

南京紫竹物业管理股份有限公司

NANJING ZIZHU PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD



公开转让说明书



(申报稿)

推荐主办券商



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO., LTD.

二零一六年十二月

挂牌公司声明

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

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

本公司的挂牌公开转让的申请尚未得到中国证监会核准。本公开转让说明书申报稿不具有据以公开转让的法律效力，投资者应当以正式公告的公开转让说明书全文作为投资决策的依据。

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

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、公司治理风险

随着公司主营业务不断拓展，公司总体经营规模将进一步扩大，这将对公司在战略规划、组织机构、内部控制、运营管理、财务管理等方面提出更高要求。股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制有欠缺。公司在 2016 年 1 月整体变更为股份有限公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后，新的制度将对公司治理提出更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

为降低公司治理的风险，公司将大力加强内控制度执行的力度，充分发挥监事会的监督作用，严格按照各项管理、控制制度规范运行，保证公司的各项内控制度、管理制度能够得到切实有效地执行。

二、实际控制人控制不当的风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司实际控制人通过直接、间接的方式合计控制公司 69.7% 的股权，处于控制地位。尽管公司目前已经建立了较为完善的法人治理结构和制度约束机制，能够有效维护公司及其他股东的利益。但是，由于公司实际控制人在股权控制和经营管理等方面对公司存在较强的影响力，若其通过行使表决权、管理职能或任何其他方式对公司经营决策、董监高的安排、对外投资、资产处置等方面存在控制不当的行为，可能对公司及其他股东的权益产生不利影响。

公司在《公司章程》中制定了保护中小股东利益的条款；制定了三会议事规则及《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等内部控制制度，从决策、监督层面加强对实际控制人的

制衡，以防范控股股东、实际控制人侵害公司及其他股东利益。

三、报告期内少部分员工未足缴社保和住房公积金可能带来的补缴的风险

报告期内，公司存在未为部分员工足额缴纳社会保险和公积金的情况，主要原因有三：①部分员工为退休员工，无需继续缴纳社保和公积金；②个别员工为享受国家特殊优惠政策者，可以免缴纳社保和公积金；③存在刚入职或少部分外地员工不愿缴纳社保和公积金，并在签署劳动合同时已承诺风险自担情形。综上，公司仍存在可能被监管部门要求补缴的风险。

公司实际控制人张胜、刘娟夫妇作出承诺：如公司因未为员工缴纳社会保险及住房公积金而主管部门要求补缴或处罚的，其将承担全部损失。

此外，公司于 2016 年 8 月 24 日取得了南京市鼓楼区人力资源和社会保障局出具的无违法违规证明，证明公司在报告期内按时交纳社会保险，未发生重大违法违规事项。

四、经营成本上升风险

近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，以南京为例，根据《关于调整南京市最低工资标准的通知》（宁人社〔2015〕167 号），自 2016 年 1 月 1 日起，南京市企业职工最低工资标准从 1,630 元/月上调至 1,770 元/月，非全日制用工小时最低工资标准从 14.5 元/小时调为 15.5 元/小时。公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。

为此，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的物业服务，提升公司的抗风险能力。

五、市场竞争风险

我国物业管理行业发展至今，显示出广阔的市场发展前景，从事物业管理的

公司和人员数量也在不断增长。截至 2014 年底，我国约有物业管理企业 10.5 万家。公司规模距离行业中大型企业仍有差距。随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。并且随着国外发展成熟的物业管理公司进入我国市场，对国内物业管理企业造成了巨大的冲击，加剧了竞争。这两方面因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，公司如果不能迅速提升自身服务能力，加强市场竞争力，未来可能在市场竞争中处于不利地位。

六、业务分包协作风险

由于公司经营需要，目前公司通过专业业务分包提供保安、保洁清洁、花卉绿化等服务。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉产生不利影响。

为应对此类风险，公司会指派各部门进行前期合同风险把控、中期跟检质量把控和后期服务质量与绩效挂钩，共三个步骤保证综合服务的质量。首先是人力资源部门与各个公司在前期签署外包业务合同时，会注重在外包方义务部分着重描述所要达到的服务质量等具体细节；然后在具体的合同执行过程中，公司总部会委派业务员进行跟检、跟踪等监督服务；最后在分季度、年度总结时，公司会依据各项目所收到的投诉量和评估结果，与员工绩效挂钩进行最终的质量评定。

释义

一、普通术语

公司、本公司、紫竹物业	指	南京紫竹物业管理股份有限公司
紫竹有限	指	南京紫竹物业管理有限公司
羽雄商贸	指	南京羽雄商贸有限公司，公司的前身
紫竹资产	指	南京紫竹资产管理有限公司
紫竹科技	指	江苏紫竹科技集团有限公司(前身为江苏紫竹实业科技有 限有限公司)
谷仓农业	指	南京谷仓农业发展有限公司
团团信息	指	上海团团信息技术有限公司
私人管家	指	南京私人管家信息科技有限公司（原名为“南京安荣土 石方基础工程有限公司”）
中民物业	指	中民优家物业投资有限公司
泓谟一期基金	指	上海平安闾鼎投资管理有限责任公司-平安闾鼎新三板之 泓谟一期基金
平安闾鼎	指	上海平安闾鼎投资管理有限责任公司
鸿德勤	指	江苏鸿德勤能源科技有限公司
德勤保安	指	南京德勤保安服务有限公司
紫蕴竹祥	指	南京紫蕴竹祥餐饮管理有限公司
紫竹机动车	指	南京紫竹机动车安全环保检测有限公司
沐恒机电	指	南京沐恒机电工程有限公司
利舜科技	指	南京利舜科技工程实业有限公司
紫竹运输	指	南京紫竹运输有限公司
三朋传媒	指	南京三朋文化传媒有限公司
必优康	指	南京必优康生物技术有限公司
星辰教育	指	南京玄武星辰教育培训中心
野山草食品	指	连云港野山草食品有限公司
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会

三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
股东会	指	南京紫竹物业管理有限公司股东会
股东大会	指	南京紫竹物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	南京紫竹物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	南京紫竹物业管理股份有限公司监事会
律师事务所、大成事务所	指	北京大成（武汉）律师事务所
会计师事务所、永拓事务所	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师事务所、中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
本说明书	指	南京紫竹物业管理股份有限公司公开转让说明书
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
公司章程	指	南京紫竹物业管理股份有限公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
工作指引	指	《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》
最近两年一期或报告期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月
本次挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开转让
元、万元	指	人民币元、人民币万元，本公开转让说明书未经特别说明金额均以元为单位。
营改增	指	营业税改增增值税

目录

挂牌公司声明	2
重大事项提示	3
释义	6
目录	8
第一节基本情况	11
一、公司概况	11
二、股份挂牌情况	12
三、公司股东情况	14
四、董事、监事、高级管理人员基本情况	33
五、子公司及参股公司简要情况	36
六、最近两年主要会计数据和财务指标简表	44
七、本次挂牌的有关机构情况	46
第二节公司业务	49
一、公司主营业务、主要服务情况	49
二、公司内部组织结构及主要业务流程	50
三、公司与业务相关的关键资源要素	55
四、主营业务相关情况	65
五、公司商业模式	73
六、公司所处行业概况	76
第三节公司治理	91
一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	91

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	92
三、最近两年有关处罚情况.....	93
四、公司的独立性.....	94
五、同业竞争情况.....	96
六、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明.....	99
七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明.....	100
八、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因.....	108
第四节公司财务	110
一、公司最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	110
二、最近两年一期经审计的财务报表.....	112
三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更.....	136
四、公司最近两年一期的主要财务数据和财务指标.....	158
五、公司最近两年一期的主要财务指标分析.....	159
六、报告期利润形成的有关情况.....	166
七、公司最近两年一期主要资产情况.....	175
八、公司最近两年一期主要负债情况.....	188
九、公司股东权益情况.....	194
十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易.....	194
十一、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	206
十二、资产评估情况.....	207
十三、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况.....	207

十四、特有风险提示	209
第五节有关声明	212
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	212
二、主办券商声明	213
三、律师事务所声明	215
四、会计师事务所声明	216
五、评估师事务所声明	217
第六节附件	218
一、主办券商推荐报告	218
二、财务报表及审计报告	218
三、法律意见书	218
四、公司章程	218
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	218
六、其他与公开转让有关的重要文件	218

第一节基本情况

一、公司概况

中文名称：南京紫竹物业管理股份有限公司

英文名称：NANJING ZIZHU PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD

注册资本：1176.4705 万元

法定代表人：张胜

有限公司设立日期：2002 年 10 月 28 日

股份公司设立日期：2016 年 1 月 4 日

住所：南京市六合区葛塘街道葛中路 1 号

邮编：210000

电话：025-84661989

传真：025-84641371

网址：www.zizhuwy.com

电子信箱：zizhuwy@163.com

信息披露负责人：吴极

所属行业：依据证监会发布的《上市公司分类指引》（2012 年修订），物业管理属于“K70 房地产业”、依据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）标准，物业管理属于“K70 房地产业”，按照全国股份转让系统公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；按照全国股份转让系统公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“20101011 房地产经营公司”。

经营范围：物业管理及咨询服务；办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电

子产品、装饰材料销售；货物装卸；房屋租赁、房地产经纪；园林、苗木、草坪、绿化养护管理；花卉租赁；会务服务；餐饮管理；保洁服务；石材养护；汽车代驾服务。（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：公司成立以来，专注于为住宅物业、商业物业及其他机构，如银行、纪念馆等提供专业的物业管理服务。

统一社会信用代码：91320116742375207J

二、股份挂牌情况

（一）股份代码、股份简称、挂牌日期

股份代码：【】

股份简称：紫竹物业

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元

股票总量：【】万股

挂牌日期：【】年【】月【】日

股票拟转让方式：协议转让

（二）公司股份总额及分批进入全国中小企业股份转让系统转让的时间和数量

1、公司股份总额：11,764,705股

2、公司股份分批进入全国中小企业股份转让系统转让的时间和数量

根据《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份

不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。”

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8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《公司章程》第二十七条：发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起1年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

公司控股股东、实际控制人张胜、刘娟，股东吴极、紫竹资产、谷仓农业承诺：在本次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。

同时，张胜、刘娟、吴极承诺：在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所持公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不转让本人所持公司的股份。

除上述限售外，公司章程未就股份转让作出其他限制安排，公司股东未就股票限售及锁定作出其他安排或承诺。

公司全体股东所持公司股份无质押或冻结等转让受限的情形。

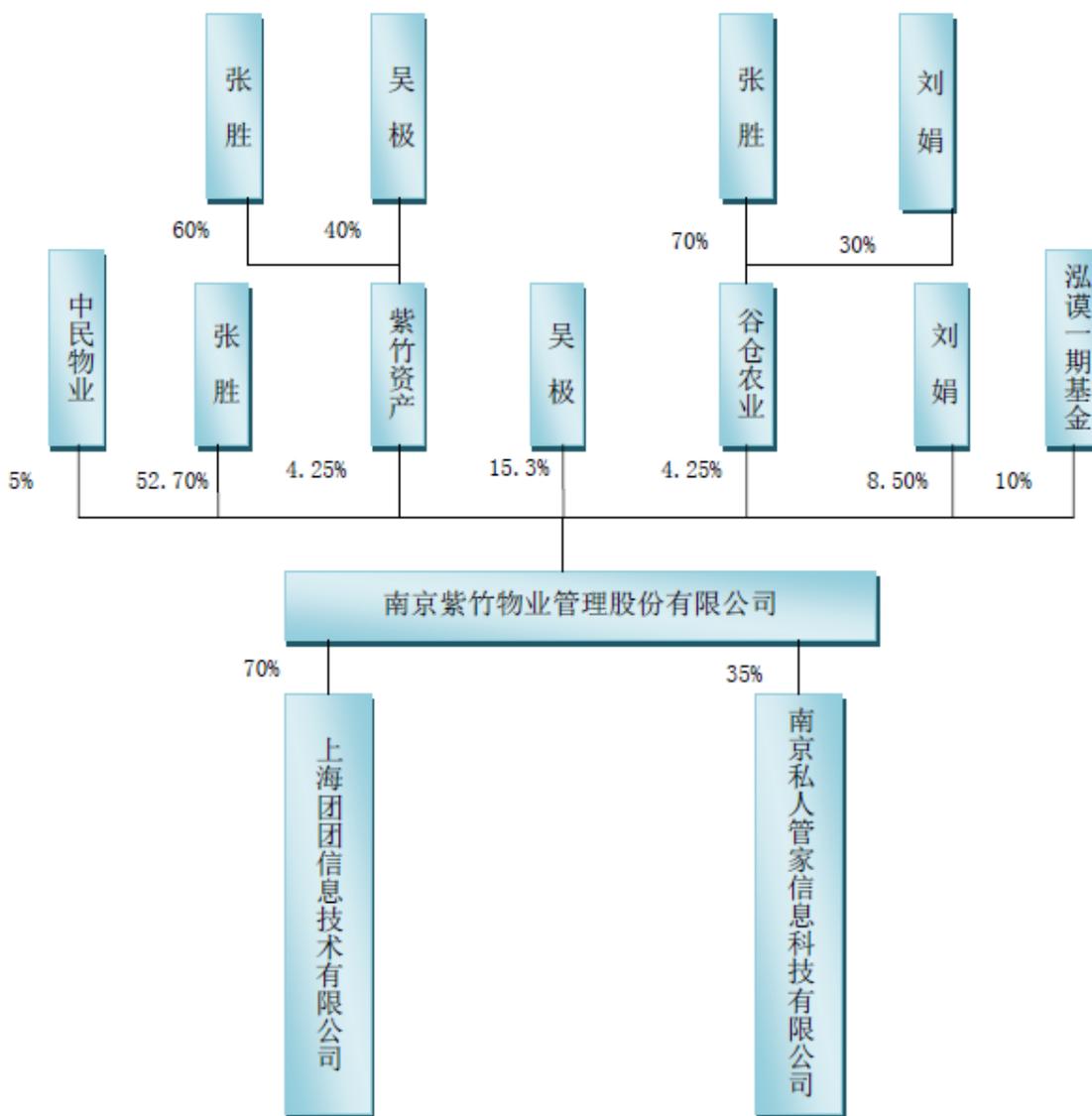
股份公司于2016年1月4日成立，截至本说明书签署之日，公司设立未满一年，根据相关法律法规及公司相关规定，公司5名发起人股东所持的发起人股份均不能在股份公司设立满一年之前转让。公司2016年2月实施资本公积转增200万股股份是在公司发起设立之后，可以进行转让，其中张胜、吴极、刘娟为公司董事，其可转让股份不得超过25%，另紫竹资产和谷仓农业为实际控制人控制的公司，其本次转增的股份参照实际控制人的限售规则为三批解除限售。股东中民物业、泓谟一期基金是在公司发起设立后增资入股，不存在自愿限售或约定限售情形，可以进行转让。公司挂牌时可以进行转让的股份情形如下：

序号	股东名称	股份数额(股)	持股比例(%)	可转让股份数(股)
1	张胜	6,200,000	52.70	310,000
2	吴极	1,800,000	15.30	90,000
3	刘娟	1,000,000	8.50	50,000
4	南京紫竹资产管理有限公司	500,000	4.25	33,334
5	南京谷仓农业发展 有限公司	500,000	4.25	33,334
6	中民优家物业投 资有限公司	588,235	5	588,235
7	上海平安阖鼎投 资管理有限责任 公司-平安阖鼎新 三板之泓谟一期 基金	1,176,470	10	1,176,470
合计		11,764,705	100.00	2,281,373

三、公司股东情况

(一) 股权结构图

截至本说明书签署之日，公司的股权结构如下图所示：



(二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况

控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5% 以上股份股东持有股份的情况，如下表：

序号	股东名称	股东情况	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	张胜	控股股东、实际控制人	6,200,000	52.70	自然人
2	吴极	持有 5% 以上股份股东	1,800,000	15.30	自然人

3	刘娟	持有 5% 以上股份股东、实际控制人	1,000,000	8.50	自然人
4	中民物业	持有 5% 以上股份股东	588,235	5.00	国内法人
5	泓谟一期基金	持有 5% 以上股份股东	1,176,470	10.00	契约型私募基金
合计			10,764,705	91.50	-

（三）股东之间的关系

公司股东张胜与刘娟为夫妻关系，股东张胜为股东紫竹资产、谷仓农业的控股股东及法定代表人，股东吴极为股东紫竹资产的股东，股东刘娟为谷仓农业的股东，除此以外，股东之间不存在其他关联关系。

（四）控股股东、实际控制人和其他重要股东的基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况

1、控股股东和实际控制人认定

截至本说明书签署日，股东张胜和刘娟系夫妻关系，张胜持有公司股份 620 万股，持股比例为 52.70%，刘娟持有公司股份 100 万股，持股比例为 8.50%，合计直接持有公司 61.2% 的股份，并能够实际支配相应股份的表决权。张胜和刘娟夫妇持有公司的股份应基于婚姻关系而形成共同共有关系，能够对公司的经营管理决策施加重大影响，实际控制公司的经营管理。因此，根据《公司法》等相关规定，公司控股股东为张胜，张胜和刘娟夫妇为公司实际控制人，其基本情况如下：

张胜先生，公司董事长，男，1974 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1994 年 1 月至 2002 年 2 月年担任江苏鸿业国际集团爱涛物业总经理助理；2002 年 2 月至 2015 年 12 月在紫竹有限任职，任执行董事、总经理；2016 年 1 月至今任紫竹物业董事长、法定代表人。现同时兼任紫竹资产执行董事、谷仓农业执行董事、紫竹科技执行董事、鸿德勤执行董事兼总经理、利舜科技执行董事兼总经理、紫蕴竹祥执行董事、星辰教育负责人、紫竹运输监事，私人管家董事长。。

刘娟女士，公司董事，女，1982年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2002年2月至2003年7月在哈佛双语幼儿园任老师；2003年7月至2004年6月在江苏爱涛精品有限公司工作；2005年至2014年1月为自由职业者，2014年2月至2015年12月任紫竹有限监事；2016年1月至今任公司董事。现同时担任沐恒机电执行董事、紫竹运输执行董事、三朋传媒执行董事兼总经理、紫蕴竹祥监事。

2、公司其他重要股东的基本情况

吴极先生，公司总经理，男，1978年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2000年8月至2006年9月在南京招商局下属物业公司任企发部经理；2006年9月至2007年5月在江苏中住物业管理有限公司任副总经理；2007年6月至2008年11月在南京中环物业管理有限公司任总经理；2008年10月至2015年12月在紫竹有限任总经理；2008年12月至2015年11月担任紫竹资产总经理；2016年1月至今任紫竹物业董事、总经理。现同时兼任扬州第一分公司、江宁分公司、无锡分公司、上海分公司、淮安分公司、宿迁分公司负责人。

中民物业，成立于2015年3月25日，现持有上海市黄浦区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310101332439028H的《营业执照》，住所为上海市黄浦区中山南路100号25层004单元，法定代表人为张年，注册资金为30,000万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为：物业管理，投资管理，投资咨询，商务咨询。（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）。截至本说明书签署日，中民物业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
中民物业有限责任公司	30,000	100
合计	30,000	100

泓谟一期基金，泓谟一期基金为契约型私募基金，基金管理人员为上海平安阖鼎投资管理有限责任公司，泓谟一期基金的基本情况如下：

基金名称	上海平安阖鼎投资管理有限责任公司-平安阖鼎新三板之泓谟一期基金
基金类别	证券投资基金

运作方式	契约型
备案登记日	2016年7月4日
基金编号	SK1289
基金认购规模	6,490万元
存续期限	48个月，自基金成立之日起计算
基金管理人	上海平安阖鼎投资管理有限责任公司
基金托管人	国信证券股份有限公司

经查询中国证券投资基金业协会网站私募基金公示系统，私募基金备案证明等书面材料，上海平安阖鼎投资管理有限责任公司已经按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规的要求，办理了基金管理人登记备案手续，泓谟一期基金已经按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规的要求，办理基金备案手续。

泓谟一期基金系依法设立、规范运作并已履行相关备案或批准手续。

根据《平安阖鼎新三板之泓谟一期基金合同》，泓谟一期基金投资范围包括“基金财产用于投资于（1）全国中小企业股份转让系统（以下简称“新三板”）挂牌企业的股票、拟在新三板挂牌企业的股权；……”。基金委托人有义务“保证委托资金来源及用途合法”。泓谟一期基金向公司投资符合基金合同约定及法律法规的规定，其出资来源于基金权益人，合法合规。

泓谟一期基金除管理人为上海平安阖鼎投资管理有限责任公司外，其他与基金管理人上海平安阖鼎投资管理有限责任公司及其名下的其他产品不存在任何关系。

泓谟一期基金权益人张泽宇为公司的董事，除此以外，泓谟一期基金其他权益人非公司控股股东、实际控制人或董事、监事、高级管理人员。

紫竹资产，成立于2008年12月22日，现持有南京市六合区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320116682510592W的《营业执照》，住所为南京市六合区中山科技园科创大道9号A7栋2076室，法定代表人为张胜，注册资金为100万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为：资产管理；

投资管理；房屋租赁、房地产代理、房地产经纪、房屋营销策划、房产信息咨询；房屋装饰装修。（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）。截至本说明书签署日，紫竹资产的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
张胜	60	60
吴极	40	40
合计	100	100

谷仓农业，成立于2012年12月20日，现持有南京市玄武区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为9132010205797333XQ的《营业执照》，住所为南京市玄武区太平北路104号611室，法定代表人为张胜，注册资金为50万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为：初级农产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至本说明书签署日，谷仓农业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
张胜	35	70
刘娟	15	30
合计	50	100

3、实际控制人最近两年内发生变化情况

报告期内，公司股东张胜、刘娟夫妇合计控制公司的股份一直在50%以上，就公司董事会及公司的实际运营管理而言，其能够对公司生产经营产生重大影响，张胜、刘娟夫妇为公司实际控制人。

最近两年，公司实际控制人未发生变化。

4、公司私募基金股东备案情况

截至本转让说明书签署日，根据公司出具说明并经核查公司法人股东紫竹资产、谷仓物业的营业执照及公司章程，同时在中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>）进行核查，紫竹资产、谷仓物业、中民物业均不存在以非公开方式向合格投资者募集资金、资产由基金管理人管理的情形，不存在担

任私募投资基金管理人的情形，也没有担任私募投资基金管理人的计划或安排，不属于《证券投资基金法》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规所定义的私募投资基金。

经查询中国证券投资基金业协会网站私募基金公示系统，私募基金备案证明等书面材料，股东泓谟一期基金已经按照《证券投资基金法》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等规定办理了私募基金备案，基金编号为 SK1289。泓谟一期基金的基金管理人上海平安阖鼎投资管理有限责任公司已经按照《证券投资基金法》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等规定办理了基金管理人登记，登记编号为 P1004746。

（五）股本的形成及其变化和重大资产重组情况

1、股本形成及变化情况

（1）公司设立

紫竹有限于 2002 年 10 月 28 日在南京市工商局建邺分局依法登记设立，设立时的法定代表人为李玉，设立时的名称为“南京羽雄商贸有限公司”，住所为南京市建邺区明瓦廊 131 号 611 房，经营范围为：办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电（不含助力车），电子产品、装饰材料销售；物业保洁；装饰设计及施工。设立时的注册资本为 50 万元。

公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	张胜	35	70	货币
2	李玉	10	20	货币
3	杨静	5	10	货币
合计		50	100	--

2002 年 10 月 24 日，南京正才联合会计师事务所出具宁正验字(2002)D-254 号《验资报告》，确认截止 2002 年 10 月 24 日，羽雄商贸（筹）已收到股东缴纳的注册资本合计 50 万元，出资方式均为货币出资。

2003年9月28日，经羽雄商贸股东会审议和南京市工商局下关分局核准，公司名称变更为“南京紫竹物业管理有限公司”。

(2) 2004年7月第一次变更（第一次增资）

2004年7月15日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司注册资本增加至300万元，新增注册资本250万元，由股东杨静出资25万元，股东张胜出资175万元，股东李玉出资50万元。

2004年7月20日，南京天正会计师事务所对本次增资进行了审验，并出具了天正验（2004）3-405号《验资报告》，验证截至2004年7月20日，紫竹有限已收到股东缴纳的新增实收资本250万元，均为货币出资。

2004年7月28日，紫竹有限依法办理了本次增资的工商变更登记手续，并取得南京市工商局下关分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	张胜	210	70	货币
2	李玉	60	20	货币
3	杨静	30	10	货币
合计		300	100	--

(3) 2004年9月第二次变更（第一次股权转让）

2004年9月13日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司原股东杨静将其持有公司的30.00万元股权转让给自然人祝云，公司原股东李玉将其持有公司的60.00万元股权转让给自然人张贻银。

2004年9月13日，杨静和祝云、李玉和张贻银分别签订了《出资转让协议》，约定杨静将所持公司10%的股权作价30万元转让给祝云，李玉将所持公司20%的股权作价60万元转让给张贻银。

2004年9月17日，紫竹有限依法办理了本次股权转让的工商变更登记手续，并经南京市工商局下关分局依法核准本次变更。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	210	70	货币
2	张贻银	60	20	货币
3	祝云	30	10	货币
合计		300	100	--

（4）2006年11月第三次变更（第二次增资）

2006年11月27日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司注册资本增加至500万元。新增注册资本200万元，由张胜出资140万元，祝云40万元，张贻银出资20万元。

2006年11月27日，南京中顺联合会计师事务所对本次增资进行了审验，并出具了中顺会验字（2006）2-243号《验资报告》，验证截至2006年11月27日，紫竹有限已收到股东缴纳的新增注册资本合计200万元，出资方式均为货币资金。

2006年11月29日，紫竹有限依法办理了本次增资的工商变更登记手续。并取得南京市工商局下关分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	350	70	货币
2	张贻银	100	20	货币
3	祝云	50	10	货币
合计		500	100	--

（5）2007年12月第四次变更（第二次股权转让）

2007年12月9日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司股东张贻银将其持有的公司股权转让给股东张胜。

2007年12月9日，张贻银和张胜签订了《股权转让协议》，约定张贻银将所持公司20%的股权作价100万元转让给张胜。

2007年12月13日，紫竹有限依法办理了本次股权转让的工商变更登记手续，并经南京市工商局下关分局依法核准本次变更。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	90	货币
2	祝云	50	10	货币
合计		500	100	--

注：张贻银为张胜的父亲。

（6）2009年6月第五次变更（第三次股权转让）

2009年6月3日，经紫竹有限股东会审议通过，同意祝云将持有的公司10%的股权转让给张贻银。

2009年6月3日，祝云和张贻银签订了《股权转让协议》，约定祝云将所持公司10%的股权作价50万元转让给张贻银。

2009年6月23日，紫竹有限依法办理了本次股权转让的工商变更登记手续，并经南京市工商局下关分局依法核准本次变更。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	90	货币
2	张贻银	50	10	货币
合计		500	100	--

（7）2014年2月第六次变更（第四次股权转让）

2014年2月11日，经紫竹有限股东会审议通过，同意股东张贻银将其持有公司的股权转让给刘娟。

2014年2月11日，张贻银和刘娟签订了《股权转让协议》，约定张贻银将所持公司10%的股权作价50万元转让给刘娟。

2014年2月12日，紫竹有限依法办理了本次股权转让的工商变更登记手续。并经南京市工商局下关分局核准依法核准本次变更。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	90	货币
2	刘娟	50	10	货币
合计		500	100	--

（8）2014年9月第七次变更（第三次增资）

2014年9月25日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司注册资本增加至800万元，新增注册资本300万元，由张胜认缴出资270万元，刘娟认缴出资30万元。全体股东承诺新增注册资本于2016年10月23日完成出资。

2014年9月30日，紫竹有限依法办理了本次增资的工商变更登记手续。并取得南京市工商局六合分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资情况	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	实缴	90	货币
		270	认缴		
2	刘娟	50	实缴	10	货币
		30	认缴		
合计		800	--	100	--

（9）2015年1月第八次变更（第四次增资）

2014年12月30日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司注册资本增加至1,500万元，新增注册资本700万元，由张胜认缴出资630万元，刘娟认缴出资70万元。全体股东承诺新增注册资金于2029年10月23日前以货币形式缴付。

2015年1月14日，紫竹有限依法办理了本次增资的工商变更登记手续。并取得南京市工商局六合分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资情况	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	实缴	90	货币
		900	认缴		
2	刘娟	50	实缴	10	货币
		100	认缴		
合计		1500	--	100	--

（10）2015年7月第九次变更（第一次减资）

2015年7月10日，经紫竹有限股东会审议通过，同意公司注册资本减少至800万元。

2015年7月15日，紫竹有限在《金陵晚报》发布减资公告。

2015年9月10日，紫竹有限依法办理了本次减资的工商变更登记手续。并取得南京市工商局六合分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资情况	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	450	实缴	90	货币
		270	认缴		
2	刘娟	50	实缴	10	货币
		30	认缴		
合计		800	--	100	--

（11）2015年9月第十次变更（第五次股权转让）

2015年9月28日，经紫竹有限股东会审议通过，同意股东张胜将其持有公司的224万元认缴出资分别转让给自然人吴极144万元、南京紫竹资产管理有限公司40万元、南京谷仓农业发展有限公司40万元。

2015年9月28日，张胜与吴极、紫竹资产、谷仓农业分别签订了《股权转让协议》，约定张胜将144万元认缴出资额、40万元认缴出资额、40万元认缴

出资额以 0 元作价转让给吴极、紫竹资产、谷仓农业。同时各股东对认缴出资额进行了实缴。

2015 年 9 月 29 日，紫竹有限依法办理了本次股权转让的工商变更登记手续。并取得南京市工商局六合分局核准本次变更后新核发的《企业法人营业执照》。

2015 年 9 月 30 日，武汉信易鑫宝联合会计师事务所对本次股权转让时公司全体股东认缴出资的实缴情况进行了验证，并出具了武信会验[2015]第 X190 号《验资报告》，验证：截至 2015 年 9 月 30 日，公司已收到全体股东实际缴纳的 300 万元出资，均为货币出资。

本次变更后，公司股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	496	62	货币
2	刘娟	80	10	货币
3	吴极	144	18	货币
4	紫竹资产	40	5	货币
5	谷仓农业	40	5	货币
合计		800	100	--

（12）2016 年 1 月第十一次变更（整体变更设立为股份公司）

2015 年 11 月 15 日，公司聘请的永拓事务所对公司 2014 年度、2015 年 1-9 月的会计报表进行了审计，并出具了京永审字（2015）第 146139 号标准无保留意见的《审计报告》。审计报告确认，截至 2015 年 9 月 30 日，公司净资产为 11,233,949.15 元。

2015 年 12 月 14 日，公司聘请的中联评估对公司截至 2015 年 9 月 30 日的净资产进行评估，并出具了中联评报字[2015]第 1845 号《评估报告》。评估报告确认，截至 2015 年 9 月 30 日，公司净资产评估值为 1,132.63 万元。

2015 年 10 月 16 日，紫竹物业有限召开临时股东会，同意以截至 2015 年 9 月 30 日经审计的账面净资产值折股整体变更设立股份有限公司。

2015年12月15日，紫竹物业有限的全体股东作为发起人共同签订了《发起人协议》，同意以紫竹物业有限截至2015年9月30日经审计的账面净资产值11,233,949.15元按1:0.7121的比例折合为股份公司的股份总额800万股变更为股份有限公司，每股股票面值为1元，其余净资产值3,233,949.15元计入公司的资本公积。

2015年12月16日，北京永拓出具京永验字(2015)第21155号《验资报告》，验证紫竹物业（筹）已收到了全体股东以其拥有的紫竹物业有限的净资产折合的股本800万元整。

2015年12月28日，紫竹物业有限的全体股东作为紫竹物业的发起人召开创立大会，审议通过了股份公司筹备工作情况，筹办费用、发起人出资，股份公司章程，选举股份公司第一届董事会董事、第一届监事会监事，通过了股份公司运作的各项制度。

2016年1月4日，紫竹物业取得南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91320116742375207J的《营业执照》，注册资本为1,000万元。

股份公司设立时的股本结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	张胜	496	62	净资产
2	刘娟	80	10	净资产
3	吴极	144	18	净资产
4	紫竹资产	40	5	净资产
5	谷仓农业	40	5	净资产
合计		800	100	--

（13）股改后第一次变更（增资）

2016年2月14日，公司召开董事会审议通过，同意公司股本由800万股增加至1,000万股，以资本公积按现有股东持股比例同比例转增。

2016年2月29日，公司召开股东大会审议通过，同意公司股本由800万股增加至1,000万股，以资本公积按现有股东持股比例同比例转增。本次增资情况

经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所永拓鄂验字（2016）第 02016 号《验资报告》验证。

2016 年 3 月 16 日，紫竹物业就上述增资事项在南京工商行政管理局办理完毕相应的变更登记手续。

本次变更后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	张胜	6,200,000	62.00
2	刘娟	1,000,000	10.00
3	吴极	1,800,000	18.00
4	紫竹资产	500,000	5.00
5	谷仓农业	500,000	5.00
合计		10,000,000.00	100

（14）股改后第二次变更（增资）

2016 年 7 月 20 日，公司召开董事会审议通过，同意公司股本由 1,000 万股增加至 1176.4705 万股，其中中民物业认购 58.8235 万股，泓谟一期基金认购 117.647 万股，认购价格为 15.3 元。

2016 年 8 月 5 日，公司召开股东大会审议通过，同意公司股本由 1,000 万股增加至 1176.4705 万股，其中中民物业认购 58.8235 万股，泓谟一期基金认购 117.647 万股，认购价格为 15.3 元。

2016 年 7 月，张胜、刘娟、吴极、紫竹资产、谷仓农业、上海平安阖鼎投资管理有限责任公司与公司签署了《关于南京紫竹物业管理股份有限公司之增资协议》，约定由上海平安阖鼎投资管理有限责任公司作为基金管理人发起设立平安阖鼎新三板之泓谟一期基金，向公司增资 1799.9991 万元，其中 1,176,470 元作为新增注册资本，剩余 16,823,521 元作为公司的资本公积。增资的价格为每股 15.3 元。

2016 年 7 月，张胜、刘娟、吴极、紫竹资产、谷仓农业、中民优家物业投资有限公司与公司签署了《关于南京紫竹物业管理股份有限公司之增资协议》，

约定由中民优家物业投资有限公司向公司增资 900 万元，其中 588,235 元作为新增注册资本，剩余 8,411,765 元作为公司的资本公积。增资的价格为每股 15.3 元。

本次定增价格主要结合公司的经营情况及未来发展前景因素，参照行业平均市盈率，由各方协商确定，截至 2015 年 12 月 31 日，公司 2015 年每股收益为 2.5 元，结合行业市盈率情况，确定本次增资作价的市盈率为 6.12 倍，因而每股作价 15.3 元。

2016 年 8 月 16 日，北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所对本次增资情况进行了审验，并出具了编号为京永验字（2016）第 02021 号《验资报告》，验证公司已经收到中民物业、泓谟一期基金合计缴纳的 1,764,705 元的新增注册资本，均为货币出资。

2016 年 8 月 24 日，紫竹物业就上述增资事项在南京工商行政管理局办理完毕相应的变更登记手续。

本次变更后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	张胜	6,200,000	52.70
2	刘娟	1,000,000	8.50
3	吴极	1,800,000	15.30
4	中民物业	588,235	5
5	泓谟一期基金	1,176,470	10
6	紫竹资产	500,000	4.25
7	谷仓农业	500,000	4.25
合计		11,764,705	100.00

截至目前，公司股权结构未再发生变动。

公司全体股东所持公司股权清晰，不存在权属争议、纠纷及潜在纠纷情形。

2、公司历次股权变动中涉及到对赌、股权回购等情况

经核查，公司历次股权变动中不存在涉及到对赌、股权回购等情况。

3、重大资产重组情况

本公司自前身紫竹有限成立以来，除购买团团信息股权外，未发生重大资产重组情况。具体情况如下：

(1) 2015年12月10日，团团信息召开股东会，同意紫竹有限分别受让刘洋持有团团信息23.8%的股权、沈峰持有团团信息6.12%的股权、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）持有团团信息4.08%的股权；同意团团信息注册资本由500万元增至1100万元。

(2) 2015年12月9日，紫竹有限召开股东大会审议通过，同意公司受让刘洋持有团团信息23.8%的股权、沈峰持有团团信息6.12%的股权、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）持有团团信息4.08%的股权，同意公司向团团信息增资600万元。

(3) 2015年12月14日，刘洋、沈峰、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）与紫竹物业签订《股权转让协议书》，约定刘洋将持有团团信息23.8%的股权、沈峰将持有团团信息6.12%的股权、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）将持有团团信息4.08%的股权以人民币0元价格转让给紫竹有限。

(4) 2016年2月24日，团团信息依法办理本次股权转让的工商登记手续，崇明县市场监督管理局核准了本次变更并向团团信息核发了新的营业执照。

(5) 团团信息的具体情况

团团信息成立于2014年9月1日，现持有崇明县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310230312333787F的《营业执照》。

① 团团信息的设立

团团信息设立时的法定代表人为张海杰，注册资金为500万元，实收资本为500万元，住所为上海市崇明县建设镇建设公路2028号2幢347室（上海建设经济小区），企业类型为有限责任公司，经营范围为：（信息技术、计算机）领域内的技术咨询、技术转让、技术服务、技术开发，电子商务，设计、制作各类

广告，利用自有媒体发布各类广告，计算机软件、网络的开发及维护，数据库软件服务，市场营销策划，经济信息咨询，商务咨询，企业管理咨询，投资咨询，房地产信息咨询，房屋租赁，会务展会服务，接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，计算机软硬件、通讯设备的销售。(企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营)。

团团信息设立时的股本结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘洋	350	350	70
2	沈峰	90	90	18
3	深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）	60	60	12
合计		500	500	100

② 团团信息的第一次股权转让及第一增资

2015年12月10日，团团信息召开股东会，同意紫竹有限分别受让刘洋持有本公司23.8%的股权、沈峰持有本公司6.12%的股权、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）持有本公司4.08%的股权；同意注册资本由500万元增至1100万元。同日，公司股东刘洋、沈峰、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）与紫竹有限签订《股权转让协议》。

2016年2月18日，崇明县市场监督管理局依法核准了本次变更。

本次变更完成后，团团信息的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘洋	231	231	21
2	沈峰	59.4	59.4	5.4
3	深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）	39.6	39.6	3.6
4	紫竹物业	770	770	70

合计	1,100	1,100	100
----	-------	-------	-----

截止目前，团团信息的股权结构未再发生变更。

③团团信息的财务状况

团团信息 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日财务状况和 2014 年度、2015 年度的经营成果如下（未经审计）：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31	2014 年 12 月 31
总资产	2,499,163.65	9,340,106.14
股东权益	2,507,280.19	9,429,774.74
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	0	0
净利润	-6,922,494.55	-570,225.26

④团团信息及原股东与公司及股东、董监高的关联关系

经核查并经确认，公司及主要股东、董监高与团团信息原股东刘洋、沈峰、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业（有限合伙）不存在关联关系，也不存在委托持股的利益安排。

（6）审计及评估的净资产情况、作价依据

上述收购未执行审计及评估程序。主要作价依据为团团信息截止 2015 年 11 月 31 日的净资产。团团信息原股东无偿将合计持有的 34% 的股权转让给公司，一方面是考虑到团团信息当时的实际经营情况，截止到 2015 年 11 月 31 日，团团信息已经亏损了 -6,381,943.43 元，但尚未产生收入，并且每月还须持续性的员工工资及房屋租金等支出，如未有资金投入，将可能面临资金断裂的风险，因而公司无偿受让的同时，还对团团信息进行了 600 万元的增资；另一方面，团团信息是主要从事物业管理平台研发的互联网公司，需要实体物业公司作为业务支撑，公司作为具有一定规模的物业管理公司，能够为团团信息提供客户资源，有利于团团信息未来的持续发展。

公司收购团团信息意在将移动互联网嫁接到传统的物业服务,通过使用 ERP 提升公司的管理效率,同时增强业主的便捷服务,通过应用 APP 嫁接一些垂直服务,拓宽公司的业务途径,有利于公司未来持续经营发展。

故公司收购团团信息对于双方是一个双赢的过程。公司向团团信息增资 600 万元,取得团团信息 70%股权,该价格为双方协商确定。

(7) 收购价款的支付情况、收购的会计处理及税务处理:

收购价款分两次付款:2016 年 3 月 22 日公司向团团信息支付增资款项 100 万元;2016 年 6 月 27 日公司向团团信息支付增资款项 500 万元,至此,公司已对团团信息出资义务履行完毕。

会计处理:公司将该笔增资计入长期股权投资核算,增加长期股权投资 600 万元;团团信息将该笔增资放入注册资本,增加注册资本 600 万元。

税务处理:公司上述收购过程系整体折价出资的过程,不涉及所得税处理。

(8) 收购必要性及收购后对公司业务及经营的具体影响

团团信息是一家致力于打造现代化精品社区服务的科技公司,为物业公司提供一整套 B2B2C 的物业服务整体解决方案及相关系统,侧重于物业公司基础服务的品质管控及业务流程控制,提供基于移动互联网的 ERP+CRM+OA 的一体化系统及相关的平台输出。

公司收购团团信息意在将移动互联网嫁接到传统的物业服务,通过使用 ERP 提升公司的管理效率,同时增强业主的便捷服务,通过应用 APP 嫁接一些垂直服务,拓宽公司的业务途径,有利于公司未来持续经营发展。截止目前子公司团团信息尚未实质开展业务,未参与公司现有的业务流程,也未曾与公司有过业务上的分工及合作。

四、董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 董事基本情况

公司董事会由张胜、吴极、刘娟、张瑾、陈新、魏刚、张泽宇组成。2015年12月28日，公司召开创立大会，通过了选举第一届董事的决议，2016年8月5日，公司召开2016年第三次临时股东大会，新增选举魏刚、张泽宇为公司董事。董事张胜、吴极、刘娟、张瑾、陈新的任职日为股份公司营业执照获得日（即2016年1月4日），任职期为3年，魏刚、张泽宇的任职日期为2016年8月5日。该七名董事中张胜、吴极、刘娟的简历详见本说明书“第一节、三、（四）控股股东、实际控制人和其他重要股东的基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”。其他四名董事张瑾、陈新、魏刚、张泽宇的基本情况如下：

张瑾，公司董事，女，1975年1月生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1990年9月至1999年8月在八一时代信息台任职；2001年1月至2012年2月南京君康服饰有限公司任销售经理；2012年3月至2016年1月在紫竹有限任董事长秘书、公司监事；2016年1月至今任公司董事。现在同时兼任紫竹科技监事、紫竹资产监事、德勤保安监事、鸿德勤监事、利舜科技监事。

陈新，公司董事，男，1975年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1994年9月至2002年10月在南京第二建筑工程公司任职，历任施工员、技术负责人；2002年10月至2015年12月在紫竹有限任职；2016年1月至今任公司董事。

魏刚，公司董事，男，1973年6月生，中国国籍，无境外永久居留权，博士。1992年至1997年在上海堂福电子有限公司担任业务部长；1997年至1998年在上海豪尔达设备贸易有限公司任经理；2000年至今在上海钦波贸易有限公司任执行董事；2015年至今在中民物业任副总经理，现同时兼任上海钦波投资管理有限公司执行董事、法定代表人等职务。

张泽宇，公司董事，男，1979年4月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2004年8月至2006年7月自由职业；2006年8月至2013年6月在江苏瑞华投资控股集团有限公司担任战略发展部总经理；2013年6月至2015年3月担任江苏嘉谟投资管理有限公司总经理；2015年4月至今担任上海泓谟资产管理有限公司董事长，现同时担任江苏泓谟资产管理有限公司，南京顺景投资咨询有限公司执行董事、总经理、哈尔滨奥松机器人科技股份有限公司董事。

（二）监事基本情况

公司监事会由李庆、林海、沈维拉三名监事组成，其中李庆为监事会主席、李庆为职工代表监事，任职日为股份公司营业执照获得日（即 2016 年 1 月 4 日），任职期为 3 年，基本情况如下：

李庆，男，1962 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1987 年至 1993 年在南京长城皮鞋厂先后担任厂办秘书、生产调度；1993 年至 1999 年在江苏华诚超市有限公司历任业务部经理、行政部经理、配送中心主任；1999 年至 2003 年任南京市物业管理行业协会执行秘书；2003 年 5 月至 2007 年 3 月，在江苏爱涛精品有限公司历任办公室主任、材料部经理；2007 年 4 月至 2015 年 12 月在紫竹有限任副总经理，2016 年 1 月至今任紫竹物业监事会主席。

林海，男，1972 年 1 月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997 年 5 月至 2015 年 7 月担任共青团江苏省委青少年发展基金会副主任；2015 年 8 月至今在紫竹科技任副总经理；2016 年 1 月至今在紫竹物业任监事。

沈维拉，女，1956 年 10 月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1976 年至 1985 年在南京市雨花区食品公司任人秘股股长；1986 年至 2005 年在南京市雨花区商贸局任人事科科长；2005 年至 2015 年 12 月任紫竹有限总经理助理；2016 年 1 月至今任紫竹物业监事。

（三）高级管理人员基本情况

公司高级管理人员为吴极、秦媛、张晗彪、叶帆。任职日为股份公司营业执照获得日（即 2016 年 1 月 4 日），任职期为 3 年，均在公司领取薪酬。吴极的简历详见本说明书“第一节、三、（四）控股股东、实际控制人和其他重要股东的基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”。秦媛、张晗彪、叶帆的基本情况如下：

秦媛，女，1973 年 6 月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1995 年 9 月至 2000 年 8 月在南京市果品公司担任市场部业务员；2000 年 9 月至 2003 年 12 年在南京现代雕塑有限公司担任业务经理；2004 年 1 月至 2015 年 12 月在

紫竹有限任职，历任客服、管理处主任、企发部经理、总经理助理、副总经理；2016年1月至今任紫竹物业副总经理。现同时担任徐州分公司负责人。

张晗彪，男，1968年12月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1994年10月至1995年9月，在香港新鸿基地产集团业（中国）服务有限公司驻南京新万里广场驻场管业经理；1995年10月至1998年7月在南京三石物业发展有限公司历任市场部副经理、管理部经理；1998年8月至1999年9月在香港第一太平戴维斯顾问服务公司南京时代广场任物业主任；1999年10月至2005年4月在南京招商局物业管理有限公司历任公司物业管理部主任、东方商城管理处主任、扬州宋城名都项目驻场经理、公司市场部副经理、公司企业管理与培训部经理、公司综合管理部经理公司品质部经理等职；2005年5月至2006年6月在南京中北物业管理有限公司副总经理；2006年7月至2010年1月在江苏中住物业服务开发有限公司历任行政与人力资源总监、品质总监、副总经理；2010年2月至2015年12月在紫竹有限任副总经理；2016年1月至今任紫竹物业副总经理。现同时担任宣城第一分公司负责人。

叶帆，女，1971年11月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1990年12月至2001年1月在南京银都（集团）有限责任公司任会计；2001年2月至2007年3月在江苏省广居物业管理有限公司财务部任会计；2007年4月至2015年12月在紫竹有限任财务部经理；2016年1月至今任紫竹物业财务负责人。

五、子公司及参股公司简要情况

截至本说明书签署之日，本公司持有团团信息70%的股权，持有私人管家35%的股权，另外设立了21分公司，具体情况如下：

1、团团信息的基本情况

上海团团信息技术有限公司	
成立日期	2014年9月1日
注册资本	1,100万元
实收资本	1,100万元
注册地址	上海市崇明县建设镇建设公路2028号2幢347室（上海建设经济小区）

法定代表人	刘洋
经营范围	(信息、计算机)技术领域内的技术咨询、技术转让、技术服务、技术开发, 电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务), 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 计算机软件、网络的开发及维护, 市场营销策划, 经济信息咨询, 商务咨询, 企业管理咨询, 投资咨询, 房地产咨询(不得从事经纪), 自有房屋租赁, 会务会展服务, 接受金融机构委托从事金融信息技术外包, 接受金融机构委托从事金融业务流程外包, 接受金融机构委托从事金融知识流程外包, 计算机软硬件(除计算机信息系统安全专用产品)、通讯设备的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
股东构成	紫竹物业持股 70%、刘洋持股 21%、沈峰持股 5.4%、深圳中科文峰科技投资基金合伙企业(有限合伙)持股 3.6%

团团信息主要从事软件开发, 将为公司的业务发展提供强大的技术支撑。报告期内, 公司子公司团团信息没有实际开展业务, 尚未取得收入。母子公司之间不存在内部交易。

公司主要通过以下几个方面实现对子公司在人员、财务、业务上的控制:

(1) 股权状况

截止本公开转让说明书签署日, 团团信息股权状况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	刘洋	231	21
2	沈峰	59.4	5.4
3	深圳中科文峰科技投资基金合伙企业(有限合伙)	39.6	3.6
4	紫竹物业	770	70
合计		1,100	100

公司持有团团信息 70%股权, 拥有绝对控制权, 能够决定子公司的人事管理、财务及经营决策。

(2) 决策机制:

根据团团信息《公司章程》, 紫竹物业通过持有 70%股权, 有权决定团团信息经营方针, 并通过委派和变更执行董事、监事, 聘任经理, 制定管理制度, 设置业务部门(包括人事、财务等)等方式实现对子公司的有效控制, 能够对公司资产、业务与人员形成有效控制。

(3) 内控制度

公司建立了《关联交易管理制度》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》

等完善的内控体系，同时监督子公司同步执行各项内控制度，从而实现对子公司的有效控制。

(4) 利润分配

由公司根据《公司章程》、《子公司章程》等制度统一部署，审批通过后方可实施，从而实现对公司财务的控制。

2、私人管家的基本情况

南京私人管家信息科技有限公司	
成立日期	2009年8月21日
注册资本	500万元
实收资本	105万元
注册地址	南京沿江工业开发区葛关路815号1号楼321室
法定代表人	张胜
原名称	南京安荣土石方基础工程有限公司
经营范围	网络技术研发、技术服务；网站建设；计算机软件开发、销售；家政服务；家政信息咨询；房屋维修；房屋租赁；房产中介服务；家电维修；职业技能培训；文化艺术培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；汽车维修；车辆保险及年检代理；居家养老服务；休闲旅游服务；园林绿化；餐饮服务；农产品配送；普通货运；百货销售；设计、制作、代理和发布各类广告。（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）
股东构成	紫竹物业持股35%、南京新鸿运物业管理股份有限公司持股35%、江苏万园物业管理有限公司持股10%、南京建宇物业有限责任公司持股10%、胡俊成持股10%

私人管家原主要从事土石方基础工程施工，未来将定位于通过互联网平台，为社会广大业主提供家政及家庭维修业务。

3、分公司的基本情况

序号	名称	住所	经营范围	负责人
1	宜兴分公司	宜兴环科园兴业路88号	受总公司委托从事物业管理；办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、电子产品、装饰材料的销售。	张年富

2	盱眙分公司	盱眙盱城金源大道西侧（东方商城E幢）	物业管理及咨询服务；办公设备及用品、保洁设备及用品、日用百货、机电产品销售；电梯安装、维修、保养；机电设备维修；货物装卸；房屋租赁、房地产经纪。	王蔚
3	徐州分公司	徐州市民主南路69号	物业管理及咨询服务；办公设备及用品、保洁设备及用品、机电产品、装饰材料销售。	秦媛
4	扬州第一分公司	扬州市广陵区板桥路明发江湾城小区3号楼	物业管理及咨询服务；办公设备及用品、保洁设备及用品、机电产品、装饰材料销售。	吴极
5	宣城第一分公司	安徽省宣城市宣州区春归苑东组团1幢16号	物业管理及咨询服务；办公设备及用品、保洁设备及用品、机电产品、装饰材料销售。	张晗彪
6	马鞍山分公司	雨山区勤奋村7号7-107	物业管理。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）	忻越岭
7	江宁分公司	南京市江宁区吉印大道3789号（江宁高新园）	办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电子产品、装饰材料销售；装饰设计施工；物业管理及咨询服务；电子安装；冷暖工程施工设计；电梯安装、维修、保养、销售；机电设备维修。货物装卸；房屋租赁、房地产经纪；园林、苗木、草坪、绿化养护管理；花卉租赁；会务服务；餐饮管理；保洁服务；石材养护。	吴极
8	江北分公司	南京市沿江工业开发区和平社区居委会三楼	办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电子产品、装饰材料销售；装饰设计施工；物业管理及咨询服务；电子安装；冷暖工程施工设计；电梯安装、维修、保养、销售；机电设备维修；货物装卸。	吴频
9	当涂分公司	安徽省马鞍山市当涂县姑孰镇君悦华庭小区4号楼北1号门市房	物业管理。	郭结操

10	保洁分公司	南京市六合区葛塘街道葛关路 815 号	办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电子产品、装饰材料销售；装饰设计及施工；物业管理及咨询服务；电力安装；冷暖工程施工设计；电梯安装、维修、保养、销售；机电设备维修；货物装卸；房屋租赁、房地产经纪；园林、苗木、草坪、绿化养护管理；花卉租赁；会务服务；餐饮管理；保洁服务；石材养护。（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）	卢连侠
11	无锡分公司	无锡市锡山区安镇街道丹山路 73 号锡东融创大厦 3 层 B307、B308、B309	在总公司资质范围内经总公司授权经营活动。餐饮管理。	吴极
12	广德分公司	广德县柏垫镇街道	物业管理。	吴顺利
13	上海分公司	上海市松江区小昆山镇鹤溪街 23 号 14 幢 308 室	经公司授权在公司经营范围内经营。	吴极
14	六安分公司	六安市梅山路与皖西路交叉口新都会 C 座 2602	经公司授权在公司经营范围内经营。	余燕
15	建邺分公司	南京市建邺区富园街 131 号 1213 室	办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电子产品、装饰材料销售；装饰设计及施工；物业管理及咨询服务；电子安装；冷暖工程施工设计；电梯安装、维修、保养、销售；机电设备维修；货物装卸；房屋租赁、房地产经纪；园林、苗木、草坪、绿化养护管理；花卉租赁；会务服务；餐饮管理。	殷翔
16	盐城分公司	盐城市盐都区世纪大道博客	物业管理及咨询服务、电梯安装、维修、保养，机电设备维修。	管卿

		领地 1006 室 (西环路与世纪大道交界处)		
17	第一分公司	南京市六合区葛塘街道葛中路 1 号	物业管理及咨询服务; 办公设备及用品、保洁设备及用品、建筑材料、电脑配件、工艺美术品、针纺织品、日用百货、机电产品、五金交电、电子产品、装饰材料销售; 装饰设计及施工; 电子安装; 冷暖工程施工设计; 电梯安装、维修、保养、销售; 机电设备维修; 货物装卸; 房屋租赁、房地产经纪; 园林、苗木、草坪、绿化养护管理; 花卉租赁。	匡弈青
18	淮安分公司	淮阴区承德路西侧(承德北路 118 号移动公司综合楼院内)	物业管理及咨询服务; 办公设备及用品、保洁设备及用品、机电产品、装饰材料销售。	吴极
19	江阴分公司	江阴市云亭街道云南路 1 号	物业管理; 建材、五金交电、电子产品、装饰材料的销售。	彭轶
20	连云港分公司	连云港市连云区墟沟镇棠梨路 1 号东城海岸小区 E 座 103 号门面	物业管理及咨询服务; 办公设备及用品、保洁设备及用品、机电产品、装饰材料销售; 园林、苗木、草坪、绿化养护管理。	张怡农
21	宿迁分公司	宿迁市宿城区古城街道发展大道东侧洞庭湖路北侧	物业管理, 办公设备及用品、保洁设备及用品、日用百货、装饰材料销售。	吴极

公司通过建立完整的管理结构, 设立综合管理中心、办公室、财务部、人力资源中心和企业发展中心, 对分公司及子公司各部门进行分工管理。各分公司以负责业务开拓为主, 在具体的外包服务、人才招聘、合同签订及财政支出等方面向上级主管部门汇报。这行各部门分工合作, 形成了对分公司的人员、财务、业务的统一管理。

4、报告期内, 各分公司收入、净利润数据如下:

2016 年 1-5 月份

单位：元

序号	分公司名称	营业收入	净利润
1	宜兴分公司	142,551.65	-15,309.85
2	盱眙分公司	-	-
3	徐州分公司	1,533,995.73	103,147.18
4	扬州第一分公司	993,745.47	-725,464.76
5	宣城第一分公司	-	-
6	马鞍山分公司	-	-
7	江宁分公司	7,525,273.11	513,309.32
8	江北分公司	-	-
9	当涂分公司	-	-
10	保洁分公司	-	-
11	无锡分公司	2,920,109.39	-603,308.31
12	广德分公司	-	-
13	上海分公司	-	-
14	六安分公司	-	-
15	建邺分公司	-	-
16	盐城分公司	-	-
17	第一分公司	-	-
18	淮安分公司	1,238,804.72	-171,039.89
19	江阴分公司	-	-
20	连云港分公司	-	-
21	宿迁分公司	-	-
占比		14,354,480.07	-898,666.31

2015 年度

单位：元

序号	分公司名称	营业收入	净利润
1	宜兴分公司	-	-
2	盱眙分公司	-	-
3	徐州分公司	5,053,045.84	518,004.55
4	扬州第一分公司	2,508,779.00	-1,229,670.54
5	宣城第一分公司	-	-
6	马鞍山分公司	-	-

7	江宁分公司	9,862,140.32	618,703.71
8	江北分公司	-	-
9	当涂分公司	-	-
10	保洁分公司	-	-
11	无锡分公司	7,940,858.85	512,018.58
12	广德分公司	-	-
13	上海分公司	-	-
14	六安分公司	-	-
15	建邺分公司	-	-
16	盐城分公司	-	-
17	第一分公司	-	-
18	淮安分公司	8,861,644.08	2,088,393.92
19	江阴分公司	-	-
20	连云港分公司	-	-
21	宿迁分公司	-	-
占比		34,226,468.09	2,507,450.22

2014 年度

单位：元

序号	分公司名称	营业收入	净利润
1	宜兴分公司	-	-
2	盱眙分公司	-	-
3	徐州分公司	4,773,805.55	308,148.05
4	扬州第一分公司	3,405,929.28	-222,377.52
5	宣城第一分公司	-	-
6	马鞍山分公司	-	-
7	江北分公司	-	-
8	无锡分公司	4,223,144.74	694,006.90
9	广德分公司	-	-
10	上海分公司	-	-
11	盐城分公司	-	-
12	第一分公司	-	-
13	淮安分公司	7,292,337.98	1,000,616.11
14	江阴分公司	-	-

15	连云港分公司	-	-
16	宿迁分公司	-	-
占比		19,695,217.55	1,780,393.54

报告期内，部分分公司营业收入和净利润均为 0，主要原因为该分公司主要负责业务开拓，项目合同签署及执行均由总公司负责；未单独建账核算，财务由总公司统一核算。

5、公司分公司的税收缴纳方法

对于总公司统一核算的，所有流转税和所得税都在公司进行缴纳；对于独立核算的分公司，根据实际收入，属地缴纳流转税；对于所得税部分，公司根据国家税务总局公告 2012 年第 57 号《跨地区经营汇总纳税企业所得税征收管理办法》第三条：汇总纳税企业实行“统一计算、分级管理、就地预缴、汇总清算、财政调库”的企业所得税征收管理办法的要求，报告期内独立建账进行财务核算的分公司，根据各自实现的利润进行税收申报与缴纳，年终在公司所在地统一进行汇算清缴。

六、最近两年主要会计数据和财务指标简表

项目	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
资产合计（万元）	6,194.70	4,811.17	3,051.72
所有者权益合计（万元）	1,760.05	1,424.15	-311.09
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,730.10	1,424.15	-311.09
每股净资产（元/股）	1.76	1.78	-0.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.73	1.78	-0.62
资产负债率（母公司）	71.58%	70.40%	110.19%
流动比率（倍）	1.37	1.40	0.99
速动比率（倍）	1.31	1.40	0.99
项目	2016年1-5月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	8,788.56	16,272.20	12,010.16
净利润（万元）	210.81	1,435.24	476.75
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	248.39	1,435.24	476.75
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	171.44	1,448.63	761.15

归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性后的净利润（万元）	209.02	1,448.63	761.15
综合毛利率（%）	17.70	23.28	21.53
净资产收益率（%）	16.04	298.06	-86.77
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	13.50	300.84	-138.52
基本每股收益（元/股）	0.25	2.50	0.95
稀释每股收益（元/股）	0.25	2.50	0.95
应收账款周转率（次）	3.13	9.66	9.83
存货周转率（次）	268.79	1,320.62	62,828.84
经营活动产生的现金流量（万元）	-309.33	531.69	937.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.31	0.66	1.88

上述部分指标公式计算如下：

1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入×100%

2、净资产收益率=归属于公司股东的净利润÷期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

3、净资产收益率（扣除非经常性损益）=（归属于公司股东的净利润-非经常性净损益）÷期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

4、每股收益=归属于公司股东的净利润÷加权平均股本数（或实收资本额），计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

5、每股净资产=期末归属于公司股东的所有者权益÷期末股本数（或实收资本额）

6、资产负债率=期末负债总额÷期末资产总额×100%

7、流动比率=期末流动资产÷期末流动负债

8、速动比率=期末速动资产÷期末流动负债

9、应收账款周转率=营业收入÷期初期末平均应收账款余额

10、存货周转率=营业收入÷期初期末平均存货余额

11、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本数（或实收资本额）

七、本次挂牌的有关机构情况

（一）主办券商

名称：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

住所：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层

邮政编码：100032

电话：010-66555749

传真：010-66555103

项目负责人：侯保军

项目小组成员：邵志林、王一品、申海青

（二）律师事务所

名称：北京大成（武汉）律师事务所

负责人：吕晨葵

地址：武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10楼

邮政编码：430015

电话：027-82622590

传真：027-82651002

经办律师：王伟琪、殷均伦

(三) 会计师事务所

名称：北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：吕江

联系地址：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

邮政编码：100020

电话：010-65950511

传真：010-65955570

经办注册会计师：李进、杜军

(四) 资产评估机构

名称：中联资产评估集团有限公司

法定代表人：胡智

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 939 室

邮政编码：100032

电话：010-88000066

传真：010-88000066

经办资产评估师：陈月堂、黄征

(五) 证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

(六) 拟挂牌场所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号

第二节公司业务

一、公司主营业务、主要服务情况

（一）公司的主营业务

公司成立以来，专注于为住宅物业、商业物业及其他机构，如银行、纪念馆等提供专业的物业管理服务。

公司在报告期内，公司主营业务突出，没有发生重大变化。

（二）公司的主要服务

公司通过向住宅物业、商业物业和其他机构提供秩序维护、保养清洁、园艺绿化、设施设备维修管理、装饰工程及其他衍生服务等，并设立多家分公司，在行业内树立了自己品牌形象，拥有了一批长期稳定合作的客户群。

（1）秩序维护：定期组织消防培训及演练、保安巡逻、秩序维护、24 小时保安值守、停车场管理等；

（2）保养清洁：建筑物外墙内维清洗、家政保洁服务、多种材料地面打蜡保养服务等；

（3）园艺绿化：绿地、花卉布景管理、园林设计及施工等；

（4）设备维管：设备安装、设备维修、设施保养等；

（5）装饰工程：室内装饰装修、室外装饰装修、防水工程等；

（6）其他：物业管理咨询、行李搬运、房屋车位出租、快递代收发、水电费代收等；

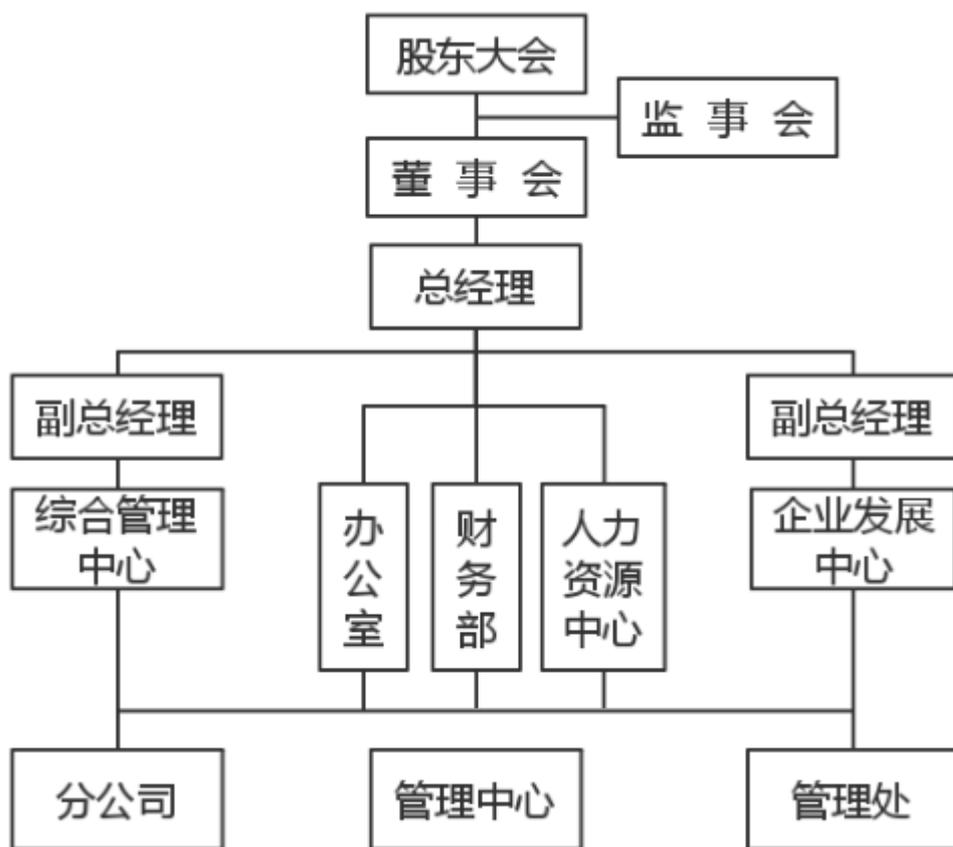
截至本公开转让说明书出具日，公司正在管理和服务的项目共计 120 个，涉及商用物业、中高档住宅，其他机构等多领域物业管理项目，在区域市场拥有较高的市场影响力，管理服务范围已延伸至江苏省大部分地区。

按服务领域的不同类型，公司承接或在管的部分物业项目如下：

项目种类	项目介绍与图片展示	
商务楼	 中国移动通信集团江苏有限公司	 徐州移动
中高档住宅小区	 明发江湾城	 瑞福城
科技园	 南京紫金研发创业中心	 江苏移动研发中心
公共机构	 金陵大报恩寺遗址公园	 南京大屠杀纪念馆

二、公司内部组织结构及主要业务流程

(一) 内部组织结构图



公司组织结构明确，股东大会是公司的最高权力机构，监事会负责监督公司的合规经营，董事会负责决定公司日常重大事项，总经理负责公司日常事务的处理，信息披露人由总经理兼任，负责公司的信息披露。公司分为综合管理中心、办公室、财务部、人力资源中心、企业发展中心五个职能管理部门，下设分公司、管理中心、管理处，各部门分工明确、相互配合，共同保证公司的高效运作。

（二）主要职能部门的主要职责

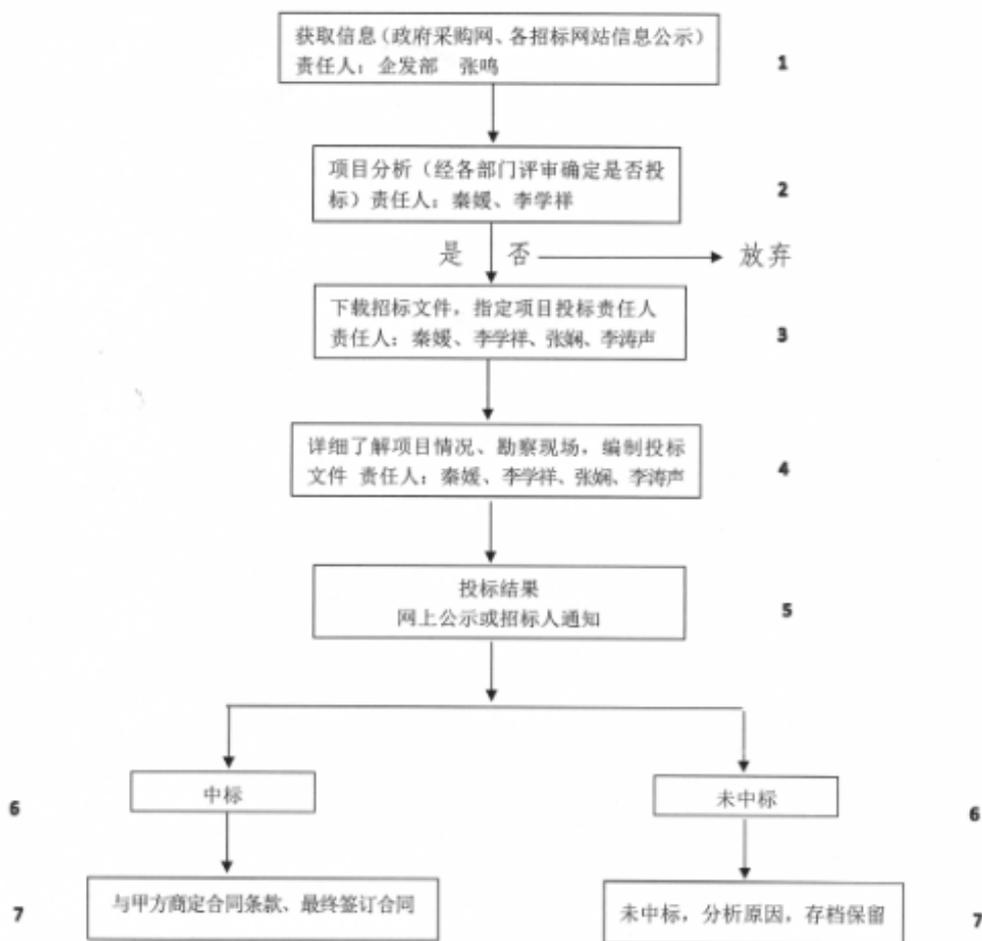
部门	部门职责
综合管理中心	负责品质培训类规章制度的修订及推行；负责公司年度管理目标责任书的起草及修订；负责公司物业管理创优达标工作的实施与指导；制定部门工作计划并组织实施，编制年品质管理计划及培训计划；负责每年度外审工作的协调、组织等；负责对项目合作协议的检查、监督、签定工作，书面出具项目检查考核情况，定期向各项目通报检查项目情况；对公司各分公司、各管理中心（处）项目品质管理工作实行指导、监督，收集相关资料统计数据及确信息提供总经理决策；负责公司培训工作，建立内部讲师队伍，建立培训档案；
办公室	负责公司日常行政管理工作，主控公司内部文件的发放与管理；负责

	公司物资的采购、控制和管理的工作；负责公章使用规范安全；负责公司季刊、VI标识制作；负责公司固定资产严格管理并及时更新台账。
财务部	负责公司的财务管理、会计核算；编制公司的财务会计报告及财务报表；负责公司预决算管理，控制工资、采购等开支预算，根据公司实际情况进行调配；负责公司成本核算、分析等成本管理工作；负责公司资金管理及费用控制；负责税务管理，负责公司财务档案管理；协调公司与银行、税务、财政等外部相关部门的工作。
人力资源中心	负责人力资源管理等事务；员工招聘及劳务合同签订。
企业发展中心	负责公司对外发展工作的安排、协调，制定拓展项目的策划，并组织实施；负责组织市场信息的收集、整理、分析；负责公司的拓展业务及招投标工作；负责对招投标书编写，管理方案的审核修改工作；负责公司项目前期开发的沟通、联络、谈判，投标书的拟订、答辩及合同的拟订工作；负责项目合同的评审、签订和续签工作；负责公司顾问项目的咨询、培训、协调、推广、管理工作，并对合同管理及其纠纷进行处理；负责本部门日常管理工作。
管理中心	负责南京市内的重点项目管理服务，人员配备较多，人员素质、级别、待遇等相对管理处较高。
管理处	职能同管理中心，但因为区域性业务量较小，人员配备较低，员工数量较少，其所负责的管理业务也相对较少。
分公司	负责南京市以外的其他地区业务招投标、项目管理、业务量拓展等具体公司职能。

（三）公司业务流程图

1、投标流程图

项目投标流程图



(1) 招标信息获取：公司企业发展中心负责对各自调查范围内的新市场进行物业管理市场调研，开展新进市场前期调查、关注政府采购信息网与各大招标信息网站上的实时更新，筛选出最适合公司服务类型、中标几率较大的潜在客户招标信息。然后，企业发展中心负责人会对所有的新进市场的调研情况进行汇总和完善，整合招标资源，开展后续的跟进工作。

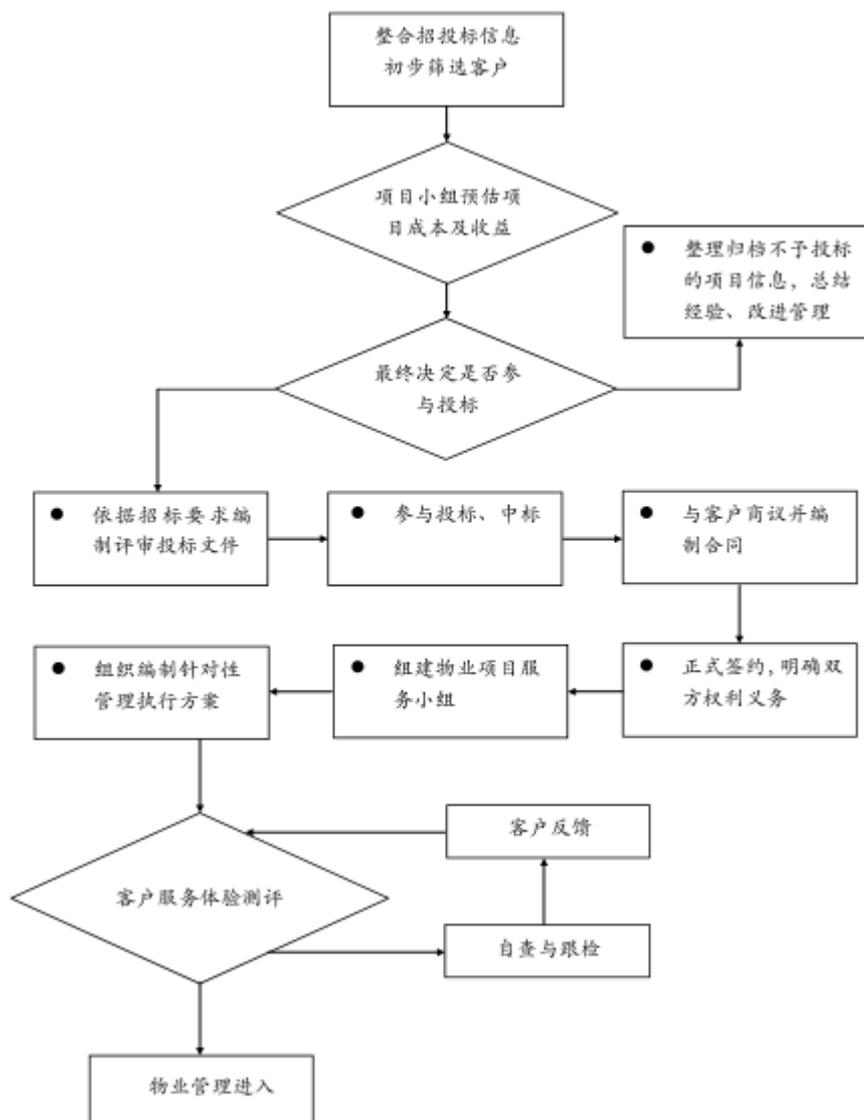
(2) 招标项目评估：由企业发展中心将收集到的信息整理，交给公司其他部门内部评审讨论，决定出公司准备参加投标的目标项目。评估小组负责对新进市场的全部信息进行详细分析，基于客户的综合实力、项目的可行性分析、盈利状况等综合因素甄选客户。在收集所有有关具有潜力项目及客户的资料后，进行数据分析以选出知名度高、项目发展规模较大、综合发展良好的项目。

(3) 招投标：收到招标邀请或收集到招标信息后，公司营销人员根据客户的需要进行分析，以确定工作范围及成本和技术要求，由业务责任人带领下属员工就招标文件要求准备前期工作，如项目情况了解、勘察现场、编制投标文件等具体工作。

(4) 双方签署合同：公司中标后，公司就本项目情况根据公司合同范本编制物业服务相关合同，并与客户就物业服务相关合同进行洽谈沟通，待双方无异议，通过公司内部合同审批流程审批同意后方可签订。

2、物业管理流程

公司的企业发展中心主要负责招投标信息的筛选，将符合条件的项目进行分析并制作标书。在中标后与客户就具体项目进行实地考察与分析，商定合同的细节并签署合同。在具体的物业服务开展中，公司一方面注重项目组自查与总部派人跟踪检查制度，另一方面运用系统的客户反馈制度进行项目监控，确保客户的体验满意度。



三、公司与业务相关的关键资源要素

(一) 公司的产品或服务所使用的主要技术

公司凭借十余年的物业管理服务经验, 积极探索多元化物业服务模式, 包括但不限于多类型物业项目的运营管理能力, 较专业的物业服务能力, 高效的沟通反馈机制, 严格的服务监控模式, 运用互联网技术提升内部管理和客户服务体验等。

1、较强的物业管理能力

截止目前, 公司在管的物业项目约 120 个, 管理面积超过 1400 万平方米, 且业务量仍在不断增多。公司目前在管的物业项目主要以商业物业为主, 如纪念

馆、银行等，并承接了部分住宅项目。公司凭借其丰富的市场经验，对项目设有明确的参投标标准和评估体系，通过公司五大部门相互协作，下设业务能力较强的分公司、管理处和管理中心，科学化分散了公司因业务量扩张而带来的管理压力。此外，公司计划于今年增设管理片区总监，将部分较集中的管理处和管理中心同一交由该总监督管理，再由总监上报给公司综合管理中心，这样专业化的分层管理体系，可以进一步减轻公司的管理风险，有利于公司更好的运行。

2、针对性物业服务

公司秉持现代化的物业管理理念，建立起完善的细分服务体系，形成了公司核心竞争力。根据服务业主的社会职能的不同，如银行、纪念馆、寺庙等，制定出有针对性的物业服务方案，分派具有专业技术的物业服务人员，以确保满足客户的不同需求。

住宅物业管理：住宅物业管理更多的侧重满足业主日常生活所需，因此公司针对住宅小区项目会设置如水电费代缴、快递代收发、代订/送水等生活服务，家政保洁、除虫等保洁服务，租借雨伞、手推车等日常服务。综上，细致周到的人性化服务项目给予了广大业主更便利舒适的生活环境。

寺庙、银行、纪念馆等其他机构：在具体的商业服务项目中，公司会侧重于两方面的物业管理。首先是服务人员的选派，由于该类场所的公共性质，公司会筛选业务熟练且外形良好的服务人员，在人员培训的时候更注重表达训练、形体训练等；其次是消防与安保措施的强化，由于该类场所流动人员数量较大，一旦突发危险人流难以疏散，因此公司会定期进行消防演习，对物业服务人员的随机应变能力要求更高。

3、高效的沟通反馈制度

公司建立了一套合理高效的信息沟通与反馈制度，通过科学的人员部署，保证了客户需求的有效传达和及时反馈。首先是公司的管理处，公司在各地设置管理处，将业主的需求收集并及时报送到管理中心，管理中心将信息整合报送公司总部综合管理中心，综合管理中心针对需求信息进行处理，必要时与公司其他部门共同商定解决办法，报送总经理决策，最后将公司的决策原途经返回具体物业

项目实施解决方案。此种信息处理通道减少了客户的等待时间，节约宝贵人力资源的同时产生较大的服务价值。此外，公司将于今年配备便捷有效的 APP 服务软件，更大限度地带给客户现代、简洁的服务体验。

4、严格的服务监控模式

服务监控主要指公司为确保在管项目的质量与客户的服务体验，设立专门的服务监督小组，定期对正在管理的物业项目进行抽查和监督。此外，公司在年度项目总结的时候，会向客户收集评价信息，交由公司有经验的项目责任小组进行分析研究，依据客户反映出来的问题不断改进服务模式。公司凭借制定并执行严格的服务监控模式，优化了公司的资源配置，促进并提升了员工的专业素质和执业能力，并增强了公司对在管项目的全面管控力。

5、多元化 H+O 物业服务平台

为实现内部管理与外部服务的信息化，公司于 2016 年初收购上海团团信息技术有限公司，由该子公司为其量身定做一种 H+O 业务模式(智能硬件+互联网)的“i 家园”软件，该软件既可以直接为物业公司提供服务，又可以间接为业主提供全新的客户端体验。此外，公司预计将互联网技术大量应用于具体的物业管理中，为已有的客户提供多种软件开发服务。



“i 家园”的主要业务范围包含：

①水电煤缴费、物业费缴费、停车费功能、代订\送水、代叫出租车等。

②在线报修等服务功能。着力为物业安保提供支持，为物业保安开发带有巡查功能的保安人员 APP，对外来人员进出入也有监控与管理。来访人员凭业主发送的访问授权进出入小区，通过在小区内布局的蓝牙感应芯片，来访人员的行迹将被项目管理端监控记录。

③手机蓝牙开门系统。该系统可广泛应用于社区门禁系统、车闸道、停车位和电梯梯控等多处位置。具有低功耗、易安装、通用性强、维护费用低廉、易授权易管理等特点。



- 低功耗蓝牙4.0
- 免操作自动开门
- 智能分配停车位
- 单用途储值
- LBS服务黄页
- 商业广告活动投放
- 门禁系统快速改装
- 极其低廉的维护费用
- 多渠道快速挂失系统

“I 家园”平台是一款完全基于实名制才能使用的产品，具有统一身份认证、高安装率、高点击率、高在线时长的特性。实现了线上线下渠道资源整合、生活服务应用汇聚。通过在线支付功能可使线上电商消费、线下停车场缴费、水电煤缴费以及物业管理费产生可在上述消费环境中使用的通用积分，加速了线上与线下生活服务的互通与融合。

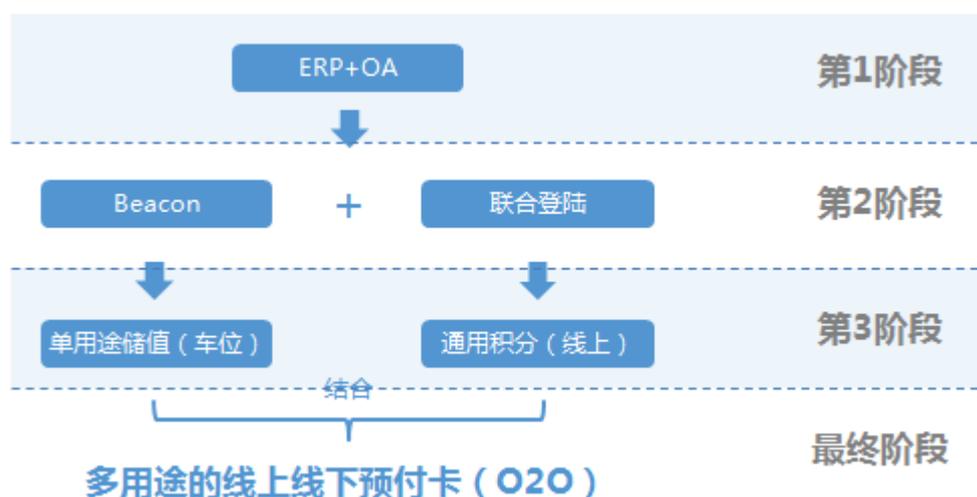
“I 家园”结构说明：平台由物业公司超级管理端，项目管理端，物业 APP 和业主 APP 组成：

①物业公司超级管理端：物业总公司对项目进行统一建模、授权和统计的公司用管理平台；

②项目管理端：物业总公司授权给每个项目使用的，可以用于统计社区各种资源情况，社区居民出入情况；

③物业 APP：包括保安 APP，报修 APP，未来还将推出客服 APP、项目经理 APP，保洁 APP；由物业公司各岗位人员使用。

④业主 APP：包含优惠券，生活服务商城，报修，访客邀请，周边生活、公告通知等内容。由业主使用。“I 家园”平台在物业小区内完全打通线上与线下的业务联系，如通用积分。实现物业公司对小区更全面的的管理，实现额外营收。帮助物业公司实现项目资源的成本和利润调配，进一步帮助物业公司实现高层次的互联网+化的企业管理。其中，“I 家园”旅游版即将登陆南京大屠杀纪念馆，向游客提供电子门票、语音导游等功能。



(二) 主要无形资产情况

1、软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，公司的子公司上海团团信息技术有限公司拥有 3 项软件著作权，具体情况如下：

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记批准日期	首次发表日期
1	物业管理软件 V1.0	上海团团信息技术有限公司	2015SR090159	2015年5月25日	2015年1月9日
2	物业管家软件 V1.5	上海团团信息技术有限公司	2015SR163851	2015年8月24日	2014年11月10日
3	邻里妈妈社区生活服务软件V1.5	上海团团信息技术有限公司	2015SR086548	2015年5月20日	2014年11月11日

2、专利及非专利技术

截至本公开转让说明书签署日，公司的子公司上海团团信息技术有限公司拥有两项实用新型专利技术和三项在申请专利，具体情况如下：

序号	专利名称	专利权人	取得方式	专利类别	专利号	授权日期
1	一种基于无线网络的物业管理系统	上海团团信息技术有限公司	原始取得	实用新型	ZL201520322014.5	2015年10月14日
2	一种基于住宅小区的无线网络系统	上海团团信息技术有限公司	原始取得	实用新型	ZL201520322105.9	2015年12月9日
3	一种基于住宅小区的无线网络系统及集成方法	上海团团信息技术有限公司	原始取得	--	--	正在申请
4	一种基于无线网络的物业管理系统及方法	上海团团信息技术有限公司	原始取得	--	--	正在申请
5	一种基于ibeacon的车位管理系统及方法	上海团团信息技术有限公司	原始取得	--	--	正在申请

3、注册商标

截至公开转让说明书签署日，公司及其子公司共拥有 5 项商标，具体情况如下：

序号	商标	核定类别	适用范围	注册人	注册证号	有效期	取得方式
1		36	不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经济；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所（公寓）；办公室（不动产）出租；代管产业（截止）	南京紫竹物业管理有限公司	9760243	2012年09月21日至2022年09月20日	原始取得
2		38	无线广播；信息传达；计算机终端通讯；计算机辅助信息和图像传送；电子	上海团团信息技术有限公司	16368653	2016年4月14日至2026年4月	原始取得

			公告牌服务(通讯服务);提供与全球计算机网络的电讯联接服务;为电话购物提供电讯渠道;提供互联网聊天室;语音邮件服务;提供在线论坛(截止)			13日	得
3		42	技术研究;质量控制;测量;包装设计;计算机软件设计;云计算;艺术品鉴定;气象信息;室内装饰设计;无形资产评估(截止)	上海团团信息技术有限公司	16187230	2016年3月21日至2026年3月20日	原始取得
4		35	计算机网络上的在线广告;市场分析;通过网站提供商业信息;替他人推销;为商品和服务的买卖双方提供在线市场;人事管理咨询;商业企业迁移;对购买订单进行行政处理;绘制账单、账目报表;寻找赞助(截止)	上海团团信息技术有限公司	16187187	2016年3月21日至2026年3月20日	原始取得
5		42	技术研究;质量控制;测量;包装设计;计算机软件设计;云计算;艺术品鉴定;气象信息;室内装饰设计;无形资产评估(截止)	上海团团信息技术有限公司	16196589	2016年3月28日至2026年3月27日	原始取得

公司整体变更为股份公司后,上述商标中第一项商标的所有权人之名称由有限公司变更为股份公司的手续正在办理中,变更不存在法律上的障碍。

4、注册域名

序号	域名	域名注册人	注册时间	到期时间	域名服务器1	域名服务器2
1	南京紫竹.cn	南京紫竹物业管理 有限公司	2013.07.19	2018.07.19	ns1.myhostadmin.net	ns2.myhostadmin.net
2	南京紫竹.com	南京紫竹物业管理 有限公司	2013.07.19	2018.07.19	Ns5.myhostadmin.net	Ns6.myhostadmin.net
3	南京紫	南京紫竹	2013.07.19	2018.07.19	ns3.myhostadmin.net	ns4.myhostadmin.net

	竹.net	物业管理 有限公司			net	in.net
4	南京紫 竹物 业.cn	南京紫竹 物业管理 有限公司	2013.07.19	2018.07.19	ns3.myhostadmin. net	ns4.myhostadm in.net
5	南京紫 竹物 业.com	南京紫竹 物业管理 有限公司	2013.07.19	2018.07.19	ns3.myhostadmin. net	ns4.myhostadm in.net
6	南京紫 竹物 业.net	南京紫竹 物业管理 有限公司	2013.07.19	2018.07.19	ns3.myhostadmin. net	ns4.myhostadm in.net
7	Doublet uan.com	团团信息 有限	2014年9月7日	2016年9月7日	ns9.szhot.com	ns10.szhot.com

(三) 取得的业务许可资格或资质情况

公司拥有的相关资质证书情况如下：

序号	证书名称	公司	证书编号	产品系列	发证部门	发证日期/ 有效期
1	中华人民共和国物业服务企业壹级资质	南京紫竹物业管理股份有限公司	(建)107007	物业管理服务	住房和城乡建设部	2016年4月29日至长期
2	质量管理体系认证证书	南京紫竹物业管理有限公司	J14Q21666R3 M	物业管理服务	北京世标认证中心有限公司	2014年10月9日至 2017年10月8日
3	职业健康安全管理体系认证证书	南京紫竹物业管理有限公司	03814S23437 R3M	物业管理服务及其所涉及场所的相关职业健康安全管理活动	北京世标认证中心有限公司	2014年10月9日至 2017年10月8日
4	环境管理体系认证证书	南京紫竹物业管理有限公司	J14E21667R3 M	物业管理服务及其所涉及场所的相关职业健康安全管理活动	北京世标认证中心有限公司	2014年10月9日至 2017年10月8日
5	自行招用保安员单位备案证明	南京紫竹物业管理有限公司	宁公自招备 0014	物业公司自招保安	南京市公安局	2013年12月11日至 长期

公司于 2005 年认证通过了 ISO—9001、ISO—14001 以及 GB/T—28001 的专业体系认证。公司现为中国物业管理协会第四届理事会常务理事单位、南京市物业管理行业协会副会长单位、2011 年全国物业服务企业综合实力 100 强企业、2012 年重合同守信用企业、2013 年全国物业服务企业物业管理综合实力 TOP200 强企业、2013 年江苏省物业服务综合实力五十强企业，并连续多年被评为江苏省政府采购中心、无锡市政府采购中心协议服务商，连续三年蝉联江苏移动公司优秀合作伙伴。

公司整体变更为股份公司后，上述商标中第 2 至 5 项资质证书的所有权人名称由有限公司变更为股份公司的手续正在办理中，变更不存在法律上的障碍。

（四）重要固定资产情况

1、公司重要固定资产情况：

截至 2016 年 5 月 31 日，公司拥有的主要固定资产包括运输工具、办公及电子设备，具体情况如下：

序号	项目	原值	累计折旧	净值	成新率
1	运输工具	653,220.97	289,399.82	363,821.15	55.70%
2	办公及电子设备	642,612.08	407,381.85	235,230.23	36.61%
合计		1,295,833.05	696,781.67	599,051.38	92.30%

2、房屋租赁情况

序号	证载权利人	土地面积(m ²)	用途	土地位置	租赁日期	租金
1	南京兰诗服饰有限公司	720	办公	南京市建邺区创智路 2 号瑞泰大厦 8 楼	2015 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日	2.8 元/m ² /天
2	陈文轩	394.06	办公	上海市浦东新区罗山路 2255 弄 175 号	2016 年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日	50,000 元/月

报告期内，公司无自有房产。

3、机动车辆

序号	车牌号	品牌	类型	车辆识别代码	抵押	查封
1	苏 AM81X6	捷达	小型轿车	LFV2A11G663139710	否	否
2	苏 AY8578	金杯	中型普通客车	LSYHDAAA17K033995	否	否
3	苏 A2B9H8	别克	小型普通客车	LSGUA84B2FE057616	否	否

(五) 员工情况

1、截止至 2016 年 5 月 31 日，公司员工人数及结构如下：

(1) 按专业结构划分：

岗位类别	员工人数（人）	所占比例
行政管理	369	14%
财务人员	35	1%
工程技术	327	12%
综合服务	1964	73%
合计	2695	100.00%

(2) 按年龄划分：

年龄区间	员工人数（人）	所占比例
30 岁以下	471	18%
30-39 岁	750	28%
40-50 岁	827	31%
50 岁以上	647	23%
合计	2695	100.00%

(3) 接受教育程度划分：

学历	员工人数（人）	所占比例
硕士及以上	1	0.03%
本科或大专	390	14.3%
中专或高中	626	23.3%
专职（高中）以下	1678	62.3%

合计	2695	100.00%
----	------	---------

四、主营业务相关情况

（一）营业收入构成

（1）报告期内按产品用途分类，营业收入构成、变动趋势分析：

2014年、2015年度以及2016年1-5月，公司主营业务收入占营业收入的比重分别为94.44%、97.35%和97.46%。公司主营业务明确，且报告期内持续增长。

（2）报告期内按产品类别分类，营业收入构成、变动趋势分析：

单位：元、%

产品类型	2016年1-5月		2015年度		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	85,653,690.06	97.46	158,407,018.52	97.35	113,429,713.98	94.44
其他业务收入	2,231,943.33	2.54	4,314,995.53	2.65	6,671,904.75	5.56
合计	87,885,633.39	100.00	162,722,014.05	100.00	120,101,618.73	100.00

（二）产品或服务的主要消费群体

1、主要消费群体

公司产品的主要客户为商业物业、住宅物业及其他机构。公司立足于南京，辐射江苏省内外，先后成立了上海分公司、无锡分公司、徐州分公司、扬州分公司、淮安分公司、盐城分公司、宿迁分公司、江阴分公司、宜兴分公司、广德分公司、马鞍山分公司、溧阳分公司、盱眙分公司、连云港分公司、当涂分公司、六安分公司。

总体来看，我国物业管理服务业市场潜力较大，且随着政府政策的放开，潜在客户量增加，但公司因立足于南京，主要客户集中程度较大，地域性明显。因此公司在稳步地提升服务质量的同时，力求能够开发更多的省外客户群，确保公司收入增长的稳定性。

2、报告期内各期前五名客户情况

2016年1-5月公司前五大客户情况如下：

客户名称		2016年1-5月份	
		金额（万元）	占公司全部营业收入的比例（%）
中国移动通信集团江苏有限公司	中国移动通信集团江苏有限公司	1,335.36	15.19
	中国移动通信集团江苏有限公司 南京分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 徐州分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 淮安分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 扬州分公司		
中国银行股份有限公司江苏省分行		637.59	7.25
南京汇杰建设发展有限公司		424.53	4.83
南京地铁运营有限责任公司		420.30	4.78
侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆		286.71	3.26
合计		3,104.48	35.32

2015年度，公司前五大客户情况如下：

客户名称		2015年度	
		金额（万元）	占公司全部营业收入的比例（%）
中国移动通信集团江苏有限公司	中国移动通信集团江苏有限公司	3,607.71	22.17
	中国移动通信集团江苏有限公司 淮安分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 南京分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 徐州分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 扬州分公司		
南京地铁运营有限责任公司		980.83	6.03
中国银行股份有限公司江苏省分行		941.57	5.79
中国工商银行股份有限公司江苏省分行营业部		604.47	3.71

南京绕越高速公路东南段有限责任公司	410.19	2.52
合计	6,544.77	40.22

2014 年度，公司前五大客户情况如下：

客户名称		2014 年度	
		金额（万元）	占公司全部营业收入的比例（%）
中国移动通信集团江苏有限公司	中国移动通信集团江苏有限公司	2,800.36	23.32
	中国移动通信集团江苏有限公司 淮安分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 南京分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 徐州分公司		
	中国移动通信集团江苏有限公司 扬州分公司		
中国工商银行股份有限公司江苏省分行营业部		539.06	4.49
南京地铁运营有限责任公司		538.58	4.48
南京绕越高速公路东南段有限责任公司		453.28	3.77
江苏凤凰国际文化中心		384.05	3.20
合计		4,715.32	39.26

2014 年、2015 年及 2016 年 1-5 月，公司前 5 名客户收入占比分别为 39.26%、40.22% 和 35.32%，公司的大部分业务合同服务周期较长，且由于公司专业的服务品质保证，绝大多数物业服务合同均可继续中标、续签合同。因此在报告期内，公司前五大客户未发生较明显的变化，公司与现有客户的合作具有稳定性、可持续性。

3、报告期内第一大客户合作情况

报告期内，公司向第一大客户中国移动通信集团江苏有限公司及其下属公司的销售情况如下：

单位：元

序号	客户名称	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
----	------	--------------	--------	--------

1	中国移动通信集团江苏有限公司及其 下属分公司	1335.36	3607.71	2800.36
---	---------------------------	---------	---------	---------

报告期内，公司通过招投标的方式与中国移动通信集团江苏有限公司及其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通信集团江苏有限公司及其各下属分公司提供物业服务，物业服务的定价通过具体标书及合同要求确定。

由于移动通信为上市公司，其所有业务合同均通过国家规定的合法招投标方式签定，定价方式依据其招标信息及具体标书确定。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及供应情况

1、主要成本、原材料及供应情况

物业管理行业为服务密集型行业，因此公司最大的成本支出为人工成本费用，其余为安保、保洁费用及物业管理中需要的材料用品消费。

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：元，%

项目	2016年1-5月		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
直接人工	52,804,460.22	75.63	101,645,086.86	84.56	79,090,154.02	88.01
耗材	2,470,284.03	3.54	4,408,795.09	3.67	2,962,604.04	3.30
保安费	7,051,772.78	10.1	4,168,013.72	3.47	297,497.00	0.33
保洁费	4,222,069.53	6.05	4,579,623.66	3.81	2,994,798.22	3.33
其他	1,202,910.36	1.72	2,364,143.70	1.96	1,757,449.82	1.96
折旧	10,222.15	0.01	24,794.79	0.02	31,593.03	0.03
房租水电费	281,723.82	0.4	429,996.41	0.36	149,965.20	0.17
维护及维修支出	1,499,651.32	2.15	2,406,225.20	2.00	2,504,154.00	2.79
保险费用	277,381.71	0.4	178,014.39	0.15	74,453.42	0.08
合计	69,820,475.92	100	120,204,693.82	100.00	89,862,668.75	100.00

公司近两年处于规模扩大时期，业务量增长明显，随着业务量的扩大，外包合同如保安费、保洁费等也增长明显。

2、报告期内各期公司向前五名供应商采购额及其占当期采购总额比重

2016年1-5月，公司前五名供应商情况如下：

供应商名称	采购内容	2016年1-5月	
		金额(万元)	占营业成本总额的比例(%)
南京德勤保安服务有限公司	保安服务	303.32	4.19
江苏扬帆保洁服务有限公司	保洁服务	121.00	1.67
南京坤阳企业管理咨询有限公司	保安服务	79.72	1.10
徐州精诚特卫安保服务有限公司	保安服务	99.47	1.38
南京伽德保洁服务有限公司	保洁服务	66.87	0.92
合计		670.38	9.26

2015年度，公司前五名供应商情况如下：

供应商名称	采购内容	2015年度	
		金额(万元)	占营业成本总额的比例(%)
南京坤阳企业管理咨询有限公司	保安服务	139.40	1.12
南京美德佳保洁服务有限公司	保洁服务	134.87	1.08
江苏扬帆保洁服务有限公司	保洁服务	90.79	0.73
南京瑞杰物业管理有限公司	保安服务	75.50	0.60
南京德勤保安服务有限公司	保安服务	74.40	0.60
合计		514.96	4.12

2014年度，公司前五名供应商情况如下：

供应商名称	采购内容	2014年度	
		金额(万元)	占营业成本总额的比例(%)
灌南县长海花木贸易有限公司	保洁服务	161.60	1.71
南京百帕建筑材料有限公司	工程材料	158.36	1.68
南京幽兰花卉中心	花卉租摆	24.78	0.26
南京点聚环境科技有限公司	外墙清洗	14.97	0.16
南京葆盛花木服务有限责任公司	花卉租摆	10.55	0.11
合计		370.26	3.93

公司与第三方签订的《服务合同》，会对相关服务内容、工作量、收费价格进行约定。收费价格一般根据服务工作量及市场一般公允价格确定。第三方服务开始后，公司会依据服务合同、第三方公司具体服务期间和内容进行核查，按月计算服务成本，计入应付账款。

对外包业务采取按月考核的模式，由项目经理按每季度依据项目实际工作人数及服务质量分别给予评分，填写“业务外包月度考核汇总表”，然后由管理中心和管理处确认实际付款金额，并提交公司审核，审核通过后，财务部对结算及付款流程进行审核，确认无误后与对方结算、付款。

2014年、2015年及2016年1-5月，公司向前五名供应商的采购额占采购总额的比例分别为3.93%、4.12%和9.26%，可见公司目前不存在对单一供应商采购额超过当期总采购额50%的情形，不存在对单一供应商重大依赖的情形。

（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、服务合同

服务合同金额在800万以上的销售合同：

序号	公司名称	合同标的	合同金额 (元)	合同期间	履行情况
1	南京地铁运营有限责任公司	物业委托管理	19,114,168	2014-12 至 2018-06	履行中
2	中国工商银行股份有限公司江苏省分行营业部	办公用房保安服务	8,280,000	2014-08 至 2016-04	履行完毕
3	江苏省地质调查研究院	物业委托管理	8,732,583	2014-01 至 2017-12	履行中
4	中国移动通信集团江苏有限公司	物业管理服务	59,145,101	2013-07 至 2017-08	履行中
5	中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司	机房楼物业管理	10,685,496	2013-10 至 2016-10	履行中
6	侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆	物业管理	9,283,884	2014-01 至 2018.12	履行中
7	中国银行股份有限公司江苏省分行	物业管理	8,299,134	2015-04 至 2016-03	履行完毕

公司的服务合同的订立一般由企业事业单位、房地产开发商或业主委员会与物业公司直接订立权利义务关系，因此公司服务的客户为每一个物业单元的业主

集合。其次，物业管理项目收入确认是根据公司与业主签订的合同履行期限，按照物业服务进度收款，收入根据所管辖物业面积、房屋类型和管理时间长短决定，在合同到期后与原业主客户续约的情况比较常见。故公司的客户总体变化不大，个别客户变化为新中标项目原因，属正常物业管理经营，符合行业特点。

公司对单个客户的销售收入均低于当期营业收入的 20%，由此可见公司对主要客户不存在重大依赖。报告期内，公司大部分合同期满的客户均续签了合同，综上所述，公司的业务发展具有持续性与稳定性。

2、服务合作合同

序号	公司名称	合同标的	合同金额 (元)	签署日期	履行情况
1	深圳市彩生活服务集团有限公司	物业服务合作	8,000,000	2013年10月1日至2015年9月30日	履行完毕

3、借款、担保合同

序号	借款合同名称	出借方	借款金额 (万元)	借款期限	担保合同编号	担保登记情况
1	320100400112070010《小企业额度借款合同》	邮政储蓄银行南京分行	500	2012.8.6-2016.8.5	320100400012070010 《小企业最高额综合授信合同》 320100400312070016号 小企业最高额抵押合同 320100400312070017号 小企业最高额抵押合同 320100400512070011最 高额保证合同	抵押人：吴极、胡润慧 保证人：张胜、刘娟、吴极
2	43010159-2013年（玄武）字0097号《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	520	2013.7.9-2014.7.8	2013-025043号房地产抵押合同	抵押人：刘娟

3	43010159-2013年(玄武)字0137号)《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	380	2013.9.4-2014.9.3	13-033644号房地产抵押合同、13-033679号房地产抵押合同	抵押人:刘娟
4	43010159-2014年(玄武)字0112号《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	520	2014.7.1-2015.7.10	2014-023433号房地产抵押合同	抵押人:刘娟
5	2014(玄武)字0130号)《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	380	2014.8.26-2015.8.25	2014-029017号房地产抵押合同	抵押人:刘娟
6	2015(玄武)字0170号)《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	100	2015.8.15-2016.8.2	16-030788号房地产抵押合同 2015年玄武(保)字0170号保证合同	抵押人:汪光彩 保证人:紫竹科技
7	2015(玄武)字0205号)《小企业借款合同》	工商银行南京玄武支行	360	2015.10.12-2016.10.11	2015-038885号房地产抵押合同 2015年玄武(保)字0205号保证合同	抵押人:刘娟 保证人:紫竹实业
8	2015年授字第210909725号授信协议	招商银行南京分行	500	2015.9.23-2016.9.22	2015年抵字第210909725-1号最高额抵押合同 2015年抵字第210909725-2号最高额抵押合同 2015年保字第210909725-1号最高额不可撤销担保书 2015年保字第210909725-2号最高额不可撤销担保书 2015906290号房地产抵押合同 2015-038204号泛地产抵押合同	抵押人:胡润慧、吴极 保证人:胡润慧、吴极、张胜、刘娟
9	借款合同	张泽宇	1,200	2016.6.24-2016.8.16	-	担保人:张胜、吴极

报告期内,公司不存在对外担保合同。

五、公司商业模式

我国物业管理行业依据其行业定位、运营模式、市场规模、收益效果等因素，可以分成三类现行的商业模式，即基础物业模式、物业顾问服务商模式和物业资源开发模式。

目前公司所采用的商业模式是以传统的物业服务提供商模式为主，为各类中高档住宅小区、大公司、纪念馆、政府机关、商用写字楼等物业项目，提供业基本设施及电梯、中央空调、供配电、供水排水设备、消防系统、保安系统、智能控制、停车场自动管理系统等服务。

第二种是物业顾问服务商，即公司利用其多年积累的专业知识与专业技能，向上游开发商提供前期咨询、策划，向中游同行业公司提供方案设计、人员培训，向下游业主提供租务管理等服务。此种模式为紫竹物业公司目前积极转型且部分使用的业务模式。

最后一种为物业资源开发商，即物业服务公司利用其管理的物业资源和客户资源开发多种经营业务，通过搭建物业平台的方式，直接向客户提供家居生活服务或者间接促成商家与客户之间的交易，以获得高附加值的服务费用，其本质是物业服务行业开发物业资源边际效益的多元化经营。公司目前已着手组建互联网+模式的物业服务平台，暂定名“i 家园”，其平台的一项主要功能即利用 APP 软件促成商家与客户间的交易，增加服务收益。

（一）采购模式

1、公司选定供应商的主要衡量因素为供应商产品的定价、质量及服务，三方面综合结果最高的为最优供应商，具体在实践中分以下几个步骤：

①供应商信息收集：公司业务员通过对上游供应商的调研、同行业了解推荐、网络、报刊、内部职员推荐等渠道，收集到大量供应商资料；

②供应商信息搜集后经供应商管理人员整合信息，交由公司各部门同一评定、并派人实地考察，将遴选合格的资料存档归纳；

③在归档的信息中邀请合适的供应商，采用综合评标法，将供应商进行排名；

④公司对招标区域的招标项目的成本费用进行调研后并出具本区域的合理成本；

⑤最终以供应商的资质、管理项目、项目负责人面试、合理成本、管理方案考察的评估报告等综合因素选定供应商。

⑥将结果书面通知采购服务公司，双方完成委托服务合同的签订；合同中明确约定了服务的期间、服务标准、服务评估的条款；公司依据合同的月度确认采购服务成本，并且按合同付款条款完成付款时点的确认。

（二）服务模式

公司主要通过市场部通过多种渠道获得市场的招标信息，参加政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观的感受公司提供物业服务的质量。在提送标书评审中标后与客户签订物业服务合同，合同期限通常在一年以上，并依照双方约定耗材、服务周期等。公司通常与客户根据服务提供的频度按月、季度或半年度进行物业服务款的结算。公司凭借准确地把握客户需求，以客户需求为出发点开展日常服务内容，建立起与业主间长期稳定的合作关系。此外，公司对提供的服务有较好控制，并且不断积累经验，改革创新，提高公司的核心竞争力，使公司能够在现有商业模式下蓬勃发展，且不断向新型商业模式过度，业务模式发展具有可持续性。

报告期内，各种服务模式销售占比情况如下：

单位：元

产品类型	2016年1-5月		2015年度		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
招标方式	83,033,094.01	94.48	149,767,930.80	92.04	108,525,129.23	90.36
邀标方式	944,234.17	1.07	2,870,074.72	1.76	2,378,767.55	1.98
议标方式	-	-	-	-	-	-
商务谈判	3,908,305.21	4.45	10,084,008.53	6.20	9,197,721.95	7.66

合计	87,885,633.39	100.00	162,722,014.05	100.00	120,101,618.73	100.00
----	---------------	--------	----------------	--------	----------------	--------

公司销售模式主要以招投标方式为主，过程公开透明、合法合规，极少量商务洽谈合同定价公允、交易合法合规，不存在商业贿赂情形。

报告期内，公司通过招投标获得的主要订单数量为 85 个项目，报告期内，招标方式模式下销售收入占当期销售收入的比重分别为 90.36%、92.04%及 94.48%。

（三）业务分包模式

《物业管理条例》第三十九条规定“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业”；公司与各项目业主方签订的《物业服务合同》中也有关于“允许物业服务企业将部分服务内容分包给第三方专业公司”的条款。

公司主要的业务分包有部分安保外包、花卉绿化外包、部分保洁服务和外墙清洗业务外包。一般情况下，物业管理公司可以利用自有的保安人员进行服务。但在具体招标过程中，部分招标公司对保安团队的业务资质有特定要求，而申请保安业务资质只能由保安公司进行，因此公司对于部分标的与保安公司联合投标，并将所签订合同标的的安保部分以外包的方式承包给该保安公司。花卉绿化外包、保洁服务外包和外墙清洗业务外包与此情况类似。

公司业务外包采购由管理处或管理中心提出外包需求，经部门负责人、综管中心负责人审核。定价政策由供需双方以市场公允价为基础协商确定。报告期内，公司外包公司中除沐恒机电和德勤保安外，主要业务外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

公司制定了《外包方管理及费用报销流程》，针对业务外包，均需审核业务外包公司的资质。公司业务外包公司不存在超越资质、经营范围经营的情况，不存在相应的法律风险。

为了控制业务外包公司的项目质量，公司制定了相应的管理措施及质量控制制度，具体的控制服务质量的措施如下：

1、外包方选择

为保证业务分包的服务质量，公司制定了《外包方管理及费用报销流程》，严格按照该制度及公司的服务标准对分包方进行综合考察，在资质上选择具有专业分包资质的供应商，确保与分包商合作上的合法合规性。

2、定期检查、监督

公司对外包业务采取按季考核的模式，由项目经理按每季度依据项目实际工作人数及服务质量分别给予评分，填写“业务外包月度考核汇总表”。公司综管中心亦定期组织督查人员实时实地对相关分包业务的执行情况和执行标准进行检查，按照所签合同的标准对分包业务进行日常督导检查。

报告期内外包项目、成本的占比情况

单位：元

项目	2016年1-5月	2015年度	2014年
劳务外包成本	11,906,648.98	8,938,942.82	4,933,758.72
主营业务营业成本	72,330,047.26	124,840,008.82	94,243,257.45
占比	16.46%	7.16%	5.24%

2016年1-5月、2015年度和2014年度，公司业务外包占主营业务成本比例分别为16.46%、7.16%、5.24%，总体占比较小。并且公司外包的多是保安、保洁等业务，而公开市场上此类业务外包公司较多，具有较多选择性，因此公司对业务外包不存在严重依赖。

六、公司所处行业概况

（一）行业基本情况

1、行业细分

根据国民经济行业分类标准（GB/T4754-2011），公司所属行业为房地产业（K）—物业管理（K7020）；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业房地产业（K）—房地产业（K70）。根据全国中小企

业股份转让系统公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产（K）—物业管理（K7020）；根据全国中小企业股份转让系统公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为房地产（20）—房地产经营公司（20101011）。

2、行业基本情况介绍

物业管理服务业是指物业管理公司受客户委托，依据双方拟定的管理合同，对客户所委托的房屋建筑、机器设备、绿化设施、卫生、治安等各方面进行管理、维护、修缮，并向业主提供其他专业化有偿服务。

物业管理服务业的成长起源于房地产业的勃兴，早期的物业管理公司主要为住宅小区提供保洁绿化、安保维护、设施修缮等基础服务，而行业发展到现在，随着客户需求的转变，物业管理行业已经开始专向公司化运作、品牌化管理模式。物业管理从房地产开发的前期规划设计就开始介入，提供顾问咨询服务。在坚持基础物业服务的同时，添加了居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等个性化模块，这样不断地增加物业服务产品附加值和边际效益，成为了物业行业发展的新亮点，增加了物业服务业的商业价值。截至 2014 年底，我国物业服务企业增至 10.5 万家、管理规模达到 164.5 亿平方米、从业人员数量约 711 万、年营业收入约为 3,500 亿元。综上，物业管理展现出广阔的市场发展前景，目前处于“成长期”的快速上升阶段。

3、行业主管部门、行业主要法律法规、行业监管体制及产业政策

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

（1）行业监管体制和主要法律法规

在法律法规层面上，有全国人民代表大会及常委会通过的《物权法》和相关法律；最高人民法院在 2009 年发布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具

体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》。

在行政法规层面上,根据国务院 2007 年 10 月 1 日颁布的《物业管理条例》,国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作,即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督,主要负责对物业服务收费进行监督。

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

(2) 行业自律组织

中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织,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;组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作;促进国内、国际行业交流和合作等。

(3) 行业政策

序号	名称	部门	发布时间	主要内容
1	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	2004.06.07	鉴于住房专项维修基金资所有权及使用的特殊性,对房地产主管部门或其指定机构、公积金管

				理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税。
2	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	建设部	2004.09.06	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益。
3	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	人事部、建设部	2005.11.16	为规范物业管理行为、提高物业管理专业人员素质、维护房屋所有权人和使用人的利益，对物业管理师资格制定本规定。
4	《国务院办公厅关于印发社区服务体系规划（2011-2015年）的通知》（国办发[2011]61号）	国务院	2011.12.20	规划 2011-2015 年社区服务体系建设，明确指导思想、基本原则和发展目标，提出四大重点任务和三大重点工程
5	《南京市业主大会和业主委员会指导规则》	南京市住房和城乡建设委员会	2013.10.20	协助、指导业主共同管理活动，为业主行使共同管理权提供倡导性意见。市行政区域内业主成立业主大会、选举业主委员会、设立业主小组及其活动适用本规则。
6	《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755号）	国家发改委	2014.12.17	对已具备竞争条件的以下 7 项服务价格，请各级部门抓紧履行程序、放开价格：会计师事务所服务；资产评估服务；税务师事务所服务；律师服务；房地产经纪服务；非保障性住房物业服务；住宅小区停车服务等。

4、行业发展情况

我国的物业管理行业在当代宏观经济背景下主要呈现以下发展趋势：

（1）物业公司数量不断增加，行业规模持续扩张

首先是潜在市场需求的不断增加。在物业行业发展初期，物业管理服务主要是以住宅小区为主的客户群，但随着市场经济的蓬勃发展，物业管理对象也趋向于多元化，从住宅小区向商用写字楼、商业步行街、商场等向扩张。其次，随着近年来政府政策的放开，更多大型企业事业单位也需要物业公司提供管理服务。不断增加的市场需求使得更多的行业竞争对手涌入物业市场、原有物业公司继续扩大规模，因此我国的物业管理行业规模呈持续扩张趋势。

（2）物业管理项目呈多元化

基础型物业管理内容主要包含清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修。随着物业管理体系的不断完善，物业服务项目已经扩容到前期的顾问咨询，包括在房地产开发前期的规划顾问、设计顾问和设备选用咨询，在房地产开发过程中的招商策划、营销代理业务，以及物业服务后期的代理销售、商业物业经营等业务。且新增了居家养老、家政服务、房屋租售、电子商务等综合版块，这种多元化服务附加，充分提高了整个行业的商业价值。

（3）管理模式信息化、互联网化

以互联网+模式为依托，物业管理行业逐步改变了传统的对劳动力成本的绝对依赖，逐渐向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理的方向变革，也逐渐出现规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业服务商。物业管理与互联网的结合也方便了客户的生活，增进了公司与客户的双向沟通，促进了该行业的监督和完善。

（4）区域市场、城乡市场规模、成熟度差异持续扩大

物业管理行业的起步起源于城市化进程的加快和中高档商用、住宅用楼盘的产生。因此我国的一线城市物业行业起步较早，成熟度较高，物业管理企业内容更加完备、质量更优，竞争优势也较明显。而其他地区的物业竞争对手相对市场地位较低，竞争力较弱。

另一方面，城乡差异比区域化差异更加鲜明，在我国东部、东南沿海的大城市聚集地，物业行业差异不大，而中部和西部相对较好的物业管理公司仅针对相对较大的城市提供特色服务，而乡镇物业服务内容较少。

（二）行业壁垒与行业发展风险

1、行业壁垒

（1）公司规模与服务资质壁垒

一个物业公司的资本规模和资质会影响公司市场开拓、服务质量以及品牌效应，行业上下游的客户在选择物业管理公司时也会有选择的对物业公司的资质作出限制。公司的资本规模及相关资质会对中小企业的物业管理拓展构成壁垒。

(2) 行业经验与人才壁垒

目前的行业规模虽然在不断扩大，但就具体物业公司的规模来看，中小型物业管理公司数量居多，虽然大多公司在提供服务过程中积累了物业经营管理服务的经验，但要想成为更优秀的物业管理公司，还需要综合其他业务发展，完成一体化的综合式服务。如集成地产投资顾问、营销策划、招商代理、设施设备节能改造与能源管理、商业运营管理、资产管理等一体化服务模式。

对于正逐步开发信息化、互联网+模式的物业管理服务的企业，科学的管理方法和持续的技术创新必不可少，这也相应的要求物业管理企业大量引进管理和技术人才。而我国的物业服务行业起步较晚，物业人员综合能力较弱，想要在短时间内吸引更多管理、技术人才，不断改善自身的服务质量和水平，成为了物业公司的一项发展瓶颈。

(3) 区域性客户粘性壁垒

物业管理行业用户的稳定性较高，客户更倾向于和已经有过良好服务体验的物业公司达成持续性物业服务合同；另一方面，房地产商也倾向于在楼盘开发前期即与本地物业服务公司进行接洽，便于将来的及时沟通与反馈，本地的物业服务公司也会更有效利用其地缘性优势，维护本地客户资源。这也给其他地区的同行业竞争者带来市场进入方面的难度。

2、行业发展基本风险

(1) 业务流失风险

基于物业管理行业的特殊销售模式，公司的大部分管理项目是通过参加招投标程序中标后取得，并签署管理合同。按照法律法规要求，在合同期满后需要重新履行招投标程序，如果公司在合同的履行期内未达成客户要求，客户有权更换物业管理公司，重新签订合同。因此，公司存在服务合同到期后不能续签的业务流失风险。

（2）管理纠纷风险

物业管理的项目风险主要源于公司接管的物业项目本身存在的问题，主要包含但不限于：物业公司与小区业主的纠纷、房地产开发商与小区业主之间的纠纷，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激化公司与客户间矛盾；部分业主委员会未按法定程序成立，使物业管理公司无法与其展开合作。

另外一类比较常见的纠纷为：物业管理公司虽与一个客户签订物业合同，但该客户所代表的楼盘往往有众多业主，在具体的物业服务中，物业公司需要面对的是广大个体页数的不同需求，而非合同概念上的单一客户，因此不同业主对物业服务的感受可能会有差别，会出现少量业主因不满物业服务质量而拖欠物业费甚至久拖不付的风险。

以上这些均为物业行业小额诉讼纠纷的大部分起因。

（3）专业管理人才缺失风险

从事高端物业管理服务的企业，需要高水准的管理机制和技术创新能力。而持续的管理和技术更新不仅要求企业具备持续、科学的管理和技术创新机制，同时对管理和技术人才的引进及保有提出了较高要求，吸引更多管理人才和技术人已经迫在眉睫。对于管理服务类的企业而言，只有不断改善自己的服务质量和管理水平，提高企业的竞争优势和一体化综合服务。没有高素质的管理和技术人才，继而导致服务水平原地不动，管理质量下降，未来发展空间受限。

（三）影响行业发展的因素

1、有利因素

（1）国家政策大力支持

国家积极推动物业管理行业相关立法进程，进一步落实物业管理职责，规范物业服务企业的服务行为，扶持优质物业服务企业、提高业主自治能力，提升物业管理行业发展水平。例如：建设部 2000 年通过的《全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及评分细则》、中国物业管理协会制定的《普通住宅小

区物业管理服务等级标准（试行）》（中物协[2004]1号）以及国家行政管理部门出台的《物业管理条例》。各级地方政府正在加快制定和完善扶持政策，积极推进产业发展环境的优化，顺应了移动互联网发展趋势，为产业发展提供了持续的政策保障。

（2）信息革命成果与物业管理行业的深度融合

第三次工业革命后的信息时代，云端应用、电子商务、互联网+成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与基础物业服务的深度融合，产生了物业管理行业全新的服务模式，增加了该行业的商业附加值，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、房屋租赁、物流等商业资源；另一方面，越来越多的物业公司通过手机 APP、微信公众号等新型管理模式，开始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。第三，随着管理服务绿色技术理念不断的深入，物业管理行业越来越多的重视专利的自主研发、合作研发以及委托研发，使得物业服务更加完善，其服务更加柔性化和个性化，更好的满足市场需求，推动了整个行业的持续发展。

（3）行业扩张需求

物业管理行业具有良好的延展性，一方面满足房地产开发商、社区业主和商户的被服务需求；另一方面，随着上游保安、保洁服务产业的服务理念更新和技术发展的纵向深入，物业管理行业联结服务和消费终端的中间环节，整合行业的上下游资源，呈现明显的市场扩张趋势。

2、不利因素

（1）劳动成本呈上涨趋势

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。报告期内，公司物业服务业务的人工成本分别占主营业务成本的比例为2014年度88.01%、2015年度84.56%和2016年1-5月75.63%。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，

人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。为此，一方面公司积极进行市场开拓，努力拓展服务的种类和范围，从清洁、保安等传统的物业服务，向设备管理、电梯维保、资产管理等利润较高的领域拓展，提高单位劳动能够产生的利润；另一方面，公司积极采取实施标准化、自动化的管理等措施，降低服务对人工的依赖程度。

（2）市场竞争加剧

我国的物业管理行业，借助国家政策鼓励、市场潜力较大、劳动力丰富相对廉价等国情优势，行业发展迅速，企业数量快速增长且仍呈现大幅上升趋势。但行业虽然在进步，行业内的企业服务差异性逐渐缩小，公司与竞争对手之间的优势逐步缩小，物业管理市场的竞争激烈程度逐渐提升，市场的维护和开发成本增加，经营压力加大。此外，考虑到当前的宏观经济发展速度放缓，政府部门颁布控制行业服务质量的新的审核标准，物业行业下游诸多领域均将受到不同程度的影响，更多物业公司将面临巨大考验。虽然公司目前占比较高的主要细分市场为商业及事业项目，居民小区项目占比较小，该等领域受宏观经济波动影响较小，对公司业绩的影响也相对有限。但是其他下游领域的萎缩将致使有竞争力的对手公司进入上述细分领域，使行业的竞争更加激烈，从而对公司带来不利影响。

（四）公司在行业中的竞争地位

公司发展立足南京，辐射江苏省内外，先后成立了上海分公司、无锡分公司、徐州分公司、扬州分公司、淮安分公司、盐城分公司、宿迁分公司、江阴分公司、宜兴分公司、广德分公司、马鞍山分公司、溧阳分公司、盱眙分公司、连云港分公司、当涂分公司、六安分公司。截止至目前为止，公司所承接管理的物业服务项目总面积约 1400 万平方米，在行业中处于中等偏上规模。

1、行业的市场竞争情况

（1）市场规模较大但仅集中于部分城市

物业行业在现今处于“行业成长期”，如今已初步形成了公司化运作与品牌化管理，大量介入地产开发行业销售，售后服务等多个主要环节，成为房产消费的重要组成部分。据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业行业发展报告》，

截至 2014 年底，我国物业管理面积达到 164.5 亿平方米，已有 10.5 万家物业服务企业，从业人员达到 711.2 万人。2014 年，全行业营业收入达 3500 亿元。

但与此同时，依据国家住房与城乡建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》，将物业服务企业资质等级分为一、二、三级。截止目前我国具有一级资质的物业服务企业为 1,168 家，主要分布于一线、优秀二线城市，仅占整个物业服务企业比例的 1.65%。全国年收入规模 5,000 万以上的企业估计约 400-500 家，综合排名前 100 的企业中，80%均为具有资源优势的国企背景企业或者开发商下属企业。

(2) 大量竞争对手涌入

物业管理行业正在快速地从传统行业走专业化集约型现代服务业。物业管理的管理规模不断拓展。根据中国物业管理协会公布的数据：2008 年，全国物业管理面积为 125.46 亿平方米；2012 年，全国物业管理面积为 145.3 亿平方米；2014 年，全国物业管理面积为 164.5 亿平方米。从 2008 年至 2012 年，相比 2008 年，4 年期间物业管理面积增长了 16%，而从 2012 年到 2014 年，相比 2012 年，2 年期间物业管理面积增长了 13%。由此可见，物业管理面积一直保持着快速增长，并且增长速度呈现出加快的趋势。在市场需求和利益空间的面前，大批量有实力的资本团体开始涌入物业管理市场，物业公司的数量也急剧增加，原有的物业公司向更大面积管理规模扩张。

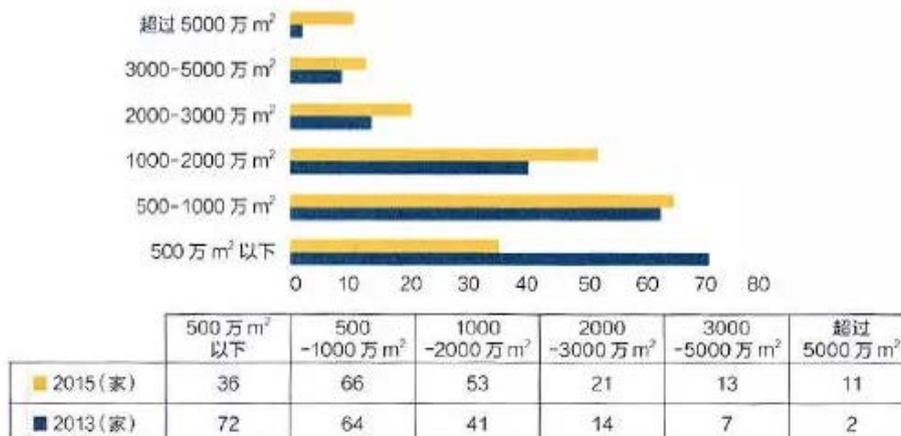


图1 TOP100企业管理面积分布情况

2、公司在行业中的规模

按照中华人民共和国建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》，为加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平，我国物业管理公司必须具备相应管理资质，否则视为无资质经营，将受到处罚。该《办法》第三条将物业服务企业资质等级分为一、二、三级。公司于2005年被评为国家壹级物业管理企业，截至目前，南京市总共有1100多家物业管理公司中仅38家具备该项资质。综上，公司的业务能力、业务量与自身经营规模在南京市处于领先地位，在全国同行业也属于知名物业公司。

3、公司竞争优势

(1) 拥有专业物业管理服务经验

公司成立于2002年，企业注册资本人民币1000万元，具备国家壹级物业管理企业资质，是专业从事高档住宅、商务办公楼、酒店式公寓、别墅、体育场馆、大专院校、工业园区、商场、政府机关、公共交通、公园等多种物业管理类型及相关配套服务的专业物业管理公司。截止至目前为止，公司所承接管理的物业服务项目总面积近1400万平方米，管理项目120多个。

(2) 分公司和子公司的积极配合

公司先后成立了第一分公司、无锡分公司、宜兴分公司、徐州分公司、淮安分公司、宿迁分公司、扬州分公司、盐城分公司、安徽广德分公司、上海分公司、马鞍山分公司、盱眙分公司，管理项目遍布江苏省，安徽省等城市，管理项目在地评选中获得“省优”“市优”称号。

另外，公司实际控制人控制的其他企业有：南京沐恒机电工程有限公司、南京紫蕴竹祥餐饮管理有限公司、南京德勤保安服务有限公司、南京紫竹资产经营管理有限公司等，均可为公司提供专业化团队、专业化人才，实施专业化管理。在人力资源调配、技术指导、物资设备共享等方面提供全面保障，满足服务需求，提升服务品质。

4、公司竞争劣势

(1) 业务区域集中度过高

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在南京市地区，2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-5 月，公司的全部营业收入均来自于省内客户群。因此一旦出现江苏地区竞争加剧、业务规模饱和，或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司目前正处于快速成长期，由于业务量的迅速扩充和储备数量丰厚等优势，公司的下一步计划会将营销重心投向江苏省物业管理市场，在省外部分地区也会小有规划。首先是由于江苏省的经济形势在全国看来处于上等地位，因此物业管理行业的市场潜力巨大，营销理念也容易被客户接受；其次，物业管理还需考虑地域性资源和公司资源调配合理性的问题，因此公司的总体规划仍是在稳定原有客户量的基础上逐步向江苏省范围扩大。

(2) 增值服务能力仍然偏低

公司目前的物业管理服务仍偏向于基础的服务项目，利润增长也主要靠业务量的扩大，缺少创新性、高附加值的服务能力。目前公司已经收购拥有专业信息技术的子公司，由子公司为物业管理提供量身定做的增值服务技术，逐步开始为客户群提供一系列衍生服务，但与市场领先的物业管理公司仍然存在较大差距。

应对措施：

①运用互联网技术，建立管控系统：公司收购了上海团团信息公司作为其互联网技术在社区推广的专业团队。利用互联网、云计算等 IT 技术，对四大业务板块进行系统规划与管理，（开发业务管理软件），以大数据为基础，开创物业服务全新管控模式（系统管理模式）；通过提供传输管理经验和系统管理方式，达到数字化管理、系统化操作、高效化运作、品牌化推进目的。

②搭建服务平台，采用专业化运作：公司在提升社区服务的同时，通过对社区的平台建立，提高物业服务的技术含量、增值服务、产品附加值，实施多元化服务，实现从粗放型传统服务业向现代社区服务运营商转变；在社区平台搭建与

经营上，采用“基础物业+互联网”运行模式，从而实现“物业+电商+物流”的跨界融合。

（3）缺乏通畅的资本市场融资渠道

公司尚未进入资本市场，融资渠道匮乏。公司品牌的建设、省外业务的拓展、增值服务等，特别是公司随着业务量的增加，将投入大量的人才聘请成本，以上均需要公司拓宽融资渠道，引进大量资金。

应对措施：由于物业公司的盈利模式都是围绕已有资源进行改变，导致增值空间有限，加之人力成本上升，管理成本提高，所以通过规模扩大的运作才是公司发展的可持续路线。因此公司谋求资本运作，规避市场扩张风险；在不断地兼并收购小公司后，更注重资源整合且植入新的管理理念与运行方式，实行资源互补、风险共担、利益共享、共同发展的原则下，进而使合作企业有共同的存在感、价值感与使命感。

（五）行业竞争格局

公司在 2015 年度南京物业企业信用评分中名列第二，2016 年全国百强物业评选中约居 50 至 60 位列。在行业中公司的主要竞争对手为有更强大资本支持的物业管理公司，具体列举如下：

1、万科物业

1992 年 1 月万科成立下属第一家物业管理公司——深圳市万科物业管理有限公司，经过十年的发展，“万科物业管理”已发展成为国内同行业中的知名品牌。服务楼盘：万科尚都荟、万科九都荟、万科璞悦山、万科金域蓝湾、万科新都荟、万科翡翠公园、万科城、万科金色半山、万科金色领域、万科红郡、万科金域缙香、万科光明城市、金隅紫京府、和昌湾景、中南锦城等。

受 SONY 公司售后服务的启发，万科集团一开始就将物业管理作为房地产开发的一项售后服务保障措施，并提出了在管理服务上一定要超前的理念。正是由于有这样的高标准与高起点，铸就了万科物业超前的服务意识和敢为天下先的创新特质，为后来屡创行业之先奠定了坚实的基础。从 1992 年 1 月万科旗下第

一家物业管理公司成立，伴随着万科集团全国性开发及“中国房地产行业领跑者”地位的确立，万科物业相继布局全国 48 个大中城市，迄今已接管各类物业管理项目 270 余个，其中 38 个在管项目荣获由国家建设部颁发的“国家优秀示范小区(大厦)”荣誉称号，雄居行业榜首。在管面积逾 6000 万平方米，公司员工逾 2 万名，服务客户遍布全国近 50 万户，业已发展成为国内规模最大、兼具优质服务形象及客户口碑的物业服务领航企业。

2、彩生活物业

深圳市彩生活服务集团有限公司（简称“彩生活服务集团”）成立于 2002 年 6 月 18 日，总部设于深圳，是花样年集团(中国)有限公司控股企业，是一家集物业服务、资产运营、社区服务为一体的科技型、综合型物业服务运营集团。

2009 年—2012 年，彩生活服务集团连续四年荣获中国房地产 TOP 10 研究组颁发的“中国优秀物业服务品牌企业”及“中国物业服务百强企业”，彩生活服务集团秉承“为客户创造价值”的核心价值观，物业服务体系现已形成全国五大区域布局。

3、苏州市东吴物业管理有限公司

苏州市东吴物业管理有限公司,成立于 2000 年 11 月，高校后勤系统首家一级资质物业管理服务企业。业务覆盖全国 20 多个城市，服务项目近 150 个，在管项目面积近 2000 万平方米。现为中国物业管理协会常务理事单位、苏州市物业管理协会副会长单位。2012 年至 2014 年连续三年蝉联江苏省物业服务业综合实力 50 强企业第 1 名，2015 物业管理综合实力百强企业，2015 物业服务特色企业（学校物业），中国校园物业服务百强企业。

4、南京新鸿运物业管理股份有限公司

成立于 1995 年 11 月 28 日，其前身为南京新鸿运物业管理有限公司，2015 年 5 月 9 日改制为股份公司，2015 年 9 月 1 日在北京新三板挂牌上市。公司注册资金 2500 万元人民币，2004 年 9 月获国家一级物业管理企业资质、企业净资产 5100 万元，173 个托管项目，市场化程度为 100%。系中国物业管理协会常务理事单位、南京市物业管理行业协会副会长单位。公司管理物业面积 1005.83 万

平方米，下属 20 多个独立核算的分公司、饮食分公司、南京花博士园艺公司、房产经济公司，这些机构单独核算，自负盈亏。公司现有在册员工 5000 多人，其中专业技术人员 500 人，其持证人员占全体人员总数 13%，公司高中级管理人员受过严格专业培训，具有丰富实践经验和市场开拓能力。2015 年 12 月 29 日，正式成为新三板挂牌公司，代码为 844330。

第三节公司治理

一、最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

有限公司期间，由于公司规模较小，公司只设执行董事和监事各一名，未设立董事会和监事会，公司决策管理的中心是股东会，股东变更、注册资本变更、重大投资等重大事项均经过公司股东会讨论通过并形成会议决议，股东会决议内容合法合规并能得到执行。但有限公司的治理规范性也存在瑕疵，如：股东会记录不完整、不规范，监事未能按期出具监事报告，监督功能未得到有效发挥等。

股份公司设立后，公司依照相关法律法规要求建立了较规范的治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会，制定了内容完备的公司章程、三会议事规则及其他管理制度，明确了股东大会、董事会、监事会以及总经理等高级管理人员的职责分工。

股份公司在沿袭有限公司规章制度的基础上，为适应股份公司运作及其股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的要求，制定和完善了公司的内控制度，主要有《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》等。

公司制定的上述制度均遵循了《公司法》、《公司章程》等规定，没有出现损害股东、债权人及第三人合法利益的情况，会议程序规范、会议记录完整。

（二）最近两年内股东大会、董事会、监事会的运行情况

有限公司阶段，公司治理机构较为简单，公司制定了章程，设立了股东会，设立执行董事和一名监事。

报告期内，紫竹有限公司阶段，公司股东会召开程序上存在瑕疵，主要体现在股东会召开没能按照公司章程的规定提前通知；记录记载内容不规范，记录存档不完整，但股东会的决议内容都得到了有效执行。公司执行董事履行职责不够充分；监事的监督职能未能得到充分体现。

股份公司成立后，公司按照规范化公司治理的要求，在中介机构的帮助下，建立健全了治理结构，完善了各项规章制度。在此基础上，公司管理层进行了认真地学习，提高了规范治理意识，公司“三会”运作情况具体如下：

自 2015 年 12 月 28 日（股份公司创立大会日）至本说明书签署之日，公司共召开 6 次股东大会、7 次董事会及 2 次监事会。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，运作较为规范，会议记录、决议齐备。在历次三会会议中，公司股东、董事、监事均能按要求出席相关会议，并履行相关权利义务。

公司召开的监事会为第一届监事会第一次会议及第二次会议，职工监事依照《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，参与监事会会议，发表意见，参与表决，有效履行了职工监事职责。

同时，针对股东保护方面，公司建立了《投资者关系管理制度》，公司现有公司治理机制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。

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

（一）公司治理机制能够对股东提供合适的保护

股份公司建立了股东大会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，制定了“三会”议事规则、《总经理工作细则》，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。股东大会对董事会在公司投资、资产的收购处置、担保等方面有了明确的授权，董事会对董事长及总经理在日常经营业务中也都具有具体明确的授权。公司建立了《关联交易决策制度》，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保

公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，并在一定程度上起到了控制经营风险的作用，进一步完善了公司的治理结构。

（二）公司治理机制对股东权利保障的规定

根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，公司建立了相对健全的股东保障机制。公司的治理机制给股东提供了合适的保护，为了保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，《公司章程》规定了股东有查阅、复制公司相关材料的权利，规定了股东通过年度和临时股东大会行使参与重大决策的权利，规定了股东对公司的经营进行监督并提出建议或质询的权利，规定了投票表决权等制度。

三、最近两年有关处罚情况

（一）公司最近两年存在的违法违规及受处罚情况

①报告期内，公司存在的相关处罚情形如下：

2016年1月13日，南京市鼓楼地方税务局出具宁地税鼓罚〔2016〕9号《行政处罚决定书》，因公司未按规定开具发票，根据《中国发票管理办法》的规定，对公司处以200元罚款，前述罚款现已缴纳完毕。根据《南京市重大行政处罚备案暂行规定》（宁政办发〔2005〕92号）的规定，公司受到的200元处罚不属于《南京市重大行政处罚备案暂行规定》（宁政办发〔2005〕92号）的规定第二条规定的重大行政处罚。根据《中国发票管理办法》罚则的规定，公司受到的该种处罚情形不属于情节严重的情形。因而公司受到地税200元的处罚不属于重大违法违规行为。

2015年12月29日，南京市公安局浦口分局出具浦公（泰）行罚决字〔2015〕1464号《行政处罚决定书》，因公司招用保安员未取得保安证上岗，根据《保安服务管理条例》第四十二条之规定，“对南京紫竹物业管理有限公司明发滨江新城二期管理处警告并处罚款壹万元”。2016年1月1日，公司将上述罚款

缴纳完毕，并对保安员未取得保安证事项进行了整改。2016年5月10日，南京市公安局浦口分局出具说明，认定上述行为不构成重大违法行为。

上述行政处罚事项不属于重大违法违规事项。

除此以外，报告期内，公司不存在其他违法违规及受处罚的情形。

②报告期内，公司与业主之间存在一些小额的物业服务合同纠纷案件，均是因为业主未能按照物业合同的约定及时缴纳或者全额缴纳物业管理费而引起，由公司作为原告向法院提起诉讼，不存在因为公司经营违法违规而导致。

（二）最近两年控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

最近两年没有发生控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况。

四、公司的独立性

（一）业务独立性

公司主要为各类商业及事业项目、中高档住宅小区、公共机构等提供物业管理服务，公司具有完整的业务体系，拥有与生产经营相关的经营系统和配套设施，拥有独立的运营和管理体系，其业务不依赖于公司的实际控制人及其控制的其他企业；公司与公司的实际控制人控制的其他企业间不存在同业竞争的情形；公司独立对外签订相关合同，独立经营，拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

因此，公司的业务独立。

（二）资产独立性

紫竹有限整体变更为股份公司后，相关资产的权属由公司承继，产权清晰；公司独立建账管理，与公司股东及其关联方不存在共用资产的情况；公司合法拥有完整的、独立于股东及其他关联方的、进行经营活动所必需的货币资金、办公

通讯等设备设施及其他相关资产。目前，公司不存在资金、资产被控股股东和实际控制人占用的情形。

因此，公司的资产独立。

（三）人员独立性

公司的总经理等高级管理人员目前均专职在公司工作并仅在公司领取薪酬，未在控股股东控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪。

公司的董事、监事、高级管理人员的任命程序均符合公司《公司章程》及其他内部制度的规定，不存在股东、其他任何部门或单位或人员超越公司股东大会和董事会作出人事任免的情形。

公司拥有独立于关联方的员工，具备独立的劳动人事管理机构和管理制度，并独立与其员工签订劳动合同；上述员工目前均专职在公司工作并从公司领取薪酬，不存在在关联方工作或领取报酬的情形。

因此，公司人员独立。

（四）财务独立性

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司严格按照企业会计制度等有关规定规范公司财务行为和财务运作，实现了公司各部门财务管理的统一和规范及对营业部的财务监管，能够独立进行财务决策，公司财务人员均专职在公司工作；公司独立进行财务决策，不存在控股股东及实际控制人占用公司资金的情况；公司单独开立基本账户，不存在与股东共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位或其他关联方混合纳税现象。

因此，公司财务独立。

（五）机构独立性

公司设立有独立的董事会、监事会和经营管理机构。公司的经营管理机构包括总经理及下设的人力资源中心、综合管理中心、企业发展中心、财务室、办公室等职能部门。公司已建立健全了内部经营管理机构，与控股股东控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

公司上述各内部组织机构的设立、存续符合法律、法规、规范性文件、《公司章程》及其他内部制度的规定，其设置不受任何股东或其他单位或个人的控制。

公司上述各内部组织机构均独立履行其职能，独立负责公司的生产经营活动，其职能的履行不受控股股东、其他有关部门或单位或个人的干预，并且与控股股东控制的其他企业各职能部门之间不存在隶属关系。

因此，公司的机构独立。

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之间的同业竞争情况

1、经核查，并经确认，截至目前，公司控股股东、实际控制人张胜、刘娟夫妇除投资公司外，还对外投资了紫竹资产、谷仓农业、紫竹科技、鸿德勤、德勤保安、紫蕴竹祥、沐恒机电、利舜科技、野山草食品、必优康、紫竹运输、三朋传媒、星辰教育。

2、紫竹资产、谷仓农业、紫竹科技、鸿德勤、德勤保安、紫蕴竹祥、沐恒机电、利舜科技、野山草食品、必优康、紫竹运输、三朋传媒、星辰教育的具体情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	与本公司之间的关系	经营范围	主营业务
1	紫竹资产	100	公司控股股东，实际控制人张胜持股60%	资产经营管理；投资管理；房屋租赁、房地产代理、房地产经纪、房屋营销策划、房产信息咨询；房屋装饰装修。（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）	目前未开展实质性业务，拟从事社区不动产经

					营
2	谷仓农业	50	公司控股股东，实际控制人张胜持股70%	初级农产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	初级农产品的销售
3	紫竹科技	3,000	公司实际控制人张胜、刘娟合计持股100%	软件开发；国内贸易；脱硫石粉与粒状脱硫石膏生产；工程信息咨询；三维图像设计与制作；水电安装、施工；土石方工程施工；建材、化工产品、五金、电子产品销售；机械设备的设计、维修、安装、销售；服饰批发与零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	电厂脱硫产品生产、销售
4	鸿德勤	500	公司实际控制人张胜、刘娟直接及间接合计持股100%	新型能源技术研发，经济咨询，科技中介服务，机械设备的设计、维修、安装，机械设备、五金、交电、电子产品、矿产品、建材、化工产品、石油制品销售，实业投资。	销售节能灯具，提供清洁生产方案咨询
5	德勤保安	1,000	公司实际控制人张胜、刘娟直接及间接合计持股100%	保安服务（按许可证所列范围经营）。	保安服务
6	紫蕴竹祥	50	公司实际控制人张胜、刘娟直接及间接合计持股100%	餐饮管理；餐饮服务（仅限分公司经营）；会务服务。	餐饮业务
7	沐恒机电	500	公司实际控制人张胜、刘娟直接及间接合计持股100%	冷暖工程设计、施工；中央空调净化设备销售、安装及维修；电梯、起重设备销售、安装及维修；建筑智能化工程安装、维修；给排水工程施工；机电设备、家电产品维修；机电产品、电子产品、五金交电销售及技术咨询。	电梯维保
8	利舜科技	51	公司实际控制人张胜、刘娟合计持股100%	室内外装饰设计；环境艺术工程设计、施工；建筑材料、装饰材料、电子产品、机械设备、通讯器材、办公用品、工艺品、保洁设备及用品、酒店用品、酒店设备销售；家电维修；通风设备、管道设备、中央空调、水处理设备清洗；水电安装；建筑施工。	未开展实质性业务

9	野山草食品	500	公司实际控制人间接控制的公司	蓝莓、黑莓、山楂、银杏、芦笋、山芋、食用菌初加工服务（涉及许可证的除外）。	黑莓果酒生产、销售
10	必优康	1,000	公司实际控制人控制的公司	生物、食品、药品、保健品、医疗器械技术开发、转让；生物制药、生物试剂的研发、技术咨询、技术服务、技术转让；生物医药中间体研发、技术咨询、技术服务、技术转让；化工产品的研发、技术转让及销售；生物试剂销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）	生物医药研发
11	紫竹运输	101	公司实际控制人张胜、刘娟合计持股100%	普通货运；代驾服务。（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）	运输
12	三朋传媒	50	实际控制人之一刘娟控制的公司	设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可证的经营项目除外）	户外广告业务
13	星辰教育	22	实际控制人控制的公司	开办各类少儿艺术班（美术、书法、古筝、英语口语、珠心算、汉语拼音、单科思维训练）	少儿培训

3、上述控股股东、实际控制人对外投资的企业未从事与公司主营业务相同或相似的业务，不存在同业竞争的情形。

4、除上述对外投资情形，公司控股股东、实际控制人不存在其他对外投资情形。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免与公司之间的同业竞争，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1. 本人/本公司目前未拥有任何与紫竹物业及其所控制的企业可能产生同业竞争的企业的股权，未在任何与紫竹物业及其所控制的企业可能产生同业竞争

的企业拥有任何权益；2. 在对紫竹物业拥有直接或间接控制权期间，本人/本公司将严格遵守国家有关法律、行政法规、规范性文件的规定，不在中国境内或境外，以任何方式直接或间接从事与紫竹物业及其所控制的企业相同、相似并构成竞争的业务，亦不会直接或间接对与紫竹物业及其所控制的企业从事相同、相似并构成竞争业务的其他企业进行收购或进行有重大影响（或共同控制）的投资；3. 本人/本公司如从任何第三方获得的任何商业机会与紫竹物业及其所控制的企业经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本人将立即通知紫竹物业，并尽力将该商业机会让予紫竹物业；同时，本人不会利用从紫竹物业获取的信息从事、直接或间接参与与紫竹物业相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害紫竹物业利益的其他竞争行为；4. 若本人/本公司可控制的其他企业今后从事与紫竹物业及其所控制的企业业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，本人/本公司将尽快采取适当方式解决，以防止可能存在的对紫竹物业利益的侵害；5. 本人/本公司将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照同样的标准遵守上述承诺；6. 若违反上述承诺，本人/本公司将承担相应的法律责任，包括但不限于由此给紫竹物业及其他中小股东造成的全部损失承担赔偿责任。”

六、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明

（一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款的情况

报告期内，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业、公司关联方占用公司款项如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	2016年5月31日余额		2015年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京沐恒机电工程有限公司	-	-	2,833,469.00	-
	张胜	-	-	1,500,000.00	-

项目名称	关联方	2014年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	江苏紫竹科技实业有限公司	2,219,567.02	-
	南京紫蕴竹祥餐饮管理有限公司	158,686.32	
	吴极	3,300,000.00	
	南京德勤保安服务有限公司	1,000,000.00	-

截至报告期末，相关关联方已经不存在占用公司资金情形。

公司控股股东、实际控制人已出具《承诺函》，承诺不占用公司资金。

（二）为关联方担保情况

截至本说明书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

七、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员持股情况

姓名	职务	持股方式	持股数额（股）	持股比例（%）
张胜	董事长	直接持股	6,200,000	52.7
吴极	董事、总经理	直接持股	1,800,000	15.3
刘娟	董事	直接持股	1,000,000	8.5
张瑾	董事	--	0	0
陈新	董事	--	0	0
魏刚	董事	--	0	0
张泽宇	董事	--	0	0
李庆	监事会主席	--	0	0
林海	监事	--	0	0
沈维拉	监事	--	0	0
秦媛	副总经理	--	0	0
张晗彪	副总经理	--	0	0
叶帆	财务负责人	--	0	0

（二）相互之间存在亲属关系情况

公司董事张胜与刘娟为夫妻关系，其他董事、监事、高级管理人员不存在亲属关系。

（三）与申请挂牌公司签订重要协议或做出重要承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员出具了股份限售《承诺函》，详见本说明书“第一节、二、（二）公司股份总额及分批进入全国中小企业股份转让系统转让的时间和数量”、签署了《避免同业竞争的承诺函》、《避免和减少关联交易的承诺函》，详见本节“五、（二）关于避免同业竞争的承诺”，同时签署了《不占用公司资金的承诺》，公司董事张胜和刘娟签署了关于社保和住房公积金补缴的《承诺函》。

除上述承诺外，公司董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属没有与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况。

（四）在其他单位兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员对外的兼职情况如下：

姓名	公司职位	对外兼职单位名称	对外兼职单位任职情况	持有对外兼职单位股权比例（%）	兼职公司与本公司关系
张胜	董事长	紫竹资产	执行董事	60	同一实际控制人控制的公司
		谷仓农业	执行董事	70	同一实际控制人控制的公司
		紫竹科技	执行董事	80	同一实际控制人控制的公司
		鸿德勤	执行董事、经理	20	同一实际控制人控制的公司
		紫蕴竹祥	执行董事	90	同一实际控制人控制的公司
		利舜科技	执行董事	31.37	同一实际控制人控制的公司
		紫竹运输	监事	--	同一实际控制人控制的公司

		星辰教育	负责人	100	同一实际控制人控制的公司
		私人管家	董事长	--	公司参股公司
刘娟	董事	三朋传媒	执行董事、经理	70	同一实际控制人控制的公司
		紫竹运输	执行董事	40	同一实际控制人控制的公司
		沐恒机电	执行董事	20	同一实际控制人控制的公司
		紫蕴竹祥	监事	4	同一实际控制人控制的公司
张瑾	董事	紫竹资产	监事	--	同一实际控制人控制的公司
		紫竹科技	监事	--	同一实际控制人控制的公司
		德勤保安	监事	--	同一实际控制人控制的公司
		鸿德勤	监事	--	同一实际控制人控制的公司
		利舜科技	监事	--	同一实际控制人控制的公司
吴极	董事	南京隆御襄承实业有限公司，注1	监事	正在办理注销	公司董事参股的公司
		扬州第一分公司	负责人	--	公司分公司
		江宁分公司	负责人	--	公司分公司
		无锡分公司	负责人	--	公司分公司
		上海分公司	负责人	--	公司分公司
		淮安分公司	负责人	--	公司分公司
		宿迁分公司	负责人	--	公司分公司
秦媛	副总经理	徐州分公司	负责人	--	公司分公司
张晗彪	副总经理	宣城第一分公司	负责人	--	公司分公司
魏刚	董事	中民物业	副总经理	--	公司股东
		上海钛波投资管理有限公司	执行董事、法定代表人	75	公司董事控制的公司

		上海钛波贸易有限公司	执行董事、法定代表人	90	公司董事控制的公司
		江苏永林油脂化工有限公司	董事	--	公司董事担任董事的公司
		上海钛波包装材料有限公司	执行董事	51	公司董事控制的公司
		上海钛波新能源科技有限公司	执行董事	90	公司董事控制的公司
		上海一戈计算机技术有限公司	监事	10	公司董事参股的公司
		云瑾(上海)投资管理有限公司	总经理	40	公司董事担任高管的公司
		上海锐翔上房物业管理有限公司	董事	--	公司董事担任董事的公司
		上海明华物业管理有限公司	董事	--	公司董事担任董事的公司
张泽宇	董事	上海泓漠资产管理有限公司	执行董事	65	公司董事控制的公司
		江苏泓漠资产管理有限公司	执行董事、总经理	10	公司董事参股的公司
		南京顺景投资咨询有限公司	执行董事、总经理	90	公司董事控制的公司
		哈尔滨奥松机器人科技股份有限公司	董事	20	公司董事参股的公司

注 1：南京隆御襄承实业有限公司目前正在办理工商注销手续。

(五) 对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	公司 职位	对外投资 单位名称	持股比 例 (%)	经营范围	主营业务	是否 存在 利益 冲突
张胜	董事 长	紫竹资产	60	资产经营管理；投资管理；房屋租赁、房地产代理、房地产经纪、房屋营销策划、房产信息咨询；房屋装饰装修。（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）	目前未开展实质性业务，拟从事社区不动产经营	否
		谷仓农业	70	初级农产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	初级农产品的销售	否
		紫竹科技	80	软件开发；国内贸易；脱硫石膏与粒状脱硫石膏生产；工程信息咨询；三维图像设计与制作；水电安装、施工；土石方工程施工；建材、化工产品、五金、电子产品销售；机械设备的设计、维修、安装、销售；服饰批发与零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	电厂脱硫产品生产、销售	否
		鸿德勤	20	新型能源技术研发，经济咨询，科技中介服务，机械设备的设计、维修、安装，机械设备、五金、交电、电子产品、矿产品、建材、化工产品、石油制品销售，实业投资。	销售节能灯具，提供清洁生产方案咨询	否
		紫蕴竹祥	90	餐饮管理；餐饮服务（仅限分公司经营）；会务服务。	餐饮	否
		利舜科技	31.37	室内外装饰设计；环境艺术设计、施工；建筑材料、装饰材料、电子产品、机械设备、通讯器材、办公用品、工艺品、保洁设备及用品、酒店用品、酒店设备销售；家电维修；通风设备、管道设备、中央空调、水处理设备清洗；水电安装；建筑施工。	目前未开展实质性业务	否
		星辰教育	100	开办各类少儿艺术班（美术、书法、古筝、营业口语、珠心算、汉语拼音、单科思维训练）	少儿培训	否

刘娟	董事	利舜科技	68.63	室内外装饰设计；环境艺术工程设计、施工；建筑材料、装饰材料、电子产品、机械设备、通讯器材、办公用品、工艺品、保洁设备及用品、酒店用品、酒店设备销售；家电维修；通风设备、管道设备、中央空调、水处理设备清洗；水电安装；建筑施工。	目前未开展实质性业务	否
		三朋传媒	70	设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可证的经营项目除外）	户外广告	否
		紫竹运输	40	普通货运；代驾服务。（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）	运输	否
		沐恒机电	20	冷暖工程设计、施工；中央空调净化设备销售、安装及维修；电梯、起重设备销售、安装及维修；建筑智能化工程安装、维修；给排水工程施工；机电设备、家电产品维修；机电产品、电子产品、五金交电销售及技术咨询服务。	电梯维保	否
		紫蕴竹祥	4	餐饮管理；餐饮服务（仅限分公司经营）；会务服务。	餐饮	否
吴极	董事、 总经理	紫竹资产	40	资产经营管理；投资管理；房屋租赁、房地产代理、房地产经纪、房屋营销策划、房产信息咨询；房屋装饰装修。（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）	目前未开展实质性业务，拟从事社区不动产经营	否
		南京隆御襄承实业有限公司	正在办理注销	投资管理；实业投资；投资咨询（不含证券期货）；企业管理咨询；商务信息咨询；企业营销策划；会务服务；展览展示服务；文化艺术交流策划；房地产经纪（房屋买卖代理、房屋租赁代理）；物业管理；建筑工程、室内外装饰工程、园林绿化工程设计、施工；家具、汽车销售；汽车配件生产（限分支机构）、销售；货运运输（限分支机构经营）；货运代理；仓储服务；计算机软、硬件研发、生产（限分	未实质开展业务，正在办理注销	否

				支机构)、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
魏刚	董事	云瑾(上海)投资管理有限公司	40	投资管理、投资咨询。	投资管理、投资咨询。	否
		上海钛波投资管理有限公司	75	投资管理(除金融、证券等国家专项审批项目外),投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询、市场信息咨询与调查(除经纪),市场营销策划,企业形象策划,文化艺术交流策划,体育赛事活动策划,会务服务。(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)	从事投资业务	否
		上海钛波包装材料有限公司	51	包装材料的销售,包装材料科技领域的技术开发、技术服务。	包装材料的销售、研发	否
		上海钛波贸易有限公司	90	照明材料,电子设备,陶瓷,金属材料,工业石墨,石英人工蓝宝石材料,家具,拖拉机,汽车零配件销售,从事货物和技术的进出口业务	从事贸易业务	否
		上海钛波新能源科技有限公司	90	从事新能源科技领域内技术开发、技术咨询,环保设备(除特种设备)安装维修,太阳能设备,风能设备,环保设备及配件销售。	从事新能源科技领域内技术研发及相关设备的销售	否
		上海一戈计算机技术有限公司	10	计算机软硬件专业领域的技术开发、技术服务,设计、制作各类广告,图文设计及制作,商务咨询,投资咨询,计算机软硬件及配件的维修及销售,通讯设备、电子电器、家居用品、工艺品、化妆品、服装服饰、百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	计算机软硬件的研发及销售	否
张泽宇	董事	江苏嘉谟投资管理	50	投资管理、资产管理;投资信息咨询;实业投资。(依法须经批	从事投资业务	

有限公司		准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)		
江苏泓谟资产管理 有限公司	10	投资管理；资产管理；实业投资；股权投资；创业投资；投资信息咨询（不含证券、期货）；金融信息服务。（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）	从事资产管理、投资业务	否
上海泓谟资产管理 有限公司	65	资产管理，金融信息服务（除金融许可业务），投资管理，创业投资，实业投资，企业营销策划，礼仪服务，会务服务，展览展示服务。（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）	从事资产管理、投资业务	否
南京顺景投资咨询 有限公司	90	投资信息、商务信息、财务信息、科技信息咨询；企业管理服务；企业形象策划；承接市场调查。（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）	从事投资业务	否
南京及时雨投资企业（有限合 伙）	89	实业投资；股权投资；投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	从事投资业务	否
哈尔滨奥松机器人科技股份 有限公司	20	经销：机械配件、电子产品、机电产品、仪器仪表、通讯器材、计算机软硬件、工艺美术品、玩具；工艺美术品、智能玩具、机器人的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；设计、制作、代理、发布广告业务；翻译服务；文艺创作服务；货物进出口、技术进出口。按出版物经营许可证规定的范围从事：零售：国内版图书；电信业务经营。	开发、生产和销售机器人整公司的主营业务；开发、生产和销售机器人整公司的主营业务；开发、生产和销售机器人整及电子套件、机器人零配套件、机器人零配专业书籍、开展	否

机器人培 训课程。

（六）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

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员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、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

八、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因

1、近两年以来，公司董事、监事和高级管理人员变动情况及原因如下：

序号	职位	时间	任职人员	
1	董事	2014.01.-2015.12	张胜	
2		2016.01-2016.08	张胜（董事长）、吴极、刘娟、张瑾、陈新	
3		2016.08至今	张胜（董事长）、吴极、刘娟、张瑾、陈新、魏刚、张泽宇	
3	监事	2014.02.-2015.12	刘娟（监事）	
4		2016.01-至今	李庆（监事会主席）、林海、沈维拉	
6	高级 管理 人员	总经理	2014.01-2015.12	吴极
7			2016.01-至今	吴极
8	副 总 经 理	副 总 经 理	2014.01-2015.12	秦媛、张晗彪
9			2016.01-至今	秦媛、张晗彪
10	财 务 负 责 人	财 务 负 责 人	2014.01-2015.12	—
11			2016.01-至今	叶帆

2、2016年1月，公司完成股份制改制，完善了三会治理结构，并形成了总经理领导下的经营管理层，健全了公司治理机制，2016年8月公司完成首轮融资，外部投资者新增委派了两名董事。

综上分析，公司的董事、监事和高级管理人员变化主要是因为公司组织形式、

类型发生变化、完善法人治理结构、外部战略投资者引进，公司最近两年董事、监事和高级管理人员的变化，不会对公司持续经营产生重大不利影响。

第四节公司财务

一、公司最近两年一期财务会计报告的审计意见

(一) 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》（2015 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。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

(二) 最近两年一期财务会计报告的审计意见

公司 2015 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月的财务会计报告已经具有证券期货资格的北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了京永审字(2016)第 146225 号标准无保留意见的审计报告。

(三) 合并范围的确定原则、合并报表编制的依据及方法

1、纳入合并报表子公司的基本情况

公司名称	注册地	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例
团团信息	上海	1100	70%	70%

2、报告期内合并范围发生变更的情况说明

2016年2月18日，本公司通过非同一控制下购买股权的方式，取得上海团团信息技术有限公司70%的股权。自合并日，公司将团团信息财务报表纳入合并范围。

二、最近两年一期经审计的财务报表

(一) 合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

资产	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	13,477,191.09	15,812,817.98	8,360,950.07
应收票据	3,600,000.00	2,000,000.00	-
应收账款	35,020,587.93	21,211,306.46	12,463,743.77
预付款项	2,506,276.80	-	-
其他应收款	5,947,048.28	8,246,624.15	9,212,589.40
存货	108,481.80	-	14,143.78
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	60,659,585.90	47,270,748.59	30,051,427.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	599,051.38	453,883.95	243,006.04
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	688,367.75	387,100.56	222,751.06
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,287,419.13	840,984.51	465,757.10
资产总计	61,947,005.03	48,111,733.10	30,517,184.12

续：

负债和所有者权益	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			-

短期借款	9,600,000.00	9,600,000.00	9,504,986.00
应付票据	-	-	-
应付账款	34,077.93	186,063.00	3,000.00
预收款项	2,384,484.32	1,751,133.87	4,185,147.65
应付职工薪酬	10,610,684.33	7,143,629.80	5,334,247.67
应交税费	10,866,531.63	9,583,367.05	4,300,187.88
应付利息	48,715.28	-	-
其他应付款	10,802,031.29	5,606,028.13	7,099,830.68
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	44,346,524.78	33,870,221.85	30,427,399.88
非流动负债：			
预计负债	-	-	3,200,706.89
非流动负债合计	-	-	3,200,706.89
负债合计	44,346,524.78	33,870,221.85	33,628,106.77
所有者权益：	-		
实收资本	10,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,233,949.15	3,233,949.15	-
其他综合收益	575,625.63	-	
盈余公积	636,822.02	300,756.21	-
未分配利润	4,854,590.19	2,706,805.89	-8,110,922.65
归属于母公司所有者权益合计	17,300,986.99	14,241,511.25	-3,110,922.65
少数股东权益	299,493.26	-	-
所有者权益合计	17,600,480.25	14,241,511.25	-3,110,922.65
负债和所有者权益总计	61,947,005.03	48,111,733.10	30,517,184.12

2、利润表

单位：元

项目	2016年1-5月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	87,885,633.39	162,722,014.05	120,101,618.73
减：营业成本	72,330,047.26	124,840,008.82	94,243,257.45
营业税金及附加	3,434,272.12	9,234,704.92	6,749,993.82
销售费用	70,477.20	-	-
管理费用	7,475,595.87	7,781,376.97	7,965,439.32
财务费用	354,402.46	694,827.28	1,016,187.98
资产减值损失	1,205,123.93	657,398.01	75,326.37
加：公允价值变动净收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
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）	3,015,714.55	19,513,698.05	10,051,413.79
加：营业外收入	538,461.00	-	481,920.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	10,200.00	166,209.60	3,205,434.59
其中：非流动资产处置损失	-	129,183.24	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,543,975.55	19,347,488.45	7,327,899.20
减：所得税费用	1,435,900.31	4,995,054.55	2,560,417.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,108,075.24	14,352,433.90	4,767,481.70
归属于母公司所有者的净利润	2,483,850.11	14,352,433.90	4,767,481.70
少数股东损益	-375,774.87	-	-
五、其他综合收益的税后净额	575,625.63	-	-
六、综合收益总额	2,683,700.87	14,352,433.90	4,767,481.70
七、每股收益：			

（一）基本每股收益(元/股)	0.25	2.50	0.95
（二）稀释每股收益(元/股)	0.25	2.50	0.95

3、现金流量表

单位：元

项目	2016年1-5月	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	74,398,449.31	149,076,126.52	122,883,049.41
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,897,651.93	1,474,764.55	2,025,124.81
经营活动现金流入小计	82,296,101.24	150,550,891.07	124,908,174.22
购买商品、接受劳务支付的现金	22,370,896.25	22,972,900.39	16,223,323.32
支付给职工以及为职工支付的现金	52,879,162.08	103,322,644.24	82,116,400.66
支付的各项税费	5,902,315.75	9,173,549.09	6,307,144.23
支付的其他与经营活动有关的现金	4,237,033.39	9,764,886.54	10,882,192.12
经营活动现金流出小计	85,389,407.47	145,233,980.26	115,529,060.33
经营活动产生的现金流量净额	-3,093,306.23	5,316,910.81	9,379,113.89
二、投资活动产生的现金流量	-		
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	934,310.41	-	-
投资活动现金流入小计	934,310.41	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	432,327.22	-
投资所支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	432,327.22	-
投资活动产生的现金流量净额	934,310.41	-432,327.22	-
三、筹资活动产生的现金流量：	-		

吸收投资所收到的现金	-	3,000,000.00	-
借款所收到的现金	-	9,600,000.00	14,940,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	12,600,000.00	14,940,000.00
偿还债务所支付的现金	-	9,504,986.00	19,435,014.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	176,631.07	527,729.68	970,154.73
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	176,631.07	10,032,715.68	20,405,168.73
筹资活动产生的现金流量净额	-176,631.07	2,567,284.32	-5,465,168.73
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	-2,335,626.89	7,451,867.91	3,913,945.16
加：期初现金及现金等价物余额	15,812,817.98	8,360,950.07	4,447,004.91
六、期末现金及现金等价物余额	13,477,191.09	15,812,817.98	8,360,950.07

4、所有者权益变动表

(1) 2016年1-5月所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年1-5月									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89		14,241,511.25
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-		-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-		-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-		-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-		-
二、本年期初余额	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89	675,268.13	14,916,779.38
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	575,625.63	-	336,065.81	2,147,784.30	-375,774.87	2,683,700.87
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,483,850.11	-375,774.87	2,683,700.87
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-		-
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	-	-	-	-	-	-	336,065.81	-336,065.81	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	336,065.81	-336,065.81	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分 配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或 股本)	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或 股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 未分配利润转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	10,000,000.00	-	1,233,949.15	-	575,625. 63	-	636,822.02	4,854,590.19	299,493.26	17,600,480.25
----------	---------------	---	--------------	---	----------------	---	------------	--------------	------------	---------------

(2) 2015 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度								
	实收股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	3,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	10,817,728.54	17,352,433.90
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	14,352,433.90	14,352,433.90
(二) 所有者投入和减少资本	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
1. 股东投入资本	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

南京紫竹物业管理股份有限公司公开转让说明书

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	624,151.13	-624,151.13	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	624,151.13	-624,151.13	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	3,233,949.15	-	-	-	-323,394.92	-2,910,554.23	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-			
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	323,394.92	-	-	-	-323,394.92		
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-		
4. 未分配利润转增资本（或股本）	-	-	2,910,554.23	-	-	-	-	-2,910,554.23	
5. 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	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89	14,241,511.25

(3) 2014 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-12,878,404.35	-7,878,404.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-12,878,404.35	-7,878,404.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	4,767,481.70	4,767,481.70
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,767,481.70	4,767,481.70
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 未分配利润转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

资产	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	12,772,516.70	15,812,817.98	8,360,950.07
应收票据	3,600,000.00	2,000,000.00	-
应收账款	35,020,587.93	21,211,306.46	12,463,743.77
预付款项	2,500,000.00	-	-
其他应收款	5,850,761.98	8,246,624.15	9,212,589.40
存货	108,481.80	-	14,143.78
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	59,852,348.41	47,270,748.59	30,051,427.02
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
长期股权投资	1,000,000.00	-	-
固定资产	405,600.30	453,883.95	243,006.04
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	688,367.75	387,100.56	222,751.06
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,093,968.05	840,984.51	465,757.10
资产总计	61,946,316.46	48,111,733.10	30,517,184.12

续：

负债和所有者权益	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			-
短期借款	9,600,000.00	9,600,000.00	9,504,986.00
应付票据	-	-	-

应付账款	32,000.00	186,063.00	3,000.00
预收款项	2,384,484.32	1,751,133.87	4,185,147.65
应付职工薪酬	10,610,684.33	7,143,629.80	5,334,247.67
应交税费	10,866,231.84	9,583,367.05	4,300,187.88
应付利息	48,715.28	-	-
其他应付款	10,802,031.29	5,606,028.13	7,099,830.68
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	44,344,147.06	33,870,221.85	30,427,399.88
非流动负债：			
预计负债	-	-	3,200,706.89
非流动负债合计	-	-	3,200,706.89
负债合计	44,344,147.06	33,870,221.85	33,628,106.77
所有者权益：			
实收资本	10,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,233,949.15	3,233,949.15	-
盈余公积	636,822.02	300,756.21	-
未分配利润	5,731,398.23	2,706,805.89	-8,110,922.65
所有者权益合计	17,602,169.40	14,241,511.25	-3,110,922.65
负债和所有者权益总计	61,946,316.46	48,111,733.10	30,517,184.12

2、利润表

单位：元

项目	2016年1-5月	2015年度	2014年度
一、营业总收入	87,885,633.39	162,722,014.05	120,101,618.73
减：营业成本	72,330,047.26	124,840,008.82	94,243,257.45
营业税金及附加	3,434,272.12	9,234,704.92	6,749,993.82
销售费用	-		
管理费用	6,293,648.84	7,781,376.97	7,965,439.32
财务费用	354,298.98	694,827.28	1,016,187.98
资产减值损失	1,205,068.73	657,398.01	75,326.37
加：公允价值变动净收益	-		
投资收益	-		
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）	4,268,297.46	19,513,698.05	10,051,413.79
加：营业外收入	538,461.00		481,920.00
其中：非流动资产处置利得	-		
减：营业外支出	10,200.00	166,209.60	3,205,434.59
其中：非流动资产处置损失	-	129,183.24	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,796,558.46	19,347,488.45	7,327,899.20
减：所得税费用	1,435,900.31	4,995,054.55	2,560,417.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,360,658.15	14,352,433.90	4,767,481.70
五、其他综合收益的税后净额	-		
六、综合收益总额	3,360,658.15	14,352,433.90	4,767,481.70
七、每股收益：	-		
（一）基本每股收益(元/股)	0.34	2.50	0.95
（二）稀释每股收益(元/股)	0.34	2.50	0.95

3、现金流量表

单位：元

项目	2016年1-5月	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	74,398,449.31	149,076,126.52	122,883,049.41
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	7,896,841.41	1,474,764.55	2,025,124.81
经营活动现金流入小计	82,295,290.72	150,550,891.07	124,908,174.22
购买商品、接受劳务支付的现金	22,370,896.25	22,972,900.39	16,223,323.32
支付给职工以及为职工支付的现金	52,524,029.86	103,322,644.24	82,116,400.66
支付的各项税费	5,902,315.75	9,173,549.09	6,307,144.23
支付的其他与经营活动有关的现金	3,361,719.07	9,764,886.54	10,882,192.12
经营活动现金流出小计	84,158,960.93	145,233,980.26	115,529,060.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,863,670.21	5,316,910.81	9,379,113.89
二、投资活动产生的现金流量	-		
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的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所支付的现金	-	432,327.22	-
投资所支付的现金	1,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,000,000.00	432,327.22	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,000,000.00	-432,327.22	-
三、筹资活动产生的现金流量：	-		

吸收投资所收到的现金	-	3,000,000.00	-
借款所收到的现金	-	9,600,000.00	14,940,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	12,600,000.00	14,940,000.00
偿还债务所支付的现金	-	9,504,986.00	19,435,014.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	176,631.07	527,729.68	970,154.73
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	176,631.07	10,032,715.68	20,405,168.73
筹资活动产生的现金流量净额	-176,631.07	2,567,284.32	-5,465,168.73
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	-3,040,301.28	7,451,867.91	3,913,945.16
加：期初现金及现金等价物余额	15,812,817.98	8,360,950.07	4,447,004.91
六、期末现金及现金等价物余额	12,772,516.70	15,812,817.98	8,360,950.07

4、所有者权益变动表

(1) 2016年1-5月所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年1-5月								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89	14,241,511.25
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89	14,241,511.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	336,065.81	3,024,592.34	3,360,658.15
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	3,360,658.15	3,360,658.15
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	336,065.81	-336,065.81	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	336,065.81	-336,065.81	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	2,000,000.00	-	-2,000,000.00	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 未分配利润转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	10,000,000.00	-	1,233,949.15	-	-	-	636,822.02	5,731,398.23	17,602,169.40

(2) 2015 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度								
	实收股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	10,817,728.54	17,352,433.90
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	14,352,433.90	14,352,433.90
（二）所有者投入和减少资本	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
1. 股东投入资本	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	624,151.13	-624,151.13	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	624,151.13	-624,151.13	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	3,233,949.15	-	-	-	-323,394.92	-2,910,554.23	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	323,394.92	-	-	-	-323,394.92	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 未分配利润转增资本(或股本)	-	-	2,910,554.23	-	-	-	-	-2,910,554.23	-
5. 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	8,000,000.00	-	3,233,949.15	-	-	-	300,756.21	2,706,805.89	14,241,511.25

(3) 2014 年所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-12,878,404.35	-7,878,404.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-12,878,404.35	-7,878,404.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	4,767,481.70	4,767,481.70
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,767,481.70	4,767,481.70
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 未分配利润转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-8,110,922.65	-3,110,922.65

三、公司报告期内采用的主要会计政策、会计估计及其变更

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是一项由本公司作为一个参与方共同控制的安排。合营安排分为两类：共同经营和合营企业。共同经营是指共同控制一项安排的参与方享有与该安排相关资产的权利，并承担与该安排相关负债的合营安排；合营企业是共同控制一项安排的参与方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(1) 合营安排的认定

只要两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制，一项安排就可以被认定为合营安排，并不要求所有参与方都对该安排享有共同控制。

(2) 重新评估

如果法律形式、合同条款等相关事实和情况发生变化，合营安排参与方应当

对合营安排进行重新评估：一是评估原合营方是否仍对该安排拥有共同控制权；二是评估合营安排的类型是否发生变化。

(3) 共同经营参与方的会计处理

①共同经营中，合营方的会计处理

A、一般会计处理原则

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方可能将其自有资产用于共同经营，如果合营方保留了对这些资产的全部所有权或控制权，则这些资产的会计处理与合营方自有资产的会计处理并无差别。

合营方也可能与其他合营方共同购买资产来投入共同经营，并共同承担共同经营的负债，此时，合营方应当按照企业会计准则相关规定确认在这些资产和负债中的利益份额。如按照《企业会计准则第4号—固定资产》来确认在相关固定资产中的利益份额，按照金融工具确认和计量准则来确认在相关金融资产和金融负债中的份额。

共同经营通过单独主体达成时，合营方应确认按照上述原则单独所承担的负债，以及按本企业的份额确认共同承担的负债。但合营方对于因其他股东未按约定向合营安排提供资金，按照我国相关法律或相关合同约定等规定而承担连带责任的，从其规定，在会计处理上应遵循《企业会计准则第13号——或有事项》。

B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在共同经

营将相关资产出售给第三方或相关资产消耗之前（即，未实现内部利润仍包括在共同经营持有的资产账面价值中时），应当仅确认归属于共同经营其他参与方的利得或损失。交易表明投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》（以下简称“资产减值损失准则”）等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前（即，未实现内部利润仍包括在合营方持有的资产账面价值中时），不应当确认因该交易产生的损益中该合营方应享有的部分。即，此时应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

合营方取得共同经营中的利益份额，且该共同经营构成业务时，应当按照企业合并准则等相关准则进行相应的会计处理，但其他相关准则的规定不能与本准则的规定相冲突。企业应当按照企业合并准则的相关规定判断该共同经营是否构成业务。该处理原则不仅适用于收购现有的构成业务的共同经营中的利益份额，也适用于与其他参与方一起设立共同经营，且由于有其他参与方注入既存业务，使共同经营设立时即构成业务。

②对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

对共同经营不享有共同控制的参与方（非合营方），如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，比照合营方进行会计处理。即，共同经营的参与方，不论其是否具有共同控制，只要能够享有共同经营相关资产的权利、并承担共同经营相关负债的义务，对在共同经营中的利益份额采用与合营方相同的会计处理。否则，应当按照相关企业会计准则的规定对其利益份额进行会计处理。

(4) 关于合营企业参与方的会计处理

合营企业中，参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的

规定核算其对合营企业的投资。

对合营企业不享有共同控制的参与方（非合营方）应当根据其对该合营企业的影响程度进行相关会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照长期股权投资准则的规定核算其对合营企业的投资；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照金融工具确认和计量准则的规定核算其对合营企业的投资。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、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）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与

该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）权益工具

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

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

8、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

①单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大的具体标准为：应收账款余额 10%以上且金额在 50.00 万元以上。

②单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似

信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

确定组合的依据

组合1	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合2	关联往来款项

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、其他方法）

组合1	账龄分析法
组合2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	20.00	20.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备

不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备

□不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大, 但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	个别认定法计提坏账准备

本公司应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时, 当应收款项的预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 按原实际利率折现的现值低于其账面价值时, 本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时, 减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项 (包括以个别方式评估未发生减值的应收款项) 的以往损失经验, 并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后, 如有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 本公司将原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。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金融资产在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货分类

本公司存货主要包括: 低值易耗品。

(2) 存货取得和发出存货的计价方法

存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

(3) 期末存货的计量

资产负债表日, 存货按成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（4）存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销办法

①低值易耗品采用一次转销法；

②其他周转材料采用一次转销法。

10、固定资产

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

（1）固定资产的分类

本公司固定资产分为运输工具、办公及电子设备。

（2）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	5	3.00	19.40
办公及电子设备	2-5	3.00	19.40-48.50

11、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的,在同时满足下列条件时予以资本化,计入相关资产成本:

①资产支出已经发生;

②借款费用已经发生;

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用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,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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,

计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

12、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

13、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减

建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

14、预计负债

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。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的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

15、收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

（1）销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

（4）收入确认时点

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

16、政府补助

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。当政府文件未明确补助对象，根据补助资金的实际用途，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关。

（1）政府补助的确认时点

本公司取得政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

18、租赁

(1) 经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中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，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

本公司作为出租人，在租赁期开始日将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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

19、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

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

本公司自2014年7月1日起执行上述新制定或修订后的企业会计准则。新制定或修订的会计准则的变化对本公司相应会计政策未产生实质性影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

四、公司最近两年一期的主要财务数据和财务指标

以下财务数据摘自北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的京永审字（2016）第 146225 号《审计报告》，相关财务指标依据有关数据计算得出。

项目	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
资产合计（万元）	6,194.70	4,811.17	3,051.72
所有者权益合计（万元）	1,760.05	1,424.15	-311.09
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,730.10	1,424.15	-311.09
每股净资产（元/股）	1.76	1.78	-0.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.73	1.78	-0.62
资产负债率（母公司）	71.58%	70.40%	110.19%
流动比率（倍）	1.37	1.40	0.99
速动比率（倍）	1.31	1.40	0.99
项目	2016年1-5月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	8,788.56	16,272.20	12,010.16
净利润（万元）	210.81	1,435.24	476.75
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	248.39	1,435.24	476.75
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	171.44	1,448.63	761.15
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性后的净利润（万元）	209.02	1,448.63	761.15
综合毛利率（%）	17.70	23.28	21.53
净资产收益率（%）	16.04	298.06	-86.77
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	13.50	300.84	-138.52
基本每股收益（元/股）	0.25	2.50	0.95
稀释每股收益（元/股）	0.25	2.50	0.95
应收账款周转率（次）	3.13	9.66	9.83
存货周转率（次）	268.79	1,320.62	62,828.84
经营活动产生的现金流量（万元）	-309.33	531.69	937.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.31	0.66	1.88

上述部分指标公式计算如下：

1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入×100%

2、净资产收益率=归属于公司股东的净利润÷期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

3、净资产收益率（扣除非经常性损益）=（归属于公司股东的净利润-非经常性净损益）÷期初期末归属于公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

4、每股收益=归属于公司股东的净利润÷加权平均股本数（或实收资本额），计算方式符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》。

5、每股净资产=期末归属于公司股东的所有者权益÷期末股本数（或实收资本额）

6、资产负债率=期末负债总额÷期末资产总额×100%

7、流动比率=期末流动资产÷期末流动负债

8、速动比率=期末速动资产÷期末流动负债

9、应收账款周转率=营业收入÷期初期末平均应收账款余额

10、存货周转率=营业收入÷期初期末平均存货余额

11、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本数（或实收资本额）

五、公司最近两年一期的主要财务指标分析

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

单位：元，%

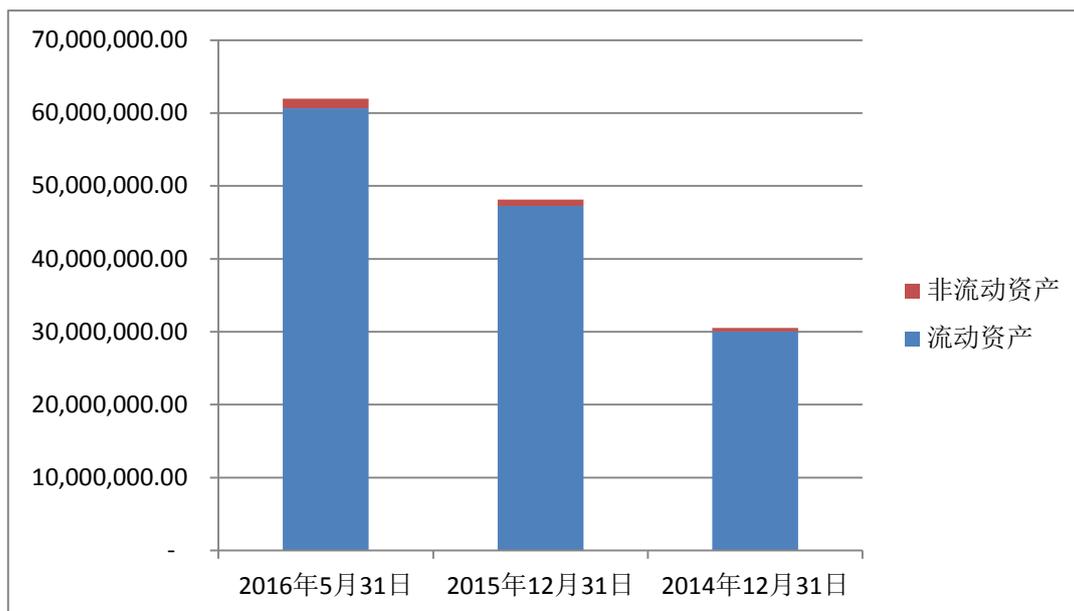
项目	2016.5.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	13,477,191.09	21.76	15,812,817.98	32.87	8,360,950.07	27.40
应收票据	3,600,000.00	5.81	2,000,000.00	4.16	-	-
应收账款	35,020,587.93	56.53	21,211,306.46	44.09	12,463,743.77	40.84

预付款项	2,506,276.80	4.05	-	-	-	-
其他应收款	5,947,048.28	9.60	8,246,624.15	17.14	9,212,589.40	30.19
存货	108,481.80	0.18	-	0.00	14,143.78	0.05
其他流动资产	-	-	-	0.00	-	0.00
流动资产合计	60,659,585.90	97.92	47,270,748.59	98.25	30,051,427.02	98.47
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	599,051.38	0.97	453,883.95	0.94	243,006.04	0.80
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	688,367.75	1.11	387,100.56	0.80	222,751.06	0.73
其他非流动资产	-	-	-	0.00	-	0.00
非流动资产合计	1,287,419.13	2.08	840,984.51	1.75	465,757.10	1.53
资产总计	61,947,005.03	100.00	48,111,733.10	100.00	30,517,184.12	100.00

资产总额方面，报告期内，随着公司业务的成长，公司经营规模不断扩大，资产总额增长明显，2015 年比上年大幅增长 57.65%。资产结构方面，两年一期内资产结构无明显变动，流动资产占总资产的比例分别为 98.47%、98.25%、97.92%，流动资产占较高比例，主要原因是公司为服务型行业，无较大规模固定资产等非流动资产投入。

报告期内，公司的资产结构及其变化趋势如下图所示：

单位：元



2、负债结构分析

单位：元，%

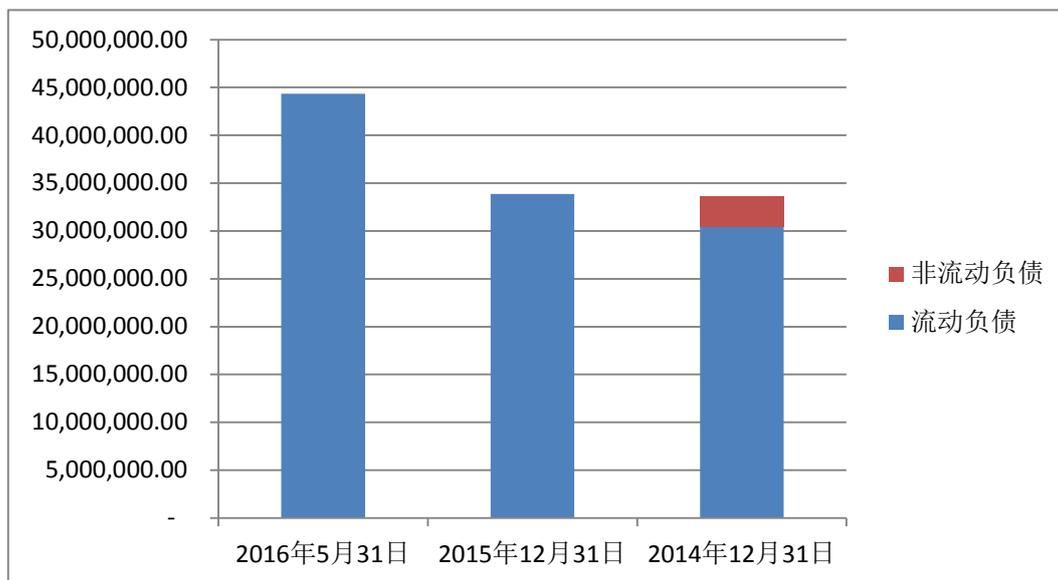
项目	2016年5月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	9,600,000.00	21.65	9,600,000.00	28.34	9,504,986.00	28.27
应付账款	34,077.93	0.08	186,063.00	0.55	3,000.00	0.01
预收款项	2,384,484.32	5.38	1,751,133.87	5.17	4,185,147.65	12.45
应付职工薪酬	10,610,684.33	23.93	7,143,629.80	21.09	5,334,247.67	15.86
应交税费	10,866,531.63	24.50	9,583,367.05	28.29	4,300,187.88	12.79
应付利息	48,715.28	0.11	-	0.00	-	0.00
其他应付款	10,802,031.29	24.36	5,606,028.13	16.55	7,099,830.68	21.11
流动负债合计	44,346,524.78	100.00	33,870,221.85	100.00	30,427,399.88	90.48
预计负债	-	-	-	-	3,200,706.89	9.52
非流动负债合计	-	-	-	-	3,200,706.89	9.52
负债合计	44,346,524.78	100.00	33,870,221.85	100.00	33,628,106.77	100.00

报告期内，公司的负债以流动负债为主，2015年12月31日的负债合计较2014年12月31日的负债增长0.72%，2016年5月31日的负债合计较2015年12月31日的负债增长30.93%，其中其他应付款科目增长幅度92.69%，主要为

公司代收水电费。除 2014 年 12 月 31 日公司存在预计负债 3,200,706.89 元，负债结构较为稳定。

报告期内，公司的负债结构及其变化趋势如下图所示：

单位：元



(二) 盈利能力分析

财务指标	2016年1-5月	2015年	2014年
毛利率	17.70%	23.28%	21.53%
加权平均净资产收益率	16.04%	298.06%	-86.77%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	13.50%	300.84%	-138.52%
基本每股收益(元)	0.25	2.50	0.95
稀释每股收益(元)	0.25	2.50	0.95
每股净资产(元)	1.76	1.78	-0.62
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	1.73	1.78	-0.62

1、毛利率：报告期内，公司营业收入逐年提升，毛利率略有下降。

2、净资产收益率：由于公司 2014 年之前公司整体亏损，净资产为负，导致 2014 年公司净资产收益率为负数。2015 年公司继续实现盈利，但加权平均净资

产仍然较低，故加权平均净资产收益率为 298.06%。因公司非资本推动型企业，故净资产收益率较高。

随着公司净资产增加，净资产收益率回落。2016 年 1-5 月份，公司加权平均净资产收益率为 16.04%。2016 年 1-5 月份公司期间费用较高（详见“第四节、六、（四）主要费用及变动情况”），导致 2016 年 1-5 月份净利润较低，对于公司净资产收益率的回落也有较大影响。

3、每股收益：报告期内在实收资本增加的情况下，2015 年净利润比 2014 年增长 201.05%（详见“第四节、六、（三）营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因”），使得当年每股收益也增长了 163.16%；2016 年 1-5 月公司股本增加，且公司净利润较低，使得 2016 年 1-5 月份的每股收益也明显下降。

4、每股净资产：报告期内，由于公司每年均实现盈利，净资产总额逐年提高，虽然报告期内股本增加，但净资产增幅远高于股本变动幅度，使得公司的每股净资产也逐年提高。

综上，报告期内公司毛利率较为稳定，业绩逐年递升。因净利润变动幅度较大，每股收益及净资产收益率变动相对较大，但公司整体仍保持盈利状态。

（三）偿债能力分析

财务指标	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	71.58%	70.40%	110.19%
流动比率	1.37	1.40	0.99
速动比率	1.31	1.40	0.99

报告期内，公司资产负债率偏高。2014 年因公司净资产为负，公司资产负债率超过 100%。2015 年公司继续盈利，且净利润增长 201.05%，使得公司所有者权益大幅增加，负债占总资产的比例已大幅下降至 70%左右。2016 年 5 月 31 日公司速动比率为 1.31，公司短期偿债能力不存在重大风险。

（四）营运能力分析

财务指标	2016年1-5月	2015年	2014年
应收账款周转率（次）	3.13	9.66	9.83
存货周转率（次）	268.79	1,320.62	62,828.84

应收账款周转率：2014年、2015年公司应收账款周转率变动不大，分别为9.83次、9.66次。2016年1-5月应收账款周转率为3.13次，与2014年、2015年相比略有下降。主要原因为2016年上半年度公司应收账款回款较为缓慢，导致2016年5月31日应收账款余额较高。

存货周转率：报告期内公司存货周转率较高且变动极不稳定，主要与公司业务性质有关。公司主营业务不需要大宗存货，存货期末余额主要为少量未领用的工作服及办公用品等，故存货周转率较高。

（五）现金流量分析

单位：元

财务指标	2016年1-5月	2015年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	-3,093,306.23	5,316,910.81	9,379,113.89
投资活动产生的现金流量净额	934,310.41	-432,327.22	-
筹资活动产生的现金流量净额	-176,631.07	2,567,284.32	-5,465,168.73
现金及现金等价物净增加额	-2,335,626.89	7,451,867.91	3,913,945.16
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.31	0.66	1.88

注：每股经营活动产生的现金流量净额以各期期末股本数（或实收资本额）为基础计算。

1、经营活动产生的现金流量净额和每股经营活动产生的现金流：2014年、2015年、2016年1-5月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-3,093,306.23元、5,316,910.81元、9,379,113.89元。报告期内，尤其是2015年和2016年1-5月份，公司经营活动产生的现金流量净额与同期净利润均相差较大。主要由于报告期内公司的经营性应收项目（包括应收账款、其他应收款等）的增加幅度比较大，使得净利润与各年的经营活动现金流量净额之间有一定差距。

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2016年1-5月	2015年	2014年
利息收入	10,096.97	22,407.32	62,043.15
政府补助	538,461.00	-	481,920.00
往来款	7,349,093.96	1,452,357.23	1,481,161.66
合计	7,897,651.93	1,474,764.55	2,025,124.81

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	2016年1-5月	2015年	2014年
手续费	139,153.08	189,504.92	108,076.40
管理费用	3,962,684.49	4,164,366.88	4,155,751.02
往来款	128,620.82	2,173,281.49	6,613,637.00
滞纳金		6,054.63	4,727.70
对外提供担保		3,231,678.62	-
其他	6,575.00	-	-
合计	4,237,033.39	9,764,886.54	10,882,192.12

报告期内，公司关联方往来款项发生额较大，为规范公司与关联方资金往来情形，公司制定了《关联交易管理制度》等制度，明确规定了公司的关联交易规则，以防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产等行为的发生。同时，公司控股股东、实际控制人出具了《关于不占用公司资金的承诺》，承诺不发生占用公司资金的情形。

2、投资活动产生的现金流量净额：公司 2015 年投资活动产生的现金流量净额为负数的原因，主要为 2015 年公司购建固定资产所支付的现金；2016 年 1-5 月份公司投资活动产生的现金流量净额为取得子公司支付的现金净额；2014 年无投资活动产生的现金流量。

3、筹资活动产生的现金流量净额：报告期内，筹资活动产生的现金流量主

要为公司增加实收资本及借款、偿还借款产生的现金流量。

六、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入的主要构成

单位：元，%

项目	2016年1-5月		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	85,653,690.06	97.46	158,407,018.52	97.35	113,429,713.98	94.44
其他业务收入	2,231,943.33	2.54	4,314,995.53	2.65	6,671,904.75	5.56
合计	87,885,633.39	100.00	162,722,014.05	100.00	120,101,618.73	100.00

报告期内，公司主营业务明确，主营收入占比突出。其他业务收入主要为房屋租赁收入。报告期内，公司承租南泰科技发展中心大厦用于对外出租。（租赁合同参见“重大业务合同”）。

报告期内，公司主营业务收入的产品构成如下：

单位：元，%

项目	2016年1-5月		2015年度		2014年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商业及事业项目	62,966,652.64	73.51	135,822,805.83	85.74	110,369,777.40	97.30
居民小区项目	22,687,037.42	26.49	22,584,212.69	14.26	3,059,936.58	2.70
合计	85,653,690.06	100.00	158,407,018.52	100.00	113,429,713.98	100.00

1、收入确认原则

公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

2、收入确认方法

报告期内，公司服务的项目中，除中国银行股份有限公司江苏省分行及南京紫金资产管理有限公司采用酬金制外，公司其他项目均采用包干制。

公司从事物业管理服务业范畴，收入确认遵循《企业会计准则第 14 号——收入》中关于“提供劳务”收入确认的有关规定，按完工进度确认收入，具体确认方法为：物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。其中**包干制模式下的商业及事业项目**按照已提供物业服务的期间占合同约定的总期间比例，根据合同总额确认收入；**酬金制模式下的商业及事业项目**公司按照实际发生的成本加成一定的酬金比例确认收入。未在合同内提前约定的临时有偿物业服务内容，在相关物业服务提供后，经业务确认工作量后，确认收入。2、居民小区项目在物业服务提供时确认收入。公司收入确认标准符合企业会计准则的规定。

公司存在代收水电费的情况，代收的水电费在物业账单中单列，在向客户开具的物业发票中，单独列示“代收水电费”，公司代收的水电费在往来款中核算，不确认为公司的收入。

3、收入确认具体时点：

针对物业合同中约定的物业服务类项目，公司每月确认收入。报告期末，公司针对报告期内收入进行暂估。

物业合同中未提前约定的临时有偿物业服务在相关物业服务提供后，经业主确认工作量后确认收入。

4、收入的变动分析

报告期内，公司主营业务收入逐年增长且增长比例较高，2015 年度相比 2014 年增长 39.65%。具体分析见本说明书“第四节、六、（三）营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因”。

5、报告期内暂估收入金额及各期暂估金额与实际金额的差异：

单位：元

	2016年1-5月	2015年	2014年
营业收入	87,885,633.39	162,722,014.05	120,101,618.73
其中：暂估金额	19,407,887.67	10,560,944.78	9,121,265.64
暂估金额对应的实际收入	19,393,736.36	10,606,797.22	9,163,255.13
暂估金额与实际金额差异	14,151.31	-45,852.44	-41,989.49
差异占营业收入比例	0.02%	-0.03%	-0.03%

报告期内收入暂估确认的方法：

针对物业服务合同约定的物业服务类项目，公司每月确认收入。

收入暂估确认范围及时点：因公司与客户结算频率为每月或每季度进行结算，报告期末，针对未在结算时点的客户，根据权责发生制，公司根据与客户签署的物业服务合同，对报告期内收入进行暂估。待公司与客户实际结算时，公司根据实际结算金额与暂估金额的差异调整当期损益。

收入暂估确认金额依据公司与客户签署的物业服务合同中约定的收费方式来确定。

(二) 毛利率及变动分析

单位：元，%

项目	2016年1-5月				
	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
主营业务	85,653,690.06	69,820,475.92	15,833,214.14	101.78	18.49
其他业务	2,231,943.33	2,509,571.34	-277,628.01	-1.78	-12.44
合计	87,885,633.39	72,330,047.26	15,555,586.13	100.00	17.70

续：

项目	2015年度
----	--------

	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
主营业务	158,407,018.52	120,204,693.82	38,202,324.70	100.85	24.12
其他业务	4,314,995.53	4,635,315.00	-320,319.47	-0.85	-7.42
合计	162,722,014.05	124,840,008.82	37,882,005.23	100.00	23.28

续：

项目	2014 年度				
	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
主营业务	113,429,713.98	89,862,668.75	23,567,045.23	91.14	20.78
其他业务	6,671,904.75	4,380,588.70	2,291,316.05	8.86	34.34
合计	120,101,618.73	94,243,257.45	25,858,361.28	100.00	21.53

报告期内，公司主营业务毛利率（毛利率波动范围 18.49%~24.12%）与同行业公司（毛利率波动范围 19.27%~21.12%）毛利率相比基本持平（见表一），物业服务行业属于充分竞争的行业，各物业公司提供的劳务同质化较为严重，物业公司竞争的核心在于以往提供物业服务时的口碑及获取业务的能力。公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-5 月主营业务毛利率分别为 20.78%、24.12%、18.49%，公司主营业务毛利率稳定在 20%左右。

表一：同行业公司毛利率

单位：%

名称	2016 年 1-6 月*	2015 年	2014 年
华仁物业（832319）	15.19	17.83	22.04
润华物业（836007）	11.06	13.69	11.25
银城物业（836726）	23.93	23.57	16.83
开元物业（831971）	28.09	31.80	36.12
丹田股份（831947）	18.10	18.73	18.63
平均值	19.274	21.12	20.97
紫竹物业	17.70	23.28	21.53

数据来源：东方财富网

*最近一期可比财务数据选用2016年1-6月份财务数据

报告期内主营业务收入按客户类别分类的毛利率及变动

单位：元，%

项目	2016年1-5月发生额				
	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
商业及事业项目	62,966,652.64	55,488,283.93	7,478,368.71	47.23	11.88
居民小区项目	22,687,037.42	14,332,191.99	8,354,845.43	52.77	36.83
合计	85,653,690.06	69,820,475.92	15,833,214.14	100.00	18.49

续：

项目	2015年发生额				
	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
商业及事业项目	135,822,805.83	107,320,860.61	28,501,945.22	74.61	20.98
居民小区项目	22,584,212.69	12,883,833.21	9,700,379.48	25.39	42.95
合计	158,407,018.52	120,204,693.82	38,202,324.70	100.00	24.12

续：

项目	2014年发生额				
	收入	成本	毛利	毛利占比	毛利率
商业及事业项目	110,369,777.40	87,522,581.59	22,847,195.81	96.95	20.70
居民小区项目	3,059,936.58	2,340,087.16	719,849.42	3.05	23.52
合计	113,429,713.98	89,862,668.75	23,567,045.23	100.00	20.78

2015年，公司自彩生活收回居民小区项目，居民小区项目收入在主营业务收入中占比逐步提高，进而提升整体毛利率。但随着公司业务规模扩大，公司将部分专项管理业务委托外协公司管理，导致2016年1-5月份公司毛利率较2015年下降。

报告期内，其他业务收入为公司转租取得的收入。2014年其他业务毛利率

为 34.34%，2015 年及 2016 年 1-5 月份其他业务收入毛利率为负，主要原因为 2015 年公司承租的房产存在空置，未全部转租出去，而公司承租房产的成本基本固定，故存在亏损情况。

（三）营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

单位：元

项目	2016 年 1-5 月	2015 年度		2014 年度
	金额	金额	增长率	金额
营业收入	87,885,633.39	162,722,014.05	35.49%	120,101,618.73
营业成本	72,330,047.26	124,840,008.82	32.47%	94,243,257.45
毛利	15,555,586.13	37,882,005.23	46.50%	25,858,361.28
利润总额	3,543,975.55	19,347,488.45	164.03%	7,327,899.20
净利润	2,108,075.24	14,352,433.91	201.05%	4,767,481.70

报告期内，分公司的数量变化、销售情况和盈利情况如下：

单位：元

年度	分公司数量	销售收入	净利润
2016 年 1-5 月	21	14,354,780.07	-898,666.31
2015 年	21	34,226,468.09	2,507,450.22
2014 年	16	19,695,217.55	1,780,393.54

2015 年，公司新增分公司家数 5 家，分别为江宁分公司、当涂分公司、保洁分公司、六安分公司、建邺分公司。报告期内新增分公司的设立主要原因为业务开拓需要，为方便项目管理，公司在当地设立分公司。上述五家分公司 2015 年销售收入为 7,940,858.85 元，占公司销售收入比例为 5.01%；2016 年 1-5 月份，上述五家分公司销售收入为 7,525,273.11 元，占公司销售收入比例为 8.79%。

公司 2015 年业务规模明显扩大，其中营业收入相比于 2014 年有明显的提高，同比增长 35.49%，主要原因为物业管理合同一般为长期合同，且收入在合同期内相对稳定，随着公司业务不断开拓，公司营业收入会保持较为稳定的增长。报

告期内，公司业务扩张速度符合公司发展情况，不存在扩张风险。

在营业收入增长的同时，为了配合业务发展，公司在人工成本、保洁费用、保安费用支出等方面投入有所增加，导致 2015 年的营业成本同比增长 32.47%，与营业收入的增长幅度基本保持一致。

由于 2015 年的管理费用与 2014 年相比基本一致，且 2015 年的营业外支出比 2014 年少（详见“第四节、六、（五）非经常性损益情况”），使得当年的利润总额比 2014 年同比增长达到 164.03%。

2016 年 1-5 月管理费用大幅增长，导致公司 2016 年 1-2 年利润总额及净利润出现较大幅度下滑（管理费用变动参见第四节、六、“（四）主要费用及变动情况”）。

（四）主要费用及变动情况

最近两年一期的主要费用及其变动情况表：

单位：元，%

期间费用	2016 年 1-5 月		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	70,477.20	0.08	-	-	-	-
管理费用	7,475,595.87	8.51	7,781,376.97	4.78	7,965,439.32	6.63
财务费用	354,402.46	0.40	694,827.28	0.43	1,016,187.98	0.85
合计	7,829,998.33	8.91	8,476,204.25	5.21	8,981,627.30	7.48
营业收入	87,885,633.39	100.00	162,722,014.05	100.00	120,101,618.73	100.00

报告期内，公司期间费用占营业收入的比例分别为 7.48%、5.21%、8.91%。其中管理费用是公司期间费用的最主要构成部分，财务费用则占收入比例很小。2015 年期间费用与 2014 年相比变动较小，而 2016 年 1-5 月公司管理费用金额较大，导致期间费用也出现上升。

公司管理费用主要为工资、办公费、折旧摊销、业务招待费、差旅费，租

赁费等，公司管理费用占营业收入的比例分别为 6.63%、4.78%和 8.51%。2015 年管理费用占比较 2014 年下降接近 1.85%，主要是由于 2015 年收入有了明显增加而管理费用变动不大；而 2016 年 1-5 月相比于 2015 年，管理费用占营业收入比例又有明显的上升，主要为公司变更为股份公司后，管理人员岗位增多且薪资水平有了较大的提升，此外，2016 年 1-5 月份公司管理费中较大开支为新三板挂牌费用，导致管理费用增长较为明显。

公司财务费用主要归集利息支出、利息收入、手续费等，公司财务费用占营业收入的比例分别为 0.85%、0.43%和 0.40%，报告期内各年财务费用占营业收入比例较稳定。

2014 年度及 2015 年度公司不存在销售费用。2016 年 1-5 月份公司收购团团信息，团团信息本期发生销售费用，主要为销售人员工资及差旅费。

（五）非经常性损益情况

报告期内，公司非经常性损益的具体情况如下：

单位：元

项目	内容	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
营业外收入	政府补助	538,461.00	-	481,920.00
营业外支出	非流动资产处置损益	-	-129,183.24	-
	与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-30,971.73	-3,200,706.89
	其他	-10,200.00	-6,054.63	-4,727.70
	土地转让滞纳金	-	-	-
合计		528,261.00	-166,209.60	-2,723,514.59
营业外收支净额		393,645.75	-133,913.79	-2,843,994.59
利润总额		3,543,975.55	19,347,488.45	7,327,899.20
占利润总额比例		11.11%	-0.69%	-38.81%

2016 年，其他科目包括南京公安局浦口分局对公司招用未取得保安证的保

安员上岗情况的罚款 10,000 元、税务局罚款 200 元，详见本说明书“第三节、三、（一）公司最近两年存在的违法违规及受处罚情况”。2015 年、2014 年其他科目为税收滞纳金，详情如下：

单位：元

明细	2015 年度	2014 年度
企业所得税滞纳金	-	3,382.82
印花税滞纳金	8.59	-
营业税滞纳金	5,754.09	-
个人所得税滞纳金	291.95	1,344.88
合计	6,054.63	4,727.70

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益为公司对外提供担保导致的预计负债（具体见下）。

2012 年 5 月 14 日，南京宇成贸易有限公司（以下简称宇成公司）向南京银行股份有限公司城北支行（以下简称南京银行）借款 500 万元，南京市江宁区创业担保有限责任公司（以下简称创业公司）、范莉为该笔借款提供担保，同时，本公司及王花生、程静、刘金成、范莉为宇成公司的借款向创业公司提供了反担保。

贷款到期后，由于宇成公司未能归还全部贷款，南京银行要求创业公司承担代偿责任。2013 年 5 月 31 日，创业公司向南京银行支付了代偿款 2,442,884.62 元，其随即以宇成公司、本公司、王花生、程静、刘金成、范莉为被告提起诉讼。2013 年 11 月 11 日，江宁区人民法院下达（2013）江宁商初字第 416 号民事判决书，判决宇成公司偿还创业公司 2,442,884.62 元及利息 24,429.00 元、律师费 61,600.00 元，本公司、王花生、程静、刘金成、范莉对上述债务承担连带清偿责任，2014 年 10 月 17 日南京市中院人民法院下达(2014)宁商终字第 1165 号民事判决书维持了一审判决。2015 年 2 月 9 日，江宁区人民法院根据创业公司的执行申请，扣划了公司银行存款 3,358,745.62 元。

2016 年 3 月 9 日，公司以宇成贸易公司、王花生、程静、刘金成、范莉为

被告，向南京市江宁区人民法院提起诉讼，要求判令宇成公司赔偿经济损失 33,587,345.62 及相应的利息。

2016 年 3 月 31 日，南京市江宁区人民法院下达（2015）江宁禄民初字第 220 号民事判决书，判决宇成公司赔偿公司 3,231,678.62 元及利息，其他各方承担连带清偿责任。

2016 年 4 月 29 日，王花生不服一审判决，向南京市中级人民法院提起上诉。目前案件尚在在审当中。

（六）适用税率及主要财政税收优惠政策

1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计缴增值税。	6%、13%、17%
营业税	按应税收入计缴营业税。	5%
城市建设维护税	按实际缴纳的流转税计缴。	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25%

2、主要财政税收优惠政策

报告期内，公司不存在税收优惠政策。

七、公司最近两年一期主要资产情况

（一）货币资金

1、报告期内公司货币资金情况如下：

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	110,427.75	274,849.10	1,937,645.84

银行存款	13,366,763.34	15,537,968.88	6,423,304.23
合计	13,477,191.09	15,812,817.98	8,360,950.07

(二) 应收票据

1、应收票据的分类

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
银行承兑汇票	3,600,000.00	2,000,000.00	-
合计	3,600,000.00	2,000,000.00	-

2、期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据。

3、期末公司无已质押的应收票据。

4、期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(三) 应收账款

1、应收账款账龄及坏账准备计提情况

单位：元

账龄	2016年5月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	35,146,972.76	1,757,348.59	5.00
1至2年	1,751,144.18	175,114.42	10.00
2至3年	68,480.00	13,696.00	20.00
3至4年	300.00	150.00	50.00
合计	36,966,896.94	1,946,309.01	-

续：

账龄	2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	22,257,572.82	1,112,878.66	5.00

1至2年	73,747.00	7,374.70	10.00
2至3年	300.00	60.00	20.00
合计	22,331,619.82	1,120,313.36	-

续:

账龄	2014年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	13,119,446.07	655,972.30	5.00
1至2年	300.00	30.00	10.00
合计	13,119,746.07	656,002.30	-

报告期内，应收账款余额逐年增长，主要是由于公司业务的扩大以及业务本身的性质造成的。公司主要为客户提供物业服务，公司与客户签订物业委托合同，约定按照设计进度分阶段提交项目成果并分期结算款项。

公司收入确认的依据为对合同约定条款。随着公司业务的扩大和对新客户的开拓，公司在报告期内的应收账款余额增长较快。

从公司目前的收款情况看，公司坏账计提比例充分考虑了应收账款的坏账风险，账龄在1年以内的按5%计提、账龄在1-2年的按10%计提、账龄在2-3年的按20%计提、3-4年以上的按50%计提、4-5年以上的按80%计提、5年以上按照100%计提。公司报告期内账龄为1年以内的应收账款余额占当年应收账款总余额均在85%以上，且应收账款基本能按照合同条款得到回收，报告期内公司没有核销过客户的应收账款。

2、按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

(1) 截至2016年5月31日，公司应收账款余额前五名情况如下：

单位：元，%

单位名称	金额	占总额比例	已计提坏账准备	与本公司关系
南京汇杰建设发展有限公司	4,245,256.09	11.46	212,262.80	非关联方
中国移动通信集团江苏有限公司	3,941,184.40	10.64	197,059.22	非关联方

侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆	3,039,115.00	8.2	151,955.75	非关联方
中国银行股份有限公司江苏省分行	2,712,368.33	7.32	135,618.42	非关联方
南京大明文化实业有限责任公司	2,152,010.00	5.81	107,600.50	非关联方
合计	16,089,933.82	43.43	804,496.69	-

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司应收账款余额前五名情况如下：

单位：元，%

单位名称	金额	占总额比例	已计提坏账准备	与本公司关系
中国移动通信集团江苏有限公司	4,606,875.87	20.63	230,343.79	非关联方
中国移动通信集团江苏有限公司淮安分公司	1,967,202.97	8.81	98,360.15	非关联方
中国银行股份有限公司江苏省分行	1,595,826.00	7.15	79,791.30	非关联方
中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司	991,718.50	4.44	49,585.93	非关联方
南京奥体中心经营管理有限公司	880,000.00	3.94	44,000.00	非关联方
合计	10,041,623.34	44.97	502,081.17	-

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占总额比例(%)	已计提坏账准备	与本公司关系
中国移动通信集团江苏有限公司	3,918,714.17	29.87	195,935.71	非关联方
中国移动通信集团江苏有限公司淮安分公司	1,159,375.13	8.84	57,968.76	非关联方
南京奥体中心经营管理有限公司	880,000.00	6.71	44,000.00	非关联方
中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司	849,802.50	6.48	42,490.13	非关联方
中国工商银行股份有限公司江苏省分行营业部	835,071.44	6.36	41,753.57	非关联方
合计	7,642,963.24	58.26	382,148.17	-

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2016 年 1-5 月计提坏账准备金额 825,995.65 元。2015 年度计提坏账准备金

额 464,311.06 元。2014 年度计提坏账准备金额 19,384.39 元。

4、本期实际核销的应收账款情况

无。

5、应收账款各期末余额中无应收持有公司 5% 以上（含 5%）表决权的股东款项。

（四）预付账款

1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2016 年 5 月 31 日余额		2015 年 12 月 31 日余额		2014 年 12 月 31 日 余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,501,600.00	99.81	-	-	-	-
1 至 2 年	4,676.80	0.19	-	-	-	-
合计	2,506,276.80	100.00	-	-	-	-

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款总额 比例（%）
南京德勤保安服务有限公司	关联方	2,500,000.00	1 年以内	99.75
济南卓兰智能科技有限公司	非关联方	6,276.80	1 年以内、 1-2 年	0.25
合计	-	2,506,276.80	-	100

报告期末，公司预付账款主要为预付南京德勤保安服务有限公司款项，上述预付款项根据双方签署的《服务协议》及《补充协议》执行，由双方协商确定。

公司与第三方签订的《服务合同》，会对相关服务内容、工作量、收费价格进行约定。收费价格一般根据服务工作量及市场一般公允价格确定。第三方服务开始后，公司会依据服务合同、第三方公司具体服务期间和内容进行核查，按月计算服务成本，计入应付账款或冲减预付账款。

截止本说明书签署日，公司与南京德勤保安服务有限公司的预付账款余额为 0 元；与济南卓兰智能科技有限公司的预付账款余额为 0 元。

3、本报告期实际核销的预付账款

无。

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

报告期内公司未计提预付账款坏账准备。

5、报告期末，预付账款余额中存在预付关联方款项。详见“第四节、十、（三）关联方应收应付款项余额”。

（五）其他应收款

1、其他应收款分类披露

单位：元，%

类别	2016年5月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1	6,759,277.91	100.00	812,229.63	12.02	5,947,048.28
组合 2					
组合小计	6,759,277.91	100.00	812,229.63	12.02	5,947,048.28

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	6,759,277.91	100.00	812,229.63	12.02	5,947,048.28

续:

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1	4,341,244.00	50.04	428,088.85	9.86	3,913,155.15
组合 2	4,333,469.00	49.96			4,333,469.00
组合小计	8,674,713.00	100.00	428,088.85	4.93	8,246,624.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	8,674,713.00	/	428,088.85	/	8,246,624.15

续:

类别	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1	2,769,337.96	29.31	235,001.90	8.49	2,534,336.06
组合 2	6,678,253.34	70.69			6,678,253.34

组合小计	9,447,591.30	100.00	235,001.90	2.49	9,212,589.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	9,447,591.30	/	235,001.90	/	9,212,589.40

报告期内，公司其他应收款主要为往来款、保证金及暂垫款。有限公司阶段，公司与关联方往来款项较为频繁，且未经过严格的内部审核流程。股份公司成立后，公司建立了健全的内部管理制度，并将关联方占款逐步清理。报告期末，不存在控股股东及实际控制人占用公司款项的情形。

2、其他应收款分类的说明：

(1) 组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	2016年5月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,443,711.98	172,185.60	5.00
1-2年	2,016,091.53	201,609.15	10.00
2-3年	901,174.40	180,234.88	20.00
3-4年	256,000.00	128,000.00	50.00
4-5年	60,500.00	48,400.00	80.00
5年以上	81,800.00	81,800.00	100.00
合计	6,759,277.91	812,229.63	/

续：

单位：元

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,668,711.21	133,435.57	5.00
1-2年	1,264,232.79	126,423.28	10.00
2-3年	256,000.00	51,200.00	20.00

3-4年	60,500.00	30,250.00	50.00
4-5年	25,100.00	20,080.00	80.00
5年以上	66,700.00	66,700.00	100.00
合计	4,341,244.00	428,088.85	/

续：

单位：元

账龄	2014年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,265,037.96	113,251.90	5.00
1-2年	335,300.00	33,530.00	10.00
2-3年	65,500.00	13,100.00	20.00
3-4年	25,600.00	12,800.00	50.00
4-5年	77,900.00	62,320.00	80.00
5年以上	-	-	100.00
合计	2,769,337.96	235,001.90	/

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元，%

单位名称	款项的性质	2016年5月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京市浦口区明发滨江新城二期业主委员会	暂垫款	700,000.00	2年以内	10.36	55,000.00
中国移动通讯集团江苏有限公司扬州分公司	保证金	500,000.00	1年以内	7.4	25,000.00
解启俊	往来款	500,000.00	2年以内	7.4	35,000.00
南京奥体中心经营管理有限公司	保证金	320,000.00	3年以内	4.73	64,000.00
南京迈皋瑞福城小区业主	暂垫款	258,634.16	1年以内	3.83	12,931.71
合计	-	2,278,634.16	-	33.72	191,931.71

续:

单位名称	款项的性质	2015年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京沐恒机电工程有限公司	往来款	2,833,469.00	1年以内	32.66	-
张胜	往来款	1,500,000.00	1年以内	17.29	-
南京市浦口区明发滨江新城二期业主委员会	暂垫款	400,000.00	1年以内	4.61	20,000.00
南京奥体中心经营管理有限公司	保证金	320,000.00	2年以内	3.69	32,000.00
江苏益诚建设工程咨询有限公司	保证金	250,000.00	2年以内	2.88	22,500.00
合计	-	5,303,469.00	-	61.13	61,000.00

续:

单位名称	款项的性质	2014年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
吴极	往来款	3,300,000.00	1年以内	34.93	-
江苏紫竹科技实业有限公司	往来款	2,219,567.02	1年以内	23.49	-
南京德勤保安服务有限公司	往来款	1,000,000.00	1年以内	10.58	-
南京奥体中心经营管理有限公司	保证金	320,000.00	1年以内	3.39	16,000.00
江苏益诚建设工程咨询有限公司	保证金	200,000.00	1年以内	2.12	10,000.00
合计	-	7,039,567.02	-	74.51	26,000.00

3、本报告期实际核销的其他应收款

无。

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2016年1-5月计提坏账准备金额379,128.28元；2015年度计提坏账准备金额193,086.95元；2014年度计提坏账准备金额55,941.98元。

5、报告期末，其他应收款余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股权的股东的款项。

(六) 固定资产

报告期内公司固定资产原值、累计折旧及净值变动情况如下：

2016 年 5 月 31 日

单位：元

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	653,220.97	305,503.00	958,723.97
2. 本期增加金额		337,109.08	337,109.08
(1) 购置			
(2) 企业合并增加		337,109.08	337,109.08
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	653,220.97	642,612.08	1,295,833.05
二、累计折旧			
1. 期初余额	256,569.67	248,270.35	504,840.02
2. 本期增加金额	32,830.15	159,111.50	191,941.65
(1) 计提	32,830.15	41,142.50	73,972.65
(2) 企业合并增加		117,969.00	117,969.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	289,399.82	407,381.85	696,781.67
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			

1. 期末账面价值	363,821.15	235,230.23	599,051.38
2. 期初账面价值	396,651.30	57,232.65	453,883.95

2015年12月31日

单位：元

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	775,392.25	265,738.00	1,041,130.25
2. 本期增加金额	392,562.22	39,765.00	432,327.22
(1) 购置	392,562.22	39,765.00	432,327.22
3. 本期减少金额	514,733.50	-	514,733.50
(1) 处置或报废	514,733.50	-	514,733.50
4. 期末余额	653,220.97	305,503.00	958,723.97
二、累计折旧			
1. 期初余额	596,449.49	201,674.72	798,124.21
2. 本期增加金额	45,670.44	46,595.63	92,266.07
(1) 计提	45,670.44	46,595.63	92,266.07
3. 本期减少金额	385,550.26		385,550.26
(1) 处置或报废	385,550.26		385,550.26
4. 期末余额	256,569.67	248,270.35	504,840.02
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	396,651.30	57,232.65	453,883.95
2. 期初账面价值	178,942.76	64,063.28	243,006.04

2014年12月31日

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			

1. 期初余额	775,392.25	518,128.00	1,293,520.25
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 购置	-	-	-
3. 本期减少金额	-	252,390.00	252,390.00
(1) 处置或报废	-	252,390.00	252,390.00
4. 期末余额	775,392.25	265,738.00	1,041,130.25
二、累计折旧			
1. 期初余额	546,731.25	420,468.57	967,199.82
2. 本期增加金额	49,718.24	33,596.15	83,314.39
(1) 计提	49,718.24	33,596.15	83,314.39
3. 本期减少金额	-	252,390.00	252,390.00
(1) 处置或报废	-	252,390.00	252,390.00
4. 期末余额	596,449.49	201,674.72	798,124.21
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	178,942.76	64,063.28	243,006.04
2. 期初账面价值	228,661.00	97,659.43	326,320.43

公司各项固定资产均为公司所拥有、经营所必备的资产，各类固定资产的维护和运行状况良好，针对购置年限较久的固定资产，公司报告期内进行了报废处置。公司主要固定资产情况见公开转让说明书“第二节、四、（三）主要固定资产情况”。

（七）无形资产

报告期内，公司无无形资产。

（八）资产减值损失

公司资产减值准备计提依据详见本节之“三、（一）报告期内采用的主要会

计政策、会计估计”中有关资产减值准备的说明。

报告期内各期末，公司根据相关会计政策对应收账款和其他应收款计提了坏账准备，具体情况如下表：

报告期内各期末，公司的资产减值准备计提余额如下表：

单位：元

项目	2016年1月1日	本期增加额	本期减少额		2016年5月31日
			转回	转销	
坏账准备-应收账款	1,120,313.36	825,995.65	-	-	1,946,309.01
坏账准备-其他应收款	428,088.85	379,128.28	-	-	812,229.63
合计	1,548,402.21	1,205,123.93	-	-	2,758,538.64

续：

项目	2015年1月1日	本期增加额	本期减少额		2015年12月31日
			转回	转销	
坏账准备-应收账款	656,002.30	464,311.06	-	-	1,120,313.36
坏账准备-其他应收款	235,001.90	193,086.95	-	-	428,088.85
合计	891,004.20	657,398.01	-	-	1,548,402.21

续：

项目	2014年1月31日	本期增加额	本期减少额		2014年12月31日
			转回	转销	
坏账准备-应收账款	636,617.91	19,384.39	-	-	656,002.30
坏账准备-其他应收款	179,059.92	55,941.98	-	-	235,001.90
合计	815,677.83	75,326.37	-	-	891,004.20

八、公司最近两年一期主要负债情况

（一）应付账款

1、应付账款按账龄列示

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	32,000.97	186,063.00	3,000.00
1至2年	2,076.96	-	-
合计	34,077.93	186,063.00	3,000.00

报告期内，公司应付账款余额主要为尚未结算完毕的保安服务、咨询服务采购费用，占公司负债总额比重较小。公司具备良好的资金周转能力，能够保证经营所需的物品和服务能够及时供应以及款项及时支付。

2、应付账款余额前五名情况

(1) 截至2016年5月31日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占总额比例	与公司关系	账龄
南京坤阳企业管理咨询有限公司	32,000.00	93.90%	非关联方	1年以内
上海银联电子支付服务有限公司	2,077.93	6.10%	非关联方	1年至2年
合计	34,077.93	100.00%	-	-

(2) 截至2015年12月31日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占总额比例	与公司关系	账龄
徐州市嘉诚物业管理有限公司	61,350.00	32.97%	非关联方	1年以内
徐州天鹰特卫保安服务有限公司	57,600.00	30.96%	非关联方	1年以内
徐州精诚特卫保安服务有限公司	35,113.00	18.87%	非关联方	1年以内
南京坤阳企业管理咨询有限公司	32,000.00	17.20%	非关联方	1年以内
合计	186,063.00	100.00%	-	-

(3) 截至2014年12月31日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

单位名称	金额	占总额比例	与公司关系	账龄
上农农业科技江苏股份有限公司	3,000.00	100.00%	非关联方	1年以内
合计	3,000.00	100.00%	-	-

通过上表分析,公司应付账款主要为采购费用,余额较小,不存在偿债风险。

3、报告期末应付账款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权的股东单位款项。

(二) 预收账款

1、预收账款明细

单位：元

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	2,384,484.32	1,751,133.87	4,185,147.65
合计	2,384,484.32	1,751,133.87	4,185,147.65

公司预收账款主要为向客户按照业务合同比例预收的款项,且账龄均在一年以内。

2、预收账款余额前五名情况

(1) 截至2016年5月31日,公司预收账款余额前五名情况如下:

单位：元

项目	款项	金额	占总额比例	与公司关系
江苏省地质调查研究院	物业费	213,740.64	8.96%	非关联方
江苏宝贝金融信息服务有限公司	房租费	435,694.19	18.27%	非关联方
江苏名冠建设集团有限公司	房租费	751,666.67	31.52%	非关联方
卓望数码技术(深圳)有限公司	房租费	186,480.00	7.82%	非关联方
深圳市华讯方舟科技有限公司	房租费	65,520.00	2.75%	非关联方
合计	-	1,653,101.50	69.33%	-

(2) 截至2015年12月31日,公司预收账款余额前五名情况如下:

单位：元

项目	款项	金额	占总额比例	与公司关系
江苏省地方税务局机关后勤服务中心	物业费	816,000.00	46.60%	非关联方
南京迈皋瑞福城小区业主	物业费	605,244.25	34.56%	非关联方
南京科技馆	物业费	205,834.00	11.75%	非关联方
南京体育学院	物业费	37,262.30	2.13%	非关联方
东软集团南京有限公司	物业费	30,387.87	1.74%	非关联方
合计	-	1,694,728.42	96.78%	-

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，公司预收账款余额前五名情况如下：

单位：元

项目	款项	金额	占总额比例	与公司关系
深圳市彩生活服务集团有限公司	物业费	3,750,000.00	89.60%	非关联方
扬州江湾城小区业主	物业费	405,241.40	9.68%	非关联方
南京体育学院	物业费	29,012.30	0.69%	非关联方
南京万和尊邸小区业主	物业费	893.27	0.02%	非关联方
合计	-	4,185,146.97	99.99%	-

3、报告期末预收账款中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股权的股东单位款项。

4、报告期末，公司无账龄超过一年的大额预收款项。

（三）应交税费

单位：元

税费项目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
所得税	8,475,195.03	7,025,086.37	2,613,118.22
增值税	2,021,756.03		
营业税	-15,364.92	2,155,724.22	1,431,474.00
城市维护建设税	140,452.74	150,900.67	100,203.20
教育费附加	60,194.07	64,671.76	42,944.23
地方教育费附加	40,129.34	43,114.48	28,629.48

防洪保安基金	143,869.55	143,869.55	83,818.75
个人所得税	299.79		
合计	10,866,531.63	9,583,367.05	4,300,187.88

(四) 其他应付款

1、按账龄列示的其他应付款

单位：元

款项性质	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	7,646,877.65	4,544,502.92	6,350,180.62
1至2年	2,274,162.48	461,549.41	669,663.45
2至3年	281,365.36	539,956.50	30,127.31
3年以上	599,625.80	60,019.30	49,859.30
合计	10,802,031.29	5,606,028.13	7,099,830.68

2、按款项性质列示的其他应付款

单位：元

款项性质	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
保证金	1,617,485.10	930,523.00	661,000.00
往来款	2,066,119.15	919,710.68	4,340,842.30
押金	1,263,720.12	903,647.00	532,134.00
预收公摊水电费	4,923,192.41	2,292,386.45	1,018,488.60
个人社保	416,070.02	387,073.82	253,436.25
其他	515,444.49	172,687.18	293,929.53
合计	10,802,031.29	5,606,028.13	7,099,830.68

3、报告期末其他应付款中欠关联方款项见“第四节、十、（三）关联方应收应付款项余额”。

4、其他应付款余额前五名情况

(1) 截至2016年5月31日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	金额	款项性质	占总额比例	与公司关系	账龄
扬州江湾城小区	1,105,650.00	装修保证金	10.24%	非关联方	3年以内
南京明发滨江新城二期业主委员会	329,979.90	公摊水电费	3.05%	非关联方	1年以内
中国移动集团江苏省有限公司	422,448.00	公摊水电费	3.91%	非关联方	1年以内
华城名府小区	415,200.00	公摊水电费	3.84%	非关联方	1年以内
幸福城小区	458,624.00	公摊水电费	4.25%	非关联方	1年以内
合计	2,731,901.90	-	25.29%	-	-

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	金额	款项性质	占总额比例	与公司关系	账龄
扬州江湾城小区	820,000.00	装修保证金	14.63%	非关联方	2年以内
南京明发滨江新城二期业主委员会	436,698.48	预收公摊水电费	7.79%	非关联方	1年以内
扬州江湾城小区	269,025.00	地源热泵费用	4.80%	非关联方	2年以内
扬州江湾城小区	256,063.02	预收水电费	4.57%	非关联方	1年以内
扬州江湾城小区	240,473.56	电梯费	4.29%	非关联方	2年以内
合计	2,022,260.06	-	36.07%	-	-

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	金额	款项性质	占总额比例	与公司关系	账龄
王建宁	2,000,000.00	往来款	28.17%	非关联方	1年以内
扬州江湾城小区	810,843.00	地源热泵费用	11.42%	非关联方	1年以内
张胜	737,499.13	往来款	10.39%	关联方	1年以内
扬州江湾城小区	661,000.00	装修保证金	9.31%	非关联方	1年以内
南京瑞泰大厦	406,332.75	水电费	5.72%	非关联方	1年以内

合计	4,838,619.84	-	68.15%	-	-
----	--------------	---	--------	---	---

九、公司股东权益情况

单位：元

项目	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
实收资本（或股本）	10,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,233,949.15	3,233,949.15	-
其他综合收益	575,625.63	-	-
盈余公积	636,822.02	300,756.21	-
未分配利润	4,854,590.19	2,706,805.89	-8,110,922.65
归属于母公司所有者权益合计	17,300,986.99	14,241,511.25	-3,110,922.65
少数股东权益	299,493.26	-	-
所有者权益合计	17,600,480.25	14,241,511.25	-3,110,922.65

2014年12月31日、2015年12月31日及2016年5月31日归属于母公司股东的所有者权益分别为-3,110,922.65元、14,241,511.25元、17,600,480.25元。2016年2月18日，本公司通过非同一控制下购买股权的方式，取得苏上海团团信息技术有限公司70%的股权。截止报告期末，少数股东权益为299,493.26元。

2015年12月15日，有限公司全体股东签署发起人协议，各发起人一致同意：根据北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（京永审字〔2015〕第146139号），以截至2015年9月30日经审计的账面净资产值11,233,949.15元为基础进行整体变更，按照1:0.7121比例折成股份公司的股本总额800.00万股，每股面值为人民币1元，净资产扣除股本后的余额3,233,949.15元计入资本公积。

十、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易

（一）关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规定，结合公司的实际情况，公司存在的关联方及关联关系如下：

1、控制股东、实际控制人

公司控股股东为张胜、实际控制人为张胜、刘娟夫妇，其基本情况见本说明书“第一节、三、公司股东情况”。

2、持有公司 5%以上股份的股东

报告期内，持有公司 5%以上股份的股东具体参见本说明书“第一节、三、（二）控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况”。

3、公司董事、监事、高级管理人员

公司的董事、监事、高级管理人员情况参见本说明书“第一节、四、董事、监事、高级管理人员基本情况”。

4、公司控股或参股的公司

序号	公司名称	经营范围	关联关系
1	团团信息	(信息、计算机)技术领域内的技术咨询、技术转让、技术服务、技术开发,电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务),设计、制作各类广告,利用自有媒体发布广告,计算机软件、网络的开发及维护,市场营销策划,经济信息咨询,商务咨询,企业管理咨询,投资咨询,房地产咨询(不得从事经纪),自有房屋租赁,会务会展服务,接受金融机构委托从事金融信息技术外包,接受金融机构委托从事金融业务流程外包,接受金融机构委托从事金融知识流程外包,计算机软硬件(除计算机信息系统安全专用产品)、通讯设备的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	公司持股 70%的公司
2	私人管家	网络技术研发、技术服务;网站建设;计算机软件开发、销售;家政服务;家政信息咨询;房屋维修;房屋租赁;房产中介服务;家电维修;职业技能培训;文化艺术培训(不含国家统一认可的职业资格证书类培训);汽车维修;车辆保险及年检代理;居家养老服务;休闲旅游服务;园林绿化;餐饮服务;农产品配送;普通货运;百货销售;设计、制作、代理和发布各类广告。(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)	公司持股 35%

5、公司董事、监事、高级管理人员控制的其他企业

公司董事、监事、高级管理人员控制的其他企业参见“第三节、七、（五）对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况”。

6、其他关联方

与公司董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母为公司的其他关联方。

（二）重大关联方关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度
南京沐恒机电工程有限公司	工程维护	557,316.67	356,300.00	-
南京德勤保安服务有限公司	保安服务	3,033,192.00	744,008.02	-
合计	-	3,590,508.67	1,100,308.02	

（2）关联交易的定价原则

公司与关联方进行的商品采购同与非关联方之间的商品采购在采购方式和采购定价原则基本相同，定价公允，不存在损害公司利益的情形，采购价格以同地区市场价格为依据协商制定，最终定价与同类商品的市场采购价格基本一致。

（3）关联交易决策程序

有限公司阶段，公司与关联方发生的关联交易并未经过严格的内部审核。股份公司成立后，公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，已在公司章程、股东大会会议事规则、董事会议事规则、关联交易管理制度中规定了股东大会、董事会审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事回避表决制度及其他公允决

策程序，且有关议事规则及决策制度已经公司股东大会审议通过。公司章程、有关议事规则及关联交易管理制度等内部规定的关联交易决策程序合法、有效。

(4) 关联交易的必要性和持续性

沐恒机电主营业务为冷暖工程设计、施工；中央空调净化设备销售、安装及维修；电梯、起重设备销售、安装及维修；建筑智能化工程安装、维修；给排水工程施工；机电设备、家电产品维修。沐恒机电具有编号为 TS3332B48-2019 的特种设备安装改造维修许可证书，因公司不具备相应资质，公司在报告期内存在向沐恒机电采购服务的情形。

德勤保安主营业务为保安服务。因公司不具备安保资质，在公司承接的整体物业服务中，公司将安保部分业务委托德勤保安完成。德勤保安具有批准文号为“公（治）许准字【2014】033号”的保安服务许可证。

鉴于上述原因，公司与沐恒机电、德勤保安的关联交易将持续进行。

(5) 经常性关联交易的变化趋势及对公司财务状况的影响

报告期内，公司 2015 年、2016 年 1-5 月向关联方采购商品的金额分别为 1,100,308.02 元、3,590,508.67 元，占公司当期营业成本总额的比例分别为 1.52%、4.96%；对公司的财务状况和经营成果有一定的影响。目前，公司已通过拓展供应商渠道、制定规范关联交易制度等措施，来规范未来与沐恒机电、德勤保安发生的经常性关联交易。未来，公司与关联方之间发生的交易将会更加规范。

2、偶发性关联交易

(1) 关联担保情况

报告期内，关联担保情况为关联方为公司提供的担保，参见“第一节、四、（四）对持续经营有重大影响的业务合同”。

报告期内，公司不存在为关联方提供担保的情况。

(2) 关联方资金拆借情况

关联方资金拆入情况：

单位：元

关联方名称	交易内容	2016年1-5月	2015年度	2014年度
张胜	借入资金	-	3,250,000.00	-
	归还资金	-	3,250,000.00	-
刘娟	借入资金	-	250,000.00	-
	归还资金	-	250,000.00	-

注：公司未付资金占用费。

关联方资金拆出情况：

单位：元

关联方名称	交易内容	2016年1-5月	2015年度	2014年度
吴极	借出资金	-	2,000,000.00	3,500,000.00
	归还资金	-	5,300,000.00	200,000.00
张胜	借出资金	-	5,000,000.00	-
	归还资金	1,500,000.00	3,500,000.00	-
南京德勤保安服务有限公司	借出资金	-	-	1,000,000.00
	归还资金	-	1,000,000.00	-
南京沐恒机电工程有限公司	借出资金	106,531.00	6,680,354.00	548,538.30
	归还资金	2,940,000.00	3,846,885.00	548,538.30
江苏紫竹科技实业有限公司	借出资金	-	-	4,219,567.02
	归还资金	-	2,219,567.02	2,000,000.00

注：公司未收资金占用费。

有限公司阶段，公司未建立完善的内部控制制度，上述关联方资金占用为履行有效的审核程序。公司未收取资金占用费。截止报告期末，关联方已全部偿还其所占用的公司资金，并已出具《关于不占用公司资金的承诺书》，承诺将严格遵守有关法律、法规、规范性文件及公司内部制度的规定，确保将来不发生以借款等方式占用公司资源（资金）的情形。

报告期末至本说明书签署日，公司未再发生关联方占用公司资金的情形。

(三) 关联方应收应付款项余额

1、应收项目

单位:元

项目名称	关联方	2016年5月31日余额		2015年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京沐恒机电工程有限公司	-	-	2,833,469.00	-
	张胜	-	-	1,500,000.00	-
预付账款	南京德勤保安服务有限公司	2,500,000.00	-	-	-

续:

项目名称	关联方	2014年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	江苏紫竹科技实业有限公司	2,219,567.02	-
	南京紫蕴竹祥餐饮管理有限公司	158,686.32	-
	吴极	3,300,000.00	-
	南京德勤保安服务有限公司	1,000,000.00	-

2、应付项目

单位:元

项目名称	关联方	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	张胜	-	-	737,499.13
	秦媛	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	李庆	30,000.00	30,000.00	30,000.00

	叶帆	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	沈维拉	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	南京德勤保安服务有限公司	10,100.00		

（四）关联交易决策权利和程序的规定

1、《公司章程》关于规范关联交易的规定

第三十九条公司与股东或者实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

第七十七条下列事项由股东大会以普通决议通过：

- （一）董事会和监事会的工作报告；
- （二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （三）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；
- （四）董事和非由职工代表担任的监事的选举和更换；
- （五）公司年度预算方案、决算方案；
- （六）审议需要股东大会审议的关联交易；
- （七）公司年度报告；
- （八）除法律、行政法规或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

第八十条股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；关联股东应主动提出回避申请，否则其他股东、监事有权向股东大会提出关联股东回避申请。该关联事项由出席会议的非关联关系股东投票表决，过半数的有效表决权同意该关联交易事项即为通过；如该交易事项属特别决议范围，应由三分之二以上有效表决权通过。

第一百零八条董事会行使下列职权：

- （一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （二）执行股东大会的决议；
- （三）决定公司的经营计划和投资方案；
- （四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （八）审议批准公司在一年内购买、出售资产低于公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议批准公司单项购买、出售资产价值低于公司最近一期经审计的净资产 20% 的事项。上述资产价值同时存在账面值和评估值的，以高者为准；
- （九）审议批准金额低于公司最近一期经审计的净资产 20% 的单项对外投资事项；
- （十）审议批准金额低于公司最近一期经审计的净资产 20% 的单项资产抵押事项；
- （十一）审议批准低于公司最近一期经审计的净资产 10% 的单项委托理财事项；对于低于公司最近一期经审计的净资产 1% 以下的委托理财事项，由董事会授权经营管理层批准。
- （十二）审议批准公司与关联方之间金额在 500 万元（不含 500 万元）以下或在公司最近经审计净资产值的 30% 以下（不含 30%）的关联交易事项；前两者数值以孰低值为准。
- （十三）审议批准本章程规定应当由股东大会审议之外的其他对外担保事项；
- （十四）批准银行授信、贷款或其他借款；

(十五) 决定公司内部管理机构的设置;

(十六) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书; 根据总经理的提名, 聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项;

(十七) 制定公司的基本管理制度;

(十八) 制订本章程的修改方案;

(十九) 管理公司信息披露事项;

(二十) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

(二十一) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;

(二十二) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

第一百一十二条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限, 建立严格的审查和决策程序; 重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审, 并报股东大会批准。

第一百八十二条 在遵循公开信息披露原则的前提下, 及时向投资者披露影响其决策的相关信息, 投资者关系管理中公司与投资者沟通的主要内容包括:

(一) 公司的发展战略, 包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略、市场战略和经营方针等;

(二) 法定信息披露及其说明, 包括定期报告、临时报告和年度报告及其说明等;

(三) 公司依法可以披露的经营管理信息, 包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配、管理模式及变化等;

(四) 公司依法可以披露的重大事项, 包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息;

(五) 企业经营管理理念和企业文化建设;

(六) 公司的其他相关信息。

2、公司《关联交易管理制度》对于关联交易决策和权利的规定

第十三条董事会对关联交易(获赠资产、单纯减免公司义务的债务除外)的决策权限:

关联交易金额在 500 万元(不含 500 万元)以下或在公司最近经审计净资产值的 30%(不含 30%)以下的关联交易。

第十四条股东大会对关联交易(获赠资产、单纯减免公司义务的债务除外)的决策权限:

关联交易金额在 500 万元以上或占公司最近一期经审计净资产 30%以上的关联交易。

第十五条股东大会可以就关联交易的审议聘请律师或注册会计师出具专业意见。

第十六条公司与关联人共同出资设立公司,应当以公司的出资额作为交易金额,适用第十三条至第十四条的规定。

第十七条公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的,应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额,适用第十三条至第十四条的规定。

公司因放弃增资权或优先受让权将导致公司合并报表范围发生变更的,应当以公司拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额,适用第十三条至第十四条的规定。

第十八条公司进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易的,应当以发生额作为交易金额,适用第十三条至第十四条的规定。

第十九条公司进行下列关联交易的,应当按照连续十二个月内累计计算的原

则，计算关联交易金额，分别适用第十三条至第十四条的规定：

- （一）与同一关联人进行的交易；
- （二）与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。已经按照累计计算原则履行股东大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

第二十条董事会应依照《董事会议事规则》召集、召开程序就是否属于关联交易做出合理判断并决议；若符合本制度第十四条规定的，应做出报股东大会审议的决议。

第二十一条董事会、董事或监事认为合适的情况下，均可以聘请律师、注册会计师就关联交易事项提供专业意见，聘请费用由公司承担。

第二十二条公司拟与关联人发生重大关联交易的，公司财务负责人应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

第二十三条董事会违背《公司章程》及本制度关于关联交易的规定，监事会可以就此提议召开临时股东大会予以讨论。

第二十四条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，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

第二十五条应予回避的董事应在董事会召开后、关联交易讨论前表明自己回避的情形；该董事未主动做出回避说明的，董事会在关联交易审查中判断其具备回避的情形，应明确告知该董事，并在会议记录及董事会决议中记载该事由，该董事不得参加关联交易的表决。

第二十六条列席董事会的监事会成员，可对关联董事的回避事宜及该项关联交易表决发表独立意见，认为董事或董事会有违背公司章程及本制度规定的，应立即建议董事会纠正。

第二十七条公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

第二十八条符合关联交易回避条件的股东应在股东大会就该事项表决前，明确表明回避；未表明回避的，董事会可以要求其回避，或单独或合并持有5%以上表决权的股东可以临时向大会提出要求其回避的议案，该议案的表决应在关联交易议题的表决前作出；被董事会要求回避的或决议所要求回避的股东认为董事会的要求或该决议违背《公司章程》及本制度的，可以在关联交易的表决之后，向股东大会提出异议并获得合理解释，但不影响关联交易决议的有效性。

第二十九条本制度第二十八条的规定同样适用于授权他人出席股东大会的股东。

第三十条违背本制度相关规定，有关的董事或股东未予回避的，该关联交易决议无效，若该关联交易事实上已实施并经司法裁判、仲裁确认应当履行的，则有关董事或股东应对公司损失负责。

第三十一条公司监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

（五）关于规范和减少关联交易的承诺

公司全体董事、监事及高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺：“(1) 本人/本公司将按照《公司法》等相关法律法规、规章及其他规范性文件以及紫竹物业的《公司章程》的有关规定行使股东权利和承担股东义务，在紫竹物业股东大会对涉及本人/本公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。(2) 本人/本公司保证不利用关联交易非法占用紫竹物业的资金、资产、谋取其他任何不正当利益或使紫竹物业承担任何不正当的义务，在任何情况下，不要求紫竹物业向本人/本公司及本人/本公司投资或控制的其他企业提供任

何形式的担保，不利用关联交易损害紫竹物业及其他股东的利益。(3) 本人/本公司及本人/本公司控股、参股或实际控制的其他企业及其他关联方（如有）尽量减少或避免与紫竹物业之间的关联交易。对于确有必要且无法避免的关联交易，本人/本公司保证关联交易按照公平、公允和等价有偿的原则进行，依法与紫竹物业签署相关交易协议，以与无关联关系第三方进行相同或相似交易的价格为基础确定关联交易价格以确保其公允性、合理性，按照有关法律法规、规章、规范性法律文件、紫竹物业《公司章程》、内部制度的规定履行关联交易审批程序，及时履行信息披露义务和办理有关报批程序，并按照约定严格履行已签署的相关交易协议。(4) 本人/本公司将严格履行上述承诺，如违反上述承诺与紫竹物业进行关联交易而给紫竹物业造成损失的，本人/本公司愿意承担赔偿责任。”

十一、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

公司无需要披露的或有事项。

（三）其他重要事项

1、2013年9月20日,公司同深圳市彩生活服务集团有限公司(以下简称“彩生活公司”)签订物业服务合作协议, 本公司同彩生活公司物业合作以“南京紫竹物业管理有限公司第一分公司”(以下简称“第一分公司”)名义管理本公司的19个住宅物业项目, 彩生活公司收取物业管理费并负责承担相应的费用、债权及债务。彩生活公司于2013年10月1日至2014年9月30日的管理期间向本公司支付合作费用300万元; 2014年10月1日至2015年9月30日的管理期间向本公司支付合作费用500万元。由于第一分公司物业项目的物业费是彩生活公司

收取并承担相应费用、债权及债务，本公司只收固定合作费用，因此第一分公司的截止 2015 年 9 月 30 日财务报表未并入本公司财务报表。

2015 年 9 月 30 日后，以南京紫竹物业管理有限公司第一分公司名义物业服务合作项目已陆续收回并纳入南京紫竹物业管理股份有限公司本部核算。

十二、资产评估情况

公司成立以来仅进行一次资产评估。2015 年 12 月，公司聘请中联资产评估集团有限公司对公司净资产进行评估，评估的目的是确定公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值，为公司拟进行的改制行为提供价值参考依据，评估机构出具了中联评报字【2015】第 1845 号《南京紫竹物业管理有限公司拟改制设立股份公司有限公司项目资产评估报告》。评估增值率 0.82%，增减幅度较大的原因主要为设备类资产的增值

十三、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况

（一）股利分配政策

公司依据国家有关法律法规和公司章程所载明的股利分配原则进行股利的分配。每年度的具体分配方案，由公司董事会根据公司会计年度公司的经营业绩和未来的经营计划提出，经股东大会审议批准后执行。股利的派发以年终财务决算并经审计的财务报告为依据。

《公司章程》对于股利分配规定：

第一百五十九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。

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。

第一百六十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应不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百六十一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。

第一百六十二条公司利润分配政策为：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）根据公司当年的实际经营情况，由股东大会决定是否进行利润分配；

（三）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（四）公司采用现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、行政法规允许的其他方式分配利润；

（五）公司现金分红的条件和比例：公司在当年盈利、累计未分配利润为正，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项的情况下，可以采取现方式分配股利。

（二）最近两年一期实际股利分配情况

2016 年 2 月 14 日，公司召开董事会审议通过，同意公司股本由 800 万股增

加至 1,000 万股，以资本公积按现有股东持股比例同比例转增，转增基准日为 2016 年 1 月 31 日。

2016 年 2 月 29 日，公司召开股东大会审议通过，同意公司股本由 800 万股增加至 1,000 万股，以资本公积按现有股东持股比例同比例转增，转增基准日为 2016 年 1 月 31 日。

2016 年 3 月 16 日，紫竹物业就上述增资事项在南京工商行政管理局办理完毕相应的变更登记手续。

十四、特有风险提示

（一）公司治理风险

随着公司主营业务不断拓展，公司总体经营规模将进一步扩大，这将对公司在战略规划、组织机构、内部控制、运营管理、财务管理等方面提出更高要求。股份公司设立前，公司的法人治理结构不完善，内部控制有欠缺。公司在 2016 年 1 月整体变更为股份有限公司后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后，新的制度将对公司治理提出更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

为降低公司治理的风险，公司将大力加强内控制度执行的力度，充分发挥监事会的监督作用，严格按照各项管理、控制制度规范运行，保证公司的各项内控制度、管理制度能够得到切实有效地执行。

（二）实际控制人控制不当的风险

截至本公开转让说明书签署之日，公司实际控制人通过直接、间接的方式合计控制公司 69.7% 的股权，处于控制地位。尽管公司目前已经建立了较为完善的法人治理结构和制度约束机制，能够有效维护公司及其他股东的利益。但是，由

于公司实际控制人在股权控制和经营管理等方面对公司存在较强的影响力，若其通过行使表决权、管理职能或任何其他方式对公司经营决策、董监高的安排、对外投资、资产处置等方面存在控制不当的行为，可能对公司及其他股东的权益产生不利影响。

公司在《公司章程》中制定了保护中小股东利益的条款；制定了三会议事规则及《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等内部控制制度，从决策、监督层面加强对实际控制人的制衡，以防范控股股东、实际控制人侵害公司及其他股东利益。

（三）报告期内少部分员工未足额缴纳社保和住房公积金可能带来的补缴的风险

报告期内，公司存在未为部分员工足额缴纳社会保险和公积金的情况，主要原因有三：①部分员工为退休员工，无需继续缴纳社保和公积金；②个别员工为享受国家特殊优惠政策者，可以免缴纳社保和公积金；③存在刚入职或少部分外地员工不愿缴纳社保和公积金，并在签署劳动合同时已承诺风险自担情形。综上，公司仍存在可能被监管部门要求补缴的风险。

公司实际控制人张胜、刘娟夫妇作出承诺：如公司因未为员工缴纳社会保险及住房公积金而主管部门要求补缴或处罚的，其将承担全部损失。

此外，公司于 2016 年 8 月 24 日取得了南京市鼓楼区人力资源和社会保障局出具的无违法违规证明，证明公司在报告期内按时交纳社会保险，未发生重大违法违规事项。

（四）经营成本上升风险

近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，以南京为例，根据《关于调整南京市最低工资标准的通知》（宁人社〔2015〕167 号），自 2016 年 1 月 1 日起，南京市企业职工最低工资标准从 1630 元/月上调至 1770 元/月，非全日制用工小时最低工资标准从 14.5 元/小时调为 15.5 元/小时。公司部分从事一线清洁的较低端工种采用当地最低工资

标准确定人员薪酬，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。

为此，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的物业服务，提升公司的抗风险能力。

（五）市场竞争风险

我国物业管理行业发展至今，显示出广阔的市场发展前景，从事物业管理的公司和人员数量也在不断增长。截至 2014 年底，我国约有物业管理企业 10.5 万家。公司规模距离行业中大型企业仍有差距。随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。并且随着国外发展成熟的物业管理公司进入我国市场，对国内物业管理企业造成了巨大的冲击，加剧了竞争。这两方面因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，公司如果不能迅速提升自身服务能力，加强市场竞争力，未来可能在市场竞争中处于不利地位。

（六）业务分包协作风险

由于公司经营需要，目前公司通过专业业务分包提供保安、保洁清洁、花卉绿化等服务。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，但是如果第三方公司在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉产生不利影响。

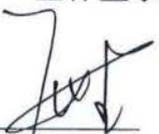
为应对此类风险，公司会指派各部门进行前期合同风险把控、中期跟检质量把控和后期服务质量与绩效挂钩，共三个步骤保证综合服务的质量。首先是人力资源部门与各个公司在前期签署外包业务合同时，会注重在外包方义务部分着重描述所要达到的服务质量等具体细节；然后在具体的合同执行过程中，公司总部会委派业务员进行跟检、跟踪等监督服务；最后在分季度、年度总结时，公司会依据各项目所收到的投诉量和评估结果，与员工绩效挂钩进行最终的质量评定。

第五节有关声明

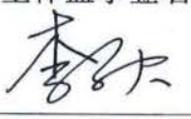
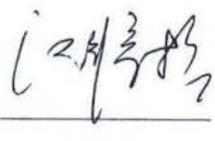
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事与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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

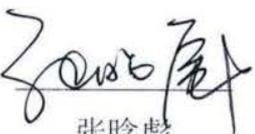
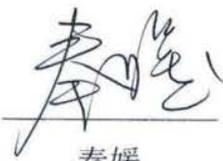
全体董事签名：

 张胜	 刘娟	 吴极	 张瑾
 陈新	 张泽宇	 魏刚	

全体监事签名：

 李庆	 林海	 沈维拉
---	---	--

全部高级管理人员签名：

 吴极	 张晗彪	 秦媛
 叶帆		

南京紫竹物业管理股份有限公司



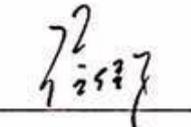
二、主办券商声明

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

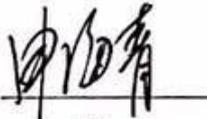
法定代表人或授权代表：


谭世豪

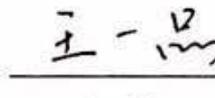
项目负责人：


侯保军

项目组成员：


申海青


邵志林


王一品



授权委托书

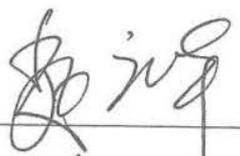
本人魏庆华，现任东兴证券股份有限公司董事长、总经理，系公司的法定代表人。现授权东兴证券股份有限公司副董事长谭世豪(身份证号码: 110102196401110536)，办理如下事宜：

就包括但不限于股份公司在全国中小企业股份转让系统挂牌、股票做市转让、非上市公众公司并购、重大资产重组等项目，东兴证券股份有限公司作为主办券商和/或做市商，向全国中小企业股份转让系统有限公司和/或监管机构提交申报资料之法定代表人进行签字有关事宜。被授权人签字与本人签字具有同等法律效力。

授权期限：自 2015 年 12 月 23 日至 2016 年 12 月 31 日。

被授权人无权转委托。

特此委托。

授权人：  (签字)

被授权人：  (签字)

东兴证券股份有限公司(盖章)

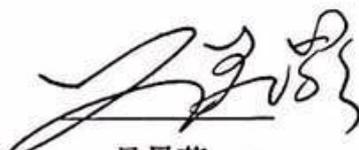
日期：2015年12月23日

仅供紫竹物业新三板挂牌
申报材料
使用，再复印无效。
东兴证券股份有限公司
2016年12月13日

三、律师事务所声明

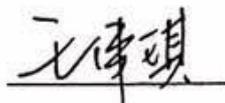
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

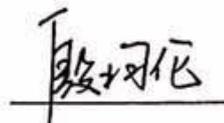


吕晨葵

经办律师：



王伟琪



殷均伦



四、会计师事务所声明

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

签字注册会计师：



李进



杜军

执行事务合伙人：

吕江

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



2016年12月13日

五、评估师事务所声明

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《南京紫竹物业管理股份有限公司拟改制设立股份有限公司项目资产评估报告》（中联评报字[2015]第 1845 号）无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用本机构出具的资产评估报告内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：

胡兵

经办注册资产评估师：

陈月堂



第六节附件

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