,000.00	1 年以内 1-2 年	11.08
合计			7,349,287.40		93.16

（2）2014 年期末

名称	与公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)
孙国庆	公司实际控制人	往来款	2,313,743.71	1 年以内	45.25
包头市威正机动车检测有限公司	公司实际控制人控制的企业	往来款	950,965.00	1 年以内	18.60
内蒙古智丰科技发展有限公司	公司实际控制人控制的企业	往来款	463,834.00	1 年以内	9.07
鄂尔多斯雅馨物业管理公司	曾为实际控制人控制的其他企业，目前实际控制人妻子的哥哥张龙持股 9.09% 并任执行董事、总经理、法定代表人	往来款	35,800.00	1 年以内	0.70
包头市同恒汽车贸易有限公司	公司实际控制人控制的企业	往来款	4,330.00	1 年以内	0.08
合计			3,768,672.71		73.70

（五）固定资产及折旧

1、固定资产情况

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、账面原值合计：	94,400.00	3,286,502.78	-	3,380,902.78
房屋建筑物		2,119,250.00		2,119,250.00
机器设备	77,000.00	26,437.78		103,437.78
运输工具		1,131,700.00		1,131,700.00
电子及其他设备	17,400.00	9,115.00		26,515.00
二、累计折旧合计：	44,306.88	49,138.16	-	93,445.04
房屋建筑物		16,777.40		16,777.40
机器设备	35,987.29	20,761.86		56,749.15
运输工具		6,310.58		6,310.58
电子及其他设备	8,319.59	5,288.32		13,607.91
三、减值准备合计				
房屋建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
四、账面价值合计	50,093.12	-	-	3,287,457.74
房屋建筑物	-			2,102,472.60
机器设备	41,012.71			46,688.63
运输工具	-			1,125,389.42
电子及其他设备	9,080.41			12,907.09

(续)

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
一、账面原值合计：	88,900.00	5,500.00	-	94,400.00
房屋建筑物				
机器设备	77,000.00			77,000.00
运输工具				
电子及其他设备	11,900.00	5,500.00		17,400.00
二、累计折旧合计：	24,044.96	20,261.92	-	44,306.88
房屋建筑物				
机器设备	20,103.29	15,884.00		35,987.29
运输工具				
电子及其他设备	3,941.67	4,377.92		8,319.59
三、减值准备合计	-	-	-	-
房屋建筑物				

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
四、账面价值合计	64,855.04	-	-	50,093.12
房屋建筑物	-			-
机器设备	56,896.71			41,012.71
运输工具	-			-
电子及其他设备	7,958.33			9,080.41

2、报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，未计提减值准备；公司无暂时闲置或者持有待售的固定资产。

截止 2015 年 12 月 31 日，公司“固定资产—房屋建筑物”因购买的房产未完成消防验收暂未取得房屋产权证书。购买的别克（车牌号：蒙 BD5688）汽车的车辆行驶证产权所有人于 2016 年 2 月 5 日变更为本公司。除上述两项资产外，截止 2015 年 12 月 31 日，公司无未取得权属证明的固定资产。

3、报告期内，公司无通过融资租赁租入的固定资产。

4、报告期末，公司的固定资产所有权不存在受到限制的情形。

（六）资产减值准备情况

1、资产减值准备实际计提情况

单位：元

项目	2015 年	2014 年度
坏账损失	-147,404.29	199,911.06
合计	-147,404.29	199,911.06

2、资产减值准备余额情况

单位：元

项目	2015 年末	2014 年末
坏账准备	63,436.37	199,911.06
合计	63,436.37	199,911.06

（七）递延所得税资产

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
递延所得税资产		

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款计提坏账准备形成	15,859.10	16,977.77
其他应收款计提坏账形成		33,000.00
合计	15,859.10	49,977.77

十、公司最近两年主要负债情况

（一）短期借款

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款	1,450,000.00	
合计	1,450,000.00	

短期借款为全资子公司包头市健坤物业服务股份有限公司的 1 笔流动资金借款，借款单位：交通银行股份有限公司包头红星支行，借款期限：2015 年 4 月 21 日至 2016 年 4 月 20 日，该贷款为政府全额贴息贷款。

该借款分别由股东孙国庆以房产证编号为“包房权证青字 479752 号”的房产，股东孙国庆之爱人张丽以房产证编号为“包房权证号昆字第 448997 号”、“包房权证青字 557333 号”的房产共三套房产进行抵押；同时由孙国庆与张丽以家庭财产提供连带责任保证。

截止 2015 年 12 月 31 日，公司不存在已到期未偿还的短期借款。

（二）应付账款

1、应付账款账龄分析

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面原值	比例(%)	账面原值	比例(%)
1 年以内	244,593.48	100.00	221,008.40	100.00
合计	244,593.48	100.00	221,008.40	100.00

报告期内各期末应付账款余额变动较小，原因系与相关供应商之间的业务较为稳定。

2、应付账款余额前五名的情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	账龄	占应付账款总额比例(%)
呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司	非关联方	217,379.72	1 年以内	88.87
呼伦贝尔市挚诚人力资源服务有限责任公司	非关联方	13,843.76	1 年以内	5.66
李爱国	非关联方	13,370.00	1 年以内	5.47
合计		244,593.48		100.00

呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司系向本公司提供物业保安服务的供应商。

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	账龄	占应付账款总额比例(%)
呼伦贝尔市海拉尔区鑫蒙保安服务有限公司	非关联方	221,008.40	1 年以内	100.00
合计		221,008.40		100.00

3、报告期各期末，应付账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(三) 预收款项

1、预收账款账龄分析

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面原值	比例(%)	账面原值	比例(%)
1 年以内	100,470.00	100.00		
合计	100,470.00	100.00		

2、截至 2015 年 12 月 31 日，预收账款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	账龄	占预收账款总额比例(%)
内蒙古自治区包头市昆都仑区地方税务局	非关联方	100,470.00	1 年以内	100.00
合计		100,470.00		100.00

预收账款系本公司预收内蒙古自治区包头市昆都仑区地方税务局的物业费。

3、报告期各期末，预收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（四）应付职工薪酬

单位：元

年度	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2015 年	一、短期薪酬	988,128.85	13,324,124.72	12,892,880.29	1,419,373.28
	二、离职后福利-设定提存计划	149,430.00	1,037,518.62	731,080.72	455,867.90
	三、辞退福利				
	四、一年内到期的其他福利				
	合计	1,137,558.85	14,361,643.34	13,623,961.01	1,875,241.18
2014 年	一、短期薪酬	573,037.00	11,357,861.89	10,942,770.04	988,128.85
	二、离职后福利-设定提存计划		650,310.30	500,880.30	149,430.00
	三、辞退福利				
	四、一年内到期的其他福利				
	合计	573,037.00	12,008,172.19	11,443,650.34	1,137,558.85

其中短期薪酬如下：

年度	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2015 年	1、工资、奖金、津贴和补贴	927,111.85	12,734,118.36	12,450,193.38	1,211,036.83
	2、职工福利费		86,874.00	86,874.00	
	3、社会保险费	61,017.00	503,132.36	355,812.91	208,336.45
	其中：医疗保险费	61,017.00	431,808.06	317,799.83	175,025.23
	工伤保险费		27,444.37	17,850.97	9,593.4
	生育保险费		43,879.93	20,162.11	23,717.82
	4、住房公积金				
	5、工会经费和职工教育经费				
	6、短期带薪缺勤				
	7、短期利润分享计划				

年度	项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	合计	988,128.85	13,324,124.72	12,892,880.29	1,419,373.28
2014 年	1、工资、奖金、津贴和补贴	573,037.00	11,032,132.47	10,678,057.62	927,111.85
	2、职工福利费		15,835.50	15,835.50	
	3、社会保险费		309,893.92	248,876.92	61,017.00
	其中：医疗保险费		276,005.92	214,988.92	61,017.00
	工伤保险费		16,524.65	16,524.65	
	生育保险费		17,363.35	17,363.35	
	4、住房公积金				
	5、工会经费和职工教育经费				
	6、短期带薪缺勤				
	7、短期利润分享计划				
	合计	573,037.00	11,357,861.89	10,942,770.04	988,128.85

（五）应交税费

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
企业所得税	292,646.54	69,215.86
营业税	174,610.32	33,209.75
城市维护建设税	12,264.70	2,365.07
教育税附加	5,737.20	996.52
地方教育税附加	40,832.90	18,035.32
水利建设基金	8.90	-75.23
合计	526,100.56	123,747.29

（六）其他应付款

1、账龄分析

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面原值	比例(%)	账面原值	比例(%)
1 年以内	18,107.96	100.00	352,738.68	82.01
1 至 2 年			77,400.00	17.99
合计	18,107.96	100.00	430,138.68	100.00

其他应付款余额 2015 年末较上年期末减少，原因系公司清理关联方往来款所致。

报告期内，公司其他应付款按照性质列示如下：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
个人借款	18,107.96	103,784.80
往来款		326,353.88
合计	18,107.96	430,138.68

2、其他应付款余额前五名的情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	账龄	占其他应付款总额比例(%)
张丽	实际控制人孙国庆的妻子	18,107.96	1 年以内	100.00
合计		18,107.96		100.00

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与公司关系	余额	账龄	占其他应付款总额比例(%)
包头市健坤物业服务有 限公司	曾为实际控制人控制的其他企业，目前为公司的全资子公司	125,596.88	1 年以内	29.20
包头市铭鹏汽车贸易有 限公司	实际控制人控制的其他企业	123,357.00	1 年以内	28.68
张丽	实际控制人孙国庆的妻子	103,784.80	1 年以内	24.13
包头市广丰汽车销售服 务有限公司	实际控制人控制的其他企业	77,400.00	1-2 年	17.99
合计		430,138.68		100.00

3、报告期各期末，其他应付款余额均为关联方款项，详见上述表格。

十一、公司最近两年主要股东权益情况

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本	7,000,000.00	3,000,000.00
资本公积		
盈余公积	258,936.25	134,168.10
未分配利润	2,855,289.91	1,544,614.56
合计	10,114,226.16	4,678,782.66

股本的具体变化详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、股本的形成及其变化情况”的内容。

十二、关联方、关联方关系及关联交易

（一）公司关联方及关联方关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，报告期内公司主要关联方和关联关系如下：

关联关系	关联方	备注
公司控股股东、实际控制人	孙国庆	持有公司 57.14%股份
持股公司 5%以上股份的股东	任彩霞	持有公司 20.43%股份
公司子公司	包头市健坤物业服务有限公司	曾为实际控制人控制的其他企业，目前为公司的全资子公司
公司控股股东、实际控制人控制的其他企业	包头市铭鹏汽车贸易有限公司	孙国庆持股 80%，孙国庆妻子的父亲张学章持股 20%
	内蒙古智丰科技发展有限公司	孙国庆持股 80%，胡明杰持股 20%
	包头市广丰汽车销售服务有限公司	孙国庆持股 40%
	包头市威正机动车检测有限公司	孙国庆持股 50%，孙国庆妻子的哥哥张龙持股 30%，李福虹持股 20%
公司董事、监事、高级管理人员	孙国庆	董事长
	孙国东	董事
	李福虹	董事
	刘巍巍	董事、总经理、董事会秘书
	贾伟	董事、财务总监
	塔娜	监事会主席
	胡明杰	监事
	李建霞	监事
公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的企业	鄂尔多斯市八达通信器材有限责任公司	曾为实际控制人及其妻子共同控制的其他企业，目前为孙国东的妻子李孚担任总经理、法定代表人的企业
	鄂尔多斯市东胜区雅馨物业管理有限责任公司	曾为实际控制人控制的其他企业，目前孙国庆妻子的哥哥张龙持股 9.09%并任执行董事、总经理、法定代表人
	包头市锦宏贸易有限责任公司	董事李福虹控制的企业
	包头市同恒汽车贸易有限公司	孙国庆妻子张丽持股 40%，目前正在注销中
与公司发生关联交易的其他关联方	张丽	孙国庆妻子
	李福英	孙国庆妻子的母亲
	张学章	孙国庆妻子的父亲

（二）关联方交易及其合规性、公允性分析

1、经常性关联交易

公司报告期未发生经常性关联交易。

2、偶发性关联交易

（1）关联租赁

2015 年，健坤物业与张丽签订房屋租赁协议，由健坤物业承租张丽位于包头市昆区钢铁大街 17 号街坊 54 号国贸大厦-1217 的房屋，房屋面积为 48.15 平方米，年租金为 12,000 元，租赁期限为 2015 年 6 月 15 日至 2016 年 6 月 14 日。

2013 年，福强有限与孙国庆签订房屋租赁协议，由福强有限免费承租孙国庆位于包头市青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203 的房屋。2015 年 10 月，福强有限因经营需要购买了该处房屋，福强有限与孙国庆之间的房屋租赁协议自然终止。

（2）关联方资金往来

① 资金往来的性质、原因及用途

报告期内，公司与关联方因日常运营过程中为代垫代付和临时资金周转的原因存在资金拆借情形，不构成商业行为。

② 关联交易的具体情况

报告期内，公司存在资金拆借情形，具体情况如下：

单位：元

关联方名称（姓名）	项目	2015 年度	2014 年度
孙国庆	拆入	18,822,259.00	5,939,691.39
	拆出	19,290,399.31	4,660,259.39
内蒙古智丰科技发展有限公司 ¹	拆入	85,249.40	23,145.40
	拆出	495,415.40	185,917.40
包头市威正机动车检测有限公司	拆入	940,965.00	14,035.00
	拆出	0.00	0.00
鄂尔多斯市东胜区雅馨物业管理有限责任公司	拆入	126,000.00	40,000.00
	拆出	90,200.00	30,800.00
包头市同恒汽车贸易有限公司	拆入	4,330.00	0.00
	拆出	0.00	1,630.00
包头市铭鹏汽车贸易有限公司	拆入	450,920.00	1,313,000.00
	拆出	574,277.00	1,091,887.00

包头市广丰汽车销售服务有限公司	拆入	183,755.00	0.00
	拆出	261,155.00	0.00
张丽	拆入	119,000.00	520,000.00
	拆出	222,784.80	210,190.00
包头市健坤物业服务有限公司 ²	拆入	1,527,000.00	419,000.00
	拆出	352,596.88	540,050.00

备注 1：公司与内蒙古智丰科技发展有限公司的资金拆借包括公司委托内蒙古智丰科技发展有限公司代缴员工社保的资金情况，其中 2014 年和 2015 年的代缴员工社保金额分别为 23,145.40 元和 85,249.40 元；

备注 2：公司于 2015 年 12 月收购健坤物业，从 2015 年 12 月 31 日起，公司与健坤物业之间的资金拆借不再视为关联交易。

上述资金拆借构成了关联方对公司的资金占用，但在申报材料前已经归还完毕。《贷款通则》系由中国人民银行依据《中华人民共和国商业银行法》等有关法律规定，制定的规范借款人与在中国境内设立的经营贷款业务的中资金融机构等贷款人之间贷款行为的部门规章，而公司不属于《贷款通则》中规定的金融机构。《贷款通则》中贷款是指“贷款人对借款人提供的并按约定的利率和期限还本付息的货币资金。”而公司和关联方之间的资金拆借未针对占款约定利息和期限，不属于贷款通则规范的贷款行为，因此不构成企事业单位擅自发放贷款。综上所述，报告期内公司于关联方发生的资金拆借行为不适用《贷款通则》的相关规定。

③关联资金拆借履行的程序及利息

有限公司阶段，公司内控制度较为薄弱，关联方从公司拆借资金未履行相应的内部程序，因为未约定利息情况，也因此未签署协议。经综合测算，上述资金拆借应收利息情况如下表，上述资金拆借未收取资金占用费不会对公司的财务状况造成重大不利影响。

项目	2015 年度	2014 年度
应收利息（元）	159,545.59	263,705.81
利润总额（元）	1,860,734.63	1,391,608.08
应收利息/利润总额（%）	8.57%	18.95%

备注：资金使用费按照银行同期一年期贷款利率*借款金额*实际占用天数计算。

④ 资金控制制度

股份公司阶段，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的发生，公司通过制定《公司章程》、《关联交易管理制度》等内控制度对公司资金、资产及其他资源的使用、决策权限和程序等内容作出了

具体规定，股份公司阶段的关联资金往来已按照公司规章制度履行了必要的程序。

⑤ 期后的关联方资金拆借情况

公司期后关联方资金占款的情况列示如下：

单位：元

项目名称	2015年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2016年6月25日
孙国庆	6,475,287.40	2,372,500.00	8,847,787.40	-
内蒙古智丰科技发展有限公司	874,000.00	3,560.95	877,560.95	-

孙国庆及其控制的内蒙古智丰科技发展有限公司已于2016年4月8日前以银行转账方式全部归还所欠占款。2016年4月8日以后，公司不存在关联方资金拆借情形。

⑥ 关联资金往来明细情况

A、孙国庆与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-23	247,800.00	-
2014-02-07	1,500.00	-
2014-02-20	-	90,000.00
2014-03-03	-	50,000.00
2014-03-12	-	7,300.00
2014-04-01	10,000.00	-
2014-04-18	151,485.39	-
2014-04-28	10,000.00	-
2014-04-28	-	5,000.00
2014-05-12	30,000.00	-
2014-05-15	40,106.00	-
2014-05-23	24,600.00	-
2014-05-30	10,000.00	-
2014-06-11	10,000.00	-
2014-06-18	-	80,000.00
2014-06-18	20,000.00	-
2014-06-19	-	9,000.00
2014-06-26	22,000.00	-
2014-07-03	10,000.00	-
2014-07-04	300,000.00	-
2014-07-04	-	300,000.00
2014-07-18	100,000.00	-
2014-07-29	-	900,000.00

日期	关联方借款	关联方还款
2014-08-05	640,000.00	-
2014-08-08	410,000.00	-
2014-08-22	-	185,000.00
2014-08-29	-	10,000.00
2014-09-25	15,000.00	-
2014-10-14	37,900.00	-
2014-10-24	-	70,000.00
2014-10-28	-	1,000,000.00
2014-10-30	200,000.00	-
2014-11-06	815,000.00	-
2014-11-10	211,600.00	-
2014-11-10	-	200,000.00
2014-11-12	-	300,000.00
2014-11-12	305,000.00	-
2014-12-01	980,000.00	-
2014-12-02	-	700,000.00
2014-12-05	100,000.00	-
2014-12-08	7,700.00	-
2014-12-09	-	20,759.39
2014-12-11	215,000.00	-
2014-12-21	-	5,600.00
2014-12-24	-	500,000.00
2014-12-26	1,000,000.00	-
2014-12-29	-	200,000.00
2014-12-31	15,000.00	-
2014-12-31	-	27,600.00
2015-01-15	-	40,000.00
2015-01-22	-	238,000.00
2015-01-26	-	505,000.00
2015-01-26	10,000.00	-
2015-01-28	-	15,500.00
2015-01-29	-	108,000.00
2015-01-29	337,400.00	-
2015-02-02	800,000.00	-
2015-02-04	-	800,000.00
2015-02-05	40,000.00	-
2015-02-06	73,200.00	-
2015-02-09	400,000.00	-
2015-02-10	5,500.00	-
2015-02-11	-	450,000.00
2015-02-12	200,000.00	-

日期	关联方借款	关联方还款
2015-03-06	-	100,000.00
2015-03-11	6,864.00	-
2015-03-11	500,000.00	-
2015-03-13	-	200,000.00
2015-03-13	500,000.00	-
2015-03-16	-	250,000.00
2015-03-19	-	400,000.00
2015-03-20	500,000.00	-
2015-03-27	-	92,000.00
2015-04-13	-	300,000.00
2015-04-14	-	100,000.00
2015-04-14	190,000.00	-
2015-04-28	-	50,000.00
2015-04-30	50,000.00	-
2015-04-30	-	420,000.00
2015-04-30	12,910.00	-
2015-05-04	-	100,000.00
2015-05-04	250,000.00	-
2015-05-06	20,000.00	-
2015-05-06	144,000.00	-
2015-05-14	70,000.00	-
2015-05-14	67,500.00	-
2015-05-18	-	170,000.00
2015-05-18	2,085.00	-
2015-05-20	-	130,000.00
2015-05-20	-	94,200.00
2015-05-22	60,000.00	-
2015-05-22	-	61,000.00
2015-05-27	20,000.00	-
2015-05-29	50,000.00	-
2015-06-03	180,000.00	-
2015-06-03	139,000.00	-
2015-07-09	800,000.00	-
2015-07-13	-	700,000.00
2015-07-14	5,000.00	-
2015-07-21	200.00	-
2015-07-22	5,000.00	-
2015-07-23	100,000.00	-
2015-08-14	390,000.00	-
2015-08-18	-	1,130,000.00
2015-08-25	740,000.00	-

日期	关联方借款	关联方还款
2015-08-31	-	886.00
2015-08-31	-	42,818.00
2015-08-31	5,000.00	-
2015-09-15	850,000.00	-
2015-09-21	20,000.00	-
2015-09-25	-	900,000.00
2015-09-29	-	32,648.00
2015-09-30	-	46,000.00
2015-10-14	-	850,000.00
2015-10-15	1,300,000.00	-
2015-10-17	-	8,482.00
2015-10-27	-	9,511.60
2015-10-28	-	19,088.71
2015-10-29	-	300,000.00
2015-10-31	-	4,284.00
2015-10-31	-	2,119,250.00
2015-10-31	-	5,261.00
2015-10-31	-	20,000.00
2015-11-02	4,000,000.00	-
2015-11-17	-	200.00
2015-11-17	-	839.00
2015-11-17	-	3,254.00
2015-11-17	-	5,300.00
2015-11-17	-	9,600.00
2015-11-17	-	57,860.00
2015-11-17	-	1,081.00
2015-11-18	-	20,000.00
2015-11-19	-	40,000.00
2015-11-20	-	4,544,285.00
2015-11-20	4,367,000.00	-
2015-11-30	-	4,600.00
2015-11-30	-	20,000.00
2015-11-30	-	1,373.00
2015-12-14	11,600.00	-
2015-12-17	-	3,898.00
2015-12-17	-	200.00
2015-12-17	-	6,869.00
2015-12-25	-	275,000.00
2015-12-25	-	604.00
2015-12-28	-	2,350,000.00
2015-12-30	-	1,130,000.00

日期	关联方借款	关联方还款
2015-12-30	1,600,000.00	-
2015-12-31	-	444.00
2015-12-31	-	300.00
2015-12-31	-	2,763.00
2016-01-04	3,000.00	
2016-01-04	12,000.00	
2016-01-05	12,000.00	
2016-01-05	60,000.00	
2016-01-08	50,000.00	
2016-01-09	300,000.00	
2016-01-11	20,000.00	
2016-01-14	21,000.00	
2016-01-15	50,000.00	
2016-01-21	38,000.00	
2016-01-29		2,095.50
2016-01-29		1,208.00
2016-01-29		3,130.20
2016-01-29		2,350.00
2016-01-29	125,000.00	
2016-02-01		1,606.00
2016-02-04		500.00
2016-02-14	46,800.00	
2016-02-16		600.00
2016-02-22	20,200.00	
2016-02-23	8,000.00	
2016-02-24		1,000.00
2016-02-25		10,000.00
2016-02-27		2,000.00
2016-02-29		100,000.00
2016-03-01	30,000.00	
2016-03-01	12,000.00	
2016-03-07	1,000.00	
2016-03-07		100,000.00
2016-03-07		600,000.00
2016-03-09	10,000.00	
2016-03-09	90,000.00	
2016-03-09	110,000.00	
2016-03-10	31,000.00	
2016-03-10		425.00
2016-03-10	600,000.00	
2016-03-11	12,000.00	

日期	关联方借款	关联方还款
2016-03-15	36,500.00	
2016-03-15	50,000.00	
2016-03-15	50,000.00	
2016-03-15	10,000.00	
2016-03-15	50,000.00	
2016-03-16		400,000.00
2016-03-17		2,575.00
2016-03-17		1,105.00
2016-03-17		889.00
2016-03-18	70,000.00	
2016-03-18	50,000.00	
2016-03-18	50,000.00	
2016-03-21	70,000.00	
2016-03-21		500,000.00
2016-03-21	100,000.00	
2016-03-24	26,000.00	
2016-03-28		917.00
2016-03-28		3,519.00
2016-03-28		2,859.00
2016-03-30		200,000.00
2016-03-31	48,000.00	
2016-04-01		168,000.00
2016-04-08		495,300.00
2016-04-08		66,200.00
2016-04-08		4,835,692.00
2016-04-08	100,000.00	
2016-04-08		1,345,816.70

B、智丰科技与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-16	250.00	-
2014-01-27	100,000.00	-
2014-02-20	200.00	-
2014-03-24	200.00	-
2014-04-25	60,000.00	-
2014-04-28	200.00	-
2014-05-28	300.00	-
2014-06-13	-	2,494.74
2014-06-13	2,494.74	-
2014-06-24	200.00	-
2014-07-08	-	3,442.11

日期	关联方借款	关联方还款
2014-07-08	3,442.11	-
2014-07-29	200.00	-
2014-08-07	-	4,589.48
2014-08-07	4,589.48	-
2014-08-26	200.00	-
2014-09-04	-	4,589.48
2014-09-04	4,589.48	-
2014-09-24	200.00	-
2014-10-10	-	3,442.11
2014-10-10	3,442.11	-
2014-10-29	220.00	-
2014-11-07	-	2,292.74
2014-11-07	2,294.74	-
2014-11-30	300.00	-
2014-12-31	-	2,294.74
2014-12-31	300.00	-
2014-12-31	2,294.74	-
2015-01-19	-	4,589.48
2015-01-19	4,589.48	-
2015-01-27	300.00	-
2015-02-13	200.00	-
2015-02-16	-	4,589.48
2015-02-16	4,589.48	-
2015-03-25	-	4,589.48
2015-03-25	4,589.48	-
2015-04-25	-	4,862.48
2015-04-25	4,862.48	-
2015-05-14	-	6,078.10
2015-05-14	6,078.10	-
2015-06-19	-	8,489.48
2015-06-19	8,489.48	-
2015-06-30	300.00	-
2015-07-14	-	8,287.00
2015-07-14	8,287.00	-
2015-08-06	820.00	-
2015-08-11	1,181.60	-
2015-08-12	-	8,287.00
2015-08-12	8,287.00	-
2015-08-25	300.00	-
2015-09-21	8,287.00	-
2015-09-25	50,000.00	-

日期	关联方借款	关联方还款
2015-09-29	-	8,287.00
2015-10-09	357,064.40	-
2015-10-20	8,287.00	-
2015-10-29	-	8,287.00
2015-11-10	9,451.45	-
2015-11-19	-	9,451.45
2015-12-11	9,451.45	-
2015-12-11	-	9,451.45
2016-01-20	1,187.50	
2016-02-01		874,000.00
2016-02-15		1,173.45
2016-02-15	1,173.45	
2016-03-18	1,200.00	
2016-03-19		1,173.45
2016-03-19		1,214.05

C、包头市威正机动车检测有限公司与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-27	-	4,795.00
2014-04-16	-	5,880.00
2014-07-24	-	3,360.00
2015-10-08	-	950,965.00

D、鄂尔多斯市东胜区雅馨物业管理有限责任公司与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-28	5,800.00	-
2014-03-05	-	10,000.00
2014-04-09	-	10,000.00
2014-04-25	-	20,000.00
2014-05-16	15,000.00	-
2014-11-24	10,000.00	-
2015-02-15	20,200.00	-
2015-03-16	20,000.00	-
2015-04-27	-	20,000.00
2015-05-05	50,000.00	-
2015-06-29	-	70,000.00
2015-10-10	-	36,000.00

E、包头市同恒汽车贸易有限公司与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-10	700.00	-

日期	关联方借款	关联方还款
2014-04-14	180.00	-
2014-07-09	500.00	-
2014-09-11	200.00	-
2014-10-24	50.00	-
2015-10-19	-	4,330.00

F、包头市铭鹏汽车贸易有限公司与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-03	-	20,000.00
2014-01-10	-	70,000.00
2014-01-14	-	20,000.00
2014-01-23	-	247,800.00
2014-02-21	-	10,000.00
2014-02-27	-	87.00
2014-03-13	40,000.00	-
2014-03-21	-	96,000.00
2014-04-17	30,000.00	-
2014-05-12	60,000.00	-
2014-06-18	50,000.00	-
2014-07-18	40,000.00	-
2014-08-08	10,000.00	-
2014-09-01	-	20,000.00
2014-09-09	58,000.00	-
2014-10-15	700,000.00	-
2014-10-17	-	8,000.00
2014-10-22	200,000.00	-
2014-11-14	65,000.00	-
2014-11-18	-	400,000.00
2014-11-19	-	200,000.00
2014-12-19	60,000.00	-
2015-01-13	-	390,920.00
2015-01-15	50,000.00	-
2015-02-04	60,000.00	-
2015-03-31	60,000.00	-
2015-04-13	60,000.00	-
2015-05-22	60,000.00	-
2015-06-04	60,000.00	-
2015-08-10	123,000.00	-
2015-10-09	41,277.00	-
2015-10-12	60,000.00	-
2015-10-30	-	60,000.00

G、包头市广丰汽车销售服务有限公司与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2015-01-23	-	50,035.00
2015-02-09	-	99,720.00
2015-03-31	-	34,000.00
2015-10-09	261,155.00	-

H、张丽与公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-03	9,000.00	-
2014-01-21	-	120,000.00
2014-03-03	3,000.00	-
2014-04-04	52,400.00	-
2014-04-18	-	400,000.00
2014-06-03	20,000.00	-
2014-06-03	20,000.00	-
2014-06-11	9,000.00	-
2014-06-26	5,440.00	-
2014-09-09	3,850.00	-
2014-09-10	16,000.00	-
2014-09-28	9,000.00	-
2014-10-09	31,000.00	-
2014-10-28	22,500.00	-
2014-12-31	9,000.00	-
2015-02-02	9,000.00	-
2015-03-03	9,000.00	-
2015-03-26	20,000.00	-
2015-04-01	9,000.00	-
2015-04-30	9,000.00	-
2015-06-01	9,000.00	-
2015-06-08	-	109,000.00
2015-06-10	-	10,000.00
2015-07-01	9,000.00	-
2015-08-03	9,000.00	-
2015-09-01	9,000.00	-
2015-09-02	35,000.00	-
2015-09-17	22,500.00	-
2015-10-09	55,176.84	-

I、健坤物业和公司之间的资金拆借明细情况

日期	关联方借款	关联方还款
2014-01-15	200.00	-

日期	关联方借款	关联方还款
2014-02-13	1,000.00	-
2014-06-19	-	9,000.00
2014-07-08	2,300.00	-
2014-07-10	10,000.00	-
2014-10-28	9,290.00	-
2014-11-07	200.00	-
2014-11-07	10,308.00	-
2014-11-19	1,600.00	-
2014-11-20	968.00	-
2014-12-03	1,000.00	-
2014-12-17	-	410,000.00
2014-12-21	2,238.00	-
2014-12-22	500,000.00	-
2014-12-31	946.00	-
2015-02-15	-	100,000.00
2015-02-15	20,000.00	-
2015-03-27	-	32,000.00
2015-04-22	-	25,000.00
2015-04-30	8,550.00	-
2015-05-05	50,000.00	-
2015-05-06	40,000.00	-
2015-05-29	17,100.00	-
2015-06-12	-	50,000.00
2015-06-25	20,000.00	-
2015-07-15	-	20,000.00
2015-07-15	20,000.00	-
2015-11-20	176,946.88	-
2015-12-30	-	1,300,000.00

备注：公司于 2015 年 12 月收购健坤物业，从 2015 年 12 月 31 日起，公司与健坤物业之间的资金拆借不再视为关联交易。

报告期内，公司与关联方因日常运营过程中为代垫代付和临时资金周转的原因存在资金拆借情形。截至 2016 年 4 月，实际控制人及其他关联方均通过自有资金归还了占用资金。

有限公司阶段，公司内控制度较为薄弱，关联方从公司拆借资金未履行相应的内部程序，因为未约定利息情况，也因此未签署协议。股份公司阶段，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的发生，公司通过制定《公司章程》、《关联交易管理制度》等内控制度对公司资金、资产及其他资源的使用、决策权限和程序等内容作出了具体规定，股份公司阶段

的关联资金往来已按照公司规章制度履行了必要的程序。2016年3月14日，公司召开2016年第一次临时股东大会对报告期内的关联方资金占用事项进行了补充审议确认。

自2016年4月关联方清偿相关占款之日起至本公开转让说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方占用的情形，公司及控股股东、实际控制人等不存在违反相应承诺的情形。

（3）购买固定资产

2015年10月30日，公司与孙国庆签订《商品房买卖合同》，约定公司向孙国庆购买位于包头市青山区少先路2号包头市商会大厦1-2203办公楼一套，购买价格为2,119,250.00元。该购房行为于2015年10月21日经福强有限股东会决议通过，履行了公司关联交易的审批程序，且房屋购买价格按照内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司出具的内瑞驰评报字[2016]第002号评估报告所载数据确定。

2015年10月至12月，公司先后从张丽、李福英等关联方购买别克蒙BD5688、别克蒙BOU860等汽车两辆，购买价格分别为275,000.00元、137,700.00元。上述定价按照内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司出具的内瑞驰评报字[2015]第094号评估报告所载数据确定。其中，为了便于快速完成过户流程，公司委托公司司机王文清先行受让李福英出让的汽车，然后再由公司向王文清以同样的价格受让该汽车。

（4）关联方担保

担保方	被担保方	借款金额（元）	借款起始日	借款到期日
孙国庆、张丽	本公司	1,450,000.00	2015年4月21日	2016年4月20日

注：借款合同约定贷款期限为2015年4月13日至2016年7月13日，实际借款起始日为2015年4月21日，实际借款到期日为2016年4月20日。

该借款分别由股东孙国庆以房产证编号为“包房权证青字479752号”的房产，股东孙国庆之爱人张丽以房产证编号为“包房权证号昆字第448997号”、“包房权证青字557333号”的房产共三套房产进行抵押；同时由股东孙国庆与张丽以家庭财产提供连带责任保证。截至本公开转让说明书出具日，上述担保已经履行完毕。

（5）收购健坤物业

2015年11月30日，福强有限召开股东会，决议同意福强有限受让孙国庆、张学章、李福英持有的健坤物业的全部股权。福强有限收购健坤物业的价格为健坤物业截至2015年10月31日经审计的净资产数额。2015年12月12日，中勤万信出具勤信审字[2015]第11651号《审计报告》，截至2015年10月31日健坤物业经审计的净资产为4,867,077.88元。2015年12月16日，国融兴华出具国融兴华评报字[2015]第060015号《评估报告》，截至2015年10月31日健坤物业经评估的净资产为486.73万元。2015年12月21日，福强有限分别与孙国庆、张学章、李福英签订了《股权转让协议》。2015年12月28日，上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。

（三）关联方往来款项

单位：元

项目名称	关联方	2015.12.31 余额	2014.12.31 余额
其他应收款	内蒙古智丰科技发展有限公司	874,000.00	463,834.00
其他应收款	孙国庆	6,475,287.40	2,313,743.71
其他应收款	包头市同恒汽车贸易有限公司		4,330.00
其他应收款	鄂尔多斯市东胜区雅馨物业管理有限责任公司		35,800.00
其他应收款	包头市威正机动车检测有限公司		950,965.00
合计		7,349,287.40	3,768,672.71
其他应付款	包头市健坤物业服务有限公司		125,596.88
其他应付款	包头市铭鹏汽车贸易有限公司		123,357.00
其他应付款	包头市广丰汽车销售服务有限公司		77,400.00
其他应付款	张丽	18,107.96	103,784.80
合计		18,107.96	430,138.68

（四）报告期内关联交易对本公司财务状况和经营成果的影响

公司报告期内存在的关联方交易主要为关联资金拆借及向关联方购买固定资产等情形，对公司业务的经营成果和独立性无重大不利影响。

（五）关联交易决策权限与程序的相关制度安排

公司在《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等公司治理文件中，对关联交易规定了严格的决策、控制和监督程序，具体如下：

1、《公司章程》对关联交易的规定

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

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应主动向股东大会声明关联关系并回避表决。股东没有主动说明关联关系并回避的，其他股东可以要求其说明情况并回避。召集人应依据有关规定审查该股东是否属关联股东及该股东是否应当回避。

应予回避的关联股东对于涉及自己的关联交易可以参加讨论，并可就该关联交易产生的原因、交易基本情况、交易是否公允合法等事宜向股东大会作出解释和说明。

如有特殊情况关联股东无法回避时，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中作出详细说明。

股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据本章程的有关规定向人民法院起诉。

2、《董事会议事规则》对关联交易的规定

《董事会议事规则》第十九规定：出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（一）董事本人认为应当回避的情形；（二）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足 3 人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

3、《关联交易管理制度》对关联交易的规定

（1）基本原则

《关联交易管理制度》第二条规定，公司的关联交易应遵循以下基本原则：

（一）诚实信用的原则；（二）不损害公司及非关联股东合法权益的原则；（三）关联股东及董事回避原则；（四）关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则。

关联交易的价格或取费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。

（2）决策权限

《关联交易管理制度》第六条规定，对于每年发生的日常性关联交易，公司应当在审议上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计（以下称“预计总金额”），提交股东大会审议并披露。

如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用本制度第七条的规定提交董事会或者股东大会审议。

第七条规定，公司与关联自然人发生的交易金额超出预计总金额在 30 万元人民币以下的日常关联交易，公司与关联法人发生的交易金额超出预计总金额在 300 万元人民币以下且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的日常关联交易，均需经董事会批准。

公司与关联方发生的日常关联交易金额超过预计总金额部分在本条第一款所述关联交易金额以上的关联交易，需由董事会审议后提交股东大会审议批准。

第八条规定，没有金额限制或者暂时无法确定金额的关联交易，公司应当经过股东大会审议。

第九条规定，除日常性关联交易之外的其他关联交易，公司应当经过股东大会审议。

（3）回避制度

《关联交易管理制度》第十四条规定，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

第十五条规定，股东大会审议关联交易事项时，下列股东应当回避表决：

- （一）交易对方；
- （二）拥有交易对方直接或间接控制权的；
- （三）被交易对方直接或间接控制的；
- （四）与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；
- （五）在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交

易对方直接或间接控制的法人单位任职的（适用于股东为自然人的）；（六）因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或影响的；（七）可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

第十六条规定，股东大会对有关关联交易事项表决时，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。

（六）减少和规范关联交易的措施

股份公司成立以后，公司制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，上述规章制度对关联交易的决策权限和程序作出了具体规定，为公司及其他股东的合法权益提供了保障。

为了进一步减少和规范关联交易的发生，公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：“本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业尽量避免与公司发生关联交易，对于确实无法避免及偶发的关联交易，本人保证该等关联交易价格公允、程序合法，不损害公司及其股东利益。此外，本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间，本人及本人关系密切的家庭成员、本人或本人关系密切的家庭成员及其实际控制的其他企业不会通过任何方式直接或间接占用公司的资金，不会利用本人的身份便利损害公司的利益。上述承诺在本人作为公司股东或任公司董事、监事、高级管理人员期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人将承担因此给公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。 ”

此外，主办券商与公司签订的《推荐挂牌并持续督导协议》中规定，公司应定期向主办券商寄送公司及其子公司所有银行账户的对账单，主办券商因此可以有效地对公司的资金 usage 情况进行监督和检查。

结合报告期内公司关联交易的发生情况以及公司当前的财务状况，公司认为，上述减少和规范关联交易的具体措施和具体安排是效性的并可执行。

十三、提请投资者关注的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

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（三）其他重要事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十四、报告期内及股份公司设立的资产评估情况

（一）购买房产

公司拟购买位于青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203 的办公用途房地产，购买价款以市场价值确定，内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司对该处房产进行了评估，并出具了内蒙瑞驰 2015-房估字第 G3223 号评估报告。

评估机构		内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司		
评估基准日		2015 年 10 月 25 日		
评估原因及用途		包头市福强物业服务有限责任公司购买位于青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203 的办公用途房地产市场价值评估		
主要评估方法		比较法		
评估标的资产	房产原值	评估值	增值率	增减值较大原因
青山区少先路 2 号包头市商会大厦 1-2203	1,161,349.00 元	2,119,250.00 元	82.48%	周边区域房地产价格上涨

（二）购买车辆

公司拟购买张丽、王文清、史鹏宇的车辆，购买价款以车辆的市场价值确定，内蒙古瑞驰资产评估有限责任公司对拟购买车辆进行了评估，并出具了内

瑞驰评报字[2015]第 094 号评估报告。

评估机构	内蒙古瑞驰资产评估有限责任公司		
评估基准日	2015 年 10 月 25 日		
评估原因及用途	包头市福强物业服务有限公司购买张丽、王文清、史鹏宇的车辆市场价值评估		
主要评估方法	重置成本法		
评估标的资产	重置价值	评估值	成新率
别克蒙 BOU860	222,300.00	137,800.00	62%
别克蒙 BD5688	320,300.00	275,000.00	86%
大众蒙 B6U606	280,300.00	219,000.00	78%

（三）收购股权

公司对包头市健坤物业服务有限公司进行控股合并，合并成本以被购买方在 2015 年 10 月 31 日可辨认净资产的公允价值为基础确定，北京国融兴华资产评估有限责任公司对其净资产进行了评估，并出具了国融兴华评报字[2015]第 060015 号评估报告。

评估机构	北京国融兴华资产评估有限责任公司		
评估基准日	2015 年 10 月 31 日		
评估原因及用途	包头市福强物业服务有限公司对包头市健坤物业服务有限公司进行控股合并，合并成本以被购买方在 2015 年 10 月 31 日可辨认净资产的公允价值为基础确定，对其净资产评估		
主要评估方法	资产基础法		
评估标的资产	评估前账面值	评估值	增值率
资产合计	651.08 万元	651.10 万元	0.0031%
负债合计	164.37 万元	164.37 万元	0.0000%
净资产	486.71 万元	486.73 万元	0.0041%

（四）股改评估情况

包头市福强物业服务有限公司拟以 2015 年 12 月 31 日为基准日整体变更为股份有限公司，需对其净资产在基准日所表现的市场价值进行评估，为其拟股份制改组提供价值参考。北京国融兴华资产评估有限责任公司对其净资产进行了评估，并出具了国融兴华评报字[2016]第 060006 号评估报告。

评估机构	北京国融兴华资产评估有限责任公司		
评估基准日	2015 年 12 月 31 日		
评估原因及用途	包头市福强物业服务有限公司拟整体变更为股份有限公司，		

		需对其净资产在评估基准日所表现的市场价值进行评估，为其拟股份制改组提供价值参考	
主要评估方法		资产基础法	
评估标的资产	评估前账面值	评估值	增值率
资产合计	1,359.92 万元	1,422.72 万元	4.62%
负债合计	367.28 万元	367.28 万元	0.00%
净资产	992.65 万元	1,055.44 万元	6.33%

十五、报告期内公司股利分配政策、实际股利分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期内股利分配政策

报告期内，公司股利分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十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百分之五十以上的，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，经股东同意，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，股东按照实缴的出资比例分取红利。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是资本公积金不得用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

（二）报告期内实际股利分配情况

报告期内，公司未向股东分配股利。

（三）公开转让后的股利分配政策

根据《公司章程》的规定，公司公开转让后的股利分配政策如下：

第一百四十条 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。

第一百四十一条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百四十二条 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。

第一百四十三条 公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，制定和实施持续、稳定的利润分配制度，不得影响公司的持续经营。公司利润分配政策为：采取现金或者股票方式分配股利。

十六、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）公司控股子公司的基本情况

报告期内，纳入公司合并报表合并范围的子公司情况如下：

子公司全称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	注册资本	持股比例
包头市健坤物业服务股份有限公司	有限责任公司	包头市	孙国庆	物业服务	500 万元	100.00%

公司全资子公司健坤物业的具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司基本情况”。

（二）公司控股子公司的主要财务数据

公司全资子公司健坤物业的主要财务数据如下：

项目	2015.12.31/2015 年度	2014.12.31/2014 年度
注册资本（元）	5,000,000.00	500,000.00
总资产（元）	6,900,127.89	2,038,209.49
净资产（元）	5,054,839.85	511,405.51
营业收入（元）	1,860,055.03	99,323.00
净利润（元）	43,434.34	-5,394.96

十七、公司近两年主要会计数据和财务指标分析

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	11,028,978.03	76.95%	6,491,164.99	98.48%
非流动资产	3,303,316.84	23.05%	100,070.89	1.52%
合计	14,332,294.87	100.00%	6,591,235.88	100.00%

公司资产主要为流动资产，流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款构成。

公司流动资产的明细情况如下：

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
货币资金	1,780,906.55	16.15%	149,455.25	2.30%
应收账款	1,205,291.00	10.93%	1,290,310.08	19.88%
预付款项	154,175.00	1.40%	69,718.80	1.07%
其他应收款	7,888,605.48	71.53%	4,981,680.86	76.75%
流动资产合计	11,028,978.03	100.00%	6,491,164.99	100.00%

2、负债结构分析

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动负债	4,218,068.71	100.00%	1,912,453.22	100.00%
非流动负债				
合计	4,218,068.71	100.00%	1,912,453.22	100.00%

公司各报告期末的负债均为流动负债，流动负债明细如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

	金额（元）	比例	金额（元）	比例
短期借款	1,450,000.00	34.38%		0.00%
应付账款	244,593.48	5.80%	221,008.40	11.56%
预收款项	100,470.00	2.38%		0.00%
应付职工薪酬	1,875,241.18	44.46%	1,137,558.85	59.48%
应交税费	526,100.56	12.47%	123,747.29	6.47%
应付利息	3,555.53	0.08%		0.00%
其他应付款	18,107.96	0.43%	430,138.68	22.49%
合计	4,218,068.71	100.00%	1,912,453.22	100.00%

公司流动负债主要由短期借款、应付职工薪酬和应交税费构成。

（二）盈利能力分析

项目	2015 年度	2014 年度
营业收入（元）	20,657,030.16	18,725,430.50
净利润（元）	1,435,443.50	1,037,936.06
扣除非经常性损益后的净利润（元）	1,297,638.77	1,047,986.06
毛利率	21.15%	23.85%
净利率	6.95%	5.54%
加权平均净资产收益率	23.67%	24.95%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	21.65%	25.16%

公司毛利率两年波动较小，2015 年度较 2014 年度略有下降，原因系单位人工成本略有上升所致。净利率 2015 年较 2014 年上升，原因主要系 2015 年度营业收入有所上升，同时收回非关联方暂借款项导致资产减值损失转回所致，且 2015 年度公司收购子公司时取得一笔因企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益。

公司加权平均净资产收益率保持较高水平，主要原因系公司为轻资产服务型公司。

（三）偿债能力分析

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）	27.01%	29.02%
流动比率（倍）	2.61	3.39
速动比率（倍）	2.61	3.39

报告期内各期末的资产负债率保持平稳，公司对财务风险的控制较稳健。

15 年度增加股本 400 万，同时增加一笔银行贷款 145 万元，保持了资本结构的稳定。

流动比率 2015 年度较 2014 年度有所下降，原因系 2015 年新增一笔短期借款 145 万元，归属流动负债。

报告期内公司各期期末的流动资产均为速动资产，因此速动比率随流动比率的变动而变动。

（四）营运能力分析

项目	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（倍）	15.73	19.16

报告期内，公司应收账款周转率保持较高水平，原因系公司主要客户均为长期固定客户，双方合作良好，客户回款较为积极。应收账款周转率 2015 年较 2014 年略有下降，原因系 2013 年业务收入较小，同时 2013 年末应收账款净额较小，导致 2014 年平均应收账款净额较小所致。

（五）获取现金能力分析

项目	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,892,127.01	132,880.43
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.79	0.04
投资活动产生的现金流量净额（元）	-5,260,675.71	-5,500.00
筹资活动产生的现金流量净额（元）	4,000,000.00	-
期末现金及现金等价物余额（元）	1,780,906.55	149,455.25

公司经营活动产生的净现金流量 2015 年度较 2014 年度增加，原因系 2014 年度公司往来款项性质的资金为净流出，2015 年度基本保持平衡。

公司 2015 年度较 2014 年度投资活动产生的现金流量净额降低，主要系公司 2015 年支付子公司收购款。

公司 2015 年度筹资活动产生的现金流量净额系公司收到股东增资款。

十八、可能影响公司持续经营的风险因素

在公司未来发展过程中，可能影响公司持续经营的主要风险因素如下：

（一）市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量迅速增长，市场集中度较低。随着物业服务企业数量的不断增加，市场竞争不断加剧，业主对于物业服务的要求也越来越高。因此，具有品牌的物业服务企业将是行业发展的趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司将进一步加强自身管理能力，进一步提升企业资质等级，积极开发新项目及项目种类，不断拓展服务领域。此外，公司将继续严控服务质量，提升品牌影响力，巩固市场地位，尽量避免因市场竞争带来的不利影响。

（二）业务区域集中的风险

报告期内，公司的物业服务的主要客户和业务主要集中于内蒙古自治区的鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区，公司业务对地域的依赖性较强。虽然公司目前已经拟定了开拓除上述区域以外的业务的计划，但是市场开拓均伴随着一定的风险，公司在内蒙古自治区内其他地区以及其他省份的资源无法与上述区域相比。如果公司的市场开拓达不到预期的效果，则面临公司业务区域集中的风险。

应对措施：目前公司积极寻找机会向内蒙古自治区外其他地区扩展服务区域，进一步提升企业抗风险能力及品牌影响力，从而降低业务区域集中带来的风险。

（三）客户集中的风险

报告期内，公司的业务收入基本来自于对客户中国移动内蒙古有限公司各下属分公司的物业费收入。虽然中国移动内蒙古有限公司各下属分公司业务独立，公司与中国移动内蒙古有限公司各个下属分公司分别签订服务合同、发生业务关系，公司对中国移动内蒙古有限公司各下属分公司不存在重大依赖，但若以中国移动内蒙古有限公司作为统一口径，2014年度、2015年度公司向中国移动内蒙

古有限公司的销售金额占当期营业收入比例分别为 98.26%、99.66%，公司存在客户集中、对客户存在重大依赖的情况。

应对措施：公司将通过不断提升服务质量，积极保持与客户的良好沟通，维持与客户的良好合作关系。公司也将不断开拓市场，开发新项目，培育新客户，以避免对单一客户形成依赖的风险。

（四）人力资源风险

公司的营业成本以人力成本为主，近年工资水平的持续上涨，公司人力成本增加对公司经营成本造成一定压力，对公司的盈利水平造成不利影响。随着公司的不断发展，公司业务规模及员工人数将会有较大的增长，经营管理面临的压力也将日趋增大，如果公司管理人员的管理水平及管理团队规模不能适应公司规模的增长，将对公司的发展形成制约。

应对措施：在经营过程中，公司将通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本增加对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，提升公司的盈利水平。公司已按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系和较为合理的组织结构，公司亦将不断引进高素质的物业管理人員并加强对管理人員及員工的培训，提升公司人員管理水平及員工的服务水平，避免公司人員管理风险。

（五）公司实际控制人不当控制的风险

公司的控股股东、实际控制人为孙国庆，持有公司 57.14%的股权，处于控股地位。若公司实际控制人利用其控制地位，通过行使投票权或其他方式对公司人事、发展战略、经营决策等重大事项施加不利影响，可能对其他股东的利益造成损害。因此，公司存在实际控制人控制不当的风险。

应对措施：公司制定了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》等一系列的规章制度，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促大股东遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

（六）公司治理风险

有限公司期间，公司未设立董事会、监事会，未能按照公司章程的规定召开定期股东会，同时报告期内，公司内部控制存在着一定欠缺。股份公司成立后，逐步建立健全了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的规章制度及内部控制体系。由于股份公司成立时间短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行并从而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：公司将逐步完善各种规章制度以及内部控制体系，不断完善公司法人治理结构，不断吸收先进管理理念，以此提高企业经营管理水平。此外，公司董事、监事及高级管理人员也将加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

（七）未为全部员工缴纳社会保险和住房公积金而可能造成的补缴风险

报告期内公司及其子公司未为大部分员工缴纳社会保险和住房公积金。公司及其子公司存在补缴社会保险、住房公积金、缴纳滞纳金或被政府主管部门处以罚款等的风险。

应对措施：公司及子公司所在地人力资源与社会保障局出具说明，证明公司及其子公司不存在违反劳动用工和社会保障法律、法规及规范性文件的行为，亦不存在因违反劳动用工和保障法律、法规及规范性文件而遭受行政处罚的情形。公司及其实际控制人承诺在 2016 年 12 月 31 日前解决公司员工的社会保障问题，对于无法参加新型农村合作医疗或者自行购买养老保险、基本医疗保险的员工，公司将为其在公司所在地缴纳社会保险。公司控股股东、实际控制人孙国庆并出具书面承诺如下：如将来因任何原因出现需由公司及其子公司补缴社会保险、住房公积金、缴纳滞纳金或被政府主管部门处以罚款等情形，其将无条件支付所有需补缴的社会保险、住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款，并对因该事项给公司造成的其他经济损失予以全额补偿。

（八）保安服务未及时办理资质可能造成相关行政处罚的风险

报告期内公司及其子公司在为客户提供物业服务时包含有“物业保安服务”，主要服务内容为夜勤、秩序维护等。公司提供物业保安服务时除合同已

履行完毕的中国移动内蒙古有限公司呼伦贝尔分公司物业服务外，其他均未到有管辖权的公安机关进行备案，有可能受到相关主管部门行政处罚的风险。

应对措施：鄂尔多斯市东胜区公安分局、包头市昆都仑区公安分局已分别出具证明，公司及子公司近两年内能遵守《保安服务管理条例》及其他治安管理部门的法律、法规，没有因违反相关规定而受到公安机关治安管理部门的处罚。公司控股股东、实际控制人孙国庆出具承诺函，公司及子公司经营资质和政府审批或备案手续的取得合法、真实，不存在不符合有关法律、法规和规范性文件的规定的情形，也不存在无法续期的风险。公司及子公司实际从事业务符合法律法规及规范性文件的规定，不存在超出经核准的经营范围和经营方式及核准的经营资质范围经营的情况。如若公司及子公司因发生上述情形给公司及其他股东造成损失或其他不利影响，本人愿意对公司及其他股东由此所受的损失负赔偿责任。公司及子公司出具承诺，承诺公司将尽快为所提供服务项目中有“保安服务”的项目到相关公安机关备案，或者将公司“保安服务”内容进行外包及其他合法合规的方式解决该问题，以达到符合相关法律法规及规范性文件的规定。

（九）公司控股股东及实际控制人发生变更

孙国庆先生通过增资于 2015 年 7 月底成为公司控股股东和实际控制人，报告期内，公司控股股东和实际控制人发生变更。2013 年 1 月至今，孙国庆先生一直作为公司的核心管理团队之一，参与公司的业务管理。控股股东和实际控制人变更前后，公司管理团队未发生重大变更，管理层中的大部分人员一直在公司内部担任职务，公司的业务方向和主要客户保持稳定，公司的业绩情况也未发生重大不利变化，报告期内公司控股股东和实际控制人发生变化的事项未对公司的持续经营造成不利影响。

第五节 有关声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

二、主办券商声明

三、律师事务所声明

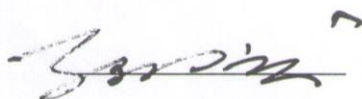
四、审计机构声明

五、资产评估机构声明

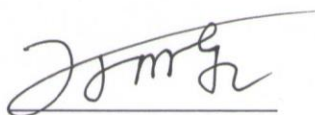
全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事：



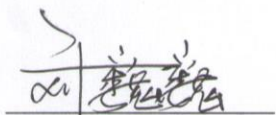
孙国庆



孙国东



李福虹

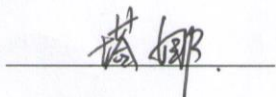


刘巍巍



贾 伟

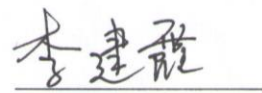
全体监事：



塔 娜

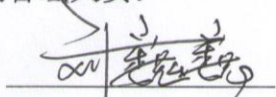


胡明杰

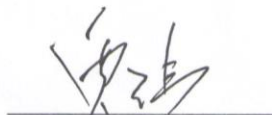


李建霞

高级管理人员：



刘巍巍



贾 伟

内蒙古福强物业服务股份有限公司

2016年7月18日



主办券商声明

本公司已对内蒙古福强物业服务股份有限公司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： 

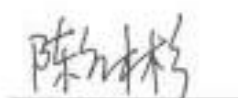
陆涛

项目负责人： 

张司宇

项目小组成员： 

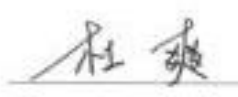
张凡伟



陈方彬



钱靖静



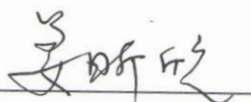
杜爽



律师事务所声明

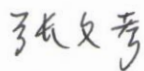
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



姜昕欣

经办律师：



张文考



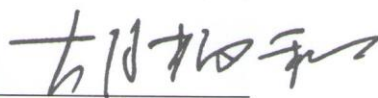
郭艳红



承担审计业务的会计师事务所声明

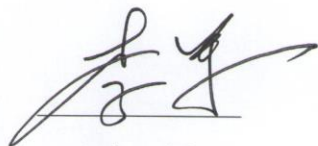
本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所执行事务合伙人：



胡柏和

经办注册会计师：



李 军



马俊鹏

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

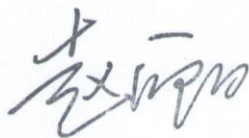
2016年7月18日



资产评估机构声明

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

资产评估机构法定代表人：


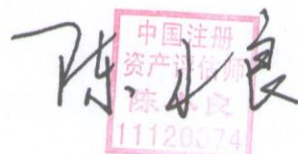


赵向阳

签字注册资产评估师：




安然

陈小良

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年 7 月 18 日



第六节 附件

以下附件于全国股份转让系统指定信息网站披露。

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