

西安雅荷易生活科技股份有限公司

Xi'an Yahe Easy Life Technology Co., Ltd.



公开转让说明书

推荐主办券商

西部证券股份有限公司



二零一五年十月

声 明

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

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

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

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人徐束萍女士合计持有公司 99.00%的股份，徐束萍女士担任公司董事长，在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

二、核心业务人员流失的风险

物业管理行业为劳动密集型行业，业务经验丰富、专业技能扎实的业务人员是企业核心竞争力之一。出于对福利待遇、工作环境等因素的考虑，行业内从业人员流动性较高，公司核心业务人员从业经验丰富，具有国家认证的相关从业人员资格证，如果公司核心业务人员流失，会对企业带来一定的不利影响。

三、劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面临人力成本不断上升的压力，2013年度、2014年度、2015年1-6月人工成本占营业成本的比例分别为82.91%、83.29%、81.10%，人力成本占比较大，劳动力成本波动将会对公司的盈利水平造成严重影响。

四、代收代缴业务产生的风险

报告期内，公司存在代收水、电、暖气费的业务，公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司其他应收款余额分别为12,584,499.54元、9,544,093.51元、9,210,154.28元，主要为应收业主的暖气费、水费、电费。代收代缴业务会对公司的流动性产生一定的影响。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
释 义	5
第一节 基本情况	7
一、公司基本情况	7
二、股票挂牌情况	8
三、公司股权结构	10
四、公司董事、监事、高级管理人员情况	22
五、最近两年主要会计数据和财务指标简表	26
六、中介机构情况	28
第二节 公司业务	30
一、业务、产品介绍	30
二、主要生产流程及方式	32
三、业务关键资源要素	36
四、业务经营情况	43
五、公司商业模式	51
六、公司所处行业基本情况	52
七、可持续经营能力分析	68
第三节 公司治理	71
一、报告期内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	71
二、董事会关于公司治理机制的说明	73
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况	76
四、公司的独立性	78
五、同业竞争情况	80
六、最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用及为其提供担保的情况	85
七、董事、监事、高级管理人员应披露的具体情况	87
八、董事、监事、高级管理人员最近二年内变动情况和原因	91
第四节 公司财务	93
一、最近两年及一期财务报表和审计意见	93
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	105
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明	123
四、关联交易情况	156
五、重要事项	161
六、资产评估情况	161
七、股利分配	162
八、风险因素和自我评价	163
第五节 有关声明	167

一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明	167
二、主办券商声明	168
三、申请挂牌公司律师声明	169
四、承担审计业务的会计师事务所声明	170
五、资产评估机构声明	171
第六节 附件	172
一、主办券商推荐报告	172
二、财务报表及审计报告	172
三、法律意见书	172
四、公司章程	172
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	172

释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、股份公司、雅荷易生活、雅荷	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司
有限公司	指	公司前身“西安雅荷物业管理有限责任公司”
股东大会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司股东大会
股东会	指	西安雅荷物业管理有限责任公司股东会
董事会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司董事会
监事会	指	西安雅荷易生活科技股份有限公司监事会
高级管理人员	指	本公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统、股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌行为
报告期、两年一期	指	2013年、2014年、2015年1-6月
推荐主办券商、西部证券	指	西部证券股份有限公司
瑞森律师	指	陕西瑞森律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《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》
《公司章程》	指	最近一次经股东大会批准的股份公司章程
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
雅荷地产	指	西安雅荷房地产开发有限公司
新大陆集团	指	陕西西安新大陆集团有限公司
业务规则	指	全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）
推荐报告	指	西部证券股份有限公司关于推荐西安雅荷易生活科技股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统的推荐报告
物业管理	指	物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。
雅荷春天	指	西安雅荷春天小区

雅荷智能	指	西安雅荷智能家园小区
雅荷花园	指	西安雅荷城市花园小区
雅荷四季城	指	西安雅荷四季城小区
万科物业	指	万科物业发展有限公司
中海物业	指	中海物业管理有限公司
圣境物业	指	西安曲江新区圣境物业管理有限公司
紫薇物业	指	西安紫薇物业管理有限公司
绿化	指	栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等。
保洁	指	楼宇大厦、物业小区、学校、医院、工厂、街道、建筑物外墙等等各种与人有关的建筑物的卫生清洁和保持。
老旧小区	指	建成时间久远的小区，其环境卫生、治安秩序、车辆管理、绿地美化等问题有较大的管理难度。
麦肯锡	指	由 James O'McKinsey 于 1926 年在美国创建，现为全球著名的管理咨询公司

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司中文名称：西安雅荷易生活科技股份有限公司

公司英文名称：Xi'an Yahe Easy Life Technology Co., Ltd.

注册资本：人民币800万元

实收资本：人民币800万元

法定代表人：徐束萍

统一社会信用代码：916101322942360777

有限公司成立日期：2002年1月4日

整体变更为股份公司日期：2015年9月7日

注册地址：西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30201室

邮政编码：710018

电话：029-83199635

传真：029-83199635

网址：<http://www.yhwy360.com/>

董事会秘书：蒲磊

经营范围：物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。

所属行业：根据《国民经济行业分类与代码表》（GB/4754-2011），公司所属行业为“K70 房地产业”大类下的“K7020 物业管理”。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司主营业务属于“房地产业（K）一般物业管理（K7020）”。

根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业(K70)大类下的物业管理(K7020)；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行

业为房地产（120）—房地产（2010）—房地产管理和开发（201010）—房地产服务（20101013）。

主要业务：为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌基本情况

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：8,000,000 股

挂牌日期：2015 年【 】月【 】日

股份转让方式：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

1、公司股份分批进入股转系统公开转让的时间和数量

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

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立尚未满一年，因此公司发起人无可以公开转让的股票。

公司现有股东所持股份情况及本次可进入股转系统公开转让的股份数量如下：

股东所持股份情况及本次可进入股转系统公开转让的股份数量：

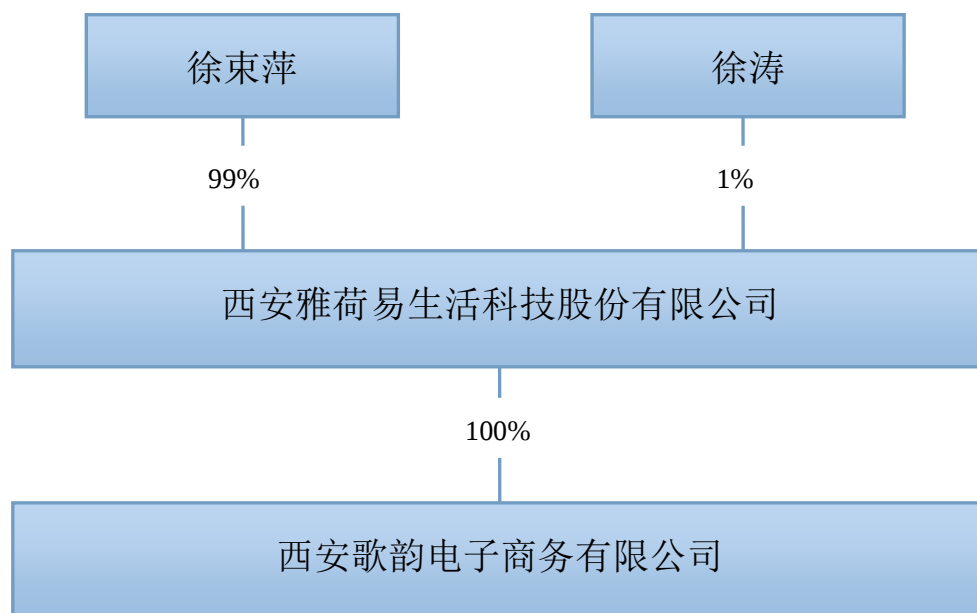
序号	股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否存在冻结或质押	进入股转系统本次可 公开转让数量
1	徐束萍	自然人	7,920,000	99.00	否	0
2	徐 涛	自然人	80,000	1.00	否	0
合计			8,000,000	100	8,000,000	0

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规及监管规则规定的自愿锁定承诺。

三、公司股权结构

(一) 股权结构图



(二) 控股股东、实际控制人基本情况

1、控股股东、实际控制人

徐束萍女士直接持有公司 792 万股股份，占总股本 99.00%，为公司控股股东。徐束萍女士担任公司的董事长和法定代表人，实际控制公司的经营决策和发展方向，能够对股东大会、董事会决议以及公司董事、监事、高级管理人员的提名和任免产生实质性影响，是公司的实际控制人。

徐束萍女士基本情况如下：

徐束萍，女，1956 年 6 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于西安交通大学经济管理学院 EMBA，硕士学位。1975 年 8 月至 1984 年 7 月，就职于四川省泸州市针织一厂，历任职工、质检员；1984 年 8 月至 1988 年 3 月，就职于四川省泸州市市中区曲酒专业公司，历任技术员、检验员；1988 年 4 月至 1990 年 2 月，就职于四川省川南经济开发集团股份有限公司，任销售经理；1990 年 3 月至 1994 年 2 月，就职于海南新大陆房地产开发有限公司，任董事长；1994 年 3 月至今，就职于陕西西安新大陆集团有限公司，任董事长；1998 年 8 月至今，就职于雅荷地产，任董事长兼总经理；2015 年 4 月至 2015 年 8 月，就职于西安雅荷物业管理有限责任公司，任执行董事；2015 年 8 月至今，就职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事长。

2、控股股东、实际控制人最近两年内是否发生变化

公司控股股东最近两年内发生过变化，公司实际控制人最近两年内未发生变化。具体情况如下：

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。有限公司自成立之日起至 2015 年 6 月 19 日之前，公司股东雅荷地产最低持有有限公司 71.63% 股权，为公司控股股东；2015 年 6 月 19 日，有限公司召开股东会，决议通过了原股东雅荷地产将其持有有限公司 70.6% 股权转让给徐束萍，公司控股股东发生变化。

2015 年 6 月 19 日前，新大陆集团持有有限公司控股股东雅荷地产 95% 股权，徐涛持有雅荷地产 5% 股权；徐束萍持有新大陆集团 35.53% 股权，雅荷地产持有新大陆集团 64.47% 股权。另外，徐束萍自新大陆集团、雅荷地产成立至今，一直担任上述两公司执行董事（董事长）及法定代表人；最近二年以来，雅荷地产召开了 4 次股东会，均由新大陆集团的股东代表徐束萍与股东徐涛两人组成召开，且每次股东表决均以徐束萍的意见为准；最近二年以来，新大陆集团召开了 4 次股东会，因新大陆集团仅有徐束萍与雅荷地产两名股东，同时徐束萍又是雅荷地产的法定代表人，因此，股东会由徐束萍一人召开。

综上所述，徐束萍能够对上述两公司进行实际控制，同时通过股权投资关系实际控制公司日常经营活动。因此，最近二年以来，公司的实际控制人一直为徐束萍。

（三）前 10 名及持股 5% 以上股东情况

1、前 10 名及持股 5% 以上股东持股数量、持股比例

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	是否存在质押或其他争议
1	徐束萍	自然人	7,920,000	99.00	否
2	徐 涛	自然人	80,000	1.00	否
合计			8,000,000	100.00	--

2、股东之间关联关系

徐束萍与徐涛系姐弟关系。

（四）公司股本的形成及变化情况

1、有限公司的设立

2001 年 12 月，法人雅荷地产与自然人徐涛协议出资 100 万元设立西安雅荷物业管理有限责任公司。

2001 年 12 月 25 日，陕西益友有限责任会计师事务所就有限公司设立出具了陕益会验字（2001）第 240 号《验资报告》，根据该报告，截止 2001 年 12 月 25 日，有限公司已收到雅荷地产缴纳的货币出资 80 万元，雅荷地产代徐涛缴纳的货币出资 20 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2001 年 12 月 28 日，全体股东签署了《公司章程》，根据该章程第八条，公司注册资本为 100 万元人民币；第九条，公司有 2 个股东，其中：雅荷地产出资 80 万元人民币；徐涛出资 20 万元人民币。

2001 年 12 月 28 日，有限公司召开股东会，选举产生了有限公司第一届执行董事、监事、聘任了公司经理。

有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例（%）
雅荷地产	80.00	货币	80.00
徐涛	20.00	货币	20.00
合计	100.00	--	100.00

2002 年 1 月 4 日，西安市工商行政管理局核准了有限公司设立登记并核发了注册号为 6101012210373 的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为 100 万元；住所为西安市未央路雅荷花园 A-27；经营范围为物业管理；房屋中介；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售。

有限公司设立时，雅荷地产代徐涛缴纳货币出资 20 万元的真实情况是：受限于有限公司设立时《公司法》要求股东人数至少为两人的规定，徐涛代雅荷地产持有有限公司 20 万元出资。该股权代持的清理详见有限公司第一次股权转让的具体情形。

2、有限公司第一次注册资本及实收资本变更

2002 年 11 月 9 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意增加注册资本 250 万元，由原注册资本 100 万元变更为 350 万元，新增出资由雅荷地产缴足。

2002 年 12 月 10 日，西安康达有限责任会计师事务所就有限公司增资出具了西康验字（2002）第 386 号验资报告，根据该报告，截至 2002 年 12 月 10 日止，公司已收到西安雅荷物业管理有限责任公司缴纳的新增注册资本合计人民币 250 万元，出资形式为货币。

2003 年 1 月 6 日有限公司就注册资本变更提交了公司变更登记申请书，申请公司注册资本由 100 万元变更为 350 万元。

有限公司第一次注册资本变更后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	持股比例（%）
雅荷地产	330.00	货币	94.29
徐涛	20.00	货币	5.71
合计	350.00	--	100.00

2003 年 3 月 18 日，西安市工商行政管理局核准了此次实收资本变更登记事项并核发了注册号为 6101012210373 的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为 350 万元；住所为西安市未央路雅荷花园 A-27；经营范围为物业管理；房屋中介；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化、日用百货；土杂副食的销售。

3、有限公司第一次变更经营范围

2003 年 10 月 30 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意经营范围变更为“物业管理；房屋中介；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食品的销售；中、西餐厅；健身系列”；并同时对公司章程作如上修改。

2003 年 11 月 6 日，有限公司取得了西安市未央区卫生局颁发的未卫监字（2003）第 1212 号卫生许可证，许可项目为中、西餐加工销售；有效期限为 2003 年 11 月 6 日至 2004 年 11 月 5 日。

2003 年 11 月 24 日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为 6101012210373 的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为 350 万元；住所为西安市未央路雅荷花园 A-27；经营范围为物业管理；房屋中介；水、电、暖气管道的安装、

维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售；中、西餐加工、销售（有效期至2004年11月5日）；提供健身服务。

4、有限公司第二次变更经营范围

因有限公司原经营范围中“中、西餐加工、销售”需要行政前置审批，而公司该前置审批已于2004年11月5日到期，有限公司未继续取得该行政前置审批。2005年4月29日，西安市工商行政管理局核准了有限公司经营范围中取消“中、西餐加工、销售”。

5、有限公司第二次变更注册资本和实收资本

2011年3月22日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意增加注册资本155万元，由原注册资本350万元变更为505万元，新增出资由雅荷地产缴足。

2011年3月31日，陕西方正会计师事务所有限责任公司就有限公司增资事宜出具了陕方会验字【2011】第033号验资报告，根据该报告，截至2011年3月28日止，有限公司已收到雅荷地产缴纳的新增注册资本合计人民币155万元，出资形式为货币。

2011年4月1日有限公司就注册资本变更提交了公司变更登记申请书，申请公司注册资本由350万元变更为505万元。

本次注册资本变更后公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	持股比例（%）
雅荷地产	485.00	货币	96.04
徐涛	20.00	货币	3.96
合计	505.00	--	100.00

2011年4月12日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为610132100006850的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为505万元；住所为西安市未央路雅荷花园A-27；经营范围为物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售；提供健身服务。

6、有限公司第三次变更经营范围

2012年8月29日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意经营范围变更为“物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化”；并同时对公司章程作如上修改。

2012年9月4日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为610132100006850的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为505万元；住所为西安市未央路雅荷花园A-27；经营范围为物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化。（以上经营范围均不含国家规定的专营专控及前置许可项目）

7、有限公司第四次变更经营范围

2014年11月3日，有限公司召开临时股东会，一致同意经营范围变更为“物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货销售”；并对公司章程作上述修改。

2014年11月10日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为610132100006850的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐涛；注册资本为505万元；住所为西安市未央路雅荷花园A-27；经营范围为一般经营项目：物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

8、有限公司住所、法定代表人和执行董事变更

2015年4月15日，有限公司召开股东会，一致通过决议：1、同意住址变更为：西安市未央区未央路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30201室。2、同意免去徐涛执行董事的职务，选举徐束萍为新的执行董事。3、同意免去徐涛法定代表人职务，选举徐束萍为公司法定代表人。4、同意就上述变更事项修改公司章程。

2015年4月22日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为610132100006850的《企业法人营业执照》。

根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐束萍；注册资本为505万元；住所为西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30201室；经营范围为一般经营项目：物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

9、有限公司第三次注册资本和实收资本变更及第一次股权转让

2015年6月12日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：1、徐涛将其持有有限公司3.96%的股权转给雅荷地产；2、增加公司注册资本200万，注册资本由505万元增至705万元，由新股东徐束萍以货币形式出资缴足。

同日，徐涛与雅荷地产签署了股东出资转让协议，同意将其持有有限公司3.96%的股权转给雅荷地产。

2015年6月30日，陕西明昊会计师事务所有限责任公司就有限公司增资出具了陕明昊验字（2015）第011号《验资报告》，根据该报告，截至2015年6月29日止，有限公司已收到徐束萍缴纳的出资合计人民币300万元整，出资形式为货币，其中：200万元为新增注册资本，差额100万元作为股本溢价计入资本公积。2015年6月5日，有限公司就注册资本增加事项提交了变更登记申请书，申请公司注册资本变更为705万元。

本次注册资本增加及股权转让后公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	持股比例（%）
雅荷地产	505.00	货币	71.63
徐束萍	200.00	货币	28.37
合计	705.00	--	100.00

注：本次股权转让的目的在于清理公司设立时存在的股权代持关系。代持人徐涛与被代持人雅荷地产签订股东出资转让协议，约定徐涛将其持有有限公司3.96%的20万元出资以零元对价转让给雅荷地产。至此，公司设立时存在的股权代持关系得以清理，公司股权明晰，不再存在任何代持情形。

2015年6月24日，西安市工商行政管理局核准了有限公司变更登记并核发了注册号为610132100006850的《企业法人营业执照》。根据该《企业法人营业执照》，有限公司法定代表人为徐束萍；注册资本为705万元；住所为西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30201室；经营范围为物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售；提供健身服务。

10、有限公司第二次股权转让

2015年6月19日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：雅荷地产将其持有有限公司497.95万元出资以497.95万元的价格转让给徐束萍，将其持有有限公司7.05万元出资以7.05万元的价格转让给徐涛。

同日，雅荷地产分别与徐束萍、徐涛签署了股东出资转让协议，并进行了对价支付。

2015 年 6 月 19 日，有限公司就股权转让事项提交了公司变更登记申请书。

本次股权转让后有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资形式	持股比例（%）
徐束萍	697.95	货币	99
徐涛	7.05	货币	1
合计	705	--	100.00

本次股权转让系按实际出资（投资）款项原值进行转让，股权本身并未产生增值，公司股东无需就本次股权转让缴纳企业所得税。

11、有限公司整体变更为股份有限公司

2015 年 8 月 6 日，有限公司召开股东会，审议通过将有限公司依据经审计的净资产整体变更为股份公司等议案。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）2015 年 8 月 5 日出具的以 2015 年 6 月 30 日为审计基准日的（2015）年京会兴审字第 64000014 号《审计报告》，审计后账面净资产值 10,918,419.92 元；根据北京北方亚事资产评估有限公司 2015 年 8 月 20 日出具的以 2015 年 6 月 30 日为资产评估日的北方亚事评报字【2015】第 01-481 号《资产评估报告》，净资产评估值为 11,053,896.77 元，公司评估后的净资产不低于审计确定的净资产。

2015 年 8 月 22 日，股东徐束萍、徐涛签署了《发起人协议》，根据《发起人协议》，全体发起人自愿以 2015 年 6 月 30 日经审计的公司净资产额认购股份有限公司的发起人股份，股份公司注册资本为 800 万元，超过注册资本部分 2,918,419.92 元人民币计入资本公积金。

2015 年 8 月 25 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所就有限公司整体变更为股份公司出具了[2015]京会兴验字第 64000009 号《验资报告》。根据该《验资报告》，截至 2015 年 8 月 25 日止，股份公司已收到全体发起人缴纳的股本合计人民币 800 万元，出资方式为依据审计后的西安雅荷物业管理有限责任公司的净资产及股东所占其股权比例计算的各股东应享有的净资产。

2015年8月22日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体股东审议通过了《关于西安雅荷易生活科技股份有限公司筹办情况的议案》、《关于<西安雅荷易生活科技股份有限公司章程（草案）>的议案》、选举徐束萍、王平、侯新文、湛峰、李国旭组成股份公司第一届董事会，选举易萍、徐涛为股份公司股东代表监事与职工代表监事麻建明组成股份公司第一届监事会。

2015年8月22日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举徐束萍为股份公司董事长；选举王平为股份公司副董事长；聘任湛峰为股份公司总经理；聘任李国旭为股份公司副总经理；聘任马金花为股份公司副总经理；聘任赵颖为股份公司财务总监；聘任蒲磊为股份公司董事会秘书。同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，会议选举易萍为公司监事会主席。

整体变更后股份公司股东的持股数量和持股比例如下表：

序号	发起人名称	股本（人民币：元）	股数（股）	持股比例（%）
1	徐束萍	7,920,000	7,920,000	99.00
2	徐 涛	80,000	80,000	1.00
合 计		8,000,000	8,000,000	100

2015年9月7日，西安市工商行政管理局核准了股份公司设立登记，核发了注册号为610132100006850的《营业执照》。

根据该《营业执照》，公司名称为西安雅荷易生活科技股份有限公司，类型为股份有限公司（非上市、自然人投资或控股），住所为西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30201室，法定代表人是徐束萍，注册资本800万元人民币，成立日期2002年01月4日，营业期限长期，经营范围是：许可经营项目：***。一般经营项目：物业管理；房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

本次整体变更涉及到公司未分配利润及盈余公积转增资本，公司尚未代扣代缴涉及的个人所得税。公司2位自然人股东于2015年8月22日共同出具了承诺函：“如因有关税务部门要求或决定，公司需要补缴或被追缴有限公司整体变更时自然人股东以净资产折股所涉及的个人所得税，或因公司当时未履行个人所得税代扣代缴义务而需承担惩罚或损失，承诺人将按照有限公司整体变更时本人的持股比例承担公司需要补缴或被追缴的上述个人所得税款及相关费用和损失”。

（五）重大资产重组情况

公司无重大资产重组情况。

（六）子公司、分公司情况

1、子公司情况

2015年5月26日，有限公司召开股东会决议通过：1、同意公司设立全资子公司，从事农副产品、日用百货、服装鞋帽、家用电器、保健食品的销售及网上销售业务，子公司拟暂定名为“西安歌韵电子商务有限公司”，授权执行董事全权办理子公司的筹备、报批以及设立等相关事宜。2、同意公司设立的子公司注册资本为100万元，由公司货币方式于2015年10月10日前缴清。

2015年6月1日，有限公司召开股东会决议通过：选举湛峰为西安歌韵电子商务有限公司执行董事、选举李国旭为公司监事。

2015年6月3日，有限公司拟设立的子公司取得《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为“西安歌韵电子商务有限公司”。

2015年6月12日，西安市工商行政管理局经开分局核准西安歌韵电子商务有限公司成立，核发了注册号为610132100102033的《营业执照》。

根据该《营业执照》，公司名称为西安歌韵电子商务有限公司，类型为有限责任公司（法人独资），住所为西安经济技术开发区未央中路雅荷花园三期南区C06号楼2幢3单元30401室，法定代表人是湛峰，注册资本100万元人民币，成立日期2015年06月12日，营业期限长期，经营范围是：许可经营项目：保健食品的销售及网上销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。一般经营项目：农副产品、日用百货、服装鞋帽、家用电器的销售及网上销售。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

股权结构：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
西安雅荷易生活科技股份有限公司	100.00	100.00	货币
合 计	100.00	100.00	---

2015年10月10日，陕西明昊会计师事务所有限公司就西安歌韵电子商务有限公司设立出具了陕明昊验字（2015）第018号《验资报告》，根据该报告，

截至 2015 年 10 月 10 日止，已收到公司缴纳的出资合计人民币 100 万元整，出资形式为货币。

公司董事、总经理湛峰担任子公司执行董事、经理。公司董事、副总经理李国旭任子公司监事；除上述情况外，公司其他董事、监事及高级管理人员未在子公司任职。

2、分公司情况

截止本说明书签署之日，公司设立了八家分公司。具体情况如下：

1) 西安雅荷易生活科技股份有限公司翠华小区物业部

统一社会信用代码：91610135MA6TX2RX15

成立日期：2007 年 6 月 1 日

负责人：马金花

住所：西安市雁塔区翠华路 300 号翠华新村 1 号楼 4 单元 102 室

经营范围：物业管理；房地产信息咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售；提供健身服务（除法律法规规定的前置许可项目）。

2) 西安雅荷易生活科技股份有限公司智能家园物业部

统一社会信用代码：91610135MA6TX0P70H

成立日期：2007 年 5 月 29 日

负责人：蒲磊

住所：西安市未央区凤城一路东段 169 号雅荷智能家园会馆 203 室

经营范围：物业管理；房地产信息咨询服务；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货、土杂副食的销售；提供健身服务（以上经营范围除法律法规规定的前置许可项目）。

3) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第一分公司

统一社会信用代码：91610132MA6TX2798L

成立日期：2015 年 10 月 23 日

负责人：李国旭

住所：西安经济技术开发区凤城五路北侧雅荷春天 16 幢 2 单元 20101 室

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

4) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第二分公司

统一社会信用代码：91610132MA6TX27A6F

成立日期：2015 年 10 月 23 日

负责人：陶顺元

住所：西安经济技术开发区未央路中段雅荷花园 35 幢 1101 室

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

5) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第三分公司

统一社会信用代码：91610132MA6TX27C25

成立日期：2015 年 10 月 23 日

负责人：解磊

住所：西安经济技术开发区贞观路雅荷四季城 6-10101 室

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

6) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第四分公司

统一社会信用代码：91610132MA6TX27F7P

成立日期：2015 年 10 月 23 日

负责人：卢芳

住所：西安经济技术开发区雅荷城市花园 11-20102 室

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，

凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

7) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第五分公司

统一社会信用代码：91610112MA6TX1E65R

成立日期：2015 年 10 月 19 日

负责人：王永斌

住所：西安市未央区湖滨路雅荷度假山庄物业办公楼 1 层

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

8) 西安雅荷易生活科技股份有限公司第六分公司

统一社会信用代码：91610112MA6TX1E494

成立日期：2015 年 10 月 19 日

负责人：向征

住所：西安市未央区未央湖度假区雅荷纳帕蓝湾 6 号楼 2 单元 102 室

经营范围：一般经营项目：物业管理、房屋中介咨询；水、电、暖气管道的安装、维修；园林绿化；日用百货的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

四、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事基本情况

公司本届董事会共有5名董事构成。董事长徐束萍、副董事长王平、董事侯新文、董事湛峰、董事李国旭均由公司创立大会暨第一次股东大会选举产生。

公司现董事会成员任职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	任期
1	徐束萍	董事长	2015 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 21 日
2	王 平	副董事长	2015 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 21 日
3	侯新文	董 事	2015 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 21 日
4	湛 峰	董 事	2015 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 21 日

序号	姓名	在公司任职	任期
5	李国旭	董 事	2015 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 21 日

徐束萍，董事长，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、（二）控股股东、实际控制人基本情况”之“1、控股股东、实际控制人”。

王平，男，1953 年 10 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中央党校，经济管理专业，本科学历。1970 年 5 月至 1976 年 1 月，在河南省西华县叶埠口公社下乡；1977 年 9 月至 1980 年 12 月，任职于四川省塑料厂，历任供销科科员、主任科员、副科长；1981 年 1 月至 1990 年 3 月，任职于四川省泸县交通局，历任秘书、人秘股副股长、办公室主任；1990 年 4 月至 1996 年 5 月，任职于四川省泸县县委，历任办公室副主任、信访办主任；1996 年 6 月至 2002 年 11 月，任职于四川省泸州市龙马潭区区委，任办公室主任；2002 年 12 月至 2015 年 8 月，任职于西安雅荷物业管理有限公司，历任办公室主任、副总经理、总经理；2015 年 8 月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任副董事长。

侯新文，男，1968 年 11 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于陕西财经学院，会计学专业，本科学历，初级会计师。1992 年 7 月至 1999 年 5 月，任职于陕西省宝鸡市粮食局，历任局属合资公司会计、销售部经理、办公室副主任；1999 年 6 月至 2003 年 12 月，任职于农大德力邦科技股份有限公司，历任总经理办公室主任、董事会秘书；2004 年 1 月至 2010 年 5 月，任职于西安惠丰生化集团股份有限公司，历任总裁办公室主任、董事副总经理、董事会秘书；2010 年 6 月至 2012 年 10 月，任职于五洲投资有限公司，任副总裁；2012 年 11 月至 2015 年 4 月，任职于陕西绿琪果业有限公司，任副总经理；2015 年 5 月至今，任职于雅荷地产，任副总经理；2015 年 8 月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事。

湛峰，男，1969 年 9 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于西安市干部经济管理学院，经济管理专业，专科学历，物业管理师。1985 年 11 月至 1989 年 3 月，服役于 84870 部队，战士；1989 年 7 月至 2002 年 7 月，任职于中冶集团陕西压延设备有限公司，任公安处干警；2002 年 8 月至 2015 年 8 月，任职于西安雅荷物业管理有限责任公司，历任管理员、项目经理助理、项目经理、副总经理；2015 年 8 月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事、总经理。

李国旭，男，1981 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于西

安三资学院，现代物业管理专业，专科学历，物业管理师。2002年7月至2015年8月，任职于西安雅荷物业管理有限责任公司，历任项目部管理员、项目物业部经理；2015年8月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事、副总经理。

（二）监事基本情况

本届监事会共有3名监事构成，股东监事由公司股东大会选举产生、职工监事由公司职工代表大会选举产生。

公司现监事会成员任职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	任期
1	易 萍	监事会主席	2015年8月22日至2018年8月21日
2	徐 涛	监事	2015年8月22日至2018年8月21日
3	麻建明	职工监事	2015年8月22日至2018年8月21日

易萍，女，1969年10月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于陕西广电学院，工商管理（金融）专业，本科学历。1991年9月至1993年5月，任职于四川港南魔芋制品有限公司，任会计；1993年6月至1996年9月，任职于海南新大陆房地产开发有限公司，任资金管理中心副主任；1996年10月至今，任职于西安雅荷房地产开发有限公司，历任财务管理部副部长、部长、财务总监；2015年8月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任监事会主席。

徐涛，男，1968年6月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1993年4月至1998年12月，任职于川南经济开发集团有限公司，任销售员、大区经理；1998年12月至今，任职于西安雅荷房地产开发有限公司，任副总经理；2015年8月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任监事。

麻建明，男，1977年9月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于陕西纺织技工学校，电气工程专业，专科学历，助理工程师。1999年9月至2006年8月，任职于西安荣氏饮品有限公司，历任机修班员工、班长、设备维护副主任；2006年9月至2015年8月，任职于西安雅荷物业管理有限责任公司，任物业部工程主管；2015年8月至今，任职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任物业部工程主管、监事。

（三）高级管理人员基本情况

根据本公司章程规定，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。公司现有五名高级管理人员，均由公司董事会聘任，其中总经理一名、副总经理两名、董事会秘书一名、财务总监一名。

公司高级管理人员任职情况如下：

序号	姓名	在公司任职
1	湛 峰	总经理
2	李国旭	副总经理
3	马金花	副总经理
4	蒲 磊	董事会秘书
5	赵 颖	财务总监

湛峰，董事、总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）董事基本情况”。

李国旭，董事、副总经理，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、（一）董事基本情况”。

马金花，女，1966年3月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于山东大学，财务会计专业，本科学历，物业管理师。1991年9月至1996年3月，就职于空军十六航校子弟学校，任教师；1996年4月至2001年1月，就职于西安市富康大厦财务部，任收银员；2001年2月至2015年8月，就职于西安雅荷物业管理有限责任公司，历任项目部收银员、项目部办公室副主任、项目部副经理、项目部经理、副总经理；2015年8月至今，就职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任副总经理。

蒲磊 董事会秘书，男，1983年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于西安三资职业技术学院，物业管理专业，大专学历。2005年7月至2015年8月，就职于西安雅荷物业管理有限责任公司，历任项目部客服主管、项目部经理；2015年8月至今，就职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任董事会秘书。

赵颖 财务总监，女，1970年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于陕西财经学院，工业会计学专业，本科学历，中级会计师。1991年9月至2002年4月，就职于庆安集团有限责任公司，历任财务科成本会计、会计主管、分公司财务部长；2002年5月至2009年3月，就职于捷耐特阀门集团有限公司，

任财务经理；2009年4月至2013年2月，就职于西安含光物业总公司，任财务部部长；2013年3月至2015年8月，就职于西安雅荷房地产开发有限公司财务管理部副部长；2015年8月至今，就职于西安雅荷易生活科技股份有限公司，任财务总监。

五、最近两年主要会计数据和财务指标简表

单位：万元

项 目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	3,050.94	2,896.47	2,199.42
股东权益合计（万元）	1,091.84	748.35	627.72
每股净资产（元/股）	1.55	1.48	1.24
资产负债率（%）	64.21	74.16	71.46
流动比率（倍）	0.91	1.25	1.29
速动比率（倍）	0.91	1.25	1.29
项 目	2015年1-6月	2014年	2013年
营业收入（万元）	1,334.80	2,542.33	1,830.97
净利润（万元）	23.34	93.45	6.16
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	23.34	93.57	17.07
毛利率（%）	16.79	16.34	13.73
加权平均净资产收益率（%）	3.02	13.96	1.03
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	3.02	13.98	2.42
基本每股收益（元/股）	0.03	0.12	0.01
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.12	0.01
应收账款周转率（次）	2.74	3.35	4.75
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-740.94	420.83	-342.86
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.93	0.53	-0.43

备注：1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算；

2、加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div 2+Ei\times Mi\div M0-Ej\times Mj\div M0\pm Ek\times Mk\div M0)$

其中：P01 对应于归属于公司普通股股东的净利润，P02 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告

期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/加权平均净资产”计算；

4、每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；

5、扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；

6、每股净资产按照“期末净资产/期末股本”计算；

7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/当期加权平均股本”计算；

8、应收账款周转率按照“当期营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)”计算；

9、存货周转率按照“当期营业成本/((期初存货+期末存货)/2)”计算；

10、资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”计算；

11、流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算；

12、速动比率按照“(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债”计算。

13、当期加权平均股本 $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中： S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

六、中介机构情况

（一）主办券商

- 1、名称：西部证券股份有限公司
- 2、法定代表人：刘建武
- 3、住所：陕西省西安市东大街 232 号信托大厦 16 层
- 4、联系电话：029-87406130
- 5、传真：029-87406134
- 6、项目小组负责人：王军
- 7、项目小组成员：张永军、陈强、张华、张伟、王心芮、曹安平

（二）律师事务所

- 1、名称：陕西瑞森律师事务所
- 2、负责人：梁会琪
- 3、住所：西安市长安北路 21 号长安银行大厦 A19 层
- 4、联系电话：029-85419881
- 5、传真：029-85419881
- 6、经办律师：冯亮亮、张晓庆

（三）会计师事务所

- 1、名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、执行事务合伙人：王全洲
- 3、住所：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
- 4、联系电话：010-82250666
- 5、传真：010-82250851
- 6、经办注册会计师：刘彩丽、谢中梁

（四）资产评估机构

- 1、名称：北京北方亚事资产评估有限责任公司
- 2、法定代表人：闫全山
- 3、住所：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
- 4、联系电话：010-83549216
- 5、传真：010-83549215
- 6、经办注册资产评估师：刘茹慧、柴沛林

（五）证券登记结算机构

- 1、名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
- 2、住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层
- 3、联系电话：010-58598980
- 4、传真：010-58598977

（六）申请挂牌证券交易场所

- 1、名称：全国中小企业股份转让系统
- 2、法定代表人：杨晓嘉
- 3、住所：北京市西城区金融大街丁26号
- 4、联系电话：010-63889512

第二节 公司业务

一、业务、产品介绍

（一）主营业务

公司主营业务系为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。

雅荷易生活拥有国家一级物业服务资质，是中国物业管理协会会员单位。2013 年公司管理的雅荷春天小区获得了住房和城乡建设部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”荣誉称号。公司始终致力于主营业务的提升与发展，依托先进的数字化管理系统，使公司物业服务更加规范标准、专业高效。

（二）主要服务及其用途

公司业务按客户类别可分为小区住宅类物业服务以及非住宅类物业服务。小区住宅类物业服务的客户有老旧小区、中高档小区、别墅区；非住宅类物业服务的客户有商铺以及政府办公楼。





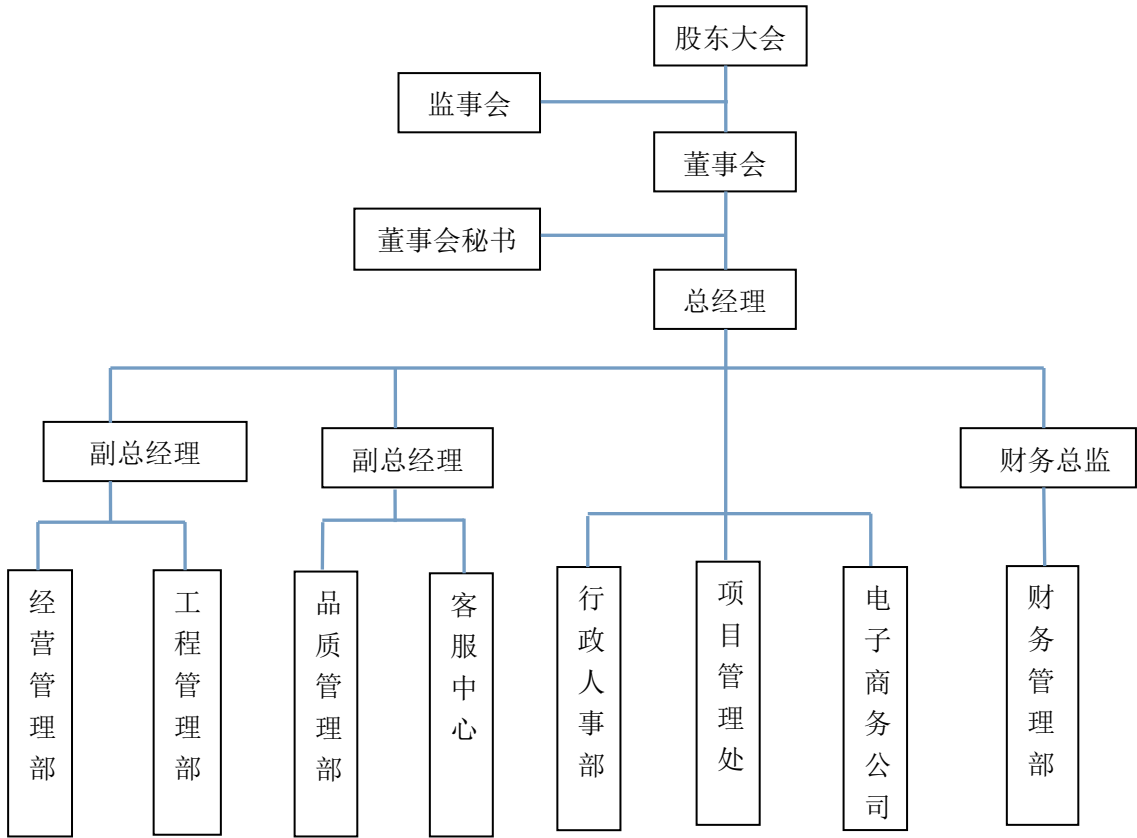
公司提供的物业服务包括：房屋的修缮管理、绿化管理、卫生管理、治安管理、车辆管理、公用市政设施管理以及生活类衍生服务。

具体服务项目与内容如下：

序号	服务名称	主要内容
1	建筑物、房屋物业基础管理	施工资料、房屋档案、政府批复手续等材料的存档管理
2	公共绿化养护	园艺、植被杀虫、修剪灌溉、施肥养护
3	公共区域环境卫生的维护	小区清扫、楼层清洁、喷泉水池定期更换
4	公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务	智能楼宇对讲系统、监控系统、电子巡更系统的安装与维护、安保警用器械的配备
5	消防安全管理服务	消防喷淋系统、消防监控系统、消防栓、灭火器、水枪水带、应急药品设备等
6	共用设施设备维修养护	高压变配电设施设备、低压配电设施设备、二次供水设施设备、公共照明设施设备、供暖系统设施设备以及电梯的周期性检修与养护
7	公益、社区大型活动	节假日组织社区文艺娱乐等活动，增强小区邻里社交
8	生活便民服务	瓜果蔬菜、食品粮油直销服务、代收代缴水电暖费、话费充值服务、信息咨询等服务、快递上门服务、上门维修、家政服务

二、主要生产流程及方式

(一) 公司内部组织结构



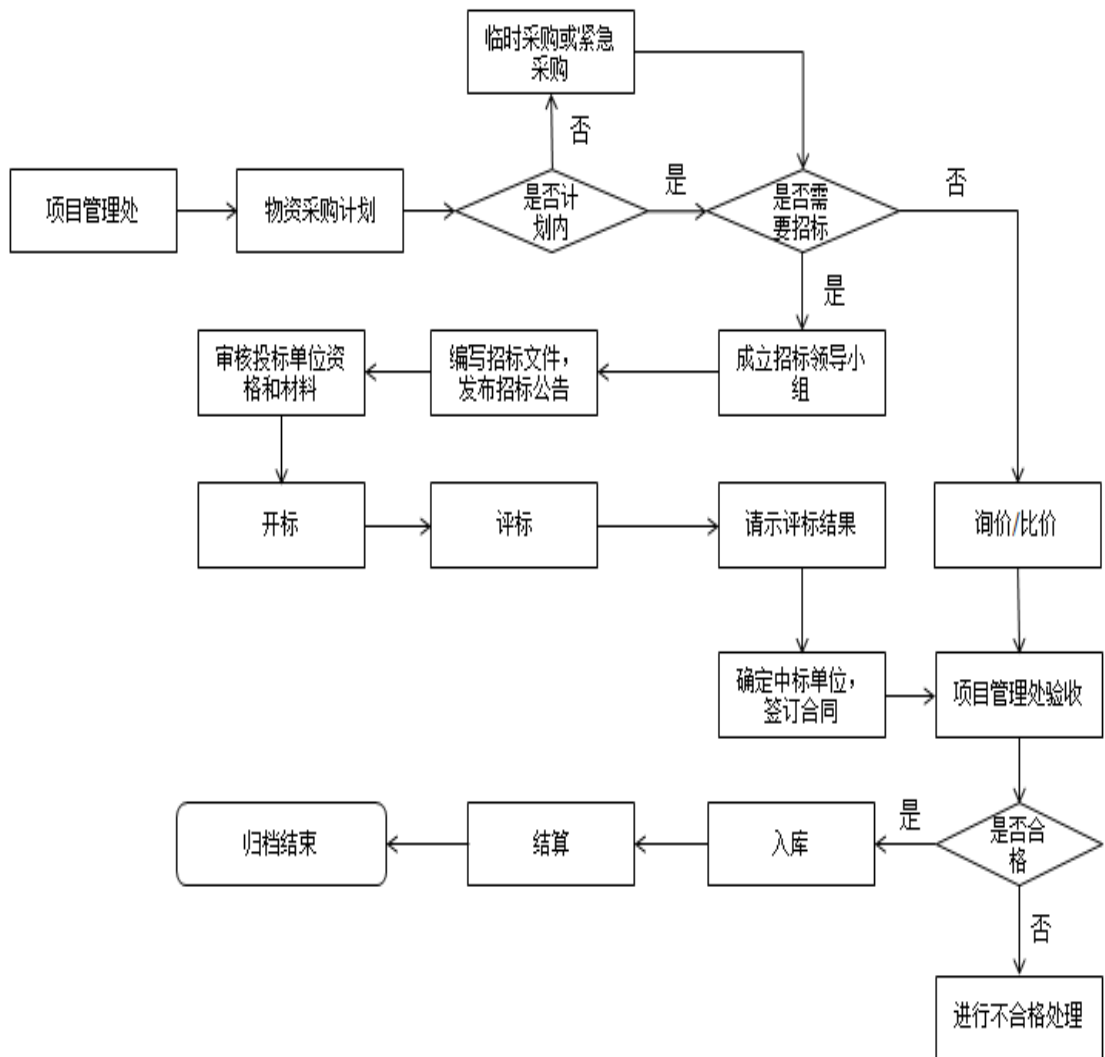
（二）业务流程图

公司的业务流程可以依次分为采购、物业服务、客服服务三大环节。公司对整个业务流程进行全过程管理。

1、采购流程

公司项目管理处对于已决定实施的物资采购计划主要有两种实现方式：（1）需招标的物资采购计划，即成立招标领导小组制作相关文件并发布公告，严格遵循《中华人民共和国招标投标法》开展招标活动；（2）未达到招标标准的相关物资采购计划，公司采用询价比价的方式进行对比采购。

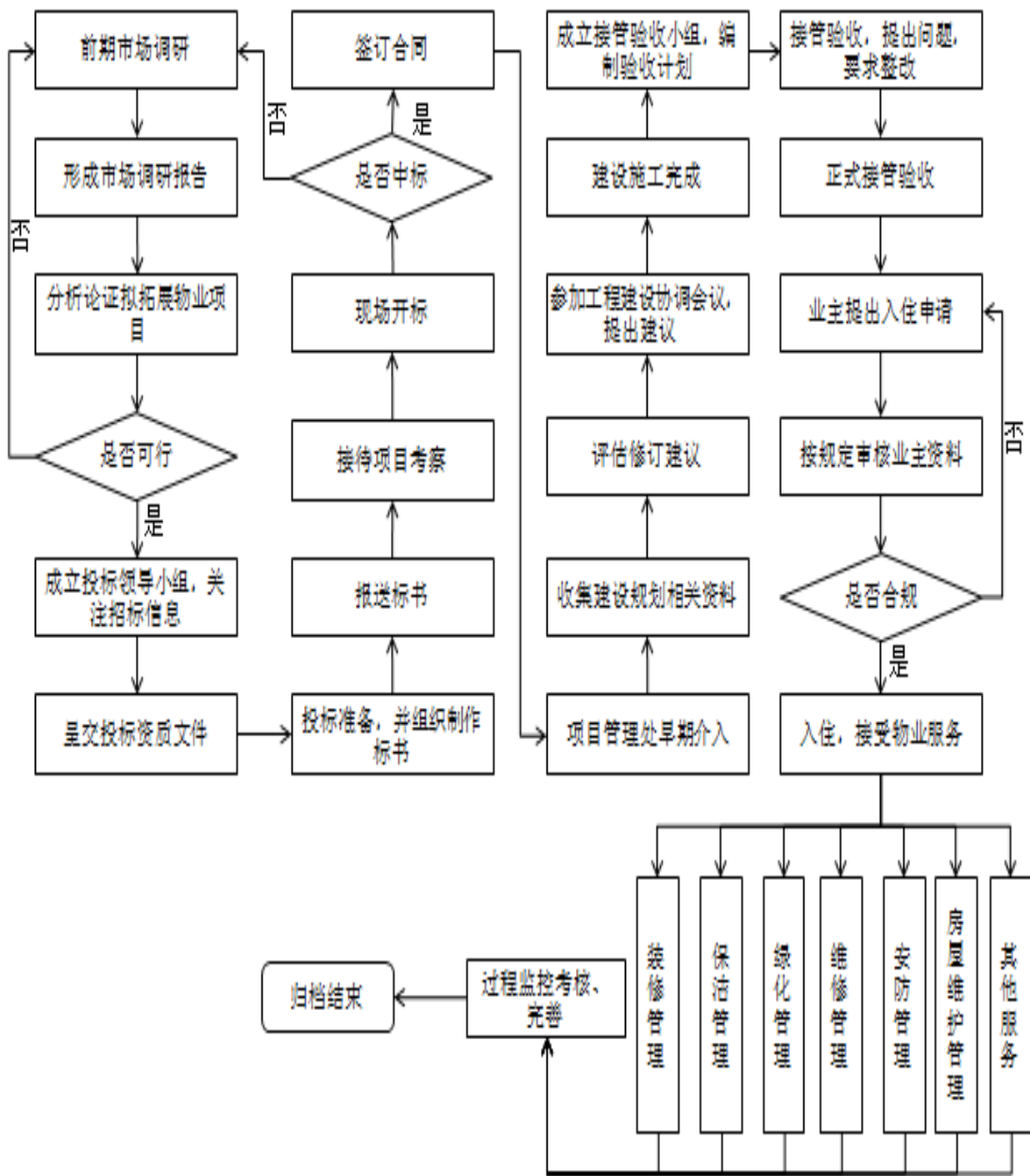
公司采购流程图如下：



2、物业服务流程

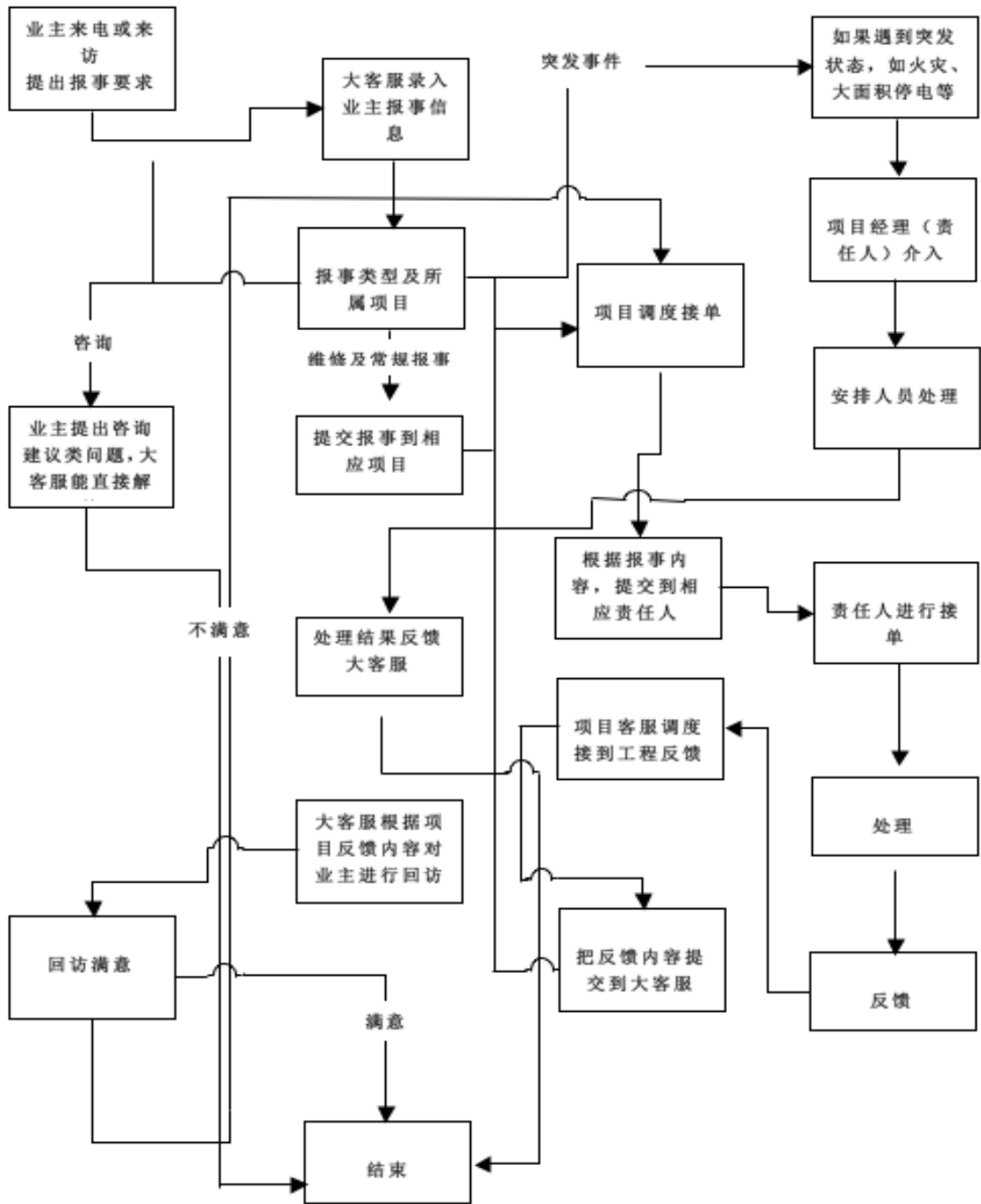
公司物业服务流程包含前期市场拓展与后期提供服务两部分：（1）前期市场拓展中包括了前期市场调研、成立投标领导小组、报送标书以及签订合同四个主要环节；（2）自项目管理处早期介入开始即为后期提供服务部分，其中接管验收、提供相关物业服务与过程监控考核、完善为主要环节。

公司的物业服务流程图如下：



3、客服服务流程

公司的客服中心专门解决业主及客户的投诉、咨询、报修等问题。大客服录入报事信息，客服人员分类信息后通知相关部门与业主对接并处理问题，解决完毕后业务人员将处理结果反馈给大客服，客服中心对业主进行回访，回访满意后结束该服务流程。



三、业务关键资源要素

（一）主要无形资产情况

1、注册商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司已获得注册商标2项，具体参见下表：

商标	商标注册号	商标注册人	核定使用服务	取得方式	有效期限
	12473107	西安雅荷物业管理有限公司	夜间护卫；安全及防盗警报系统的监控；护卫队；家政服务；临时照料宠物；临时看管房子；计划和安排婚礼服务；灭火器出租；消防；开保险锁	注册申请	2014.9.28 至 2024.9.27
	12473345	西安雅荷物业管理有限公司	水下修理；建筑；清洁建筑物（外表面）；锅炉清洁和修理；照明设备的安装和修理；浴室设备的安装和修理；空调设备的安装和修理；电梯安装和修理；娱乐体育设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与修理	注册申请	2014.9.28 至 2024.9.27

由于公司于2015年9月整体变更为股份公司，公司名称变更为西安雅荷易生活科技股份有限公司，公司目前正在将商标注册人的名称由“西安雅荷物业管理有限公司”变更为“西安雅荷易生活科技股份有限公司”。公司正在办理注册人名称变更，名称变更不存在障碍。

2、公司域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司已注册域名情况如下：

域名	所有者	有效日期	是否使用
http://www.yhwy360.com	西安雅荷易生活科技股份有限公司	2016.8.14	是

（二）业务许可资格（资质）及获得荣誉情况

1、公司业务许可资格（资质）情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司取得资质情况如下：

名称	发证机构	证书编号/注册编码	有效/使用期限	所属单位
中华人民共和国物业服务企业一级资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	(建) 113086	2016 年 5 月 26 日	西安雅荷物业管理有限责任公司
ISO9001:2008 质量管理体系认证证书	中国质量认证中心	016XA15Q21594R3M	2018 年 7 月 14 日	西安雅荷物业管理有限责任公司

注：ISO9001:2008 质量管理体系认证证书每三年需复审。

由于公司于 2015 年 9 月整体变更为股份公司，公司名称变更为西安雅荷易生活科技股份有限公司，公司目前正在将证书所属单位的名称由“西安雅荷物业管理有限责任公司”变更为“西安雅荷易生活科技股份有限公司”。公司正在办理注册人名称变更，名称变更不存在障碍。

2、公司获得的荣誉情况

序号	荣誉项	发证机构	发证时间	获奖单位
1	西安服务业名牌证书	西安市人民政府	2015.01	雅荷
2	西安市现代文明物业示范小区	西安市住房保障和房屋管理局；西安市精神文明建设指导委员会办公室	2014.07	雅荷春天小区
3	西安市特种设备安全管理标准化 A 级单位	西安市特种设备协会	2014.05	雅荷春天小区
4	全国物业管理示范住宅小区	中国住房和城乡建设部	2013.04	雅荷春天小区
5	西安市文明小区	西安市人民政府	2013.02	雅荷花园小区
6	西安市卫生先进单位	西安市爱国卫生运动委员会	2012.12	雅荷春天小区
7	陕西省物业管理示范住宅小区	陕西省建设厅	2005.03	雅荷春天小区
8	陕西省物业管理示范住宅小区	陕西省建设厅	2005.03	雅荷智能家园
9	陕西省物业管理示范住宅小区	陕西省建设厅	2004.02	雅荷城市花园
10	西安市卫生先进单位	西安市爱国卫生运动委员会	2008.12	雅荷智能家园
11	陕西省示范商业社区	陕西省商务厅	2008.12	雅荷花园小区
12	西安市文明小区	西安市人民政府	2009.12	雅荷智能家园
13	西安市园林式居住区	西安市人民政府	2003.03	雅荷城市花园

（三）特许经营权情况

公司生产经营过程中不涉及特许经营权。

（四）主要固定资产情况

公司固定资产主要包括房屋建筑、电子设备、机器设备、运输工具、办公设备五类。根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为（2015）年京会兴审字第 64000014 号的《审计报告》，截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产净值 2,362,461.24 元，成新率 85.45%，使用状态良好。具体明细如下：

1、固定资产情况

单位：元

固定资产类型	固定资产原值	累计折旧	账面净值	成新率
房屋建筑物	1,816,500.00	0	1,816,500.00	100%
电子设备	658,315.50	274,347.19	383,968.31	58.33%
机器设备	127,207.00	32,813.89	94,393.11	74.20%
运输工具	114,860.72	83,480.80	31,379.92	27.32%
办公设备	47,890.00	11,670.09	36,219.91	75.63%
合计	2,764,773.22	402,311.97	2,362,461.24	85.45%

2、机动车辆

单位：元

车辆号牌	车辆型号	设备净值	成新率
陕 AE765Y	金杯 SY6521X2S1BG	31,379.92	27.32%

3、主要机器设备

单位：元

序号	设备名称	数量	设备原值	设备净值	成新率
1	服务器 IBM*3650M4	2 台	33,600.00	32,713.33	97.36%
2	空调 KFR-32GW/(32570)A	11 台	28,600.00	17,279.25	60.42%
3	服务器 IBM*3650M4	1 台	28,600.00	24,071.68	84.17%
4	电脑组装机	8 台	26,560.00	25,859.11	97.36%
5	空调 KFR-120LW	2 台	17,290.00	16,377.48	94.72%
6	联想电脑 R4900	4 台	13,996.00	11,779.96	84.17%
7	监控摄像机	1 台	13,300.00	8,818.49	66.30%
8	投影仪及音响设 PT-UX333C	1 套	13,142.00	13,142.00	100.00%
9	格力空调 KFR-32GW	5 台	13,000.00	4,766.56	36.67%
10	8 米升降机	1 台	11,500.00	7,747.57	67.37%
11	电动三轮车	1 台	7,900.00	6,710.92	84.95%
12	电动三轮车	1 台	7,500.00	6,251.24	83.35%
13	绿篱机	1 台	7,500.00	2,535.82	33.81%
14	割灌机	1 台	7,500.00	2,535.82	33.81%
15	冰柜 BCD-215TMCD	4 台	5,600.00	5,600.00	100.00%
16	笔记本联想品牌机	1 台	5,258.00	5,258.00	100.00%

序号	设备名称	数量	设备原值	设备净值	成新率
17	柜式空调 KFR-50LW	1 台	4,900.00	4,900.00	100.00%
18	修剪机	1 台	4,800.00	1,622.93	33.81%
19	手推式打药机	1 台	4,600.00	3,246.08	70.57%
20	绿化购电动车	1 台	4,550.00	4,228.69	92.94%
21	割草机（HRJ216TDHH）	1 台	4,400.00	2,682.92	60.98%
22	打药机（3WZ-45）	1 台	4,000.00	1,352.58	33.81%
23	割草机(SP196P)	1 台	3,200.00	3,200.00	100.00%
24	割草机(LY530 PH55)	1 台	2,580.00	872.32	33.81%
25	喷药机	1 台	2,380.00	804.84	33.82%
26	针式打印机 EPSONZLQ-630K	1 台	2,104.00	1,715.36	81.53%
27	排污泵（WQ43-13-3）	1 台	1,850.00	1,719.36	92.94%
28	割草机(580)	1 台	1,300.00	1,062.81	81.75%
29	排污泵	1 台	1,280.00	1,230.51	96.13%
30	三轮车	1 台	1,200.00	1,181.00	98.42%
合计			283,990.00	221,266.63	--

4、主要房屋建筑物

公司主要房屋建筑物为办公用房。主要房屋建筑的名称、地址、面积、房产证号、是否抵押等情况参见下表：

单位：元

序号	固定资产名称	地址	面积	房产证号	是否抵押
1	办公用房	西安市未央区未央中路雅荷花园三期南区 C06 号楼 2 幢 3 单元 30201 室	1 套；建筑面积 218.98m ² ；套内建筑面积 194.16m ² 。	西安市未央区房权证字第 1100114015-4-2-30201~2 号	否

（五）员工情况

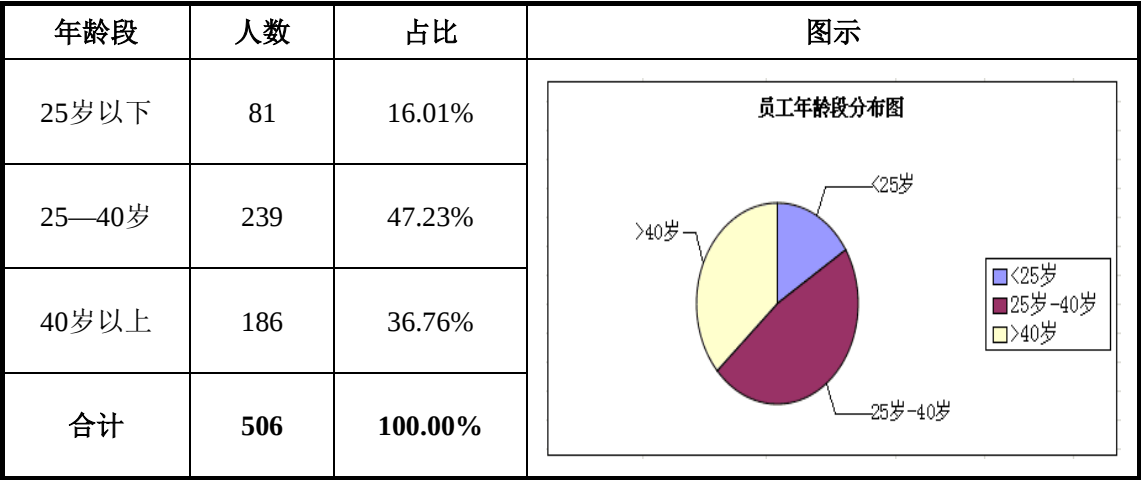
1、员工基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司员工506人，其具体情况如下：

（1）按年龄划分

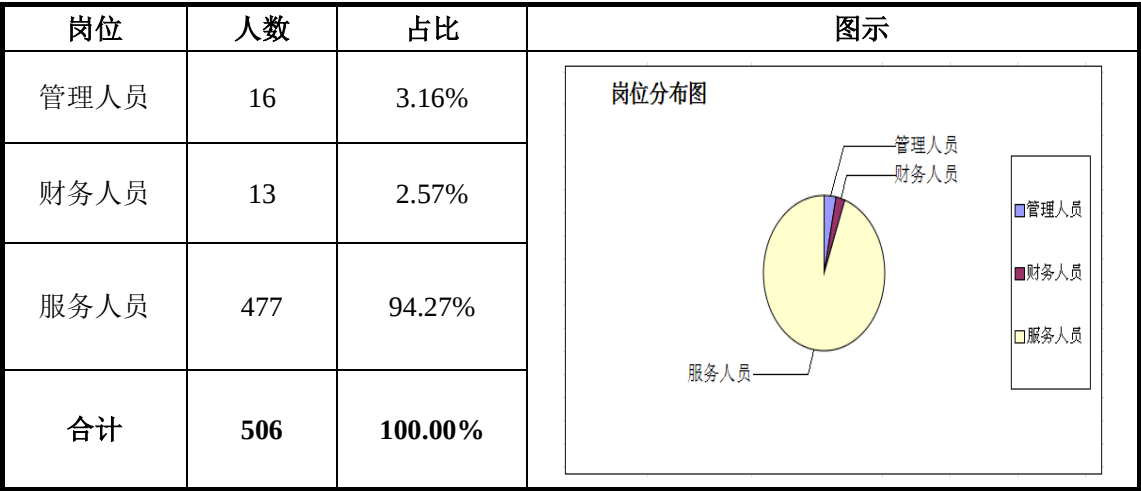
25 岁以下 81 人，25 岁至 40 岁 239 人，40 岁以上 186 人。具体结构如下

图：



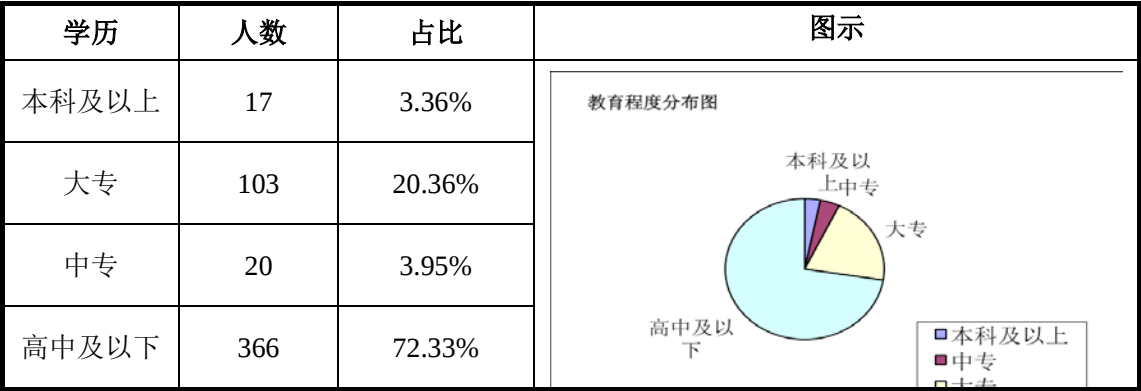
（2）按岗位划分

管理人员 16 人、财务人员 13 人、服务人员 477 人。具体结构如下图：



（3）按教育程度划分

大学本科及以上学历 17 人，大专学历 103 人，中专学历 20 人，高中及以下学历 366 人。具体结构如下图：



学历	人数	占比	图示
合计	506	100.00%	

2、员工社会保险和住房公积金缴纳情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司已与 506 名员工签订了劳动合同或劳务合同，其中 179 名员工公司已为其缴纳了养老保险和医疗保险，284 名员工已在户籍所在地参加了城乡养老、医疗保险或新农合、新农保等方式的养老和医疗保险、43 名员工属于退休返聘人员无需缴纳社保。上述 284 名员工已出具情况说明，因其其工作变动频繁，且已在户籍地参加了新型农村养老保险和新型农村医疗等方式的养老和医疗保险，自愿放弃由公司为其办理社会保险，并不会因公司未给其缴纳社会保险而要求公司承担任何责任。截至 2015 年 9 月 30 日，公司已缴纳职工养老保险、医疗保险的人数及在户籍所在地缴纳新农合、新农保的人数共计 463 人，占公司总人数的 91.50%。

3、核心业务人员情况

公司核心业务人员有3人，其具体情况如下：

姓名	年龄	学历	主要业务经历及职务	现任公司职务	持股比例
吴春燕	36	本科	女，1979年12月16日出生，汉族、中国国籍。毕业于四川省宜宾学院，物理学专业，本科学历，取得物业管理师、企业高级人力资源师资格。2003年7月至2009年9月，在四川省泸州天立国际学校工作，任中学物理教师；2009年10月至2013年1月，在北京钰苑房地产开发有限公司工作，任办公室主任；2013年1月至2013年7月，在西安雅荷地产开发有限公司工作，任总裁办公室副主任；2013年7月至2015年8月，在西安雅荷物业管理有限责任公司工作，任副主任；2015年9月至今，在西安雅荷易生活科技股份有限公司工作，任行政人事部部长。	行政人事部部长	无
王永斌	35	大专	男，1980年10月27日出生，汉族、中国国籍。毕业于陕西航天职工大学，物业管理专业，专科学历，取得物业管理师资格。2003年11月至2015年8月，在西安雅荷物业管理有限责任公司工作，历任项目管理员、项	项目经理	无

姓名	年龄	学历	主要业务经历及职务	现任公司职务	持股比例
			目管理处办公室主任、项目经理；2015 年 9 月至今，在西安雅荷易生活科技股份有限公司工作，任项目经理。		
张建国	37	本科	男，1978 年 10 月 22 日出生，汉族，中国国籍。毕业于西安建筑科技大学，工业与民用建筑专业，本科学历，取得土建工程师资格。2002 年 2 月至 2004 年 4 月，在陕西华美建设有限公司工作，任施工员；2004 年 5 月至 2006 年 12 月，在陕西华美建设有限公司工作，任技术员；2007 年 5 月至 2012 年 1 月，在陕西外经贸集团工作，历任项目技术负责人、项目总工；2012 年 3 月至 2013 年 12 月，在西安第三建设有限公司工作，任项目总工；2014 年 2 月至 2015 年 8 月，在西安雅荷物业管理有限责任公司工作，任土建工程师；2015 年 9 月至今在西安雅荷易生活科技股份有限公司工作，任土建工程师。	土建工程师	无

4、核心技术（业务）团队在近两年内发生重大变动的情况和原因

最近两年内，公司核心业务人员保持稳定，未发生重大变化。

（六）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、业务经营情况

（一）业务收入构成及产品销售情况

报告期内，公司主营业务收入与其他业务收入如下：

1、营业收入构成

单位：元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
主营业务收入	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

2、主要服务规模及服务收入

（1）主营业务—按小区分类

公司主营业务收入分别来自各个在管小区。两年一期公司各小区营业收入及占比如下表所示：

单位：元

小区	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
雅荷城市小区	408,493.02	3.06	812,222.66	3.19	766,451.01	4.19
雅荷蓝湾小区	326,974.95	2.45	611,626.54	2.41	282,694.55	1.54
雅荷春天小区	4,994,176.22	37.42	9,364,318.94	36.83	7,740,512.00	42.28
雅荷智能小区	1,972,980.45	14.78	3,901,433.01	15.35	3,347,113.91	18.28
雅荷花园小区	2,434,104.99	18.24	4,374,839.38	17.21	3,757,942.73	20.52
雅荷四季城小区	2,297,903.30	17.22	4,564,113.36	17.95	664,837.71	3.63
雅荷翠华小区	348,486.13	2.61	677,754.13	2.67	677,218.93	3.70
雅荷山庄小区	564,838.85	4.23	1,116,964.77	4.39	1,072,926.03	5.86
合计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

（2）主营业务—按服务类型分类

单位：元

服务项目	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业费	8,676,172.64	65.00	17,377,645.98	68.35	11,213,978.79	61.25
交通工具停放服务费	3,794,229.88	28.43	7,161,696.52	28.17	4,858,170.06	26.53
特约维修服务费	86,645.59	0.65	216,694.10	0.85	249,033.90	1.36
工本费	28,555.50	0.21	39,610.00	0.16	100,565.00	0.55

服务项目	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
便民服务费	169,659.00	1.27	463,905.20	1.82	525,223.56	2.87
家政服务费	68,717.10	0.51	68,644.96	0.27	646,251.93	3.53
代收代缴业务手续费	507,222.40	3.80	77,278.83	0.30	697,817.22	3.81
垃圾清运费	16,755.80	0.13	17,787.20	0.07	18,656.41	0.10
合 计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

公司专业从事物业管理服务，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的 60%左右，符合公司经营现状。

（二）产品主要消费群体及报告期内前五大客户情况

1、产品消费群体

公司始终致力于为住宅小区、商铺、政府办公楼等机构提供设备节能改造、建筑物维护、公共绿化养护、园区保洁、安保、消防等专业的物业管理服务。

2、公司主要客户情况

2015 年度 1-6 月公司主要客户营业收入情况

单位：元

序号	客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例（%）
1	雅荷春天小区	4,994,176.22	37.42
2	雅荷花园小区	2,434,104.99	18.24
3	雅荷四季城小区	2,297,903.30	17.22
4	雅荷智能小区	1,972,980.45	14.78
5	雅荷山庄小区	564,838.85	4.23
合计		12,264,003.81	91.88

2014 年度公司主要客户营业收入情况

单位：元

序号	客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例（%）
1	雅荷春天小区	9,364,318.94	36.83

序号	客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
2	雅荷四季城小区	4,564,113.36	17.95
3	雅荷花园小区	4,374,839.38	17.21
4	雅荷智能小区	3,901,433.01	15.35
5	雅荷山庄小区	1,116,964.77	4.39
合计		23,321,669.46	91.73

2013 年度公司主要客户营业收入情况

单位：元

序号	客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
1	雅荷春天小区	7,740,512.00	42.28
2	雅荷花园小区	3,757,942.73	20.52
3	雅荷智能小区	3,347,113.91	18.28
4	雅荷山庄小区	1,072,926.03	5.86
5	雅荷城市小区	766,451.01	4.19
合计		16,684,945.68	91.13

报告期内，关联方西安雅荷房地产开发有限公司持有雅荷春天、雅荷山庄小区少量物业，关联方西安雅荷春天房地产开发有限公司持有雅荷四季城小区少量物业，关联方陕西西安新大陆集团有限公司持有雅荷城市小区少量物业。

为了规范并减少关联交易，公司在《公司章程》、《关联交易管理制度》、《重大事项处置权限管理办法》以及三会议事规则中对关联交易做出了规定，明确了关联交易的决策程序，明确了关联股东与关联董事对关联交易的回避制度。公司将大力开发新的业务板块，减少关联交易；对于偶发性和经常性的关联交易，公司严格按照关联交易的内部决策程序执行，确保关联交易定价公允、不损害公司和非关联股东的合法权益。

（三）公司采购情况及近两年前五供应商情况

1、采购情况

公司主要采购的服务设备厂商众多、市场供应充足，公司在采购上具有议价优势，不存在对单一供应商的重大依赖现象。

2、成本构成情况

公司营业成本可按项目划分为人工费用、维修费、折旧费、清洁绿化费、安保费、工本费、交通工具停放租赁费、垃圾卫生费、代收代缴业务管理费、技术服务费，报告期内成本构成较为稳定，人员工资均占 80%左右，符合公司所处行业特点。成本构成明细如下：

单位：元

成本项目	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
直接人工	9,208,461.50	82.91	17,714,788.18	83.29	12,810,525.51	81.10
维修费	1,153,139.73	10.38	2,200,407.98	10.35	1,490,556.11	9.44
折旧与摊销费	54,768.80	0.49	55,434.40	0.26	131,501.00	0.83
清洁绿化费	150,886.49	1.36	404,749.84	1.90	371,667.80	2.35
安保费	158,346.13	1.43	507,208.75	2.38	627,541.53	3.97
工本费	18,404.00	0.17	26,460.00	0.12	84,150.00	0.53
交通工具停放场地租赁费	20,000.00	0.18	40,000.00	0.19	124,043.00	0.79
垃圾卫生费	164,299.00	1.48	300,671.30	1.41	137,349.00	0.87
技术服务费	177,906.00	1.60	-	-	-	-
合 计	11,106,211.65	100.00	21,268,920.45	100.00	15,796,533.95	100.00

3、公司主要供应商情况

公司 2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-6 月对前五大供应商的采购金额及占当期采购金额的比例分别如下：

2015 年 1-6 月公司前五名供应商基本情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购金额的比例（%）
1	陕西沈芝电梯工程有限责任公司	321,600.00	35.01
2	东芝电梯（中国）有限公司	282,942.00	30.80
3	西安采杰办公设备有限公司	40,514.40	4.41
4	西安威力通热能机电有限公司	33,050.00	3.60
5	西安未央区环境卫生管理处环卫所	20,000.00	2.18

序号	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购金额的比例（%）
	合计	698,106.40	76.00

2014 年度公司前五名供应商基本情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	占当期采购金额的比例（%）
1	西安华中消防工程有限公司	605,252.00	31.46
2	深圳市思源计算机软件有限公司	435,000.00	22.61
3	西安雁塔区鑫泉水泵经销部	280,000.00	14.55
4	西安广宝电子科技有限公司	195,000.00	10.14
5	西安正先环卫服务有限公司	120,000.00	6.24
	合计	1,635,252.00	85.00

2013 年度公司前五名供应商基本情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	占当期采购金额的比例（%）
1	西安万泉地热机电设备有限公司	480,000.00	32.34
2	西安华中消防工程有限公司	295,000.00	19.87
3	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	127,160.00	8.57
4	陕西金桥环境保护有限公司	110,000.00	7.41
5	陕西信天源交通设施有限公司	56,550.00	3.81
	合计	1,068,710.00	72.00

公司不存在公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东在上述前五名供应商中占有权益。

（四）重大业务合同及履行情况

公司根据自身规模状况以及行业现状将公司报告期内重大业务合同披露如下：

1、采购合同

报告期内，公司合同金额10万元人民币以上的重大采购合同及其履行情况如

下：

供应商名称	合同内容	合同金额（元）	合同日期或期限	合同履行情况
西安广宝电子科技有限公司	监控系统改造	195,000.00	2014.10.2	已履行完毕
陕西金桥环境保护有限公司	锅炉房噪声处理工程	110,000.00	2013.1.6-2015.1.6	已履行完毕
西安市华中消防工程有限公司	火灾自动报警系统维修改造	295,000.00	2013.11.14	正在履行
陕西沈芝电梯工程有限公司	电梯设备保养	278,400.00	2014.6.6-2015.5.31	已履行完毕
西安市华中消防工程有限公司	雅荷智能T01-T03火灾自动报警系统维修改造	605,252.00	2014.11.18-2015.1.17	已履行完毕
深圳市思源计算机软件有限公司	物业管理软件	435,000.00	2014.11.24	已履行完毕

注：1. “火灾自动报警系统维修改造”合同工期：2013.11.4--2013.12.15 质保期两年，竣工验收合格之日起计算，质保期满后支付质保金 14,750 元。

2、销售合同

公司的销售合同为与开发商或业主委员会签订的前期物业管理合同，物业费收入根据实际面积核算。报告期内，雅荷花园项目、雅荷春天项目、雅荷智能项目为公司收入最大的项目。

截至本公开转让说明书签署之日，公司重大住宅物业管理合同及其履行情况如下：

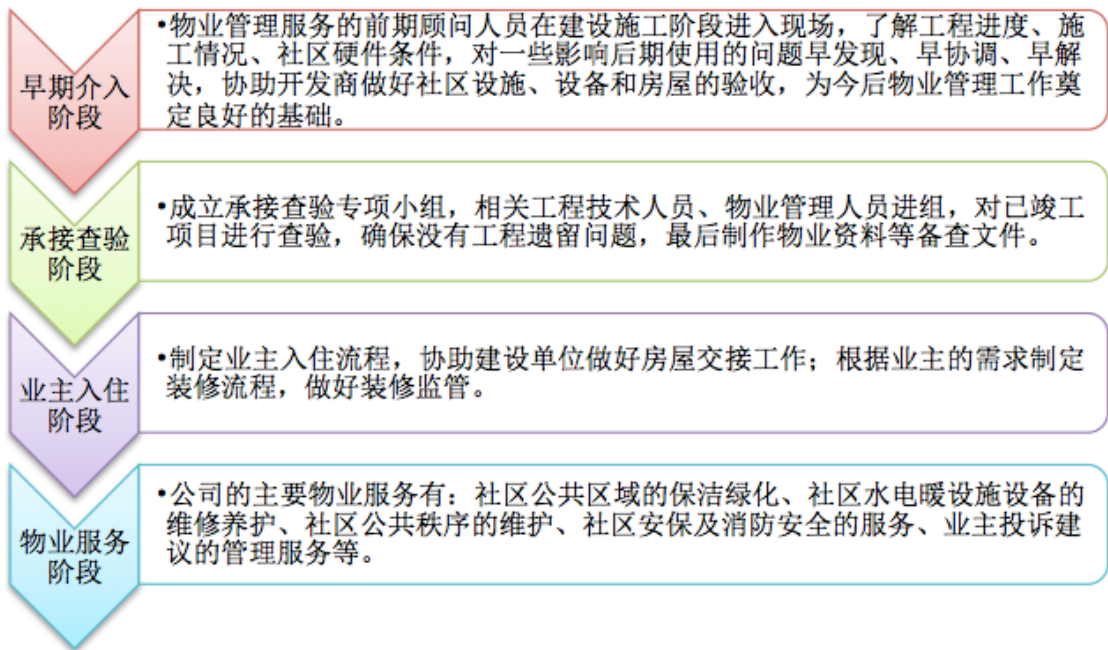
客户名称	项目名称	合同金额	物业服务起止时间	合同履行情况
西安市未央区雅荷智能家园业主委员会	雅荷智能家园物业服务合同	多层住宅：0.8元/月·平方米；高层住宅：1.2元/月·平方米；办公：2.1元/月·平方米；商业：2.1元/月·平方米	2010.11.1-2013.10.31	已履行完毕
			2013.11.1-2016.10.31	正在履行
西安市雅荷花园小区业主委	雅荷花园小区物业	多层住宅：0.6元/月·平方米；高层/小高	2013.10.29-2016.10.28	正在履行

客户名称	项目名称	合同金额	物业服务起止时间	合同履行情况
员会	服务合同	层：1.2元/月·平方米； 办公：1.2元/月·平方米；商业：3.6元/月·平方米；别墅：1.9元/月·平方米		
西安市雅荷花园小区业主委员会	雅荷中环物业服务合同	高层：1.2 元/月·平方米；办公：1.2 元/月·平方米	2013.10.29-2016.10.28	正在履行
西安雅荷房地产开发有限公司	雅荷度假山庄前期物业服务合同	多层住宅：0.6 元/月·平方米；别墅住宅：1.7 元/月·平方米；商业：2.1 元/月·平方米	2013.12.31-2016.12.31	正在履行
雅荷春天房地产开发有限公司	雅荷四季城（一期）前期物业服务合同	住宅：1.5元/月·平方米；商业：5元/月·平方米	2012.11.10-2015.11.9	正在履行
西安雅荷房地产开发有限公司	雅荷春天小区前期物业服务合同	高层/小高层：1.2元/月·平方米；办公：2.4元/月·平方米；商业：3.6元/月·平方米	2011.8.1-2014.7.31	已履行完毕
			2014.8.1-2017.7.31	正在履行
西安雅荷翠华业主委员会	雅荷翠华新村物业服务合同	多层住宅：0.50 元/月·平方米；高层住宅：0.9元/月·平方米；写字间：2.4 元/月·平方米；商业：3.0 元/月·平方米	2014.1.1-2017.12.31	正在履行
西安雅荷房地产开发有限公司	雅荷城市花园前期物业服务合同	住宅：0.46 元/月·平方米；办公：1.3 元/月·平方米；商业：2.1 元/月·平方米	2011.7.1-2014.6.30	已履行完毕
			2014.7.1-2017.6.30	正在履行
陕西西安新大陆集团有限公司	雅荷纳帕蓝湾前期物业服务合同	花园洋房：1.90 元/月·平方米；别墅：2.70 元/月·平方米；商业物业：5.7 元/月·平方米	2012.1.1-2014.12.31	已履行完毕
			2015.1.1-2017.12.31	正在履行
西安国土资源局未央分局	西安国土资源局未央分局办公楼及住宅	290,000元/年	2015.5.15签订， 2015.7.1-2018.6.30提供物业服务	正在履行

五、公司商业模式

公司自成立以来始终致力于物业管理服务，在管小区获得一个国家级、三个省级、多个市级的荣誉称号。公司依托长期从业经验及自身品牌效应，保障在管项目服务质量的同时，不断拓展业务规模以提升公司收入。

为了保障已中标项目与在管项目的物业管理服务质量，公司不断完善服务环节和服务内容，形成了自身独特且完备的服务模式。下图为公司物业管理的服务模式图。



公司报告期内的盈利模式主要是通过与地产商、业主委员会签订物业服务合同收取相关物业服务费来实现业务收入。为了改变单一的盈利模式，公司于 2015 年 3 月完成微信公众号认证，通过微信公众平台公司向业主及客户定期推送生活百科、时事新闻、园区活动等内容，加强公司与业主的互动交流，为公司寻找新的收入来源。公司于 2015 年 6 月设立全资子公司西安歌韵电子商务有限公司，该平台致力于社区 O2O 的创立与发展，不断完善线上销售平台，落实线下配送。

图：社区 O2O 模式



报告期内公司毛利率水平约 15%左右，与同行业可比上市公司的经营情况对比，公司的毛利率水平较低，主要原因系为公司在管面积较小、业务模式较为单一。为了改变传统单一的物业管理企业商业模式，公司在为业主提供基础物业管理服务的同时，纵向发展多元化的社区增值服务，将增值服务与公司客户相结合，有效控制物业管理成本，优化资源配置，增加新的盈利点，创新公司商业模式。

图：雅荷易生活的社区增值服务

居 住 类	生 活 类	电 商 类
二手房租赁咨询 照明设施、采暖设备的节能改造 空置房打理	旅游咨询 车辆服务 家政服务 衣物干洗服务 包裹代寄送	绿色农产品销售 家居用品销售 机票、火车票、景区门票等票务销售 报刊杂志订售

六、公司所处行业基本情况

根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所处行业为房地产业（K70）。

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所属行业为房地产业（K）—物业管理（K7020）。

根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（K70）—物业管理（K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行

业为房地产（120）—房地产（2010）—房地产管理和开发（201010）—房地产服务（20101013）。

（一）行业概况

1、公司所处行业背景概述

（1）物业管理行业概述

“物业”一词译自英语 property 或 estate，由香港传入沿海、内地，其含义为财产、资产、地产、房地产、产业等。该词自 20 世纪 80 年代引入国内，现已形成了一个完整的概念，即：物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。根据使用功能的不同，物业可分为以下五类：居住物业、商业物业、工业物业、政府类物业和其他用途物业。

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。

物业管理有狭义和广义之分。狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护，修缮活动。广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，和委托物业服务企业或者其他管理人进行的管理过程。

从全球物业管理行业的起源来看，近代意义的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。1908 年，芝加哥建筑物管理人员组织 CBMO（Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。

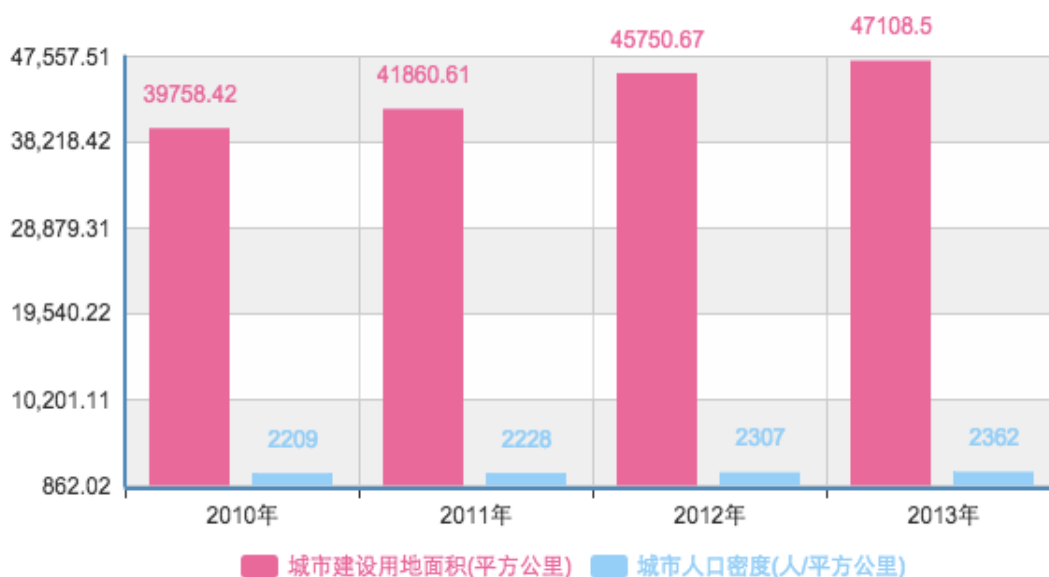
从国内物业管理行业的起源来看，我国第一家物业服务企业于 1981 年在深圳成立，标志着中国内地物业管理行业的诞生。建设部于 1994 年颁布《城市新建住宅小区管理办法》，将新建住宅小区全面纳入物业管理。2000 年 10 月中国物业管理协会成立，协会组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业良好形象。2003 年 6 月国务院首次发布《物业管理条例》，该条例正式提出国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业，并鼓励物业管理采用新技术、新方法、依靠

科技进步提高管理和服务水平。该条例的颁布成为物业管理行业的纲领性文件，使物业管理行业的法制更加完善，发展方向更加明确。

（2）物业管理发展现状

以美国为例，根据 ICB 行业分类标准，截至 2015 年 6 月美国上市从事地产服务的公司共有 61 家，其中最大的地产服务提供商世邦魏理仕（CBRE）的总市值为 124 亿美元；而美国上市的开发商共有 35 家，市值最大的房屋开发商 D.R.Horton 公司的市值仅为 59.8 亿美元。由此可见，随着地产市场的逐步成熟以及存量房比例的不断增高，物业管理行业将超越地产开发，成为新的盈利增长点。据调查，在欧美国家，社区商业已占据社会商业总支出的 60% 以上，而在中国，目前整体水平不足 30%，根据第一太平戴维斯发布的数据显示，到 2020 年，全国住宅物业面积将达到 300 亿平方米，而社区服务消费将超万亿元，社区提供的必将是一个万亿级的市场。

2010 年度-2013 年度城市建设用地面积、城市人口密度柱状图



数据来源：国家统计局(<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0B02&sj=2013>)

据上图国家统计局数据显示，截至 2014 年，全国各大城市的社区数以万计，500 户以上的社区具有商业开发价值，500 户以上社区全国约有 5 万个，约 2500 万户，我国 2014 年人均 GDP 为 7595 美元，下游消费结构转型，食品衣着类消费逐渐下降，享受型消费比重逐渐增大；城镇化建设推进加快，人均可支配收入不断提高，城市物业消费群体将逐渐扩大。

（3）物业管理发展趋势

物业管理行业涉及安保、保洁、绿化、小区管理等多个传统服务，物业管理类企业的成本构成中，管理人员的费用占到 34.41%，加上安保、保洁等人员的费用，企业人力成本将达到 45%-60%。由于物业收费标准较低且其增长程度远低于劳工成本上升幅度，因此物业公司的传统业务盈利率逐年降低。为改变经营现状，国内物业企业借鉴美国地产服务业发展趋势，将互联网技术融入自身的生产经营中。

社区 O2O 是指用户线上平台进行产品和服务的筛选，线上支付，线下享受相应的产品和服务。相比传统电商，社区 O2O 强调的是生活服务以及支付闭环的建立，确保解决业主的复合型需求。社区 O2O 的价值可体现在四个方面，其一，以小区为中心，整合周边的生活服务，包括外卖、电商购物等，为业主提供便利的服务；其二，建立响应速度较快的物流配送系统，为业主处理包裹收寄等问题；其三，提供点对点的家政服务、医疗保健服务等基础物业服务，并在此基础上提供社区金融服务、装饰装修等增值服务，挖掘新的营收点；最后，建立社区社交平台，通过建立邻里社交打造稳定的社区关系，进而推进生活服务、物业增值等其他业务。

麦肯锡最新发布的《2015 年中国数字消费者调查报告》中指出社交商务呈现强劲增长趋势，调查显示中国人每天花在社交媒体的时间是 78 分钟，美国为 67 分钟，社会现状使得社交媒体从单纯的沟通功能逐渐演变出 CRM 和购物的功能。该报告还指出 71% 的中国数字消费者已经在使用 O2O 服务，其中 97% 的消费者表示他们在未来 6 个月内仍会继续使用 O2O 服务甚至增加使用频次。而在还没使用过 O2O 服务的消费者中，近三分之一的消费者表示他们愿意在未来 6 个月内进行尝试。

社区 O2O 具有巨大的市场空间，目前物业管理企业拥有大量的社区资源和业主资源，物业管理企业可以通过社区增值服务创造新的盈利点。

2、行业监管情况

（1）行业主管部门

从服务类型来看，物业管理属于房地产大类下的细分行业。该行业由国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作；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。

(2) 行业自律组织

“中国物业管理协会”简称“中物协”，英文名称“CHINA PROPERTY MANAGEMENT ASSOCIATION”缩写为“CPMI”。协会是经国家民政部批准并注册登记，具有社团法人资格的全国性社会团体，其主管部门为中华人民共和国建设部。

在主管部门的指导下，协会为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。

(3) 物业管理行业作为第三产业，受到国家相关产业政策的大力支持，属于国家鼓励发展行业。

与物业管理行业相关的国家支持政策如下：

发布时间	政策名称	相关内容	发布机构
2011年3月27日	《产业结构调整指导目录（2011年本）》	鼓励类第三十七项其他服务业中包含物业服务。	发改委
2011年3月16日	《国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》	大力发展生活性服务业，面向城乡居民生活，丰富服务产品类型，扩大服务供给，提高服务质量，满足多样化需求。以节能减排为重点，健全激励与约束机制，加快构建资源节约、环境友好的生产方式和消费模式，增强可持续发展能力，提高生态文明水平。	第十一届全国人民代表大会第四次会议审议通过
2010年10月14日	《物业承接查验办法》	鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动，向建设单位提供有关物业管理的建议，为实施物业承接查验创造有利条件。	住房和城乡建设部
2004年6月7日	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	住房专项维修基金是属全体业主共同所有的一项代管基金，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代	国家税务总局

发布时间	政策名称	相关内容	发布机构
		收的住房专项维修基金，不计征营业税。	
2004年3月17日	《物业服务企业资质管理办法》	办法提出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。	建设部
2004年1月1日	《物业服务收费管理办法》	国家鼓励物业管理企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场竞争形成。	发改委、建设部
2003年6月26日	《前期物业管理招标投标暂行管理办法》	国家提倡其他物业的建设单位通过招投标的方式，选聘具有相应资质的物业管理企业。在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位通过招投标的方式选聘物业管理企业实施的物业管理。	建设部
2003年6月8日	《物业管理条例》	国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。	国务院

陕西省地方性相关行业政策如下：

时间	政策名称	相关内容	发布机构
2014年8月14日	《陕西省物业服务收费管理实施办法》	物业服务收费按照不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。普通住宅和办公写字楼的物业服务收费实行政府指导价；其他类型的物业服务收费及物业服务企业为业主提供的特约服务实行市场调节价。	陕西省物价局及住房和城乡建设厅
2011年6月10日	《陕西省住宅小区物业服务指导标准》	根据普通住宅小区物业服务需求的不同情况，由高到低设定为一级、二级、三级三个服务等级，级别越高，表示物业服务标准越高。各等级标准均由“基本要求”、“房屋管理”、“共用设施设备维护”、“公共秩序维护”、“保洁服务”、“绿化养护管理”等六大项内	陕西省住房和城乡建设厅
2009年7月27日	《新建住宅物业保修金管理办法（试行）》	保修金实行“统一交存、专户存储、专款专用、权属不变、政府监管”的原则。	陕西省住房和城乡建设厅
2008年12月12日	《陕西省物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，创造良好的生活和工作环境	陕西省人民代表大会常务委员会

时间	政策名称	相关内容	发布机构
2007年1月 17日	陕西省建设厅关于印发《陕西省城市物业管理区域划分暂行办法》的通知	加强应急管理；根据《国家总体应急预案》和《陕西省总体应急预案》，抓紧制定物业管理区域应急预案；建立健全物业管理区域突发事件应急管理工作组织机构；做好物业管理区域各类突发事件的防范工作；积极开展应急管理培训和宣传工作。	陕西省建设厅
2001年8月 24日	《陕西省城市住宅共用部位共用设施设备维修基金使用管理办法（试行）》	加强城市住宅共用部位、共用设施设备维修基金的使用管理，保障业主和使用人的利益和住宅安全。办法中明确了共用部位的范围。	陕西省建设厅

（二）市场规模

物业管理行业为房地产业下的细分行业，房地产业依托于经济发展，中国的房地产调控政策，在加强住房保障之外，在中心城市应长期实施商品住宅限购，彻底遏制投机和过度投资，同时取消一些现有非市场化的调控措施，确保行业长期平稳健康发展。2010年4月出台的限购令遏制投机和过度投资，与一些城市的购房入住政策并不冲突，且不会阻碍住房租赁、度假物业市场发展。物业管理是一种长期综合性的服务，房地产业的周期波动对物业管理行业的持续增长影响较小。

物业管理行业的主要客户为住宅小区、政府及事业单位、公共场馆、商场、学校等需要物业管理服务的机构及场所。以物业行业手中的可开发资源、可开拓市场为中心点发散开来，近年来这些下游行业占有物业服务企业经济收益份额比重逐年增加，随着行业下游的“水域”不断拓宽加剧促使物业服务企业成功转型升级、并向更加广阔、多元化的市场发展壮大。

2014年底，国家统计局发布了《第三次全国经济普查主要数据公报》，其中数据显示自2008年到2013年以来，法人单位增长了52.9%，从业人员增长了30.4%，企业资产增长了1.25倍。服务业比重不断提高，2013年末第三产业法人单位和从业人员所占比重比2008年分别提高5.7%和3.5%。国内经济结构持续优化，经济发展的效益不断提高。

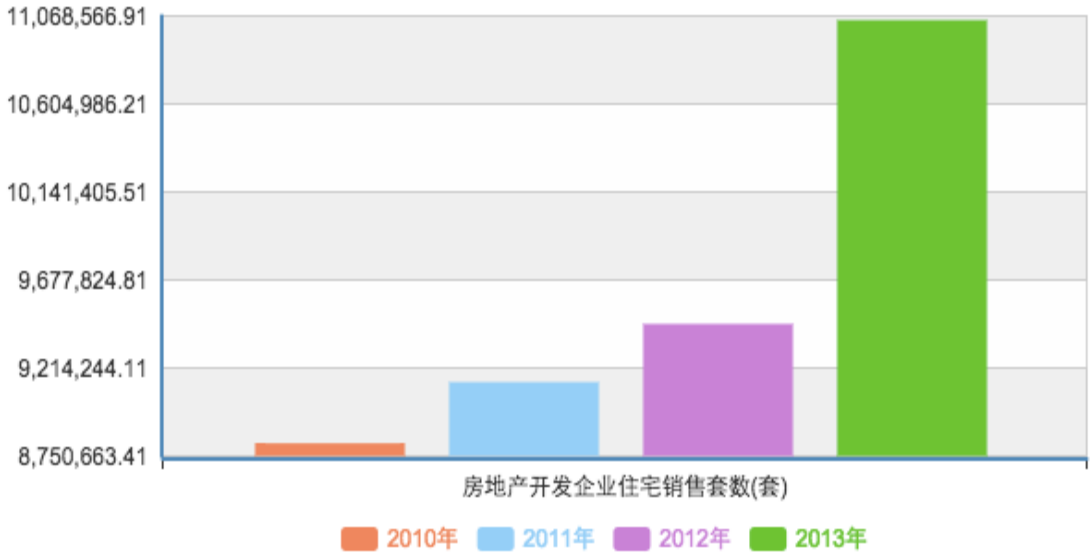
表1-5 按行业分组的小微企业法人单位、从业人员和资产总计

	企业法人单位 (万个)	从业人员 (万人)	资产总计 (万亿元)
合 计	785.0	14730.4	138.4
工业	234.2	7403.6	40.8
建筑业	32.2	1675.4	5.0
交通运输业	21.1	462.8	5.2
仓储业	2.4	42.4	1.1
邮政业	1.2	22.8	0.0
信息传输业	3.4	40.5	1.4
软件和信息技术服务业	17.9	174.5	1.6
批发业	169.8	1457.8	12.7
零售业	103.1	766.2	3.2
住宿业	6.8	168.2	0.6
餐饮业	12.1	256.8	0.4
房地产开发经营	9.6	182.1	18.7
物业管理	10.2	277.9	1.2
租赁和商务服务业	78.4	945.3	36.8
其他未列明行业	77.7	782.1	9.3

注：表中小微企业法人单位合计数含从事农、林、牧、渔服务业和兼营第二、三产业活动的农、林、牧、渔业小微企业法人单位4.8万个，从业人员72.1万人，资产总计0.3万亿元。

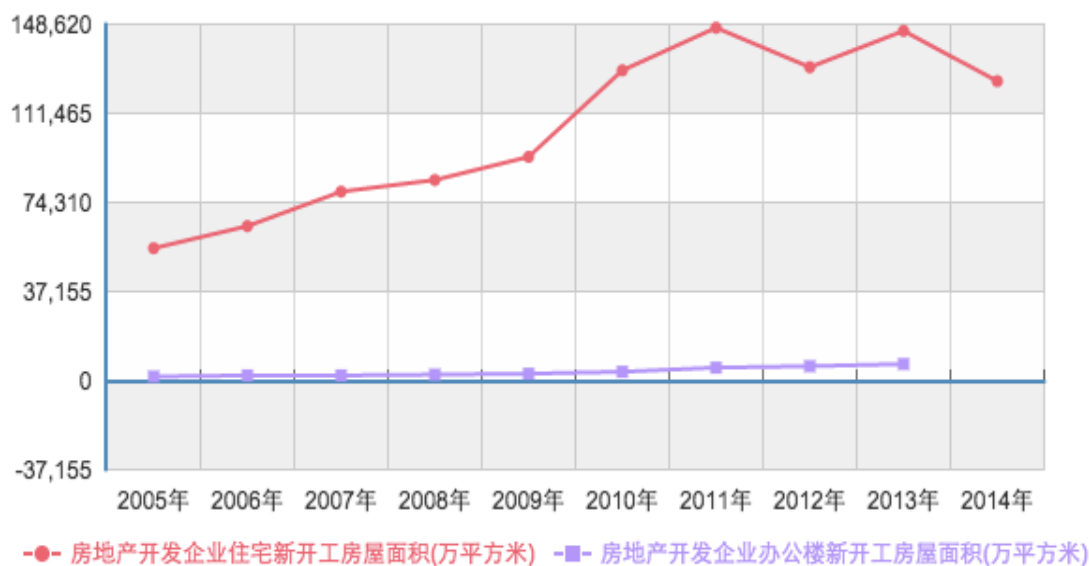
数据来源：第三次全国经济普查主要数据公报（数据基准点 2013 年 12 月 31 日）

2010 年度-2013 年度房地产开发企业住宅销售套数柱状图



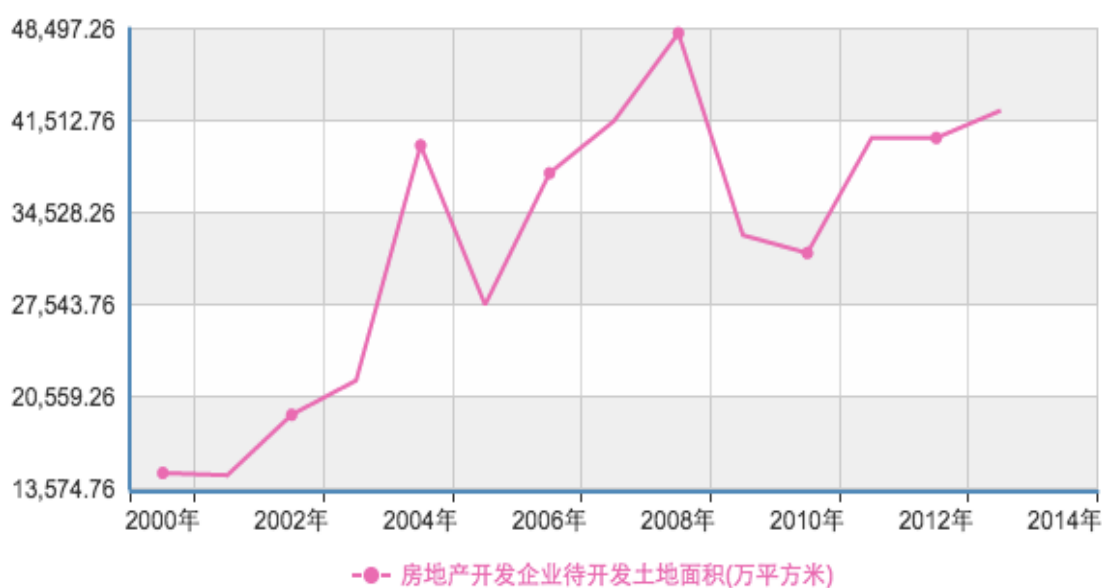
数据来源：国家统计局（<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A051Q&sj=2013>）

2005 年度-2014 年度住宅及办公楼新开工房屋面积折线图



数据来源：国家统计局（<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A051J&sj=2014>）

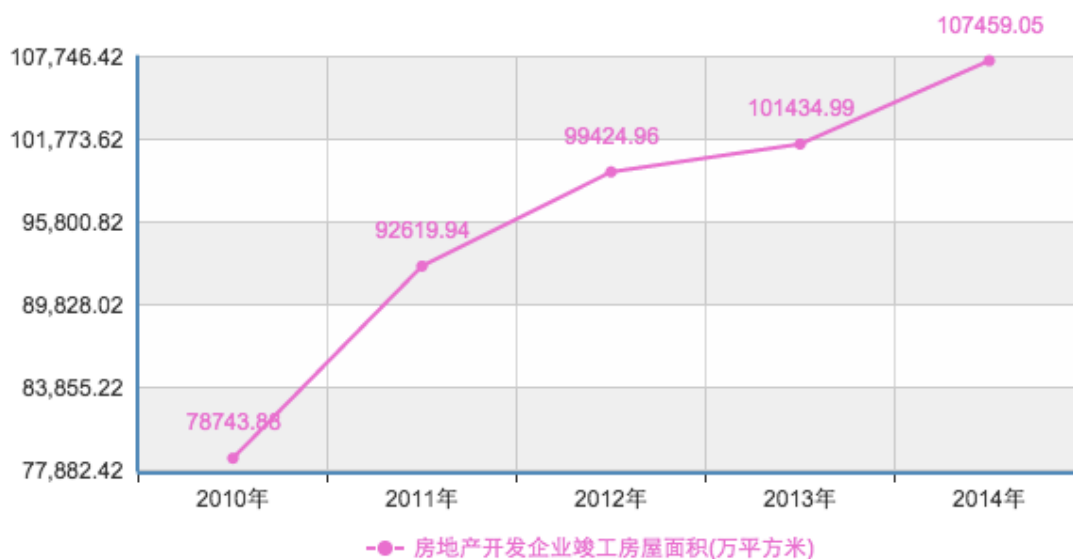
2000 年度-2014 年度房地产开发企业待开发土地面积折线图



数据来源：国家统计局（<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A051E&sj=2014>）

据国家统计局图表数据显示，2013 年全国房地产开发企业住宅销售 11,046,279 套，相比 2012 年增长了 16.94%；2013 年全国房地产开发企业住宅新开工房屋面积 145,844.80 万平方米，相比 2012 年增长了 11.59%；2013 年房地产开发企业待开发土地面积 42,280.47 万平方米，相比 2012 年增长了 5.19%。基于以上数据，我国现有新建住宅面积较大，待开发房屋面积虽有波动但整体呈上涨趋势，因此物业管理行业在未来仍有较大的市场需求。

2010 年度-2014 年度房地产竣工面积折线图



数据来源：国家统计局(<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0511&sj=2014>)

根据上图所示，自 2010 年起我国城市建设用地面积、房地产开发的企业竣工房屋面积以及城市人口密度的逐年持续增加，存量物业的规模不断加大。中指数据中显示自 2008 年至 2014 年，我国物业管理百强企业所管理的建筑面积由 6.7 亿平方米增至 17.5 亿平方米；所管理的物业个数由 4300 个增至 9400 个。2014 年，全国房地产企业竣工房屋面积达 10.7 亿平方米，存量房市场再创新高。根据中信建投研究发展部近 3 年的年均复合增长率计算，全国未来 3 年物业管理市场容量将新增 35 亿平方米的规模，为物业管理企业提供了广阔的发展空间。

（三）行业特征

1、行业进入壁垒

由于本行业实行分级评定制度因此存在资质壁垒，并且由于物业管理专业人员按照国家规定应取得相应的职业资格证书，因此人才壁垒也成为进入本行业的又一障碍。

（1）资质壁垒

物业管理企业资质等级实行分级评定制度，其中最高的一级资质由建设部审批，二级资质由市国土房管局审批，三级资质由企业注册所在地区县国土房管局审批。物业管理企业的资质等级每两年复核一次，不符合条件的将注销其

资质等级证书。一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目。二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。《物业服务企业资质管理办法》对物业服务企业的注册资本、专业人员数量及证书都做了相关规定，因此规定中的任何一个要素未达标，都将成为行业新进入者的障碍。

（2）人才壁垒

由于管理规模不断的扩大，使得本行业对具有相关从业资格且具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，截至 2012 年底取得物业管理师资格的 43919 人，仅占全国 612.3 万从业人员的 0.7%，全国每家物业服务企业仅 0.6 名物业管理师。因此人才匮乏成为进入物业管理行业的壁垒。

2、影响行业发展的有利及不利因素

有利因素分析：

（1）数字化管理代替传统人工

依托先进的科技，不断规范企业管理。随着收费系统、客服系统、停车场管理系统、工程设施设备维修等系统的研发应用，物业管理企业从传统人工逐渐进入数字化管理时代。智能系统的应用在加强物业管理企业内部控制、降低企业人工成本的同时，也提高了对外服务效率。

（2）互联网思维与互联网技术促进物业企业做大做强

互联网时代要求物业服务行业积极参与市场竞争，创新商业模式，促使企业社会化、专业化、规模化。物业管理企业逐渐摆脱单一传统服务模式，运用互联网技术开发微信公众号、物业 APP、微博客户端等一系列物业线上服务平台。物业管理企业整合线下各类专业服务资源，利用上述平台，为业主提供吃、喝、住、行的线上服务。目前物业服务企业手中握有大量的社区资源和业主资源，互联网技术使物业企业通过社区增值服务为自身创造新的盈利点。

（3）国家相关产业政策为物业管理行业发展提供机会

近年来，我国出台的一系列产业发展相关政策《产业结构调整指导目录（2011 年本）》、《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《物业管理条例》，都积极支持物业管理以及产业城镇化的发展，为物业管理行业的发展

营造了良好的政策环境。并将其纳入国家其他服务业鼓励类项目予以支持。

不利因素分析：

（1）收费模式单一且缺乏市场化

自 2004 年至今，我国物业收费标准一直未变。2014 年 12 月 17 日国家发改委颁布的《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》中提出放开物业服务价格，促进该行业发展，各级价格主管部门要按照该通知要求，结合修订地方定价目录，清理废止本地区制定出台的相关服务价格文件，尽快放开相关服务价格，并做好政策宣传解释工作。由于长期执行政府定价，放开价格引入市场机制的政策在短期内较难落实，并且近年来伴随国家经济发展，通货膨胀现象日益明显物价不断上涨，物业企业的相关采购成本增加；由于地方政策关于最低工资标准的提高，物业企业的相关人工成本增加。因此，物业费很难维持小区的正常运转，物业管理企业急需多元化发展，拓展自身收入来源。

（2）市场缺乏有效竞争

目前绝大多数的房地产开发商都成立了自己的物业管理公司，这些物业公司对自有楼盘进行管理。开发商利用自身优势使得部分外来物业企业很难介入，导致物业管理项目费用、服务水平等缺乏充分有效的市场竞争。另外物业服务的不到位以及业主对开发商的不满，造成物业费欠缴率逐渐上升对物业企业正常经营带来影响。

（四）风险特征

1、人力资源的风险

物业管理是劳动密集型行业，因此从业人员的能力、数量、素质等方面的不足都将成为制约企业发展的因素。目前物业管理行业处于快速成长期，行业内对专项人才的需求越来越多，截至 2014 年底我国物业管理师约 9 万人左右，物业管理企业约 7 万余个，平均每个物业企业仅有 1.28 名物业管理师，随着社区增值服务的蓬勃发展，企业经营规模不断扩大，人才匮乏已经成为影响企业发展的风险之一。

2、成本急剧上涨的风险

根据 2012 年度、2013 年度、2014 年度人力资源和社会保障事业发展统计公报数据显示，2012 年全国共有 25 个省份调整了最低工资标准，平均调增幅

度为 20.2%；2013 年全国共有 27 个省份调整了最低工资标准，平均调增幅度为 17%；2014 年全国共有 19 个地区调整了最低工资标准，平均调增幅度为 14.1%。以陕西省为例，2015 年 5 月 1 日起执行的最低工资标准相比 2013 年 1 月 1 日执行的最低工资标准上调了 28.7%。在这几年间职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升约 30%，随着用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。

（五）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局及现状

目前物业行业市场竞争格局情况如下：

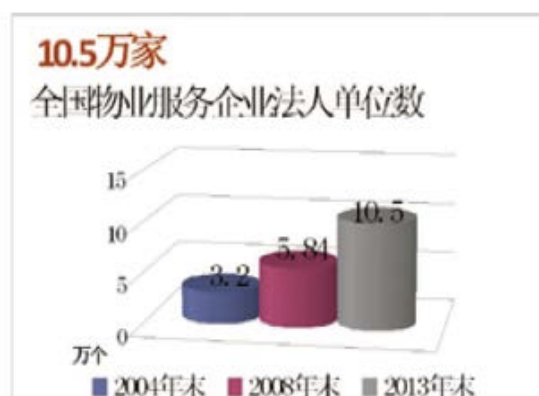
按企业所属机构不同分为以下三类：（1）开发商下属物业，一般情况下物业公司为房地产开发商子公司，对自有楼盘进行管理，少数物业公司参与外部项目招投标；（2）独立物业公司，通过招投标获取项目经营权；（3）政府委托的物业公司，管理老旧物业，也包括政府特别权属的医院、法院、政府楼、图书馆等高回报物业项目。

按企业拥有资质的不同分为以下三类：（1）一级资质的物业服务企业管理两种类型以上物业，且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：①多层住宅 200 万平方米；②高层住宅 100 万平方米；③独立式住宅（别墅）15 万平方米；④办公楼、工业厂房及其他物业 50 万平方米；（2）二级资质的物业服务企业管理两种类型以上物业，且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：①多层住宅 100 万平方米；②高层住宅 50 万平方米；③独立式住宅（别墅）8 万平方米；④办公楼、工业厂房及其他物业 20 万平方米；（3）三级资质的物业服务企业管理有委托的物业项目。

《物业服务企业资质管理办法》中第八条还规定：一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目。二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

物业行业的发展较快，竞争比较激烈。第三次全国经济普查数据显示物业管理行业得到长足的发展。2013 年末，物业管理公司 10.5 万家相比 2008 年末

增加 4.66 万家，增长率达 79.80%。物业管理企业数量占全国房地产企业 33.8 万个法人单位的 3%，占全国二、三产业法人单位的 1%。



数据来源：《中国物业管理》杂志，作者：刘寅坤

在国际物业管理行业，美国世邦魏理仕（纽交所代码：CBG）于 1906 年成立，目前为全球最大的商业地产服务企业，旗下管理的地产面积和公司物业超过 7 亿平方英尺，在全球 48 个国家设有 250 家分支机构，截至 2015 年 6 月该公司总市值为 124 亿美元。

国内物业管理行业起步较晚，1981 年我国第一家物业管理企业成立，根据中国物业管理协会 2013 年发布的行业发展研究报告显示，截至 2012 年底全国物业服务企业约有 7 万多家，较 2008 年经济普查公布的 58,406 家增长了约 23%；全国一级资质物业服务企业数量 1168 家，广东、北京、江苏位居前三，雅荷易生活所在的陕西地区物业一级资质企业共有 17 家，其中包括万科物业、中海物业、圣境物业、紫薇物业等。

根据中国房地产 TOP10 研究组 2014 年中国物业服务百强企业研究报告的数据显示，国内百强企业中前五名如下：

公司名称	公司基本情况
万科物业发展有限公司	万科物业在全国 48 个大中城市设立分部，迄今已接管各类物业管理项目 270 余个，在管面积逾 6000 万平方米。
绿城物业服务集团有限公司	公司实施“立足杭州、面向浙江、走向全国”的发展战略，目前公司已经入全国 120 余个城市，为 23 万余户业主服务。
长城物业集团股份有限公司	公司拥有 27 家成员企业，经营范围涉及地产开发、物业管理、社区商务三大板块，以珠三角城市群为依托业务遍及全国 25

公司名称	公司基本情况
	个大中城市，为全国 40 多万业主服务。
保利物业管理有限公司	保利物业分、子公司 25 家，以广州为核心业务遍及全国 50 个大中城市，迄今已接管物业管理项目 200 余个，在管面积逾 5000 万平方米。
金地物业管理集团有限公司	公司物业管理服务遍及全国 22 个城市，管理面积达 4000 万平方米，在管项目 300 余个，为客户提供物业管理服务、资产和客户资源运营的平台。

2、竞争优势

（1）管理优势

雅荷易生活拥有一级物业管理企业资质，并通过 ISO9001 国际质量管理体系认证。公司在日常服务中遵循精细、规范、高效原则，不断完善经营管理制度，明确各部门人员职责，等根据不同的在管项目，提供更为契合的专属服务。2013 年公司在管项目雅荷春天获得住房城乡建设部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”称号。

（2）品牌优势

中国物业管理行业处于快速成长期，品牌及客户美誉度已经成为企业市场拓展中的关键要素。在对关联方开发的楼盘小区提供物业服务的同时，企业还需拓展业务范围，以总部所在区域为核心，广泛布点扩大市场占有率。公司自设立以来，拥有 1 个“国家示范”小区、3 个“省级示范”小区，始终秉承“满足需求诚信服务，务实创新追求卓越”的经营理念，形成具有企业鲜明特色的物业服务品牌。

（3）创新优势

物业管理仍是劳动密集型行业，传统物业企业盈利能力较弱、管理标准化程度较低，随着劳工成本不断提高，能耗材料成本持续增加，导致企业服务成本逐年攀升。为了改善企业生存现状帮助企业发展壮大，传统物业管理变革势在必行。雅荷易生活采用数字化智能软件对企业内部管理系统、客服系统、收费系统等进行改造，极大地提高了服务效率、减少了管理成本。为了顺应时代发展，雅荷设立微信公众号，定期向业主、客户推送生活百科、时事新闻、园

区活动等内容，为业主及客户完善生活场景，加强互动交流、增强客户粘性。管理、盈利等模式上的创新为企业在规模不断扩大的存量物业市场找到新的盈利点，抵御市场风险，增强竞争力。

（4）人才优势

雅荷易生活拥有一级物业管理资质，内有注册物业管理师 20 名、工程师 2 名、人力资源管理师 2 名。公司的高级管理人员均长期从事物业管理行业，具有丰富的从业经验和实践能力。公司管理人员及员工以各小区为核心形成具有创新精神、诚信服务、守护业主的物业服务团队。公司重视培养物业管理人才的实际经营管理能力，定期为物业管理及服务人员进行业务培训，为新项目储备人才。

3、竞争劣势

（1）业务规模较小

相比国内百强物业管理企业，雅荷业务规模偏小。目前公司在管项目除政府小区及办公楼外均为关联方开发的楼盘，截至 2015 年 6 月 30 日在管面积约 129 万平方米共 9800 户。根据 2014 年中国物业服务百强企业研究报告的数据显示，万科、绿城等大型物业管理企业管理面积均达到千万平方米以上，雅荷易生活与上述龙头企业相差很大。另外公司服务内容有待增加，目前仅包括公共绿化养护、公共区域环境卫生维护、消防安全管理等基础生活服务。相比国内百强企业提供的房屋中介及资产管理、电子商务、咨询等服务，雅荷易生活的社区增值服务有待发展。

在物业管理行业飞速发展之际，公司不断提升自身核心竞争力，完善企业内部管理机制，使服务质量标准化。在市场上形成品牌效应的同时进行市场拓展，积极参与物业管理项目的招投标活动。在管理好住宅类项目的同时，开展校园、酒店、公共场馆、公共建筑、产业园区等项目，做大企业规模，提升公司业内地位。除了大力开发新的管理项目，扩大管理面积外，公司还应借鉴国内外综合实力强大的物业管理企业发展趋势，明确公司发展目标，充分利用企业自身竞争优势，积极筹备社区 O2O，关联吃、穿、住、行等各类线上项目，并建立支付闭环解决社区最后一公里的线下服务。拓展业务范围，不断为企业创造新的盈利增长点。

（2）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。

公司现逐步开始了解资本市场，学习相关法律法规及业务规则。希望通过此次挂牌获得多样化融资渠道，提高公司品牌影响力，吸引更多业主及客户，满足公司长远发展。

七、可持续经营能力分析

公司报告期内毛利率平均为 15%左右相比同行业水平偏低，公司 2015 年 1-6 月、2014 年度及 2013 年度的销售净利率分别为 1.75%、3.68%、0.34%，同行业公司的销售净利率情况如下：

东光股份（831840）2014 年 1-5 月、2013 年度、2012 年度销售净利率分别为 0.49%、6.75%、4.44%；

开元物业（831971）2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度销售净利率分别为 8.99%、7.61%、4.32%；

华仁物业（832319）2014 年 1-8 月、2013 年度、2012 年度销售净利率分别为 6.89%、6.81%、8.71%。

由于公司报告期内的在管面积较小、在管项目类型较少、业务内容较为单一，因此公司在报告期内的销售净利率相比同行业水平偏低。

鉴于公司目前盈利水平较低的事实，公司为保障持续经营的稳定性，采取的主要措施如下：

1、增加业务多样性

为了改善盈利状况，增加收入来源，公司为业主及客户提供多样化的增值服务其中包括：

服务项目	服务内容
二手房租赁咨询服务	公司在管户数约 9800 户，随着公司业务规模的不断扩大在管户数也将逐渐增多。公司整合自身房屋信息资源，根据业主需求建立房屋信息资源库，并将房屋信息同步到公司网站及微信公众平台，增强信息

服务项目	服务内容
	的有效性。物业服务人员根据咨询情况安排消费者实地看房，并负责消费者看房与业主接洽的全部事宜，在交易成功后收取一定比例的佣金。
绿色农产品销售	为了保障肉、蛋、奶、蔬菜、水果等农产品的绿色无污染，公司前往铜川、宁夏、青海、泾阳、安康、未央湖等基地进行实地调查，铜川的蔬菜水果、宁夏的米面油、青海的土猪肉等食材经过严格挑选后进入公司社区门店供业主采购。
家政服务	为了减轻上班族、老年人的生活负担，建立公司与业主的紧密联系，公司增加了保洁、开荒清洁、清洗油烟机、小孩接送等家政服务，为业主提供贴心的管家式服务。
衣物干洗	公司为业主提供衣物、鞋帽干洗的上门服务。当前该服务正在试运营阶段，若业主反响较好，公司计划与目标干洗店签订长期合作协议，在保证干洗质量的同时为业主提供价格便宜的干洗服务。
机票、火车票等票务销售	为了节省票务购买时查询、等待的时间，公司向业主提供票务咨询代理服务，业主只需向物业服务人员提出具体时间、地点、交通工具的要求，公司将为其代理购票事宜。
车辆服务	公司为业主及其他消费者提供停车及车辆清洗养护服务。
公交卡、天然气充值服务	公司为业主提供便利的充值服务。

以上为公司已经开始运营的各项增值服务，公司还计划在未来两年内增加的服务项目有：旅游咨询、家居用品销售、景区门票代售等。公司提供的增值服务将涵盖业主及客户衣、食、住、行等多种生活性需求，为业主提供生活便利。

2、依托互联网扩大品牌效应

随着物业管理行业的快速发展，业内竞争激烈，部分物业管理企业推出 APP 应用、电商平台、微博客户端、微信公众号等顺应时代发展的互联网服务平台。目前公司的微信公众号拥有关注人数仅 980 人左右，为了增加关注度，公司计划于 2015 年 10 月 17 日开展扫二维码送石斛的微信平台宣传推广活动，增强公司微信平台的知名度，扩大关注人群。公司在微信平台上增加了订购绿色农产品、预定家政服务项目，方便业主日常生活。公司计划在未来两年内开发具有企业文化特色的社区 APP，整合社区周边饮食娱乐、旅游名胜等资源，建立支付闭环，提升服务效率，解决社区最后一公里的服务、配送等线下问题，为业主及客户完善生活场景，打造专业、高效、便捷、体贴的物业服务品牌。

3、扩大非关联方业务

报告期内公司在管小区均为关联方开发的社区，为了扩大业务规模，公司积极参与外部招投标活动。公司与西安国土资源局未央分局签订物业管理合同，并于 2015 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日期间为西安国土资源局未央分局办公楼及住宅提供物业管理服务；公司与南李社区签订物业管理合同，并于 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日为南李鑫苑小区提供物业管理服务。公司计划在未来两年内不断开发新客户，在保证原有服务质量的基础上努力扩大业务规模，保持持续经营的稳定性。

第三节 公司治理

一、报告期内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）报告期内三会的建立健全及运行情况

有限公司时期公司依法建立了公司治理基本架构，设置了股东会、执行董事及一名监事。公司治理存在未严格按时召开三会，关联交易存在未履行回避制度、未及时办理备案信息的变更登记等情形，部分三会文件存在不完整及未归档保存等不规范之处。但上述瑕疵不影响决策机构的决议效力，也未损害公司、股东及第三方的利益。

股份公司成立后，为积极完善法人治理结构，建立现代企业管理制度，促进公司的规范运作，根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司设立了股东大会、董事会和监事会，并聘请总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员，公司治理结构健全。公司现已制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作办法》、《关联交易管理制度》、《重大事项决策权限管理办法》等适用股份公司运作的管理制度。目前，公司严格遵守法律、行政法规及规章制度，公司治理结构运作规范，“三会”议事程序与决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

1、股东大会建立健全及运行情况

2015年8月6日，有限公司分别召开股东会，审议通过有限公司整体变更为股份公司的相关议案。2015年8月22日，有限公司全体2名股东签署《发起人协议》，约定股份公司本次发行的全部股份由有限公司原2名股东足额认购。2015年8月22日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会。公司股东大会由2名发起人股东组成。

自股份公司设立至本公开转让说明书签署之日，公司共召开2次股东大会，均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》规定的程序召开，股东大会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，股东大会决议均得以有效执行。

2、董事会建立健全及运行情况

2002年1月4日至2015年8月22日，有限公司未设董事会，设执行董事、监事和经理各一人。

2015年8月22日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举徐束萍、王平、侯新文、湛峰、李国旭5名董事组成公司第一届董事会，任期三年。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举徐束萍为董事长，聘任湛峰为总经理，聘任李国旭、马金花为副总经理，聘任蒲磊为董事会秘书，聘任赵颖为财务总监。

自股份公司设立至本公开转让说明书签署之日，公司共召开2次董事会，均按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的程序召开，董事会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，决议均得以有效执行。

3、监事会建立健全及运行情况

2002年1月4日至2015年8月22日，有限公司未设监事会，设监事1名。

2015年8月22日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举易萍、徐涛为股东代表监事，与公司职工代表大会选举的职工代表监事麻建明共同组成公司第一届监事会，任期三年。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举易萍为监事会主席。

自股份公司设立至本公开转让说明书签署之日，公司共召开1次监事会，均按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定的程序召开，监事会提案、表决程序及决议符合《公司法》及《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备。

（二）关于上述机构和相关人员履行职责的情况说明

有限公司阶段，公司存在未严格按时召开“三会”，“三会”会议届次不清，监事、经理人员变动未及时办理工商变更备案，部分会议文件内容不完整及未归档保存等不规范之处。但上述瑕疵不影响公司决策机构的决议效力，也未损害公司、股东及第三方的利益。

股份公司成立后，公司能够根据《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则的相关规定和要求，按时召开股东大会、董事会、监事会会议。股份公司成

立后，公司共召开2次股东大会、2次董事会及1次监事会。公司“三会”会议召开程序合法合规，会议文件签署齐备，所有会议决议均能够得到有效执行。公司股东、董事、监事的任职资格均符合法律、法规和相关规范性文件以及《公司章程》的规定，前述人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。在公司召开的监事会会议中，职工监事均按照要求出席了会议并行使了表决权。

上述机构的相关人员的任职资格均符合法律、法规和相关规范性文件以及公司章程的规定。公司董事、监事和高级管理人员增强了公司治理的规范运作意识，并注重落实公司各项规章制度的执行情况，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

二、董事会关于公司治理机制的说明

（一）公司董事会对公司治理机制建设情况的评估结果

公司依据《公司法》、《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》及其他相关法律法规及规范性文件的要求修改并于2015年9月26日召开公司2015年第二次临时股东大会通过了修改后的《西安雅荷易生活科技股份有限公司章程》，公司依据《公司法》、《公司章程》等文件制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作办法》、《关联交易管理制度》、《重大事项处置权限管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》等内部管理制度。上述《公司章程》及各项内部管理制度完善了现有公司的治理机制，注重保护股东表决权、知情权、参与权和质询权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的利益。

1、投资者关系管理

《公司章程》第十一章第二节专门规定了投资者关系管理相关内容，包括投资者管理的工作原则、负责机构、工作目的、工作对象、沟通内容和沟通方式等。并且公司专门制定了《投资者关系管理制度》，对投资者关系管理的内容做出具体规定。

2、纠纷解决机制

《公司章程》第十三章专门规定了争议解决机制，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

3、关联股东和董事回避制度

《公司章程》第四章第六节规定，“股东大会审议有关关联交易事项时，与该关联交易事项有关联关系的股东可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应回避而不参与表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议中应当充分说明非关联股东的表决情况。关联股东明确表示回避的提案，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易进行审议表决，表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等的法律效力。

关联股东应提出回避申请，其他股东也有权提出回避。董事会应根据法律、法规和全国中小企业股份转让系统有限责任公司的规定，对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经董事会判断，拟提交股东大会审议的有关事项构成关联交易，则董事会应以书面形式通知关联股东。

董事会应在发出股东大会通知前，完成前款规定的工作，并在股东大会的通知中对涉及拟审议议案的关联方情况进行披露。”

《公司章程》第五章第二节规定，“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。”

《关联交易管理制度》也对关联股东或董事在表决时的回避事宜做出明确规定。

4、财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

公司建立了较为规范的财务管理制度和风险控制制度，内容涵盖资产管理、财务管理、业务管理、人事管理等方面。公司制定的各项规章制度基本适合公司的日常经营管理的各个环节，满足目前公司正常运营的各项需求。总体而言，

公司的内部控制机制和内部控制制度不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存在重大偏差，公司内部控制制度体现了完整性、合理性和有效性。随着公司规模扩大和公司业务的发展，公司需要按照监管部门的要求和经营发展的需要，实现公司内部控制体系的有效运行，保证公司的健康发展。

（二）公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会对现有公司治理机制的执行情况进行了讨论与评估，分析了公司治理的现状和存在的问题，提出了解决措施。董事会认为：

1、自 2002 年 1 月有限公司成立初期，公司即设立了股东会、1 名执行董事和 1 名监事。但公司发展初期由于规模相对较小，机构设置简单，在日常经营管理中存在未严格按照有限公司《公司章程》运行的情形，公司治理机制运作存在监事、经理人员变动未及时办理工商变更备案，会议记录届次不清，会议记录不全、会议材料未及时归档、关联交易未履行回避制度和相关决策程序等不规范之处。

2、股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、董事会秘书制度，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作办法》等内部制度，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。公司现有的一整套公司治理制度基本能给所有股东，尤其是中小股东提供合适的保护，并且保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。该套制度能够有效地提高公司治理水平和决策科学性、保护公司及股东利益，有效识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动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。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效得执行。公司虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，严格做到：依据有关法律法规和公司章程的规定发布通知，并按期召开三会；公司董事会和监事会依照有关法律法规和公司章程的规定，及时进行换届选举；保证公司会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件归档保存；正常签署公司会议记录；涉及关联董事、关联股东或者其他利益相关者应当回避的，公司相关人员要严格回避表决；公司监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；严格执行所有会议决议，以保证公司治理机制的有效运行。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况

（一）公司违法违规受处罚情况

2013年7月，公司因违反《陕西省物业服务收费管理办法》（陕价服发【2012】106号）第二十条的规定向业主收取装修管理费被西安市物价局处以行政罚款人民币145,432.84元，有限公司接到处罚通知后，积极整改并已经缴纳了罚款。根据《中华人民共和国行政处罚法》规定，行政处罚按照处罚的轻重程度包括如下六种：警告、罚款、没收违法所得或没收非法财物、责令停产停业、暂扣或吊销许可证和行政拘留。有限公司受到的上述处罚尚没有达到没收违法所得、没收非法财物的程度。2015年9月17日，西安物价局出具《证明》，明确表示上述违法行为情节轻微，不属于重大违法违规行为；除此之外，公司没有其他违法行为和受价格行政处罚的情况。

2014年11月，公司因部分停车费税款问题被西安市地方税务局经济技术开发区分局处以行政罚款人民币1800元，有限公司接到处罚后，积极整改并按期缴纳了罚款。2015年9月17日，西安市地方税务局经济技术开发区分局文景路税务所出具《证明》，明确表示上述行政处罚情节轻微，不属于重大违法违规行为；除上述情况外，公司能够依法申报并按时交纳应缴税款，无其他税收违法违规行为。

2015年9月17日，西安经济技术开发区社会保障基金管理中心出具《证明》，公司自2015年6月“五险”开户后，遵守国家有关劳动与社会保障方面的法律、法规及规范性文件的要求，及时与员工依法签订劳动合同，并为职工按时交纳各项保险，按月及时缴纳社会保险费，遵守国家有关劳动与社会保障方面的法律、法规及规范性文件，无被劳动和社会保障部门处罚的情形。

另外，公司已取得工商部门出具的证明文件，证明公司最近两年不存在重大违法违规行为，且未受到工商、社保等国家机构的处罚。

（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

公司控股股东、实际控制人徐束萍最近两年没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况，没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其他不诚信行为。

最近二年以来，公司原控股股东雅荷地产受到行政处罚情况如下：

2014年10月13日，西安市城市管理综合行政执法局对雅荷地产出具《行政处罚决定书》（西城管执罚字直-执2014第97号市0021124），认定雅荷地产2014年8月12日在明光路雅荷紫金阳光项目部、贞观路雅荷四季城项目部、草滩湖滨路雅荷蓝湾项目部等三处未经许可擅自设置户外广告，违反了《西安市户外广告设置管理条例》第十八条的规定，依据该条例第五十二条责令雅荷地产整改，并处罚款50,000元；2015年10月13日，西安市城市管理综合行政执法局出具《证明》，明确表示上述违法行为情节轻微并已整改，不构成重大违法违规行为。

2015年4月7日，西安市住房保障和房屋管理局对雅荷地产出具《行政处罚决定书》（西房执违处字[2015]002号），认定雅荷地产在未取得《商品房预售许可证》的情况下对外销售“雅荷国际广场”项目房屋违反了《陕西省城市房地产管理条例》第十七条的规定，依据该条例第四十六条之规定，决定对雅荷地产作出如下行政处罚：罚款人民币100,000元。

根据《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引》规定，控股股东、实际控制人合法合规，最近24个月内不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：（1）控股股东、实际控制人受刑事处罚；（2）受到与公司规范经营相关的行政处罚，且情节严重；情节严重的界定参照前述规定；（3）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见。雅荷地产上述违法行为与公司规范经营无关，不属于《挂牌条件使用基本标准指引》所规定的控股股东重大违法违规行为。

（三）公司诉讼、仲裁情况

2015年7月13日，高育人因与公司之间的劳动纠纷向西安市未央区劳动人事争议委员会提出仲裁申请，要求公司：（1）为其补缴2001年8月至2007年8月期间的社保（职工基本养老保险、医疗、失业、生育、工伤保险），（2）支付2015年4月绩效工资205元，（3）支付2001年8月至2015年4月休息日、法定节假日延长工作时间的加班费100,000元，（4）支付2008年1月至2015年6月未休年休假工资22,620元，（5）支付2014年6月15日至2014年9月15日高温补贴1,220元，（6）支付解除劳动关系经济补偿金28,700元。

2015年7月13日，范引利因与公司之间的劳动纠纷向西安市未央区劳动人事

争议委员会提出仲裁申请，要求公司：（1）为其补缴2010年8月至2015年5月期间的社保（职工基本养老保险、医疗、失业、生育、工伤保险），（2）支付2015年2月至4月与西安市最低工资差额150元，（3）支付2010年8月至2015年5月休息日、法定节假日加班费71,333元，（4）支付2011年1月至2015年6月未休年休假工资6,666元，（5）支付2014年6月15日至2014年9月15日高温补贴12,20元，（6）支付解除劳动关系经济补偿金7,250元。

2015年7月15日，何建民因与公司之间的劳动纠纷向西安市未央区劳动人事争议委员会提出仲裁申请，要求公司：（1）为其补缴2002年10月至2015年5月期间的社保（职工基本养老保险、医疗、失业、生育、工伤保险），（2）支付2002年10月至2015年5月期间双休日加班工资197,600元，（3）经济补偿金21,450元。

2015年7月16日，张彩利因与公司之间的劳动纠纷向西安市未央区劳动人事争议委员会提出仲裁申请，要求公司：（1）为其补缴2003年7月至2015年7月期间的社保（职工基本养老保险、医疗、失业、生育、工伤保险），（2）支付2003年7月至2015年5月期间双休日加班工资185,744元，（3）支付未发放2015年5月工资836元及未足额发放的补偿金209元，（4）经济补偿金21,000元。2015年9月29日，公司收到西安市未央区劳动人事争议仲裁委员会发送的上述四份《应诉通知书》。鉴于上述仲裁争议事项发生在有限公司阶段，公司用工未严格按照相关劳动法律法规执行；公司控股股东、实际控制人徐束萍2015年10月8日出具承诺，“承诺若公司因有限公司时期的任何不规范劳动用工行为而被政府部门或者劳动仲裁委员会或者人民法院要求或者判决向劳动者补缴社保或支付任何费用的，均由我个人承担，保证公司不会因为有限公司时期的任何不规范劳动用工行为而遭受损失。”

综上，截至本公开转让说明书签署之日，上述劳动争议尚处于仲裁阶段；并且如因仲裁结果对公司造成不利影响，控股股东、实际控制人徐束萍女士承诺由其承担，因此，上述未决仲裁不会对公司日常经营造成重大不利影响。

四、公司的独立性

在股份公司成立后，公司法人治理结构逐步健全，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面相互独立，公司具有完整的业务体系及独立面对市场经营的能力。

（一）公司业务独立

公司的主营业务是为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。公司拥有独立完整的业务系统，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务。公司具有独立的主营业务和面向市场开展业务的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在因与关联方之间存在关联关系而使本公司经营业务的完整性、独立性受到不利影响的情况。

（二）公司资产独立

公司是由有限公司整体变更方式设立的股份公司，具备与生产经营业务体系相配套的资产，独立拥有全部产权。截至本公开转让说明书签署之日，公司资产不存在被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情形，公司不存在以资产或信用为股东及其他关联方提供担保的情形，也未将以本公司名义的借款、授信额度转给前述法人或个人的情形。

（三）公司人员独立

公司实际控制人为徐束萍女士。本公司建立了独立的劳动、人事、工资管理体系，拥有独立运行的人事部门，对公司员工按照有关规定和制度实施管理。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、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薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（四）公司财务独立

公司成立了独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司在税务机关进行税务登记并依法独立进行纳税申报和履行纳税义务；公司能够独立作出财务决策，公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系。

（五）公司机构独立

公司设有行政人事部、经营管理部、工程管理部、品质管理部、客服中心、项目管理处、财务管理部等部门，不存在合署办公的情况。公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的组织机构，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公、混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东及其控制、参股的其他企业之间同业竞争情况

1、除本公司外，公司实际控制人徐束萍女士控制的其他企业列示如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	关联关系	持股比例（%）		经营范围
1	雅 荷 地 产	15,000	同一实际控制人控制	新大陆集团	95.00	房地产开发与经营，建筑材料（除木材）、装饰装修材料、钢材、海产品、农副土特产品的销售。
				徐涛	5.00	
2	新 大 陆 集团	10,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	64.47	房地产开发与销售，旅游信息咨询，装饰装修工程，通讯工程，计算机网络工程的设计与施工，网络技术服务，
				徐束萍	35.53	
3	西 安 雅 荷 国际 房 地 产 开 发 有 限 公 司	12,500	同一实际控制人控制	新大陆集团	11.90	房地产开发与销售
				雅荷地产	88.10	
4	西 安 雅 荷 春 天 房 地 产 开 发 有 限 公 司	10,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	61.50	房地产开发、销售
				徐束萍	8.50	
				西 安 雅 荷 国 际 房 地 产 开 发 有 限 公 司	30.00	
5	西 安 雅 荷 名 城 房 地 产 开 发 有 限 公 司	2,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	50.00	房地产开发、销售
				徐束萍	30.00	
				上 海 中 城 联 盟 投 资 管 理 有 限 公 司	20.00	

6	西安雅荷紫金御房地产开发有限公司	10,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	70.00	房地产开发与销售
				徐束萍	30.00	
7	西安雅荷四季城房地产开发有限公司	2,000	同一实际控制人控制	西安雅荷国际房地产开发有限公司	70.00	房地产开发与经营，建筑材料（除木材）、装饰装修材料、钢材的销售
				徐束萍	30.00	
8	西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	2,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	50.00	房地产开发、销售，物业管理
				徐束萍	30.00	
				上海中城联盟投资管理有限公司	20.00	
9	西安雅荷广告有限责任公司	120	同一实际控制人控制	新大陆集团	83.30	设计、制作、发布、代理国内广告业务，商业贸易中介服务
				徐涛	16.67	
10	西安雅荷商业运营管理有限公司	480	同一实际控制人控制	徐涛	16.67	商业运营管理
				新大陆集团	32.33	
				西安绿世界	51.00	
11	西安雅荷旅游文化有限公司	200	同一实际控制人控制	雅荷地产	30.00	组织文化、教育展览，组织会议，代订酒店、住宿、机票
				徐束萍	19.00	
				西安绿世界	51.00	
12	西安雅荷园艺绿化有限责任公司	100	同一实际控制人控制	雅荷地产	80.00	园林绿化工程设计、施工，花卉苗木的种植销售养护，节水灌溉设施的设计安装销售
				曹慧	20.00	
13	西安雅冠装饰工程有限公司	200	同一实际控制人控制	雅荷地产	40.00	装饰装修工程，建筑材料（除木材）的销售
				新大陆集团	9.00	
				西安绿世界	51.00	

14	西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	10,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	43.00	预包装食品及散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售，保健食品的销售。（以上凭许可证在有效期内经营，未经许可不得经营）一般经营项目：农业观光项目、农业休闲项目的开发经营（不含旅游业务），农业生物工程的发展，农业信息咨询（不含投资咨询），农业技术领域内的技术引进、开发、服务、转让及推广，食用农产品（包括生鲜肉类、瓜果蔬菜、干果）、农副产品、水产品、花卉、苗木、农作物、草坪、盆景的种植、养殖及销售，农用机械、农具、化肥、饲料、化妆品、保健用品的销售，园林绿化工程的设计、施工，货物及技术的进出口经营。
				徐束萍	57.00	
15	铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	3,000	同一实际控制人控制	西安绿世界	70.00	农业技术研发，畜禽及水产品养殖，农副产品加工，饲料及饲料添加剂开发、加工、销售，农资销售，农林开发及树木种植，农业基地开发、建设，园林绿化工程施工及设计，农业信息咨询服务，现代农业技术研究、现代农业技术推广，农产品专业交易市场开发、培育、管理服务。
				徐束萍	30.00	
16	铜川雅荷绿世界农业	3,000	同一实际控制人控制	西安绿世界	70.00	农、林、牧、渔业和农、林、牧、渔服务业，与农业产业化相关的农产品加

	产业发展有限公司			徐束萍	30.00	工、销售，农机具销售和维修、农业技术开发和技术转让、广告经营等业务，从事农业观光旅游、果蔬采摘等发展农村经济的其他经营活动
17	铜川雅荷绿世界种植专业合作社	50	同一实际控制人控制	铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	99.00	花卉、苗木、瓜果蔬菜种植销售，家禽家畜养殖销售，采购、供应成员种植所需的生产品资料，收购、销售成员种植的产品，引进种植新技术、新品种，开展种植技术培训和信息咨询服务；农产品初加工
				尚民生	0.20	
				郝忠民	0.20	
				乔彦民	0.20	
				许耀生	0.20	
				赵振东	0.20	
18	武汉雅荷房地产开发有限公司	2,000	同一实际控制人控制	雅荷地产	90.00	房地产开发、商品房销售、装饰装修及建筑材料销售，物业管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）
				徐波	10.00	
19	金甲子安老投资管理（北京）有限公司	1,000	重大影响	徐建新	60.00	投资管理；企业管理咨询；房地产开发；物业管理；项目投资；技术推广服务；财务咨询；电脑图文设计、制作；企业形象策划；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；劳务派遣；销售日用品、服装、工艺品、文具用品、电子产品、机械设备。
				徐束萍	40.00	

公司实际控制人徐束萍女士控制的其他企业均未开展与公司相同或相近可能构成同业竞争的业务。上述公司在工商登记的经营范围内有三家公司经营范围中包含有“物业管理”，分别是西安雅荷庆隆房地产开发有限公司、武汉雅荷房地产开发有限公司、金甲子安老投资管理（北京）有限公司。上述三家公司与公司不构成同业竞争的具体情况如下：

1) 西安雅荷庆隆房地产开发有限公司 2011 年 8 月成立至今，一直未开展实际经营，目前并未开展与公司构成或可能构成同业竞争的业务；为了规范今后可能出现的同业竞争风险，该公司实际控制人徐束萍及该公司均出具了《关

于避免与西安雅荷易生活科技股份有限公司产生同业竞争行为的承诺函》，承诺西安雅荷庆隆房地产开发有限公司目前未从事与公司相同或相似的物业管理业务，未来也不从事与公司构成同业竞争的业务。

2) 金甲子安老投资管理（北京）有限公司 2009 年 5 月成立至今，一直未开展实际经营，目前并未开展与公司构成或可能构成同业竞争的业务；为了规范今后可能出现的同业竞争风险，该公司实际控制人徐建新及该公司均出具了《关于避免与西安雅荷易生活科技股份有限公司产生同业竞争行为的承诺函》，承诺金甲子安老投资管理（北京）有限公司目前未从事与公司相同或相似的物业管理业务，未来也不从事与公司构成同业竞争的业务。

3) 武汉雅荷房地产开发有限公司因经营期限届满正在办理清算注销程序。

2、公司持股 5%以上股东参股、控制除公司外其他企业的情况

除控股股东和实际控制人之外，公司无持股 5%以上股东。

因此，公司与控股股东、实际控制人、持股5%以上股东及其控制、参股的其他企业之间不存在同业竞争情形。

（二）全体股东避免同业竞争的措施与承诺

公司不存在与控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东及其控制、持有的其他企业从事相同、相似业务的情况。为避免可能发生的同业竞争，公司全体股东已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，表示截至承诺函出具之日承诺人及其关联方（包括但不限于关系密切的家庭成员）未以任何形式直接或间接从事或参与，或协助从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成或可能构成直接或间接竞争的业务或活动。在承诺期间，承诺人不会并有义务促使其关联方不会在中国境内和境外，单独或与他人，以任何形式（包括但不限于投资、并购、联营、合资、合作、合伙、托管、承包或租赁经营、购买股份或参股）直接或间接从事或参与，或协助从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成或可能构成直接或间接竞争的业务或活动，或是支持公司以外的第三人从事或参与任何与公司经营业务相同、相似、构成竞争或可能构成竞争的业务或活动，或以其他方式介入（不论直接或间接）任何与公司经营业务相同、相似、构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；如公司有意开发新业务、项目或活动，承诺人不会且有义务促使关联方不会从事或参与同公司所开发的新业务、项目

或活动构成或可能构成直接或间接竞争的业务、项目或活动；如果承诺人或其关联方发现任何与公司的经营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，则公司在同等条件下享有新业务机会的优先受让权。如承诺人违反承诺函之承诺而给公司造成任何损失或利益流出之情形，承诺人愿意全额补偿公司并放弃已发生或可能发生同业竞争的业务，或将该等业务以公允的市场价格，在适当时机全部注入公司。

六、最近二年内公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用及为其提供担保的情况

（一）最近二年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

公司最近二年内存在资金被雅荷地产占用的情况。详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、关联交易情况”之“（二）关联方交易”之“3、关联方往来余额”。

公司已经建立严格的资金管理制度，目前不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

（二）最近二年内为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

公司最近二年内不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（三）公司为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源行为的发生所采取的具体安排

公司报告期内与关联方存在关联销售情况，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、关联交易情况”之“（二）关联交易”。

报告期内，有限公司时期公司治理结构和内控制度尚不健全，尚未制订相应的关联交易管理制度，关联交易事项存在未履行回避制度、未通过必要的决策程序等问题，但对关联交易事项的有效执行未造成任何不利影响。公司于2015年8月22日召开创立大会暨第一次股东大会审议通过了《西安雅荷易生活科技

股份有限公司章程》、《关联交易管理制度》，对关联关系、关联交易的认定进行了明确，并规定了关联交易的相关决策程序。公司今后可能发生的关联交易将严格按照相关制度进行。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源行为的发生，公司所采取的具体制度安排如下：

1、公司制定了相应的制度和规程，包括《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理制度》、《重大事项处置权限管理办法》等制度，以此规范关联交易的审批程序、回避制度、违规处罚措施等。公司全体股东出具《关于规范关联交易的承诺函》，特此承诺：（1）本承诺出具日后，本承诺人将尽可能避免与西安雅荷易生活科技股份有限公司之间的关联交易；（2）对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易，本承诺人将严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》及其他相关法律法规的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性；（3）本承诺人承诺不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

2、公司在《公司章程》和《重大事项处置权限管理办法》中明确了对外担保的审批权限和审议程序，“公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额,达到或超过最近一期经审计净资产的 40%且绝对金额超过 300 万元人民币以后提供的任何担保；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 20%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过 50%的担保对象提供的担保；

（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

（六）公司应遵守的法律、法规、规章或有关规范性文件规定的应提交股东大会审议通过的其他对外担保的情形。前项规定情形外的公司所有对外担保事项，须经公司董事会审议通过。”

3、公司实际控制人于 2015 年 9 月 22 日出具《实际控制人不占用公司资金的承诺函》，特此承诺：本承诺人作为西安雅荷易生活科技股份有限公司的实

际控制人，将严格执行西安雅荷易生活科技股份有限公司的资金管理制度，不得以任何方式变相占用股份公司资金；不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害股份公司和其他股东的合法权益。本承诺人将严格履行承诺事项，如违反本承诺给公司造成损失的，由本承诺人承担所有损失。同时，为了进一步防止出现公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用等情形，公司承诺将不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及关联方使用：1）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东、实际控制人及关联方使用；2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；3）委托控股股东、实际控制人及关联方进行投资活动；4）为控股股东、实际控制人及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；5）代替控股股东、实际控制人及关联方偿还债务；6）中国证监会认定的其他方式。

七、董事、监事、高级管理人员应披露的具体情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况

姓名	在公司任职	持股数量（股）	持股比例（%）	持股方式
徐束萍	董事长	7,920,000	99.00	直接持股
王平	副董事长	0	0	---
侯新文	董事	0	0	---
湛峰	董事、总经理	0	0	---
李国旭	董事、副总经理	0	0	---
易萍	监事会主席	0	0	---
徐涛	监事	80,000	1.00	直接持股
麻建明	监事	0	0	---
马金花	副总经理	0	0	---
赵颖	财务总监	0	0	---
蒲磊	董事会秘书	0	0	---

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

（二）公司董事、监事、高级管理人员之间的关联关系

公司董事徐束萍与公司监事徐涛系姐弟关系，王平系徐束萍之妹夫、徐涛之姐夫。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）公司董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形

除董事徐束萍、侯新文及监事会主席易萍、监事徐涛未在公司任职外（详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司董事、监事、高级管理人员情况”），公司其他董事、监事及高级管理人员均为公司在册员工，其中副董事长系退休返聘与公司签订劳务合同，其他人员均与公司签订劳动合同。

公司董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和承诺包括：

1、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有公司股份情况及不存在对外投资与公司构成利益冲突情况的书面声明；

2、高级管理人员关于双重任职的书面声明；

3、管理层关于公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的声明；

4、管理层关于诚信状况的书面声明；

5、管理层关于公司最近两年内不存在重大违法违规行为的声明；

6、管理层关于公司重大诉讼、仲裁及未决诉讼仲裁及其影响的书面声明；

7、根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具的相应声明及承诺。

（四）公司董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况

1、公司董事长徐束萍在其他单位的兼职情况如下：

序号	其他兼职单位	兼职情况
1	雅荷地产	董事长
2	新大陆集团	董事长兼总经理
3	西安雅荷国际房地产开发有限公司	董事长
4	西安雅荷春天房地产开发有限公司	执行董事兼总经理
5	西安雅荷名城房地产开发有限公司	董事长
6	西安雅荷紫金御房地产开发有限公司	董事长兼总经理

7	西安雅荷四季城房地产开发有限公司	执行董事
8	西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	董事长兼总经理
9	西安雅荷广告有限责任公司	董事长
10	西安雅荷商业运营管理有限公司	董事长
11	西安雅冠装饰工程有限公司	执行董事
12	西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	执行董事
13	铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	执行董事
14	铜川雅荷绿世界农业产业发展有限公司	执行董事
15	铜川雅荷绿世界种植专业合作社	合作社理事长兼经理
16	武汉雅荷房地产开发有限公司	董事长

2、除公司董事长徐束萍外，其他董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况

姓名	在公司任职	兼职单位	职务
王平	副董事长	---	---
侯新文	董事	雅荷地产	副总经理
湛峰	董事	西安歌韵电子商务有限公司	执行董事兼经理
李国旭	董事	西安歌韵电子商务有限公司	监事
易萍	监事会主席	雅荷地产	董事兼财务总监
		西安雅荷国际房地产开发有限公司	董事兼总经理
		西安雅荷商业运营管理有限公司	董事
		西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	经理
		铜川雅荷绿世界农业产业发展有限公司	经理
		铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	经理
		西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	董事
徐涛	监事	雅荷地产	董事
		西安雅荷商业运营管理有限公司	董事兼总经理
		成都新大陆房地产开发有限责任公司	执行董事兼总经理
麻建明	职工监事	---	---
马金花	副总经理	---	---
赵颖	财务总监	---	---

蒲磊	董事会秘书	---	---
----	-------	-----	-----

除上述兼职情况外，公司董事、监事及高级管理人员不存在在其他单位兼职的情况。公司高级管理人员、职工监事均为公司在册员工，除副董事长王平系退休返聘与公司签订劳务合同外，其他人员均与公司签订劳动合同，在公司领取薪酬。公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人控制下的其他企业担任除董事、监事以外其他职务的情形。

（五）公司董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司构成利益冲突的情形

公司董事长徐束萍、监事徐涛存在对外投资情况，但不存在与公司利益冲突的情形，详见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况”。

监事徐涛对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		经营范围
1	雅荷地产	15,000	新大陆集团	95.00	房地产开发与经营，建筑材料（除木材）、装饰装修材料、钢材、海产品、农副土特产品的销售。
			徐涛	5.00	
2	西安雅荷广告有限责任公司	120	新大陆集团	83.30	设计、制作、发布、代理国内广告业务，商业贸易中介服务
			徐涛	16.67	
3	西安雅荷商业运营管理有限公司	480	徐涛	16.67	商业运营管理
			新大陆集团	32.33	
			西安绿世界	51.00	
4	成都新大陆房地产开发有限责任公司	2,000	徐涛	20.00	房地产开发、经营；销售：金属材料、建筑材料、日用品、普通机械、电器机械及配件、五金交电
			宋景	80.00	

除董事长徐束萍、监事徐涛外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资。

综上，公司董事、监事、高级管理人员是不存在对外投资与公司构成利益冲突的情形。

（六）公司董事、监事、高级管理人员最近二年是否受到中国证监会行政处罚、全国股份转让系统公司公开谴责，或被中国证监会采取证券市场禁入措施的情形

公司董事、监事、高级管理人员最近两年内，均不存在受到中国证监会行政处罚、全国股份转让系统公司公开谴责，或被中国证监会采取证券市场禁入措施的情形。

（七）公司董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事及高级管理人员不存在其它对公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员最近二年内变动情况和原因

公司及有限公司最近二年内的董事、监事、高级管理人员的任职及变动情况如下：

（一）公司董事变化情况

2002年1月4日至2015年8月22日，有限公司未设董事会，设执行董事1名；2015年4月15日，有限公司召开股东会会议决议由徐束萍担任公司执行董事；2015年4月15日之前，徐涛担任有限公司执行董事。

2015年8月22日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举徐束萍、王平、侯新文、湛峰、李国旭担任公司董事，组成公司第一届董事会，任期三年。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举徐束萍为公司董事长，选举王平为公司副董事长，任期同本届董事会。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事会成员为徐束萍女士（董事长）、王平先生、侯新文先生、湛峰先生和李国旭先生。

（二）公司监事变化情况

2002年1月4日至2015年8月22日，有限公司未设监事会，设监事1名；2015年7月30日，有限公司召开股东会会议决议由易萍担任公司监事；2015年7月30日之前，马红担任有限公司监事。

2015年8月22日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举易萍、徐涛为股东代表监事，与公司职工代表大会选举的职工代表监事麻建明共同组成公司第一届监事会，任期三年。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举易萍为监事会主席，任期同本届监事会。

截至本公开转让说明书签署之日，公司监事会成员为易萍女士（监事会主席）、徐涛先生、麻建明先生。

（三）公司高级管理人员变化情况

2002年1月4日，有限公司成立时，公司聘任何文敬为公司经理；2005年4月，何文敬因身体原因离职，此后有限公司的日常工作由王平副总经理负责，此后有限公司任命王平为公司经理，因规范意识不足未办理工商备案登记。

2012年末，有限公司高级管理人员有总经理王平，副总经理湛峰。2015年7月30日，有限公司召开股东会，会议决议聘任湛峰为公司总经理，并办理了工商备案登记。

2015年8月22日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任湛峰为公司总经理，聘任李国旭、马金花为公司副总经理，聘任蒲磊为公司董事会秘书，聘任赵颖为公司财务总监。

截至本公开转让说明书签署之日，湛峰先生为公司总经理，李国旭先生、马金花女士为公司副总经理，蒲磊为公司董事会秘书，赵颖女士为公司财务总监。

有限公司时期，公司治理结构不健全，股份公司成立后，公司为完善法人治理机构，选举增加了董事、监事并聘任增加了高级管理人员，公司上述董事、监事、高级管理人员的变动已履行必要的法律程序，符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，有利于规范公司的法人治理机构、增强公司治理水平。

第四节 公司财务

一、最近两年及一期财务报表和审计意见

(一) 最近两年及一期财务会计报告的审计意见

1、最近两年及一期财务会计报告的审计意见

公司2015年1-6月、2014年、2013年的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2015）年京会兴审字第64000014号标准无保留意见审计报告。

2、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

3、合并财务报表范围及变化情况

本公司于2015年6月12日出资100万元人民币成立西安歌韵电子商务有限公司，持股比例100%。该公司注册资本100万元，截止2015年6月30日，认缴出资额尚未到位，企业未开始运营活动，因此未将西安歌韵电子商务有限公司纳入本次合并报表范围。

(二) 最近两年及一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

1、资产负债表

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	4,008,280.00	7,986,024.99	4,044,088.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,084,780.62	8,609,494.89	6,518,591.61
预付款项	312,818.50	423,016.00	100,050.00
应收利息			
应收股利	177,907.70	177,907.70	71,163.10
其他应收款	11,628,887.28	8,906,351.33	8,903,143.92
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	17,212,674.10	26,102,794.91	19,637,037.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,573,345.41	2,313,943.14	1,951,452.01
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	8,116,500.00	-	-
固定资产	2,362,461.25	379,510.64	319,416.87
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	244,437.66	168,429.41	86,303.06
其他非流动资产			
非流动资产合计	13,296,744.32	2,861,883.19	2,357,171.94
资产总计	30,509,418.42	28,964,678.10	21,994,209.47
项目			

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	6,954,562.13	7,688,233.46	4,252,267.35
应付职工薪酬	62,671.00	125,891.00	70,532.00
应交税费	1,271,460.83	1,090,563.87	304,182.50
应付利息			
应付股利			
其他应付款	10,703,470.18	12,035,491.89	10,639,667.89
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	18,992,164.14	20,940,180.22	15,266,649.74
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	598,834.36	540,985.79	450,363.00
其他非流动负债			
非流动负债合计	598,834.36	540,985.79	450,363.00
负债合计	19,590,998.50	21,481,166.01	15,717,012.74
所有者权益：			
实收资本	7,050,000.00	5,050,000.00	5,050,000.00
资本公积	1,000,000.00		
减：库存股			
其他综合收益	1,803,720.05	1,602,166.35	1,330,298.01
专项储备			
盈余公积	122,939.30	99,603.89	6,159.19

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
未分配利润	941,760.57	731,741.85	-109,260.47
所有者权益合计	10,918,419.92	7,483,512.09	6,277,196.73
负债和所有者权益总计	30,509,418.42	28,964,678.10	21,994,209.47

2、利润表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	13,347,957.91	25,423,272.79	18,309,696.87
减：营业成本	11,106,211.65	21,268,920.45	15,796,533.95
营业税金及附加	747,485.65	1,474,473.50	1,031,319.31
销售费用	-	-	-
管理费用	869,143.89	1,195,026.61	1,101,592.62
财务费用	9,944.86	15,542.09	15,432.69
资产减值损失	304,033.01	328,505.38	208,426.10
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）	-	106,744.60	71,163.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	311,138.85	1,247,549.36	227,555.30
加：营业外收入	-	180.00	-
其中：非流动资产处置利得	-	180.00	
减：营业外支出	-	1,800.00	145,432.84
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	311,138.85	1,245,929.36	82,122.46
减：所得税费用	77,784.72	311,482.34	20,530.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	233,354.13	934,447.02	61,591.85
五、其他综合收益的税后净额	201,553.70	271,868.34	259,752.65
六、综合收益总额	434,907.83	1,206,315.36	321,344.50
七、每股收益			
（一）基本每股收益	0.03	0.12	0.01
（二）稀释每股收益	0.03	0.12	0.01

3、现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,468,979.90	28,100,251.25	16,923,059.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			-
经营活动现金流入小计	10,468,979.90	28,100,251.25	16,923,059.82
购买商品、接受劳务支付的现金	2,386,038.72	3,414,352.11	3,172,024.94
支付给职工以及为职工支付的现金	9,681,685.38	18,210,118.18	12,486,028.18
支付的各项税费	551,977.70	1,122,143.00	970,202.51
支付其他与经营活动有关的现金	5,258,662.09	1,145,357.87	3,723,444.35
经营活动现金流出小计	17,878,363.89	23,891,971.16	20,351,699.98
经营活动产生的现金流量净额	-7,409,383.99	4,208,280.09	-3,428,640.16
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,636.00	247,144.00	532,328.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	255,636.00	247,144.00	532,328.00
投资活动产生的现金流量净额	-255,636.00	-247,144.00	-532,328.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,000,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	700,000.00		
筹资活动现金流入小计	3,700,000.00	-	
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	12,725.00	19,200.00	19,200.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	12,725.00	19,200.00	19,200.00
筹资活动现金流出小计	12,725.00	19,200.00	19,200.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,687,275.00	-19,200.00	-19,200.00
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	-3,977,744.99	3,941,936.09	-3,980,168.16
加：期初现金及现金等价物余额	7,986,024.99	4,044,088.90	8,024,257.06
六、期末现金及现金等价物余额	4,008,280.00	7,986,024.99	4,044,088.90

4、股东权益变动表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,050,000.00		-	1,602,166.35	-	99,603.89	731,741.85	7,483,512.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	5,050,000.00		-	1,602,166.35	-	99,603.89	731,741.85	7,483,512.11
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,000,000.00	1,000,000.00	-	201,553.70	-	23,335.41	210,018.72	3,434,907.83
(一) 综合收益总额				201,553.70			233,354.13	434,907.83
(二) 所有者投入和减少资本	2,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00
1、所有者投入资本	2,000,000.00	1,000,000.00						3,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	23,335.41	-23,335.41	-
1、提取盈余公积						23,335.41	-23,335.41	-
2、提取一般风险准备								
3、对所有者(或股东)的分配								

项 目	2015 年 1-6 月							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
4、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	7,050,000.00	1,000,000.00	-	1,803,720.05	-	122,939.30	941,760.57	10,918,419.92

5、股东权益变动表（续表 1）

单位：元

项 目	2014 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,050,000.00		-	1,330,298.01	-	6,159.19	-109,260.47	6,277,196.73
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	5,050,000.00		-	1,330,298.01	-	6,159.19	-109,260.47	6,277,196.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		-	271,868.34	-	93,444.70	841,002.32	1,206,315.37
（一）综合收益总额				271,868.34			934,447.02	934,447.02
（二）所有者投入和减少资本	-		-		-	-	-	
1、所有者投入资本								-
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
（三）利润分配						93,444.70	-93,444.70	
1、提取盈余公积						93,444.70	-93,444.70	
2、提取一般风险准备								

项 目	2014 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
3、对所有者（或股东）的分配								
4、其他								
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-			-
1、资本公积转增资本（或股本）								-
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	5,050,000.00		-	1,602,166.35	-	99,603.89	731,741.86	7,483,512.11

6、股东权益变动表（续表 2）

单位：元

项 目	2013 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,050,000.00			1,070,545.36			-164,693.13	5,955,852.23
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	5,050,000.00		-	1,070,545.36	-		-164,693.13	5,955,852.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		-	259,752.65	-	6,159.19	55,432.66	321,344.50
（一）综合收益总额				259,752.65			61,591.85	321,344.50
（二）所有者投入和减少资本	-		-	-	-	-	-	
1、所有者投入资本								
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
（三）利润分配						6,159.19	-6,159.19	
1、提取盈余公积						6,159.19	-6,159.19	
2、提取一般风险准备								
3、对所有者（或股东）的分配								

项 目	2013 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
4、其他								
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-			-
1、资本公积转增资本（或股本）								-
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
四、本期期末余额	5,050,000.00		-	1,330,298.01	-	6,159.19	-109,260.47	6,277,196.73

二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

（一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度，本报告期为2013年1月1日至2015年6月30日。

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（三）计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量。本报告期间采用的计量属性为历史成本计量且未发生变化。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入

当期损益。

处置时，其公允价值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）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- 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；
- ③ 本公司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做出让步；
- 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，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥ 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；

⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（六）应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，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。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	公司根据现有经营规模、及企业业务特点，确定单项金额重大的应收账款标准为人民币 100 万元以上或公司应收账款前五名客户；其他应收款为人民币 50 万元以上或公司其他应收款前五名客户
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	除以单独计提减值准备的应收款项外，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
组合 2	关联方款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	对关联方款项不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2.00	2.00
1—2 年	8.00	8.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益

（七）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据：

控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2、长期股权投资初始成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产

公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大

影响的,处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(八) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时,按购置或建造的实际支出对其进行确认。

一般情况下,公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策,计提折旧或进行摊销。

如有确凿证据表明公司相关投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,则对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当公司改变投资性房地产用途,如用于自用,将相关投资性房地产转入其他资产。

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公家具。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（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。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
办公家具	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，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

作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十一）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十二）收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 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、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 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。

(2) 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。

公司营业收入的具体确认原则为：公司物业服务收入根据物业服务合同按权责发生制确认收入。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关

的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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，本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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十四）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；

- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键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。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司5%以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在上述第1、3和11项情形之一的企业；
- 14、在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在上述第9、12项情形之一的个人；

由上述第9、12和14项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

(十六) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

(一) 最近两年一期的主要财务指标及其变动说明

1、盈利能力分析

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入（元）	13,347,957.91	25,423,272.79	18,309,696.87
净利润（元）	233,354.13	934,447.02	61,591.85
毛利率（%）	16.79	16.34	13.73
加权平均净资产收益率（%）	3.02	13.96	1.03
基本每股收益（元/股）	0.03	0.12	0.01

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度毛利率分别为 16.79%、16.34%、13.73%；加权平均净资产收益率分别为 3.02%、13.96%、1.03%；每股收益分别为 0.03、0.12、0.01 元；净利润分别为 233,354.13 元、934,447.02 元、61,591.85 元。公司 2014 年度营业收入比 2013 年度营业收入增加 7,113,575.92 元，净利润增加 872,855.17 元，主要原因是：雅荷四季城小区在 2013 年底开始陆续交付业主使用，在 2014 年交付的比例较大，物业费收入增长较多。报告期内，公司主要从事住宅项目物业管理，毛利率较低，公司积极调整业务结构，在保持已有项目稳定收入的基础上，未来重点开拓利润更高的公共场馆项目、公共建筑项目。

2、偿债能力分析

财务指标	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率（%）	64.21	74.16	71.46
流动比率（倍）	0.91	1.25	1.29
速动比率（倍）	0.91	1.25	1.29

公司 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的资产负债率分别为 64.21%、74.16%、71.46%，公司负债主要是预收业主的物业费、代收水电费和装修押金等，偿债压力较小。2015 年 6 月末资产负债率降低的主要原因是收到了 300 万元的投资款所致。

公司 2015 年 6 月末、2014 年末、2013 年末流动比率分别为 0.91、1.25 和 1.29，速动比率分别为 0.91、1.25 和 1.29。公司的资产负债结构符合公司当前经营情况，财务风险较低。

3、营运能力分析

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	2.74	3.35	4.75
存货周转率（次）	-	-	-

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年的应收账款周转率分别为 2.74、3.35、4.75。应收账款周转速度较快，其主要原因是公司对物业费的收款建立了完善的管理制度，绝大部分业主能按时交费，公司对存在的业主欠费情况，进行积极沟通，让业主满意后交费，对自身无法解决的欠费情况，公司通过法律途径解决。从整体来看，公司的应收款管理较好。

4、获取现金能力

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
净利润（元）	233,354.13	934,447.02	61,591.85
经营活动现金流入小计（元）	10,468,979.90	28,100,251.25	16,923,059.82
经营活动现金流出小计（元）	17,878,363.89	23,891,971.16	20,351,699.98
经营活动产生的现金流量净额	-7,409,383.99	4,208,280.09	-3,428,640.16
投资活动产生的现金流量净额	-255,636.00	-247,144.00	-532,328.00
筹资活动产生的现金流量净额	3,687,275.00	-19,200.00	-19,200.00
现金及现金等价物净增加额	-3,977,744.99	3,941,936.09	-3,980,168.16

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年经营活动产生的现金流量净额为 -7,409,383.99 元、4,208,280.09 元、-3,428,640.16 元，2013 年的经营活动产生的现金流量净额为负数的主要原因是公司支付了以前年度的热水资源费和维修费。2014 年经营活动产生的现金流量净额为 4,208,280.09 元，主要是 2014 年收入大幅度增长所致。2015 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是支付了代收的供暖费和电费所致。

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
净利润	233,354.13	934,447.02	61,591.85
加：资产减值准备	304,033.01	328,505.38	208,426.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	89,185.39	147,022.23	97,653.78
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长		180.00	

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
期资产的损失（收益以“－”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）	12,725.00	19,200.00	19,200.00
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-76,008.25	-82,126.35	-52,106.53
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,570,166.99	-2,903,101.45	3,166,504.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,410,974.68	5,764,974.68	-6,921,441.69
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-7,409,383.99	4,208,280.09	-3,428,640.16

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年投资活动产生的现金流量净额分别为 -255,636.00 元、-247,144.00 元、-532,328.00 元。报告期内公司投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要为本期公司购置固定资产所致。

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,687,275.00 元、-19,200.00 元、-19,200.00 元。报告期内公司不存在长期或短期银行借款，2015 年 1-6 月公司筹资活动产生的现金流 3,687,275.00 元，主要是公司吸收投资 300 万元和向员工借款 700,000.00 元所致，2014 年、2013 年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是公司支付了员工借款的利息所致。

（二）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明

1、营业收入的主要构成、变动趋势及原因

（1）营业收入主要产品构成分析

最近两年及一期营业收入的主要构成及变化趋势表

产品类别	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）

产品类别	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业管理	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00
主营业务收入小计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00
其他业务收入						
营业收入合计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

公司的主营业务收入为提供物业管理服务的劳务收入，包括物业服务收入、交通工具停放服务费收入、特约维修服务费收入、便民服务费收入、代收代缴业务服务费收入等。按照公司经营状况，公司将这些收入全部划分为主营业务收入。

公司存在代收水电费、暖气费情况，代收的水电费、暖气费在物业账单中单列，在向客户开具的物业费发票中，单独列示“代收水电费、暖气费”，公司将代收的水电费、暖气费转给自来水公司、供电企业或热力公司时，由对方向公司开具水电费、暖气费发票，公司代收水电费、暖气费在往来款中核算。

公司对收入建立了良好的内控制度，业主缴款方式大都为现金缴款，物业收款由各物业项目处负责，相关内部控制制度如下：

- 1、项目处主管人员对新接管项目审核房产资料及业主资料等信息；
- 2、收费员将审核后的资料录入项目收费系统；
- 3、项目主管核对收费系统录入信息；
- 4、公司财务部会计对项目收费系统资料审核；
- 5、项目及公司财务部审核后启动项目收费系统；
- 6、项目管理处在收费系统定期生成收费账单，经项目主管审核后发给业主；
- 7、项目收费人员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任；
- 8、每天项目管理处将收费款项于下班前存入公司银行账户；
- 9、项目管理处按规定日期向公司财务部报账；
- 10、月末公司各项目结账后报公司财务部。

为了减少现金收款，公司正在为各物业项目处办理 POS 机，鼓励业主刷卡消费，以减少现金收取物业费的比例。

（2）主营业务收入分小区构成分析

最近两年及一期主营业务收入区域结构表

小区	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
雅荷城市小区	408,493.02	3.06	812,222.66	3.19	766,451.01	4.19
雅荷蓝湾小区	326,974.95	2.45	611,626.54	2.41	282,694.55	1.54
雅荷春天小区	4,994,176.22	37.42	9,364,318.94	36.83	7,740,512.00	42.28
雅荷智能小区	1,972,980.45	14.78	3,901,433.01	15.35	3,347,113.91	18.28
雅荷花园小区	2,434,104.99	18.24	4,374,839.38	17.21	3,757,942.73	20.52
雅荷四季城小区	2,297,903.30	17.22	4,564,113.36	17.95	664,837.71	3.63
雅荷翠华小区	348,486.13	2.61	677,754.13	2.67	677,218.93	3.70
雅荷山庄小区	564,838.85	4.23	1,116,964.77	4.39	1,072,926.03	5.86
小计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

公司报告期内的收入全部来源于西安地区，公司提供物业服务的各小区因小区面积不同、收费标准不同，差异较大。其中，雅荷春天小区、雅荷花园小区、雅荷智能小区、雅荷四季城小区四个小区在2015年1-6月、2014年、2013年的收入分别占了全部收入的87.65%、87.34%、84.71%，公司收入相对集中于上述四个小区。

（3）主营业务收入分服务项目构成分析

最近两年及一期收入构成表

服务项目	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业费	8,676,172.64	65.00	17,377,645.98	68.35	11,213,978.79	61.25
交通工具停放服务费	3,794,229.88	28.43	7,161,696.52	28.17	4,858,170.06	26.53
特约维修服务费	86,645.59	0.65	216,694.10	0.85	249,033.90	1.36
工本费	28,555.50	0.21	39,610.00	0.16	100,565.00	0.55
便民服务费	169,659.00	1.27	463,905.20	1.82	525,223.56	2.87
家政服务费	68,717.10	0.51	68,644.96	0.27	646,251.93	3.53
代收代缴业务服务费	507,222.40	3.80	77,278.83	0.30	697,817.22	3.81
垃圾清运费	16,755.80	0.13	17,787.20	0.07	18,656.41	0.10
合 计	13,347,957.91	100.00	25,423,272.79	100.00	18,309,696.87	100.00

公司为专业物业服务公司，报告期内的业务收入主要为物业费收入和交通工具停放服务费收入，物业费收入和交通工具停放服务费收入在2015年1-6月、2014年、2013年占总收入的比例分别为93.43%、96.52%、87.78%，符合公司经营特点。

2、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

最近两年及一期营业收入总额和利润总额的变动趋势表

项目	2015 年度 1-6 月	2014 年度		2013 年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
营业收入	13,347,957.91	25,423,272.79	38.85	18,309,696.87
营业成本	11,106,211.65	21,268,920.45	34.64	15,796,533.95
营业利润	311,138.85	1,247,549.36	448.24	227,555.30
利润总额	311,138.85	1,245,929.36	1417.16	82,122.46
净利润	233,354.13	934,447.02	1417.16	61,591.85

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 营业收入分别为 13,347,957.91 元、25,423,272.79 元、18,309,696.87 元，营业成本分别为 11,106,211.65 元、21,268,920.45 元、15,796,533.95 元。2014 年公司营业收入和营业成本均有大幅度增加，主要原因是由于雅荷四季城小区业主陆续开始收房，公司收入增加，并相应的增加了物业服务人员所致。

公司 2015 年 1-6 月、2014 年、2013 年营业利润分别为 311,138.85 元、1,247,549.36 元、227,555.30 元，2014 比 2013 年增加了 448.24%，营业利润增长率高于收入增长率，主要原因是由于公司收入增加的同时，公司的期间费用并没有出现大幅度的增加所致。2014 年净利润比 2013 年增加了 1417.16%，增长率高于收入和营业利润，主要原因是由于公司在 2014 年收入增长较大所致。2015 净利润相比 2014 年有一定的下滑，主要原因是公司 2015 年管理费用出现较大增长所致。

3、公司主营业务毛利率分析

小区	2015 年 1-6 月		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
雅荷城市小区	408,493.02	380,351.59	6.89
雅荷蓝湾小区	326,974.95	322,532.30	1.36
雅荷春天小区	4,994,176.22	3,966,669.03	20.57

小区	2015 年 1-6 月		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
雅荷智能小区	1,972,980.45	1,661,961.40	15.76
雅荷花园小区	2,434,104.99	1,900,452.40	21.92
雅荷四季城小区	2,297,903.30	2,061,678.73	10.28
雅荷翠华小区	348,486.13	296,340.50	14.96
雅荷山庄小区	564,838.85	516,225.70	8.61
合计	13,347,957.91	11,106,211.65	16.79

小区	2014 年度		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
雅荷城市小区	812,222.66	728,810.00	10.27
雅荷蓝湾小区	611,626.54	570,591.20	6.71
雅荷春天小区	9,364,318.94	8,012,186.30	14.44
雅荷智能小区	3,901,433.01	3,267,785.50	16.24
雅荷花园小区	4,374,839.38	3,066,431.80	29.91
雅荷四季城小区	4,564,113.36	4,082,371.27	10.55
雅荷翠华小区	677,754.13	584,958.70	13.69
雅荷山庄小区	1,116,964.77	936,585.68	16.15
合计	25,423,272.79	21,268,920.45	16.34

业务类别	2013 年度		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
雅荷城市小区	766,451.01	706,826.60	7.78
雅荷蓝湾小区	282,694.55	237,601.30	15.95
雅荷春天小区	7,740,512.00	6,562,637.38	15.22
雅荷智能小区	3,347,113.91	2,959,169.50	11.59
雅荷花园小区	3,757,942.73	3,308,484.75	11.96
雅荷四季城小区	664,837.71	503,899.12	24.21
雅荷翠华小区	677,218.93	594,996.80	12.14

业务类别	2013 年度		
	收入（元）	成本（元）	毛利率（%）
雅荷山庄小区	1,072,926.03	903,718.50	15.77
合计	18,309,696.87	15,796,533.95	13.73

公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度综合毛利率分别为 16.79%、16.34%、13.73%，从整体上看，报告期内公司毛利率水平基本稳定，逐年提高，主要系公司提供物业管理服务的面积增加，体现出规模效应。

按小区分类的毛利率变动主要受交房数量和人工成本等因素的影响。雅荷蓝湾小区 2014 年收入比 2013 年增加 328,931.99 元，增长了 116.36%，主要系雅荷蓝湾小区交房面积增加所致，雅荷蓝湾小区报告期内毛利率逐年降低，主要是由于该小区只完成一期项目，公司提供物业服务的面积较小，但为提供好服务使得人工成本增加所致。雅荷四季城小区 2014 年收入比 2013 年增加 3,899,275.65 元，出现较大幅度增加的原因是该小区在 2013 年底开始交房，2014 年开始大面积收房所致。雅荷花园小区毛利率较高主要是该小区有部分商业住宅项目，商业住宅项目物业费收费标准较高。雅荷春天毛利率较高主要由于该小区面积较大，公司提供物业管理服务体现出规模效应。雅荷春天小区 2014 年比 2013 年收入成本都有所增加，主要系雅荷春天小区三期项目在 2014 年初开始交付业主使用所致。

同行业公司对比分析

北京东光物业管理股份有限公司(股份代码:831840,以下简称“东光物业”),是一家致力于高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司。

青岛华仁物业股份有限公司(股份代码:832319,以下简称“华仁物业”),是一家致力于承接高端项目的物业服务工作,涉及的项目包括高端公寓楼、高端住宅楼、高级商业写字楼、市政工程、大学院校、工业厂区、旅游景点等多种类物业。有关经济指标如下:

项目	东光物业 (831840)		华仁物业 (832319)	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
营业收入	81,709,968.46	71,145,515.17	75,029,979.64	53,421,843.77

项目	东光物业（831840）		华仁物业（832319）	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
毛利率（%）	12.36	24.58	22.04	21.24

数据来源：挂牌公司公开转让说明书及年报。

从公司毛利率来看，公司 2013 年主营业务的毛利率低于东光物业和华仁物业两家公司，2014 年低于华仁物业，高于东光物业，东光物业 2014 年毛利率因人工成本大幅度增加导致毛利率降低较大。公司业务中绝大部分为毛利率较低的普通住宅项目的物业管理，东光物业和华仁物业的业务中包括了毛利率较高的公共场馆、市政项目、写字楼等物业服务。

4、营业成本的构成

公司主营业务成本的构成情况：

成本项目	2015 年度 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
直接人工	9,208,461.50	82.91	17,714,788.18	83.29	12,810,525.51	81.10
维修费	1,153,139.73	10.38	2,200,407.98	10.35	1,490,556.11	9.44
折旧与摊销费	54,768.80	0.49	55,434.40	0.26	131,501.00	0.83
清洁绿化费	150,886.49	1.36	404,749.84	1.90	371,667.80	2.35
安保费	158,346.13	1.43	507,208.75	2.38	627,541.53	3.97
工本费	18,404.00	0.17	26,460.00	0.12	84,150.00	0.53
交通工具停放场地租赁费	20,000.00	0.18	40,000.00	0.19	124,043.00	0.79
垃圾卫生费	164,299.00	1.48	300,671.30	1.41	137,349.00	0.87
技术服务费	177,906.00	1.60	-	-	-	-
合 计	11,106,211.65	100.00	21,268,920.45	100.00	15,796,533.95	100.00

公司的营业成本主要为直接人工、折旧费等费用构成，2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度直接人工占营业成本的比重分别为 82.91%、83.29%、81.10%，总体上看报告期内成本构成较为稳定，符合物业服务行业特点。2014 年营业成本比 2013 年增加 5,472,386.5 元，增幅 34.64%，主要原因是公司雅荷四季城小区在 2013 年底逐步开始交付业主使用，公司逐步配齐了相应的物业服务人员，这部分成本在 2014 年增加较大。

(三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明

最近两年及一期费用占营业收入的比重变化表

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度		2013 年度
	金额 (元)	金额 (元)	增长率 (%)	金额 (元)
营业收入	13,347,957.90	25,423,272.79	38.85	18,309,696.87
管理费用	869,143.89	1,195,026.61	8.48	1,101,592.62
财务费用	9,944.86	15,542.09	0.71	15,432.69
管理费用占营业收入比重 (%)	6.51	4.70		6.02
财务费用占营业收入比重 (%)	0.07	0.06		0.08

注：公司无销售费用、研发费用。

公司管理费用主要为办公费、招待费等。2015年1-6月、2014年、2013年度管理费用分别为869,143.89元、1,195,026.61元、1,101,592.62元，占当期营业收入的比重分别为6.51%、4.70%、6.02%。公司报告期内管理费用出现一定幅度增长，主要原因是随着营业收入的扩大，管理费用有相应的增加。

公司财务费用主要是向员工借款的利息支出和利息收入，2015年1-6月、2014年度、2013年度财务费用分别为9,944.86元、15,542.09元、15,432.69元，占营业收入的比重分别为0.07%、0.06%、0.08%，向员工借款系雅荷智能小区在2010年筹备冬季供暖，公司自由资金不足向员工筹集资金，约定年利率为12%，每年9月支付利息。公司已于2015年9月30日前将上述借款归还，并规范了各项借款行为。

公司报告期内的管理费用、财务费用的明细如下：

管理费用明细表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
办公费	257,623.53	467,221.34	437,310.19
电话费	41,954.50	72,959.00	62,390.50
差旅费	38,600.50	58,997.80	61,191.10
招待费	200,489.79	300,352.03	281,576.70
水利基金	10,765.50	20,928.28	14,303.23

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
制服费	132,300.00		75,600.00
节日布置费	57,132.00	79,524.00	52,651.00
累计折旧	89,185.40	147,022.23	97,653.78
培训费	11,946.00		960.00
消防器材		5,000.00	
其他	29,146.67	43,021.93	17,956.12
合计	869,143.89	1,195,026.61	1,101,592.62

财务费用明细表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	12,725.00	19,200.00	19,200.00
减：利息收入	3,671.14	8,394.65	5,356.71
工本费	136.00	539.60	265.50
对公维护费	120.00	420.00	570.00
回单服务费	300.00	440.00	200.00
手续费	155.00	3,337.14	553.90
对公自助服务费	180.00		
合计	9,944.86	15,542.09	15,432.69

（四）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

1、非经常性损益情况

最近两年及一期非经常性损益情况表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益		180.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-1,800.00	-145,432.84
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
非经常性损益合计		-1,620.00	-145,432.84
减：非经常性损益所得税影响额		-405.00	-36,358.21

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
非经常性损益净额		-1,215.00	-109,074.63
净利润	233,354.13	934,447.02	61,591.85
扣除非经常性损益后的净利润	233,354.13	935,662.02	170,666.48
非经常性损益占同期公司净利润的比例		-0.13	-177.09%

报告期内，公司的非经常性损益包括非流动资产处置损益和罚款支出。2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度公司非经常性损益净额占净利润比例分别为 0.00%、-0.13%、-177.09%。2013 年因物价局罚款导致非经常性损益净额占净利润比例较高，公司对收费项目进行了整改，规范了收费行为，杜绝了此类事情的发生。2014 年度非经常性损益净额占净利润的比例极低，公司对非经常性损益不存在重大依赖。

2、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

公司主要税种及税率明细表

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（五）主要资产情况及重大变化分析

1、货币资金

单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金：	486,474.96	4,222,571.86	1,950,614.18
银行存款：	3,521,805.04	3,763,453.13	2,093,474.72
其他货币资金：			
合计	4,008,280.00	7,986,024.99	4,044,088.90

公司 2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日货币资金余额分别为 4,008,280.00 元、7,986,024.99 元、4,044,088.90 元，2014 年末较 2013 年末增加 3,941,936.09 元，主要系 2014 年公司收入大幅增加，收到的货币资金

较多所致。2015 年 6 月末较 2014 年末减少 3,977,744.99 元，主要原因是公司在年初支付了代收的供暖费所致。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1、账龄分析法组合	1,106,919.00	100.00	22,138.38	100.00
组合 2、应收关联方款项				
组合小计				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	1,106,919.00	100.00	22,138.38	100.00

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（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1、账龄分析法组合	1,798,772.60	20.81	35,975.45	100.00
组合 2、应收关联方款项	6,846,697.74	79.19		
组合小计	8,645,470.34	100.00	35,975.45	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	8,645,470.34	100.00	35,975.45	100.00

种类	2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备

	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1、账龄分析法组合	1,521,792.19	23.24	30,435.84	100.00
组合 2、应收关联方款项	5,027,235.26	76.76		
组合小计	6,549,027.45	100.00	30,435.84	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	6,549,027.45	100.00	30,435.84	100.00

（2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况表：

账龄	2015 年 6 月 30 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	1,106,919.00	100.00	22,138.38	1,084,780.62
1-2 年				
2-3 年				
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	1,106,919.00	100.00	22,138.38	1,084,780.62

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	1,798,772.60	100.00	35,975.45	1,762,797.15
1-2 年				
2-3 年				
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	1,798,772.60	100.00	35,975.45	1,762,797.15

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	1,521,792.19	100.00	30,435.84	1,491,356.35
1-2 年				
2-3 年				
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	1,521,792.19	100.00	30,435.84	1,491,356.35

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日非关联方应收账款余额分别为1,106,919.00元、1,798,772.60元、1,521,792.19元，非关联方应收账款账龄都在1年以内，公司非关联方应收账款余额在2015年6月30日较2014年12月31日减少691,853.60元，主要系公司根据物业合同在年底确认应收账款，在年初加紧催收所致。公司非关联方应收账款净额占总资产的比例分别为3.56%、6.09%、6.70%，非关联方应收账款净额占公司总资产的比例较小，与公司业务相匹配，报告期内较为稳定。

（3）截至2015年6月30日，应收账款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额（元）	款项性质	账龄	占应收账款比例（%）
1	雅荷四季城小区--业主	非关联方	498,525.63	物业、停车费	1 年以内	45.04
2	雅荷花园小区--业主	非关联方	168,359.63	物业、停车费	1 年以内	15.21
3	雅荷春天小区--业主	非关联方	132,566.58	物业、停车费	1 年以内	11.98
4	雅荷智能小区--业主	非关联方	105,854.52	物业、停车费	1 年以内	9.56
5	雅荷蓝湾小区--业主	非关联方	85,685.71	物业、停车费	1 年以内	7.74
	合计		990,992.07			89.53

（4）截至2014年12月31日，应收账款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例（%）
----	------	---------	---------	------	----	------------

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	西安雅荷房地产开发有限公司	关联方	1,819,462.48	空置房管理费	1年以内	79.19
			2,997,850.46		1-2年	
			2,029,384.80		2-3年	
2	雅荷四季城小区--业主	非关联方	886,322.25	物业、停车费	1年以内	10.25
3	雅荷春天小区--业主	非关联方	308,322.56	物业、停车费	1年以内	3.57
4	雅荷智能小区--业主	非关联方	153,854.87	物业、停车费	1年以内	1.78
5	雅荷花园小区--业主	非关联方	143,693.46	物业、停车费	1年以内	1.66
	合计		8,338,890.88			96.45

(5) 截至2013年12月31日，应收账款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	西安雅荷房地产开发有限公司	关联方	2,997,850.46	空置房管理费	1年以内	76.76
			2,029,384.80		1-2年	
2	雅荷四季城小区--业主	非关联方	477,863.21	物业、停车费	1年以内	7.30
3	雅荷春天小区--业主	非关联方	373,256.89	物业、停车费	1年以内	5.70
4	雅荷智能小区--业主	非关联方	193,856.38	物业、停车费	1年以内	2.96
5	雅荷花园小区--业主	非关联方	153,266.89	物业、停车费	1年以内	2.34
	合计		6,225,478.63			95.06

(6) 截至2015年6月30日，应收账款余额中无持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(7) 应收关联方款项情况详见本节之四“关联交易情况”。

3、预付账款

(1) 最近两年及一期的预付账款情况分析如下：

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（元）	比例（%）	金 额（元）	比例（%）	金 额（元）	比例（%）
1 年以内			390,000.00	92.20	100,050.00	100.00
1-2 年	312,818.50	100.00	33,016.00	7.80		
2-3 年						
3 年以上						
合计	312,818.50	100.00	423,016.00	100.00	100,050.00	100.00

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日预付账款余额分别为312,818.50元、423,016.00元、100,050.00元。公司的预付账款主要为预付的维修费、软件费，占公司总资产的比例较小。

（2）截至2015年6月30日，预付账款前五名单位情况如下：

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例（%）
1	深圳市思源计算机科技有限公司	非关联方	122,375.00	软件费用	1 年以内	80.84
			130,500.00		1-2 年	
2	孙孟怀	非关联方	59,943.50	公共设施维修费	1-2 年	19.16
3	合计		312,818.50			100.00

（3）截至2014年12月31日，预付账款前五名单位情况如下：

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例（%）
1	孙孟怀	非关联方	169,000.00	公共设施维修费	1 年以内	47.76
			33,016.00		1-2 年	
2	深圳市思源计算机科技有限公司	非关联方	130,500.00	软件费	1 年以内	30.85
3	西安易知行管理咨询有限公司	非关联方	88,000.00	咨询费	1 年以内	20.80
4	物业协会	非关联方	2,500.00	会费	1 年以内	0.59
	合计		423,016.00			100.00

（4）截至2013年12月31日，预付账款前五名单位情况如下：

序号	单位名称	与本公司 的关系	欠款金额(元)	款项 性质	账龄	占应收账款 比例(%)
1	孙孟怀	非关联方	76,550.00	公共设施维 修费	1年以内	76.51
2	宁磊	非关联方	19,980.00	管道维修费	1年以内	19.97
3	物业公司	非关联方	3,520.00	会费	1年以内	3.52
	合计		100,050.00			100.00

(5) 截至2015年6月30日, 预付账款余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至2015年6月30日, 预付账款余额中无其他关联方款项。

4、应收股利

项目(被投资单位)	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
西安银行股份有限公司	177,907.70	177,907.70	71,163.10
合 计	177,907.70	177,907.70	71,163.10

西安雅荷物业管理有限责任公司持有西安银行股份有限公司615,769法人股, 2013年至2014年确认未结算应收股利177,907.70元。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	2015年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1、账龄分析法组合	11,431,775.34	90.84	955,612.26	100.00
组合2、应收关联方款项	1,152,724.20	9.16		
组合小计	12,584,499.54	100.00	955,612.26	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	12,584,499.54	100.00	955,612.26	100.00

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（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1、账龄分析法组合	7,213,425.19	75.58	637,742.18	100.00
组合 2、应收关联方款项	2,330,668.32	24.42		
组合小计	9,544,093.51	100.00	637,742.18	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	9,544,093.51	100.00	637,742.18	100.00

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1、账龄分析法组合	6,972,222.24	75.70	307,010.36	100.00
组合 2、应收关联方款项	2,237,932.04	24.30		
组合小计	9,210,154.28	100.00	307,010.36	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	9,210,154.28	100.00	307,010.36	100.00

（2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况表：

账龄	2015 年 6 月 30 日			
	金额（元）	比例（%）	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	7,134,313.46	65.36	142,686.27	6,991,627.19
1-2 年	2,687,070.05	21.66	214,965.60	2,472,104.45
2-3 年	690,785.10	5.57	138,157.03	552,628.07
3-4 年	919,606.73	7.41	459,803.36	459,803.37
4-5 年				0.00

账龄	2015 年 6 月 30 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
5 年以上				0.00
合计	11,431,775.34	100.00	955,612.26	10,476,163.08

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	3,649,145.99	49.29	72,982.92	3,576,163.07
1-2 年	1,234,138.20	26.56	98,731.06	1,135,407.14
2-3 年	2,330,141.00	24.15	466,028.20	1,864,112.80
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	7,213,425.19	100.00	637,742.18	6,575,683.01

账龄	2013 年 12 月 31 日			
	金额（元）	比例(%)	坏账准备（元）	净额（元）
1 年以内	4,179,456.97	60.47	83,589.14	4,095,867.83
1-2 年	2,792,765.27	39.53	223,421.22	2,569,344.05
2-3 年				
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	6,972,222.24	100.00	307,010.36	6,665,211.88

2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日公司非关联方其他应收款余额分别为 11,431,775.34 元、7,213,425.19 元、6,972,222.24 元，其他应收款主要代收代付的暖气费，代收代缴的水电费等。2015 年 6 月 30 日比 2014 年 12 月 31 日非关联方其他应收款余额增加 4,218,350.15 元，主要原因是：1、公司代垫了雅荷山庄小区供暖锅炉改造款 1,945,705.77 元；2、应收业主供暖费增加所致。

（3）截至2015年6月30日，公司其他应收款前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷山庄小区--业主	非关联方	1,945,705.77	垫付费用	1年以内	24.54
			1,143,000.00	代收代付		
2	雅荷城市小区--业主	非关联方	1,656,843.53	代收代付	1年以内	13.17
3	雅荷智能小区--业主	非关联方	1,570,331.65	代收代付	1年以内	12.48
4	雅荷花园小区--业主	非关联方	1,428,907.55	代收代付	2-3年	11.35
5	雅荷春天小区--业主	非关联方	1,187,644.74	代收代付	1年以内	9.44
	合计		8,932,433.24			70.98

(4) 截至2014年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷花园小区--业主	非关联方	1,492,030.15	代收代付	1年以内	15.63
2	雅荷山庄小区--业主	非关联方	1,460,000.00	代收代付	1年以内	15.30
3	雅荷城市小区--业主	非关联方	1,039,529.50	代收代付	1年以内	10.89
4	西安雅荷房地产开发有限公司	关联方	929,560.55	垫付费用	3-4年	9.74
5	雅荷智能小区--业主	非关联方	738,938.96	代收代付	1年以内	7.74
	合计		5,660,059.16			59.30

(5) 截至2013年12月31日，公司其他应收款前五名情况如下：

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷城市小区--业主	非关联方	1,283,365.10	代收代付	1年以内	13.93
2	雅荷智能小区--业主	非关联方	1,179,223.39	代收代付	1年以内	12.80
3	雅荷花园小区--业主	非关联方	1,097,171.32	代收代付	1年以内	11.91

序号	单位名称	与本公司 的关系	欠款金额(元)	款项 性质	账龄	占应收账款 比例(%)
4	雅荷山庄小区 一业主	关联方	1,080,000.00	代收代付	1年以内	11.73
5	西安雅荷房地 产开发有限公 司	非关联方	1,036,824.27	垫付费用	2-3年	11.26
	合计		5,676,584.08			61.63

(6) 截至2015年6月30日，其他应收款余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(7) 其他应收款余额中应收关联方款项见本节之四“关联交易情况”。

6、可供出售金融资产

单位：元

以公允价值计量的可供出 售金融资产：	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
西安银行股份有限公司	2,573,345.41	2,313,943.14	1,951,452.01
合 计	2,573,345.41	2,313,943.14	1,951,452.01

注：2003年8月12日西安雅荷物业管理有限责任公司购入西安银行股份有限公司法人股。2005年12月27日西安银行股份有限公司将2005年12月27日前应付股利折股送股95,862股，从2005年12月31日至今，公司持有银行法人股711,631股，占西安银行股份有限公司总股本的0.02%。西安银行股份有限公司2012年-2015年6月30日期末的净资产分别为：6,766,632,437元，8,226,673,684元，9,754,815,951元，10,730,297,546.10元。

7、投资性房地产

项 目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年6月30日
一、原值合计				
房屋及建筑物		8,116,500.00		8,116,500.00
二、累计折旧和累计摊销				
房屋及建筑物				
三、投资性房地产减值准备 累计金额合计				
房屋及建筑物				
四、投资性房地产账面价值 合计				

项 目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年6月30日
房屋及建筑物		8,116,500.00		8,116,500.00

公司的投资性房地产为用于出租的10套房屋，位于西安市未央湖区湖滨路雅荷度假山庄8套住宅，总建筑面积509.88平方米；位于西安市未央区雅荷南路雅荷智能家园商业用房1套，建筑面积72.82平方米；位于西安市未央区未央中路雅荷花园住宅1套，建筑面积156.89平方米。

8、固定资产

(1) 截至2015年6月30日固定资产及折旧明细表：

单位：元

项 目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年6月30日
一、账面原值合计	692,637.22	2,072,136.00		2,764,773.22
其中：房屋及建筑物		1,816,500.00		1,816,500.00
电子设备	466,589.50	191,726.00		658,315.50
机器设备	74,947.00	52,260.00		127,207.00
运输工具	114,860.72			114,860.72
办公设备	36,240.00	11,650.00		47,890.00
二、累计折旧合计	313,126.58	89,185.39		402,311.97
其中：房屋及建筑物				
电子设备	206,783.00	67,564.19		274,347.19
机器设备	25,640.39	7,173.50		32,813.89
运输工具	72,592.00	10,888.80		83,480.80
办公设备	8,111.19	3,558.90		11,670.09
三、账面净值合计	379,510.64			2,362,461.25
其中：房屋及建筑物		1,816,500.00		1,816,500.00
电子设备	259,806.50			383,968.31
机器设备	49,306.61			94,393.11
运输工具	42,268.72			31,379.92
办公设备	28,128.81			36,219.91
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
电子设备				
机器设备				

项 目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年6月30日
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	379,510.64			2,362,461.25
其中：房屋及建筑物		1,816,500.00		1,816,500.00
电子设备	259,806.50			383,968.31
机器设备	49,306.61			94,393.11
运输工具	42,268.72			31,379.92
办公设备	28,128.81			36,219.91

(2) 截至2014年12月31日固定资产及折旧明细表：

单位：元

项 目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
一、账面原值合计	486,688.22	207,149.00	1,200.00	692,637.22
其中：房屋及建筑物				
电子设备	285,400.50	181,189.00		466,589.50
机器设备	59,447.00	16,700.00	1,200.00	74,947.00
运输工具	114,860.72			114,860.72
办公设备	26,980.00	9,260.00		36,240.00
二、累计折旧合计	167,271.35	147,022.23	1,167.00	313,126.58
其中：房屋及建筑物				
电子设备	101,947.02	104,835.98		206,783.00
机器设备	13,506.35	13,301.04	1,167.00	25,640.39
运输工具	48,999.60	23,592.40		72,592.00
办公设备	2,818.37	5,292.81		8,111.19
三、账面净值合计	319,416.87			379,510.64
其中：房屋及建筑物				
电子设备	183,453.48			259,806.50
机器设备	45,940.65			49,306.61
运输工具	65,861.12			42,268.72
办公设备	24,161.63			28,128.81
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
电子设备				

项 目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	319,416.87			379,510.64
其中：房屋及建筑物				
电子设备	183,453.48			259,806.50
机器设备	45,940.65			49,306.61
运输工具	65,861.12			42,268.72
办公设备	24,161.63			28,128.81

(3) 截至2013年12月31日固定资产及折旧明细表：

单位：元

项 目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
一、账面原值合计	306,714.22	179,974.00		486,688.22
其中：房屋及建筑物				
电子设备	160,023.50	125,377.00		285,400.50
机器设备	28,760.00	30,687.00		59,447.00
运输工具	114,860.72			114,860.72
办公设备	3,070.00	23,910.00		26,980.00
二、累计折旧合计	69,617.57	97,653.78		167,271.35
其中：房屋及建筑物				
电子设备	35,955.00	65,992.02		101,947.02
机器设备	5,819.43	7,686.92		13,506.35
运输工具	27,222.00	21,777.60		48,999.60
办公设备	621.14	2,197.24		2,818.38
三、账面净值合计	237,096.65			319,416.87
其中：房屋及建筑物				
电子设备	124,068.50			183,453.48
机器设备	22,940.57			45,940.65
运输工具	87,638.72			65,861.12
办公设备	2,448.86			24,161.62
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				

项 目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
电子设备				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	237,096.65			319,416.87
其中：房屋及建筑物				
电子设备	124,068.50			183,453.48
机器设备	22,940.57			45,940.65
运输工具	87,638.72			65,861.12
办公设备	2,448.86			24,161.62

公司的固定资产包括房屋及建筑物、电子设备、机器设备、运输工具和办公设备，房屋及建筑物位于西安市未央区未央中路雅荷花园小区，作为为公司的注册地及办公场所。

（4）截至2015年6月30日，固定资产使用状况良好，不存在减值迹象，未计提减值准备。报告期内，公司不存在固定资产用于抵押担保的情况。

9、递延所得税资产

已确认递延所得税及可抵扣暂时性差异的情况如下：

单位：元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013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
坏账准备	244,437.66	977,750.64	168,429.41	673,717.63	86,303.06	345,212.25
合计	244,437.66	977,750.64	168,429.41	673,717.63	86,303.06	345,212.25

（六）主要负债情况

1、预收款项

（1）近两年及一期预收款项情况表

单位：元

账龄结构	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
------	------------	-------------	-------------

	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,954,562.13	100.00	7,688,233.46	100.00	4,252,267.35	100.00
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合计	6,954,562.13	100.00	7,688,233.46	100.00	4,252,267.35	100.00

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日预收账款分别为6,954,562.13元、7,688,233.46元、4,252,267.35元，预收账款为预收业主的物业费、停车费，2014年末预收账款比2013年末增加3,435,966.11元，主要系2014年雅荷四季城小区业主收房较多，年底预缴的物业费、停车费增加所致。

(2) 截至2015年6月30日，预收款项余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷四季城小区--业主	非关联方	4,688,711.82	物业、停车费	1 年以内	67.42
2	雅荷春天小区--业主	非关联方	1,262,815.77	物业、停车费	1 年以内	18.16
3	雅荷花园小区--业主	非关联方	507,669.73	物业、停车费	1 年以内	7.30
4	雅荷蓝湾小区--业主	非关联方	200,679.30	物业、停车费	1 年以内	2.89
5	雅荷智能小区--业主	非关联方	120,639.00	物业、停车费	1 年以内	1.73
	合计		6,780,515.62			97.50

(3) 截至2014年12月31日，预收款项余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷四季城小区--业主	非关联方	3,930,721.04	物业、停车费	1 年以内	51.13
2	雅荷花园小区--业主	非关联方	1,415,610.52	物业、停车费	1 年以内	18.41
3	雅荷春天小区--业主	非关联方	1,357,263.10	物业、停车费	1 年以内	17.65
4	雅荷翠华小区--业主	非关联方	517,028.28	物业、停车费	1 年以内	6.72
5	雅荷智能小区--业主	非关联方	352,473.20	物业、停车费	1 年以内	4.58

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
	合计		7,573,096.14			98.50

(4) 截至2013年12月31日, 预收款项余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷花园小区--业主	非关联方	1,421,652.61	物业、停车费	1年以内	33.43
2	雅荷春天小区--业主	非关联方	1,096,744.90	物业、停车费	1年以内	25.79
3	雅荷四季城小区--业主	非关联方	750,200.27	物业、停车费	1年以内	17.64
4	雅荷翠华小区--业主	非关联方	409,422.35	物业、停车费	1年以内	9.63
5	雅荷智能小区--业主	非关联方	351,192.62	物业、停车费	1年以内	8.26
	合计		4,029,212.75			94.75

(5) 截至2015年6月30日, 预收款项余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款。

(6) 截至2015年6月30日, 期末余额中无预收其他关联方款项。

2、应付职工薪酬

(1) 2015年6月30日应付职工薪酬列示:

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年6月30日
一、短期薪酬	125,891.00	9,806,048.30	9,869,268.30	62,671.00
二、离职后福利-设定提存计划		32,673.20	32,673.20	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	125,891.00	9,838,721.50	9,901,941.50	62,671.00

1) 短期薪酬

项 目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年6月30日
1、工资、奖金、津贴和补贴	125,891.00	9,643,941.60	9,761,685.60	8,147.00
2、职工福利费		62,529.30	8,005.30	54,524.00

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
3、社会保险费		10,665.50	10,665.50	
其中：医疗保险费		9,368.10	9,368.10	
工伤保险费		1,297.40	1,297.40	
生育保险费				
4、住房公积金		12,900.00	12,900.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	125,891.00	9,740,701.90	9,803,921.90	62,671.00

2) 设定提存计划

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
1、基本养老保险		29,825.70	29,825.70	
2、失业保险费		2,847.50	2,847.50	
3、企业年金缴费				
合 计		32,673.20	32,673.20	

(2) 2014年12月31日应付职工薪酬列示:

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	70,532.00	18,578,130.80	18,522,771.80	125,891.00
二、离职后福利-设定提存计划		361,740.90	361,740.90	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	70,532.00	18,939,871.70	18,884,512.70	125,891.00

1) 短期薪酬

项 目	2013 年 12 月 31 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	70,532.00	18,071,034.00	18,015,675.00	125,891.00
2、职工福利费				
3、社会保险费		119,255.90	119,255.90	

其中： 医疗保险费		102,996.41	102,996.41	
工伤保险费		9,221.95	9,221.95	
生育保险费		7,037.54	7,037.54	
4、住房公积金		26,100.00	26,100.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	70,532.00	18,335,645.80	18,280,286.80	125,891.00

2) 设定提存计划

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
1、基本养老保险		336,066.35	336,066.35	
2、失业保险费		25,674.55	25,674.55	
3、企业年金缴费				
合 计		361,740.90	361,740.90	

(3) 2013年12月31日应付职工薪酬列示：

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	40,245.00	13,787,828.89	13,757,541.89	70,532.00
二、离职后福利-设定提存计划		475,866.87	475,866.87	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	40,245.00	14,263,695.76	14,233,408.76	70,532.00

1) 短期薪酬

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	40,245.00	13,158,675.40	13,128,388.40	70,532.00
2、职工福利费				
3、社会保险费		118,360.40	118,360.40	
其中： 医疗保险费		111,825.36	111,825.36	
工伤保险费		6,535.04	6,535.04	

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
生育保险费				
4、住房公积金		26,400.00	26,400.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	40,245.00	13,421,796.20	13,391,509.20	70,532.00

2) 设定提存计划

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
1、基本养老保险		440,836.01	440,836.01	
2、失业保险费		35,030.86	35,030.86	
3、企业年金缴费				
合 计		475,866.87	475,866.87	

3、应交税费

单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	713,005.78	508,750.44	159,832.16
城市维护建设税	49,903.58	35,605.72	11,181.61
教育费附加	22,010.65	15,849.85	5,753.02
地方教育费附加	53,838.18	49,949.97	517.37
企业所得税	417,845.28	466,245.83	112,695.06
水利基金	11,924.72	8,501.38	2,339.80
个人所得税	2,932.64	5,660.68	11,863.48
合 计	1,271,460.83	1,090,563.87	304,182.50

4、其他应付款

(1) 近两年及一期其他应付款情况表

单位：元

账龄	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

账龄	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,689,692.60	15.79	2,625,085.80	21.81	4,319,495.97	40.32
1-2年	2,274,356.80	21.25	3,861,370.77	32.08	6,320,171.92	59.68
2-3年	2,449,397.00	22.88	5,549,035.32	46.11		
3年以上	4,290,023.78	40.08				
合计	10,703,470.18	100.00	12,035,491.89	100.00	10,589,667.89	100.00

公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日其他应付款余额分别为10,703,470.18元、12,035,491.89元、10,589,667.89元。其他应付款主要是业主装修押金、预收的水电费、热水资源费等。截止2015年6月30日，其他应付款余额中应付员工借款86万元，其中16万元系雅荷智能花园小区在2010年筹备冬季供暖时向员工的借款，约定年利率为12.00%，其中70万元于2015年6月借入，约定年利率15.00%。上述款项已于2015年9月30日前全部归还，公司规范了各类借款行为。

(2) 截至2015年6月30日，其他应付款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷春天小区--业主	非关联方	3,528,637.70	热水资源费	3-4年	32.96
2	雅荷四季城小区--业主	非关联方	17,000.00	押金	1年以内	30.33
			1,460,200.00		1-2年	
			1,770,500.00		2-3年	
3	雅荷春天小区--业主	非关联方	116,000.00	押金	1年以内	6.27
			156,000.00		1-2年	
			400,000.00		2-3年	
4	雅荷智能小区--业主	非关联方	38,000.00	押金	1年以内	2.67
			51,000.00		1-2年	
			55,000.00		2-3年	
			142,200.00		3-4年	
5	西安华中消防工程公司	非关联方	232,626.00	工程款	1-2年	2.17
	合计		7,967,163.70			74.41

(3) 截至2014年12月31日，其他应付款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷春天小区--业主	非关联方	3,528,637.70	热水资源费	2-3 年	29.32
2	雅荷四季城小区--业主	非关联方	1,494,200.00	押金	1 年以内	27.12
			1,770,500.00		1-2 年	
3	雅荷智能小区一业主	非关联方	51,000.00	押金	1 年以内	2.27
			55,000.00		1-2 年	
			167,200.00		2-3 年	
4	雅荷春天小区--业主	非关联方	267,000.00	押金	1 年以内	5.84
			400,000.00		1-2 年	
			36,000.00		2-3 年	
4	西安华中消防工程公司	非关联方	302,626.00	工程款	1 年以内	2.51
	合计		8,072,163.70			67.07

(4) 截至2013年12月31日，其他应付款余额前五名的情况

序号	单位名称	与本公司的关系	欠款金额(元)	款项性质	账龄	占应收账款比例(%)
1	雅荷春天小区--业主	非关联方	3,698,640.00	热水资源费	1-2 年	34.93
2	雅荷四季城小区--业主	非关联方	1,770,500.00	押金	1 年以内	16.72
3	雅荷花园小区一业主	非关联方	1,150,000.00	押金	1-2 年	10.86
4	雅荷春天小区--业主	非关联方	400,000.00	押金	1 年以内	7.94
			441,000.00		1-2 年	
5	雅荷智能小区--业主	非关联方	276,200.00	押金	1 年以内	2.61
	合计		7,736,340.00			73.06

(5) 截至2015年6月30日，其他应付款余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款。

(6) 截至2015年6月30日，其他应付款期末余额中无应付其他关联方款项。

5、递延所得税负债

已确认递延所得税负债及应纳税暂时性差异的情况如下：

单位：元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
可供出售金融资产公允价值变动	598,834.36	2,395,337.46	540,985.79	2,163,943.14	450,363.00	1,801,452.01
合计	598,834.36	2,395,337.46	540,985.79	2,163,943.14	450,363.00	1,801,452.01

(七) 所有者权益变动情况

单位：元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本	7,050,000.00	5,050,000.00	5,050,000.00
资本公积	2,803,720.04	1,602,166.36	1,330,298.01
盈余公积	122,939.30	99,603.89	6,159.18
未分配利润	941,760.58	731,741.86	-109,260.46
所有者权益合计	10,918,419.92	7,483,512.10	6,277,196.73

公司实收资本及资本公积的具体变化见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（四）公司股本形成及变化”。

四、关联交易情况

(一) 关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

公司的控股股东、实际控制人为徐束萍。

2、子公司

本公司于2015年6月12日出资100万元人民币成立西安歌韵电子商务有限公司，持股比例100%。该公司注册资本100万元，截止公开转让说明书出具之日，认缴出资额已足额认缴。

3、不存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与本企业的关系	组织机构代码
王平	副董事长	

关联方名称（姓名）	与本企业的关系	组织机构代码
侯新文	董事	
湛峰	董事、总经理	
李国旭	董事、副总经理	
易萍	监事会主席	
徐涛	监事、持有公司 1.00%股份	
麻建明	监事	
马金花	副总经理	
赵颖	财务总监	
蒲磊	董事会秘书	
陕西西安新大陆集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	220582575
西安雅荷国际房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	294454605
西安雅荷房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	710125449
西安雅荷春天房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	673253766
西安雅荷名城房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	583156292
西安雅荷紫金御房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	561462467
西安雅荷四季城房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	693847318
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	578446922
西安雅荷商业运营管理有限公司	同一实际控制人控制的公司	713548463
西安雅荷旅游文化有限公司	同一实际控制人控制的公司	596310180
西安雅冠装饰工程有限公司	同一实际控制人控制的公司	092782707
西安雅荷广告有限责任公司	同一实际控制人控制的公司	710115558
西安雅荷园艺绿化有限责任公司	同一实际控制人控制的公司	722873161
西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	311175780
铜川雅荷绿世界农业产业发展有限公司	同一实际控制人控制的公司	305369992
铜川雅荷绿世界农业科技有限公司	同一实际控制人控制的公司	305370010
铜川雅荷绿世界种植专业合作社	同一实际控制人控制的公司	-
武汉雅荷房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司	771358369
金甲子安老投资管理（北京）有限公司	实际控制人持有 40%股份的公司	691690900

（二）关联方交易

1、经常性关联交易

公司报告期内存在收取关联公司空置房管理费、物业费的情况：

关联方名称	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年	
			金额（元）	占营业收入的比例（%）	金额（元）	占营业收入的比例（%）	金额（元）	占营业收入的比例（%）
西安雅荷房地产开发有限公司	空置房管理费	按物业收费标准	1,786,404.31	13.38	2,143,462.48	8.43	3,321,850.46	18.14
西安雅荷房地产开发有限公司	物业费	按物业收费标准	11,159.40	0.08	22,318.80	0.09	22,318.80	0.12
徐束萍	物业费	按物业收费标准	5,285.40	0.04	10,570.90	0.04	10,570.90	0.06
合 计			1,802,849.11	13.51	2,176,352.18	8.56	3,354,740.16	18.32

公司在提供物业服务时，对于开发商未出售的房屋收取空置房管理费，空置房管理费收费标准与公司业主委员会签订的《物业服务合同》一致。公司为实际控制人徐束萍及关联方西安雅荷房地产开发有限公司提供物业服务，公司按照《物业服务合同》的收费标准收取关联方的物业费。公司对关联方收取的空置房管理费和物业费属于在正常经营过程中无法避免产生的，在以后将持续存在，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易情况进行了规范。

2、偶发性关联交易

公司报告期内存在着与关联方之间房屋抵偿债务的行为，具体明细如下：

单位：元

关联单位名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
西安雅荷房地产开发有限公司	购置房屋	按评估价	9,460,000.00		
合 计			9,460,000.00		

关联方西安雅荷房地产开发有限公司因空置房占用费、代垫维修费等原因共计欠公司 9,439,553.84 元。因雅荷地产资金紧张，公司 2015 年 6 月 26 日召开

股东大会，全体股东一致同意西安雅荷房地产开发有限公司以 11 套房屋折价抵偿其欠公司款项，交易价格参考了周边同地段同类型房屋价格和评估价，两者基本一致，决定交易价格以评估价格为准，差额多退少补。

延安诚信房地产评估有限公司出具了延诚信评字[2015]A15071 号、延诚信评字[2015]A15072 号、延诚信评字[2015]A15073 号《房地产估价报告》，房屋评估价总计 9,460,000.00 元，抵偿西安雅荷房地产开发有限公司 9,439,553.84 元债务后，剩余 20,446.16 元由公司与 2015 年 9 月 30 日前支付给西安雅荷房地产开发有限公司。

公司将上述房产中的 1 套做为公司的办公地点及注册地，其余做为投资性房地产用于出租，2015 年 9 月全部出租完毕，年收益率为 5.88%。

3、关联方资金拆借

2013 年 8 月西安雅荷房地产开发有限公司将公司收到的西安银行股份有限公司支付的股利 178,619.20 元借走，未约定利息。截止 2015 年 6 月 30 日，尚有 158,173.04 元未归还。股份公司成立后，公司规范了关联方资金往来情况，上述款项于 2015 年 10 月 9 日归还给公司。

4、关联方往来余额

单位：元

项目名称	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比(%)	账面余额	占比(%)	账面余额	占比(%)
应收账款						
西安雅荷房地产开发有限公司			6,846,697.74	79.52	5,027,235.26	77.12
合计			6,846,697.74	79.52	5,027,235.26	77.12
其他应收款：						
西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司	974,105.00	8.38				
西安雅荷房地产开发有限公司	158,173.04	1.36	929,560.55	10.44	1,036,824.27	11.65
合计	1,132,278.04	9.74	929,560.55	10.44	1,036,824.27	11.65

应收账款中应收关联方西安雅荷房地产开发有限公司款项为公司管理空置房产生的物业费，其他应收款中应收关联方西安雅荷房地产开发有限公司款项为

应收空置房暖气费、代垫维修费和关联方借款，上述款项中应收空置房占用费、空置房暖气费和代垫维修费于 2015 年 6 月采取以房抵债的方式归还。关联方借款于 2015 年 10 月 9 日归还。

应收西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司款项为公司在收取物业费时可用雅荷绿世界预付卡缴纳物业费，西安雅荷绿世界农业科技集团有限公司代收物业费所致。该款项已于 2015 年 10 月 9 日归还。

（三）关联交易决策权利和程序的规定及执行情况

报告期内，公司章程未规定关联方交易的表决事项，公司也未制定其他的关联交易制度。除公司与关联方雅荷房地产开发有限责任公司发生的以房抵偿债务的关联交易外，其余关联交易均未通过股东会审议通过，也未形成书面协议。

截至本公开转让说明书出具之日，公司全体股东已作出说明，确认上述关联交易事项是经由当时公司股东一致同意后予以实施的，是各股东协商的结果。

（四）规范及减少关联交易的具体安排

1、股份公司成立后，公司根据相关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《西安雅荷易生活科技股份有限公司防止控股股东及关联方占用资金制度》。本公司将严格执行《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《西安雅荷易生活科技股份有限公司防止控股股东及关联方占用资金制度》中关于关联交易的规定，规范关联交易。

2、公司实际控制人出具了《关于不占用公司资金、资产的承诺函》，承诺将严格遵守《公司章程》有关股东及其他关联方的约束性条款，不得以任何方式变相占用公司资金、资产。不以利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保及其他任何方式损害公司和其他股东的合法权益。承诺人将严格履行承诺事项，如违反本承诺给公司造成损失的，由承诺人承担所有损失。

3、公司全体股东、董事、监事及高级管理人员出具了《规范关联交易承诺函》，承诺敦促公司管理层及其控制的企业尽量避免与公司发生非必要的关联交易，对无法避免的关联交易，将确保公司管理层及公司严格遵守有关关联交易的制度、履行关联交易审查及交易程序，以确保关联交易的公允性和合法性。

五、重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至 2015 年 8 月 5 日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

（二）或有事项

2015 年 9 月 29 日，公司收到西安市未央区劳动人事争议仲裁委员会发送的四份《应诉通知书》，内容是：西安市未央区劳动人事争议仲裁委员会受理高育人与公司解除劳动合同争议、受理范引利与公司解除劳动合同争议、受理何建民与公司工资争议及受理张彩利与公司工资争议。

除此事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项

（三）承诺事项

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的承诺事项。

（四）其他重要事项

本公司于 2015 年 6 月 12 日出资 100 万元人民币成立西安歌韵电子商务有限公司，持股比例 100%。该公司注册资本 100 万元，截止公开转让说明书出具之日，认缴出资额已足额认缴。

六、资产评估情况

2015 年 8 月 20 日，北京北方亚事资产评估有限责任公司采用成本法，对雅荷物业拟整体变更为股份有限公司所涉及的净资产在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，并出具《西安雅荷物业有限公司拟整体变更为股份有限公司项目涉及其净资产价值评估报告》（北方亚事评报字[2015]第 01-481 号）。

雅荷物业资产账面价值为 3,048.14 万元，评估值 3,057.96 万元，评估增值 9.82 万元，增值率 0.32%。负债账面值为 1,956.30 万元，评估值为 1,956.30 万元，评估无增减变化。净资产账面价值为 1,091.84 万元，评估值为 1,101.66 万元，评估增值 9.82 万元，增值率 0.90%。

公司未根据资产评估值调整资产的账面价值。

七、股利分配

（一）报告期内股利分配政策

根据《公司章程》规定，公司的税后利润的分配顺序如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。并提取利润的百分之五至百分之十列入公司法定公益金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损的，在依照前款规定提取法定公积金和法定公益金之前，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。

经股东大会决议，公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）报告期内实际股利分配情况

公司报告期内未进行股利分配。

（三）公开转让后股利分配政策

根据公司挂牌后生效的《公司章程》，公司公开转让后的股利分配政策如下：

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

2、公司分配股利应坚持以下原则：（1）遵守有关的法律、法规、规章和公司章程，按照规定的条件和程序进行；（2）兼顾公司长期发展和对投资者的合理回报；（3）实行同股同权，同股同利。

3、公司可以采取现金、股票以及现金和股票相结合的方式分配股利。

八、风险因素和自我评价

（一）实际控制人控制不当风险

公司实际控制人为徐束萍，其控制公司99.00%的股份。若徐束萍利用其拥有的公司实际控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和未来发展带来风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：为避免实际控制人控制风险，股份公司自成立以来，根据《公司法》及公司章程，建立健全了法人治理结构，制定了《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》、《对外投资融资管理制度》、《对外担保管理制度》等内控制度。在制度执行中明确进行决策权限划分，明晰相关的审批程序，股东大会、董事会和监事会的职权得到落实，以控制该风险。

（二）核心业务人员流失风险

公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司通过为核心业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。

（三）劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面临人力成本不断上升的压力，2013年度、2014年度、2015年1-6月人工成本成本占营业成本的比例分别为82.91%、83.29%、81.10%，人力成本上升将会对公司的盈利水平造成严重影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司一方面通过提高效率，加强管理，降低人力成本上升对公司业绩的影响，另一方面公司通过提升物业服务的水平，开展社区的多种经营服务，争取更高的物业服务价格，以保证公司的盈利水平。

（四）代收代缴业务产生的风险

报告期内，公司存在代收水、电、暖气费的业务，公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司其他应收款余额分别为12,584,499.54元、9,544,093.51元、9,210,154.28元，主要为应收业主的暖气费、水费、电费。代收业务会影响到公司流动性，公司2015年1-6月、2014年度和2013年度，经营活动产生的现金流量净额分别为-7,409,383.99元、4,208,280.09元和-3,428,640.16元，2015年1-6月经营活动产生的现金流量净额较低，主要是公司在年初缴纳了代收的暖气费，对现金流量产生较大影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：建立有效的催款制度，加强对应收账款的催收力度；对采取抄表方式收取水电费的老旧小区进行改造，降低垫付费用的比例；通过协商难以收回的应收账款，通过法律手段解决。

（五）公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异。截至2015年9月30日，公司已与506名员工签订了劳动合同或劳务合同，其中179名员工公司已为其缴纳了养老保险和医疗保险，284名员工已在户籍所在地参加了城乡养老、医疗保险或新农合、新农保等方式的养老和医疗保险、43名员工属于退休返聘人员无需缴纳社保。上述284名员工已出具情况说明，说明因其工作变动频繁，且已在户籍地参加了新型农村养老保险和新型农村医疗等方式的养老和医疗保险，自愿放弃由公司为其办理社会保险，并不会因公司未给其缴纳社会保险而要求公司承担任何责任。

2015年9月17日，西安经济技术开发区社会保障基金管理中心出具《证明》，证明公司自2015年6月“五险”开户后，遵守国家有关劳动与社会保障方面的法律、法规及规范性文件的要求，及时与员工依法签订劳动合同，并为职工按时交纳各项保险，按月及时缴纳社会保险费，遵守国家有关劳动与社会保障方面的法律、法规及规范性文件，无被劳动和社会保障部门处罚的情形。针对公司未为部分员工缴纳社会保险的情况，公司控股股东、实际控制人承诺“若因任何原因导致公司被要求为员工补缴社会保险金、住房公积金或发生其他损失，本人将无条件承诺承担公司的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、经主管部门或司法部门确认的补偿金或赔偿金、相关诉讼或仲裁等费用及其他相关费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

虽然控股股东、实际控制人已承诺如因未为员工缴纳社会保险而对公司产生不利后果，将由其代公司承担；但仍不排除公司报告期内未为员工缴纳社会保险而可能带来的补缴风险，进而对公司生产经营造成不利影响的风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司拟逐步提升社保缴纳覆盖比例。

（六）公司治理风险

有限公司整体变更为股份公司后，建立了由股东大会、董事会、监事会组成的公司治理机构，制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则及其他内部控制管理制度。由于股份公司成立至今时间较短，仍需要公司管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作的意识，进一步提高公司治理机制的执行效率。另外在公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让后，新的制度对公司的治理和管理都提出了更高的要求，公司管理层对于新制度、新环境的认识和理解水平仍有待提高，需要不断创新和改进内部管理体制以适应公司的发展需要。因此股份公司设立初期，公司存在一定的治理风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司将不断完善内部控制制度和优化公司治理结构，使目前制定的各项管理控制制度能及时、有效、持续地得以执行。同时，随着公司经营规模的不断扩大、业务范围的不扩展和人员的不断增加，公司的内部管理控制制度将不断加以调整和修订并适时制定新的管理控制制度以不断适应公司面临的新形势、新情况和新问题。同时，根据全国中小企业股份转让系统挂牌的要求，通过持续督导，提高公司管理水平、规范意识，建立健全了投资者关系管理制度和信息披露制定等相关制度，完善公司治理、保障公司合法合规运营

（七）经营区域集中的风险

公司的业务立足于西安地区，如果西安的宜居环境发生变化，将会导致人口外流，进而各种物业的吸引力下降，业主所愿意采购的物业管理服务品质也将受到影响。西安地区物业管理服务市场的系统风险将会影响在此开展业务的每一家物业服务公司，公司亦不能独善其身，经营难度会相应增加。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司计划在临近的宝鸡、咸阳、渭南等城市开发新的物业项目，积累异地经营经验，逐步弱化单一城市经营的风险。

（八）关联方未及时结算的风险

公司与关联方雅荷房地产开发有限公司因空置房占用费产生的关联交易将持续存在，将会产生未及时结算的风险。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司实际控制人承诺，未来公司与雅荷房地产开发有限公司产生的空置房占用费，雅荷房地产开发有限公司将按时足额归还。

（九）公司业务拓展存在关联方依赖风险

根据《物业管理条例》（国务院令第504号）第24条的规定，住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业提供前期物业服务。公司现有在管物业的物业服务合同主要是通过参与公司关联方开发的住宅小区前期物业服务招投标取得的。虽然，公司已与四个小区业主委员会签订了《物业服务合同》，但目前仍有五个小区是与关联方签订的《前期物业服务合同》。公司目前获得物业服务合同的途径比较单一，如公司关联方受房地产行业下行影响，其所开发的物业项目减少，会对公司业务开展有一定影响。

针对上述风险，公司采取如下措施：公司计划依靠自身在物业管理方面良好的品牌效应，积极开拓非关联方开发的物业服务合同，并依托互联网技术建立社区O2O，开发多样化增值服务，为企业创造新的盈利点。。

第五节 有关声明

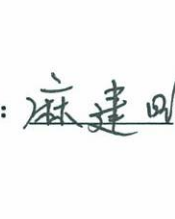
一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

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

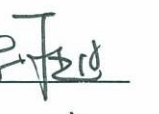
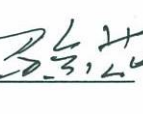
全体董事签字：

徐束萍： 王 平： 侯新文：
湛 峰： 李国旭：

全体监事签字：

易 萍： 徐 涛： 麻建明：

全体高级管理人员签字：

湛 峰： 李国旭： 马金花：
蒲 磊： 赵 颖：

西安雅荷易生活科技股份有限公司



二、主办券商声明

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

法定代表人签字：

刘建武： 刘建武

项目负责人签字：

王 军： 王军

项目小组成员签字：

张永军： 张永军 张 伟： 张伟 王心芮： 王心芮

陈 强： 陈强 张 华： 张华 曹安平： 曹安平



三、申请挂牌公司律师声明

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

经办律师签字:

冯亮亮: 冯亮亮

张晓庆: 张晓庆

单位负责人签字:

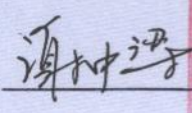
梁会琪: 梁会琪

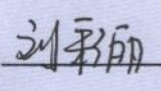


四、承担审计业务的会计师事务所声明

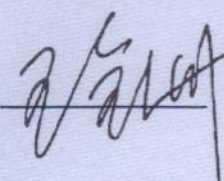
本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

谢中梁：  

刘彩丽：  

执行事务合伙人签字：

王全洲： 

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2015 年 10 月 27 日



五、资产评估机构声明

本所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所出具的资产评估报告(北方亚事评报字【2015】第 01-481 号)无矛盾之处。本所及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的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, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师签字:

刘茹慧:



柴沛林:



单位负责人签字:

闫全山:



北京北方亚事资产评估有限责任公司

2015年10月27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