

证券代码：835345

证券简称：泓升股份

主办券商：东海证券

北京泓升投资股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国中小企业股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 不存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司本年度财务报告进行了审计，并且出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董事会秘书（信息披露事务负责人）：张凤香

电话：010-62199736

电子信箱：hongshenggufen@163.com

办公地址：北京市大兴区庞各庄镇北顿堡北侧 1-7 号

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2016年	2015年	增减比例
总资产	167,414,048.88	134,499,747.65	24.47%
归属于挂牌公司股东的净资产	54,810,078.59	43,228,709.11	26.79%
营业收入	183,623,085.77	144,363,779.66	27.19%
归属于挂牌公司股东的净利润	11,581,369.48	10,796,565.40	7.27%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,035,345.04	5,639,705.41	77.94%

经营活动产生的现金流量净额	19,136,609.96	32,779,523.23	-41.62%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	23.63%	20.83%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	20.47%	10.88%	-
基本每股收益（元/股）	0.39	0.37	5.41%
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.37	5.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.83	1.44	27.08%

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数			10,000,000	10,000,000	33.33%
	其中：控股股东、实际控制人			5,500,000	5,500,000	18.33%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	30,000,000	100.00%	-10,000,000	20,000,000	66.67%
	其中：控股股东、实际控制人	16,500,000	55.00%	-5,500,000	11,000,000	36.67%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		30,000,000	100.00%		30,000,000	100.00%
普通股股东人数		2				

注：“核心员工”按《非上市公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

2.3 前 10 名股东持股情况表

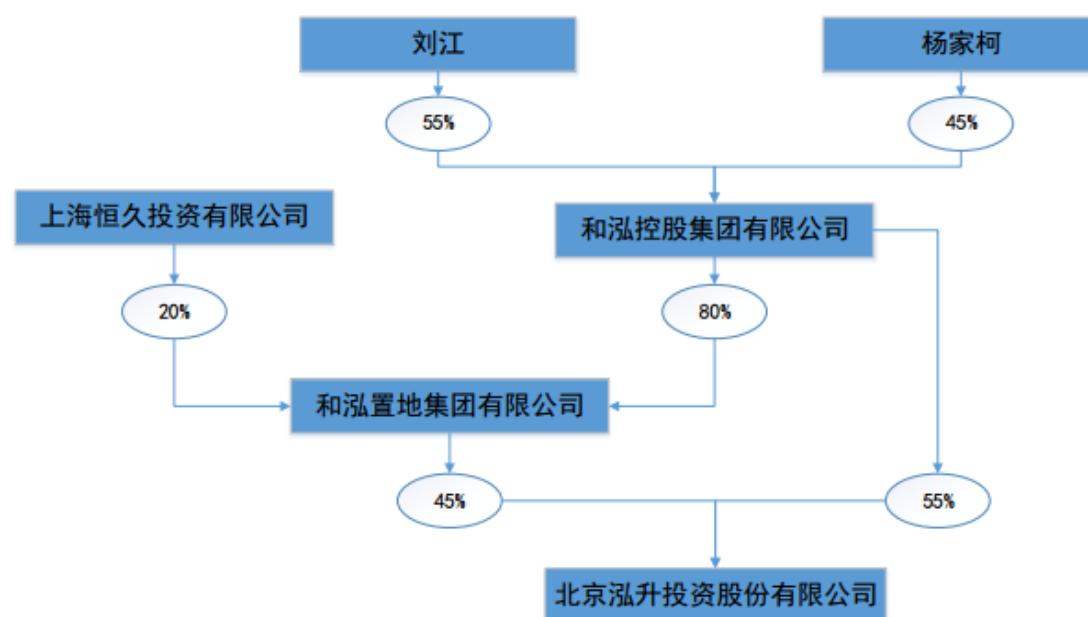
单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	和泓控股集团 有限公司	16,500,000		16,500,000	55%	11,000,000	5,500,000
2	和泓置地集团 有限公司	13,500,000		13,500,000	45%	9,000,000	4,500,000
合计		30,000,000	-	30,000,000	100%	20,000,000	10,000,000

前十名股东间相互关系说明：

和泓控股集团有限公司与和泓置地集团有限公司为母子公司，和泓控股集团有限公司持有和泓置地集团有限公司 80%的股权。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

3.1 商业模式

3.1.1 服务模式

泓升股份作为物业管理企业，立足于中高档及普通物业住宅小区，通过与房地产开发商、业主委员会签订前期物业管理合同或物业管理服务合同，提供包括基础物业管理、绿化、电梯、保安、保洁、消防设备等一站式服务。公司一般采取包干式物业服务收费模式，双方事先约定和承诺物业服务费标准，即包干的具体额度，收取的物业费超过公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。在管小区中，公司与开发商签订的合同多为前期物业服务合同类型。该合同无固定期限，但当业主大会成立，其与物业管理企业签订《物业服务合同》且生效时，前期物业服务合同中止。根据《物业管理条例》第二十一条“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。”第二十六条“前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”目前在管小区，仅西山枫林、魏公村干休所与业主签订了物业服务合同，其他在管项目业主大会尚未成立。但从行业整体情况了解，一般不会出现小区业主大会一经成立即更换物业公司的情况，泓升股份在管项目均达到了合同所要求的物业管理服务质量，业主满意度处于行业较高水平，在管小区也多次获得各种荣誉称号，未曾出现被更换的情况。

3.1.2 采购模式：

公司对涉及专业资质的如电梯、绿化、保安、保洁等服务进行外包，各项目部主管人员根据实际工作需要提起请求，经总经理审核通过后由高层组建采购小组选聘服务供方，通过内部推荐、网络资源、介绍、发布招标公告等方式选择合格供方，高级专业经理组织采购小组，通过招标、议标、业绩考察、商业洽谈等方式进行选择。由高级专业经理负责对供方的业务进行监督、检查、指导。对物资的采购由各部门上报月度采购计划，公司采购部门通过合格供应商进行集中采购。

3.1.3 盈利模式：

公司作为一家物业管理企业，通过向业主或使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费的收入根据

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服务费、车位管理费、维修费用等形成公司的收入，公司采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出形成公司的成本，差额构成公司的盈利。

3.2 报告期内经营情况回顾

报告期内，在物业行业激烈的市场竞争环境中，公司积极开拓市场，成功接管庐师山庄、西现代城及金和温州城物业管理项目。

报告期内公司实现营业收入 183,623,085.77 元，较上年同比增长了 27.19%；净利润 11,581,369.48 元，较上年同比增长了 7.27%，经营业绩稳步的提升。

报告期内，公司与互联网相结合，在物业管理本质不变的前提下开拓物业管理新模式，以基础服务为土壤打造智慧社区，植入互联网管理模式。公司坚持积极拥抱互联网，在提升服务品质的同时，降低管理成本，提升员工收入，以期运用好互联网思维，落实好各项工作，构建物业服务新形态，力争打造物业服务+互联网的新模式。

在人才培养与引进方面，为了加快公司人才梯队建设，提升公司竞争实力，不拘一格引进人才，严格落实培训计划。已在高校开展校园招聘工作，招聘和选拔适合公司发展需要的各类人才，并予以有针对性的培养，建立内部人才梯队。公司人力资源部组织开展编制 2016 年度培训计划，并要求各城市物业公司严格依据培训计划落实执行。对培训计划执行情况进行了检查，针对检查结果形成书面报告，下发各城市公司要求限期整改。

在安全管理方面，报告期内各项目严密防控，措施到位，不仅完善电子巡更、门禁、监控系统等设施，而且针对园区的重点部位进行了重点监控，并加大了园区巡视力度，确保对巡视范围的有效控制。同时配合各地政府部门，实行群防群治，对存在的安全隐患及时进行整改，确保了小区安全，在 2016 年北京“720”特大暴雨时，和泓人用自己最大力量，与暴雨对抗，守护和泓千家万户业主温馨的家园，在全员的共同努力下，各项目全年未发生安全事故。

3.3 外部环境的分析

我国物业管理行业属于“政府导向型”服务行业，随着《关于放开部分服务价格意见的通知》的颁布，物业管理行业迎来了政策契机，将使得物业服务行业创造出更多的服务管理模式、提升服务质量。伴随着移动互联网技术以及资本市场的不断发展，

物业管理企业的社区管理和服务模式将迎来巨大变革，物业管理行业进入新的发展阶段。

随着国家政策法规日臻完善、市场规模不断扩大，物业行业的发展迎来了广阔的空间。但是机遇与挑战是共存的，成本的不断上涨使得净利润率呈下滑趋势对企业生存和发展带来巨大压力，影响行业盈利能力。从业人员素质整体不高也限制了行业的发展。行业集中度不高、行业发展地域性差异较大是未来物业管理行业发展的契机与挑战。

3.4 竞争优势分析

泓升股份不断汲取时代先进思维、探索物业管理的更高价值、尝试管理与服务的变革，旨在摆脱沉重的传统服务模式的枷锁，根据客户的需求，量身定制服务，提升泓升股份在社会上的认可度和口碑。近几年，泓升股份借鉴互联网+模式，多次尝试管理革新，将物业服务从线下搬到线上，努力让业主体验到更方便、更快捷、更人性化的服务，并取得了一定成效。

1、资质优势

泓升股份拥有一级物业资质公司一家，获得二级物业资质公司一家，三级物业资质公司六家。在管项目多次获得“优秀住宅管理小区”、“首都绿化美化花园式单位”、“物业管理规范化服务活动优秀集体”、“物业管理示范住宅小区”、“消防安全管理先进单位”、“特种设备管理先进单位”等省市级荣誉称号。其中北京为中国物业管理协会常务理事单位，北京物业管理行业协会会员单位以及《中国物业管理》杂志协办单位，在2016年度物业管理综合实力百强排名中，北京和泓物业位列第六十八位。

2、科学管理优势

庞大的人员队伍和繁重的人力成本一直是影响物业企业发展的阻力，泓升股份对人员、业务进行整合，在保证服务质量的前提下，打破常规和行业惯例，重新进行岗位定位和职能分配，降低了人员成本，提高了合作供方的单体贡献率，减少了管理难度，员工的个人收益也相应增加了，可谓一举多得。同时泓升股份提出了向信息化、智能化管理转型的发展方向，引入OA办公系统、“社区半径”物业管理软件、微信公众平台、园区联网监控、移动办公平台等，逐步向信息化管理迈进，管理效率得到大幅提升。

3、技术优势

泓升股份采用科技手段代替传统人力的手段，小区使用智能管理设备，停车道闸系统、园区联网监控系统、电梯刷卡系统的实施，将公司内部管理和园区物业服务变得更便捷、更高效，通过信息技术、智能设备投入来减少人力安排，降低管理成本。2014 年，泓升股份创建了“社区半径”服务平台，并且在北京交大嘉园试运行成功，效果良好，目前在泓升股份各项目进行全面推广，“社区半径”将物业服务与互联网接轨，实现 O2O 的落地，使业主的需求更能得到全方面的满足。

4、规模优势

泓升股份目前在北京、天津、重庆、成都、贵阳、沈阳、唐山、三亚、长沙、哈尔滨等多个城市拥有在管项目 36 个，管理面积达 652.51 万平米。目前国内市场上物业管理行业基本情况是管理规模小，相对于整体市场水平来说，泓升股份有很大的规模优势，可以发挥规模优势以减少成本，增加利润率。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 公司本年度内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

4.3 与上年度财务报告相比，公司财务报表合并范围未发生变化的。

4.4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

北京泓升投资股份有限公司

董事会

2017 年 4 月 20 日