

贵州东方科技物业服务股份有限公司



公开转让说明书

(反馈稿)

主办券商



二〇一六年十二月



声 明

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

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

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对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

在有限公司期间，公司治理不尽完善，内部控制基础较为薄弱。股份公司成立后，公司建立了较为健全的治理机构、三会议事规则及具体业务制度，公司内部环境得到优化，内部控制制度得到完善。但是，由于股份公司成立至今运营时间较短，公司管理层的规范意识还需进一步提高，对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉，此外内部控制制度尚未在实际经营活动中经过充分的检验，治理结构和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善。因此股份公司设立初期，公司仍存在一定公司治理和内部控制风险。

二、行业竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，市场竞争较为激烈，截至2014年底，全国物业服务企业约10.5万家，较2012年调查的企业数量7.1万家增长了约48%。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此创建具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

三、对关联方依赖的风险

报告期内，公司所管理的物业项目部分来自于关联方所开发的项目，该部分物业管理合同是基于关联方房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展对关联方依赖程度较大。

四、成本变动难以转移的风险

公司签订的物业服务合同多有三年期限、五年期限等情况，合同期间物业服务价格是固定的，而公司的成本会由于通货膨胀的因素有波动，通货膨胀导致的成本波动在合同期内是无法转移给客户的。

五、核心业务人员流失的风险



公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。

六、营运管理的风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

七、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

八、劳动力成本上升风险

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，以遵义市为例，根据《关于调整2015年贵州省最低工资标准的通知》，自2015年10月1日起，遵义市企业职工最低工资标准调整为1,600元/月，非全日制职工小时最低工资标准为17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。

九、现金收款资金管理风险

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

十、应收账款余额较大的风险



报告期内，公司应收账款余额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至2016年9月30日，公司应收账款净额为5,580,798.63元，占当期营业收入比例为54.97%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

十一、经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2016年1-9月、2015年度、2014年度，公司营业收入分别10,152,067.43元、4,381,561.80元和4,330,317.37元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

十二、新业务拓展的风险

建立在传统的物业服务体系的基础上，公司拟开展“互联网+社区”的新业务模式，筹建以移动互联网技术为主要特征的“社区O2O”模式，并积极拓展开发各种与社区服务相关的全新的业务板块，最终成为以物业管理为依托，以移动互联网技术为工具，充分利用社区各类资源解决社区居民需求的“社区综合运营商”。但新业务的拓展对公司的管理、技术均提出了较高的要求，如果公司的人员素质、组织结构、管理能力等不能迅速满足发展新业务的要求，公司可能会面临因业务模式改进带来的经营风险。

十三、超越资质经营的风险

公司现持有物业二级资质，但公司报告期内签订的“经开区电子产业标准化厂房”、“西南农产品交易中心”与“礼仪新城5号”物业管理合同存在超过《物业服务企业资质管理办法》第八条第2款规定“二级资质物业服务企业可以承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务”的情形，存在因超越资质经营而受相关监管部门处罚的风险。

截至公开转让说明书签署日，公司未因上述事项而受到相关监管部门的行



政处罚。目前公司已符合《物业服务企业资质管理办法》第五条规定的一级资质的申请条件，公司正在积极申办。公司一级资质申报材料已报到至国家住房和城乡建设部，正在审批中，待公司物业管理企业一级资质证书企业资质证书办理完毕后，公司可依法承接各类物业管理项目。



目 录

声 明	I
重大事项提示	II
目 录	VI
释 义	1
第一节 基本情况	3
一、公司概况	3
二、公司股票基本情况	4
三、公司股权结构、股东以及股本演变情况	5
四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	22
五、报告期主要会计数据及主要财务指标	25
六、本次挂牌的有关机构	27
第二节 公司业务	30
一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途	30
二、公司内部组织结构图和业务流程	34
三、公司业务相关的关键资源情况	36
四、公司业务收入情况	41
五、公司的商业模式	50
六、公司所处行业的情况	54
七、公司可持续经营能力分析	74
第三节 公司治理	78
一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况	78
二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估	79
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况	82
四、公司的独立性	87
五、公司报告期内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况	89



六、同业竞争的情况	90
七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明	92
八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因	96
第四节 公司财务	98
一、财务报表	98
二、审计意见	110
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	110
四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	110
五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析	123
六、报告期内主要会计数据和财务指标分析	131
七、关联方、关联方关系及关联交易	158
八、期后事项、或有事项及其他重要事项	166
九、报告期内的资产评估情况	167
十、股利分配情况	167
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	168
十二、风险因素及自我评估	168
第五节 有关声明	172
第六节 附件	177



释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有的含义如下：

公司、本公司、东方物业、股份公司	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司
有限公司、东方有限	指	遵义东方物业管理有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让行为
公开转让说明书	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司公开转让说明书
公司章程	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	贵州东方科技物业服务股份有限公司监事会
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》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2014年度、2015年度、2016年1-9月
会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	广东德纳（重庆）律师事务所



天源评估师	指	天源资产评估有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
恒运泰	指	贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）
东方商业广场	指	遵义东方商业广场有限责任公司
东方实业	指	贵州遵义东方实业股份有限公司
东方装饰	指	遵义东方装饰有限责任公司
O2O	指	Online To Offline，指将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台

注：本文中凡未特殊说明，尾数合计差异系四舍五入造成。



第一节 基本情况

一、公司概况

中文名称：贵州东方科技物业服务股份有限公司

法定代表人：白世明

有限公司设立日期：1996年9月27日

股份公司设立日期：2016年7月13日

注册资本：1,010万元

住所：贵州省遵义市红花岗区中华南路丁字口遵义大饭店十
一楼

办公地址：贵州省遵义市红花岗区中华南路丁字口遵义大饭店十
一楼

邮编：563000

电话：0851-28223701

传真：0851-28223701

电子邮箱：791943468@qq.com

信息披露负责人：江斌

经营范围：物业管理、房屋租赁、停车服务、家政服务、水电设备
维修、利用互联网进行家政服务、外墙清洗、园林绿化、
餐饮服务。



所属行业：按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

主要业务：物业管理、停车服务、食堂餐饮服务

统一社会信用代码：915203006224476088

二、公司股票基本情况

（一）股票代码、股票简称、挂牌日期、交易方式

股票代码：【●】

股票简称：【●】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1 元

股票总量：10,100,000 股

挂牌日期：【●】年【●】月【●】日

交易方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本



公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十五条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

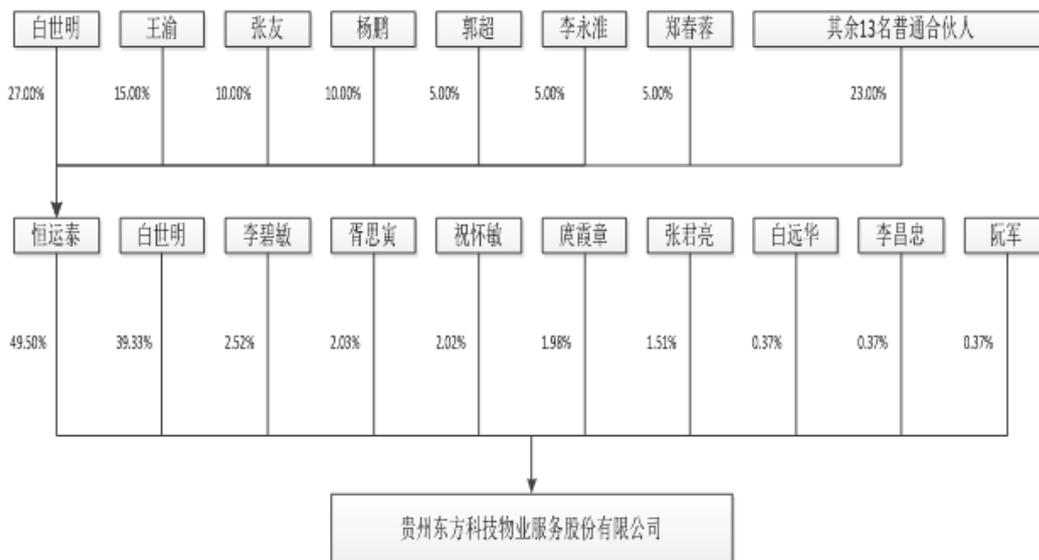
除上述对股份转让的限制外，公司股东未对股份转让事宜作出其他锁定承诺。股份公司设立于 2016 年 7 月 13 日。截至本公开转让说明书签署日，股份公司设立未满一年，全体发起人持有的股份不能转让。综上，截至本公开转让说明书签署日，公司无可公开转让的股份。

三、公司股权结构、股东以及股本演变情况

（一）公司的股权结构图

截至本公开转让说明书签署日，公司股权结构如下图所示：





(二) 公司股东基本情况

序号	股东	股东性质	持股数量 (股)	股权比例 (%)	是否存在质押或其他争议
1	贵州恒运泰企业管理服务中心(有限合伙)	境内合伙企业	5,000,000	49.50	否
2	白世明	境内自然人	3,970,500	39.33	否
3	李碧敏	境内自然人	255,000	2.52	否
4	胥思寅	境内自然人	205,000	2.03	否
5	祝怀敏	境内自然人	204,000	2.02	否
6	虞霞章	境内自然人	200,000	1.98	否
7	张君亮	境内自然人	153,000	1.51	否
8	白远华	境内自然人	37,500	0.37	否
9	李昌忠	境内自然人	37,500	0.37	否
10	阮 军	境内自然人	37,500	0.37	否
合计			10,100,000	100.00	

截至本公开转让说明书签署日，公司股东持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。



1、公司股东基本情况如下：

(1) 白世明先生，1957年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，1978年9月至1982年7月就读于贵州大学，1988年7月毕业于四川省委党校哲学、政治经济学专业。1982年7月至1986年9月，任贵州遵义市委党校哲学教研员、教研主任；1986年10月至1992年10月，任遵义市食品公司副总经理；1992年11月至1995年2月，任海南三亚凤凰国际机场航空食品总公司总经理；1995年3月至今，任贵州遵义东方实业股份有限公司董事长；2016年4月至2016年7月，任遵义东方物业管理有限责任公司执行董事兼总经理；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司董事长兼总经理。

(2) 李碧敏女士，1973年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。中专学历，1995年7月毕业于遵义市长征技校。1995年7月至2001年12月，任遵义市长征八厂技术员；2001年12月至2009年3月，自由职业；2009年3月至2013年3月，任遵义东方物业管理有限责任公司出纳。2013年3月至今，自由职业。

(3) 胥思寅先生，1974年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，2003年7月毕业于贵州大学法学专业。1995年1月至1996年7月，任贵阳金筑大酒店领班；1996年7月至1997年11月，任遵义三株营销有限责任公司片区经理；1997年11月至2006年8月，任贵州遵义东方实业股份有限公司销售部主管；2006年9月至2007年4月，任遵义东方建国酒店总经理助理、行政部经理；2007年5月至2015年12月，任贵州遵义东方实业股份有限公司房开部经理等；2016年1月至2016年7月，任遵义东方物业管理有限责任公司副总经理；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司董事兼副总经理。

(4) 祝怀敏女士，1969年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，1990年7月毕业于贵州财经学院贸易经济贸易专业。1990年8月至1993年12月，任遵义地区外协办经济协作公司会计；1994年1月至1998年12月，任遵义汽车修配厂主办会计及财务部副科长；1999年1月至2016年2月，任贵州遵义东方实业股份有限公司主办会计及财务部经理；2016年2月至2016



年6月，任有限公司财务负责人；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司董事、副总经理、财务负责人。

(5) 庹霞章女士，1969年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1986年7月，毕业于东方春桥职业技术学校。1986年8月至2007年2月，个体经商；2007年3月至2010年9月，任遵义东方物业管理有限责任公司星园项目部物管科长；2010年9月至2011年7月，任遵义东方物业管理有限责任公司东方花园项目部经理；2011年7月至今，任贵州遵义东方实业股份有限公司行政经理助理；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司监事。

(6) 张君亮先生，1964年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1982年6月，毕业于遵义市第六中学。1981年至1985年6月，任遵义市丝织厂生产员工；1985年7月至1992年10月，任遵义地区交通局办事员；1992年11月至2005年9月，个体经商；2005年10月至2013年12月，任贵州遵义东方实业股份有限公司房开部经理，2014年1月至2016年7月，任遵义东方物业管理有限责任公司业务经理；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司董事。

(7) 白远华先生，1970年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，1993年7月毕业于贵州经济管理干部学院工业会计专业。1993年8月至2013年5月就职于遵义董酒厂任办事员；2013年6月至今就职于贵州遵义东方实业股份有限公司任办事员。

(8) 李昌忠先生，1952年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，小学学历。1970年12月至1972年10月，参加湘黔铁路建设；1972年12月至2002年6月，就职于桐梓县建筑公司；2002年6月至2016年6月，任遵义东方物业管理有限责任公司项目经理；2016年7月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司项目经理。

(9) 阮军先生，1965年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1984年5月至1987年6月，在部队服役，1987年7月至1989年1月就职于习水县飞鸽森林公园；1989年2月至2006年8月，自由职业。2006年8



月至今就职于贵州遵义东方实业股份有限公司，担任东方实业安全部经理。

(10) 贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙），成立于 2016 年 5 月 13 日，住所为贵州省遵义市红花岗区丁字口东方大厦 11 楼，执行事务合伙人为白世明，统一社会信用代码 91520302MA6DLGUU4K，经营范围为：**企业管理咨询服务；百货零售（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）。**

合伙人出资比例详见下表：

序号	合伙人名称	出资份额（元）	比例（%）	出资方式
1	白世明	1,755,000.00	27.00	货币
2	王渝	975,000.00	15.00	货币
3	杨鹏	650,000.00	10.00	货币
4	张友	650,000.00	10.00	货币
5	郭超	325,000.00	5.00	货币
6	李永淮	325,000.00	5.00	货币
7	郑春蓉	325,000.00	5.00	货币
8	周燕	195,000.00	3.00	货币
9	夏梅	195,000.00	3.00	货币
10	江斌	195,000.00	3.00	货币
11	陈朝勇	130,000.00	2.00	货币
12	何蓉芳	130,000.00	2.00	货币
13	李再芳	130,000.00	2.00	货币
14	王华文	130,000.00	2.00	货币
15	韦荣林	65,000.00	1.00	货币
16	吴进雄	65,000.00	1.00	货币
17	袁秀碧	65,000.00	1.00	货币
18	王丽	65,000.00	1.00	货币
19	胡毅	65,000.00	1.00	货币
20	张谱	65,000.00	1.00	货币



序号	合伙人名称	出资份额（元）	比例（%）	出资方式
	合计	6,500,000.00	100.00	

2、公司股东的私募投资基金备案情况

根据公司及股东提供的资料，公司共有自然人股东9名，合伙企业股东1名。

贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）系自然人持股平台，截至本公开转让说明书签署之日，除持有公司股份外，未投资其他公司或企业；根据恒运泰出具的说明和合伙协议，其资金均来源各合伙人的自有资金，不存在向他人募集资金的情形；恒运泰亦未受托管理他人资产，也未委托基金管理人管理其资产。

因此，贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所定义的私募投资基金或基金管理人，不需要办理私募投资基金或基金管理人备案。

3、股东的适格性

截至本公开转让说明书签署日，公司的自然人股东均为中国公民，具有完全的民事权利能力和民事行为能力，均无境外永久居留权。公司自然人股东亦不存在违反法律、法规、规范性法律文件及公司章程规定或任职单位规定不适合担任股东的情形，股东身份适格。公司合伙企业股东依法存续，不存在被吊销营业执照的情形，不存在被撤销、解散、宣告破产或其它终止的情况。

（三）股东之间关系

公司合伙企业股东贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）为公司控股股东、实际控制人白世明与其他自然人共同出资成立，白世明持有出资份额比例为27%，并担任执行合伙事务的普通合伙人，另外白世明和恒运泰合伙人王渝系夫妻关系，王渝持有出资份额比例为15%，因此恒运泰为受白世明实际控制的合伙企业。此外白世明与自然人股东白远华系叔侄关系。除上述情况外，公司股东间不存在关联关系。

（四）公司控股股东及实际控制人

1、控股股东、实际控制人的认定理由和依据



根据《中华人民共和国公司法》第二百一十六条之规定：“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。”根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》第四十八条第五款规定：“控股股东：指其持有的股份占公司股本总额 50%以上的股东；或者持有股份的比例虽然不足 50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东”。

截至本公开转让说明书签署日，公司股东白世明直接持有公司 39.33%股份，此外白世明在合伙企业股东恒运泰持有 27.00%的份额，并担任唯一的普通合伙人，负责管理合伙事务，因此合伙企业受白世明实际控制，其直接和间接控制公司表决权比例达 88.83%。同时，白世明担任公司的董事长、总经理、法定代表人，可以通过持股比例及担任职务实际控制公司的重大经营管理事项。因此，白世明为公司的控股股东、实际控制人。

2、控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东及实际控制人白世明的基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

3、控股股东及实际控制人报告期内变化情况

公司控股股东及实际控制人报告期内未发生变化。

（五）公司设立以来股本的形成及变化情况

1、有限公司成立

1996年9月25日，遵义东方实业有限责任公司、郭超签署了《遵义新世纪科工贸有限责任公司章程》等文件共同出资设立遵义新世纪科工贸有限责任公司。

同日，遵义地区审计师事务所出具遵地审验字（96）第121号《验资报告》，就其申请注册资金进行了查验确认。

1996年9月27日，贵州省遵义地区工商行政管理局核发了注册号为



21476613-1《企业法人营业执照》，遵义新世纪科工贸有限责任公司正式成立，注册资本为 50 万元，法定代表人为郭超。

公司设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	遵义东方实业有限责任公司	400,000.00	80.00	货币
2	郭超	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

2、有限公司第一次变更公司名称

1998 年 1 月 19 日，遵义新世纪科工贸有限责任公司召开股东会，决定公司名称变更为遵义东方科工贸有限责任公司。

有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

3、有限公司第二次变更公司名称、第一次股权转让

2000 年 4 月 20 日，遵义东方科工贸有限责任公司召开股东会，决定将公司名称变更为遵义东方物业管理有限责任公司；同意遵义东方实业有限责任公司持有的有限公司 80% 的股权以 40 万元的价格转让给白世明，郭超持有的有限公司 20% 的股权以 10 万元的价格转让给王平英。

2000 年 4 月 21 日，各方签订了股权转让协议书。

2000 年 6 月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	白世明	400,000.00	80.00	货币
2	王平英	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	



有限公司未按照《中华人民共和国公司登记条例》（1994年）的规定及时办理工商变更登记，存在违反《中华人民共和国公司登记条例》（1994年）第六十三条的规定，有被行政处罚的风险，系因有限公司未按照届时的法律法规规定办理变更登记所致，工商行政主管部门后续受理了公司变更登记申请并办理变更登记，且未对公司进行行政处罚。

4、有限公司第二次股权转让

2001年3月1日，有限公司召开股东会，同意白世明将其持有的有限公司80%股权以40万元转让给贵州遵义东方实业股份有限公司；同意王平英将其持有的有限公司10%股权以5万元转让给郭超，将其持有的有限公司10%股权以5万元转让给贵州遵义东方实业股份有限公司。

同日，各方签署了股权转让协议书。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	450,000.00	90.00	货币
2	郭超	50,000.00	10.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

有限公司当时未就此变更办理工商变更登记，并于2016年7月进行了补充登记，相关情况详见本说明书第三节之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况”。

5、有限公司第三次股权转让

2003年8月4日，有限公司召开股东会，同意贵州遵义东方实业股份有限公司将其持有的有限公司10%的股权以5万元的价格转让给郭超。

2003年8月，双方签订了股权转让协议书。

本次变更后，公司股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	400,000.00	80.00	货币
2	郭超	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

有限公司当时未就此变更办理工商变更登记，并于 2016 年 7 月进行了补充登记，相关情况详见本说明书第三节之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况”。

6、有限公司第四次股权转让

2003 年 9 月 2 日，有限公司召开股东会，同意郭超将其持有的有限公司 10% 的股权以 5 万元的价格转让给贵州遵义东方实业股份有限公司，郭超将其持有的有限公司 10% 的股权以 5 万元的价格转让给白世平。

2003 年 9 月 3 日，各方签订了股权转让协议书。

2003 年 9 月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	450,000.00	90.00	货币
2	白世平	50,000.00	10.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

7、有限公司第五次股权转让

2006 年 4 月 2 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意白世平将其持有的有限公司 10% 股权以 5 万元的价格转让给郭超；同意贵州遵义东方实业股份有限公司将其持有的有限公司 10% 股权以 5 万元的价格转让给郭超。

同日，各方签订了《股权转让协议》。

本次变更后，公司股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	400,000.00	80.00	货币
2	郭超	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

有限公司当时未就此变更办理工商变更登记，并于 2016 年 7 月进行了补充登记，相关情况详见本说明书第三节之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况”。

8、有限公司第六次股权转让

2006 年 4 月 12 日，有限公司召开股东会并作出决议，同意郭超将其持有的 20% 股权以 10 万元的价格转让给白世明。

2006 年 4 月 13 日，各方签订了《股权转让协议》。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	400,000.00	80.00	货币
2	白世明	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

有限公司当时未就此变更办理工商变更登记，并于 2016 年 7 月进行了补充登记，相关情况详见本说明书第三节之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况”。

9、有限公司第七次股权转让

2011 年 6 月 12 日，有限公司召开股东会，同意白世明将其持有的 20% 股权以 10 万元的价格转让给白世平。

同日，各方签订了《股东转让出资合同书》。

本次变更后，公司股权结构如下：



序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	400,000.00	80.00	货币
2	白世平	100,000.00	20.00	货币
合计		500,000.00	100.00	

有限公司当时未就此变更办理工商变更登记，并于 2016 年 7 月进行了补充登记，相关情况详见本说明书第三节之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况”。

10、有限公司第八次股权转让

2012 年 4 月 20 日，有限公司召开股东会，同意股东贵州遵义东方实业股份有限公司将其持有的有限公司 80% 的股权作价 40 万转让。其中 30% 的股权以 15 万元的价格转让给白世明，7.5% 的股权以 3.75 万元的价格转让给张君亮，7.5% 的股权以 3.75 万元的价格转让给李昌忠，7.5% 的股权以 3.75 万元的价格转让给阮军，7.5% 的股权以 3.75 万元的价格转让给白远华，5% 的股权以 2.5 万元的价格转让给胥思寅，5% 的股权以 2.5 万元的价格转让给虞霞章，5% 的股权以 2.5 万元的价格转让给李碧敏，5% 的股权以 2.5 万元的价格转让给祝怀敏。白世平将其持有有限公司的 20% 股权以 10 万元的价格转让给白世明。

同日，各方签订股东转让出资合同书。

2012 年 4 月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	白世明	250,000.00	50.00	货币
2	白远华	37,500.00	7.50	货币
3	李碧敏	25,000.00	5.00	货币
4	李昌忠	37,500.00	7.50	货币
5	阮 军	37,500.00	7.50	货币
6	张君亮	37,500.00	7.50	货币



7	祝怀敏	25,000.00	5.00	货币
8	鹿霞章	25,000.00	5.00	货币
9	胥思寅	25,000.00	5.00	货币
合计		500,000.00	100.00	-

11、有限公司第一次增资

2016年4月7日，有限公司召开股东会，一致同意注册资本由50万元增加至510万元；新增460万元，白世明认缴401.1万元，李碧敏认缴23万元，胥思寅认缴18万元，祝怀敏认缴17.9万元，其他股东放弃增资认购权。

2016年4月22日，贵州求实会计师事务所（普通合伙）出具了黔求实会验字（2016）第003号《验资报告》，确认有限公司截至2016年4月21日止收到股东新增注册资本460万元。

2016年4月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	白世明	4,261,000.00	83.53	货币
2	白远华	255,000.00	5.00	货币
3	李碧敏	205,000.00	4.02	货币
4	李昌忠	204,000.00	4.00	货币
5	阮军	37,500.00	0.74	货币
6	张君亮	37,500.00	0.74	货币
7	祝怀敏	37,500.00	0.74	货币
8	鹿霞章	25,000.00	0.49	货币
9	胥思寅	37,500.00	0.74	货币
合计		5,100,000.00	100.00	-

12、有限公司第九次股权转让

2016年4月26日，有限公司召开股东会，同意白世明将其所持有有限公司2.26%的股权以11.55万元的价格转让给张君亮。

2016年4月27日，双方签订股东转让出资合同书。



2016年4月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	白世明	4,145,500.00	81.27	货币
2	李碧敏	255,000.00	5.00	货币
3	胥思寅	205,000.00	4.02	货币
4	祝怀敏	204,000.00	4.00	货币
5	张君亮	153,000.00	3.00	货币
6	白远华	37,500.00	0.74	货币
7	李昌忠	37,500.00	0.74	货币
8	阮 军	37,500.00	0.74	货币
9	庾霞章	25,000.00	0.49	货币
合计		5,100,000.00	100.00	-

13、有限公司第十次股权转让、第二次增资

2016年4月29日，有限公司召开股东会，同意白世明将其所持有有限公司3.43%的股权以17.5万元转让给庾霞章；同意有限公司注册资本由510万元增加至1010万元，新增500万元注册资本由贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）以650万元认缴，剩余150万元作为公司资本公积。

2016年4月28日，白世明与庾霞章签订股权转让协议。

2016年5月25日，贵州求实会计师事务所（普通合伙）出具了黔求实会验字（2016）第005号《验资报告》，确认有限公司截至2016年5月24日止收到股东认缴款650万元，新增注册资本500万元，剩余150万元作为公司资本公积。

2016年5月，有限公司就上述事项在遵义市工商行政管理局办理了变更登记。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	贵州恒运泰企业管理服	5,000,000.00	49.50	货币



	务中心（有限合伙）			
2	白世明	3,970,500.00	39.33	货币
3	李碧敏	255,000.00	2.52	货币
4	胥思寅	205,000.00	2.03	货币
5	祝怀敏	204,000.00	2.02	货币
6	唐霞章	200,000.00	1.98	货币
7	张君亮	153,000.00	1.51	货币
8	白远华	37,500.00	0.37	货币
9	李昌忠	37,500.00	0.37	货币
10	阮 军	37,500.00	0.37	货币
合计		10,100,000.00	100.00	-

14、有限公司整体变更为股份公司

2016年6月23日，有限公司召开股东会，同意有限公司整体变更为股份有限公司。同日，各股东签署了《发起人协议》。

2016年6月21日，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具中汇会审[2016]3507号《审计报告》，载明截至2016年5月31日，有限公司经审计的账面净资产为人民币13,425,164.65元。

2016年6月23日，天源资产评估有限公司出具天源评报字[2016]第0209号《评估报告》，根据该报告，确认有限公司截至2016年5月31日的账面净资产评估值为1,343.52万元。

2016年6月24日，有限公司召开职工代表大会选举张志进为职工代表监事。

2016年7月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过公司整体变更、设立股份公司的议案；审议通过公司章程和三会议事规则等；选举产生了公司董事、监事。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举了公司董事长，聘任了总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员。同日，公司召开第一届监事会，选举了监事会主席。

2016年7月8日，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具中汇会验[2016]3893号《验资报告》，确认截至2016年7月8日止，已收到全体股东以其拥有的遵义东方物业管理有限责任公司的净资产13,425,164.65元，全体股东



确认将该净资产中的 10,100,000.00 元折合股本 1,010 万股，每股面值为人民币 1 元，其余净资产 3,325,164.65 元计入资本公积。

2016 年 7 月 13 日，股份公司取得遵义市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 915203006224476088 的《企业法人营业执照》，公司名称为贵州东方科技物业服务股份有限公司；类型为股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）；住所为贵州省遵义市红花岗区中华南路丁字口遵义大饭店十一楼；法定代表人为白世明；注册资本为壹仟零壹拾万元整；经营范围为物业管理、房屋租赁、停车服务、家政服务、水电设备维修、利用互联网进行家政服务、外墙清洗、园林绿化、餐饮服务。

股份公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	持有股份（股）	出资比例（%）	出资方式
1	恒运泰	5,000,000	49.50	净资产
2	白世明	3,970,500	39.33	净资产
3	李碧敏	255,000	2.52	净资产
4	胥思寅	205,000	2.03	净资产
5	祝怀敏	204,000	2.02	净资产
6	鹿霞章	200,000	1.98	净资产
7	张君亮	153,000	1.51	净资产
8	白远华	37,500	0.37	净资产
9	李昌忠	37,500	0.37	净资产
10	阮 军	37,500	0.37	净资产
合计		10,100,000	100.00	-

（六）子公司历史沿革和分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司设有五家分公司，不存在子公司、合营及联营企业等情形。其中遵义东方物业管理有限责任公司遵义县分公司已于 2016 年 4 月 19 日办理注销登记手续，贵州东方科技物业服务股份有限公司遵义清华中学服务中心、贵州东方科技物业服务股份有限公司毕节市分公司、贵州东方科技物业服务股份有限公司重庆分公司及贵州东方科技物业服务股份有限公司黔南州分公司，在全国企业信息公示系统中的记录显示为存续。



1、贵州东方科技物业服务股份有限公司遵义清华中学服务中心

贵州东方科技物业服务股份有限公司遵义清华中学服务中心，统一社会信用代码为 91520302MA6DLL3K40，成立于 2016 年 5 月 23 日，营业场所为贵州省遵义市红花岗区海尔大道清华中学第二食堂；经营范围为物业管理、餐饮服务、水电设备维修、百货零售、零食销售；负责人为白远华。

贵州东方科技物业服务股份有限公司遵义清华中学服务中心在公司的授权下，负责遵义清华中学第二食堂的经营管理工作。公司于 2016 年 8 月 10 日取得了贵州省遵义市红花岗区市场监督管理局颁发的编号为 JY25203020008962 号《食品经营许可证》，有效期至 2021 年 8 月 9 日。

2、贵州东方科技物业服务股份有限公司毕节市分公司

贵州东方科技物业服务股份有限公司毕节市分公司，统一社会信用代码为 91520502MA6DP28L4W，成立于 2016 年 11 月 23 日，营业场所为贵州省毕节市七星关区麻园街道金源名都 B 栋一层 3 号，经营范围为：物业管理、房屋租赁、停车服务、家政服务、水电设备维修、利用互联网进行家政服务、外墙清洗、园林绿化、餐饮服务。该分公司系东方物业为拓展贵州省毕节市物业管理市场所设，截至本公开转让说明书签署日尚未正式开始运营。

3、贵州东方科技物业服务股份有限公司重庆分公司

贵州东方科技物业服务股份有限公司重庆分公司，统一社会信用代码为 91500108MA5U8J7C1W，成立于 2016 年 11 月 24 日，营业场所为重庆市南岸区南湖路 23 号 14 幢 3 单元 3 层 2 号，经营范围为：房屋租赁、停车场管理服务、家政服务、外墙清洗、为所隶属企业法人承接其资质范围内的业务。该分公司系东方物业为拓展重庆市物业管理市场所设，截至本公开转让说明书签署日尚未正式开始运营。

4、贵州东方科技物业服务股份有限公司黔南州分公司

贵州东方科技物业服务股份有限公司黔南州分公司，统一社会信用代码为 91522700MA6DP4613F，成立于 2016 年 11 月 25 日，营业场所为贵州省黔南布依族苗族自治州都匀市大十字中鑫大厦 15 楼，经营范围为：物业管理、房屋租



赁、停车服务、家政服务、水电设备维修、利用互联网进行家政服务、外墙清洗、园林绿化、餐饮服务。该分公司系东方物业为拓展贵州省黔南布依族苗族自治州物业管理市场所设，截至本公开转让说明书签署日尚未正式开始运营。

（七）公司设立以来重大资产重组情况

公司报告期内，未发生重大资产重组。

（八）其他需要说明的事项

无

四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事

公司第一届董事会由七名董事组成，任期三年，至 2019 年 6 月届满。

公司董事基本情况如下：

白世明先生，公司董事长。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

胥思寅先生，公司董事。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

祝怀敏女士，公司董事。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

江斌先生，1968 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，1991 年毕业于贵州师范大学。1991 年 1 月至 2001 年 1 月，任贵州钢绳厂子弟学校（现十七中）教师；2001 年 1 月至 2012 年 7 月，历任遵义清华中学办公室主任、招生办主任、校长助理、德育副校长、常务副校长、校长；2012 年 7 月至 2016 年 4 月，任贵州省仁怀市茅台镇酒都酒业有限公司总经理；2016 年 7 月至今，任贵州东方科技物业服务股份有限公司董事兼副总经理。

张君亮先生，公司董事。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。



王渝女士，1978年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，2000年6月毕业于贵州大学外语系。2000年7月至2003年6月，任贵州遵义医学院大学外语教学部讲师；2003年7月至2005年5月，就读于贵州工业大学MBA学院；2005年6月至2007年12月，任遵义东方大酒店有限责任公司总经理；2007年12月至2016年7月，任有限公司副总经理。2016年7月至今，任股份公司董事。

李永淮先生，1961年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，1982年7月毕业于贵州大学。1982年8月至1984年11月，任教于遵义财贸学校；1984年12月至1987年6月，任遵义市人事局科干科负责人；1987年7月至1990年12月，任遵义地委办公室督查科科长；1991年1月至1992年6月，任遵义人大办副主任、副秘书长；1992年7月至1993年10月，任海南新能源股份有限公司、海南达理（美国）公司总经理助理；1993年11月至1994年6月，任北海市委研究室办公室主任；1994年7月至1998年7月，任北海国投物业发展公司总经理；1998年8月至今，任贵州遵义东方实业股份有限公司董事；2016年7月至今，任股份公司董事。

（二）公司监事

公司第一届监事会由三名监事组成，其中庾霞章、郭超为股东监事，张志进为职工代表监事，任期三年，至2019年6月届满。

公司监事基本情况如下：

张志进先生，1958年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，1984年2月毕业于贵州广播电视大学。1979年6月至1981年2月，任遵义丝织厂生产车间主任；1987年3月至1989年8月，任遵义电视台助理工程师；1989年9月至2016年4月，任遵义广播电视台记者；2016年5月至2016年6月，任有限公司办公室主任；2016年7月至今，任股份公司监事会主席、办公室主任。

庾霞章女士，公司监事。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。



郭超先生，1957年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，1980年1月毕业于遵义医学院医务专业。1980年3月至1985年9月，任贵州省遵义桐梓县医院医生；1985年10月至1995年5月，任贵州省遵义地区医院医生；1995年5月至今，任贵州遵义东方实业股份有限公司副董事长；2016年7月至今，任股份公司监事。

（三）公司高级管理人员

目前公司共设高级管理人员五名，任期三年，至2019年6月届满。

公司高级管理人员基本情况如下：

白世明先生，公司总经理，基本情况见本节“三、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

邓宗彬先生，公司副总经理。1977年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2005年1月毕业于重庆建筑工程职业学院。2000年1月至2003年1月，就至于重庆电车公司，先后任售票员、驾驶员；2003年1月至2005年12月就职于重庆龙湖地产有限公司，任工程师；2006年1月至2007年9月就职于重庆东原房地产有限公司，任整改工程师；2007年9月至2010年3月，就职于重庆万科地产置业有限公司，任整改工程师；2010年3月至2012年9月，就职于重庆同景物业服务有限公司，任工程经理；2012年9月至2014年7月，就职于贵州浩佳物业管理有限公司，任工程总监；2014年7月至2016年6月，就职于招商局物业管理有限公司重庆分公司，任工程总监；2016年6月至2016年7月就职于有限公司，任副总经理；2016年7月至今就职于股份公司，任副总经理。

江斌先生，公司副总经理，基本情况见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事。”

祝怀敏女士，公司副总经理兼财务负责人。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

胥思寅先生，公司副总经理。基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。



五、报告期主要会计数据及主要财务指标

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计（万元）	2,204.69	465.55	324.21
股东权益合计（万元）	1,463.02	222.37	173.20
归属于申请挂牌公司股东权益（万元）	1,463.02	222.37	173.20
每股净资产（元）	1.45	4.45	3.46
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	1.45	4.45	3.46
资产负债率（母公司）（%）	33.64	52.23	46.58
流动比率（倍）	2.92	1.86	2.12
速动比率（倍）	2.91	1.86	2.12
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	1,015.21	438.16	433.03
净利润（万元）	130.65	49.17	63.10
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	130.65	49.17	63.10
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	129.56	49.25	63.62
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	129.56	49.25	63.62
毛利率（%）	39.84	31.51	36.83
净资产收益率（%）	15.70	24.86	44.55
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	15.57	24.90	44.91
基本每股收益（元/股）	0.25	0.98	1.26



项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.98	1.26
应收账款周转率（次）	2.95	3.35	3.54
存货周转率（次）	231.20	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	241.84	103.58	55.44
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.24	2.07	1.11

注 1：净资产收益率、每股收益参照《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》执行。

注 2：每股净资产=期末净资产/期末总股本

注 3：资产负债率=负债总额/资产总额（母公司数）

注 4：流动比率=流动资产/流动负债

注 5：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

注 6：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

注 7：应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额

注 8：存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

注 9：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/发行在外普通股的加权平均数（发行在外普通股的加权平均数参照《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》执行）。

公司申报财务报表期间包含有限公司阶段，根据报告期最近一期股本数（10,100,000 股）模拟计算可比每股指标如下：

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
每股净资产（元）	1.45	4.45	3.46
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	1.45	4.45	3.46
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
基本每股收益（元/股）	0.25	0.98	1.26



稀释每股收益（元/股）	0.25	0.98	1.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.24	2.07	1.11

六、本次挂牌的有关机构

（一）主办券商

名称：中国银河证券股份有限公司
法定代表人：陈共炎
注册地址：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层
电话：010-66568380
传真：010-66568390
项目负责人：王行均
项目组成员：孙翊、张谦、彭奕洪

（二）律师事务所

名称：广东德纳（重庆）律师事务所
法定代表人：霍玺
住所：重庆市渝北区余松一支路 5 号龙湖紫都星座 A 座 24-13
电话：023-88636387
传真：023-88635733
经办律师：张发艳、王全胜

（三）会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：余强



传真： 010-63889694



第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途

（一）主要服务

公司开展的服务主要是物业管理服务、停车服务、食堂餐饮服务，具体内容
包括：

1、一般性物业服务，包括：

公共服务，包括接待、值守；房屋、共用设施及设备的维护与管理；清洁管
理，包括保洁、垃圾清运、卫生消杀；园林绿化养护与管理；安全防范与秩序维
护，包括交通及车辆管理、消防；档案管理。

2、专项服务

业主或业主委员会与物业管理企业在物业管理公共服务委托合同中未约定，
根据全体业主的需要、小区条件及物业管理企业的能力，经双方协商，物业管理
企业向全体业主提供娱乐、健身、商业、代缴费等属于上述公共服务内容之外的
服务。

3、特约服务

业主或业主委员会与物业管理企业在物业管理公共服务委托合同中未约定，
物业管理企业为满足部分业主（使用人）特别需要，经双方特别约定，有偿提供
相关服务的活动，如老年、伤残病人的护理，接送子女上学等。

4、学校食堂餐饮服务

公司承包经营遵义清华中学食堂，主要为中学在校师生提供早餐及正餐。
公司的分公司遵义清华中学服务中心在公司的授权下，负责遵义清华中学第二
食堂的承包经营工作。

（二）目前在管项目情况

截至本公开转让说明书签署日，公司已签约物业管理面积合计260.88万
平方米。公司目前管理的物业项目类型包括住宅、酒店停车场、学校食堂、工业



园区等。

典型项目案例：

项目名称	项目展示
东方星园	
东方花园	



项目名称	项目展示
遵义清华中学食堂	
正安世纪福园	



项目名称	项目展示
经开区电子产业标准化厂房	
遵义电子商务城	

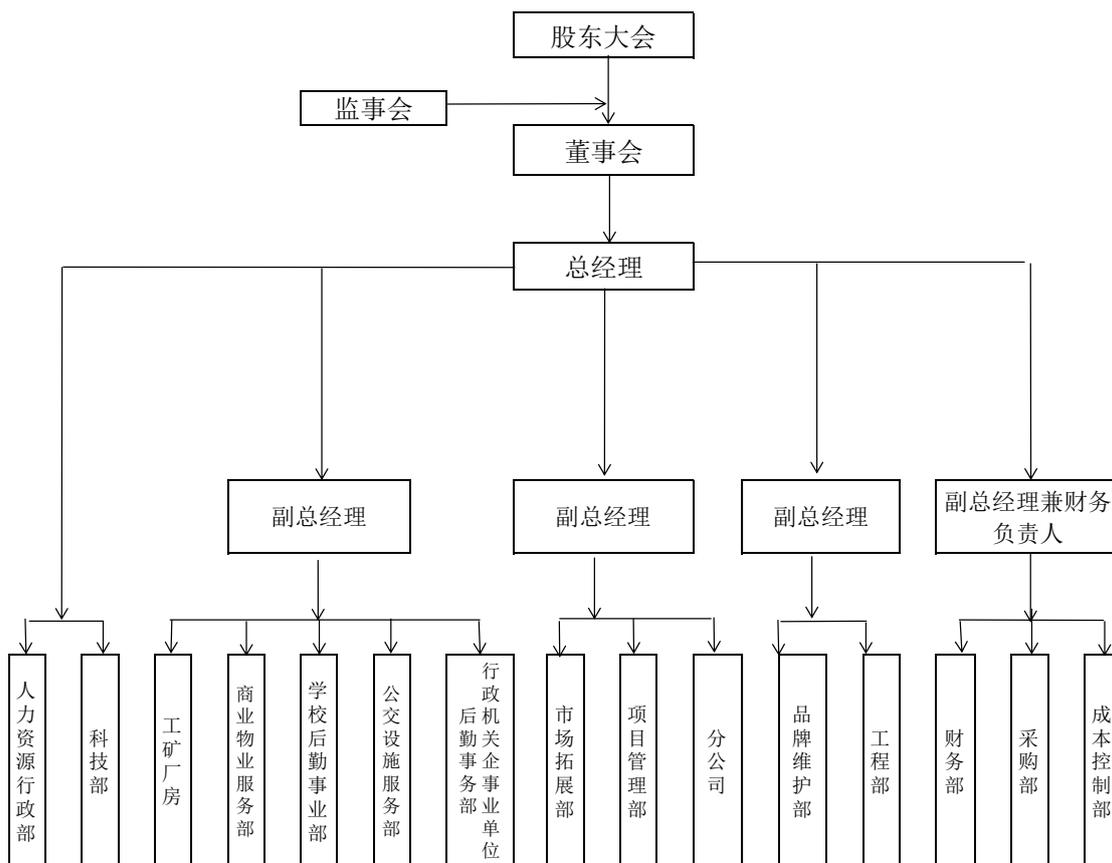


项目名称	项目展示
东升凤栖尚城	

二、公司内部组织结构图和业务流程

(一) 公司组织架构





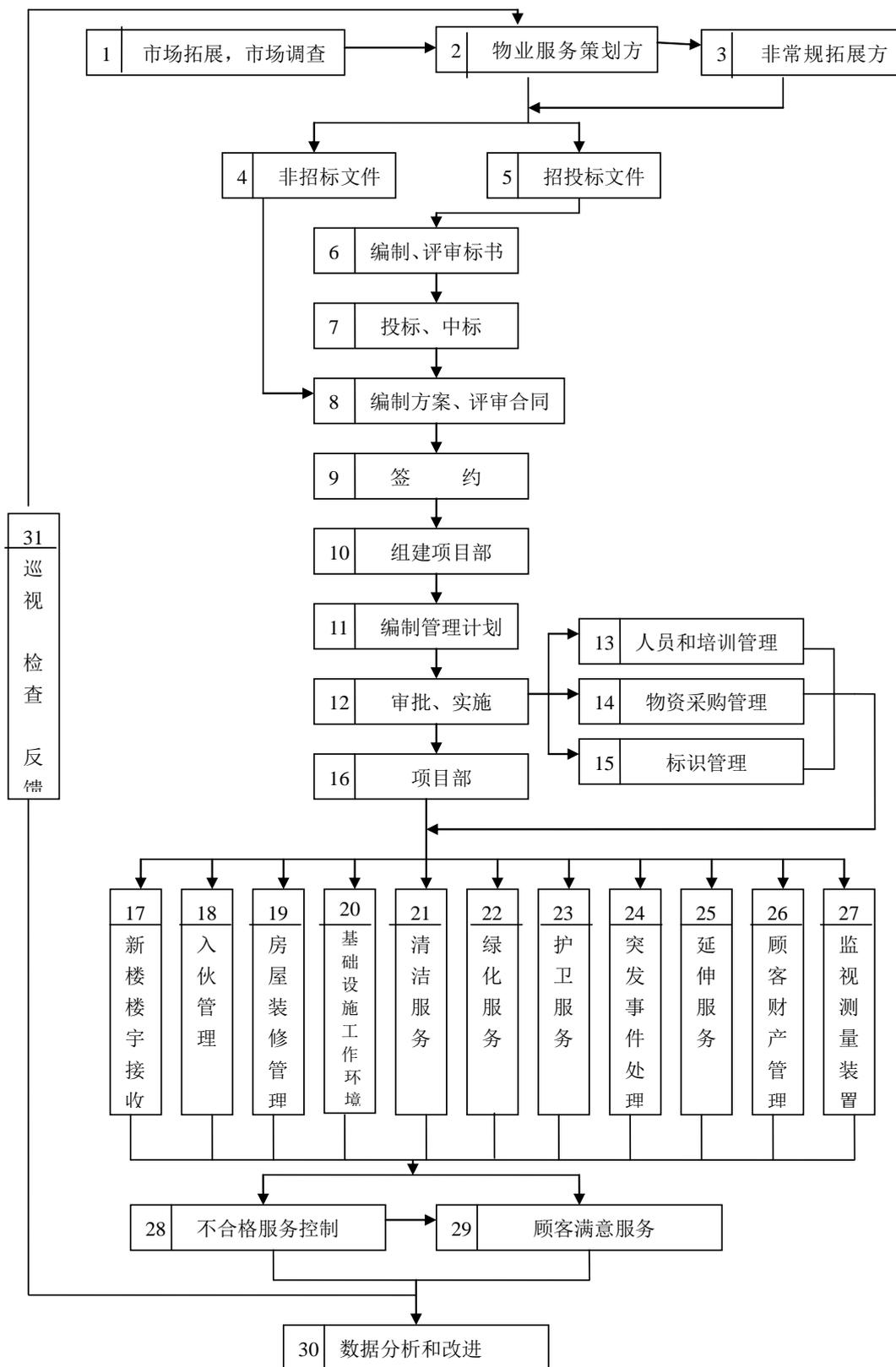
(二) 公司主要服务流程图

物业经营管理服务是公司的核心业务。公司在开展物业管理服务的过程中逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管，公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务类型中积累了针对住宅、公寓、科研写字楼及商业的系统性管理经验。

公司物业管理服务工作流程，通常包括项目初步考察及研究、项目投标、前期物业合同签署、服务团队组建、物业管理合同签订及进驻项目管理等阶段，根据项目的客户需求和特点，为客户提供及时、周到的服务。

公司物业管理服务流程，见下图：





三、公司业务相关的关键资源情况



（一）公司主要服务的核心技能

公司注重业主对物业服务的体验和感受。公司提供多种有效的服务沟通渠道，与业主信息的沟通顺畅，及时获得业主对服务的反馈信息，同时缩短了对服务需求的反应时间，从而减少了业主的等待时间；项目服务团队配置及人员结构合理，节约宝贵人力资源的同时产生最大的服务价值；公司配备了便捷有效的服务设备，提高了服务的效率；员工均受过严格培训，举止文明，给予业主更优质的服务体验。

公司建立了有效的服务监控评价机制。公司通过现代化的手段对服务的过程进行有效的监管，确保服务的质量和客户的服务体验。公司重视对评价信息的收集，通过科学的分析研究，在服务的过程中发现问题，解决问题，精进服务模式，提升服务质量。

公司物业管理服务人员具备扎实的服务技能。公司通过现代化的物业管理理念与行业深耕多年的经验积淀，建立了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，如住宅小区、酒店、企业等，制定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，以确保满足业主的不同物业需求。

公司建立了标准化的管理体系。公司高度重视标准化的体系建设，已通过物业服务质量管理体系认证现场审查、并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。公司于 2016 年 8 月通过质量管理体系认证，其物业服务质量管理体系符合 GB/T19001-2008/ISO9001-2008 中对物业服务质量体系标准的要求。质量管理体系使得各项服务符合管理要求并持续改进，保证客户满意；客户投诉管理体系，使投诉管理过程更加高效，确保实现客户全面满意。通过专业的服务规范确保物业的综合社会效益和经济效益，公司可以根据物业特点和市场需求，为客户和业主不断拓宽服务范围。

（二）公司主要无形资产

1、专利权

截至本公开转让说明书签署日，公司无已获得或在申请的专利权。

2、商标



截至本公开转让说明书签署日，公司无已取得授权或在申请的商标。

3、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司暂无土地使用权。

4、网络域名

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 1 项网络域名：

序号	证书	域名	所有者	有效日期
1	互联网域名注册证书	Gzdfkjwy.com	股份公司	2016年5月13日至 2018年5月13日

(三) 公司取得的业务资格、资质及认证情况

截至本公开转让说明书签署日，本公司拥有两项业务资质证书、三项体系认证，具体情况如下：

序号	名称	证明内容	证书编号	发证时间	发证机构	有效期
1	《物业服务企业资质证 书》二级	准予正式登记	黔建房物字： C2016010	2016年5月 26日	贵州省住房 和城乡建设 厅	2019年5 月25日
2	食品经营许 可证	准予经营食品	JY252030200 08962	2016年8月 10日	红花岗区市 场监管局	2021年8 月9日
3	职业健康安 全管理体系 认证	职业健康安全 管理体系符合 GB/T28001-20 11/OHSAS180 01-2007 标准	03816S24391 R0M	2016年8月 9日	北京世标认 证中心有限 公司	2019年8 月8日
4	环境管理体 系认证	环境管理体系 符合 GB/T24001-20 04/ISO14001-2 004 标准	03816E24390 R0M	2016年8月 9日	北京世标认 证中心有限 公司	2018年9 月15日
5	质量管理体 系认证	质量管理体系 符合 GB/T19001-20 08/ISO9001-20 08 标准	03816Q24389 R0M	2016年8月 9日	北京世标认 证中心有限 公司	2018年9 月15日

公司经营所需要的资质齐备且均在有效期内。



目前公司已符合《物业服务企业资质管理办法》第五条规定的一级资质的申请条件，公司正在积极申办。根据贵州省住房和城乡建设厅于2016年9月30日出具的黔建呈[2016]187号文件《贵州省住房和城乡建设厅关于报送贵州东方科技物业服务股份有限公司一级资质申报材料的报告》，“根据《物业管理企业资质管理办法》（建设部令第125号）文件要求，我厅对贵州东方科技物业服务股份有限公司申报一级资质的材料进行了初审，资料齐全，基本达到资质标准。”，公司一级资质申报材料已报到至国家住房和城乡建设部，正在审批中，待公司物业管理企业一级资质证书企业资质证书办理完毕后，公司可依法承接各类物业管理项目。

（四）公司拥有的特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司暂无特许经营权情况。

（五）主要荣誉和获奖情况

截至本公开转让说明书签署日，公司获得的主要荣誉和奖项如下：

序号	证书名称	获得时间	颁发单位
1	贵州省省级物业管理示范住宅小区	2005年	贵州省住房和城乡建设厅

（六）公司主要生产设备等重要固定资产使用情况

名称	固定资产原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率（%）
运输工具	16,320.00	561.67	15,758.33	96.56
办公设备及其他	303,674.00	57,994.39	245,679.61	80.90
合计	319,994.00	58,556.06	261,437.94	81.70

目前公司在用的固定资产均使用状态良好，不存在各项减值迹象，故对固定资产未计提减值准备，目前公司的固定资产能够满足业务经营所需。公司固定资产权属清晰，不存在纠纷或潜在纠纷。

（七）公司员工以及核心人员情况

1、员工情况

截至本公开转让说明书签署日，公司及子公司共有员工272人，构成情况如



下:

(1) 按年龄结构划分:

年龄	人数(人)	占比(%)
45岁以上	40	14.71
36-45岁	145	53.31
26-35岁	83	30.51
26岁以下	4	1.47
合计	272	100.00

(2) 按岗位划分:

业务岗位	人数(人)	占比(%)
管理人员	11	4.04
行政、财务人员	8	2.94
服务及保障人员	253	93.02
合计	272	100.00

(3) 按受教育程度划分:

教育程度	人数(人)	占比(%)
研究生及以上	1	0.37
本科、大专	26	9.56
大专及以下	245	90.07
合计	272	100.00

公司主要从事物业服务。公司管理人员具有丰富的行业经验,能够保证公司物业服务有效运行,公司员工岗位结构完整,公司现有员工各司其职,能够支撑公司业务的正常开展,业务与人员匹配合理。

2、核心人员情况

(1) 核心人员基本情况

白世明先生,基本情况详见本公开转让说明书“第一节公司基本情况”之“三、公司股权结构、公司股东以及股本演变情况”之“(二)公司股东基本情况。”



(2) 报告期内核心人员变化情况及原因

报告期内，公司核心人员未发生变化。

(八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

四、公司业务收入情况

(一) 公司业务收入构成及主要产品或服务销售情况

1、按产品分类业务收入构成

单位：元

业务性质	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
主营业务收入	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00
其中：物业费	6,835,558.69	67.33	3,137,154.80	71.60	3,123,588.27	72.14
停车服务	971,074.93	9.57	1,166,257.00	26.62	1,111,721.00	25.67
学校食堂	2,141,274.78	21.09	-	-	-	-
其他	204,159.03	2.01	78,150.00	1.78	95,008.10	2.19
合计	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00

公司的主营业务为物业管理、停车服务、食堂餐饮服务，公司的营业收入全部为主营业务收入。公司主要收入来源于物业费，报告期内公司物业费占总营业收入比重较大，符合公司经营现状。

2、按业务对象分类

单位：元

销售对象	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
东方星园项目业主	1,804,546.06	17.78	2,363,768.55	53.95	2,521,501.81	58.23
东方花园项目业主	1,416,217.60	13.95	1,981,029.25	45.21	1,759,598.56	40.63
东方大酒店停车场	579,885.12	5.71	-	-	-	-
贵州遵义东方实业股份有限公司	-	-	36,764.00	0.84	49,217.00	1.14



销售对象	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
遵义清华中学食堂	2,141,274.78	21.09	-	-	-	-
礼仪新城5号	3,184,855.19	31.38	-	-	-	-
西南农产品交易中心	74,442.72	0.73	-	-	-	-
经开区电子产业标准化厂房	515,899.50	5.08	-	-	-	-
正安世纪福园二期	242,951.89	2.39	-	-	-	-
遵义国际商贸电子商务城一期	185,655.15	1.83	-	-	-	-
海通证券遵义营业部	6,339.42	0.06	-	-	-	-
合计	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00

公司的营业收入主要为在管项目的业主物业费、学校食堂餐饮收入。公司2016年1-9月收入较2015年度实现大幅提升,目前正加大力度开拓其他项目中。

(二) 公司主要产品或服务消费群体及报告期内前五大客户情况

1、公司主要产品或服务的消费群体

报告期内,公司物业服务的主要消费群体为礼仪新城5号小区、遵义市东方星园、遵义市东方花园的业主,遵义清华中学食堂。

2、报告期内前五大客户情况

客户名称	营业收入(元)	占公司营业总收入的比例(%)
2016年1-9月		
礼仪新城5号小区业主	3,184,855.19	31.38
遵义清华中学食堂	2,141,274.78	21.09
东方星园项目业主	1,804,546.06	17.78
东方花园项目业主	1,416,217.60	13.95
东方大酒店停车场	579,885.12	5.71
合计	9,126,778.75	89.91



客户名称	营业收入（元）	占公司营业总收入的比例（%）
2015 年度		
东方星园项目业主	2,363,768.55	53.95
东方花园项目业主	1,981,029.25	45.21
贵州遵义东方实业股份有限公司	36,764.00	0.84
合计	4,381,561.80	100.00
2014 年度		
东方星园项目业主	2,521,501.81	58.23
东方花园项目业主	1,759,598.56	40.63
贵州遵义东方实业股份有限公司	49,217.00	1.14
合计	4,330,317.37	100.00

公司承包的停车场归东方实业所有，东方实业是实际控制人控制的其他企业。遵义清华中学食堂是关联方东方实业实际控制的非法人企业，东方星园与东方花园小区是关联方东方实业开发形成，上述项目来源依赖于关联方，但公司收入并未依赖关联方。除此之外，前五名客户与公司不存在其他关联关系。

除上述事项外，报告期内，公司不存在对单个客户销售比例超过 50% 或严重依赖于少数客户的情况。

（三）公司主要产品或服务的原材料、能源情况及报告期内前五大供应商情况

1、主要产品或服务的原材料、能源情况

公司产品与服务的成本主要由清洁消杀及绿化养护费、公共设施设备维护费、人工费构成。报告期内，公司营业成本构成如下：

营业成本构成	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
清洁消杀及绿化养护费	542,626.48	8.88	334,685.12	11.15	202,252.07	7.39



营业成本构成	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
公共设施设备维护费	489,402.64	8.01	394,645.26	13.15	264,937.68	9.68
人工费	3,671,633.44	60.13	2,271,722.57	75.70	2,268,419.63	82.93
食堂原材料	1,403,738.40	22.98	-	-	-	-
合计	6,107,400.96	100.00	3,001,052.95	100.00	2,735,609.38	100.00

报告期内，公司主要成本为人工费用，符合物业公司行业特点。2015年度公共设施设备维护费占比偏高，系小区电梯维修支出较大。2016年1-9月公司承包食堂购买原材料支出较大。

2、报告期内前五大供应商情况

报告期内，公司前五大供应商及采购情况具体情况如下：

供应商名称	采购金额(元)	占当期采购额的比例(%)
2016年1-9月		
遵义红花岗区运鸿农副产品配送中心	374,531.00	15.38
红花岗区津城冷冻食品经营部	264,190.00	10.85
个体工商户(姚仁义)	185,530.00	7.62
红花岗区松桃路言祥土副经营部	182,175.00	7.48
遵义市佳禾米业有限公司	118,580.00	4.87
合计	1,125,006.00	46.20
2015年度		
贵州科奥电梯有限责任公司	72,600.00	9.95
张文书(绿化维护合同)	41,000.00	5.62
通力电梯有限公司贵阳分公司	35,419.00	4.86
重庆市南岸台宏电梯维修厂	27,000.00	3.70
遵义通利电梯有限公司	17,600.00	2.41
合计	193,619.00	26.54
2014年度		



供应商名称	采购金额（元）	占当期采购额的比例（%）
贵州科奥电梯有限责任公司	99,600.00	21.32
通力电梯有限公司贵阳分公司	55,680.00	11.92
张文书（绿化维护合同）	34,904.00	7.47
遵义恒隆制衣有限责任公司	13,640.00	2.92
彭装（化粪池清理协议）	8,500.00	1.82
合计	212,324.00	45.45

公司不存在对单个供应商采购比例超过50%或严重依赖于少数供应商的情况，前五名供应商与公司不存在其他关联关系。

公司供应商中存在个人供应商，采购内容主要是公司所管理小区的垃圾清运服务、绿化服务、食堂辅助材料采购。报告期内，以合同签订对象为自然人作为统计依据，公司向个人供应商的采购金额占采购总额的比重明细如下：

单位：元

供应商	2016年1-9月	2015年度	2014年度
个体工商户（姚仁义）	185,530.00	-	-
张文书	-	41,000.00	34,904.00
彭装	-	-	8,500.00
合计	185,530.00	41,000.00	43,404.00
采购总金额	2,435,767.52	729,330.38	467,189.75
占总金额比重	7.62%	5.62%	9.29%

获取方式及交易背景：由于垃圾清运服务、绿化维护等服务基本无技术性，只需具备合适的运输车、工具即可保质保量完成该项工作。因此公司为了节约成本，通过协商方式采购垃圾清运服务、部分绿化服务，符合物业行业的经营特点。食堂辅助材料零星采购公司选择个体工商户，方便、快捷，可确保及时满足食堂需求。

定价政策：公司通过市场询价后，对比各方在提供相同服务质量的情况下，倾向于选择报价较低的个人供应商，生活垃圾清运为每月4,000元，建筑垃圾清运为每车350元，绿化维护每月3,416元。食堂辅助材料零星采购按照市场价确定。

采购方式：公司采取谈判方式向个人供应商采购垃圾清运服务、部分绿化服务，向个体工商户采购食堂辅助材料。



公司主营物业管理服务业、食堂餐饮服务，主要供应商包括：电梯维保服务供应商、垃圾清运供应商，食堂原材料供应商。

其中，公司电梯维保服务供应商及垃圾清运供应商，均系采取市场谈判方式合作，根据每年服务质量和成本选择是否更换，市场提供此类服务的供应商较多，公司能及时选择并更换，不会对公司经营产生影响，对该类供应商也不存在重大依赖。食堂零星采购按照市场的原则，在比较质量、价格的情况下择优选取。

报告期内，公司垃圾清运、部分绿化服务供应商均为自然人。此类服务基本无技术性，只需具备合适的运输车、简单工具即可保质保量完成该项工作，市场中提供该项服务的供应商也较多，公司可选择性也较多，可根据供应商的服务质量和价格决定是否更换。公司垃圾清运服务采取的是每年询价的方式来选择服务好、价格低的供应商。公司垃圾清运成本在公司营业成本中占比较小，对单个供应商采购的服务则更少。为提高服务质量，公司在报告期后已将绿化服务人员聘为公司的员工，进一步降低个人供应商采购比例。食堂辅助材料采购选择个体工商户，此类辅助材料在市场选择较多，占成本比重较小，公司取得相应的发票。因此，公司对垃圾清运、辅助食材等个人供应商不存在重大依赖。

（四）公司重大业务合同及履行情况

报告期内，对公司生产经营活动以及资产、负债和权益具有重要影响的主要合同情况如下：

1、物业服务合同

序号	合同标的	建筑面积 (万平方米)	签署日期	收费标准	合同履行情况	是否备案
1	东方花园 A 组团	8.25	2012.3.1（一期）、 2016.7.20(二期)	多层 0.6 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.4 元/平方米	正在履行	是
2	东方花园 B 组团	7.75	2012.11.30	多层 0.6 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.4 元/平方米	正在履行	是



序号	合同标的	建筑面积 (万平方米)	签署日期	收费标准	合同履行 情况	是否 备案
3	东方星园	25.00	2015.10.15	多层 0.6 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.5 元/平方米	正在履行	是
4	东方大酒店停车场	57 个	2015.12.30	按遵义市人民政府办公室 发《市人民政府办公室关于 印发遵义市机动车停放 服务收费管理办法的通知》 (办发[2014]71 号) 收费	正在履行	注 2
5	正安世纪福园	15.50	2016.4.16	多层 0.6 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.5 元/平方米	正在履行	是
6	遵义清华 中学食堂 (注 1)	-	2016.4.27	每名学生 17 元/天	正在履行	注 2
7	经开区电 子产业标 准化厂房	42.00	2016.6.25	标准化厂房 0.6 元/平方米	正在履行	注 2
8	东升凤栖 尚城 B 区 二期	20.73	2016.6.30	多层 0.8 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.5 元/平方米	正在履行	是
9	东升凤栖 尚城 B 区 三期	26.17	2016.6.30	多层 0.8 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.5 元/平方米	正在履行	是
10	东方花园 C-D 组团	15.10	2016.7.20	多层 0.6 元/平方米 电梯 1.1 元/平方米 非住宅商业 1.4 元/平方米	正在履行	是
11	电子商务 城一期, 临时物流 园	2.66	2016.8.12	主装修物业 5 元/平方米	正在履行	注 2
12	电子商务 城一期, 铝型材市 场	4.49	2016.8.12	主装修物业 5 元/平方米	正在履行	注 2
13	电子商务 城一期, 仓储区	6.81	2016.8.12	主装修物业 5 元/平方米	正在履行	注 2
14	电子商务 城一期,	2.29	2016.8.12	主装修物业 5 元/平方米	正在履行	注 2



序号	合同标的	建筑面积 (万平方米)	签署日期	收费标准	合同履行 情况	是否 备案
	停车场					
15	西南农产品交易中心	30.50	2016.8.25	包干费用 76,676 元/月	正在履行	注 2
16	礼仪新城 5 号	53.23	2016.10.22	住宅 1.1 元/平方米, 商业 2 元/平方米, 办公房 2.5 元/平方米	正在履行	是

注1: 学校食堂的经营权归学校所有, 根据公司与遵义清华中学签订《学校食堂承包合同书》, 由遵义清华中学将其食堂的经营权发包给公司进行经营。

注2: 根据《物业管理条例》, 非住宅类物业服务合同无需备案。

公司报告期后签订的“经开区电子产业标准化厂房”、“礼仪新城 5 号”与“西南农产品交易中心”物业管理合同存在超过《物业服务企业资质管理办法》第八条第 2 款规定“二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务”的情形。根据遵义市住房和城乡建设局于出具的《证明》, “贵州东方科技物业服务股份有限公司及其前身遵义东方物业服务有限公司自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日, 遵守房产管理、物业管理服务相关法律法规的有关规定, 不存在因违反相关法律法规而被处罚的情形。”

截至本公开转让说明书签署日, 公司未因此受到主管部门处罚, 对于公司超出资质范围经营可能受到的行政处罚, 公司控股股东、实际控制人白世明已出具承诺自愿承担。

报告期内, 公司通过商务谈判、邀请招投标的方式获取物业管理合同。具体详见下表:

序号	期间	合同数量	其中: 合同获取方式		
			商务谈判	公开招投标	邀请招投标
1	2014 年以前	2	2	-	-



序号	期间	合同数量	其中：合同获取方式		
			商务谈判	公开招投标	邀请招投标
2	2014 年度	-	-	-	-
3	2015 年度	2	2	-	-
4	2016 年 1-9 月	13	12	-	1
合计		17	16	-	1

公司通过商务谈判、邀请招投标获取的销售合同不存在商业贿赂的情况。

公司采取的反商业贿赂措施有：

(1) 公司制定了《反商业贿赂制度》，明确了公司管理层、采购和业务人员、财务人员等在日常经营过程中的反商业贿赂的责任，并开展对公司员工的反商业贿赂的培训，杜绝不合规现象。

(2) 定期对公司全体员工尤其是负责市场推广的市场部相关人员进行反商业贿赂的培训工作，提升员工的反商业贿赂意识，防微杜渐。”

2、采购合同

序号	供应商	合同标的	合同价款 (元)	合同期间	合同履行 情况
1	贵州城居装饰有 限责任公司	食堂装修	242,000.00	2016.8.1-2016.9.16	履行完毕
2	李均祥	垃圾清运	90,000.00	2016.1.1-2016.12.31	正在履行
3	贵州世纪中联科 技有限公司	蓝牙识别停车 场收费系统	78,528.00	2015.5.10-2015.6.20	履行完毕
4	通力电梯有限公 司贵阳分公司	日常电梯维护 保养	55,680.00	2014.8.20-2015.8.19	履行完毕
5	贵州科奥电梯有 限责任公司	日常电梯维护 保养	54,000.00	2014.1.1-2014.12.31	履行完毕
6	贵州科奥电梯有 限责任公司	日常电梯维护 保养	54,000.00	2016.1.1-2016.12.31	正在履行
7	遵义通利电梯有 限公司	日常电梯维护 保养	52,800.00	2015.9.1-2016.8.31	正在履行
8	遵义市翼腾电梯 有限公司	日常电梯维护 保养	50,400.00	2016.7.1-2017.6.30	正在履行
9	遵义市路乔商贸 有限公司	智能车牌识别 升级系统	50,000.00	2015.11.15-2015.11. 22	履行完毕



序号	供应商	合同标的	合同价款(元)	合同期间	合同履行情况
10	遵义红花岗区运鸿农副产品配送中心	食堂原材料	框架合同	2016.5.1-2017.4.30	正在履行
11	红花岗区津城冷冻食品经营部	食堂原材料	框架合同	2016.5.1-2017.4.30	正在履行
12	个体工商户(姚仁义)	食堂原材料	框架合同	2016.5.1-2017.4.30	正在履行
13	红花岗区松桃路言祥土副经营部	食堂原材料	框架合同	2016.5.1-2017.4.30	正在履行
14	遵义市佳禾米业有限公司	食堂原材料	框架合同	2016.5.1-2017.4.30	正在履行

3、房屋租赁合同

序号	出租方	签署日期	租赁金额(元/月/平方米)	租赁期限(年)	租赁用途	剩余租赁年限(年)	合同履行情况
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	2016年4月15日	30	5	办公	4	正在履行

公司租赁东方实业大厦 11 层共 568 平方米场所作为办公用房，租期自 2016 年 5 月起至 2021 年 4 月，共 5 年。

五、公司的商业模式

(一) 运营模式

公司根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同，公司向业主提供维修、养护、运行和管理服务，在自主向客户提供物业管理服务的同时，公司还在物业管理合同允许的范围内将部分专业管理业务外包给该领域的专营企业，如消防、电梯维护等业务。

根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业管理费、车位管理费等费用，这些费用形成公司的收入，扣除采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出及支付给业主（业主委员会）或委托方的承包费后的部分形成公司的盈利。



（二）服务模式

公司通过向业主提供物业管理区域内的综合性物业服务，来获取物业服务费

的收入。

公司服务流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施，有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。公司在中标后会对项目现场进行实地考察，与业主充分沟通，了解业主的实际需求，根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划，将计划落实到项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等方面，从而更好的迎合业主的需求。在服务过程中，公司派专人不定时的进行过程、服务巡视，了解业主的实际感受，发现服务中存在的问题，保障服务的质量。此外，公司建立了完善的服务机制，服务团队对业主反馈的信息可进行快速响应，一方面将信息传递至一线的服务人员，一方面通过整理汇报，为管理层对服务质量的优化方向提供了数据的支持，最终贯彻至服务一线。

（三）采购模式

公司日常经营所需用品涵盖物资和服务，主要直接采购（针对物资）和协议采购（针对服务）。需采购物资和服务均由公司进行询价后，统一选择合格的供应商。待收到采购物品，清点数量无误，不存在质量问题后签收，支付采购款并取得相应采购发票。为保证服务的质量，各物业项目团队按实际需求的预判制定物业服务物料的采购计划，由公司统一安排采购，供应商将所采购物品直接按各项目采购计划配送至服务现场，项目组领取备存。服务的采购价格实行协商定价制度。

涉及电梯维护维修和消防的服务，公司主要从具备资质的服务提供商处进行采购，主要通过邀标的方式进行采购，其流程为：公司向具备资质的服务提供商发出招标邀请，审查潜在服务提供商提供的资料及资质，公司针对服务提供商进行预审，预审完成后安排潜在服务提供商进行现场考察并缴纳保证金，公司评定并确定提供商，随后与提供商签订合同，提供商提供服务。

（四）销售模式

公司采取直销模式获取物业服务合同。作为物业管理企业，公司与房地产开



发商、业主或其他委托方订立物业管理服务合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。公司通过与房地产开发商、业主（或业主委员会）或其他委托方的座谈，了解业主物业管理的需求。在确定业主有意向委托公司进行物业管理服务后，公司与业主选定项目对接人。随后，公司根据项目体量、项目位置、项目业态、项目品质、开发进度、产品类型、城市等级、项目所在地等方面进行评估。公司项目对接人形成方案并报公司批准。方案中包括具体的物业管理服务方式和流程等。方案获得通过后，公司与业主就合同细节展开洽谈，约定合同细节并签约。双方签约后，公司派员进场开展物业服务工作。

公司销售及采购中，自然人客户销售及采购情况如下：

1、向个人客户的销售收入金额及占比，向个人供应商的采购金额及占比

(1) 向个人客户的销售收入金额及占比：

期间	个人客户收入（元）	营业收入（元）	占比（%）
2014 年度	4,212,858.37	4,330,317.37	97.29
2015 年度	4,166,522.80	4,381,561.80	95.09
2016 年 1-9 月	6,184,875.45	10,152,067.43	60.92

(2) 向个人供应商的采购金额及占比

期间	个人供应商采购金额（元）	采购总金额（元）	占比（%）
2014 年度	43,404.00	467,189.75	9.29
2015 年度	41,000.00	729,330.38	5.62
2016 年 1-9 月	185,530.00	2,435,767.52	7.62

2、现金收付款金额及占比，以及现金收付款的必要性

(1) 公司现金收款及金额占比

期间	现金收款（元）	营业收入（元）	现金收款占比（%）
2014 年度	3,797,117.60	4,330,317.37	87.69
2015 年度	4,173,905.80	4,381,561.80	95.26
2016 年 1-9 月	3,466,017.40	10,152,067.43	34.14



(2) 公司现金付款及金额占比

期间	现金付款（元）	采购总金额（元）	现金付款占比（%）
2014 年度	174,157.00	467,189.75	37.28
2015 年度	133,603.00	729,330.38	18.32
2016 年 1-9 月	54,410.00	2,435,767.52	2.23

(3) 现金收付款的必要性

公司现金收款：公司报告期内主要收取的是业主的物业服务费，收到后全部存入公司账户中，不存在坐支现象。

公司现金付款：公司报告期内主要支付的生活垃圾与装修垃圾的清运费。

报告期内公司现金的收款占比较大，主要系公司是物业服务企业，面对的客户是大量小区业主，数量规模庞大，是行业特征决定的。自2016年开始，公司加强了对业主的引导、增加了支付方式，刷卡、转账方式已被部分业主认可，目前现金收款业务呈下降趋势。

报告期内公司现金的付款量主要集中在生活垃圾与装修垃圾的清运费。因清运垃圾不是固定人员，公司员工从银行账户中提取备用金，然后进行支付。报告期后此类支付已要求公司通过签订协议的方式予以确定，通过银行转账支付。日常对现金的管理严格的按照中国人民银行的有关规定执行。

综上，报告期内存在一定的现金收付款有其必要性。

针对个人客户及供应商的合同签订、发票开具与取得、款项结算方式，公司在采购、销售环节制定了相应的制度。

销售循环相关的内部控制：公司制定了《销售与收款管理制度》、《货币资金管理制度》，对销售合同管理规定，对销售业务和销售人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、销售业务过程、收款控制、监督核查等作出了详细规定。

针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据实际情况对办理收银业务的人员进行岗位轮换。其次，公司要求各服务中心收银员与



服务中心负责人必须核实当日所收现金，根据现金余额大小，一般三天缴存公司银行账号，并与收费系统核对一致。公司已经注意到了现金收款带来的风险，所以在报告期内大力推广POS机刷卡或银行划扣等形式，降低现金收款比例。

采购循环的内部控制：公司制定了《采购与付款管理制度》、《货币资金管理制度》，定期对公司采购制度执行情况进行检查和明细考核。

公司采购的垃圾清运服务与绿化服务，是向个人采购。由项目部提出采购申请，分管领导洽谈合同条款，财务部参与条款制定，总经理审批后签订合同。

付款审核：经办人写付款申请单，后附付款依据合同、发票，经部门经理审核、验收，财务总监审核签字完后再由董事长审核或总经理审核签字（其中一人签字即可）。

（五）物业费用催收模式

当业主超过缴费期限未交纳物业相关费用时，公司启动物业欠费催缴作业。首先由服务人员电话或短信进行提醒，电话或短信提醒无效的，服务人员上门拜访了解未缴费原因。多次电话或上门沟通无效，超过3个月未缴纳物业服务费的，公司向业主发送欠费通知书（第一次），若发送欠费通知书（第一次）超过1个月后仍未缴纳，则发送欠费通知书（第二次）。欠费超过6个月的，向业主发律师函。若发送律师函后仍不缴纳的，公司向人民法院起诉追缴。

（六）学校食堂承包经营模式

公司的分公司遵义清华中学服务中心在公司的授权下，负责遵义清华中学第二食堂的承包经营工作，须按照合同约定每年向遵义清华中学支付12万元承包费。公司在承包经营学校食堂期间，负责为在校师生提供早餐及正餐，餐费为17元/天，由遵义清华中学向学生收取后划付给分公司。

六、公司所处行业的情况

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

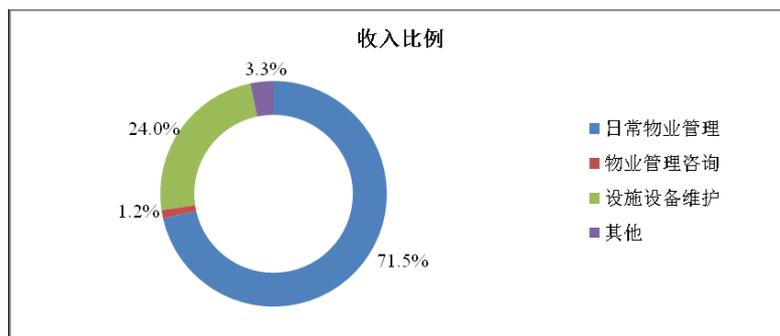


按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

（一）行业主要服务内容

物业管理主要涵盖三大类服务：日常物业管理、物业管理咨询、设施设备维护。其中，日常物业管理的主要内容包括清洁、绿化、秩序维护等狭义意义上的物业管理服务。

根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告估算，2015 年我国物业管理行业各项服务收入占总收入的比例如下图所示：

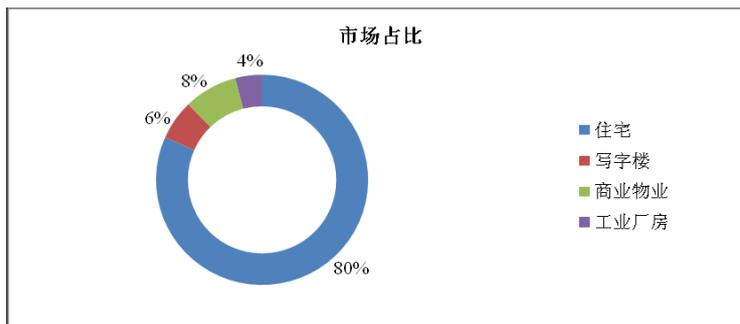


随着现代物业管理水平的不断提高和科学技术的不断进步，物业管理行业涵盖的服务已经从最初的基础服务纵向延伸至房地产前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条；横向扩张至消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等个性化需求服务产业。

（二）物业管理行业服务对象

物业管理涵盖市场范围主要包括：住宅、写字楼、商业物业、工业厂房四大类物业。根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告显示，我国物业管理行业所管理的物业类型，按管理面积口径统计，组成比例如下图所示：

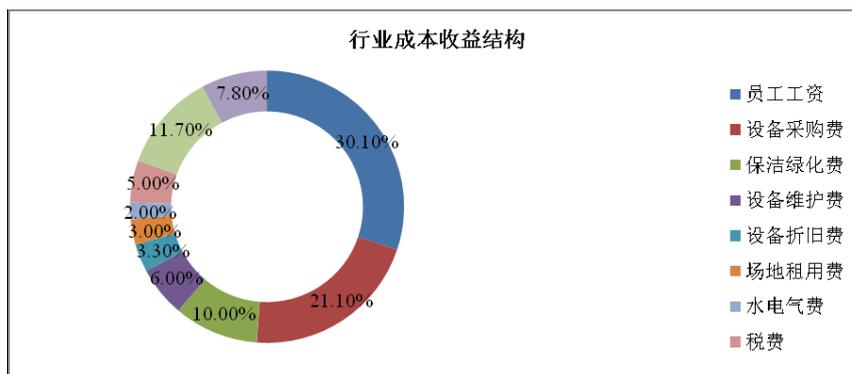




从物业管理态扩展势看，覆盖市场已经由传统的四大类不断向医院、政府机关、步行街道以及各类城市综合体扩张。

(三) 行业内企业的成本结构

物业管理行业属于劳动密集型产业，行业成本主要由：员工工资、设备采购费、保洁绿化费、设备维护费、设备折旧费、场地租用费、水电气费、税费、其他费用等组成。下图为行业成本组成比例：



(四) 行业主管部门和自律组织

我国现行物业管理的立法体制是以一个国家立法权为核心，多级(中央、省、地方) 并重、多类结合的立法体制。

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门即中华人民共和国住房和城乡建设部，负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。行业的宏观管理主管部门是中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国住房和城乡建设部，二者负责制订产业政策。



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

（五）行业主要法律法规及产业政策

序号	名称	颁布部门	内容
1	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权。
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	住建部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益。
3	《业主大会规程》	住建部	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益。
4	《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	国家税务总局	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。
5	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、住建部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益。
6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、住建部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
7	《物业管理条例》	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理



序号	名称	颁布部门	内容
	(2007年修订)		企业的合法权益。
8	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门,制定或者调整政府指导价的物业服务收费标准,对相关物业服务企业实施定价成本监审。
9	《物业管理企业资质管理办法》(2007年修订)	建设部	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。
10	《业主大会业主委员会指导规则》	住建部	规范了业主大会和业主委员会的活动。
11	《物业承接查验办法》	住建部	规范物业承接查验行为,加强前期物业管理活动的指导和监督。
12	《加强电梯管理的暂行规定实施细则》	住建部、国家经济和贸易委员会、国家质量监督检验检疫总局	把电梯制造、安装、维修等三个环节的质量责任全部落实在电梯生产企业,并将电梯大修、改造的质量责任也置于电梯生产企业的有效控制之下。对电梯销售、安装、运行中出现的质量问题,建设行政主管部门将追究电梯生产企业的责任。
13	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	为使市场在资源配置中起决定性作用,促进相关服务行业发展,放开部分的地方实行定价管理的服务价格,其中包括物业服务相关领域。
14	《国务院关于进一步加快发展服务业的若干意见》	国务院	围绕城镇化和人口老龄化的要求,大力发展市政公用事业、房地产和物业服务、社区服务、家政服务和社会化养老等服务业。
15	《智慧社区建设指南(试行)》	住建部	主要内容包括智慧社区的指导思想和发展目标、评价指标体系、总体架构与支撑平台、基础设施与建筑环境、社区治理与



序号	名称	颁布部门	内容
			公共服务、小区管理服务、便民服务、主题社区、建设运营模式、保障体系建设等。
16	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。

除了中央法律法规，全国 31 个省、自治区、直辖市均根据各地的实际情况、经济发展水平，制定了地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件，标志着物业管理的法规体系基本建立。

（六）行业发展概况

作为现代服务业的组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方面关注。一批品牌物业服务企业在商业模式、服务方式、管理方法上创新与转型的经验，带动了更多的企业认识到行业向现代服务业转型升级的紧迫性，并积极参与到行业持续发展的创新探索与实践中，取得了可喜的社会效益和经济效益。

近两年来，我国物业管理行业无论是政策环境，还是市场环境，都发生了深刻变化。

1、政策环境

2014 年 12 月，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。

2015 年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互



联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的叠加效应，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。物业管理行业开始了“互联网+”时代的创新旅程。

2、市场环境

物业行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。据国家统计局数据显示，2012-2014年连续三年全国房屋竣工量高达10亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。国家统计局发布的《2015年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015年全年劳动生产率比上年提高6.60%，人均GDP较上年增长6.30%；全年全国居民人均可支配收入比上年增长8.90%；扣除价格因素，人均可支配收入实际增长7.40%。全年房地产开发投资95,979亿元，比上年增长1.00%。其中，住宅投资64,595亿元，增长0.40%；办公楼投资6,210亿元，增长10.10%；商业营业用房投资14,607亿元，增长1.80%。全年全国城镇保障性安居工程基本建成住房772万套，新开工783万套，其中棚户区改造开工601万套。

按现代物业的范围和标准来看，其涵盖不仅是上述的住宅小区、办公写字楼、商业物业、家政物业等传统形态，另一方面还包括学校、医院、交通基础设施、现代物流的仓储和配送、文化体育场馆、景区公园、城市环保、会展服务等物业服务。其市场价值巨大，是一片有前景、有空间的蓝海。

同时，新兴产业的快速崛起，使“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区O2O消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社



区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推了企业规模的扩张和资源的整合。投资型企业与物业服务企业的业务融合，在社区金融领域展开合作，满足住户金融需求，实现了企业业务种类和盈利点的增加。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

3、近年物业行业发展概况

(1) 基础服务质量不断提升

基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近两年，在全行业的共同努力下，基础服务水平有较大提升。一是服务理念端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本、守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。二是服务技能提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入。三是服务品质提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。据调查显示，2014年物业服务企业业主满意度较2012年有较大提高。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

(2) 物业管理面积不断增长，地区差异明显

截至2014年底，全国31个省市自治区物业管理面积约为164.5亿平方米，相比2012年的145.3亿平方米增长了约13.5%，在管规模持续扩大。广东、河南、江苏三省物业管理面积位居前三。



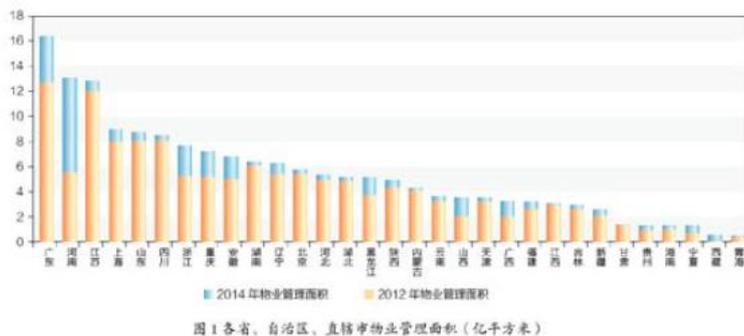


图1 各省、自治区、直辖市物业管理面积（亿平方米）

从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.5%，较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，较 2012 年增长 2.7 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北部和西部地区占比与 2012 年持平（见图 2）。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均较大幅度地上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业发展起到了积极作用。

(3) 物业服务企业数量持续增长，中西部地区增长较快



图2 各地区物业管理面积占比

截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 48%。

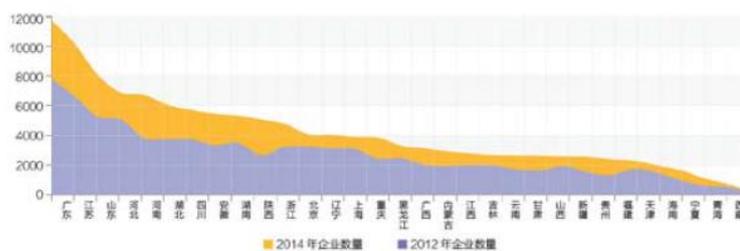


图3 各省、自治区、直辖市物业服务企业数量（家）



从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.8 万家，约占全国物业服务企业的 44%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北部地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。

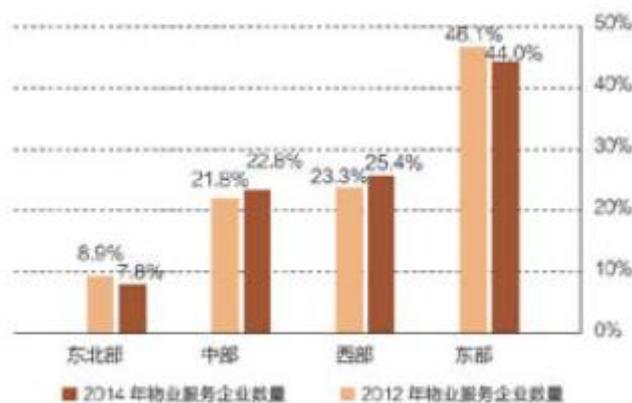


图 4 各地区物业服务企业分布情况

2015 年至 2019 年，ACMR-IBISWorld Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均 7.6% 的水平。

(4) 经营收入取得较大增长

全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3,500 亿元，较 2012 年全国 3,000 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元营收渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。





图 5 全国物业服务企业年经营总收入 (亿元)

根据 ACMR-IBISWorld Research 预测，2015 年至 2019 年，中国物业管理行业收入将维持 7.8% 的年均增长速度。

(5) 商业模式不断创新

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。举例来讲，彩生活以 3.3 亿元收购深圳开元国际 100% 股权，此次并购增强了彩生活在中高端社区物业管理方面的实力，彩生活社区 O2O 增加 30 多万户家庭、100 多万用户，涉及超过 130 个物业管理项目。万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与北京金隅集团有限责任公司、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。截至 2015 年 6 月底，长城一应云联盟伙伴已达到 75 家企业，覆盖全国 1500 多个物业管理项目，服务面积超过 3.3 亿平方米，一应云平台聚合了约 320 万户家庭，超过 1000 万人口。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。（以上数据来源于中国物业管理协会，《2015 年全国物业管理行业发展报告》）

4、物业行业发展趋势

(1) 互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消



费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

（2）物业管理行业集中度稳步提升

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

（3）物业管理行业价值逐步兑现

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

（七）行业区域性、周期性、季节性特征及行业壁垒

1、区域性

我国物业管理行业的发展由沿海地区向内陆扩散，广东、上海、北京、浙江、江苏等地物业管理企业数量众多，占据较大的市场份额。同时，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的



区域性特征。

2、周期性

由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求，行政机构、卫生医疗体系、城市交通、商业地产、社会职能场所的发展带来的对物业的需求，在未来行业将保持稳定发展。因此，物业管理行业周期性特征不明显。

3、季节性

物业管理行业的上下游行业对物业服务的需求受季节因素影响较小，物业管理行业无明显季节性特征。

4、行业壁垒

（1）资质壁垒

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理较高资质的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入有规模物业管理项目市场的资质壁垒。

（2）项目管理能力壁垒

物业管理服务面向大众，存在大量规模较大、情况复杂的项目，由于人员流动性大、业务量大、人数众多等原因，项目管理难度较大，对项目管理能力要求较高，业主通常选择具有较多如综合商业项目、政府单位项目等规模较大的项目管理经验的物业公司，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的业主项目，这就对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

（3）服务专业化壁垒

随着现代物业管理行业的发展和业主对物业需求的提升，可为某一下游细分行业提供有针对性的专业化物业服务已逐步成为物业管理企业发展的重点。不同物业服务企业提供的专业服务不同，如行业细分有商业写字楼物业、办公写字楼



物业、高校、医院后勤物业等，提供不同的专业化服务可增强客户粘性，形成物业服务行业壁垒之一。

（4）市场品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量，更需要大量的资源投入和长期积累的对业主需求的了解，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。同时，随着物业服务行业整体水平的提升，物业服务需求较大的机构，如医院、政府机构等的招标项目条件设置较高，需要多年良好的品牌形象和服务质量，新进入者难以在较短时间内建立完善的市场渠道和顺利进入招标市场。

（八）影响物业管理行业发展的有利因素及不利因素

1、物业管理行业价值链构成

物业管理行业属于服务型行业，上游是人力资源、保洁用品、安防用品等行业；下游直接客户是房地产开发企业、市政机关、医疗机构、企业办公、公共设施、学校、住宅小区等。

行业与上、下游行业之间的关联性强。上游的人力资源（保安、保洁、设备维修工等）在行业成本中占比最大，其人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的房地产销售面积、市政机关、公共场所等对物业管理的需求将会影响物业管理行业的市场需求。

2、影响行业发展的有利因素

（1）国家政策推动发展

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，同时作为劳动密集型行业，可为社会创造大量的就业岗位，此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

在 2014 年《政府工作报告》中提出要“鼓励发展服务业；加强农村转移劳动力就业服务和职业培训，对城镇就业困难人员进行就业援助”。同年，国务院



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

（2）行业监管更加完善

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。与此同时，各地政策法规的出台和工作推进，极大地振奋了行业士气，对培育市场、规范服务、引导行业健康有序发展起到了积极作用。

（3）消费提升为物业管理行业的增长提供了稳定的支撑

根据国家统计局数据，2015年末我国城镇化率为56.10%。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

（4）城镇化不断推进、保障性安居工程不断推进提升物业服务需求

我国城镇人口比例从1978年的17.9%上升至2015年的55.88%，城镇人口比例的不断上升推动了商品住宅以及相关配套设施的发展，同时也为城市、乡镇物业管理行业创造了大量的需求。

为了解决我国低收入人群的住房需求，提升中低收入家庭的生活水平。国务院在2007年推出了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，以此为



开端我国开始大规模建设保障性住房。作为一个全新的市场，保障性安居住房市场的发展为物业管理行业缓解了商品房市场增速放缓所带来的不利因素。

3、影响行业发展的不利因素

(1) 人力成本日益增加

随着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业管理行业属于劳务密集型产业，用工成本的上涨将给行业内企业带来较大的运营压力

通过引入新技术、新业态和新方式，开创全新物业商业模式。企业要提高物业服务的技术含量、增值服务和产品附加值，实现从粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转变，建立物业管理科学发展的模式。

(2) 行业集中度较低

截至 2014 年底，我国已有物业管理服务企业 10.5 万家，近年来，随着市场空间的逐步增长，物业管理服务企业数量持续增长。但多数企业的服务规模化、集约化程度较低，服务质量参差不齐，分布较为分散，行业的集中程度不高。

(3) 行业责任边界较为模糊

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

(4) 专业人才缺乏

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高，使得物业管理企业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。我国取得物业管理资格的从业人员占全国物业管理从业人员的比重仍处在较低水平，远远不能满足行业发展需要。

(九) 行业主要风险特征

1、政策法规风险



从 1994 年 3 月第一部物业管理法规《城市新建住宅小区管理办法》的出台，到 2003 年 6 月《物业管理条例》的颁布、再到 2004 年 3 月《物业管理企业资质管理办法》，2007 年 3 月《中华人民共和国物权法》及 2014 年 12 月《关于放开部分服务价格意见的通知》的公布，政府一直努力在完善物业管理行业的市场引导机制、运作机制和监督机制，为行业的深化改革提供良好的法律环境。

但是从实际情况来看，物业管理不简单是一个行业管理问题，而是一个复杂的社会管理问题。物业管理涉及的行政职能部门有 27 个之多，涵盖了住建、国土、规划、公安、工商、地税、城管、质监、民防、税务、卫生、市政市容、消防、交通、法院、民政、社会管理、园林绿化等多个部门，还涉及供电、供水、排水、燃气、通讯等多个专业经营公司，但各地方规章对上述部门在物业管理区域内的职责分工没有明确界定，加之行政指导监管力量不足，导致这二十几个部门在小区内的履职不到位，最终将管理触角止步于小区红线之外，客观上形成“只要在小区内，就是物业企业的事”的局面。

2、监管风险

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

3、项目管理风险

伴随着商品房在我国的出现和发展，物业管理行业也正蓬勃兴起。同时在物业服务企业进行物业管理的过程中，开发商与业主之间的纠纷也涌现出来，致使物业管理工作无法正常进行；接管的物业项目可能存在合法手续缺失，或属违章建筑情况，物业接管后造成“违法管理”；受管理项目客观因素影响，工程施工中的安全隐患及监控难以到位。公司虽在承接项目前对项目标的进行调查，对项目进行综合评价，但仍存在出现上述等情况的可能性，对公司日常管理业务的进行造成一定的影响。



4、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，截至 2014 年底，已约有 10.5 万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈上升趋势。随着行业的进步，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，将导致市场的竞争激烈程度进一步提升，从而消耗更多成本去开发和维护市场，带来更大的经营压力。

5、调价机制缺失风险

从经济规律方面讲，价值要与价格相符，同时，允许价格围绕价值上下波动但从物业服务方面讲，价格一直偏离价值，而且偏差的走势越来越大。物业企业和员工付出的社会劳动价值与他们得到的经济回报不相符，背离了等价交换的市场规则。这也是物业管理企业经济效益低下，经济行为扭曲的根本原因。

缺乏合理的调价机制、物业收费标准偏离服务成本，是制约物业管理市场健康发展的一个重要风险因素。目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

6、服务质量风险

目前大多数物业企业只能提供简单低端服务，优质服务有效供给不足，社会各界和业主评价普遍不高。部分物业企业思想不端正，仍以管理者自居，不尊重业主权利，管理不规范、服务不到位、收费不透明等问题不同程度存在。此外，物业行业服务工作具有长期性和持续性特点（节假日不休息，部分岗位需 24 小时运行），从业员工工资待遇普遍不高，同时，社会对行业又存在一定偏见，难以留住和吸引到高素质人才，而一线的保洁、保安等人员大多为年龄较大、学历较低的社会弱势群体或者外来务工人员，其工资水平徘徊在社会最低工资标准线，甚至连社保都无法保障，整体行业服务水平处于低位运行。

7、专业人才短缺、人才流失风险



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

8、应收账款无法收回风险

物业管理行业中，服务业主的层级不尽相同，所处市场中的地位也会存在较大差异，存在部分业主拖欠管理费时间过长、数量较大的情况，导致一定的应收账款无法按时按量收回的风险，此外，追收业主管理费用成本较高，给公司带来一定的财务负担。

（十）公司的竞争优势与劣势

1、遵义市物业管理行业竞争格局

根据遵义市住房和城乡建设局于 2016 年 1 月 19 日发布的《遵义市物业管理“十三五”工作思路》，截至 2015 年 12 月 31 日，遵义市物业服务企业 359 家，其中：外地入遵企业备案 21 家（具备一级资质 9 家，二级资质 7 家，三级资质 5 家）。遵义市本地物业服务企业中，具备二级资质 6 家，三级及暂定级 332 余家，物业从业人员 5 万余人。全市实施物业管理的项目约 550 个，4000 万平方米，新建住宅小区物业服务覆盖率达 100%。

从资质等级上看，拥有国家二级物管资质仅有 8 家，到目前为止没有一家本地一级资质的企业（东方物业一级资质已上报国家住房和城乡建设部，正在审批中），在遵义市场服务的一级资质全部为外地企业在遵成立的分公司，绝大多数为房地产开发公司附属企业，只管理集团自己开发的物业（如保利物业、金科物业、中天物业、中建物业等），其他本地物业企业大部分企业仍持三级资质，资质水平仍处于下游水平，服务质量及标准比较落后。

2、公司的竞争优势

（1）本地化运营优势：对外地入遵企业而言，遵义当地的文化和业主思维方式与外界存在一定差别，外地企业入驻遵义可能产生不能融入当地文化，水土



不服的问题。目前，公司所有的物业管理项目均集中在遵义，公司的专业团队均以遵义本地人才为主，辅以贵阳、重庆等地外聘的高端人才。公司专注于遵义本地人群的生活习惯、物业使用偏好，了解遵义本地居民、本土企业对于物业环境、物业服务的具体诉求，在本地化运营方面公司积累了较为丰富的经验。

(2) 资质优势：对本地企业而言，公司是第一批申请并获得二级资质的企业之一，也是遵义市唯一一家通过物业服务质量管理体系审查的本地物业企业。东方物业一级资质已上报国家住房和城乡建设部，正在审批中。公司对本地企业具备资质上的优势。

(3) 项目管理经验优势：公司成立于 1996 年，是遵义市第一批成立的物业公司之一。公司管理的住宅小区物业管理费收取率超过 80%，物业管理服务客户满意度较高，在处理客户投诉、响应并满足客户需求方面积累了大量的经验。其他本地物业企业多为新设立，物业管理经验相对不足。

(4) 创新经营优势：公司提供的物业服务质量已得到了市场的认可。借助提供传统物业服务基础，搭建并整合客户资源平台，实施多元化经营，持续延伸挖掘产业链价值。公司不断探索企业盈利结构及盈利能力的转型升级，积极向现代服务企业转变。此外，公司管理层始终坚持对服务创新的推动，建设了较为完善的业务创新激励机制，调动了员工创新的积极性，鼓励以新的思维方式丰富服务内容，在不同维度落实服务的多元化。

3、竞争劣势

(1) 公司经营存在地域性：公司服务的客户主要集中在遵义市境内，对贵州省其他地区及省外的物业渗透不足，导致公司在全国市场中竞争优势不够明显。目前公司已将向遵义市外扩张作为企业的发展战略之一，优先发展贵州省内及重庆市场，将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力。

(2) 公司规模较小：公司规模与国内甚至贵州省内行业中的中大型物业服务企业存在较大差距，导致公司抗风险能力相对较弱。在物业管理市场需求快速增长的形势下，公司需要抓住发展机遇，实行规模化经营，增强抗风险能力与竞争力。与此同时，公司可以通过规模化经营为物业增值服务的发展积累资本和客



户资源。

(3) 融资渠道单一：公司是民营服务型企业，目前只能通过自身内部积累、股东投入及银行贷款获得资金支持，缺乏多样化的融资渠道在一定程度上限制了公司的发展。随着市场对于生活性服务需求的快速增长，为了满足业主及客户的更多日常生活需求，提高市场占有率，公司规模将逐渐扩大，因此对于资金的需求也将更加迫切。

七、公司可持续经营能力分析

(一) 行业基本情况

根据中国物业管理协会《2015 年全国物业管理行业发展报告》显示，截至 2014 年末，全国物业公司约 10.5 万家，管理物业面积约 164.5 亿平方米，实现营业收入约 3,500 亿元。根据 ACMR-IBISWorld Research 对我国物业管理行业的预测，2015 年至 2019 年，物业管理公司新增数量将会保持在年均 7.6% 的水平，行业收入将维持在 7.8% 的增速，管理物业面积增速将维持在 13% 左右。根据以上数据，2014 年及 2015 年行业平均物业收入分别约为 333.33 万元及 333.95 万元，平均管理物业面积 15.67 万平方米。

就遵义市场而言，遵义市共有物业管理公司 359 家，管理物业面积合计约 4,000 万平方米，平均管理面积约为 11.14 万平方米。

(二) 物业管理项目情况

1、已签约物业管理项目情况

截至公开转让说明书签署日，公司已签约物业管理项目面积合计 260.88 万平方米，较 2015 年末增长 221.15 万平方米，增长率达 556.63%。

公司已签约项目合同情况详见本节“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同”之“1、物业管理合同”。

报告期后，随着公司业务规模快速提升，2016 年 1-9 月实现收入 1,015.21 万元，较上年大幅增加，明细如下：

销售区域	2015 年度	2016 年 1-9 月
------	---------	--------------



	销售收入（元）	占比（%）	销售收入（元）	占比（%）
东方星园项目	2,363,768.55	53.95	1,804,546.06	17.78
东方花园项目	1,981,029.25	45.21	1,416,217.60	13.95
贵州遵义东方实业股份有限公司	36,764.00	0.84	-	-
东方大酒店停车场	-	-	579,885.12	5.71
遵义清华中学食堂	-	-	2,141,274.78	21.09
礼仪新城5号还房小区物业费	-	-	3,184,855.19	31.38
西南农产品交易中心	-	-	74,442.72	0.73
经开区电子产业标准化厂房	-	-	515,899.50	5.08
正安世纪福园二期	-	-	242,951.89	2.39
遵义国际商贸电子商务城一期	-	-	185,655.15	1.83
海通证券遵义营业部物管费	-	-	6,339.42	0.06
合计	4,381,561.80	100.00	10,152,067.43	100.00

2、正在洽谈并有意向签约的项目情况

报告期后截至本公开转让说明书签署日，公司正在洽谈多个物业管理项目，涉及业态包括住宅、商业物业、写字楼、工业园区、停车场等。目前公司有遵义“红海清华苑”项目（建筑面积约 80 万平方米）、遵义“天利人和”项目（建筑面积约 20.93 万平方米）、遵义“福建工业园区”项目（建筑面积约 60 万平方米），毕节“金源城市之心”项目（建筑面积约 60 万平方米）、遵义“苟江工业园区”项目（建筑面积约 60 万平方米）等合计建筑面积 500 万平方米的物业项目正在洽谈中。

（三）公司的市场拓展能力

传统物业方面，公司依靠内生式发展与外延式扩张相结合的发展战略，大力拓展物业管理面积。截至公开转让说明书签署日，公司已签约物业管理面积合计 260.88 万平方米，物业类型包括住宅、学校、酒店、工业园区、商贸城等。正在洽谈的项目类型包括住宅、商业、工业园区、写字楼等。新型社区服务方面，



公司充分利用物业管理公司掌握的客户资源基础开展包括饮用水送水到户、根据业主需求联系装修公司进行定向装修、帮助业主代为租售房屋等定制化增值社区服务。

线上线下联动方面，公司将积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮娱乐、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；同时探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，如提供线上支付、线上下单。公司 2016 年将试运行“互联网+O2O”社区服务，将物业服务由单纯的线下服务拓展到线上，让业主足不出户就能享受到高品质的物业服务。

截至本公开转让说明书签署日，公司微信公众号“贵州东方科技物业”已上线运行，公司手机 APP 已由公司科技工程部进行开发。综上，公司在传统物业和新型社区服务方面均有较强的市场开发能力。

（四）公司的市场前景

公司市场前景情况详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、所处行业的情况”之“（六）行业发展概况”。

（五）竞争优势和竞争地位

公司在行业中的竞争优势和竞争地位详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、所处行业的情况”之“（八）影响物业管理行业发展的有利因素及不利因素”及“（十）公司的竞争优势与劣势”。

（六）公司的发展规划

为适应企业发展要求，公司提出了两个“打造”的战略目标：

一是以项目拓展的方式迅速扩张做大规模，五年内实现多种业态（包括商业区、工业园区、酒店、城市综合体、停车场、写字楼等）的管理和运营，物业服务的空间覆盖贵州省九个地州市及西南部分城市。

二是以创新的思维，科技的手段，借助互联网+的平台以及资本市场的力量，以自身管辖的物业为主体，打造 O2O 社区服务生态圈，为业主提供高效、快捷、



用户体验极佳的服务，逐渐实现“物业管理服务”大概念下，既包括传统物业服务，也包括新型社区物业服务的“双管齐下”格局。

公司为实现战略目标进行的准备工作包括：

一是在业务拓展上，以速度抢占市场，迅速做大做强，在管物业面积已达260.88万平方米，管理区域扩展到县级城区，已成为遵义在管业态多样性最大的物业企业。

二是在组织上，成立了科技工程部，将从软件系统和硬件设施方面进行投入，建设互联网平台，实现人与物的连接，将所有项目的所有设备、服务岗位等与员工、业主信息进行连接，实现快速反应，提高服务效率、客户满意度，极大地提升基础服务的质量。在此前提下，还将进一步将周边商家产品上线，实现人与服务的连结，开展社区商务，打造社区服务生态圈。

三是在经营内容上，多种经营、延伸服务、增值服务工作已先行在饮用水配送、代客现场洗车服务、房屋租赁出售等方面启动。

四是在管理上，将管理重心下移，强化基础服务的质量，提升服务品质，树立品牌形象。

五是在资质的取得上，现阶段公司已通过物业服务质量体系认证现场审核，公司物业管理一级资质正在办理中。

（七）结论

报告期内，公司规模虽较小，但均保持连续盈利。公司所处行业发展前景良好，同时公司具有较强的市场开拓能力和显著的竞争优势，新签约物业面积增长较快，未来发展态势向好，收入规模将得到大幅度提升。根据公司发展规划，公司有望迅速成为当地乃至贵州省内物业服务龙头企业。公司不存在《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，亦不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。公司满足“业务明晰，具备可持续经营能力”的要求。



第三节 公司治理

一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况

有限公司成立于 1996 年 9 月 27 日，有限公司时期，公司制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会。鉴于当时公司规模较小，有限公司未设立董事会，设执行董事一名；公司设立至 2016 年 7 月未设立监事会，设一名监事。股东会会议记录部分存在内容不规范，保存不完整的情况。但有限公司变更经营范围、变更住所、增加注册资本、股权转让、整体变更等重大事项均履行了相关程序。

2016 年 7 月 13 日股份公司成立，公司依法设立股东大会、董事会、监事会，聘任总经理、副总经理、财务负责人，建立了以股东大会、董事会、监事会、经理层分权与制衡为特征的公司治理结构；按照证监会公布的《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的要求制定了《公司章程》；根据《公司法》和《公司章程》的规定，制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等作了进一步细化规定；制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《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》等内部规章制度。

自股份公司成立以来，公司共召开了两次股东大会、三次董事会、一次监事会。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。三会运作较为规范，会议资料保存完整。在历次三会会议中，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

（二）上述机构及相关人员履行职责情况

股份公司成立以来，公司股东大会、董事会、监事会均按照相关规章制度审议属其职权范围内的事项，公司股东、董事、监事积极行使《公司章程》及三会议事规则赋予的权利和履行应尽的义务，目前公司股东大会、董事会、监事会履行职责情况良好。



股份公司成立以来,公司高级管理人员及其他相关人员,也能够积极行使《公司章程》及相关公司规章制度赋予的权利和履行应尽的义务,目前履行职责情况良好。

综上,股份公司成立后,公司三会有序运行、运作规范。公司股东、董事、监事和高级管理人员能各尽其责,履行勤勉忠诚的义务,未发生损害股东、债权人和其他第三人合法权益的情形。

(三) 关于投资者参与公司治理机制的相关情况

为进一步完善公司治理结构,规范公司投资者关系工作,加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通,加深投资者对公司的了解和认同,促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系,提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力,实现公司价值最大化和股东利益最大化,公司专门制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露管理制度》,对投资者关系管理和信息披露进行了具体明确的规定。

(四) 职工代表监事履行责任的实际情况

《公司章程》第一百三十五条规定:“公司设监事会。监事会设3名监事,由2名股东代表和1名职工代表组成,职工代表由公司职工民主选举产生和更换,股东代表由股东大会选举产生和更换。监事会设主席1人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议;监事会主席不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。”

根据《公司法》等有关法律法规规定,公司于2016年6月24日组织召开了职工代表大会,经与会职工代表现场表决选举职工张志进为股份公司第一届监事会职工代表监事。张志进作为职工代表监事出席了于2016年7月8日召开的股份公司第一届监事会第一次会议,审议并通过了监事会主席选举的决议。任职期间,公司职工代表监事按照《公司章程》、《监事会议事规则》履行监事职责和义务,在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了应有的监督和制衡作用。

二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估



公司董事会对公司治理机制执行情况进行了评估。公司董事会认为，自股份公司成立以来，公司根据《公司法》及其它相关法律法规并结合公司的实际情况，建立了健全的股东大会、董事会，监事会和高级管理人员构成的法人治理结构，并一直按照相关规定和制度规范运作。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《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》等公司治理制度。同时，公司能够严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。公司目前设7名董事、3名监事、5名高级管理人员，董事、监事、高级管理人员的人数、任职资格、选举及聘任程序均符合《公司法》和《公司章程》的相关规定。股份公司三会能够按照三会议事规则等公司制度规范运作，决策程序、决策内容合法有效，三会运行良好。

（一）股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的保障

公司按照《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第3号—章程必备条款》等法规规章的规定制定了《公司章程》，通过了《对外投资管理制度》、《信息披露管理制度》等制度，其中《公司章程》中明确规定了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利，给所有股东提供了必要的、充分的权利保障。

（二）投资者关系管理

公司制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露管理制度》等制度，规定了公司投资者关系管理的目的、主要内容和工作方式等事项。

《投资者关系管理制度》规定了投资者关系管理的目的和基本原则、内容与方式，明确了董事会秘书为公司投资者关系管理工作的主管负责人并规定了其工作职责，规定了投资者关系管理信息披露等内容，通过实施有效的投资者关系管理加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，加深投资者对公司的了解和认同，促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系，提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

《信息披露管理制度》规定了信息披露的范围、基本原则、管理和实施等，



规定各类定期报告、临时报告、董事会、监事会和股东大会决议、关联交易的披露和其他重大事项均应为信息披露的范围，明确了董事会秘书为信息披露工作的直接负责人。公司应按公开、公平、公正的原则对待所有股东，严格按相关规定及时披露，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）纠纷解决机制

《公司章程》第九条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、经理和其他高级管理人员。”

《公司章程》第三十条规定：“公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的，股东有权请求人民法院认定无效。股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议做出之日起 60 日内，依法请求人民法院撤销。”

《公司章程》第三十一条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 5% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”

《公司章程》第三十二条规定：“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。”



（四）累积投票制度

《公司章程》第七十六条规定：“股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或股东大会的决议，可以实行累积投票制。前款所称的累积投票制是指股东大会选举董事和监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东大会披露候选董事、监事的简历和基本情况。”

（五）关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定对于公司与股东及关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决；针对关联交易，公司还制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的决策程序、定价机制和审议权限进行了规定，明确了关联股东和关联董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避表决的具体情况以及关联交易应当遵循的基本原则，对关联交易信息披露进行了明确的规定。

（六）财务管理、风险控制机制

公司建立了《财务管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等一系列规章制度，确保了各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷。内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况

1、税务处罚

2014年9月29日，有限公司收到遵义市地方税务局国家经济开发区分局出具的简罚税简罚[2014]1612号《税务行政处罚决定书（简易）》，处罚事由为未按



照规定开具发票，罚款金额为 900 元。同日，有限公司向税务机关足额缴纳了该等罚款。

2015 年 5 月 29 日，有限公司收到遵义市地方税务局国家经济开发区分局出具的 2014 税简罚[2015]10881 号《税务行政处罚决定书（简易）》，处罚事由为未按规定保管发票，罚款金额为 800 元。同日，有限公司向税务机关足额缴纳了该等罚款。

根据《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条规定：“违反发票管理法规的行为包括：（一）未按照规定印制发票或者生产发票防伪专用品的；（二）未按照规定领购发票的；（三）未按照规定开具发票的；（四）未按照规定取得发票的；（五）未按照规定保管发票的；（六）未按照规定接受税务机关检查的。对有前款所列行为之一的单位和个人，由税务机关责令限期改正，没收非法所得，可以并处一万元以下的罚款。有前款所列两种以上行为的，可以分别处罚”。根据该条文规定的处罚标准和公司所获处罚的罚款金额，上述行政处罚均不属于情节严重的违法违规行为；有限公司已按期足额缴纳了罚款。

此外，报告期内存在未及时办理税务注销手续而产生税收滞纳金的情况。其产生原因为公司在 2016 年 5 月以前，属于营业税纳税人，营业税按照属地征收，因此分别在遵义市国家经济技术开发区与遵义市红花岗区办理税务事项，因国家实行营改增政策，公司办理遵义市国家经济技术开发区的税务注销手续时，由于会计工作人员疏漏，未及时清算税款，产生税收滞纳金合计 3,511.46 元。通过自查发现上述情形后，公司积极缴纳应补缴的税款及滞纳金。

2016 年 6 月 2 日，遵义市地方税务局国家经济开发区分局出具证明，确认上述两项行政处罚以及 2016 年 1 月 5 日办理税务注销清算收缴滞纳金的行为属于一般违规行为，不属于重大违法违规行为。

2、曾被列入经营异常名录

经查询全国企业信用信息公示系统，遵义市工商行政管理局于 2015 年 7 月 2 日作出遵市工商异列字[2015] 137 号和遵市工商异列字[2015] 2102 号《列入经营异常名录决定书》，以公司未按规定期限公示年度报告为由将公司列入经营异



常名单，于2016年3月28日作出遵市工商异列字[2016]1号《列入经营异常名录决定书》，以公司公示企业信息隐瞒真实情况、弄虚作假为由将公司列入经营异常名录。

根据《企业经营异常名录管理暂行办法》第十一条规定“依照本办法第六条规定被列入经营异常名录的企业，可以在补报未报年份的年度报告并公示后，申请移出经营异常名录，工商行政管理部门应当自收到申请之日起5个工作日内作出移出决定。”第十三条规定“依照本办法第八条规定被列入经营异常名录的企业更正其公示的信息后，可以向工商行政管理部门申请移出经营异常名录，工商行政管理部门应当自查实之日起5个工作日内作出移出决定”。

有限公司于2016年4月向遵义市工商行政管理局补报了相关年度报告并更正了公示信息，工商行政管理部门已将公司移出经营异常名录。公司取得了工商主管部门开具的合法合规证明。

3、股权变更未及时办理工商登记

有限公司第二、三、五、六、七次股权转让未办理工商变更登记。上述五次股权转让均是转让各方真实的意思表示，并签署了股东会决议、签订了股权转让协议、支付了股权转让款，股权转让真实有效，因管理的不规范和经办人员的疏忽，导致未及时办理变更登记。上述股权转让除了未及时办理工商变更登记之外，不存在其他违法违规的情形。

白世明系公司创始股东遵义东方实业有限责任公司（2000年10月整体变更为贵州遵义东方实业股份有限公司）的实际控制人、董事长；白世平系白世明之兄弟，东方实业的发起人、股东，负责东方实业部分经营管理业务；郭超自1995年起至今在东方实业担任副董事长，负责东方实业部分经营管理业务。该五次股权转让集中在白世明、白世平和郭超之间原因系由于东方实业、白世明、白世平和郭超对东方实业房地产开发业务和有限公司物业管理业务经营管理的分工调整而导致，为保证物业管理业务持续发展并激励经营管理者积极性，将股权转让给经营管理者。

有限公司及上述股权转让涉及的股东于2016年7月1日共同向遵义市工商行



政管理局提出补充登记申请。公司及相关股东共同承诺“上述五次变更，都是我公司涉及变更股东当时的真实意思表示；上述五次变更，尽管未到遵义市工商局办理变更登记，都已经实实在在履行了股东股权的变更；所承诺事项的真实性，由我公司及股东负责。”

2016年7月6日，遵义市工商行政管理局经研究评议，同意对有限公司启动补办变更登记程序并将变更资料装入企业档案。

此外，针对公司可能因未及时办理工商变更登记而受到行政处罚的风险，公司控股股东、实际控制人白世明出具承诺“若贵州东方科技物业服务股份有限公司因自设立起至2016年7月8日期间未及时办理工商变更登记手续等事宜而受到的任何行政处罚或不利法律后果，均由本人承担，保证不因上述潜在风险致使公司和挂牌后的公众股东遭受任何损失。”

综上，针对公司股权转让未办理工商变更的事宜，公司及涉及的股东已作出承诺，确认股权转让的真实性，并确认股权转让已实际履行，公司已在遵义市工商行政管理局办理补充登记手续；针对可能受到的行政处罚，控股股东、实际控制人已出具承诺并自愿承担相应的法律责任。因此，上述瑕疵已得到整改，不影响公司股权清晰，股权转让不存在潜在纠纷。

除上述已披露事项外，公司不存在其他违法违规及受处罚事项。公司获得了红花岗区地方税务局、红花岗区国家税务局、红花岗区人民检察院、遵义市公安局红花岗区公安分局、红花岗区工商行政管理局、红花岗区人力资源和社会保障局等行政主管部门出具的证明，确认公司不存在重大违法违规事项。

4、部分项目存在超出资质签约的情况

公司现拥有《物业服务企业资质证书》二级资质证书。报告期内，公司签约的“经开区电子产业标准化厂房”物业服务合同总面积为42万平方米、“西南农产品交易中心”物业服务合同总面积为30.50万平方米，超出了《物业服务企业资质管理办法》第八条第2款规定中二级资质物业企业可承接非住宅类物业服务项目面积的规定。公司签约的“礼仪新城5号”前期物业服务合同总面积为53.23万平方米，超出了《物业服务企业资质管理办法》第八条第2款规定中二



级资质物业服务企业可承接住宅类物业服务项目面积的规定。上述三个项目合同存在超出现有资质证书经营的情况，存在一定的法律风险。

对于存在超越资质获得物业管理合同的情形，公司采取了如下措施进行补救：

一是积极与当地主管部门取得沟通，并取得主管部门对过往物业合同获取情况的认可和备案。2016年11月1日，遵义市住房与城乡建设局就公司2015-2016年物业服务具体项目情况出具了《贵州东方科技物业服务股份有限公司物业服务项目证明材料》，证明公司在此阶段拥有和签订的物业服务合同签约情况属实，公司已履行了向主管机关报送的程序。

二是积极申请一级资质。目前公司已符合《物业服务企业资质管理办法》第五条规定的一级资质的申请条件，公司正在积极申办。根据贵州省住房和城乡建设厅于2016年9月30日出具的黔建呈[2016]187号文件《贵州省住房和城乡建设厅关于报送贵州东方科技物业服务股份有限公司一级资质申报材料的报告》，“根据《物业管理企业资质管理办法》（建设部令第125号）文件要求，我厅对贵州东方科技物业服务股份有限公司申报一级资质的材料进行了初审，资料齐全，基本达到资质标准。”公司一级资质申报材料已报至国家住房和城乡建设部，正在审批中，待公司物业管理企业一级资质证书办理完毕后，公司可依法承接各类物业管理项目。

三是取得主管部门无违法违规的《证明》。根据遵义市住房与城乡建设局于2016年12月2日出具的《证明》，“贵州东方科技物业服务股份有限公司及其前身遵义东方物业服务有限公司，自2014年1月1日至2016年12月2日，遵守物业服务相关法律法规的有关规定，不存在因违反相关法律法规而被处罚的情形。”

四是公司控股股东、实际控制人出具承担处罚及其他法律责任的《承诺书》。为了避免公司因超出《物业服务企业资质管理办法》经营而被行政处罚的潜在风险，公司控制股东、实际控制人白世明出具《承诺书》，确认“公司若因超出物业服务资质等级承接物业管理业务而被遵义市住房和城乡建设局等主管部门依法给予行政处罚，其受到的相关处罚（包括但不限于罚金）等法律责任均由本



人承担。”

综上，公司所采取的以上补救措施合理且可行。截至本公开转让说明书签署日，公司未受到主管机关的行政处罚。同时，公司所签订的物业服务合同已报送遵义市住房与城乡建设局，并取得了其开具的无违法违规行为《证明》。因此，公司上述超越资质获取物业合同的行为不构成重大违法违规。

（二）控股股东、实际控制人报告期存在的违法违规行为及受处罚情况

公司控股股东、实际控制人出具了书面承诺声明，报告期内不存在重大违法违规行为，未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形，不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任等情形。

截至本公开转让说明书签署日，公司、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

四、公司的独立性

公司严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和相关规章制度规范运作，建立了健全的法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）公司的业务独立

公司主营业务为物业管理、非营运性停车、学校食堂餐饮服务。公司具有独立面对市场进行持续自主经营的能力；公司日常经营不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或者其他第三方重大依赖的情形；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质上的同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）公司的资产独立性



公司由有限公司整体变更设立，承继了原有限公司的所有资产和负债，并依法办理相关资产和产权的变更登记，发起人出资足额到位。与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有所有权或使用权。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司与控股股东及实际控制人及其控制的其他企业之间产权关系明确，控股股东及实际控制人未占用公司资产及其他资源，公司也未为其提供担保。

（三）公司的人员独立性

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪水。公司拥有独立运行的人力部门，建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与公司员工签订了劳动合同。

（四）公司的财务独立性

公司取得了银行《开户许可证》，设置了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

（五）公司的机构独立

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员，组成了完整的法人治理结构，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形，自设立以来未发生股东



越级干预公司正常生产经营活动的现象。

五、公司报告期内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

(一) 报告期内公司资金被关联方占用情况。

1、报告期内资金占用情况

报告期内，公司存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况。详见下表：

关联方名称	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	账面余额 (元)	坏账准备	账面余额(元)	坏账准备	账面余额 (元)	坏账准备
东方实业	20,000.00	-	595,553.30	-	595,553.30	-
白世明	-	-	250,000.00	-	-	-
合计	20,000.00	-	845,553.30	-	595,553.30	-

报告期内，公司关联方占款项性质为资金拆借款及备用金、租赁停车场保证金。截至公开转让说明书签署日，除公司向东方实业缴纳的2万元地下停车场保证金外，关联方已向公司清偿了全部的其他的资金拆借款，其中2016年9月30日应收东方实业2万元系地下停车场保证金。

因公司与关联方资金拆借未约定具体还款期限，公司按照一年期同期银行贷款基准利率（2014年末5.6%，2015年末4.6%及2016年6月30日4.6%）进行测算，公司拆出资金对公司利润总额影响如下：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
拆出资金损失的利息	9,723.86	37,937.12	33,350.98
当期利润总额	1,826,968.43	658,742.59	746,870.26
占当期利润总额的比例 (%)	0.53	5.76	4.47



报告期内，公司未向关联方收取资金占用费，导致 2016 年 1-9 月、2015 年及 2014 年分别影响利润总额 0.97 万元，3.79 万元及 3.34 万元，绝对金额及占当期利润总额比例较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。

（二）报告期内公司为关联方提供担保情况。

报告期内，并截至本公开转让说明书签署日，公司不存在为控股股东、实及控制人及其控制的其他企业或其他关联方担保的情况。

（三）防止公司股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排及执行情况

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、三会议事规则、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

公司从制度层面规范了关联方（特别是控股股东）资金占用的程序，能有效避免关联方资金占用对公司利益的损害。自股份公司成立以来，公司股东均遵守《公司章程》及内部控制制度的规定，未发生关联方占用资源（资金）的情形，上述制度得到有效执行。

六、同业竞争的情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间同业竞争情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人为白世明。截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人除本公司外，控制的其他企业或单位情况如下：

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	是否 同业 竞争



序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	是否 同业 竞争
1	贵州遵义东方实业股份有限公司	房地产开发、销售；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含小轿车）、建筑材料的批零兼营；百货的零售；矿产品；酒店管理；办学投资。	8,160.00	26.00	否
2	贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）	企业管理咨询服务；百货零售（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）	650.00	27.00	否
3	遵义东方商业广场有限责任公司	市场管理、商铺出租、百货零售。	50.00	80.00	否
4	贵州中航航空零部件科技有限公司	标准件、紧固件、机械零部件研发、制造；货物进出口、技术进出口。	200.00	100.00	否
5	遵义清华中学	普通初中、高中学历教育。	1,000.00	100.00	否

上述单位中，贵州遵义东方实业股份有限公司、遵义东方商业广场有限责任公司、贵州中航航空零部件科技有限公司、遵义清华中学、贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）经营范围和主营业务均与公司差异较大，不存在同业竞争或潜在的同业竞争。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免日后发生潜在同业竞争，公司股东、董事、监事、高级管理人员均出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

“本人目前没有，将来也不从事与股份公司及其控制的其他企业主营业务相同或相似的生产经营活动，本人也不会通过投资于其它经济实体、机构、经济组织从事或参与和股份公司及其控制的其他企业主营业务相同的竞争性业务，本人也不会在该等与股份公司有竞争关系的经济实体、机构、经济组织担任董事、高级管理人员或核心技术人员；

如果股份公司及其控制的其他企业在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人对此已经进行生产、经营的，只要本人仍然是股份公司的高级管理人员，本人同意在合理期限内对该相关业务进行转让且股份公司在同等商业条件下有优先收购权；



对于股份公司及其控制的其他企业在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人目前尚未对此进行生产、经营的，只要本人仍然是股份公司的股东/董事/监事/高级管理人员，本人将不从事与股份公司及其控制的其他企业相竞争的该等新业务；

股份公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让交易后，本人将不会变更、解除本承诺；

本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担股份公司、股份公司股东或利益相关方因此所受到的任何损失。”

七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有股份情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

序号	姓名	职位（与管理层的关系）	持股数量（股）		合计持股（股）
			直接持有	间接持有	
1	白世明	董事长、总经理	3,970,500	1,350,000	5,320,500
2	胥思寅	董事、副总经理	205,000	-	205,000
3	祝怀敏	董事、副总经理、财务负责人	204,000	-	204,000
4	王渝	董事	-	750,000	750,000
5	江斌	董事、副总经理	-	150,000	150,000
6	张君亮	董事	153,000	-	153,000
7	李永淮	董事	-	250,000	250,000
8	张志进	监事会主席	-	-	-
9	虞霞章	监事	200,000	-	200,000
10	郭超	监事	-	250,000	250,000



11	邓宗彬	副总经理	-	-	-
合计			4,732,500	2,750,000	7,482,500

注 1: 白世明持有恒运泰 27% 的出资, 恒运泰持有公司股份 5,000,000 股, 白世明间接持股 1,350,000 股。

注 2: 王渝持有恒运泰 15% 的出资, 恒运泰持有公司股份 5,000,000 股, 王渝间接持股 750,000 股。

注 3: 江斌持有恒运泰 3% 的出资, 恒运泰持有公司股份 5,000,000 股, 江斌间接持股 150,000 股。

注 4: 李永淮持有恒运泰 5% 的出资, 恒运泰持有公司股份 5,000,000 股, 李永淮间接持股 250,000 股。

注 5: 郭超持有恒运泰 5% 的出资, 恒运泰持有公司股份 5,000,000 股, 郭超间接持股 250,000 股。

(二) 董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事长、总经理白世明和董事王渝系夫妻关系。除上述情形外。本公司其他董事、监事、高级管理人员互相之间不存在亲属关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与申请挂牌公司签订重要协议和作出重要承诺

董事王渝、李永淮及监事庾霞章、郭超非公司员工, 未与公司签订劳动合同, 其余董事、监事和高级管理人员均与公司签订了劳动合同, 对双方的权利义务进行了约定。截至本公开转让说明书签署日, 上述有关合同履行正常。

公司董事、监事、高级管理人员根据全国中小企业股份转让系统的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

(四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署日, 公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下:

序号	姓名	在公司任职	任职单位	担任职务
1	白世明	董事长、总经理	贵州遵义东方实业股份有限公司	董事长
			贵州恒运泰企业管理服务中心(有限合伙)	执行事务合伙人



序号	姓名	在公司任职	任职单位	担任职务
			遵义清华中学	举办人
			贵定恒升村镇银行股份有限公司	董事
2	郭超	监事	贵州遵义东方实业股份有限公司	副董事长
3	李永淮	董事	贵州遵义东方实业股份有限公司	董事
4	庾霞章	监事	贵州遵义东方实业股份有限公司	总经理助理
5	胥思寅	董事、副总经理	遵义东方大酒店有限责任公司	监事
6	张君亮	董事	遵义东方大酒店有限责任公司	总经理
7	张志进	监事会主席	遵义市广播电视台	兼职记者

(五) 董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

1、董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

序号	姓名	在公司任职	投资情况		
			投资单位	经营范围	持股比例
1	白世明	董事长、总经理	贵州遵义东方实业股份有限公司	房地产开发、销售；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含小轿车）、建筑材料的批零兼营；百货的零售；矿产品；酒店管理；办学投资。	26%
			遵义东方商业广场有限责任公司	商场经营管理；商铺出租；百货零售。	80%
			遵义东方装饰有限责任公司	室内装饰装璜及设计、销售；装饰材料、水暖器材、电子产品、家用电器、建筑材料。	10%
			贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）	企业管理咨询服务；百货零售（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）	27%
			贵州中航航空	标准件、紧固件、机械零部	100%



			零部件科技有限公司	件研发、制造；货物进出口、技术进出口。	
			遵义清华中学	普通初中、高中学历教育	100%
2	郭超	监事	贵州遵义东方实业股份有限公司	房地产开发、销售；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含小轿车）、建筑材料的批零兼营；百货的零售；矿产品；酒店管理；办学投资。	5%
3	李永淮	董事	贵州遵义东方实业股份有限公司	房地产开发、销售；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含小轿车）、建筑材料的批零兼营；百货的零售；矿产品；酒店管理；办学投资。	2%
4	胥思寅	董事、副总经理	遵义东方大酒店有限责任公司	酒店住宿、饮食、非营运性停车服务。	5%

除上述情形外，本公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资情况。

2、董事、监事、高级管理人员对外投资是否与公司存在利益冲突

如本节“六、同业竞争的情况”所述贵州遵义东方实业股份有限公司、遵义东方商业广场有限责任公司、贵州中航航空零部件科技有限公司、遵义清华中学、贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）与公司不存在同业竞争或其他利益冲突。遵义东方大酒店有限责任公司主要业务为经营管理酒店客房及餐饮业务，将酒店业务承包给东方实业经营，除此之外未开展其他经营业务，与公司不存在利益冲突。

（五）董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况

截止本公开转让说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员符合《公司法》及国家相关法律法规规定的相关任职资格。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到全国股份转让系统公司公开谴责。

公司董事、监事、高级管理人员声明内容如下：



“截至本声明出具之日，本人作为贵州东方科技物业服务股份有限公司的董事/监事/高级管理人员，符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及其他规范性文件规定的任职资格，且不存在下列违反诚信的情形：

一、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

二、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

三、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

四、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

五、个人所负数额较大的债务到期未清偿；

六、2014年1月至今因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；

七、因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论；

八、2014年1月至今对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；

九、2014年1月至今曾受到中国证券监督管理委员会行政处罚或被采取证券市场禁入措施、曾受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责；

十、欺诈或其他不诚实行为。”

（六）董事、监事、高级管理人员其它对公司持续经营有不利影响的情形

报告期内，董事、监事、高级管理人员没有其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因

（一）公司董事、监事、高级管理人员变化情况



1、董事的变动情况

有限公司阶段未设董事会，设执行董事一名。2014年1月1日至2014年12月1日张君亮任公司执行董事，2014年12月2日至2016年4月28日白远华任公司执行董事，2016年4月29日至2016年7月7日白世明任公司执行董事。

2016年7月8日，公司创立大会暨第一次股东大会选举产生了第一届董事会成员白世明、胥思寅、祝怀敏、王渝、江斌、张君亮、李永淮。

2、监事的变动情况

有限公司阶段未设监事会，设监事一名，由李昌忠担任。2016年6月24日，公司职工代表大会选举张志进为第一届监事会职工代表监事。

2016年7月8日，公司创立大会暨第一次股东大会选举产生了股东代表监事庾霞章、郭超，与职工代表监事张志进组成股份公司第一届监事会。

3、高级管理人员变化情况

有限公司阶段，2014年1月1日至2014年12月1日张君亮任公司总经理，2014年12月2日至2016年4月28日白远华任公司总经理，2016年4月29日至2016年7月7日白世明任公司总经理。

2016年7月8日，公司第一届董事会聘任总经理白世明，副总经理胥思寅，副总经理江斌，副总经理邓宗彬，副总经理兼财务负责人祝怀敏。

（二）公司董事、监事、高级管理人员变动原因

有限公司阶段，公司规模较小，治理结构较为简单，未设立董事会，设执行董事1名，公司未设立监事会，设1名监事，聘任了总经理。根据公司发展需要，对执行董事、总经理进行了更换。股份公司成立后，选举产生了第一届董事会、第一届监事会，聘请了总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员，完善了公司治理结构。



第四节 公司财务

一、财务报表

资产负债表

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	15,383,941.51	2,088,349.35	1,126,846.60
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	5,580,798.63	1,301,659.94	1,311,296.98
预付款项	43,574.71	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	398,731.08	1,142,057.77	755,980.98
存货	52,833.00	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	188,335.70	1,913.25	1,913.25
流动资产合计	21,648,214.63	4,533,980.31	3,196,037.81
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	261,437.94	69,074.65	4,881.35



项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	137,286.46	52,455.89	41,180.53
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	398,724.40	121,530.54	46,061.88
资产总计	22,046,939.03	4,655,510.85	3,242,099.69
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	542,560.60	51,600.00	-
预收款项	3,546,539.97	1,519,080.69	735,528.56
应付职工薪酬	608,815.30	151,091.00	157,822.00
应交税费	1,105,586.13	436,663.91	223,341.70
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	1,613,210.29	273,339.28	393,417.40
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	7,416,712.29	2,431,774.88	1,510,109.66



项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	7,416,712.29	2,431,774.88	1,510,109.66
股东权益（或所有者权益）：			
实收资本（股本）	10,100,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	3,325,164.65	-	-
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	120,506.21	112,278.59	63,104.00
未分配利润	1,084,555.88	1,611,457.38	1,168,886.03
外币报表折算差额	-	-	-
股东权益合计	14,630,226.74	2,223,735.97	1,731,990.03
负债和股东权益总计	22,046,939.03	4,655,510.85	3,242,099.69



利润表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入	10,152,067.43	4,381,561.80	4,330,317.37
减：营业成本	6,107,400.96	3,001,052.95	2,735,609.38
营业税金及附加	90,488.85	236,843.98	263,504.06
销售费用	-	-	-
管理费用	1,817,074.60	441,374.01	414,138.62
财务费用	-13,295.16	-2,353.18	-1,107.58
资产减值损失	339,322.28	45,101.45	164,722.11
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	1,811,075.90	659,542.59	753,450.78
加：营业外收入	19,260.30	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	3,515.81	800.00	6,580.52
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	1,826,820.39	658,742.59	746,870.26
减：所得税费用	520,329.63	166,996.65	115,830.25
四、净利润(损失以“-”号填列)	1,306,490.76	491,745.94	631,040.01
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	0.25	0.98	1.26
(二) 稀释每股收益	0.25	0.98	1.26
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	1,306,490.76	491,745.94	631,040.01



现金流量表

单位：元

项目	2016年1-9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	7,716,461.52	5,123,337.00	3,933,320.60
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,891,699.38	120,235.73	1,021,251.12
经营活动现金流入小计	10,608,160.90	5,243,572.73	4,954,571.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,996,544.66	428,990.22	513,844.75
支付给职工以及为职工支付的现金	3,912,403.35	2,948,810.07	2,734,241.35
支付的各项税费	164,699.84	201,793.78	226,601.38
支付其他与经营活动有关的现金	2,116,090.89	628,221.91	925,534.00
经营活动现金流出小计	8,189,738.74	4,207,815.98	4,400,221.48
经营活动产生的现金流量净额	2,418,422.16	1,035,756.75	554,350.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,830.00	74,254.00	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付	-	-	-



项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	222,830.00	74,254.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-222,830.00	-74,254.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	11,100,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性 投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	11,100,000.00	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	-	-	-
其中：子公司支付少数股东的现金 股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
其中：子公司减资支付给少数股东 的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	11,100,000.00	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物 的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	13,295,592.16	961,502.75	554,350.24
加：期初现金及现金等价物余额	2,088,349.35	1,126,846.60	572,496.36
六、期末现金及现金等价物余额	15,383,941.51	2,088,349.35	1,126,846.60



所有者权益变动表

单位：元

项 目	2016年1-9月				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	500,000.00	-	112,278.59	1,611,457.38	2,223,735.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	500,000.00	-	112,278.59	1,611,457.38	2,223,735.97
三、本年增减变动金额（减少以“一”列示）	9,600,000.00	3,325,164.65	8,238.72	-526,801.57	12,406,601.80
（一）净利润	-	-	-	1,306,490.77	1,306,601.80
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	1,306,490.77	1,306,601.80
（三）股东投入和减少资本	9,600,000.00	1,500,000.00	-	-	11,100,000.00
1.股东投入资本	9,600,000.00	1,500,000.00	-	-	11,100,000.00



项 目	2016年1-9月				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	130,649.08	-130,649.08	-
1.提取盈余公积	-	-	130,649.08	-130,649.08	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	1,825,164.65	-122,421.46	-1,702,743.19	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4.其他	-	1,825,164.65	-122,421.46	-1,702,743.19	-
四、本年年末余额	10,100,000.00	3,325,164.65	120,506.21	1,084,555.88	14,630,226.74



所有者权益变动表（续表）

项 目	2015年度				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	500,000.00	-	63,104.00	1,168,886.03	1,731,990.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	500,000.00	-	63,104.00	1,168,886.03	1,731,990.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	49,174.59	442,571.35	491,745.94
（一）净利润	-	-	-	491,745.94	491,745.94
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	491,745.94	491,745.94
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-



项 目	2015年度				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
（四）利润分配	-	-	49,174.59	-49,174.59	-
1.提取盈余公积	-	-	49,174.59	-49,174.59	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	500,000.00	-	112,278.59	1,611,457.38	2,223,735.97



所有者权益变动表（续表）

项 目	2014年度				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	500,000.00	-	-	600,950.02	1,100,950.02
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	500,000.00	-	-	600,950.02	1,100,950.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	63,104.00	567,936.01	631,040.01
（一）净利润	-	-	-	631,040.01	631,040.01
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	631,040.01	631,040.01
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-



项 目	2014年度				
	实收资本（股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3.其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	63,104.00	-63,104.00	-
1.提取盈余公积	-	-	63,104.00	-63,104.00	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	500,000.00	-	63,104.00	1,168,886.03	1,731,990.03



二、 审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月财务会计报告(包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 9 月 30 日的资产负债表, 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表, 以及财务报表附注)实施审计, 并出具了“中汇会审[2016]4620 号”审计报告, 审计意见为标准无保留意见。审计意见如下:“我们认为, 东方物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了东方物业公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 9 月 30 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月的经营成果和现金流量。”

三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

(一) 财务报表编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 合并财务报表范围及变化情况

报告期内, 公司不存在控股公司或其他应纳入合并范围的子公司。

四、 报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

(一) 主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告



期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本报告期间为 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具的确认和计量

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1）持有至到期投资以及应收款项采



用实际利率法，按摊余成本计量；2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，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。



金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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，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。

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；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。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

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：①发行方或债务人发生了严重财务困难；②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；⑤因发行方发生重大财务困难，该可供出售金融资产无法在活跃市场继续交易；⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；⑨其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

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。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积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。

7、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 50 万元以上（含）且占应收账款账面余额 5% 以上的款项； 其他应收款——金额 50 万元以上（含）且占其他应收款账面余额 5% 以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收本公司关联方款项	单项认定未发生减值的，不计提

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年（含 2 年）	10	10



2—3年（含3年）	20	20
3—4年（含4年）	50	50
4—5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

(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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

8、存货的确认和计量

(1) 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 企业取得存货按实际成本计量。外购存货原材料的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。

(3) 企业发出存货的成本计量采用先进先出法。

(4) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。



(6) 低值易耗品和包装物按照一次转销法进行摊销。

9、固定资产的确认和计量

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(3) 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	4	5	23.75
电子设备	3	5	19.00
办公设备	3-5	5	19.00-31.67

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

(4) 固定资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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或资产组组合为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回



金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10、借款费用的确认和计量

（1）借款费用资本化的确认原则

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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化期间

1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资



产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率),计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额,在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用,在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,予以资本化;在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时计入当期损益。

10、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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,或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后,不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划,公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金,确认为职工薪酬负债,并计入当期损益或相关资产成本。

11、收入确认原则

(1) 收入确认原则

1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认:①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;③收入的金额能够可靠地计量;④相关的经济利益很可能流入企业;⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额



能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量), 采用完工百分比法确认提供劳务收入, 并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理: 若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本; 若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时, 确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定; 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 收入确认的具体方法

本公司收入主要为提供物业管理服务和餐饮服务的劳务收入, 在服务已经提供且服务收入金额能够可靠计量、服务相关的经济利益很可能流入企业、与服务相关的成本能够可靠地计量时, 以签订的物业管理服务合同约定的价格或既定的餐费标准按照权责发生制确认收入。

12、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认: 1) 能够满足政府补助所附条件; 2) 能够收到政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的, 按收到或应收的金额计量; 为非货币性资产的, 按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按名义金额计量。

(3) 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。

公司取得的用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助, 划分为与资产相关的政府补助; 公司取得的用于补偿以后期间或已经发生的费用或损失的政府补助, 划分为与收益相关的政府补助; 公司取得的既用于设备等长期资产的购置, 也用于人工费、购买服务费、管理费等费用化支出的补偿的政府补助, 属于与资



产和收益均相关的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理，若无法区分，则将整项政府补助归类为与收益相关的政府补助。

公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

13、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），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递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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，确认以前会计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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(5) 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所



得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

14、租赁业务的确认和计量

(1) 租赁的分类: 租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的, 认定为融资租赁: 1) 在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给承租人; 2) 承租人有购买租赁资产的选择权, 所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值, 因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权; 3) 即使资产的所有权不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]; 4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]; 出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]; 5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

不满足上述条件的, 认定为经营租赁。

(2) 经营租赁的会计处理

出租人: 在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用, 直接计入当期损益。

承租人: 在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益; 发生的初始直接费用, 直接计入当期损益。

(3) 融资租赁的会计处理

出租人: 在租赁期开始日本公司按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。



承租人：在租赁期开始日本公司将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。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采用实际利率法计算确认当期的融资费用。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。

（二）主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响

1、会计政策变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计政策未发生变更，对公司利润无影响。

2、会计估计变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计估计未发生变更，对公司利润无影响。

五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析

（一）盈利能力分析

类别	2016年1-9月	2015年度	2014年度
净利润（万元）	130.65	49.17	63.10
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	129.56	49.25	63.62
毛利率（%）	39.84	31.51	36.83
净资产收益率（%）	15.70	24.86	44.55
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	15.57	24.90	44.91
每股收益（元/股）	0.25	0.98	1.26

1、净利润及扣除非经常性损益后的净利润分析

公司2016年1-9月、2015年度、2014年度净利润分别为130.65万元、49.17万元、63.10万元，扣除非经常性损益后净利润分别为129.56万元、49.25万元、



63.62 万元。2015 年度、2014 年度由于人工成本及公共设施设备电梯维护费的上升，导致利润下降。2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度营业收入分别为 1,015.21 万元、438.16 万元、433.03 万元，公司在管项目的快速增加，营业收入大幅上升，因此净利润大幅上升。

2、毛利率分析

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度毛利率分别为 39.84%、31.51%、36.83%，2015 年度较 2014 年度物业毛利率小幅下降，主要系公司收入规模相对稳定，但人工成本及公共设施设备电梯维护费的上升，导致公司毛利率下滑。2016 年 1-9 月毛利率较 2015 年度偏高，主要系公司业务规模扩大，营业收入增长，摊薄固定成本所致。

主营业务毛利率水平的合理性分析（按项目列示）

项目	2016 年 1-9 月		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
东方星园项目	1,804,426.06	1,011,815.62	43.93
东方花园项目	1,416,337.60	747,880.17	47.20
东方大酒店停车场	579,885.12	244,141.80	57.90
礼仪新城项目	3,184,855.19	1,470,001.96	53.84
经开区电子产业标准化厂房	515,899.50	255,196.76	50.53
世纪福元二期项目	242,951.89	138,808.34	42.87
遵义国际贸易商城电子商务城一期项目	185,655.15	96,277.68	48.14
西南农产品交易中心	74,442.72	51,966.00	30.19
海通证券遵义中华南路证券营业部项目	6,339.42	6,613.78	-4.33
清华中学食堂项目	2,141,274.78	2,084,698.85	2.64
合计	10,152,067.43	6,107,400.96	39.84
项目	2015 年度		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
东方星园项目	2,363,768.55	1,807,533.96	23.53



东方花园项目	2,017,793.25	1,193,518.99	40.85
合计	4,381,561.80	3,001,052.95	31.51
项目	2014 年度		
	收入 (元)	成本 (元)	毛利率 (%)
东方星园项目	2,521,501.81	1,742,790.96	30.88
东方花园项目	1,808,815.56	992,818.42	45.11
合计	4,330,317.37	2,735,609.38	36.83

(1) 综合毛利率方面

公司2016年1-9月、2015年度、2014年度毛利率分别为39.84%、31.51%、36.83%，2015年度较2014年度物业毛利率逐年下降，主要系公司收入规模相对稳定，但人工成本及公共设施设备电梯维护费的上升，导致公司毛利率下滑。2016年1-9月毛利率较2015年度偏高，主要系公司业务规模扩大，营业收入增长，摊薄固定成本所致。

(2) 各小区毛利率方面

由于各小区开始管理的时间不同，所备案的物业收费标准也会有很大差异，总体来说新管理的小区物业收费标准一般都高于以往小区，各小区管理人员工资水平相当的情况下，各小区之间的毛利率会有较大差异。

东方星园小区管理面积约25万平方米，该小区毛利率由2014年度的30.88%下降至2015年度的23.53%，主要系是2015年收入在与2014年基本持平的情况下，2015年度发生电梯维修支出及更换车库道闸，导致相应的营业成本上升毛利率下降。

东方花园小区报告期内管理面积约16万平方米，该小区毛利率由2014年度的45.11%下降至2015年度的40.85%，主要系是2015年度较2014年度在毛利额未发生变化的情形下，收入、成本同时上升，导致相应的毛利率下降。

东方大酒店停车场较其他类型物业毛利率偏高，系停车场服务，人工投入较其他类型物业较少导致。

礼仪新城项目毛利率分别为53.84%，系公司在当期新取得，该项目于2016年5月交房，业主入住率较低，所投入人力较其他项目偏低，毛利率较其他住宅



项目偏高；遵义经开区电子产业标准化厂房项目、西南农产品交易中心项目、遵义国际贸易商城电子商务城一期项目，系公司当期新取得，由于服务时间较短，毛利率存在波动；海通证券股份有限公司遵义中华南路证券营业部项目毛利率为负，系该项目收入较小，公司首次提供服务投入较多；清华中学食堂项目毛利率2.64%，较同行其他餐饮业毛利率偏低，系公司提供面向学生食堂服务时间较短，前期公司在食品安全方面投入较大。

3、净资产收益率及扣除非经常性损益后净资产收益率分析

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度净资产收益率分别为 15.70%、24.86%、44.55%，扣除非经常性损益后净资产收益率 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度分别为 15.57%、24.90%、44.91%。2015 年度收益率较 2014 年度降幅较大，主要系公司 2014 年度净资产基数较小，且 2015 年度净资产较 2014 年度增加 28.39%，2015 年度净利润较 2014 年度下降 22.08%，导致 2015 年度较 2014 年度净资产收益率波动较大。2016 年 1-9 月净资产收益率较 2015 年下降 9.33%，主要系 2016 年 1-9 月公司吸收投资 1,110 万元，导致净资产大幅增加；但随着公司投入增加，业务量大规模增长，2016 年 1-9 月净利润较 2015 年度全年增长 165.71%，净利润大幅上涨。

4、每股收益

公司 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度每股收益分别为 0.25 元、0.98 元、1.26 元，2015 年度较 2014 年度下降，主要系 2015 年度人工成本及公共设施设备电梯维护费的上升，引起净利润下降。2016 年度 1-9 月较 2015 年度大幅下降，主要系 2016 年 1-9 月公司吸收投资增加股本 960 万股，导致股本大幅增加。

（二）偿债能力分析

类别	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产负债率（%）	33.64	52.23	46.58
每股净资产（元）	1.45	4.45	3.46
流动比率（倍）	2.92	1.86	2.12



类别	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
速动比率（倍）	2.91	1.86	2.12

报告期内，公司2016年1-9月资产负债率、每股净资产较2015年度、2014年度大幅下降，2016年1-9月流动比率、速动比率较2015年度、2014年度上升，主要系公司股东2016年1-9月对公司进行增资1,110万元增加了公司净资产，增强了公司的偿债能力。

（三）营运能力分析

类别	2016年1-9月	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）	2.95	3.35	3.54
存货周转率（次）	231.20	-	-

报告期内，公司应收账款周转率基本保持稳定。2016年1-9月存货系学校食堂使用的食材，金额较小，与往期相比不具有可比性。

（四）获取现金能力分析

单位：元

类别	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动现金流入	10,608,160.90	5,243,572.73	4,954,571.72
经营活动现金流出	8,189,738.74	4,207,815.98	4,400,221.48
经营活动产生的现金流量净额	2,418,422.16	1,035,756.75	554,350.24
投资活动现金流出	222,830.00	74,254.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-222,830.00	-74,254.00	-
筹资活动现金流入	11,100,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	11,100,000.00	-	-
现金及现金等价物净增加净额	13,295,592.16	961,502.75	554,350.24

1、经营活动现金流量分析

（1）净利润与经营活动产生的现金流量净额差异分析

单位：元



项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	2,418,422.16	1,035,756.75	554,350.24
净利润	1,306,601.80	491,745.94	631,040.01

报告期内，公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异，具体分析如下：

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
净利润	1,306,601.80	491,745.94	631,040.01
加：资产减值准备	339,322.28	45,101.45	164,722.11
固定资产等折旧	30,466.71	10,060.70	14,181.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-	5,680.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-84,830.57	-11,275.36	-41,180.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-52,833.00		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,105,156.10	-421,541.20	-867,915.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,984,851.05	921,665.22	647,822.40
经营活动产生的现金流量净额	2,418,422.16	1,035,756.75	554,350.24

公司 2015 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额差异较大，主要系预收物业费增加，销售商品、提供劳务收到的现金较 2014 年度增长 30.25%。2016 年 1-9 月度净利润与经营活动产生的现金流量净额差异主要系预收物业费、预收餐食费形成。

(2) 收到其他与经营活动有关的现金及支付其他与经营活动有关的现金具体构成如下表所示：



单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
收到其他与经营活动有关的现金			
收到往来款	2,893,612.63	120,235.73	1,021,251.12
合计	2,893,612.63	120,235.73	1,021,251.12
支付其他与经营活动有关的现金			
支付的往来款	992,013.47	620,878.12	790,047.33
支付的零星费用	1,124,077.42	7,343.79	135,486.67
合计	2,116,090.89	628,221.91	925,534.00

2、投资活动现金流量分析

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,830.00	74,254.00	-
投资活动现金流出小计	222,830.00	74,254.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-222,830.00	-74,254.00	-

公司2016年1-9月、2015年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要是公司服务规模扩大购买设备而支付的现金。

3、筹资活动现金流量分析

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
吸收投资收到的现金	11,100,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	11,100,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	11,100,000.00	-	-

公司2016年1-9月吸收投资收到的现金是股东增资形成的，其中460万元是公司原股东投入，650万元是贵州恒运泰企业管理服务中心（有限合伙）出资形成。

（五）主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析



公司与同行业挂牌公司新鸿运（833440）、泓升股份（835345）与万联生活（835800）的具体财务指标对比如下：

指标	公司	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度
毛利率（%）	东方物业	31.51	36.83
	新鸿运	18.36	15.65
	泓升股份	31.64	21.83
	万联生活	34.93	29.91
净资产收益率（%）	东方物业	24.86	44.55
	新鸿运	20.74	10.56
	泓升股份	10.88	0.68
	万联生活	37.49	105.34
资产负债率（%）	东方物业	52.23	46.58
	新鸿运	43.18	46.87
	泓升股份	67.86	71.14
	万联生活	61.42	93.00
流动比率（倍）	东方物业	1.86	2.12
	新鸿运	2.14	1.88
	泓升股份	0.91	0.87
	万联生活	1.45	1.01
应收账款周转率（次）	东方物业	3.35	3.54
	新鸿运	13.15	19.58
	泓升股份	10.86	16.23
	万联生活	4.86	7.66
存货周转率（次）	东方物业	-	-
	新鸿运	-	-
	泓升股份	959.23	598.63
	万联生活	294.66	305.11
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	东方物业	2.07	1.11
	新鸿运	2.40	0.48
	泓升股份	1.09	-0.20
	万联生活	0.37	0.01

盈利能力分析：公司的毛利率与同行业挂牌公司基本一致，主要系公司提供物业服务与同行业公司主营业务保持一致，不存在较大波动；公司净资产收益率较同行业公司偏高，主要系公司资产规模较小，公司管理水平较高。

偿债能力分析：资产负债率较同行业挂牌公司基本一致，不存在较大波动；流动比率基本与同行业挂牌公司基本持平。

运营能力分析：公司应收账款周转率较同行业公司偏低，主要系公司存在物



业服务费欠款较多，未能及时收回的情况；公司属于物业服务行业，无存货，不适用存货周转率比较。

其他指标分析：公司每股经营活动产生的现金流量净额 2015 年度较 2014 年度变化较大，系 2015 年度公司预收物业费获取的现金较高。与同行业挂牌公司比较，每股经营活动产生的现金流量净额较高，主要是公司 2015 年度、2014 年度公司物业费收缴率高、股本较小。

（六）报告期改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为

报告期内公司不存在改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为。

六、报告期内主要会计数据和财务指标分析

（一）报告期内利润形成的有关情况

1、公司最近两年及一期营业收入、利润及变动情况

项目	2016年1-9月	2015年度		2014年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
营业收入	10,152,067.43	4,381,561.80	1.18	4,330,317.37
营业成本	6,107,400.96	3,001,052.95	9.70	2,735,609.38
营业利润	1,811,223.94	659,542.59	-12.46	753,450.78
利润总额	1,826,968.43	658,742.59	-11.80	746,870.26
净利润	1,306,601.80	491,745.94	-22.07	631,040.01

报告期内，公司服务物业规模在2016年1-9月取得较大提升。收入、成本相比，符合物业行业的基本特征。

自2016年开始，公司业务规模快速扩大，营业收入增长较快；净利润2015年度较2014年度小幅下滑，主要系2015年度发生了电梯维修支出及更换车库道闸。2016年1-9月净利润较往年扩大，系上半年公司扩大规模，业务收入持续提升。

2、公司最近两年及一期营业收入构成及变动情况



(1) 按业务性质分类

业务性质	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
主营业务收入	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00
其中：物业费	6,835,558.69	67.33	3,137,154.80	71.60	3,123,588.27	72.14
停车服务	971,074.93	9.57	1,166,257.00	26.62	1,111,721.00	25.67
学校食堂	2,141,274.78	21.09	-	-	-	-
其他	204,159.03	2.01	78,150.00	1.78	95,008.10	2.19
合计	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00

公司的主营业务为物业管理、停车服务、食堂餐饮服务，公司的营业收入全部为主营业务收入。公司主要收入来源于物业费，报告期内公司物业费占总营业收入比重较大，符合公司经营现状。

(2) 按业务对象分类

销售区域	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
东方星园项目业主	1,804,546.06	17.78	2,363,768.55	53.95	2,521,501.81	58.23
东方花园项目业主	1,416,217.60	13.95	1,981,029.25	45.21	1,759,598.56	40.63
东方大酒店停车场	579,885.12	5.71	-	-	-	-
贵州遵义东方实业股份有限公司	-	-	36,764.00	0.84	49,217.00	1.14
遵义清华中学食堂	2,141,274.78	21.09	-	-	-	-
礼仪新城5号还房小区	3,184,855.19	31.38	-	-	-	-
西南农产品交易中心	74,442.72	0.73	-	-	-	-
经开区电子产业标准化厂房	515,899.50	5.08	-	-	-	-
正安世纪福园二期	242,951.89	2.39	-	-	-	-
遵义国际商贸电子商务城一期	185,655.15	1.83	-	-	-	-
海通证券物管费	6,339.42	0.06	-	-	-	-



合计	10,152,067.43	100.00	4,381,561.80	100.00	4,330,317.37	100.00
----	---------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

公司的营业收入主要为物业费、停车服务、食堂餐饮服务。目前正加大力度开拓其他项目中。

3、公司最近两年及一期营业成本构成及变动情况

营业成本构成	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
清洁消杀及绿化养护费	542,626.48	8.88	334,685.12	11.15	202,252.07	7.39
公共设施设备维护费	489,402.64	8.01	394,645.26	13.15	264,937.68	9.68
人工费	3,671,633.44	60.13	2,271,722.57	75.70	2,268,419.63	82.93
食堂原材料	1,403,738.40	22.98	-	-	-	-
合计	6,107,400.96	100.00	3,001,052.95	100.00	2,735,609.38	100.00

报告期内，公司提供物业管理服务成本主要组成部分为直接人工、食堂原材料、清洁消杀及绿化养护费以及公共设施设备维护费；2016年1-9月、2015年度与2014年度直接人工成本占比分别为60.13%、75.70%、82.93%；清洁消杀及绿化养护费占比分别为8.88%、11.15%、7.39%；公共设施设备维护费占比分别为8.01%、13.15%、9.68%，公司主要成本为人工费用，符合物业公司行业特点。2016年1-9月公司承包食堂购买原材料支出较大，占比22.98%。

4、公司最近两年及一期利润、毛利率构成及变动情况

业务性质	2016年1-9月		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
主营业务收入	10,152,067.43	6,107,400.96	39.84
其中：物业费	6,835,558.69	3,421,158.36	49.95
停车服务	971,074.93	500,460.30	48.46
学校食堂	2,141,274.78	2,084,698.85	2.64
其他	204,159.03	101,083.45	50.49
合计	10,152,067.43	6,107,400.96	39.84
业务性质	2015年度		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
主营业务收入	4,381,561.80	3,001,052.95	31.51



其中：物业费	3,137,154.80	2,371,282.13	24.41
停车服务	1,166,257.00	629,770.82	46.00
其他	78,150.00	-	100.00
合计	4,381,561.80	3,001,052.95	31.51
业务性质	2014 年度		
	销售收入（元）	销售成本（元）	毛利率（%）
主营业务收入	4,330,317.37	2,735,609.38	36.83
其中：物业费	3,123,588.27	2,214,195.13	29.11
停车服务	1,111,721.00	521,414.25	53.10
其他	95,008.10	-	100.00
合计	4,330,317.37	2,735,609.38	36.83

报告期内，2015 年度、2014 年度毛利率逐步下降，主要系公司收入规模相对稳定，而市场人工成本、设备维护成本不断上升，挤压了公司的利润空间。公司物业费毛利率较停车服务毛利率低，因住宅物业服务所消耗的人力、物力较停车服务更大，且住宅服务物业费单价基本无变化。2016 年 1-9 月公司毛利率有所上升，主要系公司规模扩大，收入快速增长导致。

5、主要费用及变动情况

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度		2014 年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
管理费用	1,817,074.60	441,374.01	6.58	414,138.62
财务费用	-13,295.16	-2,353.18	112.46	-1,107.58
期间费用合计	1,803,779.44	439,020.83	6.29	413,031.04
营业收入	10,152,067.43	4,381,561.80	-	4,330,317.37
管理费用占主营业务收入比重（%）	17.90	10.07	-	9.56
财务费用占主营业务收入比重（%）	-0.13	-0.05	-	-0.03
三项期间费用合计占营业收入之比	17.77	10.02	-	9.54

公司的销售模式属于直销模式，公司通过综合管理部及高级管理人员参加行业会议，或者通过其它渠道拓展业务。公司与房地产开发商、业主或其他委托方



等签订物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。因此，报告期内公司无销售费用。

报告期内，公司管理费用主要为折旧费、管理人员工资薪酬、办公费用及其它费用。其中，管理人员工资薪酬发生金额较大，主要系管理人员工资、福利、工会经费、职工教育经费、社保及补贴等所致。报告期内，管理费用发生相对稳定。公司为体现对核心员工重视，提高其待遇水平使得管理人员工资薪酬增长。公司折旧费、办公费支出较为稳定。

6、重大投资收益

公司报告期内并无重大投资事项发生。

7、非经常性损益情况

单位：元

类别	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益			-5,680.52
除上述各项之外的其他营业外收支净额	15,744.49	-800.00	-900.00
非经常性损益对利润总额的影响的合计	15,744.49	-800.00	-6,580.52
减：所得税影响数	4,815.07	-	-1,420.13
非经常性损益影响数	10,929.42	-800.00	-5,160.39
扣除非经常性损益后的净利润	1,295,672.38	492,545.94	636,200.40
非经常性损益占净利润比例	0.84%	-0.16%	-0.81%

重要的非经常性损益明细如下：

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损失			5,680.52
其中：固定资产处置损失			5,680.52
罚款支出		800.00	900.00
税收滞纳金	3,511.46		
罚没及违约金收入	-17,260.30		



其他	-2,000.00		
合计	-15,744.49	800.00	6,580.52

公司缴纳的罚款支出 900 元为公司未按规定开具发票而受到遵义市地税局国家经济技术开发区税务局（简罚税简罚[2014]1612 号）的罚款处罚；罚款支出 800 元为公司未按规定保管发票，受到遵义市地税局国家经济技术开发区税务局（2014 税简罚[2015]10881 号）的罚款处罚。税收滞纳金系在 2016 年 5 月以前，公司属于营业税纳税人，营业税按照属地征收，因此分别在遵义市国家经济技术开发区与遵义市红花岗区办理税务事项，因国家实行营改增政策，公司办理遵义市国家经济技术开发区的税务注销手续时，清算税款公司缴纳的税收滞纳金。对上述税收处罚事项，遵义市地税局国家经济技术开发区税务局已出具证明，确认上述事项不属于重大违法违规事项。

8、公司及子公司主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

（1）主要税项和税率

税种	计税依据	税率
增值税	服务收入	3%，6%
营业税	服务收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：公司 2014 年 1 月至 2016 年 4 月为营业税纳税人；公司从 2016 年 5 月至 2016 年 10 月执行营业税改征增值税政策，按小规模纳税人 3% 缴纳增值税；自 2016 年 11 月起，按增值税一般纳税人 6% 缴纳增值税。

（2）税收优惠政策

报告期内，公司无税收优惠政策。

（二）报告期内主要资产情况

1、货币资金



单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	9,915.69	4,557.72	202,693.93
银行存款	15,374,025.82	2,083,791.63	924,152.67
合计	15,383,941.51	2,088,349.35	1,126,846.60

2、应收账款

(1) 报告期内公司的应收账款分类披露：

类别	2016年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	6,083,843.52	100.00	503,044.89	8.27	5,580,798.63
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	6,083,843.52	100.00	503,044.89	8.27	5,580,798.63

(续表)

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,482,780.64	100.00	181,120.70	12.21	1,301,659.94
单项金额不重大但单独计	-	-	-	-	-



类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
提坏账准备的应收账款					
合计	1,482,780.64	100.00	181,120.70	12.21	1,301,659.94

(续表)

类别	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	1,441,003.71	100.00	129,706.73	9.00	1,311,296.98
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,441,003.71	100.00	129,706.73	9.00	1,311,296.98

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	5,054,589.36	83.08	252,729.47	5.00
1至2年	587,797.24	9.66	58,779.72	10.00
2至3年	238,265.60	3.92	47,653.12	20.00
3至4年	100,245.77	1.65	50,122.89	50.00
4至5年	45,929.31	0.75	36,743.45	80.00
5年以上	57,016.24	0.94	57,016.24	100.00



账龄	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
合计	6,083,843.52	100.00	503,044.89	16.13

(续表)

账龄	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	933,980.72	62.99	46,699.04	5.00
1至2年	306,923.60	20.70	30,692.36	10.00
2至3年	124,157.77	8.37	24,831.55	20.00
3至4年	53,084.31	3.58	26,542.16	50.00
4至5年	61,393.24	4.14	49,114.59	80.00
5年以上	3,241.00	0.22	3,241.00	100.00
合计	1,482,780.64	100.00	181,120.70	12.21

(续表)

账龄	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	1,127,781.39	78.26	56,389.07	5.00
1至2年	168,650.77	11.70	16,865.08	10.00
2至3年	65,938.31	4.58	13,187.66	20.00
3至4年	68,698.24	4.77	34,349.12	50.00
4至5年	5,096.00	0.35	4,076.80	80.00
5年以上	4,839.00	0.34	4,839.00	100.00
合计	1,441,003.71	100.00	129,706.73	9.00

截至2016年9月30日，1年以内应收账款占比为83.08%，1至2年占比9.66%，应收账款账龄结构合理。



(3) 应收账款变动分析:

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
应收账款净额(元)	5,580,798.63	1,301,659.94	1,311,296.98
营业收入(元)	10,152,067.43	4,381,561.80	4,330,317.37
应收账款净额占营业收入比重(%)	54.97	29.71	30.28
总资产(元)	22,046,939.03	4,655,510.85	3,242,099.69
应收账款净额占总资产比重(%)	25.31	27.96	40.45

报告期内, 2016年1-9月较2015年度、2014年度应收账款净额占营业收入比重较大提升, 系2016年1-9月收入增长较快, 回款滞后造成。2015年度、2014年度应收账款净额占营业收入比重相对稳定。应收账款净额占总资产比重在报告期内逐步下降, 主要是随着公司总资产规模的扩大, 导致占比下降。

(4) 报告期内公司应收账款欠款金额前五名客户情况如下表:

2016年9月30日, 应收账款前五名:

单位	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
遵义市新蒲新区礼仪社区管理服务中心	非关联方	3,280,400.85	1年以内	53.92
东方星园业主	非关联方	1,433,146.39	注1	23.56
东方花园业主	非关联方	533,406.39	注2	8.77
遵义湘江投资建设有限责任公司	非关联方	531,376.49	1年以内	8.73
遵义思达置业投资有限公司	非关联方	163,194.00	1年以内	2.68
合计		5,941,524.12		97.66

注1: 东方星园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内739,599.15元, 1年至2年369,564.32元, 2年至3年163,543.60元, 3年至4年72,454.60元, 4年至5年35,179.86元, 5年以上52,804.86元。



注2: 东方花园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内 297,699.47元, 1年至2年 118,232.92元, 2年至3年 74,722.00元, 3年至4年 27,791.17元, 4年至5年 10,749.45元, 5年以上 4,211.38元。

2015年12月31日, 应收账款前五名:

单位	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
东方花园小区业主	非关联方	446,784.92	注3	30.13
东方星园小区业主	非关联方	1,035,995.72	注4	69.87
合计		1,482,780.64		100.00

注3: 东方花园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内 323,631.92元, 1年至2年 78,562.00元, 2年至3年 29,630.17元, 3年至4年 10,749.45元, 4年至5年 4,211.38元。

注4: 东方星园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内 610,348.80元, 1年至2年 228,361.60元, 2年至3年 94,527.60元, 3年至4年 42,334.86元, 4年至5年 57,181.86元, 5年以上 3,241.00元。

2014年12月31日, 应收账款前五名:

单位	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
东方花园小区业主	非关联方	373,153.00	注5	25.90
东方星园小区业主	非关联方	1,067,850.71	注6	74.10
合计		1,441,003.71		100.00

注5: 东方花园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内 328,562.00元, 1年至2年 29,630.17元, 2年至3年 10,749.45元, 3年至4年 4,211.38元。

注6: 东方星园小区业主物管费账龄明细为: 1年以内 799,219.39元, 1年至2年 139,020.60元, 2年至3年 55,188.86元, 3年至4年 64,486.86元, 4年至5年 5,096.00元, 5年以上 4,839.00元。

截至2016年9月30日, 应收账款余额均是公司未收到的物业服务费形成的。



报告期各期末，应收账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(5) 报告期内，公司应收账款长期未收回款项：

报告期末，公司存在的一年以上长期未收回款项主要是应收业主物业服务费用。

(6) 报告期内或期后有大量冲减的应收款项

报告期无实际核销的应收账款情况。

(7) 应收账款坏账政策分析

账龄	东方物业 (%)	新鸿运 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	20	20
3-4 年 (含 5 年)	50	50
4-5 年 (含 5 年)	80	80
5 年以上	100	100

公司同新鸿运（833440）应收账款坏账政策无重大差异。新鸿运的主营业务主要为住宅、商业物业及其他机构等提供专业物业经营管理服务，因此与公司的业务类似，公司的坏账政策具有可参照性。

3、其他应收款

(1) 报告期内公司其他应收款按种类分类情况

种类	2016 年 9 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-



种类	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	444,832.03	100.00	46,100.95	10.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	444,832.03	100.00	46,100.95	10.36

(续表)

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单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	1,170,760.63	100.00	28,702.86	2.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	1,170,760.63	100.00	28,702.86	2.45

(续表)

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单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	790,996.36	100.00	35,015.38	4.43



种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	790,996.36	100.00	35,015.38	4.43

(2) 报告期内公司其他应收款账龄组合分析如下表:

账龄	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	355,711.43	88.36	17,785.58	5.00
1至2年	20,593.44	5.12	2,059.34	10.00
5年以上	26,256.03	6.52	26,256.03	100.00
合计	402,560.90	100.00	51,100.95	12.69

(续表)

账龄	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	48,936.52	65.08	2,446.83	5.00
5年以上	26,256.03	34.92	26,256.03	100.00
合计	75,192.55	100.00	28,702.86	38.17

(续表)

账龄	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	167,187.03	85.55	8,359.35	5.00
2至3年	2,000.00	1.02	400.00	20.00
5年以上	26,256.03	13.43	26,256.03	100.00



账龄	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
合计	195,443.06	100.00	35,015.38	17.92

(3) 报告期内计提、转回或收回的坏账准备情况

2016年1-9月计提坏账准备金额22,398.09元；2015年度转回坏账准备金额6,312.52元。

(4) 报告期无核销的其他应收款情况

报告期内无实际核销的其他应收款。

(5) 报告期内公司其他应收款欠款前五名情况如下表：

2016年9月30日，其他应收款前五名

单位	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
遵义世纪福元房地产开发有限公司	非关联方	100,000.00	1年以内	22.48	保证金
遵义思达置业投资有限公司	非关联方	50,000.00	1年以内	11.24	保证金
东方星园业主委员会	非关联方	62,278.00	1年以内	14.00	应付暂收款
张义	非关联方	36,799.00	1年以内	8.27	备用金
郭启江	非关联方	24,400.00	1年以内	5.49	备用金
合计		273,477.00		61.48	

2015年12月31日，其他应收款前五名

单位	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
----	--------	---------	----	--------------------	------



单位	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
贵州遵义东方实业股份有限公司	关联方	595,553.30	2-3年	50.87	暂借款
白世明	关联方	250,000.00	1年以内	21.35	备用金
张君亮	关联方	37,514.78	1年以内	3.20	备用金
阮军	关联方	37,500.00	1年以内	3.20	备用金
李昌忠	关联方	37,500.00	1年以内	3.20	备用金
合计		958,068.08		81.82	

2014年12月31日，其他应收款前五名

单位	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
贵州遵义东方实业股份有限公司	关联方	595,553.30	1-2年	75.29	暂借款
业主委员会	非关联方	118,360.00	1年以内	14.96	应收暂付款
代扣代缴社保费用	非关联方	18,315.94	1年以内	2.32	应收暂付款
张义	员工	16,000.00	1年以内	2.02	备用金
星园住户电费	非关联方	15,848.35	5年以上	2.00	应收暂付款
合计		764,077.59		96.59	

截至2016年9月30日，应收遵义世纪福元房地产开发有限公司余额10万元、遵义思达置业投资有限公司余额5万元，系公司提供物业服务缴纳的保证金；应收东方星园业主委员会余额为62,278.00元，系公司与业主委员会关于公共收入分成尚未结算形成的往来款；应收张义余额为36,799.00元，系公司开展业务提供的备用金；应收郭启江余额24,400.00元，系公司员工办理水电缴存业务领取的备用金。



4、预付款项

(1) 报告期内公司预付款项如下表：

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	43,574.71	100.00	-	-	-	-
合计	43,574.71	100.00	-	-	-	-

(2) 报告期内公司预付款项前五名情况如下表：

2016年9月30日，预付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)
北京世标认证中心有限公司	非关联方	18,000.00	1年以内	41.31
昆明企拓企业管理咨询有限公司	非关联方	12,000.00	1年以内	27.54
遵义海特燃气有限公司	非关联方	11,874.70	1年以内	27.25
遵义市柒分半服饰有限公司	非关联方	1,700.00	1年以内	3.90
合计		43,574.70		100.00

报告期内各期末，预付账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

5、存货

(1) 存货构成分析

单位：元

项目	2016年9月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	52,833.00	-	52,833.00
合计	52,833.00	-	52,833.00

报告期内，公司存货主要为遵义清华中学服务中心所采购的食材（干货类）



及低值易耗品等原材料。公司期末余额较小，存货的构成合理，符合公司实际的经营状况。

(2) 存货跌价准备分析

公司期末对存货进行减值测试，未发现存货发生减值的情形，故未计提存货跌价准备。

6、其他流动资产

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预缴税金	188,335.70	1,913.25	1,913.25

7、固定资产

报告期内，公司固定资产及折旧情况如下表：

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、账面原值合计	319,994.00	97,164.00	53,910.00
交通设备	16,320.00	-	-
办公设备	303,674.00	97,164.00	53,910.00
二、累计折旧合计	58,556.06	28,089.35	49,028.65
交通设备	561.67	-	-
办公设备	57,994.39	28,089.35	49,028.65
三、账面净值合计	261,437.94	69,074.65	4,881.35
交通设备	15,758.33	-	-
办公设备	245,679.61	69,074.65	4,881.35
四、减值准备合计	-	-	-
交通设备	-	-	-
办公设备	-	-	-
五、账面价值合计	261,437.94	69,074.65	4,881.35
交通设备	15,758.33	-	-



项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
办公设备	245,679.61	69,074.65	4,881.35

报告期内公司主要提供物业服务，固定资产较少。

8、递延所得税资产

单位：元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	137,286.46	549,145.84	52,455.89	209,823.56	41,180.53	164,722.12

公司在报告期内的递延所得税资产均由资产减值准备产生。

9、主要资产减值准备的计提依据和计提情况

(1) 主要资产减值准备的计提依据

报告期内公司的资产减值准备为对应收账款和其他应收款计提的坏账准备，计提坏账的方式是按信用风险特征组合计提，具体计提方法如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1—2年（含2年）	10	10
2—3年（含3年）	20	20
3—4年（含4年）	50	50
4—5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

(2) 主要资产减值准备的计提情况

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
坏账损失	549,145.84	209,823.56	164,722.11
合计	549,145.84	209,823.56	164,722.11



（三）报告期重大债项情况

1、应付账款

（1）报告期内公司应付账款情况如下表：

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	542,560.60	100.00	51,600.00	100.00	-	-
合计	542,560.60	100.00	51,600.00	100.00	-	-

公司应付账款主要为未付供应商的食堂原材料款。截至2016年9月30日，公司1年以内账龄应付账款占比100%，账龄结构合理。

（2）公司应付账款前五名的债权人情况如下表：

2016年9月30日，应付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）	款项性质
遵义红花岗区运鸿农副产品配送中心	非关联方	105,194.00	1年以内	19.39	食材款
遵义清华中学	关联方	77,736.60	1年以内	14.33	水电费、承包费
红花岗区津城冷冻食品经营部	非关联方	77,315.00	1年以内	14.25	食材款
个体工商户（姚仁义）	非关联方	59,057.00	1年以内	10.88	食材款
红花岗区松桃路言祥土副经营部	非关联方	45,314.00	1年以内	8.35	食材款
合计		364,616.60		67.20	

2015年12月31日，应付账款前五名：



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）	款项性质
重庆市南岸台宏电梯有限责任公司	非关联方	27,000.00	1年以内	52.33	材料款
贵州科奥电梯有限责任公司	非关联方	11,400.00	1年以内	22.09	材料款
遵义通利电梯有限公司	非关联方	13,200.00	1年以内	25.58	材料款
合计		51,600.00		100.00	

2、其他应付款

(1) 报告期内公司其他应付款情况如下表：

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	1,348,337.90	83.57	164,590.88	60.22	275,155.00	69.94
1-2年	210,468.99	13.05	56,500.00	20.67	89,449.00	22.74
2-3年	32,365.00	2.01	26,625.00	9.74	8,990.00	2.29
3-4年	7,040.00	0.44	7,500.00	2.74	7,100.00	1.80
4-5年	1,700.00	0.11	5,600.00	2.05	-	-
5年以上	13,298.40	0.82	12,523.40	4.58	12,723.40	3.23
合计	1,613,210.29	100.00	273,339.28	100.00	393,417.40	100.00

(2) 公司其他应付款前五名的债权人情况如下表：

2016年9月30日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
东方星园业主委员会	非关联方	222,354.75	1年以内	13.78	公共收益分成款
正安世纪福园业主	非关联方	128,400.00	1年以内	7.96	代收的装修垃圾清运费



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
遵义清华中学	关联方	97,974.46	1年以内	6.07	应付暂收款
贵州遵义东方实业股份有限公司	关联方	95,391.34	1年以内	5.81	代垫款
东方花园维修基金	非关联方	60,788.00	1年以内	3.77	应付暂收款
合计		604,908.55		37.49	

2015年12月31日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
业主委员会	非关联方	83,357.00	1年以内	30.50	应付暂收款
花园装修垃圾清运费	非关联方	47,560.00	3年以内	17.40	维护费
马定刚（防水维护工程）	非关联方	37,277.00	1年以内	13.64	维护费
花园出入证	非关联方	19,005.00	3年以内	6.95	保证金
鸿通超市	非关联方	10,000.00	1-2年	3.66	保证金
合计		197,199.00		72.15	

2014年12月31日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
公共设施维修资金	非关联方	100,000.00	1年以内	25.42	材料款
花园装修垃圾清运费	非关联方	88,220.00	2年以内	22.42	维护费
花园出入证	非关联方	17,525.00	3年以内	4.45	应付暂收款
鸿通超市	非关联方	10,000.00	1年以内	2.54	保证金



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
红枫叶装饰公司	非关联方	5,000.00	1年以内	1.27	保证金
合计		220,745.00		56.10	

3、预收账款

(1) 报告期内公司预收账款情况如下表：

账龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	3,546,539.97	100.00	1,519,080.69	100.00	735,528.56	100.00
合计	3,546,539.97	100.00	1,519,080.69	100.00	735,528.56	100.00

(2) 公司预收账款前五名债权人情况如下表：

2016年9月30日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
遵义清华中学餐食费	非关联方	2,417,526.13	1年以内	68.14	餐费
正安世纪福园物管费	非关联方	355,928.96	1年以内	10.03	服务费
东方花园物业费	非关联方	278,951.63	1年以内	7.86	服务费
东方星园物业费	非关联方	220,755.55	1年以内	6.22	服务费
东方星园停车费	非关联方	155,649.42	1年以内	4.39	服务费
合计		3,428,811.69		96.64	

2015年12月31日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
东方星园物管费	非关联方	658,527.25	1年以内	43.35	服务费



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
东方花园物管费	非关联方	445,233.64	1年以内	29.31	服务费
东方星园停车费	非关联方	220,690.00	1年以内	14.53	服务费
东方花园停车费	非关联方	128,323.14	1年以内	8.45	服务费
遵义市领先媒体广告有限责任公司	非关联方	25,666.66	1年以内	1.69	服务费
合计		1,478,440.69		97.33	

2014年12月31日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
东方星园物管费	非关联方	336,762.25	1年以内	45.79	服务费
东方花园物管费	非关联方	230,068.64	1年以内	31.28	服务费
东方花园停车费	非关联方	57,730.00	1年以内	7.85	服务费
东方星园停车费	非关联方	54,356.00	1年以内	7.39	服务费
可视对讲机管理费	非关联方	30,720.00	1年以内	4.18	服务费
合计		709,636.89		96.49	

4、应交税费

单位：元

税费项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	274,784.41	-	-
营业税	-	74,548.77	43,505.88
城市维护建设税	11,818.26	17,076.86	14,913.85
教育费附加	5,499.02	7,430.28	6,499.02
地方教育附加	2,735.28	1,286.82	818.06
企业所得税	810,690.45	335,006.79	156,734.78
价格调节基金		1,314.39	870.11
代扣代缴个人所得税	58.71		



税费项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
合计	1,105,586.13	436,663.91	223,341.70

5、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
短期薪酬	406,918.87	2,096,200.28	2,345,297.15	157,822.00
离职后福利-设定提存计划	2,265.60	386,678.60	388,944.20	-
合计	409,184.47	2,482,878.88	2,734,241.35	157,822.00

(续表)

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
短期薪酬	157,822.00	2,574,780.03	2,581,511.03	151,091.00
离职后福利-设定提存计划	-	369,320.38	369,320.38	-
合计	157,822.00	2,944,100.41	2,950,831.41	151,091.00

(续表)

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
短期薪酬	151,091.00	3,965,864.75	3,508,140.45	608,815.30
离职后福利-设定提存计划	-	404,262.90	404,262.90	-
合计	151,091.00	4,370,127.65	3,912,403.35	608,815.30

报告期内，公司应付职工薪酬发生额随着公司业务规模的扩大逐年增加。

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
----	-----------	------	------	-------------



项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	406,918.87	1,943,992.60	2,193,089.47	157,822.00
(2) 职工福利费	-	5,135.00	5,135.00	-
(3) 社会保险费	-	143,952.68	143,952.68	-
其中：医疗保险费	-	137,340.38	137,340.38	-
工伤保险费	-	6,612.30	6,612.30	-
生育保险费	-	-	-	-
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	3,120.00	3,120.00	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	406,918.87	2,096,200.28	2,345,297.15	157,822.00

(续表)

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	157,822.00	2,371,137.85	2,377,868.85	151,091.00
(2) 职工福利费	-	7,900.00	7,900.00	-
(3) 社会保险费	-	187,813.68	187,813.41	-
其中：医疗保险费	-	172,445.28	172,445.28	-
工伤保险费	-	15,368.40	15,368.40	-
生育保险费	-	-	-	-
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	7,928.50	7,928.50	-
(6) 其他	-	-	-	-



合计	157,822.00	2,574,780.03	2,581,511.03	151,091.00
----	------------	--------------	--------------	------------

(续表)

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	151,091.00	3,331,612.20	2,873,887.90	608,815.30
(2) 职工福利费	-	13,750.00	13,750.00	-
(3) 社会保险费	-	256,396.60	256,396.60	-
其中：医疗保险费	-	237,105.90	237,105.90	-
工伤保险费	-	17,316.70	17,316.70	-
生育保险费	-	1,974.00	1,974.00	-
(4) 住房公积金	-	-	-	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 其他	-	19,760.00	19,760.00	-
合计	151,091.00	3,965,864.75	3,508,140.45	608,815.30

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险	-	354,908.40	354,908.40	-
失业保险费	2,265.60	31,770.20	34,035.80	-
合计	2,265.60	386,678.60	388,944.20	-

(续表)

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	-	344,253.08	344,253.08	-
失业保险费	-	25,067.30	25,067.30	-
合计	-	369,320.38	369,320.38	-

(续表)

项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
----	-----------	------	------	------------



项目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
基本养老保险	-	380,959.40	380,959.40	-
失业保险费	-	23,303.50	23,303.50	-
合计	-	404,262.90	404,262.90	-

(四) 报告期股东权益情况

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
股本（实收资本）	10,100,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	3,325,164.65	-	-
盈余公积	120,506.21	112,278.59	63,104.00
未分配利润	1,084,555.88	1,611,457.38	1,168,886.03
合计	14,630,226.74	2,223,735.97	1,731,990.03

2016年4月29日，经股东会决议通过，同意贵州恒运泰企业管理服务中心向本公司投资650万元人民币，其中500万元计入实收资本，150万元计入资本公积，公司注册资本由510万元人民币增加至1010万元人民币，此次出资经贵州求实会计师事务所审验并出具黔求实会验字[2016]005号《验资报告》。

东方物业于2016年7月13日整体变更成股份公司，以截至2016年5月31日止的账面净资产13,425,164.65元，折合股份总数1,010万股，每股面值1元，计入股本，超过折股部分的净资产3,325,164.65元作为资本公积。

七、关联方、关联方关系及关联交易

(一) 主要关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则》中有关关联方的认定标准，截至本公开转让说明书签署日，公司的关联方及关联关系情况如下：

1、关联自然人

公司的关联自然人包括：



- (1) 直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人；
- (2) 公司的董事、监事及其他高级管理人员；
- (3) 控股母公司的董事、监事及其他高级管理人员；
- (4) 本条 (1)、(2) 所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、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；
- (5) 公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能造成公司对其利益倾斜的自然人。

2、关联法人

公司的关联法人包括：

- (1) 直接或间接地控制公司的法人；
- (2) 由前项所述法人直接或间接控制的除公司及其控股子公司以外的法人；
- (3) 第 1 条所列的关联自然人直接或间接控制的、或担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人；
- (4) 持有公司 5% 以上股份的法人；
- (5) 公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能造成公司对其利益倾斜的法人。

3、关联方和关联方关系

根据上述关联方确认标准，报告期内关联方及关联方关系如下：

- (1) 存在控制关系的关联方

关联方名称/姓名	与本公司关系	直接持股比例 (%)	备注
白世明	控股股东及实际控制人、董事长、总经理	39.31	担任恒运泰执行合伙事务的普通合伙人

- (2) 持股 5% 以上的股东



序号	关联方名称/姓名	与本公司关系	持股数量（股）
1	恒运泰	公司股东、实际控制人控制的合伙企业	5,000,000

(3) 公司董事、监事、高级管理人员

序号	关联方名称/姓名	关联关系
1	白世明	董事长、总经理
2	胥思寅	董事、副总经理
3	祝怀敏	董事、副总经理、财务负责人
4	王渝	董事
5	江斌	董事、副总经理
6	张君亮	董事
7	李永淮	董事
8	张志进	监事会主席
9	庹霞章	监事
10	郭超	监事
11	邓宗彬	副总经理

(4) 公司股东、董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与本公司关系
1	遵义东方商业广场有限责任公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
2	贵州恒运泰企业管理服务中心(有限合伙)	控股股东、实际控制人控制的其他企业
3	贵州遵义东方实业股份有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
4	贵州中航航空零部件科技有限公司	控股股东、实际控制人控制的其他企业
5	遵义东方大酒店有限责任公司	监事庹霞章配偶实际控制的企业

(5) 其他关联方

序号	关联方名称/姓名	与本公司关系
1	遵义东方装饰有限责任公司	控股股东、实际控制人参股的企业
2	遵义清华中学	控股股东、实际控制人控制的非企业法人



3	贵定恒升村镇银行股份有限公司	董事、高级管理人员担任董事的企业
4	李碧敏	一年内曾持股 5%以上的股东
5	白远华	有限公司执行董事
6	李昌忠	有限公司监事
7	阮 军	一年内曾持股 5%以上的股东

(二) 关联交易

1、经常性关联交易

(1) 关联承包情况

出包方名称	承包方名称	承包资产类型	承包收益定价依据	本期确认的承包支出(元)
贵州遵义东方实业股份有限公司	东方物业	酒店停车场	协商定价	45,000.00
遵义清华中学	东方物业	学校食堂	协商定价	50,000.00

公司与贵州遵义东方实业股份有限公司签订承包经营协议,承包贵州遵义东方实业股份有限公司位于遵义市中华南路丁字口东方大酒店地下停车场,承包期限自 2016 年 1 月至 2020 年 12 月,公司每月支付承包费 5,000.00 元。

公司于 2016 年 4 月 27 日与遵义清华中学签订合同,承包遵义清华中学食堂的经营,承包期限自 2016 年 5 月至 2019 年 4 月,公司向遵义清华中学每年缴纳承包金 12 万元。

(2) 关联租赁情况

关联方	租赁资产种类	租赁费定价依据	确认的租赁费
			2016 年 1-9 月(元)
东方实业	房产	市场价	87,200.00

公司为东方星园小区及东方花园小区提供物业服务,公司提供物业服务小区内的办公物业由开发商免费提供,即 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-4 月,公司无偿使用小区内物业办公。2016 年 5 月起,公司租赁了关联方贵州遵义东方实业股份有限公司房产作为办公地点,租赁期限为 2016 年 5 月至 2017 年 4 月,



租赁价格为参照同一办公楼内对非关联方的租赁价格制定。

2、偶发性关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	定价方式	2015 年度		2014 年度	
			金额	占同类交易金额比例(%)	金额	占同类交易金额比例(%)
东方实业	未售房屋物业管理	协议价	36,764.00	0.84	49,217.00	1.14

报告期内，公司为关联方东方实业提供未销售的空置房物业服务。由于东方花园尚未成立业主委员会，按照国家法律法规的相关规定，在业主委员会成立之前，物业公司由开发商选聘，因此东方花园物业服务由东方实业委托东方物业提供。根据双方签订的物业服务协议，东方物业向业主房屋及开发商拥有的未售空置房收取物业费。

(2) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	胥思寅	0.30	-	25,000.00	-	-	-
其他应收款	东方实业	20,000.00	-	595,553.30	-	595,553.30	-
其他应收款	张君亮	770.83	-	37,514.78	-	-	-
其他应收款	白世明	-	-	250,000.00	-	-	-
其他应收款	白远华	-	-	37,500.00	-	-	-
其他应收款	阮军	-	-	37,500.00	-	-	-
其他应收款	李昌忠	-	-	37,500.00	-	-	-
其他应收款	李碧敏	-	-	25,000.00	-	-	-
其他应收款	祝怀敏	-	-	25,000.00	-	-	-
其他应收款	鹿霞章	-	-	25,000.00	-	-	-
其他应收款	张志进	15,500.00	-	-	-	-	-



项目名称	关联方	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	邓宗彬	6,000.00	-	-	-	-	-

截至本公开转让说明书签署日，应收东方实业余额为 20,000.00 元，系公司承包酒店停车场缴纳的保证金。其余人员期末余额为领取的备用金。

(3) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数		
		2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	东方实业	95,391.34	-	-
其他应付款	遵义清华中学	97,974.46	-	-

(4) 关联方资金拆借明细

2016年1-9月				
关联方	2016年1月1日	本期拆出	本期归还	2016年9月30日
东方实业	595,553.30	20,000.00	595,553.30	20,000.00
白世明	250,000.00	200,000.00	450,000.00	-
白远华	37,500.00	30,000.00	67,500.00	-
张君亮	37,514.78	32,756.05	69,500.00	770.83
阮军	37,500.00	30,000.00	67,500.00	-
李昌忠	37,500.00	32,000.00	69,500.00	-
李碧敏	25,000.00	20,000.00	45,000.00	-
胥思寅	25,000.00	25,000.00	50,000.00	-
祝怀敏	25,000.00	20,000.00	45,000.00	-
虞霞章	25,000.00	20,000.00	45,000.00	-
江斌	-	2,000.00	2,000.00	-
张志进	-	43,500.00	28,000.00	15,500.00
邓宗彬	-	6,000.00	-	6,000.00
合计	1,095,568.08	481,256.05	1,534,553.30	42,270.83



(续表)

2015 年度				
关联方	2015 年 1 月 1 日	本期拆出	本期归还	2015 年 12 月 31 日
东方实业	595,553.30	-	-	595,553.30
白世明	-	250,000.00	-	250,000.00
白远华	-	37,500.00	-	37,500.00
张君亮	-	37,514.78	-	37,514.78
阮军	-	37,500.00	-	37,500.00
李昌忠	-	37,500.00	-	37,500.00
李碧敏	-	25,000.00	-	25,000.00
胥思寅	-	25,000.00	-	25,000.00
祝怀敏	-	25,000.00	-	25,000.00
虞霞章	-	25,000.00	-	25,000.00
合计	595,553.30	500,014.78	-	1,095,568.08

(续表)

2014 年度				
关联方	2014 年 1 月 1 日	本期拆出	本期归还	2014 年 12 月 31 日
东方实业	873,953.30	54,640.00	333,040.00	595,553.30
合计	873,953.30	54,640.00	333,040.00	595,553.30

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

资金拆借中，除东方实业与白世明外，其他均为员工临时支取的备用金。因公司与关联方资金拆借未约定具体还款期限，公司按照 1 年期同期银行贷款基准利率（2014 年末 5.6%，2015 年末 4.6% 及 2016 年 6 月 30 日 4.6%）对实际控制人及其控制的企业拆借资金进行测算，公司利润总额影响如下：

单位：元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
拆出资金损失的利息	9,723.86	37,937.12	33,350.98
当期利润总额	1,826,968.43	658,742.59	746,870.26



项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
占当期利润总额的比例 (%)	0.53	5.76	4.47

报告期内，公司未向关联方收取资金占用费，导致2016年1-9月、2015年及2014年分别影响利润总额0.97万元，3.79万元及3.34万元，绝对金额及占当期利润总额比例均较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。截至本公开转让说明书签署日，所有资金拆借款已全部还清。

报告期内，公司存在为贵州遵义东方实业股份有限公司未售房屋进行物业管理事项，2014年度、2015年度交易金额占当期收入分别为1.14%、0.84%，对公司收入不构成重大影响，双方定价参照同行业物业公司制定，定价公允。公司承包东方大酒店停车场，采用成本加成的方法定价公允，且公司发挥自身物业管理优势，通过运营停车场管理项目，产生了一定的利润，并丰富了公司收入来源，有助于公司发展。公司租赁东方实业大厦11层共568平方米场所作为办公用房，租金参照第三方租赁价格制定，交易价格公允，有利于公司发展。

综上所述，报告期内关联交易对公司财务状况和经营成果影响较小，公司关联交易已履行了必要的审批程序，并进行了规范。截至本公开转让说明书签署日，不存在对公司经营产生不利影响的关联交易。

4、公司关于关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

2016年7月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于确认贵州东方科技物业服务股份有限公司最近二年一期关联交易真实性及公允性的议案》，对报告期内的关联交易的真实性和公允性进行了确认，确认上述关联交易未损害公司利益。股份公司成立后，制订了《关联交易管理制度》，对之后发生的关联交易进行规范。

公司控股股东、实际控制人白世明出具了《规范关联交易承诺函》，承诺将尽可能避免与公司之间的关联交易，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等规定，履行相应的决策程序。

5、公司减少和规范关联交易的具体安排

为规范公司与关联方的关联交易，保证关联交易符合公开、公平、公正的原



则，避免关联方占用或转移公司资源，公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司按照《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等有关法律、法规、规章及其他规范性文件的相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等其他内部管理制度，明确规定了关联交易决策程序，关联交易回避制度与措施、关联交易决策权限、关联交易定价等事项作出明确规定，以确保关联交易的公允。

公司已采取积极有效措施，防止因关联交易可能对公司或其股东造成不利影响。

6、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在主要客户和供应商中占有权益情况的说明

公司承包的停车场归东方实业所有，东方实业是实际控制人控制的其他企业。遵义清华中学食堂是关联方东方实业实际控制的非法人企业，东方星园与东方花园小区是关联方东方实业开发形成，上述项目来源依赖于关联方，但公司收入并未依赖关联方。除此之外，在主要客户和供应商中公司不存在其他关联关系。

除上述事项外，截至本说明书出具之日，公司的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东不存在在主要客户和供应商中占有权益的情况。

八、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

无。

（二）或有事项

无。

（三）其他重要事项



无。

九、报告期内的资产评估情况

2016年6月23日，天源资产评估有限公司出具了天源评报字[2016]第0209号《资产评估报告》，确认截至2016年5月31日，有限公司净资产评估价值为1,343.52万元。

十、股利分配情况

（一）公司股利分配政策

《公司章程》对股利分配政策规定如下：

“第一百四十四条 公司分配当年税后利润时，提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

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

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

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

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司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。公司应重视投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。公司将根据实际盈利状况和现金流量状况，可以采取现金、送股和转增资本等方式，可以进行中期现金分红。

第一百四十六条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。



第一百四十七条 公司可以采取现金或者股票方式分配股利。”

（二）最近两年一期股利分配情况

截止本公开转让说明书签署日，公司最近两年一期未进行股利分配。

（三）公司股票公开转让后股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与现行的股利分配政策相同。公司股票公开转让后将严格按照《公司章程》规定股利分配政策执行。

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

报告期内，公司无子公司或纳入合并报表的其他企业。

十二、风险因素及自我评估

（一）公司治理风险

在有限公司期间，公司治理不尽完善，内部控制基础较为薄弱。股份公司成立后，公司建立了较为健全的治理机构、三会议事规则及具体业务制度，公司内部环境得到优化，内部控制制度得到完善。但是，由于股份公司成立至今运营时间较短，公司管理层的规范意识还需进一步提高，对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉，此外内部控制制度尚未在实际经营活动中经过充分的检验，治理结构和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善。因此股份公司设立初期，公司仍存在一定公司治理和内部控制风险。

风险应对：公司组织相关人员不断深化公司治理理念、加强学习、提高规范运作意识，以保证公司运作规范、治理有序，促进公司持续、稳定、健康发展。

（二）对关联方依赖的风险

报告期内，公司所管理的物业项目部分来自于关联方所开发的项目，该部分物业管理合同是基于关联方房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展对关联方依赖程度较大。

风险应对：公司自2016年开始已签约遵义经开区电子产业标准化厂房42.00万平方米，正安县“东升凤栖尚城”44.90万平方米、遵义国际商贸城下属的电



子商务城16.24万平方米及礼仪新城5号小区53.23万平方米等多个非关联方物业管理项目。公司正在不断加强市场拓展，提高公司经营规模。

（三）核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。

风险应对：公司将持续加强管理，为核心员工创造成长空间，提供有竞争力的薪酬待遇，增强员工的归属感、认同感。

（四）营运管理的风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

风险应对：公司为适应发展需要，已建立了完整的质量管理体系，规范公司的物业服务，提升管理能力。

（五）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

风险应对：公司在提升服务的同时，不断完善物业费收取制度。公司采用上门提醒、短信发送、发律师函、诉讼等方式，提高物业费收缴率。公司物业费收缴率超过当地平均水平。

（六）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以



规范日常业务中的现金收付行为，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

风险应对：公司建立了完善的物业费现金管理制度，并要求收银员及时缴存，公司财务人员定期对银行现金缴款单与物业收据进行比对，加强现金管理。

（七）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款余额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至2016年9月30日，公司应收账款净额为5,580,798.63元，占当期营业收入比例为54.97%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

风险应对：公司将持续加强应收物业费管理，制定了物业费收取制度，将收款责任落实到具体工作人员，不断提升服务质量的同时，提高物业费用收缴率。

（八）经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2016年1-9月、2015年度、2014年度，公司营业收入分别10,152,067.43元、4,381,561.80元和4,330,317.37元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

风险应对：公司积极拓展物业服务项目，截至本公开转让说明书签署书，公司已签约管理面积已达260.88万平方米，成为当地最大的物业服务企业之一。公司将持续加强业务拓展，提升业务规模，增强自身的抗风险能力

（九）新业务拓展风险

建立在传统的物业服务体系的基础上，公司拟开展“互联网+社区”的新业务模式，筹建以移动互联网技术为主要特征的“社区O2O”模式，并积极拓展开发各种与社区服务相关的全新的业务板块，最终成为以物业管理为依托，以移动



互联技术为工具,充分利用社区各类资源解决社区居民需求的“社区综合运营商”。但新业务的拓展对公司的管理、技术均提出了较高的要求,如果公司的人员素质、组织结构、管理能力等不能迅速满足发展新业务的要求,公司可能会面临因业务模式改变带来的经营风险。

风险应对:公司按照市场发展的需求,公司将充实新业务所需的人力、物力,结合互联网,提升服务品质,为客户创造舒适的居住、办公环境。

(十) 超越资质经营的风险

公司现持有物业二级资质,但公司报告期内签订的“经开区电子产业标准化厂房”、“西南农产品交易中心”与“礼仪新城5号”物业管理合同存在超过《物业服务企业资质管理办法》第八条第2款规定“二级资质物业服务企业可以承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务”的情形,存在因超越资质经营而受相关监管部门处罚的风险。

风险应对:截至公开转让说明书签署日,公司未因上述事项而受到相关监管部门的行政处罚。目前公司已符合《物业服务企业资质管理办法》第五条规定的一级资质的申请条件,公司正在积极申办。公司一级资质申报材料已报到至国家住房和城乡建设部,正在审批中,待公司物业管理企业一级资质证书企业资质证书办理完毕后,公司可依法承接各类物业管理项目。

公司已取得遵义市住房和城乡建设局出具的《证明》,证明公司不存在因违反相关法律法规而被处罚的情形;控股股东白世明亦出具承诺书,承诺承担相关法律责任。但公司仍然存在因超越资质经营而受相关监管部门处罚的风险,从而对公司经营造成不利影响。



第五节 有关声明

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、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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

白世明

胥思寅

祝怀敏

江斌

张君亮

王渝

李永淮

全体监事签字：

张志进

庾霞章

郭超

全体高级管理人员签字：

白世明

邓宗彬

江斌

祝怀敏

胥思寅

贵州东方科技物业服务股份有限公司

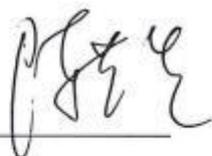
2016 年 12 月 9 日



主办券商声明

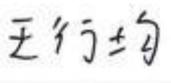
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



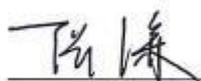
陈共炎

项目负责人：



王行均

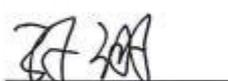
项目组成员



张谦



彭奕洪



孙翊



律师事务所声明

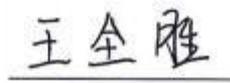
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：


霍 玺

经办律师：


张发艳

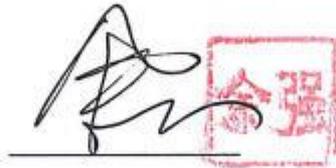

王全胜


广东德纳（重庆）律师事务所
2016 年 12 月 9 日

会计师事务所声明

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

会计师事务所负责人：

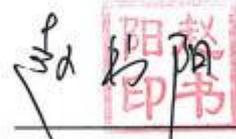


余 强

经办会计师：



唐小琴



赵书阳

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2016 年 12 月 9 日



资产评估机构声明

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

资产评估机构负责人：



经办注册资产评估师：



2016 年 12 月 9 日

第六节 附件

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

（正文完）

