

山东润华物业管理股份有限公司
Shandong Runhua Property Management Co., Ltd



公开转让说明书
(申报稿)

主办券商



国联证券股份有限公司
GUOLIAN SECURITIES CO., LTD.

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

一、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，物业企业数量呈上升趋势。随着行业的进步，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，将导致市场的竞争激烈程度进一步提升，从而导致市场维护和开发的成本增加，带来更大的经营压力。此外，如果宏观经济发展速度放缓或政府部门颁布对行业发展有负面影响的政策，物业行业下游诸多领域均将受到不同程度的影响，物业市场或将面临缩减。虽然公司目前占比较高的主要细分市场为医院物业和政府物业，该等领域受宏观经济波动影响较小，对公司业绩的影响也相对有限。但是其他下游领域的萎缩将致使有竞争力的竞争对手进入上述细分领域，使行业的竞争更加激烈，从而对公司带来不利影响。

二、专业人才流失风险

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

为应对这一局面，公司一方面加强员工培训和人才培养，不断提升员工服务技能和业务能力，提高管理人员的管理水平；一方面制定了和谐温馨的企业文化，注重对员工的关爱和关心工作，并切实提高一线员工的薪酬福利水平，降低员工的流失率，保证公司业务的服务质量不断提高。

三、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。报告期内，公司物业服务业务的人工成本分别占主营业务成本的比例为 88.58%、91.06%和 86.82%。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素，人工成本的增长可能对公司的盈

利能力造成不利影响。

为此，一方面公司积极进行市场开拓，努力拓展服务的种类和范围，从清洁、保安等传统的物业服务，向设备管理、电梯维保、资产管理等毛利率较高的领域拓展，提高单位劳动能够产能的利润；另一方面，公司积极采取实施标准化、自动化的管理等措施，降低服务对人工的依赖程度。

四、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在济南地区，济南区域营业收入占比分别为 82.71%、75.64%和 76.41%。一旦出现山东特别是济南地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

五、分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在公司所在地济南以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在山东境内共设有 8 家分公司开展业务。随着公司未来业务的开拓和发展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

六、公司管理风险

公司自设立以来积累了丰富的经营管理经验，法人治理机制得到不断完善，形成了有效的约束机制及内部管理机制。但是，随着公司业务规模的扩大，公司需要对资源整合、市场开拓、财务管理和内部控制等诸多方面进行调整，这对各部门工作的协调性、严密性、连续性提出了更高的要求。如果公司管理层的管理水平不能适应公司规模扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，公司将面临经营管理的风险。

七、市场开拓风险

公司目前的主营业务是物业服务。目前，物业服务行业的参与者较多，市场

集中度较差，公司依靠自身过硬的管理、良好的信誉以及高质量的服务，赢得客户的信任，业务市场规模不断拓展。但是，如果市场竞争情况恶化，或者下游行业由于自身需求变化、地域限制等内外部因素产生，同时公司未能及时调整自身经营策略，则公司将会存在市场开拓风险，从而引发经营业绩的下滑。

八、实际控制人控制不当的风险

公司的控股股东实际控制人为栾涛先生。虽然公司已制订了较为完善的内部控制制度，公司法人治理结构健全有效，但是公司实际控制人仍可以利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司重大资本支出、关联交易、人事任免、公司战略等决策，公司决策存在偏离小股东最佳利益目标的可能性。公司存在实际控制人控制不当的风险。

目 录

声 明	3
重大事项提示	4
一、市场竞争风险	4
二、专业人才流失风险	4
三、劳务成本上涨风险	4
四、业务地区集中度过高风险	5
五、分公司异地经营风险	5
六、公司管理风险	5
七、市场开拓风险	5
八、实际控制人控制不当的风险	6
释 义	10
第一节 基本情况	12
一、公司概况	12
二、公司股份挂牌情况	13
三、公司股权结构	14
四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况	15
五、公司股本演变情况	18
六、公司设立以来重大资产重组情况	25
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况	25
八、报告期内主要财务数据及财务指标	27
九、本次挂牌相关机构	28
第二节 公司业务	31
一、公司主营业务情况	31
二、内部组织结构及业务流程	33
三、关键资源要素	35
四、具体业务情况	40
五、合法规范经营情况	45
六、商业模式	46

七、行业基本情况及公司的竞争地位.....	48
八、未来的发展战略及经营目标.....	65
第三节 公司治理.....	68
一、公司最近两年股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况和相关人员履行职 责情况.....	68
二、公司治理机制执行情况及董事会关于公司治理的自我评估.....	70
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况.....	70
四、公司独立经营情况.....	71
五、同业竞争情况.....	73
六、公司报告期内对外担保、资金占用等重要事项决策和执行情况.....	80
七、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	83
八、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况.....	86
第四节 公司财务.....	88
一、审计意见类型及会计报表编制基础.....	88
二、报告期内财务会计报表.....	89
三、主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	112
四、报告期内公司主要财务指标.....	139
五、报告期内利润形成的主要情况.....	142
六、期末主要资产情况.....	154
七、期末主要负债情况.....	165
八、期末所有者权益情况.....	168
九、关联方和关联交易.....	170
十、需要提醒投资者关注资产负债表的日后事项、或有事项及其他重要事项.....	192
十一、报告期内公司的资产评估情况.....	193
十二、股利分配政策和报告期内股利分配及实施情况.....	193
十三、控股子公司及纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	194
十四、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估.....	195
十五、财务规范性情况.....	198
第五节 有关声明.....	199
一、公司全体董事、监事、高级管理人员的声明.....	200

二、主办券商声明.....	201
三、律师事务所声明.....	202
四、会计师事务所声明.....	203
第六节 附件	204

释 义

公司、本公司、润华物业	指	山东润华物业管理股份有限公司
润华有限	指	山东润华物业管理有限责任公司、润华集团山东物业管理有限责任公司，系公司前身
润华集团	指	润华集团股份有限公司
济南安澜	指	济南安澜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
润物园林	指	济南润物园林工程有限公司
润物建安	指	济南润物建筑安装工程有限公司
润华检测	指	山东润华机动车检测服务有限责任公司
股东大会	指	山东润华物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	山东润华物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	山东润华物业管理股份有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2013 年修正）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）
《公司章程》	指	《山东润华物业管理股份有限公司公司章程》
报告期、最近两年一期、两年一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月
公开转让说明书	指	《山东润华物业管理股份有限公司公开转让说明书》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
国联证券、主办券商	指	国联证券股份有限公司
律师、锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
会计师、山东和信	指	山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家经贸委	指	中华人民共和国国家经济贸易委员会
国家技监局	指	中华人民共和国国家技术监督局
元（万元）	指	人民币元（万元）

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、公司概况

公司名称:	山东润华物业管理股份有限公司
英文名称:	Shandong Runhua Property Management Co., Ltd
法定代表人:	杨立群
有限公司设立日期:	1996 年 2 月 14 日
股份公司设立日期:	2015 年 10 月 10 日
注册资本:	1,200 万元
住 所:	山东省济南市槐荫区段店镇古城村西、220 国道北侧 雪佛兰 4S 展厅三楼
邮 编:	250000
信息披露负责人:	李艳艳
所属行业:	根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订版),公司所处行业为 O81 其它服务业。根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)公司所处行业为 L72 商务服务业下属的单位后勤管理服务细分行业。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》,公司所处行业为 K7020 物业管理细分行业。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》,公司所处行业为 (12111013) 综合支持服务细分行业。
主营业务:	提供物业管理服务
经营范围:	许可证批准范围内的电梯安装、维修(有效期限以许可证为准)。酒店管理,员工培训,洗熨服务,物业管理及咨询服务,保洁服务,建筑物清洁服务,花木销售,花卉租赁,绿地管理;电梯保养,搬运服务(不含运输业务)。
统一社会信用代码:	913701001630917449

公司网址: <http://wuye.runhua.com.cn>
电子邮箱: rhwuye@runhua.com.cn
电话号码: 0531-87297980
传真号码: 0531-87297980

二、公司股份挂牌情况

(一) 股票基本情况

股票代码: 【】

股票简称: 【】

股票种类: 人民币普通股

每股面值: 人民币 1 元

股票总量: 12,000,000 股

挂牌日期: 【】年【】月【】日

(二) 股票限售安排

《公司法》第一百四十一条规定:“发起人持有的本公司股份,自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份,自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。”

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况,在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五;所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内,不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》第二章 2.8 规定:“挂牌公司控股股东及实际控制人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，该股份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》第二十六规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。”

除上述规定的股份锁定情形外，公司股东对其所持股份未作出其他自愿锁定安排。截至本公开转让说明书签署日，除上述情形外，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制的情形。

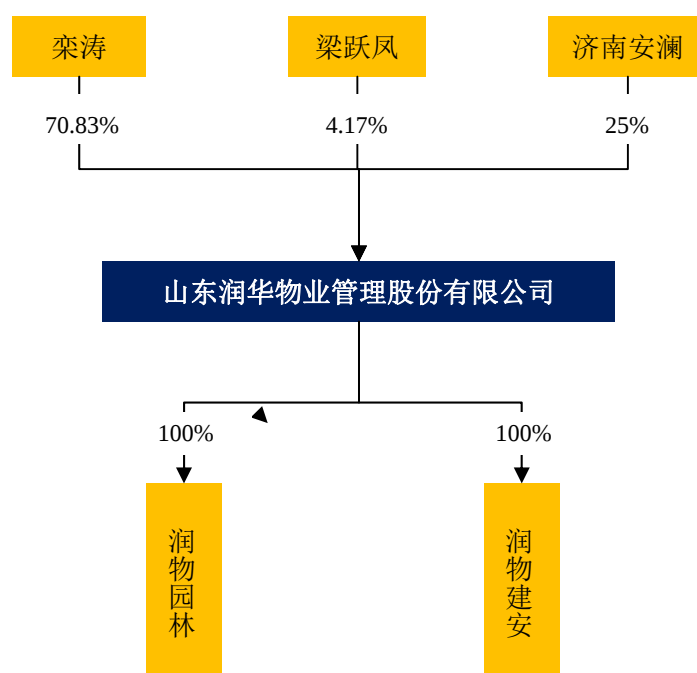
截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立未满一年，无可报价转让股份。

（三）挂牌后的股票转让方式

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 3.1.2 条规定：“股票转让可以采取协议方式、做市方式、竞价方式或其他中国证监会批准的转让方式。”2015 年 10 月 25 日，公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让时采用协议转让方式的议案》。公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后，将采取协议方式进行转让。

三、公司股权结构

截至本公开转让说明书签署日，公司股权结构如下：



四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况

（一）公司股东名单

股东姓名	持有股份（股）	持股比例（%）	股份性质
栾涛	8,500,000	70.83%	自然人股
梁跃凤	500,000	4.17%	自然人股
济南安澜	3,000,000	25.00%	其他
合 计	12,000,000	100.00%	

栾涛与梁跃凤系夫妻关系，栾涛持有济南安澜 40%股权，为济南安澜的执行事务合伙人。

（二）公司控股股东、实际控制人的认定

1、控股股东及实际控制人

栾涛先生直接持有公司 70.83%股权；济南安澜持有公司 25%股权，栾涛先生持有济南安澜 40%股权，为济南安澜的执行事务合伙人，栾涛先生控制济南安澜 100%股权。因此，栾涛先生实际控制公司 95.83%股权，为公司控股股东及实际控制人。栾涛先生的简历如下：

栾涛，男，出生于 1953 年 1 月，博士学历，1986 年 6 月至 1988 年 7 月就

职于机电设备公司汽车科，任科长；1988年7月至1990年4月，就职于山东汽车联合贸易公司，任总经理；1990年4月至1992年4月，就职于山东省汽车销售公司，任副经理；1992年4月至1993年4月，就职于山东省汽车销售集团总公司，任副董事长、副总经理；1993年4月至1993年7月，就职于山东省汽车销售集团总公司，任董事长、总经理；1993年7月至1995年12月，就职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任董事长、总经理；1995年12月至1998年1月，就职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任董事长；1998年1月至至今，就职于润华集团，任董事长。

报告期内，公司控股股东于2015年7月由润华集团变更为栾涛先生。截至本公开转让说明书签署日，润华集团前五名股东的持股情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	栾涛	5,085.70	5,085.70	46.47%
2	中国航空技术国际控股有限公司	278.30	278.30	2.54%
3	华夏证券有限公司上海代表处	201.77	201.77	1.84%
4	丛广惠	141.17	141.17	1.29%
5	志达国际	139.15	139.15	1.27%
	广州白云山企业集团财务公司	139.15	139.15	1.27%
6	其他 828 名股东	4,958.56	4,958.56	45.31%
合计		10,943.80	10,943.80	100.00%

润华集团的实际控制人为栾涛先生，因此，报告期内公司控股股东的变更未导致实际控制人的变更。

2、控股股东和实际控制人的合法合规情况

公司控股股东及实际控制人栾涛先生最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

经核查，主办券商认为，公司控股股东、实际控制人的认定依据充分、合法，控股股东及实际控制人在最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

(三) 主要股东情况

1、主要股东

(1) 栾涛

参见本节“四、公司控股股东、实际控制人及主要股东情况 (一) 公司控股股东、实际控制人的认定”。

(2) 济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)

济南安澜持有公司 300 万元股权, 持股比例为 25%。济南安澜的基本情况如下:

名称	济南安澜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）			
注册资本	720 万元	成立日期	2015 年 7 月 10 日	
经营范围	企业管理咨询；商务信息咨询。			
股权结构	合伙人	合伙人类型	出资额（万元）	持股比例（%）
	栾涛	普通合伙人	288.00	40.00
	杨立群	有限合伙人	172.80	24.00
	费忠利	有限合伙人	57.60	8.00
	李艳艳	有限合伙人	30.24	4.20
	陈杰	有限合伙人	30.24	4.20
	石作欣	有限合伙人	25.92	3.60
	李毅	有限合伙人	25.92	3.60
	张玉强	有限合伙人	25.92	3.60
	曹洪涛	有限合伙人	23.04	3.20
	王立华	有限合伙人	16.704	2.32
	崔永生	有限合伙人	12.96	1.80
	康乃水	有限合伙人	10.656	1.48
	合计		720.00	100.00

2、公司股东的主体适格情况

股东栾涛、梁跃凤系具有完全民事行为能力的中国公民, 亦不属于根据党政干部廉洁从政相关法律、法规规定的党政机关干部(含离退休干部)。股东济南安澜系依据中国法律设立并有效存续的合伙企业。

公司现有股东均确认其本人不存在《公司法》、《公务员法》、《中国人民解放军内务条令》、《关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》等法律、法规、规章及规范性文件规定不适宜担任股东的情形; 亦不存在任职单位规定不得

担任股东的情形；其本人为完全民事行为能力人，享有民事权利、承担民事义务，具备法律、法规、规章及规范性文件规定的作为公司股东的主体资格。因此，公司股东不存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形或者不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题。

公司现有股东持有的公司股份均为本人持有，不存在委托持股、信托持股的情形，不存在股权纠纷。

公司股东不存在法律法规、任职单位规定不得担任股东的情形，不存在不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题，公司股东适格、合法。

经核查，主办券商认为，公司股东适格，不存在相关瑕疵。公司不存在股权代持的情形，公司现有股权不存在权属争议或潜在纠纷，公司股权明晰，符合“股权明晰、股票发行和转让合法合规”的挂牌条件。

3、公司或其股东的私募基金备案情况

经核查，公司不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，不存在私募基金备案问题。

经核查，栾涛、梁跃凤系自然人股东，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，不存在私募基金备案问题。

经核查，济南安澜为公司员工的持股平台，合伙人均为公司员工，除投资公司外并不投资其他企业，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，不需要在中国证券投资基金业协会办理登记备案。

五、公司股本演变情况

（一）公司设立

1996年2月，山东润华物业管理有限责任公司设立，注册资本60万元，山

东省汽车销售（集团）股份有限公司出资 36 万元，持股比例为 60%；山东上海汽车销售股份有限公司出资 24 万元，持股比例为 40%。

1995 年 12 月 28 日，润华有限召开第一次股东会，审议通过公司章程，并选举公司董事会成员及监事。

1996 年 2 月 1 日，山东审计师事务所出具《验资报告》（编号 27），审验公司已收到股东缴纳的注册资本合计 60 万元。

1996 年 2 月 14 日，润华有限取得山东省工商行政管理局下发的《企业法人营业执照》（注册号：16309174-4-1）。

润华有限成立后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	山东省汽车销售（集团）股份有限公司	36.00	36.00	60.00%
2	山东上海汽车销售股份有限公司	24.00	24.00	40.00%
合计		60.00	60.00	100.00%

（二）有限公司历次股本形成及其变化情况

1、1997 年 10 月，公司名称变更暨股东名称变更

1997 年，经国家工商行政管理局批准，公司股东山东省汽车销售（集团）股份有限公司名称变更为润华集团股份有限公司。

润华有限于 1997 年 9 月 5 日股东会审议通过名称变更为山东润华集团物业管理有限责任公司。

1997 年 10 月 24 日，山东省工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

2、2004 年 4 月，注册资本增加

2004 年 4 月 9 日，润华有限召开股东会，审议通过股东润华集团、山东上海汽车销售有限责任公司均以货币形式分别追加出资 144 万元、96 万元。增资后公司注册资本变更为 300 万元。

2004 年 4 月 7 日，山东中明会计师事务所有限公司出具《验资报告书》（鲁

中明验字[2004]第 035 号), 审验截至 2004 年 4 月 7 日, 公司已收到股东缴纳的新增注册资本 240 万元, 增资后公司累计注册资本实收金额为 300 万元。

2004 年 4 月 12 日, 济南市工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

本次增资完成后, 润华有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例
1	润华集团	180.00	180.00	60.00%
2	山东上海汽车销售股份有限公司	120.00	120.00	40.00%
合计		300.00	300.00	100.00%

3、2008 年 7 月, 注册资本增加

2008 年 7 月 16 日, 润华有限召开股东会, 审议通过润华集团增资 200 万元, 增资后公司注册资本为 500 万元。

2008 年 5 月 8 日, 山东致源会计师事务所有限公司出具《验资报告》(鲁致源会验字[2008]第 3023 号), 审验截至 2008 年 5 月 8 日, 公司已收到股东新增注册资本 200 万元, 公司累计实收注册资本 500 万元。

2008 年 7 月 25 日, 山东省工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

本次增资完成后, 润华有限的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例
1	润华集团	380.00	380.00	76.00%
2	山东上海汽车销售股份有限公司	120.00	120.00	24.00%
合计		500.00	500.00	100.00%

4、2013 年 11 月, 股权转让

2013 年 11 月 7 日, 润华有限召开股东会, 审议同意山东润华天众汽车销售服务有限公司¹将其所持公司 24%的股份全部转让给润华集团, 公司性质变更为一人有限责任公司。

同日, 山东润华天众汽车销售服务有限公司与润华集团签订《股权转让协

¹ 2010 年 8 月 18 日, 山东上海汽车销售有限责任公司名称变更为山东润华天众汽车销售服务有限公司。

议》，山东润华天众汽车销售服务有限公司将其所持公司 120 万元股份作价 120 万元转让给润华集团。

2013 年 11 月 21 日，山东省工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，润华有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	润华集团	500.00	500.00	100.00%
合计		500.00	500.00	100.00%

5、2015 年 7 月，股权转让

2015 年 6 月 29 日，润华集团分别与栾涛、梁跃凤签订《股权转让协议》，约定润华集团将其所持公司 450 万元股权（占注册资本 90%）作价 1,080 万元转让给栾涛、将其所持公司 50 万元股权（占注册资本 10%）作价 120 万元转让给梁跃凤。2015 年 7 月 1 日，润华有限股东决定同意本次股权转让。

2015 年 7 月 24 日，济南市工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，润华有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	栾涛	450.00	450.00	90.00
2	梁跃凤	50.00	50.00	10.00
合计		500.00	500.00	100.00%

6、2015 年 7 月，注册资本增加

2015 年 7 月 17 日，润华有限召开股东会，审议同意公司注册资本增至 1,200 万元，其中新增股东济南安澜以 720 万元认缴公司 300 万元注册资本，股东栾涛以 960 万元认缴公司 400 万元注册资本。

2015 年 7 月 27 日，山东和信出具《验资报告》（和信验字[2015]第 000053 号），审验截至 2015 年 7 月 27 日，公司累计实收注册资本为 1,200 万元。

2015 年 8 月 4 日，济南市工商行政管理局核准了本次工商变更登记。

本次增资完成后，润华有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例
1	栾涛	850.00	850.00	70.83%
2	梁跃凤	50.00	50.00	4.17%
3	济南安澜	300.00	300.00	25.00%
合计		1,200.00	1,200.00	100.00%

(三) 股份公司设立情况

根据山东和信出具的《审计报告》(和信审字[2015]第 000628 号),截至 2015 年 7 月 31 日润华有限经审计的账面净资产为 29,923,270.81 元。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(鲁正信评报字[2015]第 0091 号),以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日,润华有限经评估的净资产为 30,694,535.31 元。

2015 年 8 月 25 日,润华有限召开股东会,同意以栾涛先生、梁跃凤女士、济南安澜为发起人,将润华有限整体变更设立股份有限公司,变更后的公司名称为“山东润华物业管理股份有限公司”,确认山东和信出具的和信审字[2015]第 000628 号《审计报告》及其审计结果;确认由山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字[2015]第 0091 号《评估报告书》及其评估结果;同意润华有限以上述《审计报告》确定的净资产 29,923,270.81 元中的 12,000,000.00 元折合成股份公司的股本 1,200 万股,折股后的净资产余额计入股份公司的资本公积。润华有限变更前的债权、债务由变更后的股份公司承继。

2015 年 8 月 25 日,润华物业发起人签署了《发起人协议》,发起设立股份有限公司。

2015 年 9 月 10 日,润华物业召开创立大会暨第一次股东大会,审议通过设立股份公司,通过了《公司章程》,选举产生了第一届董事会成员和第一届监事会成员。

2015 年 9 月 10 日,山东和信出具《验资报告》(和信验字[2015]第 000079 号),对润华物业各发起人的出资情况进行审验确认。

2015 年 10 月 10 日,济南市工商行政管理局核准了上述工商变更登记,并核发了 913701001630917449 号《企业法人营业执照》。法定代表人为杨立群,注

册资本为 1,200 万元。

股份公司成立后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	栾涛	850.00	850.00	70.83%
2	梁跃凤	50.00	50.00	4.17%
3	济南安澜	300.00	300.00	25.00%
合计		1,200.00	1,200.00	100.00%

截至本公开转让说明书签署日，公司股权结构未再发生变化。

（四）公司设立及股权变更的合法合规情况

1、出资合规情况

（1）出资验资

公司历次出资包括 1996 年 2 月润华有限成立，2004 年 4 月注册资本增加，2008 年 7 月注册资本增加，2015 年 7 月注册资本增加，2015 年 10 月整体变更为股份有限公司。公司的历次出资，股东均按照《公司章程》的规定出资到位，并聘请会计师事务所进行审验出具验资报告，制定或修改了公司章程，并完成了历次工商变更登记。

经核查，主办券商认为，公司股东出资真实，并依法缴足。

（2）出资程序、出资形式及相应比例

公司股东的历次出资均履行了相应的内部批准程序，依法进行验资，并在工商行政管理部门进行备案登记。公司设立、增资均全部以货币出资，公司整体变更为股份有限公司时，以经会计师事务所审计后的净资产进行折股，折合的实收资本不高于公司经审计后的净资产。资产评估机构对公司净资产进行了评估，出具了资产评估报告。

经核查，主办券商认为，公司出资程序、出资形式及相应比例符合《公司法》等相关法律法规要求。

（3）出资瑕疵

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在出资瑕疵。

2、公司设立及变更情况

(1) 公司设立

公司整体变更为股份有限公司系以2015年7月31日为审计基准日经审计的有限公司净资产29,923,270.81元，折合1,200万股，不存在以评估值入资设立股份公司的情况。山东和信出具了和信验字(2015)第000079号《验资报告》，对出资进行了审验。

公司在以经审计的净资产折股设立股份有限公司时，自然人股东不存在因盈余公积和未分配利润转增股本而需要缴纳个人所得税的情形。

综上，主办券商认为，公司整体变更为股份有限公司以经审计的净资产折股，且对出资进行了审验，程序合法、合规。公司整体变更为股份有限公司时以净资产折股，不存在以盈余公积或未分配利润转增股本的情形，因此，不涉及自然人股东纳税情况，亦不存在公司代扣代缴个人所得税的情况。

(2) 股本变化

经核查，主办券商认为，公司自成立至今历次增资均履行了必要程序，依法进行了验资，并办理了工商变更登记，合法合规，不存在纠纷或潜在纠纷。

3、股权情况

经核查公司股东的出资凭证、公司股东的身份证明文件、与股东进行访谈，查阅公司历次股权变更相关协议、公司董事会、股东大会文件，主办券商认为：

(1) 公司曾经及目前均不存在股权代持情况。

(2) 公司的股权结构清晰，权属分明，真实确定，合法合规，股东特别是控股股东、实际控制人及其关联股东或实际支配的股东持有公司的股份不存在权属争议或潜在纠纷。公司的股东不存在国家法律、法规、规章及规范性文件规定不适宜担任股东的情形。

(3) 公司历次股权转让均履行了必要程序，不存在纠纷或潜在纠纷。公司

自设立以来不存在发行股票的情形。

六、公司设立以来重大资产重组情况

公司自设立以来，未发生重大资产重组情况。

七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

(一) 公司董事

公司现有 5 名董事，分别为杨立群、程欣、丁召华、费忠利、李艳艳。

1、杨立群，男，出生于 1969 年 4 月，本科学历，1992 年 8 月至 1996 年 12 月：供职于山东省汽车销售公司，任科员；1996 年 12 月至 1997 年 12 月：供职于山东欣亚化工实业有限公司，任职员；1997 年 12 月至 1998 年 12 月：供职于润华集团山东庆铃汽车销售公司，任职员；1998 年 12 月至 2003 年 12 月：供职于润华集团山东汽车修理公司，任副经理；2003 年 12 月至 2009 年 12 月：供职于潍坊润华汽车销售服务有限公司，任总经理；2009 年 12 月至 2010 年 12 月：供职于山东润华汽车维修投资有限公司，任总经理；2010 年 12 月至 2015 年 9 月供职于润华有限，任总经理；2015 年 9 月至今供职于润华物业任董事长，兼任山东地平置业有限公司总经理。

2、程欣，男，出生于 1971 年 7 月，研究生学历，1994 年 9 月至 1997 年 3 月，供职于山东省经济委员会外经处（政府借调）；1997 年 3 月至 1998 年 9 月，供职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任秘书；1998 年 9 月至今，供职于润华集团，现任副总裁、董事会秘书，历任总裁办公室秘书科副科长、总经理办公室主任、董事会办公室主任、人力资源部部长、人力总监，2015 年 9 月起兼任润华物业董事。

3、丁召华，男，出生于 1973 年 12 月，研究生学历，1996 年 7 月至 1998 年 12 月，供职于山东一汽公司，任核算员；1998 年 12 月至 2003 年 1 月，供职于润华集团青岛分公司、潍坊润达，任财务经理；2003 年 1 月至 2004 年 12 月，供职于润华集团综合事业部，任财务总监；2004 年 12 月至 2009 年 1 月，供职于济宁润华汽车销售服务有限公司，任财务总监；2009 年 1 月至 2009 年 12 月，

供职于润华集团汽车财务部，任主任；2009年12月至2010年12月，供职于润华集团融资管理中心，任主任；2010年12月至2012年6月，供职于济宁润华汽车销售服务有限公司，任总经理；2012年6月至今，供职于润华集团，现任董事、财务总监，历任总裁助理兼财务管理部总经理，2015年9月起兼任润华物业董事。

4、费忠利，男，出生于1971年12月，大专学历，1993年7月至2000年12月，供职于润华集团股份有限公司，任科长；2001年1月至2003年12月，供职于山东润华药业有限公司，任财务总监；2004年1月至2006年12月，供职于润华集团股份有限公司，任财务部副部长；2007年1月至2010年12月，供职于润华汽车潍坊事业部，任财务总监；2011年1月至2015年9月，供职于润华有限，任财务总监；2015年9月至今，供职于润华物业，任董事、总经理。

5、李艳艳，女，出生于1980年11月，注册物业管理师，大专学历。2001年7月至今就职于公司，曾任公司项目助理、项目经理、总经理助理，现任公司董事兼董事会秘书。

（二）公司监事

公司现有3名监事，分别为李延虹、崔永生、李智刚，其中，李延虹为监事会主席，李智刚为职工代表监事。各监事基本情况如下：

1、李延虹，女，出生于1969年6月，本科学历，1991年10月至1996年6月，供职于山东省汽车销售（集团）股份有限公司，任副主任；1996年6月至1998年2月，供职于润华世纪酒店有限公司，任主任；1998年2月至2000年1月，供职于山东上海汽销有限责任公司，任副总经理；2000年1月至今，供职于润华集团，现任监事、审计部总经理，历任财务副总监，2015年9月起兼任润华物业监事。

2、崔永生，男，出生于1980年9月，本科学历，2003年7月至2003年8月，供职于淄博蓝雁集团；2003年9月至今，供职于润华有限，现任办公室主任、公司监事，历任项目助理、项目经理、综合部经理、行政人事部经理、人力资源部经理。

3、李智刚，男，出生于 1985 年 1 月，本科学历，2008 年 7 月至今，供职于润华有限，现任人力资源部副经理、公司监事，历任项目助理、企业文化与制度建设专员、总经理秘书兼行政经理。

（三）公司高级管理人员

公司高级管理人员包括总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监。

1、总经理

费忠利，详见本节之“董事”简介。

2、副总经理

（1）陈杰，女，出生于 1977 年 11 月，注册物业管理师，大学本科学历。2001 年 7 月至今就职于公司，曾任公司项目助理、发展部经理、项目经理、第一拓展部经理，现任公司副总经理。

（2）石作欣，男，出生于 1977 年 11 月，注册物业管理师，大学本科学历。2001 年 7 月至今就职于公司，曾任公司项目助理、市场部经理、总经理助理，现任公司副总经理。

3、董事会秘书

李艳艳，详见本节之“董事”简介。

4、财务总监

付树民，男，出生于 1972 年 04 月，大专学历，2001 年 3 月至 2003 年 12 月，供职于山东润华药业有限公司，任财务主管；2004 年 1 月至 2006 年 12 月，供职于山东润华济人堂制药有限公司，任财务经理；2007 年 1 月至 2008 年 12 月，供职于山东润华药业有限公司，任财务经理；2009 年 1 月至 2015 年 9 月，供职于山东润华药业有限公司，任财务总监；2015 年 9 月至今，任公司财务总监。

八、报告期内主要财务数据及财务指标

单位：元

项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	41,431,725.51	28,501,981.14	24,482,669.58
股东权益合计	29,923,270.81	6,346,366.69	7,983,184.35
归属于申请挂牌公司股东的权益合计	29,923,270.81	6,620,120.69	8,031,948.76
每股净资产(元/股)	2.49	1.27	1.60
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元/股)	2.49	1.32	1.61
资产负债率(母公司)	29.13%	56.81%	57.32%
流动比率(倍)	2.97	0.74	0.93
速动比率(倍)	2.95	0.72	0.91
项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37
净利润	1,143,432.94	-1,636,817.66	-1,098,681.52
归属于申请挂牌公司股东的净利润	1,300,294.87	-1,411,828.07	-844,299.91
归属于申请挂牌公司股东的非经常性损益(元)	-7,599.61	-803,709.40	-83,478.94
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,307,894.48	-608,118.67	-760,820.97
毛利率(%)	13.76	11.25	10.90
净资产收益率(%)	10.81	-22.85	-13.03
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	10.88	-11.63	-12.04
基本每股收益(元/股)	0.19	-0.33	-0.22
稀释每股收益(元/股)	0.19	-0.33	-0.22
应收账款周转率(次)	5.89	10.00	10.04
存货周转率(次)	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-9,982,456.53	5,432,572.76	1,965,256.17
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.66	1.09	0.39

九、本次挂牌相关机构

(一) 主办券商

机构名称	国联证券股份有限公司
法定代表人	姚志勇
住所	无锡市金融一街 8 号
电话	0510-82790313

传真	0510-82833124
项目负责人	张亮
项目组成员	方红涛、王大律、陆文佳、惠宇、许逸
(二) 律师事务所	
机构名称	上海市锦天城律师事务所
负责人	吴明德
住所	上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
电话	021-61059000
传真	021-61059100
经办律师	黄栋、李冰
(三) 会计师事务所	
机构名称	山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	王晖
住所	济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 栋 1201 室
电话	0531-81666256
传真	0531-81666259
签字注册会计师	吴岳、王玉霜
(四) 资产评估机构	
机构名称	山东正源和信资产评估有限公司
负责人	张景轩
住所	济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层 1401 室
电话	0531-81666298
传真	0531-81666207
签字注册资产评估师	王涛、黄飞翔
(五) 证券登记结算机构	
机构名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
电话	010-58598980
传真	010-58598977

(六) 证券交易场所

机构名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	杨晓嘉
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号
电话	010-63889513
传真	010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主营业务情况

(一) 主营业务

公司的主营业务为提供物业管理服务，服务于医院、政府、企业及其他公共机构，如机场、车站、学校园区等，归属于单位后勤管理服务细分行业。公司服务已通过了 ISO9001（2000）质量标准体系认证，拥有物业服务企业国家一级资质。公司自成立以来主营业务未发生重大变化，始终致力于专业的物业管理服务，业务规模持续提升。

(二) 主要产品或服务

1、公司主要提供的服务

公司提供服务范围包括为各类业主提供保养清洁、安保、园艺绿化、设施设备管理、装饰工程及其他衍生服务等，主要服务内容如下：

（1）保养清洁服务：建筑物外墙清洗、家政保洁服务、定期消费服务、各种材料地面打蜡保养服务等；

（2）安保服务：定期组织消防培训及演练、保安巡逻、秩序维护、24 小时保安值守、停车场管理、仪仗队等；

（3）园艺绿化服务：花卉租赁、绿地管理、园林工程设计及施工等；

（4）设施设备管理：设备安装、设备维修、设备保养等；

（5）装饰工程服务：室内装饰装修、室外装饰装修、防水工程等；

（6）其他服务：医疗机构后勤保障、物业管理咨询、行李搬运、礼宾服务、房屋出租等；

截至本公开转让说明书出具日，公司正在管理和服务的项目合计 115 个，涉及医院、政府、企业、公共机构等多领域物业管理项目，委托管理面积已超过 500 万平方米，在区域市场拥有极高的市场影响力，管理服务范围已由济南延伸

至天津、河南、青岛、泰安、菏泽、枣庄、聊城、临沂、潍坊等地市，并逐步加快探索山东省外市场的步伐。按服务领域的不同类型，公司管理项目部分案例如下：

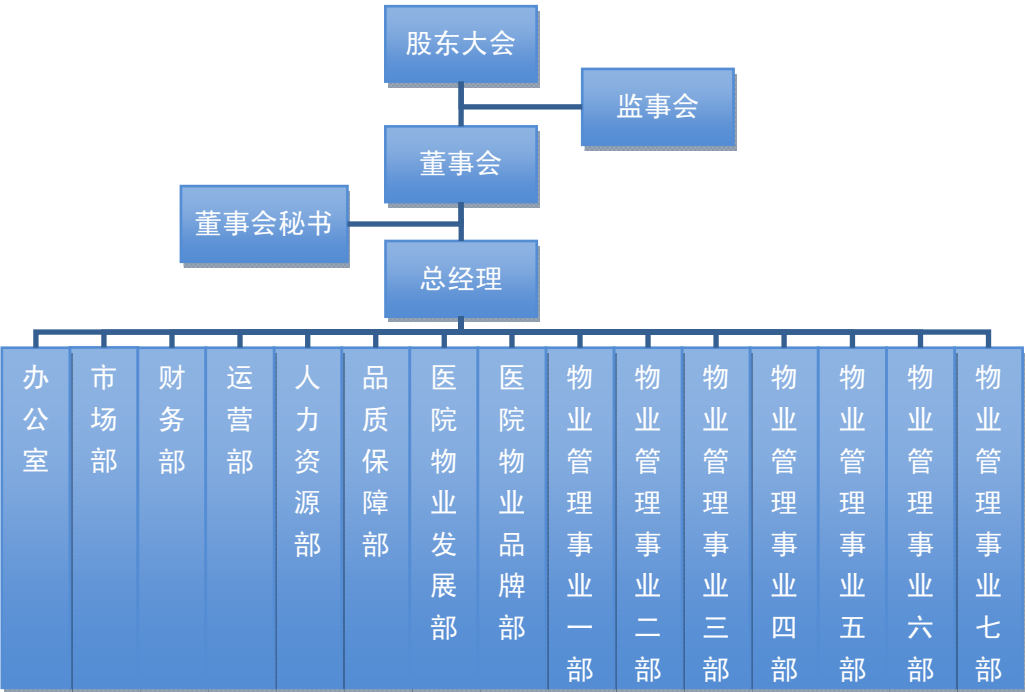
医院项目		
		
山东省立医院	济南军区总医院	山东大学齐鲁医院
政府项目		
		
济南市历城区人民政府	山东省委纪律检查委员会	济南历城区人民检察院
企业项目		
		
中国重汽销售公司	天津国美仓储有限公司	济南发电设备厂有限公司
公共机构项目		
		
济南西站	济南药谷产业园	山东省会大剧院

经核查，主办券商认为，公司服务分类符合行业的分类标准，对服务的描述符合实际情况，与其营业收入分类也相匹配。

二、内部组织结构及业务流程

(一) 内部组织结构图

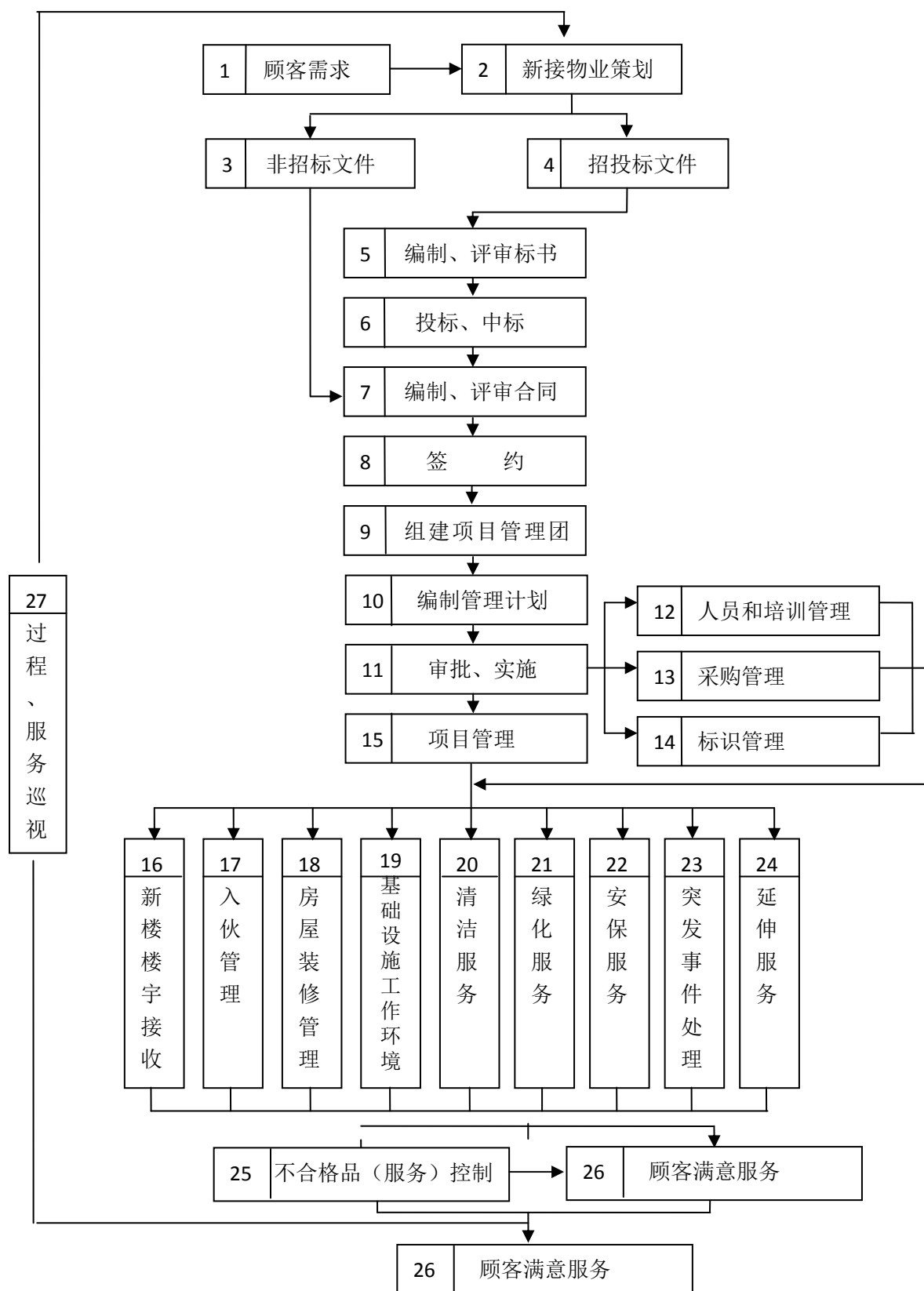
股东大会为公司最高权力机构；董事会为公司常设决策和管理机构；监事会是公司的监督机构；总经理在董事会的领导下主持全面工作；董事会秘书负责日常对外信息披露、与投资者沟通以及处理证券监督管理部门有关事宜。公司内部组织架构具体情况如下图：



目前公司股东大会、董事会、监事会、经理层等机构设置完整，运行情况良好。公司下设 6 个职能部门和 9 个业务部门具体负责公司日常的生产与经营。

(二) 主要业务流程

公司物业服务流程图如下：



三、关键资源要素

(一) 产品或服务所涉及的主要业务技能

公司提供服务主要基于多年积累的物业管理经验,依托专业化的物业管理团队,具备对物业项目提供涵盖全生命周期的综合运营服务的能力。公司紧紧围绕核心业务,实施多元化的发展,打造具有专业特色的综合物业服务平台。

1、扎实的物业服务技能

公司通过现代化的物业管理理念与行业深耕多年的经验积淀,建立了完善的细分服务体系,形成了公司核心竞争力。根据服务业主的社会职能的不同,如医院、政府、企业等,制定有针对性的物业服务方案,分派具有专业技术的物业服务人员,以确保满足业主的不同物业需求。以医院的物业服务为例,因医院对消毒、防止交叉感染、医疗废物处理等方面有着特殊的要求,因此医院物业服务需具有物业服务及医疗领域的综合型服务技能。目前公司拥有高级工程师、物业管理师、园艺师、经济师和会计师等,坚实的人力资源基础提供了稳固的服务技能保障,成为公司提供有针对性的多元化服务的先决条件。

2、注重业主对服务的体验感受

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

3、专业的物业顾问服务

公司凭借丰富的物业管理经验,可为实业项目建设和改造提供有针对性的物业施工建议,以物业管理的角度优化项目设计,为业主的生活、经营和管理提供便利,提升实业项目的功能性,增加项目价值。

4、有效的监控评价机制

公司通过现代化的手段对服务的过程进行有效的监管,确保服务的质量和客

户的服务体验。公司重视对评价信息的收集,通过科学的分析研究,在服务的过程中发现问题,解决问题,精进服务模式,提升服务质量。

经核查,主办券商认为,公司业务所涉及的技能在细分行业中处于领先地位。随着公司项目管理经验的不断积淀,服务质量和业务规模的持续提升,有助于保持公司在行业内的优势地位,保证公司的核心竞争力。不存在技术权属的瑕疵及潜在纠纷。

(二) 主要无形资产情况

1、专利情况

截至本公开转让说明书签署日,公司无发明专利、实用新型专利。

2、业务许可资格或资质情况

截至本公开转让说明书签署日,公司已取得的业务许可资格或资质具体如下表所示:

序号	证书	证书编号	颁发部门	发证日期	期限
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书(一级)	(建)110078	建设部	2013.05.20	-
2	中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证(电梯)	TS3337A24-2016	山东省质量技术监督局	2014.12.24	2014.12.24-2016.12.23
3	质量管理体系认证证书	06715Q10081R0M	北京恒标质量认证有限公司	2015.01.22	2015.01.22-2018.01.21
4	环境管理体系认证证书	06715E10013R0M	北京恒标质量认证有限公司	2015.01.22	2015.01.22-2018.01.21
5	职业健康安全管理体系认证证书	06715S20008R0M	北京恒标质量认证有限公司	2015.01.22	2015.01.22-2018.01.21

3、特许经营情况

截至本公开转让说明书签署日,公司不存在特许经营的情况。

4、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日,公司未获得土地的使用权。

5、租赁物业情况

截至本公开转让说明书签署日，公司租赁物业情况如下表所示：

序号	承租方	出租方	地址	租赁期限	面积(平方米)
1	润华物业	润华集团	槐荫区段店镇古城村西、220国道北侧雪佛兰4S展厅三楼	2015.01.01-2020.12.31	414.40
2	润华物业	润华集团	槐荫区段店镇古城村西、220国道北侧雪佛兰4S展厅三楼	2015.08.01-2020.12.31	215.60

注：因办公需要，2015年8月1日起扩大办公场所的租赁面积。

(三) 主要固定资产情况

截至2015年7月31日，公司固定资产具体情况如下：

单位：万元

科目	账面原值	累计折旧	账面价值
电子设备	38.89	18.26	20.64
办公家具	21.34	10.32	11.02
办公车辆	42.30	21.05	21.25
其他资产	246.73	77.37	169.36

公司的固定资产主要为电子设备、办公家具、办公车辆和其他资产，其中其他资产中主要为子公司润物园林日常经营所需的种植大棚。公司固定资产与公司的经营活动相匹配，并且在公司的日常经营中正常使用，状态良好。不存在资产减值损失的情形。

(四) 员工情况及核心业务人员情况

1、员工人数及结构

截至2015年7月31日，公司员工人数为3998人，构成情况如下：

(1) 岗位结构

员工类别	人数	占比(%)
行政人员	18	0.45%
服务人员	3,767	94.22%
市场人员	11	0.28%
管理人员	102	2.55%
财务人员	14	0.35%
后勤人员	86	2.15%

合计	3,998	100.00%
----	-------	---------

(2) 年龄结构

员工类别	人数	占比(%)
20岁及以下	97	2.43%
20-30岁	393	9.83%
30-40岁	497	12.43%
40-50岁	1,243	31.09%
50岁以上	1,768	44.22%
合计	3,998	100.00%

(3) 学历结构

员工类别	人数	占比(%)
大学本科及以上	72	1.80%
大专	277	6.93%
中专/高中	1,145	28.64%
初中及以下	2,504	62.63%
合计	3,998	100.00%

2、核心业务人员情况

公司主要核心业务人员情况如下：

序号	姓名	国籍	职务	是否拥有境外永久居留权
1	李艳艳	中国	董事、董事会秘书	无
2	陈杰	中国	副总经理	无
3	石作欣	中国	副总经理	无
4	曹洪涛	中国	总经理助理	无
5	周玲	中国	部门经理	无
6	李敬	中国	部门经理	无

李艳艳，女，出生于1980年11月，注册物业管理师，大专学历。2001年7月至今就职于公司，曾任公司项目助理、项目经理、总经理助理，现任公司董事兼董事会秘书。

陈杰，女，出生于1977年11月，注册物业管理师，大学本科学历。2001年7月至今就职于公司，曾任公司项目助理、发展部经理、项目经理、第一拓展部经理，现任公司副总经理。

石作欣，男，出生于1977年11月，注册物业管理师，大学本科学历。2001年7月至今就职于公司，曾任公司项目助理、市场部经理、总经理助理，现任公

司副总经理。

曹洪涛，男，出生于 1981 年 5 月，注册物业管理师，大专学历。2001 年 7 月至今就职于公司，曾任工程部事务助理、项目助理、项目经理、管理部副经理、事业部总经理，现任公司总经理助理。

周玲，女，出生于 1978 年 1 月，注册物业管理师，大专学历。2001 年 7 月至 2002 年 7 月，就职于北京康瀛大厦，任文员；2002 年 8 月至 2003 年 6 月，就职于长城脚下的公社，任客户主管；2004 年 3 月至 2004 年 10 月，就职于济南丽山大厦，任文员；2004 年 11 月至今，就职于公司，曾任项目主管、项目经理，现任部门经理。

李敬，女，出生于 1982 年 4 月，大专学历，注册物业管理师。2006 年至今就职于公司，曾任品质保障部专员、项目主管、项目经理、管理部副经理，现任公司部门经理。

经核查，主办券商认为，公司配备了必要的业务人员，业务人员的背景、专业能力、数量及构成均符合公司实际业务需求。

3、核心业务人员持股情况

截至本公开转让说明书签署日，公司核心业务人员持股情况如下：

姓名	持股数量（万股）	持股比例	持股形式	持股变动情况
李艳艳	12.60	1.05%	通过济南安澜间接持股	无
陈杰	12.60	1.05%	通过济南安澜间接持股	无
石作欣	10.80	0.90%	通过济南安澜间接持股	无
曹洪涛	9.60	0.80%	通过济南安澜间接持股	无

除上述披露的核心技术人员持股情况外，其他核心技术人员不存在直接或间接的持股情况。

（五）人员、资产、业务的匹配性、关联性

经核查，主办券商认为，公司合法拥有上述资产的所有权，产权权属清晰，证件齐备，不存在权利瑕疵、产权纠纷或潜在纠纷。公司不存在与他人共有资产的情况，不存在对他方重大依赖的情形，不影响公司资产、业务的独立性。

经核查，主办券商认为，目前公司拥有正常经营所必需的资产，且资产状态良好。公司各部门相关人员均拥有所在岗位所需的技能，可较好的维持公司的持续经营。公司主要资产与业务、人员具有匹配性、关联性。

四、具体业务情况

（一）业务收入的构成及业务的收入情况

1、按服务类型划分，业务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医院物业	4,309.97	51.62%	6,406.81	52.91%	4,882.27	51.80%
政府物业	888.69	10.64%	1,256.40	10.38%	1,260.22	13.37%
企业物业	1,099.36	13.17%	1,988.00	16.42%	1,603.62	17.01%
公共机构物业	1,604.79	19.22%	1,915.11	15.81%	1,247.64	13.24%
其他物业	414.74	4.97%	406.53	3.36%	321.14	3.41%
园林服务	17.77	0.21%	17.47	0.14%	-	-
检测线服务	13.50	0.16%	119.33	0.99%	111.16	1.18%
合计	8,348.82	100.00%	12,109.64	100.00%	9,426.06	100.00%

2、按市场地域划分，物业服务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
济南地区	6,355.10	76.41%	9,056.08	75.64%	7,704.36	82.71%
其他地区	1,962.45	23.59%	2,916.76	24.36%	1,610.54	17.29%
合计	8,317.55	100.00%	11,972.84	100.00%	9,314.90	100.00%

（二）报告期内主要客户情况

2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度，公司对前五大客户的收入总额分别为 3,187.74 万元、5,040.58 万元和 4,502.87 万元，占当年营业收入总额的比例分别为 38.18%、41.62%和 47.77%，明细如下：

序号	客户名称	金额（万元）	占同期营业收入（%）
2015 年 1-7 月			
1	山东省立医院	1,603.10	19.20%
2	山东大学齐鲁医院	484.65	5.81%

3	济南铁路局济南西站	464.14	5.56%
4	青岛大学医学院附属医院	352.41	4.22%
5	中国人民解放军济南军区总医院	283.43	3.39%
	合计	3,187.74	38.18%
2014 年度			
1	山东省立医院	2,387.37	19.71%
2	山东大学齐鲁医院	783.07	6.47%
3	济南铁路局济南西站	765.59	6.32%
4	青岛大学医学院附属医院	560.52	4.63%
5	聊城市第二人民医院	544.03	4.49%
	合计	5,040.58	41.62%
2013 年度			
1	山东省立医院	2,217.86	23.53%
2	山东大学齐鲁医院	715.73	7.59%
3	济南铁路局济南西站	624.05	6.62%
4	聊城市第二人民医院	483.72	5.13%
5	中国人民解放军济南军区总医院	461.51	4.90%
	合计	4,502.87	47.77%

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东均未在上述客户中占有权益。

(三) 报告期内公司原材料情况及主要供应商情况

公司的主要原材料为清洁消耗品、五金材料等。2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度，公司向前五大供应商的采购总额分别为 221.30 万元、263.48 万元、211.39 万元，占当年采购总额的比例分别为 61.37%、64.81%和 58.11%，明细如下：

序号	供应商名称	采购金额(万元)	采购总额占比(%)
2015 年 1-7 月			
1	济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	93.68	25.98%
2	济南市槐荫区正航酒店用品经销部	57.24	15.87%
3	济南市中正德通达五金商行	39.03	10.82%
4	济南市槐荫区骏达五金架管经销处	20.55	5.70%
5	济南舜锦翔盛服饰有限公司	10.78	2.99%
	合计	221.30	61.37%
2014 年度			
1	济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	84.78	20.86%
2	济南市槐荫区骏达五金架管经销处	50.10	12.32%
3	济南市槐荫区正航酒店用品经销部	46.65	11.48%

4	济南市中正德通达五金商行	42.26	10.40%
5	青岛美莎商贸有限公司	39.69	9.76%
	合计	263.48	64.81%
2013 年度			
1	济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	56.15	15.44%
2	济南市槐荫区骏达五金架管经销处	46.00	12.65%
3	济南市中正德通达五金商行	44.68	12.28%
4	济南市槐荫区正航酒店用品经销部	42.83	11.78%
5	济南豪威阳光洗涤设备有限公司	21.73	5.97%
	合计	211.39	58.11%

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持有公司5%以上股份的股东均未在上述供应商中占有权益。

(四) 对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内，公司签订的重大合同情况如下：

1、采购合同

报告期内，公司签订的金额较大的采购合同情况如下：

序号	签订时间	供应商	合同标的	合同金额 (万元)	合同期限	履行 情况
1	2015.01.01	济南市中正德通达五金商行	保洁工具、 耗材等	-	2015.01.01- 2015.12.31	正在 履行
2	2015.01.01	济南豪威阳光洗涤 设备有限公司	清洁设备	-	2015.01.01- 2016.12.31	正在 履行
3	2015.01.01	济南市槐荫区正航 酒店用品经销部	保洁工具、 耗材等	-	2015.01.01- 2015.12.31	正在 履行
4	2015.01.01	青岛美莎商贸有限 公司	清洁设备		2015.01.01- 2015.12.31	正在 履行
5	2015.01.01	济南舜锦翔盛服饰 有限公司	工装		2015.01.01- 2015.12.31	正在 履行
6	2014.01.01	济南市中正德通达 五金商行	保洁工具、 耗材等	-	2014.01.01- 2014.12.31	履行 完毕
7	2014.01.01	济南市槐荫区正航 酒店用品经销部	保洁工具、 耗材等	-	2014.01.01- 2014.12.31	履行 完毕
8	2014.01.01	青岛美莎商贸有限 公司	清洁设备		2014.01.01- 2014.12.31	履行 完毕
9	2014.01.01	济南舜锦翔盛服饰 有限公司	工装		2014.01.01- 2014.12.31	履行 完毕

10	2013.01.01	济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	保洁工具、耗材	-	2013.01.01-2015.12.31	正在履行
11	2013.01.01	济南市槐荫区骏达五金架管经销处	保洁工具、耗材等物品	-	2013.01.01-2015.12.31	正在履行
12	2013.01.01	济南市中正德通达五金商行	保洁工具、耗材等	-	2013.01.01-2013.12.31	履行完毕
13	2013.01.01	济南豪威阳光洗涤设备有限公司	清洁设备	-	2013.01.01-2014.12.31	履行完毕
14	2013.01.01	济南市槐荫区正航酒店用品经销部	保洁工具、耗材等	-	2013.01.01-2013.12.31	履行完毕
15	2013.01.01	青岛美莎商贸有限公司	清洁设备		2013.01.01-2013.12.31	履行完毕
16	2013.01.01	济南舜锦翔盛服饰有限公司	工装		2013.01.01-2013.12.31	履行完毕

注：公司与供应商签订的均为框架性合同，采购物品的价格通过与供应商确定。

2、销售合同

报告期内，公司签订的金额较大的销售合同情况如下：

序号	签订时间	销售客户	合同标的	合同金额(万元)	合同期限	履行情况
1	2015.8.21	山东省立医院	中心院区保洁、运送、医疗辅助等物业服务	1,498.28	2015.7.1-2016.6.30	正在履行
2	2014.12.1	山东省立医院	中心院区保洁、运送、医疗辅助等物业服务	1,415.56	2014.7.1-2015.6.30	履行完毕
3	2013.9.1	济南高新技术创业服务中心	济南出口加工区孵化器建设项目物业管理	1,398.00	2013.9.1-2016.8.31	正在履行
4	2015.8.26	山东大学齐鲁医院	综合物业服务	751.956	2015.9.1-2016.8.31	正在履行
5	2015.6.29	济南高新技术创业服务中心	济南药谷产业园中小企业产业化基地项目物业管理服务	720.80	2015.7.1-2018.6.30	正在履行
6	2014.9.24	山东大学齐鲁医院	综合物业服务	714.00	2014.9.1-2015.8.31	履行完毕
7	2013.7.24	山东大学齐鲁医院	齐鲁医院部分区域实行专业化、一体化后勤管理服务	657.604272	2013.8.1-2014.7.31	履行完毕
8	2014.9.18	山东省肿瘤防治研究院	山东省肿瘤防治研究院物业服务(含补充协议)	613.5205	2014.9.22-2015.9.30	正在履行

9	2014.5.14	济南铁路局 济南西站	济南西站、泰安站站区 保洁、垃圾清运及卫生 间保洁服务	582.6197	2014.1.1- 2014.12.31	履 行 完毕
10	2012.4.10	济南市妇幼 保健院	妇幼保健院物业管理 服务	581.80	2012.4.10- 2014.4.9	履 行 完毕
11	2014.1.8	青岛大学医 学院附属医 院	医院保洁服务	564.4671	2014.4.18- 2015.4.17	履 行 完毕
12	2015.5.7	济南铁路局 济南西站	济南西站、泰安站站区 的保洁、垃圾清理清运 及卫生保洁	558.76764	2015.1.1- 2015.12.31	正 在 履行
13	2013.5.27	济南铁路局 济南西站	济南西站、泰安站站区 垃圾清运、卫生间保洁 服务	495.36	2013.1.1- 2013.12.31	履 行 完毕
14	2013.8.1	中国人民解 放军济南军 区总院	总医院保洁物业	478.7232	2013.8.1- 2014.7.31	履 行 完毕
15	2014.4.10	济南市妇幼 保健院	妇幼保健院物业管理 服务	468.4505	2014.4.10- 2016.4.9	正 在 履行
16	2015.8.20	山东省立医 院	中心院区保安、门卫物 业服务	457.60	2015.7.1- 2016.6.30	正 在 履行
17	2014.12.1	山东省立医 院	中心院区保安、门卫物 业服务	457.60	2014.7.1- 2015.6.30	履 行 完毕
18	2013.8.8	泰山医学院 附属医院	综合病房楼保洁、电梯 司乘物业服务	364.584	2013.8.8- 2014.8.7	履 行 完毕
19	2014. 11.1	山东中演文 化传播有限 公司	山东省会大剧院物业 服务	348.00	2014.11.1- 2015.10.31	正 在 履行
20	2013.11.1	山东中演文 化传播有限 公司	山东省会大剧院物业 服务	348.00	2013.11.1- 2014.10.31	履 行 完毕
21	2015.4.20	菏泽中医院	医院门诊病房综合楼、 旧南楼及室外环境等 物业服务	343.00	2015.4.20- 2016.4.19	正 在 履行
22	2014.4.20	菏泽中医医 院	保洁、秩序维护、连串 支持、电梯司乘、导医、 维修等物业服务	343.00	2014.4.20- 2015.4.19	履 行 完毕
23	2013.4.16	菏泽中医院	保洁、秩序维护、临床 支持、电梯司乘、导医 等物业服务	343.00	2013.4.20- 2014.4.19	履 行 完毕
24	2015.1.6	临沂市科技 创投管理服 务有限公司	临沂应用科学城物业 管理服务	342.7927	2015.1.6- 2016.1.5	正 在 履行

25	2014.9.15	泰山医学院附属医院	泰山医学院附属医院物业服务	332.4923	2014.9.18-2015.9.17	正在履行
26	2015.2.1	德州市国家税务局	机关综合办公楼物业管理服务	319.8784	2015.2.1-2018.1.31	正在履行

3、租赁合同

截至本公开转让说明书签署日，公司正在履行的房屋租赁合同情况如下：

序号	出租方	租赁地址	用途	合同期限	面积(平方米)	租赁价格(元/年)
1	润华集团	槐荫区段店镇古城村西、220 国道北侧雪佛兰 4S 展厅三楼	企业经营场所	2015.01.01-2020.12.31	414.4	130,291.34
2	润华集团	槐荫区段店镇古城村西、220 国道北侧雪佛兰 4S 展厅三楼	企业经营场所	2015.08.01-2020.12.31	215.6	67,784.64

经核查，主办券商认为，公司重大的销售合同、采购合同、租赁合同与公司实际业务开展密切相关，符合公司实际情况，并与公司实际销售收入及成本相匹配。

五、合法规范经营情况

(一) 业务资质

公司经营范围为“许可证批准范围内的电梯安装、维修(有效期限以许可证为准)。酒店管理，员工培训，洗熨服务，物业管理及咨询服务，保洁服务，建筑物清洁服务，花木销售，花卉租赁，绿地管理；电梯保养，搬运服务（不含运输业务）。”

公司已取得由建设部颁发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》（一级）。

经核查，主办券商认为，公司具有经营业务所需的全部资质、许可、认证，且均处于有效期内，不存在相应经营资质即将到期的情况。公司业务资质齐备，公司业务经营合法合规，不存在超越资质、范围经营、使用过期资质的情况。

（二）环保情况

经核查，主办券商认为，公司所处行业属于商务服务业，该行业不属于重污染行业。公司主营业务为提供物业管理服务。公司在日常经营中遵守《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》等一般性的环保规定。根据山东省环保厅颁发的《山东省不纳入建设项目环境影响评价审批的目录(试行)》（鲁环函〔2014〕44号），公司经营涉及的项目无需环境影响评价审批，公司不存在环保违法和受处罚的情况。

（三）安全生产情况

经核查，主办券商认为，根据国务院《安全生产许可证条例》，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。公司主营业务为提供物业管理服务，无需取得安全生产许可，不涉及建设项目安全设施验收等安全生产相关问题。截至本公开转让说明书签署日，公司不存在安全生产方面的事故、纠纷、处罚。

（四）质量标准情况

经核查，主办券商认为，公司的物业管理服务及电梯维修与保养符合 GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008 质量管理体系标准，并获得由北京恒标质量认证有限公司颁发的《质量管理体系认证证书》。公司建立了完善的质量控制体系，并且严格执行。截至本公开转让说明书签署日，公司不存在因违反有关服务质量和技术监督方面的法律法规而受到处罚的情形。

六、商业模式

（一）采购模式

公司日常经营所需用品涵盖物料类、资产类以及办公用品等，主要采用集中采购方式，服务设备的采购则根据实际需求制定采购计划。需采购物品均由公司进行询价后，统一选择合格的供应商。公司与供应商签订一定期限的框架采购合同，根据采购的频度按每月或季度汇总各部门需求计划后向相关供应商下达采购明细单；设备的采购则根据制定的采购计划进行下单。供应商通常会根据各部门

需求物品种类及数量分别送货上门并承担运输费用,待收到采购物品,清点数量无误,不存在质量问题后签收,支付采购款并取得相应采购发票。为保证服务的质量,各物业项目团队按实际需求的预判制定物业服务物料的采购计划,由公司汇总统一采购,供应商将所采购物品直接按各项目采购计划配送至服务现场,项目组领取备存。物品的采购价格实行协商定价制度,公司运营部每季度进行市场价格调研后,分别与相关供应商协商制定各种物料及设备价格,协定后的物品价格季度内不会随市场价格变动进行调整。

(二) 服务模式

公司拥有多年的服务经验,在项目服务过程中已经形成一套成熟的服务模式,适用于各类不同的物业服务项目。服务流程涵盖前期物业项目开发、物业服务的提供、物业保障服务的实施,有效确保整个服务流程的流畅性和高效性。公司在中标后会对项目现场进行实地考察,与业主充分沟通,了解业主的实际需求,根据获得的信息分析制定具有针对性的物业服务计划,将计划落实到项目的人员分工、设备配置、作息安排、工作标准等方面,从而更好的迎合业主的需求。在服务过程中,公司派专人不定时的进行过程、服务巡视,了解物业的实际感受,发现服务中存在的问题,保障服务的质量。此外,公司建立了完善的售后服务机制,售后服务团队对业主反馈的信息可进行快速响应,一方面将信息传递至一线的服务人员,一方面通过整理汇报,为管理层对服务质量的优化方向提供了数据的支持,最终贯彻至服务一线,打出一套提高服务质量的“组合拳”。

(三) 销售模式

公司秉承“精耕山东”的市场开发战略,聚焦公司传统优势服务领域,整体布局山东市场。目前,公司服务地域已遍布山东十地市,并逐步拓展到天津、河北等地域。

公司主要通过市场部通过多种渠道获得市场的招标信息,参加政府采购招标及其他代理机构组织的物业项目招标。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访,一方面评价客户质量和服务的风险,另一方面建立与客户的沟通渠道,通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观,加深对公司的了解,直观的感受公司

提供物业服务的质量。在提送标书评审中标后与客户签订物业服务合同，合同期限通常在一年以上，并依照双方约定备料、入场、服务。公司通常与业主根据服务提供的频度按月或季度进行物业服务款的结算。公司凭借在行业内的经验积淀和公司各部门与客户的紧密对接，能够更准确地把握客户需求，以客户需求为出发点开展生产工作，建立与业主间长期稳定的合作关系。

经核查，主办券商认为，公司的业务模式是行业内成熟的商业模式，公司拥有经营所需的生产和销售等完备的资质。此外，公司对提供的服务有较好控制，并且不断积累经验，改革创新，提高公司的核心竞争力，使公司能够在现有商业模式下蓬勃发展，因此，公司目前采用的商业模式具有可持续性。

七、行业基本情况及公司的竞争地位

（一）行业概况

1、行业分类

根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订版），公司所处行业为其它服务业（O81）。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为商务服务业（L72）下属的单位后勤管理服务细分行业。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为物业管理（K7020）细分行业。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为综合支持服务（12111013）细分行业。

公司所从事的物业管理行业通常是指受业主的委托，对业主的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向业主提供综合性的有偿服务。

2、行业监管体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，建设部为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，与国家发改委共同制订产业政策。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监

督，主要负责对物业服务收费进行监督。

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

3、行业主要政策法规

我国物业管理服务行业法律法规及相关政策主要包括：

序号	文件名称	颁布单位	主要内容
1	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
3	《业主大会规程》	建设部	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
4	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
5	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
7	《物业管理条例》（2007年修订）	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
8	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门，制定或者调整政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审

9	《物业管理企业资质管理办法》（2007年修订）	建设部	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
10	《业主大会业主委员会指导规则》	建设部	规范了业主大会和业主委员会的活动
11	《物业承接查验办法》	建设部	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
12	《加强电梯管理的暂行规定实施细则》	建设部、国家经贸委、国家技监局	把电梯制造、安装、维修等三个环节的质量责任全部落实在电梯生产企业，并将电梯大修、改造的质量责任也置于电梯生产企业的有效控制之下。对电梯销售、安装、运行中出现的质量问题，建设行政主管部门将追究电梯生产企业的责任
13	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	为使市场在资源配置中起决定性作用，促进相关服务行业发展，放开部分的地方实行定价管理的服务价格，其中包括物业服务相关领域
14	《山东省物业管理条例》	山东省人民代表大会常务委员会	业主通过自治管理，选聘物业服务企业或者其他管理人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生及相关秩序的活动
15	《济南市物业管理办法》	济南市人民政府	界定了建设单位、业主委员会、业主大会和物业服务企业，政府相关部门在物业管理中的相关职责，为更好地维护业主的权益提供法规保障

4、行业发展概况

物业管理行业的起源可以追溯到 19 世纪 60 年代的英国。作为第三产业，物业管理在我国经历了从无到有、不断发展壮大的历程。20 世纪 80 年代初，随着我国改革开放的国策实施，物业管理由香港地区引入，经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、减少意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用。

根据中国物业管理协会的统计，2012 年底我国物业服务业经营收入约 3,000

亿元。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前仍处于“成长期”的快速发展阶段。伴随着我国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，我国物业管理行业也水涨船高，呈现出一片朝气蓬勃发展态势。2014 年，代表行业整体发展水平的百强物业企业在管项目数量均值和在管项目总建筑面积都实现增长，在管项目建筑面积均值已达 1,749 万平方米，同比增长 15.7%，增速比 2010 年高出 6.7 个百分点；在管项目数量均值达 94 个，较上年增长 9 个，同比增长 10.9%。行业的发展呈现出进一步增长的态势。

在 2013 年评选出的全国物业管理综合实力前 200 名企业中，东部沿海省区 150 家，占 75%；中部省区 16 家，占 8%；西部省区 28 家，占 14%；东北三省 6 家，占 3%。前 200 企业总管理面积 19.68 亿平方米，约占全国 145.3 亿平方米物业管理面积的 13.54%。可以看出，我国物业管理行业仍面临着行业地域发展失衡及行业集中度相对较低的现状。

5、行业发展趋势

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。不过，近年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程城镇化战略的实施。

(1) 运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式创新对改善物业行业生存状况产生深远影响。国人对于高端物业服务有着不断的追求，面对市场前景良好的高端物业行业，在未来发展过程中，需侧重于商业地产的物业管理的开发和创新。高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代

科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

(2) 服务的多元化发展

行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势，积极开拓创新多元业务，促进营业收入快速增长。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值，中国物业管理行业仍将是具有较好发展前景的行业。

我国物业行业在传统业务和延伸业务的共同作用下，基础物业服务实现平稳增长。2014 年我国百强物业服务企业物业服务费收入均值为 22,647.7 万元，增长率达到 13.6%，业绩贡献度为 63.4%，仍为营业收入的主要来源；百强物业企业多种经营收入均值达到 13,077.5 万元，增长率高达 38.4%，业绩贡献率度达 36.6%，较 2013 年业绩贡献度继续提升。可以看出，行业内企业在坚持做好传统物业服务的同时，充分利用互联技术和资本力量，大力拓展延伸服务，推进多元化共赢发展模式。随着行业创新业务的不断加强和逐渐进入收获期，预期将为企业带来更高的附加价值。

(3) 管理的专业化能力提升

物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理，除了物业管理公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、清洁公司等专业化公司提供专业服务已逐步成为一种趋势。物业管理公司仅仅是一个管理机构，而将一些专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司，这有利于提高城市管理的专业化和社会化程序，并能进一步推进城市管理向现代化管理方式转换。

6、市场规模

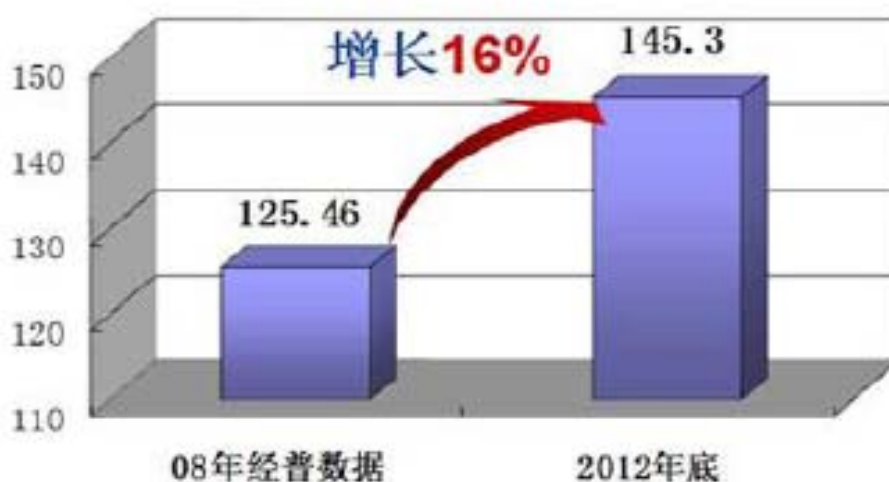
(1) 规模扩展

根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》，2012 年底我国

物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%；全国物业服务企业主营业务收入 3,000 亿元以上，较 2008 年经济普查公布的 2,076 亿增长 45%以上。近年来，物业服务行业规模保持持续增长。

物业管理面积增长情况

单位：亿平方米



数据来源：中国物业管理协会

根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组《2015 中国物业服务百强企业研究》显示，近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间。2014 年全国商品房竣工面积为 10.7 亿平方米，存量房市规模再创新高。根据近三年年均复合增长率计算，全国未来三年物业管理市场容量将新增 35 亿平方米的规模，为物业企业发展提供了广阔的空间。

(2) 企业数量

截至 2012 年底我国物业管理企业已达到 7.1 万家的水平，较 2008 年经济普查公布的 58,406 家增长了约 23%。其中广东、江苏、山东、河北四省物业企业数量大于 4,000 家。全国一级资质物业服务企业数量为 1,168 家。广东、北京、江苏位居前三位。现阶段，物业行业企业分布格局变化不大，数量有所增长，企业的区域集中程度反映了我国物业行业发展的地域特点。

物业服务企业数量增长情况

单位：家



数据来源：中国物业管理协会

(3) 从业人数

物业服务行业属于劳动密集型行业，从业人员的持续增长为社会的创造了大量的就业机会，一定程度上缓解了就业压力。2012 年，物业管理从业人员数量约为 612.30 万人，较 2008 年经济普查公布的 250.12 万人增长了约 145%。根据国家统计局 2014 年发布的第三次全国经济普查数据公报，截至 2013 年末，全国物业管理从业人员达到 700 万人。

物业管理行业从业人员增长情况

单位：万人



数据来源：中国物业管理协会

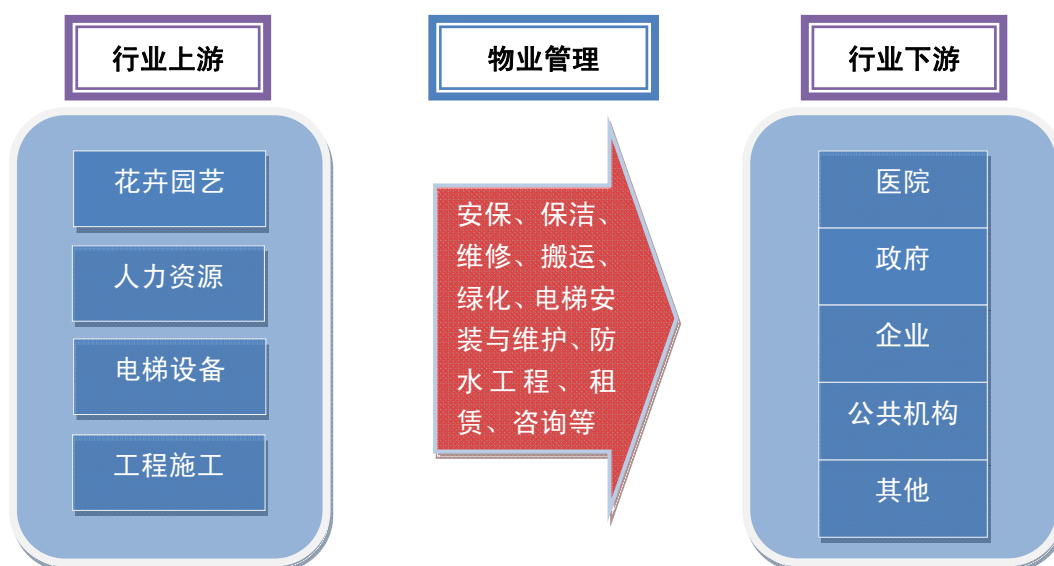
2007 年国家开始全国物业管理师职业资格考试，截至 2012 年底，全国共有 43,919 人获得物业管理师资格。占全国 612.3 万从业人员的 0.7%。随着市场需求的提升，具有专业物业管理能力的从业人员队伍不断壮大。

7、行业与上下游的关系

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

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

公司在物业管理行业中，涉及医院、政府、企业、公共机构、学校等场所物业，物业管理行业与上下游行业关系如下：



公司多年积累，不断延伸产业链，向物业管理行业上游不断发展，现公司已将物业管理所涉及的主要上游行业进行整合，已具备独立完成多元化业务的能

力,提高了市场竞争力,增强了公司盈利能力。

8、行业的区域性、周期性、季节性特点

(1) 区域性

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

公司主要着力于山东地区物业服务市场,易于管理、有益于服务质量的保证。因此存在一定的区域性。

(2) 周期性

物业管理行业虽然与房地产经济的发展密切相关,但周期性表现并不明显。由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求,行政机构、卫生医疗体系、城市交通、商业地产、社会职能场所的发展带来的对物业的需求,在未来行业将保持稳定发展。

(3) 季节性

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

(二) 行业壁垒分析

公司所处的物业服务细分行业的进入壁垒主要体现在以下几个方面:

1、资质壁垒

随着物业管理行业企业数量的增多,市场竞争逐步加剧,公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业,例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理,由于管理相对高端,在资质等级上一般需要具有

物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格,这就对一些低等级资质企业形成了进入有规模物业管理项目市场的资质壁垒。

2、项目管理能力壁垒

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

3、服务专业化壁垒

随着现代物业管理行业的发展和业主对物业需求的提升,可为某一下游细分行业提供有针对性的专业化物业服务已逐步成为物业管理企业发展的重点。不同物业服务企业提供的专业服务不同,如行业细分有商业写字楼物业、办公写字楼物业、高校、医院后勤物业等,提供不同的专业化服务可增强客户粘性,形成物业服务行业壁垒之一。

4、市场品牌壁垒

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

（三）影响市场发展的因素

1、有利因素

（1）国家政策推动行业的持续发展

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段,同时作为劳动密集型行业,可为社

会创造大量的就业岗位，此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

在 2014 年《政府工作报告》中提出要“鼓励发展服务业；加强农村转移劳动力就业服务和职业培训，对城镇就业困难人员进行就业援助”。同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。” 2015 年 9 月山东省人民政府提出“做大做强物业行业”的发展思路，继续鼓励社会投资兴办物业企业。国家一系列政策的扶持为物业管理业的发展创造了良好的环境。

（2）行业监管愈为完善

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

（3）我国消费提升助力物业市场的持续发展

根据国家统计局数据，2014 年末，我国城镇化率为 54.77%，李克强总理在《求是》杂志中预测，2015 年中国城镇化率将达到 58.47%。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务

行业必将受益于消费规模的提升。

综上所述,随着我国经济体制制度改革不断深入,物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

2、不利因素

(1) 人力成本日益增加

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

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

(2) 行业集中度较低

截至 2012 年底,我国已有物业管理服务企业七万多家,近年来,随着市场空间的逐步增长,物业管理服务企业数量持续增长,截至 2014 年,山东省内共有物业服务企业 6,814 家,但拥有一定资质专注于医院、政府后勤物业服务并能取的规模效益的企业很少,其余大多数从事医院、政府后勤物业服务的物业企业普遍规模较小。此外,多数企业的服务规模化、集约化程度较低,服务质量参差不齐,分布较为分散,行业的集中程度不高。

(3) 行业责任边界较为模糊

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

(4) 专业人才缺乏

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高,使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律,具有创新开拓精神的复合型人才需求激增,人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。我国取得物业管理师资格的从业人员占全国物

业管理从业人员的比重仍处在较低水平，远远不能满足行业发展需要。

（四）基本风险特征

1、专业人员短缺、人才流失风险

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

2、物业管理的项目风险

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

3、监管风险

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

4、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，截至 2012 年底，已约有 7.1 万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈上升趋势。随着行业的进

步,各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小,服务的同质程度增高,将导致市场的竞争激烈程度进一步提升,从而消耗更多成本去开发和维护市场,带来更大的经营压力。

在市场化定价方面,由于存在政府直接定价或指导定价的现象,物业管理行业市场也存在着物业管理服务费标准偏低、收缴率偏低的发展风险

5、应收账款无法收回的风险

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

(五) 公司在行业的竞争地位

1、行业竞争状况

目前,物业服务市场基本上处于一个良性竞争的状态,没有形成垄断或者寡头垄断市场,导致行业内竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》,截至2012年底,我国约有物业管理企业71,000余家,其中,营业收入排名前200的物业管理企业总营业收入约551.17亿元,平均总资产为2.25亿元,平均年营业收入为2.76亿元,平均年净利润为1,502.85万元,净利润率为5.45%。近年来,我国物业行业整体发展水平持续提高,但相对于我国物业管理市场总规模而言,物业管理企业普遍经营规模较小,竞争较为分散仍为行业所存在的问题。

伴随城市建设和房地产开发的快速发展,物业管理行业整体处于快速发展时期,截至2012年底管理总面积增长39.21%,年经营总收入增长58.72%,总资产增长40.55%,从业人员增长26.25%;行业集中度明显上升,前200名的企业仅占行业企业总量的0.28%,却承担着全国13.6%的管理面积,拥有全国11%的从业人员和12.92%的物业管理师。经过几年的持续发展,物业服务企业正向规模化、集约化、品牌化方向发展,行业的集中度逐步提高,处于企业整合、品牌塑造、业务创新、发展方式转型的关键时期。

2、公司的竞争地位

公司以医院物业管理为特色，在医疗领域物业管理拥有良好的市场口碑，与省级多家医院保持着稳定的合作关系。公司为政府、公共、企业提供优质的物业管理服务，服务得到了业主的高度认可。公司系中国物业管理协会会员单位、济南市物业管理行业协会副会长单位，被山东省建设厅授予“山东省优秀物业管理企业”称号，被济南市物业管理协会评为“十佳物业服务企业”，被评选为“济南物业管理品牌企业”、“济南品牌物业管理公司”，在山东省内具备较强的市场竞争力。

3、主要竞争对手

公司现阶段业务主要集中在山东省内，其中济南地区业务收入 2013 年至 2015 年 7 月均占到总收入的 75%以上。在山东省内市场中，公司在医院物业这一细分市场中占有绝对优势。市场中直接竞争的主要竞争对手为山东明德物业管理集团有限公司、山东宏泰物业发展有限公司。

(1) 山东明德物业管理集团有限公司

山东明德物业管理集团有限公司成立于 2004 年，注册资金 1,000 万元，是国家一级资质企业，中国物业管理协会副会长单位，中国教育后勤协会物业管理专业委员会秘书长单位，山东省房地产业协会副会长单位，山东省公共关系协会副会长单位。经过 10 多年的发展，目前，公司在管项目面积达到 4,500 万平方米，涉及大学城、医院、高档住宅区、写字楼、机关办公楼、产业园、城市环卫等多种物业业态。服务项目遍及山东 17 市地及全国 18 个省市，在管项目 300 多个，是目前国内管理高校最多的物业管理企业。

(2) 山东宏泰物业发展有限公司

山东宏泰物业发展有限公司始于 1997 年，注册资金 1,500 万元，是山东泰航投资管理股份有限公司旗下一家专业化物业管理服务企业。公司在管项目机关办公楼、综合体、园区、写字楼、高校、住宅等多种领域。

4、公司的竞争优势分析

(1) 服务管理体系优势

公司经多年的服务经验的积淀,制定了规范完善的管理服务体系和监控评价机制,有力的保障了服务的质量。公司全面导入 ISO9001 质量标准管理体系、ISO14001 环境标准管理体系、OHSAS18001 职业健康管理体系,运用现代化的管理手段对提供物业管理服务的全过程进行监管,同时通过不断总结,持续优化服务体系,提高业主对服务的粘性和满意度。

(2) 多元化服务优势

公司提供的物业服务质量已得到了市场的认可,在济南市物业管理行业技能比武中获得一等奖。借助提供传统物业服务基础,搭建并整合客户资源平台,实施多元化经营,持续延伸挖掘产业链价值。公司不断探索企业盈利结构及盈利能力的转型升级,积极向现代服务企业转变。面对市场多元化的需求,公司下设润物园林和润物建安,延伸公司产业链,提供物业管理整体解决方案。此外,公司管理层始终坚持对服务创新的推动,建设了较为完善的业务创新激励机制,设立了创新服务奖项,调动起员工创新的积极性,鼓励以新的思维方式丰富服务内容,在不同维度落实服务的多元化。

(3) 专业化服务优势

公司经过在行业内多年的锤炼,已打造出了以医院物业服务为特色的品牌形象,提供的服务已得到市场的高度认可,在医院物业细分市场占有绝对优势。医疗机构对提供物业服务的消毒、防止交叉感染、医疗废物处理等方面有着特殊的要求,因此提供医院物业服务需具有物业服务及医疗领域的综合型服务技能,同时在医疗资源紧缺的当下,医疗机构人口密集度高,医患纠纷频发,管理难度大,对医院物业的服务方提出了更高的要求。公司有着多年医院物业服务的宝贵经验,服务模式较为成熟,管理团队稳定,资源丰富,因此公司在医院物业专业化服务方面具有较明显的优势。

(4) 服务规模优势

公司在物业管理行业深耕多年,物业管理经验丰富,拥有一支实践经验丰富

的管理队伍和高水平的专业服务团队。目前公司在管项目 115 个，市场化程度为 100%，管理物业面积超过 500 万平方米，拥有员工约 4,000 人，下设润物园林、润物建安两家子公司，保证专业化的服务，服务网络已基本遍布省内各地，已经形成了颇具规模的企业经营组织架构；相比较其他物业公司，润华物业竞标、护标的优势突出，在管项目数量及管理面积不断提升，管理规模优势日渐突出。

(5) 品牌及行业地位优势

公司系中国物业管理协会会员单位、济南市物业管理行业协会副会长单位，被山东省建设厅授予“山东省优秀物业管理企业”称号，被济南市物业管理协会评为“十佳物业服务企业”，被评选为“济南物业管理品牌企业”、“济南品牌物业管理公司”，在山东省内具备较强的品牌影响力，公司已打造出以医院物业管理为特色，政府、企业、公共机构等多领域物业管理能力过硬的综合性物业管理品牌，形成了自己独特的品牌优势。管理项目多次获得国家级物业管理示范项目称号、山东省物业管理优秀大厦、山东省物业优秀示范工业园等称号，随着公司在管物业和知名项目的增多，公司的市场地位和品牌优势已为公司后期快速发展打下坚实基础。公司在济南市具备资源优势，在企业资质、知名度、项目经验等方面具有极强的竞争优势和市场地位。

5、公司的竞争劣势分析

(1) 企业规模在全国市场中仍相对较小

公司销售收入已于 2014 年成功过亿，在省内市场中拥有较高的品牌知名度，但在业务规模方面与全国行业龙头企业存在较大差距，一定程度上限制了公司的发展空间。目前，随着公司在医院物业服务这一优势领域中的业务能力持续增强，创造了愈来愈多与具有较大规模的医院客户合作的机会。此外，近期公司正在与省外医院进行合作洽谈，随着省内各细分市场份额的增加和省外市场的逐步拓展，公司规模及行业地位将得以提升，缩短与行业龙头的差距。

(2) 经营存在较明显的区域性

公司服务的业主主要集中在山东省内，对省外地区的物业渗透不足，导致公司在全国市场中竞争优势不够明显。目前公司已将向省外扩张作为企业的发展战

略之一,将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域,进一步提升品牌影响力。公司正在进行由区域具有专业化特点的综合物业服务企业向全国专业化物业服务企业的升级。

八、未来的发展战略及经营目标

(一) 发展战略

公司在保证现有优势服务项目的市场竞争力,做好物业管理基础服务的同时,一手充分利用物业管理区域内的各种资源,延伸产业链,创新服务内容,拓展业务范围,加速物业服务的多元化升级;一手着力打破区域的限制,以优质的服务为本,将公司带出山东,使业务区域扩展至全国,实现全国明星物业服务品牌对省级明星物业品牌的替代。凭借两个方面的发展方向,公司将打造出发展的“双引擎”,借以资本市场作这一发展“催化剂”,合力推动公司的跨越式成长与发展。

(二) 发展计划及实现措施

在稳定在管项目、扩大物业管理覆盖面、创造就业机会、努力维护社区稳定的基础上,充分利用物业服务掌握巨大客户资源、管理庞大不动产的优势,开展“以优势服务为本、多元服务并进”的服务发展方向,大力挖掘和充分调动业主的各类服务性消费需求。

1、服务发展计划

公司将加强对现有合作项目的维系,与在管项目业主建立战略合作关系,以优质服务为沟通渠道,持续提升客户对服务的满意度,与长期合作业主建立起牢不可摧的合作关系,使新业主树立起公司的可信赖物业服务品牌形象,保证合作的可持续性,确保项目护标的成功率。在公司挂牌成功后,将进一步提升市场对公司的认可度,对于公司业务的维系有积极的影响。

公司始终将基础物业服务项目的发展作为阶段性的目标,将业务能力拓展至整条物业服务产业链是公司的发展方向,润物园林和润物建安两家子公司的设立,开启了公司在产业链延伸的发展策略,目前公司已具备了独立提供多元化物

业服务的能力。公司将以创新的视角继续拓展上游产业链，适时借助资本市场实现与产业链企业的合作，加快合作创新服务项目的推出。

2、人力资源计划

为保证公司的长期可持续发展，公司一方面将努力维持核心员工团队之稳定，多层次、多方位、不同形式地加强员工培训工作，不断提高公司现有员工团队的整体服务能力和素质。另一方面，公司将根据业务发展的实际需要积极吸纳优秀人才，特别是拥有物业管理技能、市场拓展、管理方面的人才。

为减少人才的流失，公司计划继续施行对核心服务、营销、管理人员的股权期权激励政策和相对倾斜的薪酬政策。公司在时机成熟时将扩大激励范围，增加核心员工对企业的归属感。此外，公司将制定其他管理和激励措施，以充实公司的人力资源满足业务发展的需要。

3、技术发展计划

在互联网技术飞速发展的当下，借力大数据，依托网络平台技术，将给予公司新的发展机遇。以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代已经全面来临，促进了行业的转型，公司必须通过创新求变来获取新的经济增长点和生存发展空间。公司将积极探索相关信息技术，尝试物业服务与互联网的有机结合，运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商；搭建信息平台，依托互联网技术将海量的服务资源进行整合，与业主进行充分对接，从而解决用户信息及沟通匮乏所带来的问题；将信息技术运用到日常的运营管理中，做到项目规划、维护、管理的全信息化处理，有效提高服务效率，降低运营中的资源成本。

4、市场开发计划

目前，公司主要服务区域覆盖山东省内主要城市，服务较为集中的区域仍在以济南为中心的周边地区，未来公司将积极收集市场信息，寻觅省外市场资源，大力将公司优势服务拓展至省外市场。在省内市场的新领域的拓展仍然为公司的市场开拓方向，随着城市规模的拓展，人们生活水平的提高，商业综合体项目在各城市增长明显，其配套的物业市场将是公司开拓的目标。同时，公司将加强售后服务，注重信息反馈，把客户的需求定为工作的方向，与客户保持紧密联系。

尤其是新业务的推出，借助市场的反馈提升服务品质，为后续发展树立良好的口碑。

5、融资计划

公司将根据企业发展规划和市场发展需要，在控制财务风险、实施稳健财务政策的基础上，适时考虑通过定向发行股票引进战略投资者、申请银行贷款、申请国家财政扶持资金等多种方式进行融资，满足公司新服务、新市场、新设备等方面的资金需求。

第三节 公司治理

一、公司最近两年股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况和相关人员履行职责情况

(一) 公司最近两年股东大会制度的建立健全及运行情况

有限公司阶段，润华有限依照《公司法》和《公司章程》建立了治理结构，设股东会，股东会由全体股东组成；设董事会，董事会由3名董事组成；未设监事会，设1名监事。公司增加注册资本、股权转让、变更经营范围、变更法定代表人等事项召开股东会并有效执行。但是由于有限公司管理层对法律法规理解不深入，存在部分会议届次不规范、会议文件中会议通知和会议记录无书面记录等不规范情况。

为完善法人治理结构，建立现代企业管理制度，促进公司的规范运作，公司在主办券商和律师的帮助下进一步加强了公司治理工作。2015年9月10日，公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了《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》等制度；2015年10月25日，公司2015年第一次临时股东大会审议通过了《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《重大决策事项管理规定》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等制度。2015年9月10日，股份公司召开了第一届董事会第一次会议，选举产生了股份公司董事长，决议聘任股份公司总经理、财务总监、董事会秘书人选。2015年9月10日，股份公司召开了第一届监事会第一次会议，选举产生了股份公司监事会主席。

公司自整体变更为股份公司以来，共召开了2次股东大会，均按照《公司章程》规定的程序召开。股东大会对董事和监事的任免、公司重要制度的建立做出了相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

股份公司设立时，公司董事会由5名董事组成，董事长1名，股份公司设立以来，共召开了2次董事会，均按照《公司章程》规定的程序召开。公司董事会除审议日常事项外，在一般性规章制度的制定等方面切实发挥了作用。

股份公司设立时,公司监事会由3名监事组成,设监事会主席1名,职工代表监事1名。股份公司设立以来,共召开了1次监事会,按照《公司章程》规定的程序召开。公司监事会除审议日常事项外,在检查公司财务、监督公司董事和高级管理人员履行相应职责等方面发挥了重要作用。

(二) 相关人员履行职责情况

公司相关人员符合《公司法》及《公司章程》的任职要求,能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信的履行职责。公司股东大会和董事会能够按期召开,就公司的重大事项作出决议,各项决议能够得到有效执行。公司监事会能够较好的履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监管职责,保证公司治理的合法合规。

股份公司虽然建立了完善的公司治理制度,但是设立时间较短,在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念,加深相关知识的学习,提高规范运作的意识,以保证公司治理机制的有效运行。

(三) 投资者参与公司治理机制的相关情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》等有关法律法规的规定,制订了《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》等重大规章制度,明确了股东大会、董事会、监事会及经理层的权责范围和工作程序,公司成立以来股东大会、董事会、监事会的召开、重大决策等行为合法、合规、真实、有效,保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于信息披露的有关要求,认真履行信息披露义务。依据《公司章程》中有关信息披露和投资者关系的制度,公司将通过定期报告与临时公告、年度报告说明会、股东大会、公司网站、电话咨询、现场参观和路演等多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通,并且以充分披露信息、合规披露信息、投资者机会均等、高效低耗和互动沟通等原则,保障投资者依法享有获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。

（四）职工代表监事履行职责情况

《公司章程》规定，公司监事会由 3 名监事组成，监事会包括职工代表 1 名，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

2015 年 8 月 25 日，公司召开职工代表大会，选举李智刚为公司职工代表监事。公司职工代表监事按照《公司章程》、《监事会议事规则》履行监事职责和义务，在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了应有的监督和制衡作用。

二、公司治理机制执行情况及董事会关于公司治理的自我评估

2015 年 9 月，公司董事会出具了《公司董事会关于公司治理机制执行情况的说明和自我评估意见》，表示在整体变更为股份公司之后，公司治理结构和内部控制体系逐步建立和完善，其良好运行尚需在实践中不断的检验。公司根据自身的实际情况，已建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，相应的公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等。公司已在制度层面上规定了投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。公司相关人员将在实际运作中不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行，以及未来经营中内部管理与公司发展相协调，从而促进公司持续、稳定和健康发展。公司将继续加大对董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的培训，使得公司“三会”运作更加规范有效。此外，公司还将注重发挥监事会的监督作用，督促董事、高级管理人员严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定履行职责，使得公司规范治理更趋完善。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

公司最近两年不存在违法违规及受处罚的情况。公司已经取得工商、环保、税务、社保、公积金、安监、质检、房产局等主管部门出具的无违法违规情况证明。

经核查主管部门出具的无违法违规证明,主办券商认为,公司最近两年合法合规经营,控股股东、实际控制人最近两年不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立经营情况

公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于公司股东、实际控制人,具有独立完整的业务体系,具备独立面向市场自主经营的能力,完全独立运作、自主经营,独立承担责任和风险。

(一) 业务独立情况

公司的主营业务是提供物业管理服务。公司根据《企业法人营业执照》所核定的经营范围独立地开展业务,公司拥有完整的医院物业发展部、医院物业品牌部、物业管理事业一部至七部,共九个业务部门和清晰合理的业务系统,具有独立面向市场经营的能力。公司经营的业务未受到公司股东及其他关联方的干涉、控制,不存在影响公司独立性的重大或频繁的关联方交易,也不存在因与公司股东及其他关联方的关联关系而使得公司经营的完整性、独立性受到不利影响的情形。

(二) 资产独立情况

公司拥有独立、完整、清晰的资产结构,与公司业务经营相关主要资产所有权或使用权均归属于公司。公司目前租赁使用的主要为办公用房,均由公司独立与出租方签订租赁合同。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整,不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司不存在产权归属纠纷或潜在的相关纠纷,不存在以自身资产、权益或信誉为股东提供担保的情况,不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。公司对所有资产拥有完全的控制支配权。

(三) 人员独立情况

公司建立了健全的法人治理结构,公司的董事、监事以及总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员的产生,均按照《公司法》及其他法律、法规、规

范性文件和《公司章程》规定的程序进行。公司的总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与全体员工均签订了劳动合同。

（四）财务独立情况

自成立以来，公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，实行独立核算，能独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司开立了独立的基本结算账户，未与股东单位及其他任何单位或个人共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与股东单位混合纳税情形。

（五）机构独立情况

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》并设置了相应的组织机构，建立了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构的法人治理结构，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，各机构、部门依照《公司章程》和各项规章制度行使职权。公司机构完全独立运作，公司的办公经营场所与控股股东、实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，拥有完全的机构设置自主权。

经核查，主办券商认为，公司的财务、机构、人员、业务、资产保持独立，不存在对控股股东、实际控制人及其他关联方依赖的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业存在同业竞争的情况

公司的主营业务为提供物业管理服务。公司控股股东、实际控制人为栾涛先生，其控制的其他企业的主营业务如下：

关联方名称	主营业务	与本公司关系
润华集团	汽车连锁经营、对外投资	实际控制人控制的其他企业
山东润寰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济南天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润泓汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东永驰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润艺汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
润华集团山东汽车修理有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润华天众汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润华天旭汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润天凯利商贸有限公司	批发零售、汽车修理	实际控制人控制的其他企业
山东润捷汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润通汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业

山东福特福汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润华二手车交易中心有限公司	旧机动车交易、汽车配件销售、汽车美容	实际控制人控制的其他企业
山东全有二手车机动经纪有限公司	旧机动车经纪服务;二手车经销	实际控制人控制的其他企业
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
润华汽车控股有限公司	汽车行业投资、咨询	实际控制人控制的其他企业
山东润华保险代理有限公司	代销保险产品、代收保险费	实际控制人控制的其他企业
山东润华天信汽车销售有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润华进口名车广场有限责任公司	汽车销售	实际控制人控制的其他企业
山东日产金龙汽车有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东润华机动车检测服务有限公司	机动车检测服务	实际控制人控制的其他企业
山东润华汽车出租服务有限公司	客运出租	实际控制人控制的其他企业
润华集团山东汽车租赁有限公司	汽车租赁、配件销售	实际控制人控制的其他企业
山东润华汽车维修投资有限公司	汽车维修、对汽车维修行业的投资及管理	实际控制人控制的其他企业
山东润华药业有限公司	生产、自销药品;生物技术研发	实际控制人控制的其他企业
山东天泰汽车服务有限公司	汽车租赁、配件销售	实际控制人控制的其他企业
济阳润和汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
郓城润通汽车销售服务有限公司	汽车销售	实际控制人控制的其他企业
菏泽润华投资有限公司	汽车维修、咨询	实际控制人控制的其他企业
菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
菏泽润通汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
菏泽润艺汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车美容	实际控制人控制的其他企业

		企业
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车美容	实际控制人控制的其他企业
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
菏泽润艺天成汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润华汽车销售服务有限公司汽车俱乐部	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东天汇汽车咨询服务有限公司	汽车信息咨询、装具销售	实际控制人控制的其他企业
济宁丰华汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润通汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润泰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润诚汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润豪汽车销售服务有限公司	汽车销售、维修	实际控制人控制的其他企业
济宁润华汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济宁天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东美好家园装饰建材有限公司	建材、五金、交电、金属制品、木材、化工产品的批发	实际控制人控制的其他企业
青岛天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润众汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润冠汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润威汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润亚汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润达汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
青岛润华汽车销售服务有限公司	汽车销售；汽车租赁	实际控制人控制的其他企业

		企业
潍坊润华汽车销售服务有限公司	汽车销售、维修	实际控制人控制的其他企业
潍坊润达汽车销售服务有限公司	汽车销售、维修	实际控制人控制的其他企业
潍坊润兰汽车销售服务有限公司	汽车销售、维修	实际控制人控制的其他企业
济南润华文化传播有限公司	国内广告业务	实际控制人控制的其他企业
山东润龙汽车销售服务有限公司	汽车行业投资、汽车信息咨询服务	实际控制人控制的其他企业
山东天泽汽车投资有限公司	汽车行业投资、汽车信息咨询服务	实际控制人控制的其他企业
山东润华济北汽车维修服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
淄博凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
淄博天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
枣庄信通汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
枣庄凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
滨州天莱汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
滨州市润华凯迪汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
临沂润艺汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
夏津润华汽车服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
泰安天旭汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
建元衡钧鼎铭投资管理中心	融资租赁业务	实际控制人控制的其他企业
山东润金汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
山东凯迪网络信息技术有限公司	增值电信业务;智能工程服务;国内广告业务	实际控制人控制的其他企业
山东润安汽车销售服务有限公司	汽车销售;日用百货销售	实际控制人控制的其他企业
山东润华晨汽车销售服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业

山东润华机动车评估有限公司	旧机动车、机械的销售代理及咨询	实际控制人控制的其他企业
济宁驾怡汽车服务有限公司	车辆清洁; 配件销售; 维修咨询	实际控制人控制的其他企业
潍坊捷怡汽车养护服务有限公司	汽车配件销售安装; 机动车性能检测	实际控制人控制的其他企业
青岛驾捷怡汽车服务有限公司	汽车销售、汽车维修	实际控制人控制的其他企业
济南润华医药科技有限公司	医药科技开发、营销策划、咨询培训; 中药材、植疏种植及销售; 广告设计; 网络系统软件销售; 项目投资咨询	实际控制人控制的其他企业

控股股东、实际控制人及其控制的其他企业与公司不存在从事相同、相似业务的情况, 因此, 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的情况。

经核查, 主办券商认为, 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的判断合理、依据充分。

(二) 为避免同业竞争的承诺

为避免与公司同业竞争, 公司主要股东栾涛、济南安澜及董事、监事、高级管理人员作出如下承诺:

主要股东栾涛承诺如下:

“本人作为持有山东润华物业管理股份有限公司(以下简称“润华物业”)5%以上股份的股东, 作出承诺如下:

1、除已经披露的情形外, 截至本承诺函签署之日, 本人未投资于任何与润华物业从事相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体, 自身未经营、亦没有为他人经营与润华物业相同或类似的业务, 与润华物业不存在同业竞争的情形。

2、本人承诺, 除润华物业外, 本人自身将不从事与本公司润华物业生产经营有相同或类似业务的投资, 不会新设或收购与润华物业有相同或类似业务的经营性机构, 不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与润华物业业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动, 以避免与

润华物业的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

3、本人不会利用润华物业主要股东地位或其他关系进行可能损害润华物业及其他股东合法权益的经营活动。

4、如润华物业进一步拓展业务范围，本人承诺本人及本人控制的企业（如有）将不与润华物业拓展后的业务相竞争；若出现可能与润华物业拓展后的业务产生竞争的情形，本人将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入润华物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护公司利益，消除潜在的同业竞争。

5、本人确认，本承诺函旨在保障全体股东之权益作出，本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。如违反上述任何一项承诺，本人愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出，本人违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

主要股东济南安澜承诺如下：

“本人作为持有山东润华物业管理股份有限公司（以下简称“润华物业”）5%以上股份的股东，承诺如下：

1、除已经披露的情形外，截至本承诺函签署之日，本公司未投资于任何与润华物业从事相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，自身未经营、亦没有为他人经营与润华物业相同或类似的业务，与润华物业不存在同业竞争的情形。

2、本公司承诺，除润华物业外，本公司自身将不从事与本公司润华物业生产经营有相同或类似业务的投资，不会新设或收购与润华物业有相同或类似业务的经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与润华物业业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动，以避免与润华物业的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

3、本公司不会利用润华物业主要股东地位或其他关系进行可能损害润华物业及其他股东合法权益的经营活动。

4、如润华物业进一步拓展业务范围，本公司承诺本公司及本公司控制的企业（如有）将不与润华物业拓展后的业务相竞争；若出现可能与润华物业拓展后的业务产生竞争的情形，本公司将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入润华物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护公司利益，消除潜在的同业竞争。

5、本公司确认，本承诺函旨在保障全体股东之权益作出，本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。如违反上述任何一项承诺，本公司愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出，本公司违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

公司董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“本人作为山东润华物业管理股份有限公司（以下简称“润华物业”）董事/监事/高级管理人员，作出承诺如下：

1、除已经披露的情形外，截至本承诺函签署之日，本人未投资于任何与润华物业从事相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，自身未经营、亦没有为他人经营与润华物业相同或类似的业务，与润华物业不存在同业竞争的情形。

2、本人承诺，除润华物业外，本人自身将不从事与本公司润华物业生产经营有相同或类似业务的投资，不会新设或收购与润华物业有相同或类似业务的经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与润华物业业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动，以避免与润华物业的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

3、本人不会利用润华物业主要股东地位或其他关系进行可能损害润华物业及其他股东合法权益的经营活动。

4、如润华物业进一步拓展业务范围，本人承诺本人及本人控制的企业（如有）将不与润华物业拓展后的业务相竞争；若出现可能与润华物业拓展后的业务产生竞争的情形，本人将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入润华物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护公司利益，消除潜在的同业竞争。

5、本人确认，本承诺函旨在保障全体股东之权益作出，本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。如违反上述任何一项承诺，本人愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出，本人违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

经核查，主办券商认为，公司关于同业竞争的相关承诺合法合规，且得到有效执行。

六、公司报告期内对外担保、资金占用等重要事项决策和执行情况

（一）资金占用和对外担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

1、主办券商和律师核查情况

查阅报告期内公司与控股股东、实际控制人及其他关联方的资金往来凭证，《公司章程》、《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等制度、三会文件，访谈公司管理层。

2、主办券商和律师的核查意见

（1）经核查报告期内公司与控股股东、实际控制人及其他关联方的资金往来凭证，并对公司管理层进行访谈，主办券商和律师认为，截至本公开转让说明书签署日，不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金的情况。

（2）经核查公司的内控制度，《公司章程》、《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等文件对防范关联方占用公司资金做了明确的规定，主办券商和律师认为，公司在整体变更为股份公司后制定了较为健全的防范关联方占用资金的制度，且在日常经营中切实履行。

(二)公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或转移公司资金，公司所采取的具体制度安排如下：

公司在《公司章程》、《对外担保管理制度》及《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》中明确了对外担保及防范资金占用的审批权限和审议程序，其中公司的下列重大担保行为，需经公司股东大会审议通过：

《公司章程》规定：

“第四十一条 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 50%以后提供的任何担保；

(二)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；

(三)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 500 万元人民币；

(四)为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

(五)单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

(六)对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

(七)中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限责任公司规定的其他情形。

股东大会审议本条第(二)、(三)项担保事项时，应经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

《对外担保管理制度》规定：

“第十三条 根据《公司章程》规定，应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批，须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列情形：

（一）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（二）公司的对外担保总额,超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（四）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的百分之三十；

（五）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十且绝对金额超过五百万元人民币；

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（七）《公司章程》规定的其他担保情形。”

“第十六条 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。公司为持有本公司百分之五以下（不含百分之五）股份的股东提供担保的，参照本制度实行。”

《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》规定：

“第五条 公司股东大会和董事会按照《业务规则》以及公司章程的规定权限、职责和程序审议批准关联交易事项。”

“第十五条 公司的重大决策应由股东大会和董事会依法作出。控股股东不得直接或间接干预公司的决策及依法开展生产经营活动，损害公司及其他股东的利益。”

“第十九条 公司董事、监事、经理及其他高级管理人员违反公司章程规定，协助控股股东及其他关联方侵占公司财产，损害公司及股东利益时，公司董事会

视情节轻重可对直接责任人给予处分并对负有重大责任的董事提请股东大会予以罢免，对负有重大责任的高级管理人员予以解聘。”

经核查报告期内公司与控股股东、实际控制人及其他关联方的资金往来凭证，并对公司管理层进行访谈，主办券商和律师认为，报告期内，公司不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金（资源）及为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况的情况。公司按照相关法律法规以及《公司章程》的相应规定对对外担保、对外投资、关联交易等重要事项建立起相应的制度且得到了较好地执行。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况

姓名	任职情况	持股数量(万股)	持股形式	持股比例(%)
杨立群	董事长	72.00	间接持股	6.00
程 欣	董事	-	-	-
丁召华	董事	-	-	-
费忠利	董事、总经理	24.00	间接持股	2.00
李艳艳	董事、董事会秘书	12.60	间接持股	1.05
李延虹	监事会主席	-	-	-
崔永生	监事	5.40	间接持股	0.45
李智刚	职工代表监事	-	-	-
陈 杰	副总经理	12.60	间接持股	1.05
石作欣	副总经理	10.80	间接持股	0.90
付树民	财务总监	-	-	-

除上述持股情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属未持有公司股份。

上述董事、监事、高级管理人员持有公司的股份不存在质押、冻结或权属不清的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三)公司与董事、监事、高级管理人员签订的相关协议及作出的承诺情况

公司与董事、监事、高级管理人员签订了《劳动合同》，公司董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》、《关于减少和规范关联交易的承诺函》。除此之外，公司与董事、监事、高级管理人员未签订其他重要协议或作出重要承诺。

截至本公开转让说明书签署日，上述协议和承诺均正常履行。

(四)董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	任职情况	兼职单位	兼任职务	兼职单位与公司关系
杨立群	董事长	润华集团	董事	实际控制人控制的其他企业
		山东地平置业有限公司	总经理	董事任职总经理的企业
程 欣	董事	润华集团	副总裁、董事会秘书	实际控制人控制的其他企业
丁召华	董事	润华集团	董事、财务总监	实际控制人控制的其他企业
费忠利	董事、总经理	-	-	-
李艳艳	董事、董事会秘书	-	-	-
李延虹	监事会主席	润华集团	监事、审计部总经理	实际控制人控制的其他企业
崔永生	监事	-	-	-
李智刚	职工代表监事	-	-	-
陈 杰	副总经理	-	-	-
石作欣	副总经理	-	-	-
付树民	财务总监	-	-	-

除上表所列情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在兼职情况。

(五)董事、监事、高级管理人员对外投资与本公司利益冲突情况

公司实际控制人栾涛先生控制除公司外 85 家企业，上述企业涉及汽车销售、

汽车维修、车辆清洁、医药科技、汽车租赁、咨询等业务。投资企业与公司不存在利益冲突的情况。

除上表所列情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资不存在与本公司利益冲突的情况。

(六) 董事、监事、高级管理人员的任职资格及合法合规情况

公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合法律法规的规定以及《公司章程》所规定的任职程序，不存在违反法律法规的情形，不存在所兼职单位规定的任职限制等瑕疵。

公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违反法律法规规定或《公司章程》约定不存在的董事、监事、高级管理人员义务的情况。

公司董事、监事、高级管理人员最近 24 个月不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，不存在受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

综上，主办券商认为，公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合法律法规规定，且最近 24 个月未受到主管机关处罚，无重大违法行为，合法合规。

(七) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员竞业禁止情况

公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形，亦不存在有关竞业禁止事项的纠纷或潜在纠纷。

公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

综上，主办券商认为，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在违反竞业禁止法律法规规定情况，亦不存在与院任职单位存在纠纷情况。

八、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

(一) 报告期内公司董事变动情况

任职/变动时间	变动后的任职情况	变动原因
2013.01.01	杨立群、费忠利、杨磊	-
2013.11.07	杨立群	因公司变更为一人有限公司，因此不设董事会，设执行董事1名
2015.09.10	杨立群、程欣、丁召华、费忠利、李艳艳	股份有限公司成立后，为完善公司治理结构，增设董事会，设董事会成员5名

(二) 报告期内公司监事变动情况

任职/变动时间	变动后的任职情况	变动原因
2013.01.01	段颖	有限公司阶段，不设监事会，设监事1名。
2013.11.07	费忠利	段颖辞职，由费忠利担任公司监事
2015.09.10	李延虹、崔永生、李智刚	股份公司成立后，为完善公司治理结构，增设监事会，由3名监事组成。

(三) 报告期内公司高级管理人员变动情况

任职/变动时间	变动后的任职情况	变动原因
2013.01.01	徐月亮	有限公司阶段，设经理1名。
2013.11.07	杨立群	徐月亮辞职，由杨立群担任经理。
2015.09.10	费忠利（总经理）、李艳艳（董事会秘书）、陈杰（副总经理）、石作欣（副总经理）、付树民（财务总监）	股份公司成立后，为完善公司治理结构，高级管理人员由总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监组成。

(四) 报告期内公司董事、监事及高级管理人员变动对公司经营的影响

经核查，主办券商认为，报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的变动是公司为进一步完善公司治理结构，对公司管理层进行调整所致，随着股份公司的成立，公司董事会、监事会及管理层的治理结构进一步完善，使公司权力机构、

决策执行机构及监督机构齐备，各机构各行其职，有利于公司更规范运行，有利于公司的持续经营。

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员未再发生变动。

第四节 公司财务

本节除非特别指出，单位均指人民币元。

一、审计意见类型及会计报表编制基础

(一) 最近两年及一期财务会计报告的审计意见

公司聘请了山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月的合并及母公司财务会计报告进行了审计，并出具了和信审字(2015)第 000628 号标准无保留意见的《审计报告》。

(二) 合并报表编制基础及方法说明

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、与 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

公司对合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将全部子公司纳入合并财务报表范围。

1、子公司情况

截至报告期末，纳入公司合并报表范围内的子公司基本情况如下：

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
济南润物园林工程有限公司	济南	园林绿化工程设计	100.00%	设立
济南润物建筑安装工程有限公司	济南	建筑工程、装饰装修工程等	100.00%	设立

注：济南润物建筑安装工程有限公司系润华物业于 2015 年 5 月 21 日设立的全资子公司

2、报告期合并范围的变更情况

(1) 处置子公司

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	丧失控制权的时点
山东润华机动车检测服务有限责任公司	济南	机动车检测服务	90.00%	2015 年 6 月 25 日

注：公司于 2013 年 5 月收购山东润华机动车检测服务有限责任公司 90% 股权，纳入合并报表。

(2) 增加子公司

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	成立时间
济南润物园林工程有限公司	济南	园林绿化工程设计	100.00%	2014 年 3 月 24 日
济南润物建筑安装工程 有限公司	济南	建筑工程、装饰 装修工程等	100.00%	2015 年 5 月 21 日

二、报告期内财务会计报表

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	8,902,965.46	1,300,558.09	336,252.40
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,818,723.79	11,786,316.86	11,735,003.71
预付款项	266,516.00	479,400.00	287,700.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,227,366.48	2,769,863.56	2,904,262.66
买入返售金融资产			
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	34,215,571.73	16,336,138.51	15,263,218.77
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	4,781,900.34	5,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	2,222,716.70	6,063,815.28	1,805,524.99
在建工程		929,956.37	2,231,956.37
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	43,947.44	52,633.85	61,953.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	167,598.30	119,437.13	120,015.88
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,216,153.78	12,165,842.63	9,219,450.81
资产总计	41,431,725.51	28,501,981.14	24,482,669.58
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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		674,666.10	1,536,435.60
预收款项	281,857.03	56,254.73	77,448.90
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	8,676,342.93	7,162,211.84	6,136,688.26
应交税费	1,832,827.78	1,889,429.11	1,386,751.42
应付利息	-		
应付股利	-		
其他应付款	717,426.96	12,373,052.67	7,362,161.05
应付分保账款			
保险合同准备金			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	11,508,454.70	22,155,614.45	16,499,485.23
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计	11,508,454.70	22,155,614.45	16,499,485.23
所有者权益：			
实收资本	12,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,800,000.00		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	785,354.82	547,077.97	452,841.78
一般风险准备			
未分配利润	7,337,915.99	1,073,042.72	2,579,106.98
归属于母公司所有者权益合计	29,923,270.81	6,620,120.69	8,031,948.76
少数股东权益		-273,754.00	-48,764.41
所有者权益合计	29,923,270.81	6,346,366.69	7,983,184.35
负债和所有者权益总计	41,431,725.51	28,501,981.14	24,482,669.58

2、合并利润表

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37
其中：营业收入	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37
利息收入			
已赚保费			

手续费及佣金收入			
二、营业总成本	81,550,041.64	121,464,785.62	95,977,029.00
其中：营业成本	71,999,156.74	107,468,155.68	83,989,328.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利			
分保费用			
营业税金及附加	4,694,350.78	6,748,554.51	5,316,157.56
销售费用	260,488.69	935,413.13	676,571.99
管理费用	4,266,178.13	6,309,029.34	5,747,536.12
财务费用	9,558.64	5,947.96	6,616.86
资产减值损失	320,308.66	-2,315.00	240,817.54
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）	446,453.06	140,000.00	1,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（损失以“-”号填列）	2,384,604.72	-228,366.94	-716,471.63
加：营业外收入	26,623.21	9,954.80	499,381.49
其中：非流动资产处置利得			499,381.49
减：营业外支出	27,946.93	894,731.84	589,891.42
其中：非流动资产处置损失		246,275.88	329,691.42
四、利润总额（损失以“-”号填列）	2,383,281.00	-1,113,143.98	-806,981.56
减：所得税费用	1,239,848.06	523,673.68	291,699.96
五、净利润（损失以“-”号填列）	1,143,432.94	-1,636,817.66	-1,098,681.52
归属于母公司所有者的净利润	1,300,294.87	-1,411,828.07	-844,299.91
少数股东损益	-156,861.93	-224,989.59	-254,381.61
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益			

中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额	1,143,432.94	-1,636,817.66	-1,098,681.52

3、合并现金流量表

项 目	2015 年 1-7 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	74,589,327.96	121,073,290.33	88,894,376.67
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,012.12	
收到的其他与经营活动有关的现金	2,144,911.92	5,927,720.09	8,169,863.25
经营活动现金流入小计	76,734,239.88	127,004,022.54	97,064,239.92
购买商品、接受劳务支付的现金	6,890,669.59	9,178,865.46	8,699,835.90
客户贷款及垫款净增加额			
存入中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	67,088,627.71	101,103,662.01	76,970,927.94

支付的各项税费	6,176,561.38	6,921,295.63	5,212,825.26
支付的其他与经营活动有关的现金	6,560,837.73	4,152,900.58	4,215,394.65
经营活动现金流出小计	86,716,696.41	121,356,723.68	95,098,983.75
经营活动产生的现金流量净额	-9,982,456.53	5,647,298.86	1,965,256.17
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		140,000.00	1,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		22,700.00	700,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,773,000.00		
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	1,773,000.00	162,700.00	1,700,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	973,436.40	4,630,967.07	2,604,897.18
投资所支付的现金			1,854,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付的其他与投资活动有关的现金	229,425.80		
投资活动现金流出小计	1,202,862.20	4,630,967.07	4,458,897.18
投资活动产生的现金流量净额	570,137.80	-4,468,267.07	-2,758,897.18
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	16,800,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	16,800,000.00	-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额	16,800,000.00	-	-

四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	7,387,681.27	1,179,031.79	-793,641.01
加：期初现金及现金等价物余额	1,515,284.19	336,252.40	1,129,893.41
六、期末现金及现金等价物余额	8,902,965.46	1,515,284.19	336,252.40

4、合并所有者权益变动表

项 目	2015 年 1-7 月													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	5,000,000.00				-				547,077.97		1,073,042.72		-273,754.00	6,346,366.69
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	547,077.97	-	1,073,042.72	-	-273,754.00	6,346,366.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00				9,800,000.00				238,276.85		6,264,873.27		273,754.00	23,576,904.12
（一）综合收益总额											1,300,294.87		-156,861.93	1,143,432.94
（二）所有者投入和减少资本	7,000,000.00				9,800,000.00						5,202,855.25		430,615.93	22,433,471.18
1.股东投入的普通股	7,000,000.00													7,000,000.00

2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他				9,800,000.00						5,202,855.25		430,615.93	15,433,471.18
（三）利润分配								238,276.85		- 238,276.85			-
1.提取盈余公积								238,276.85		- 238,276.85			-
2.提取一般风险准备													
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													
（六）其他													

四、本期期末余额	12,000,000.00				9,800,000.00				785,354.82		7,337,915.99		-	29,923,270.81
----------	---------------	--	--	--	--------------	--	--	--	------------	--	--------------	--	---	---------------

合并所有者权益变动表（续）

项 目	2014 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	452,841.78	-	2,579,106.98		-48,764.41	7,983,184.35
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	452,841.78	-	2,579,106.98	-	-48,764.41	7,983,184.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									94,236.19		-1,506,064.26		-224,989.59	-1,636,817.66
（一）综合收益总额											-1,411,828.07		-224,989.59	-1,636,817.66
（二）所有者投入和减少资本														
1.股东投入的普通														

股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配								94,236.19		-94,236.19				-
1.提取盈余公积								94,236.19		-94,236.19				-
2.提取一般风险准备														
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														

（六）其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00			-				547,077.97		1,073,042.72		-273,754.00	6,346,366.69

合并所有者权益变动表（续）

项 目	2013 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他
		优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				1,850,554.76				308,251.82		3,571,442.09		205,617.20	10,935,865.87
加：会计政策变更											-			-
前期差错更正														-
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	5,000,000.00				1,850,554.76				308,251.82		3,571,442.09		205,617.20	10,935,865.87
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）					-1,850,554.76				144,589.96		-992,335.11		-254,381.61	-2,952,681.52
（一）综合收益总额											-844,299.91		-254,381.61	-1,098,681.52
（二）所有者投入和减少资本					-1,850,554.76						-3,445.24			-1,854,000.00
1.股东投入的普通股														
2.其他权益工具持有														

者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他					-1,850,554.76					-3,445.24				-1,854,000.00
（三）利润分配								144,589.96		-144,589.96				-
1.提取盈余公积								144,589.96		-144,589.96				-
2.提取一般风险准备														
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														
（六）其他														
四、本期期末余额	5,000,000.00							452,841.78		2,579,106.98		-48,764.41		7,983,184.35

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	8,801,410.22	1,208,845.22	336,050.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,804,893.29	11,780,562.36	11,497,468.71
预付款项	266,516.00		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,074,366.48	3,111,305.61	2,904,262.66
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	33,947,185.99	16,100,713.19	14,737,781.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	4781,900.34	5,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,060,701.13	1,326,546.94	1,326,546.94
投资性房地产			
固定资产	2,219,309.06	2,273,507.01	1,716,797.71
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	43,947.44	47,633.85	53,953.57
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	167,589.30	119,437.13	120,015.88
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,273,447.27	8,767,124.93	8,217,314.10
资产总计	42,220,633.26	24,867,838.12	22,955,095.87
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		674,666.10	686,435.60
预收款项	249,033.09	56,254.73	77,448.90
应付职工薪酬	8,578,710.26	7,118,577.84	6,136,688.26
应交税费	1,832,192.14	1,884,711.01	1,381,601.93
应付利息	-	-	
应付股利	-	-	
其他应付款	1,637,426.96	4,393,126.09	4,874,780.76
一年内到期的非流动负债			
划分为持有待售的负债			
其他流动负债			
流动负债合计	12,297,362.45	14,127,335.77	13,156,955.45
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	12,297,362.45	14,127,335.77	13,156,955.45
所有者权益：			
实收资本	12,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,800,000.00		

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	785,354.82	547,077.97	452,841.78
未分配利润	7,337,915.99	5,193,424.38	4,345,298.64
所有者权益合计	29,923,270.81	10,740,502.35	9,798,140.42
负债和所有者权益总计	42,220,633.26	24,867,838.12	22,955,095.87

2、母公司利润表

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	83,175,479.06	119,728,418.14	93,148,961.88
减：营业成本	69,865,731.67	104,609,243.67	81,087,689.22
营业税金及附加	4,692,742.94	6,743,219.33	5,253,847.44
销售费用	216,488.69	838,858.73	529,461.99
管理费用	3,954,151.32	5,676,218.33	5,277,933.16
财务费用	7,777.63	4,211.84	4,473.00
资产减值损失	1,259,607.53	-2,315.00	237,757.54
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）	446,453.06	140,000.00	1,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,625,432.34	1,998,981.24	1,757,799.53
加：营业外收入	24,679.00	9,918.61	
其中：非流动资产处置利得		5,000.00	
减：营业外支出	27,494.82	542,864.24	20,200.00
其中：非流动资产处置损失		17,532.34	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,622,616.52	1,466,035.61	1,737,599.53
减：所得税费用	1,239,848.06	523,673.68	291,699.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,382,768.46	942,361.93	1,445,899.57
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额	2,382,768.46	942,361.93	1,445,899.57

3、母公司现金流量表

项目	2015 年 1-7 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	74,242,887.88	119,432,469.27	87,717,070.90
收到的税费返还		3,012.12	
收到的其他与经营活动有关的现金	30,289.65	464,840.17	4,803,773.10
经营活动现金流入小计	74,273,177.53	119,900,321.56	92,520,844.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6,419,135.69	8,728,738.73	7,800,044.83
支付给职工以及为职工支付的现金	65,556,242.21	98,793,225.89	75,086,479.70
支付的各项税费	6,055,260.44	6,772,382.76	4,982,457.92
支付的其他与经营活动有关的现金	4,888,775.19	3,777,885.36	3,427,206.13
经营活动现金流出小计	82,919,413.53	118,072,232.74	91,296,188.58
经营活动产生的现金流量净额	-8,646,236.00	1,828,088.82	1,224,655.42
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		140,000.00	1,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		22,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,773,000.00		

收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	1,773,000.00	162,700.00	1,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	334,199.00	1,117,994.00	1,164,340.81
投资所支付的现金	2,000,000.00		1,854,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	2,334,199.00	1,117,994.00	3,018,340.81
投资活动产生的现金流量净额	-561,199.00	-955,294.00	-2,018,340.81
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	16,800,000.00		
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	16,800,000.00		
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额	16,800,000.00		
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	7,592,565.00	872,794.82	-793,685.39
加: 期初现金及现金等价物余额	1,208,845.22	336,050.40	1,129,735.79
六、期末现金及现金等价物余额	8,801,410.22	1,208,845.22	336,050.40

4、所有者权益变动表

项 目	2015 年 1-7 月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00								547,077.97	5,193,424.38	10,740,502.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00								547,077.97	5,193,424.38	10,740,502.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00				9,800,000.00				238,276.85	2,144,491.61	19,182,768.46
（一）综合收益总额										2,382,768.46	2,382,768.46
（二）所有者投入和减少资本	7,000,000.00				9,800,000.00						16,800,000.00
1.股东投入的普通股	7,000,000.00										7,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											

4.其他					9,800,000.00						9,800,000.00
(三) 利润分配									238,276.85	-238,276.85	
1.提取盈余公积									238,276.85	-238,276.85	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五) 专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	12,000,000.00				9,800,000.00				785,354.82	7,337,915.99	29,923,270.81

所有者权益变动表（续）

项 目	2014 年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公 积	减： 库	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
		优先	永续	其							

		股	债	他		存 股					
一、上年期末余额	5,000,000.00								452,841.78	4,345,298.64	9,798,140.42
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00								452,841.78	4,345,298.64	9,798,140.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									94,236.19	848,125.74	942,361.93
（一）综合收益总额										942,361.93	942,361.93
（二）所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									94,236.19	-94,236.19	
1.提取盈余公积									94,236.19	-94,236.19	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											

2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00								547,077.97	5,193,424.38	10,740,502.35

所有者权益变动表（续）

项 目	2013 年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公 积	减： 库 存 股	其他 综 合 收 益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合 计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年期末余额	5,000,000.00								308,251.82	3,571,442.09	8,879,693.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00								308,251.82	3,571,442.09	8,879,693.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									144,589.96	773,856.55	918,446.51
（一）综合收益总额										1,445,899.57	1,445,899.57
（二）所有者投入和减少资本										-527,453.06	-527,453.06

1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他										-527,453.06	-527,453.06
（三）利润分配									144,589.96	-144,589.96	
1.提取盈余公积									144,589.96	-144,589.96	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00								452,841.78	4,345,298.64	9,798,140.42

三、主要会计政策、会计估计及其变更情况

(一) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、与 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2015 年 7 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的财务状况、2015 年 1-7 月份、2014 年度及 2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 营业周期

正常营业周期,是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(六) 主要会计政策、会计估计

1、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前,是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的,则合并方长期股权投资的初始投资成本包含了相关的商誉金额。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积(资本溢价或股本溢价)的余额不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。合并方以发行权益性工具作为合并对价的,按发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用,冲减资本公积(股本溢价),资本公积(股本溢价)不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用,计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并,属于一揽子交易的,合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在母公司财务报表中,以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本,初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积(股本溢价),资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

在合并财务报表中,合并方在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关

损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

2、合并报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价

与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

3、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金,是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物,是指本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、金融工具

(1) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B、本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；C、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》允许指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的与嵌入衍生工具相关的混合工具。以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，除与套期保值有关外，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

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

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

实际利率法：是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款及长期应收款等。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间按实际利率法计算的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产（或衍生金融负债），按照成本进行后续计量。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

本公司金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到

对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分,计入当期损益。

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(5) 金融资产减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查,当客观证据表明金融资产发生减值,则应当对该金融资产进行减值测试,以根据测试结果计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列可观察到的各项事项:

- ①发行方或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等;
- 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作出让步;
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化,或债务

人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时,将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。该等以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时,将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。在确认可供出售金融资产减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

以成本计量的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益,该金融资产的减值损失一经确认不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(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投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

6、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。

(1) 坏账准备的确认标准：

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款

项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

项 目	确定组合的依据
组合 1	除备用金、保证金及关联方以外的款项
组合 2	应收关联方的款项
组合 3	备用金及保证金
项 目	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	不计提坏账准备
组合 3	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1 至 2 年	100.00	5.00
2 至 3 年	100.00	10.00
3 至 4 年	100.00	30.00
4 至 5 年	100.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

7、存货

(1) 存货分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、包装物、低值易耗品、产成品（库存商品）等。

(2) 发出存货的计价方法

原材料等存货购进时按成本计价；出库时按加权平均法计价。

(3) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

产成品、商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量，可以合并计量成本与可变现净值；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计量成本与可变现净值。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

8、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益对于企业合并取得的长期股权投资的金融资产核算。

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响,是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。本公司在判断是否对被投资单位具有重大影响时通常考虑以下一种或几种情形来:①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表;②参与被投资单位财务和经营政策制定过程;③与被投资单位之间发生重要交易;④向被投资单位派出管理人员;⑤向被投资单位提供关键技术资料。

(2) 初始投资成本的确定

①对于企业合并形成的长期股权投资,应分别按同一控制和非同一控制进行处理。对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生

时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

① 成本法核算的长期股权投资

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

② 权益法核算的长期股权投资

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

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都可以按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资，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。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制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,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算,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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

8、固定资产

(1) 固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。本公司固定资产包括房屋建筑物、电子设备、大型

设备、办公家具、办公车辆等。

(2) 固定资产的确认条件

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。

(4) 固定资产的初始计量

固定资产按照取得成本进行初始计量。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(4) 固定资产的折旧方法

折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
电子设备	3	5	31.66
大型设备	5	5	19.00
办公家具	5	5	19.00
办公车辆	4	5	23.75
其他资产	5	5	19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存

在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

(6) 固定资产的处置

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

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

9、在建工程

在建工程应当按照实际发生的支出确定其工程成本，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程已达到预定可使用状态之日起，根据工程预

算、造价或工程实际成本等确认转入固定资产，尚未办理竣工决算的暂估转入固定资产，按照计提固定资产折旧的规定计提固定资产的折旧，并停止利息资本化。

暂估转入固定资产，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程为自营方式建造。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

① 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

② 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

③ 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④ 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

10、无形资产

(1) 无形资产

①无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：A、使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。B、使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

②无形资产的使用寿命及摊销

A、使用寿命有限的无形资产

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

B、使用寿命不确定的无形资产

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

11、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出,但受益期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

12、收入确认原则

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时,按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入:①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;③收入的金额能够可靠地计量;④相关的经济利益很可能流入企业;⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度,在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;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

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

13、政府补助

(1) 政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本),主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相

关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

(4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益

(5) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

14、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬包括短期工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的应付的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象按照权责发生制原则计入当期损益或相关资产成

本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。设定提存计划：在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划：在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。

本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：(1)服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本是指，职工当期提供服务所导致的设定受益义务现值的增加额；过去服务成本是指，设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益义务现值的增加或减少；(2)设定受益义务的利息费用；(3)重新计量设定受益计划负债导致的变动。除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第(1)和(2)项计入当期损益；第(3)项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益。

辞退福利：本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益。

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

①根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

②递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

③对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

(2) 计量

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益，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。

(3) 抵消

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

16、所得税的会计处理方法

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入股东权益，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

的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税费用是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项,应纳给税务部门的金额,即应交所得税;递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

17、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;如涉及多个项目,按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

18、划分为持有待售的资产

(1) 划分为持有待售的资产确认标准

同时满足下列条件:公司已经就处置该资产作出决议;公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议;该项资产转让将在一年内完成。

(2) 划分为持有待售的资产会计处理

对于持有待售的固定资产,应当调整该项固定资产的预计净残值,使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产,比照上述原则处理,持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组,处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资

产。

(七) 主要会计政策、会计估计变更

1、会计政策变更

2014 年 1 月至 6 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日（首次执行日）起施行。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，本公司对被投资单位不具有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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算。上述会计政策变更对财务报表的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	影响财务报表项目	影响金额	
			2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
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权益性投资的调整	董事会审议	长期股权投资	-5,000,000.00	-5,000,000.00
		可供出售金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00

2、会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计估计变更。

3、主办券商和会计师的核查情况

核查公司的会计政策和会计估计，与同行业可比公司的会计政策和会计估计进行对比，对公司管理层和财务人员进行访谈。

4、主办券商和会计师的核查意见

经核查，主办券商和会计师认为，公司选用的会计政策和会计估计适当，与

公司的经营相匹配,与同行业可比公司不存在明显差异,公司的会计政策和会计估计在报告期内基本保持一致,不存在利用会计政策和会计估计变更操纵利润的情况。

(八) 公司的主要税项及享受的税收优惠政策

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业收入	3%
营业税	应税营业收入	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%

2、税收优惠及批文

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则、《中华人民共和国营业税暂行条例》及实施细则、《财政部国家税务总局关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知》(财税〔2013〕52号)、《财政部国家税务总局关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税〔2014〕71号)。增值税小规模纳税人和营业税纳税人,月销售额或营业额不超过3万元(含3万元,下同)的,按照上述文件规定免征增值税或营业税。其中,以1个季度为纳税期限的增值税小规模纳税人和营业税纳税人,季度销售额或营业额不超过9万元的,按照上述文件规定免征增值税或营业税。根据上述优惠政策,公司子公司润物园林免征税金882.83元计入营业外收入。

四、报告期内公司主要财务指标

(一) 盈利能力指标及分析

盈利能力指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入(元)	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37
净利润(元)	1,143,432.94	-1,636,817.66	-1,098,681.52
归属于申请挂牌公司股东净利润(元)	1,300,294.87	-1,411,828.07	-844,299.91

归属于申请挂牌公司股东的非经常性损益（元）	-7,599.61	-803,709.40	-83,478.94
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后净利润（元）	1,307,894.48	-608,118.67	-760,820.97
毛利率（%）	13.76	11.25	10.90
加权平均净资产收益率（%）	10.81	-22.85	-13.03
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率（%）	10.88	-11.63	-12.04
基本每股收益（元）	0.19	-0.33	-0.22
扣除非经常性损益的基本每股收益（元）	0.19	-0.17	-0.20
稀释每股收益（元）	0.19	-0.33	-0.22
扣除非经常性损益的稀释每股收益（元）	0.19	-0.17	-0.20

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月的营业收入分别为 94,260,557.37 元、121,096,418.68 元及 83,488,193.30 元，呈稳定上升趋势，主要系公司物业服务的业务规模不断扩大。

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月毛利率分别为 10.90%、11.25%、13.76%。2015 年，公司毛利率增长的主要原因是，随着与客户合作的时间增长，公司主动拓展对客户提供的服务种类，从简单的保安、保洁等服务，向利润率更高的电梯安装维保、社保管理等服务方向延伸，从而提高了公司的毛利率。

公司 2013 年度、2014 年度的净利润为负，主要系合并范围内的子公司润华检测亏损金额较大所致。目前，公司已将润华检测对外转让，且 2015 年 1-7 月，公司业务规模不断扩大，利润率较以前年度提高，净利润为正。

（二）偿债能力指标及分析

偿债能力指标	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
资产负债率（母公司）	29.13%	56.81%	57.32%
资产负债率（合并）	27.78%	77.73%	67.39%
流动比率	2.97	0.74	0.93
速动比率	2.95	0.72	0.91

公司 2015 年 7 月 31 日的资产负债率下降，流动比率、速动比率大幅提高，主要系实际控制人栾涛、济南安澜等股东对公司进行增资，公司净资产和货币资金大幅增加所致。

综上，公司最近两年及一期偿债能力上升，整体负债率较低，长短期偿债能力均较好。

（三）营运能力指标及分析

营运能力指标	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	5.89	10.00	10.04
存货周转率（次）	-	-	-
总资产周转率（次）	4.09	4.57	4.76

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月的应收账款周转率分别为 10.04、10.00 及 5.89，2015 年 1-7 月，公司应收账款周转率下降，主要系由于客户付款特点，公司 2015 年 7 月末应收账款数额较 2014 年末大幅增加所致。

公司 2013 年度及 2014 年度的总资产周转率分别为 4.76、4.57，相对稳定。2015 年 1-7 月总资产周转率为 4.09，较大幅度下降，原因为 2015 年实际控制人栾涛、济南安澜等股东对公司进行增资，货币资金大幅增加，资产大幅增加。

（四）现金流量指标及分析

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,982,456.53	5,432,572.76	1,965,256.17
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.66	1.09	0.39
投资活动产生的现金流量净额	570,137.80	-4,468,267.07	-2,758,897.18
筹资活动产生的现金流量净额	16,800,000.00	-	-
现金及现金等价物净增加额	7,387,681.27	1,179,031.79	-793,641.01
期末现金及现金等价物余额	8,902,965.46	1,515,284.19	336,252.40

公司 2013 年度、2014 年度经营活动产生的现金流量净额均为现金净流入，2015 年 1-7 月为现金净流出，主要原因是公司与客户大多每 3 个月付款一次，截至 2015 年 7 月末，公司收入较去年同期增加，应收账款数额较 2014 年末大幅增加，从而导致经营活动产生的现金净额为负。

公司 2013 年度、2014 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要系购置固定资产所致。2015 年 1-7 月投资活动产生的现金流量净额为正，主要系润华检测对外转让所致。

2015 年 1-7 月公司筹资活动产生的现金净流入来自吸收投资收到的现金。

1、主办券商和会计师的核查情况

核查公司财务报表，复核、测算报告期内经营活动产生的现金流量净额的编制。通过获取公司财务报表，核查公司现金流量表及其附表的编制过程，分析公司经营活动现金流波动的合理性、经营活动现金流量净额与净利润的匹配性，将现金流量表项目与相关会计科目相勾稽，核查报告期内所有大额现金流量变动项目的内容、发生额，是否与实际业务的发生相符，是否与相关科目的会计核算勾稽。

2、主办券商和会计师的核查意见

经核查，主办券商和会计师认为，报告期内公司经营活动现金流波动合理，经营活动现金流量净额与净利润匹配；报告期内所有大额现金流量变动项目的内容、发生额与实际业务的发生相符，与相关科目的会计核算勾稽。主办券商认为，公司财务数据是真实和准确的，不存在异常情况。

五、报告期内利润形成的主要情况

(一) 营业收入分析

1、收入确认的具体标准、时点及合理性

公司向客户提供物业服务，完成当月的物业服务后，按照合同约定的物业服务费用确定当月的收入。

2、营业收入构成的分析

报告期内公司营业收入结构分布如下：

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37
其他业务收入	-	-	-
合 计	83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37

公司主营业务清晰，营业收入完全由主营业务收入构成，收入呈逐年增长趋势。

(1) 按业务类别分布分析

项 目		2015 年 1-7 月份	2014 年度	2013 年度
物业服务收入	医院	43,099,682.55	64,068,070.62	48,822,744.38
	政府	8,886,945.08	12,563,973.87	12,602,179.14
	企业	10,993,559.13	19,879,958.52	16,036,220.49
	公共机构	16,047,895.78	19,151,137.90	12,476,375.33
	其他	4,147,396.52	4,065,277.23	3,211,442.54
	小计	83,175,479.06	119,728,418.14	93,148,961.88
园林收入		177,738.85	174,733.98	-
检测线服务收入		134,975.39	1,193,266.56	1,111,595.49
合 计		83,488,193.30	121,096,418.68	94,260,557.37

报告期内，公司收入主要为物业服务收入，收入规模持续增长，主要系公司一方面注重市场开拓，新增客户量增加，另一方面原有客户的服务种类不断拓展，原有客户的收入增长所致。

(2) 物业服务收入按地区分布分析

地区	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
济南区域	63,550,983.81	90,560,833.09	77,043,579.20
济南区域外	19,624,495.25	29,167,585.05	16,105,382.68
合计	83,175,479.06	119,728,418.14	93,148,961.88

报告期内，公司主营业务收入主要来自济南区域，随着公司知名度的提高，济南区域外的收入比例逐步提高。

(3) 公司报告期内营业收入前五名客户的情况：

①2015 年 1-7 月

单位名称	款项性质	金额	占营业收入合计数的比例(%)
山东省立医院	物业服务	16,031,028.24	19.20
山东大学齐鲁医院	物业服务	4,846,470.00	5.80
济南铁路局济南西站	物业服务	4,641,446.83	5.56
青岛大学医学院附属医院	物业服务	3,524,135.50	4.22
中国人民解放军济南军区总医院	物业服务	2,834,327.00	3.39
合 计		31,877,407.57	38.18

②2014 年度

单位名称	款项性质	金额	占营业收入合计数的比例(%)
山东省立医院	物业服务	23,873,659.88	19.71
山东大学齐鲁医院	物业服务	7,830,693.80	6.47
济南铁路局济南西站	物业服务	7,655,893.80	6.32
青岛大学医学院附属医院	物业服务	5,605,200.00	4.63

聊城市第二人民医院	物业服务	5,440,328.00	4.49
合 计		50,405,775.48	41.62

③2013 年度

单位名称	款项性质	金额	占营业收入合计数的比例(%)
山东省立医院	物业服务	22,178,596.91	23.53
山东大学齐鲁医院	物业服务	7,157,262.99	7.59
济南铁路局济南西站	物业服务	6,240,507.00	6.62
聊城市第二人民医院	物业服务	4,837,243.00	5.13
中国人民解放军济南军区总医院	物业服务	4,615,104.80	4.90
合 计		45,028,714.70	47.77

3、主办券商和会计师的核查情况

(1) 访谈公司总经理、财务总监，了解了公司物业服务的整个业务流程和财务核算过程，核查公司的业务分类、公司报告期内的收入构成明细、公司的主要销售合同，查阅银行存款、应收账款、收入等相关账簿，核查公司的收入确认方式。

(2) 针对公司收入真实性、完整性、准确性主要采取以下尽调程序和审计程序：

①了解公司的销售模式和收入确认条件、方法，判断公司的收入确认原则是否符合企业会计准则的规定。

②核查公司销售合同、销售发票，核对客户名称、服务类别、应收账款余额，确认应收账款及收入的真实性、完整性。

③抽查销售给关联方或关系密切的重要客户的服务价格是否合理。

④将公司报告期内销售收入进行同期比较，判断其变动的合理性。

⑤对应收账款期末余额进行函证，核对销售金额无误。

4、主办券商和会计师的核查意见

(1) 公司的收入确认方式与实际经营情况相符，具有合理性。

(2) 公司不存在虚增收入或隐藏收入的情形，公司的收入真实、完整、准

确。

(二) 营业成本分析

1、报告期内营业成本的变动

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
主营业务成本	71,999,156.74	107,468,155.68	83,989,328.93
其他业务成本	-	-	-
合 计	71,999,156.74	107,468,155.68	83,989,328.93

2、营业成本按业务类别分布

项 目	2015 年 1-7 月份	2014 年度	2013 年度
物业服务成本	医院	37,970,793.19	58,484,051.38
	政府	7,387,251.46	11,159,790.35
	企业	9,018,245.31	16,330,415.96
	公共机构	12,326,071.21	15,986,213.10
	其他	3,163,370.50	2,648,772.87
	小计	69,865,731.67	104,609,243.67
园林成本	777,765.36	503,086.51	-
检测线服务成本	1,355,659.71	2,355,825.50	2,901,639.71
合 计	71,999,156.74	107,468,155.68	83,989,328.93

3、营业成本构成明细

2015 年 1-7 月					
业务类型	人力成本	物料消耗	制造费用	其他成本	
物 业 服 务	医院	33,896,627.35	1,767,404.70	-	2,623,793.09
	政府	6,501,647.50	313,838.20	-	571,765.76
	企业	7,374,178.62	336,246.18	-	1,307,820.51
	公共机构	10,655,470.88	970,015.40	-	700,584.93
	其他	2,581,042.49	205,384.20	-	59,911.86
园林	678,494.31	2,440.00	-	-	96,831.05
检测线	822,136.88	-	151,564.93	-	381,957.90
合计	62,509,598.03	3,595,328.68	151,564.93	-	5,742,665.10
2014 年度					
业务类型	人力成本	物料消耗	制造费用	其他成本	
物 业 服 务	医院	53,848,984.35	4,056,322.35	-	578,744.68
	政府	10,372,210.57	682,975.20	-	104,604.58
	企业	14,599,556.51	1,362,728.20	-	368,131.25
	公共机构	14,384,099.05	1,336,721.80	-	265,392.25
	其他	2,270,242.73	106,664.50	-	271,865.64
园林	502,506.51	-	-	-	580.00

检测线	1,888,062.90	-	63134.87	404,627.73
合计	97,865,662.63	7,545,412.05	63,134.87	1,993,946.13

2013年度

业务类型		人力成本	物料消耗	制造费用	其他成本
物业服务	医院	38,947,971.62	3,419,582.67	-	500,587.03
	政府	9,669,402.06	652,789.39	-	114,517.78
	企业	9,595,938.18	912,180.48	-	456,577.54
	公共机构	8,397,505.82	1,032,996.05	-	134,128.50
	其他	5,898,541.80	323,093.10	-	1,031,877.20
园林		-	-	-	-
检测线		1,884,448.24	-	515,705.40	501,486.07
合计		74,393,807.72	6,340,641.69	515,705.40	2,739,174.12

4、主办券商和会计师的核查情况

访谈公司管理层，了解公司的生产流程，取得报告期内各期物料收发存明细表及营业成本明细表，查阅公司采购合同、订单、付款凭证、发票、签收单及明细账，查阅与供应商的询证函等凭证，核查营业成本构成。

5、主办券商和会计师的核查意见

经核查，主办券商和会计师认为：

公司根据企业会计准则的相关规定并结合实际经营情况进行成本归集、分配及结转。公司采用财务软件进行核算，服务成本的分配步骤和方法按照既定的程序进行，核算系统稳定可信，公司成本归集、分配准确，成本构成合理，采购业务和成本结转真实、完整，不存在通过成本调整业绩的情形。

(三) 营业收入的毛利构成及毛利率分析

1、营业收入毛利按业务类别构成情况

项目		2015年1-7月		2014年度		2013年度	
		毛利(元)	毛利率(%)	毛利(元)	毛利率(%)	毛利(元)	毛利率(%)
物业服务	医院	5,128,889.36	11.90	5,584,019.24	8.72	5,954,603.06	12.20
	政府	1,499,693.62	16.88	1,404,183.52	11.18	2,165,469.91	17.18
	企业	1,975,313.82	17.97	3,549,542.56	17.85	5,071,524.29	31.63
	公共机构	3,721,824.58	23.19	3,164,924.80	16.53	2,911,744.96	23.34
	其他	984,026.02	23.73	1,416,504.36	34.84	-4,042,069.56	-125.86

	小计	13,309,747.39	16.00	15,119,174.48	12.63	12,061,272.66	12.95
园林		-600,026.51	-337.59	-328,352.53	-187.92	-	-
检测线服务		-1,220,684.32	-904.38	-1,162,558.94	-97.43	-1,790,044.22	-161.03
合计		11,489,036.56	13.76	13,628,263.00	11.25	10,271,228.44	10.90

报告期内,公司的毛利主要由物业服务业务产生。物业服务产生的毛利总额、毛利率均高于公司综合毛利总额、毛利率,主要系公司所属的检测线服务和园林服务持续亏损所致。

2、各期间毛利率变动分析

报告期内,公司综合毛利和物业服务毛利率均呈不断增长的趋势。主要原因是公司一方面注重市场开拓,新增客户量增加导致收入增长,另一方面公司对客户提供的服务由原来的清洁、保安等范围不断向设备维护、电梯维保等范围拓展,从而提高公司毛利率。

3、同行业挂牌公司毛利率比较

证券代码	证券简称	主要业务	2015年1-7月 毛利率(%)	2014年度毛利 率(%)	2013年度毛利 率(%)
831971	开元物业	物业服务	33.15	36.12	35.93
831947	丹田股份	物业服务	21.52	18.63	13.37
832319	华仁物业	物业服务	15.21	22.04	21.24
832816	索克物业	物业服务	29.35	27.47	18.7
833440	新鸿运	物业服务	-	15.65	18.73
832925	城投鹏基	物业服务	14.67	15.06	16.67
831840	东光股份	物业服务	20.71	12.07	24.58
均值			22.44	21.01	21.32
润华物业(综合)			13.76	11.25	10.90
润华物业(物业服务)			16.00	12.63	12.95

注:2015年1-7月可比公司毛利率根据中报数据计算

4、主办券商和会计师的核查情况

(1)按服务类别计算相应的毛利率,核查公司报告期内收入与成本的结转凭证,对公司毛利率水平变动进行分析,对公司财务人员进行访谈。对比分析可比公司服务毛利率。

(2)取得公司的营业收入明细账、营业成本明细账和期间费用明细账,核查相关会计凭证、成本计算表、费用原始单据,复核了营业成本和期间费用的记

账金额与列报金额。公司的营业成本包括人力成本、物料消耗、制造费用等。公司的期间费用包括销售费用、管理费用及财务费用，销售费用主要为物料消耗费用、差旅费、油料费等，管理费用主要为工资、员工福利、业务招待费、租赁费等，财务费用主要为利息支出，业务费用均归属于某个物业项目成本。公司营业成本和期间费用的划分合规。

5、主办券商和会计师的核查意见

经核查，主办券商和会计师认为：

(1) 报告期内，公司的毛利率波动合理。

(2) 报告期内，公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集合规，收入、成本的配比关系合理。

(四) 利润的主要来源、可能影响公司盈利能力连续性和稳定性的主要因素分析

1、利润构成分析

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度		2013 年度
	金额	金额	增长率 (%)	金额
营业收入	83,488,193.30	121,096,418.68	28.47	94,260,557.37
营业成本	71,999,156.74	107,468,155.68	27.95	83,989,328.93
营业利润	2,384,604.72	-228,366.94	68.13	-716,471.63
利润总额	2,383,281.00	-1,113,143.98	-37.94	-806,981.56
净利润	1,143,432.94	-1,636,817.66	-48.98	-1,098,681.52

报告期内，公司营业收入不断增长。2013 年度、2014 年度营业利润、利润总额和净利润为负，主要系合并范围内子公司亏损所致。2015 年 1-7 月，公司营业收入增长的同时，通过向客户提供利润率更高的设备管理等服务，增加了利润率，营业利润、利润总额和净利润均为正。

2、盈利能力连续性、稳定性分析

报告期内，公司主营业务清晰，作为主要收入和利润来源的物业服务业务规模不断增长，为公司带来持续且稳定的盈利来源，随着公司进一步拓展设备管理、电梯维保等毛利率较高的服务，公司的盈利能力将得到提升。另外，截至 2015

年7月末,公司已将持续亏损的子公司润华检测对外转让,进一步增强了公司整体的盈利能力。

(五) 影响利润的主要项目分析

1、营业税金及附加

报告期营业税金及附加构成和变动情况列示如下:

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
营业税	4,153,126.09	5,966,797.54	4,704,396.52
城市维护建设税	291,429.12	420,930.31	329,600.35
教育费附加	124,898.25	180,415.87	141,257.32
地方教育费附加	83,265.45	120,276.32	94,171.57
地方建设水利基金	41,631.87	60,134.47	46,731.80
合 计	4,694,350.78	6,748,554.51	5,316,157.56

2、期间费用分析

报告期内,公司期间费用情况如下:

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(元)	占营业收入比例	金额(元)	占营业收入比例	金额(元)	占营业收入比例
销售费用	260,488.69	0.31%	935,413.13	0.77%	676,571.99	0.72%
管理费用	4,266,178.13	5.11%	6,309,029.34	5.21%	5,747,536.12	6.10%
财务费用	9,558.64	0.01%	5,947.96	0.00%	6,616.86	0.01%
期间费用	4,536,225.46	5.43%	7,250,390.43	5.99%	6,430,724.97	6.82%

报告期内,公司期间费用占营业收入比重分别为 6.82%、5.99%及 5.43%,整体呈下降趋势,主要是公司营业收入持续增长所致。

(1) 销售费用

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
差旅费	65,392.39	126,929.40	101,271.30
财产保险费	10,130.30	11,014.33	7,898.47
广告费	67,413.00	65,039.8	23,085.60
修理费	37,236.00	31,183.00	25,822.00
运输费		1,160.00	-
油料费	64,994.00	114,995.00	167,571.12
会务费	12,900.00		8,984.00
物料消耗费	2,423.00	585,091.60	341,939.50

合 计	260,488.69	935,413.13	676,571.99
-----	------------	------------	------------

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例一直较低，与公司的业务拓展性质相符。

(2) 管理费用

项目	2015 年 1-7 月份	2014 年度	2013 年度
工资	1,444,927.18	2,631,646.65	2,474,254.34
职工福利费	1,142,065.96	625,765.10	674,303.00
劳动保险费	224,987.78	593,385.50	463,254.39
住房公积金	50,811.76	71,251.20	60,858.24
职工教育经费	90,200.00	391,330.00	197,590.00
业务招待费	610,432.17	1,220,230.67	1,095,448.75
诉讼费		2,289.00	38,136.00
办公费	329,008.52	380,143.57	462,967.40
税金	123,799.39	77,833.50	39,064.80
折旧	100,289.28	148,387.14	66,362.20
物业管理费	77,533.90	158,266.97	88,379.36
无形资产摊销	2,770.01	4,520.04	4,520.04
租赁费	61,572.18		80,507.60
低值易耗品摊销	7,780.00	3,980.00	1,890.00
合 计	4,266,178.13	6,309,029.34	5,747,536.12

报告期内，公司管理费用率整体呈下降趋势。2014 年度管理费用提高主要系提高员工薪酬福利及业务招待费提高所致。

(3) 财务费用

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
利息支出			
减：利息收入	4,890.19	8,326.04	5,210.79
手续费支出	14,448.83	14,274.00	11,827.65
合 计	9,558.64	5,947.96	6,616.86

报告期内，公司财务费用主要由手续费支出构成，占公司营业收入比重很小。

(4) 期间费用与同行业挂牌公司的比较

证券代码	证券简称	主要业务	2015 年 1-7 月期间费用占营业收入比重(%)	2014 年度期间费用占营业收入比重(%)	2013 年度期间费用占营业收入比重(%)
831971	开元物业	物业服务	19.7	22.90	18.61
831947	丹田股份	物业服务	6.05	6.58	3.92
832319	华仁物业	物业服务	3.66	11.3	7.04
832816	索克物业	物业服务	15.17	11.91	11.25
833440	新鸿运	物业服务	-	7.31	7.91
832925	城投鹏基	物业服务	7.38	7.44	6.79
831840	东光股份	物业服务	9.59	9.55	11.18
均值			10.26	11.00	9.53
润华物业			5.43	5.99	6.82

注：2015 年 1-7 月可比公司毛利率根据中报数据计算

与同行业挂牌公司相比，公司期间费用占营业收入比例较低，与公司业务开展的情况和性质相符。

(5) 主办券商和会计师的核查情况

① 查阅公司报告期内各期间的预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款明细账，抽查了上述科目的大额往来凭证，获取了供应商的询证函，查阅相关的采购合同、借款合同、报销发票、员工工资单等凭证及银行原始单据，对公司相关人员进行访谈，进行期间费用截止性测试。

② 查阅公司报告期内各期间的固定资产、在建工程明细账，抽查主要固定资产的采购合同、发票、相关会计凭证及银行原始单据，实地观察企业的保洁设备、办公设备及办公家具，复核报告期内固定资产的记账金额与列报金额。

(6) 主办券商和会计师核查意见

经核查，主办券商和会计师认为，公司不存在跨期确认费用的情形，不存在将期间费用资本化的情形，公司报告期内的期间费用确认符合企业会计准则的规定，期间费用变动合理，真实、准确、完整的反映了企业的实际情况。

3、资产减值损失

报告期内计提资产减值准备的变动情况列示如下：

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
计提坏账准备	102,209.00	-2,315.00	240,817.54
可供出售金融资产减值准备	218,099.66	-	-
合 计	320,308.66	-2,315.00	240,817.54

公司资产减值损失为计提的应收账款和其他应收款的坏账准备。公司根据业务实际情况,将超过 1 年的应收账款全额计提坏账准备。2015 年 1-7 月可供出售金融资产减值准备主要系公司投资的山东省鲁信典当有限责任公司亏损而计提的减值准备。

4、投资收益

报告期内,公司投资收益情况如下表所示:

产生投资收益的来源	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	140,000.00	1,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	446,453.06	-	-
合 计	446,453.06	140,000.00	1,000,000.00

2013 年度、2014 年度,公司投资收益主要为投资的山东省鲁信典当有限责任公司分红。2015 年 1-7 月,投资收益主要是转让子公司润华检测所得的收益。

5、营业外收支

(1) 营业外收入

报告期,公司营业外收支情况如下:

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计	-	-	499,381.49
其中:固定资产处置利得	-	-	499,381.49
政府补贴	24,679.00	-	-
其他	1,944.21	9,954.80	-
合 计	26,623.21	9,954.80	499,381.49

2013 年度,公司营业外收入主要是处理子公司润华检测尾气检测车间的固定资产利得。2015 年 1-7 月,公司营业外收入主要为政府补贴,详细情况如下:

①根据济南市人力资源和社会保障局和济南市财政局《关于调整就业困难人员“岗位补贴和社会保险补贴”标准的通知》(济人社发[2014]130 号),公司将相关补贴款 24,679.00 元计入营业外收入。

(2) 营业外支出

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计	-	246,275.88	329,691.42
其中：固定资产处置损失	-	246,275.88	329,691.42
罚款支出	27,946.93	148,455.96	20,200.00
对外捐赠支出	-	500,000.00	-
其他	-		240,000.00
合 计	27,946.93	894,731.84	589,891.42

固定资产处置损失主要系子公司润华检测所属尾气检测车间因政府规划需要搬迁，需要对固定资产进行处置所致，2013 年度、2014 年度分别确认营业外支出 32.97 万元、24.63 万元。

2013 年度子公司润华检测因前期租用集体土地建设车间，被政府收回，损失当年的土地租金，计入其他营业外支出。

6、所得税费用变动分析

(1) 所得税费用表

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
当期所得税费用	1,288,000.23	523,094.93	351,139.34
递延所得税费用	-48,152.17	578.75	-59,439.38
合 计	1,239,848.06	523,673.68	291,699.96

经核查，主办券商认为，公司的税收缴纳合法合规。

7、非经常性损益、合并财务报表范围以外的投资收益以及少数股东损益对公司经营成果的影响

报告期内，公司的非经常性损益情况如下表列示：

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	-	-246,275.88	169,690.07
计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	24,679.00	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-582,230.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,002.72	-638,501.16	-260,200.00

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
少数股东权益影响额	106.14	-35,183.14	-7,030.99
所得税影响额	6,169.75	-45,884.50	-
归属于普通股股东的非经常性损益净额	-7,599.61	-803,709.40	-83,478.94

报告期内,构成公司非经常性损益的重大项目有计入当期损益的政府补助和其他符合非经常性损益定义的损益项目。

其中,政府补助明细如下:

序号	依据性文件	主管机关
1	《关于调整就业困难人员“岗位补贴和社会保险补贴”标准的通知》(济人社发[2014]130号)	济南市人力资源和社会保障 局和济南市财政局

报告期内,公司非经常性损益对经营成果影响较小。

六、期末主要资产情况

(一) 货币资金

货币资金分类列示

项 目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
库存现金	27,603.46	19,077.17	11,950.90
银行存款	8,875,362.00	1,281,480.92	324,301.50
合 计	8,902,965.46	1,300,558.09	336,252.40

截至 2015 年 7 月 31 日,无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	2015-7-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	21,270,981.33	100.00	452,257.54	2.13	20,818,723.79
组合 1	20,477,907.28	96.27	452,257.54	2.21	20,025,649.74
组合 2	793,074.05	3.73	-	-	793,074.05
组合 3	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	21,270,981.33	100.00	452,257.54	2.13	20,818,723.79

类别	2014-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,139,425.40	100.00	353,108.54	2.91	11,786,316.86
组合 1	12,066,706.08	99.40	353,108.54	2.93	11,709,597.54
组合 2	72,719.32	0.60	-	-	72,719.32
组合 3	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	12,139,425.40	100.00	353,108.54	2.91	11,786,316.86

类别	2013-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,090,427.25	100.00	355,423.54	2.94	11,735,003.71
组合 1	12,090,427.25	100.00	355,423.54	2.94	11,735,003.71
组合 2	-	-	-	-	-

组合 3	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	12,090,427.25	100.00	355,423.54	2.94	11,735,003.71

注：单项金额重大的应收账款是单笔金额为 100.00 万及 100.00 万元以上客户的应收账款。

2、按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2015-7-31		
	账面余额	坏账准备	比例%
1 年以内（含 1 年）	20,025,649.74	-	-
1 年以上	452,257.54	452,257.54	100.00
合计	20,477,907.28	452,257.54	2.21
账龄	2014-12-31		
	账面余额	坏账准备	比例%
1 年以内（含 1 年）	11,713,597.54	-	-
1 年以上	353,108.54	353,108.54	100.00
合计	12,066,706.08	353,108.54	2.93
账龄	2013-12-31		
	账面余额	坏账准备	比例%
1 年以内（含 1 年）	11,735,003.71	-	-
1 年以上	355,423.54	355,423.54	100.00
合计	12,090,427.25	355,423.54	2.94

3、计提、转回或收回坏账准备情况

2013 年度计提坏账准备金额 323,660.54 元，收回或转回坏账准备余额 85,903.00 元；2014 年度计提坏账准备金额 0.00 元，收回坏账准备金额 2,315.00 元；2015 年 1-7 月份计提坏账准备金额 102,209.00 元。截至 2015 年 6 月 25 日，公司将持有的润华检测 90.00%股份全部转让，其坏账准备余额 3,060.00 元一并转让。

4、报告期内应收账款金额前五名单位情况

(1) 2015 年 7 月 31 日

单位名称	款项性质	2015-7-31	账龄	占应收账款期末余额合	坏账准备期末
------	------	-----------	----	------------	--------

				计数的比例 (%)	余额
山东省立医院	物业服务	2,227,000.00	1 年以内	10.47	
青岛大学医学院附属医院	物业服务	2,127,967.75	1 年以内	10.00	
临沂大剧院管理有限公司	物业服务	1,956,050.00	1 年以内	9.20	
泰山医学院附属医院	物业服务	1,671,498.96	1 年以内	7.86	
济南市妇幼保健院	物业服务	1,602,780.00	1 年以内	7.53	
合计		9,585,296.71		45.06	

(2) 2014 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	2014-12-31	账龄	占应收账款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准 备期末 余额
山东省立医院	物业服务	2,240,190.42	1 年以内	19.01	
青岛大学医学院附属医院	物业服务	1,411,167.75	1 年以内	11.97	
山东省肿瘤防治研究院	物业服务	954,079.60	1 年以内	8.09	
济南市妇幼保健院	物业服务	855,707.00	1 年以内	7.26	
济南军区总医院	物业服务	805,556.00	1 年以内	6.83	
合计		6,266,700.77		53.17	

(3) 2013 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	2013-12-31	账龄	占应收账款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准 备期末 余额
山东省立医院	物业服务	1,935,944.68	1 年以内	16.50	
山东省会大剧院	物业服务	1,757,040.00	1 年以内	14.97	
济南军区总医院	物业服务	1,596,806.80	1 年以内	13.61	
泰山医学院附属医院	物业服务	776,230.20	1 年以内	6.61	
山东大学齐鲁医院	物业服务	607,623.50	1 年以内	5.18	
合计		6,673,645.18		56.87	

截至 2015 年 7 月 31 日,公司应收账款余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权的股东欠款。

5、主办券商和会计师的核查情况

(1) 检查公司主营业务收入的确认条件、方法是否符合企业会计准则, 前后期是否一致。

(2) 取得销售合同、发票、工单、应收账款收款凭证及附件、主营业务收入明细表, 核查营业收入的真实性。

(3) 对主营业务收入实施截止性测试。

(4) 结合对资产负债表日应收账款的函证程序, 检查有无未取得对方认可的大额销售。

(5) 对报告期后应收账款的回款情况进行了核查。

(6) 将本期的主营业务收入与上期的主营业务收入、各月的主营业务收入进行比较, 分析销售是否存在异常变动。

6、主办券商和会计师的核查意见

经核查, 主办券商和会计师认为:

(1) 公司根据自身实际经营情况制定了应收账款坏账准备计提政策, 经与同行业可比公司比较, 公司的应收账款坏账准备计提政策更为谨慎。

(2) 结合应收账款期后收款情况和收入确认依据, 公司收入真实, 不存在提前确认收入的情形。

(三) 预付账款

1、按账龄分类

账龄	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	266,516.00	100.00	191,700.00	39.99	287,700.00	100.00
1-2 年(含 2 年)	-	-	287,700.00	60.01	-	-
合 计	266,516.00	100.00	479,400.00	100.00	287,700.00	100.00

2013 年末, 预付账款主要是润华检测预付的检测设备采购款, 2015 年 7 月末, 预付账款主要是预付的新三板挂牌中介费用。

2、报告期内预付账款情况

报告期各期末, 公司预付款项金额较小, 占总资产比例较低。截至 2015 年

7月31日,公司预付账款余额中无持有公司5%以上(含5%)表决权的预付账款,无预付其他关联方款项。

(四) 其他应收款

1、按其他应收款种类披露

种类	2015-7-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,227,366.48	100.00	-	-	4,227,366.48
组合1	368,586.75	8.72	-	-	368,586.75
组合2	-	-	-	-	-
组合3	3,858,779.73	91.28	-	-	3,858,779.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	4,227,366.48	100.00	-	-	4,227,366.48
种类	2014-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,769,863.56	95.59	-	-	2,769,863.56
组合1	203,876.56	7.04	-	-	203,876.56
组合2	-	-	-	-	-
组合3	2,565,987.00	88.55	-	-	2,565,987.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	127,700.00	4.41	127,700.00	100.00	-
合计	2,897,563.56	100.00	127,700.00	4.41	2,769,863.56
种类	2013-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值

	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,904,262.66	95.79	-	-	2,904,262.66
组合 1	55,000.00	1.81	-	-	55,000.00
组合 2	-	-	-	-	-
组合 3	2,849,262.66	93.98	-	-	2,849,262.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	127,700.00	4.21	127,700.00	100.00	-
合计	3,031,962.66	100.00	127,700.00	4.21	2,904,262.66

注:单项金额重大的其他应收款是单笔金额为100.00万及100.00万元以上的其他应收款。

2、按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2015-7-31			
	金额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	计提比例(%)
1年以内	368,586.75	100%	0	0
合 计	368,586.75	100%	0	0
账龄	2014-12-31			
	金额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	计提比例(%)
1年以内	203,876.56	100%	0	0
合 计	203,876.56	100%	0	0
账龄	2013-12-31			
	金额(元)	比例(%)	坏账准备(元)	计提比例(%)
1年以内	55,000.00	100%	0	0
合 计	55,000.00	100%	0	0

3、计提、转回或收回坏账准备情况

2013年度、2014年度、2015年1-7月份无计提坏账准备,无收回或转回坏账准备。

2015年1-7月实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	127,700.00

其中：重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
王干	职工借款	92,700.00	职工辞职	经董事会批准	否
济南市三孔桥纺织市场	押金	35,000.00	多年无法联系	经董事会批准	否
合 计		127,700.00			

4、报告期内其他应收款金额前五名单位情况

(1) 2015 年 7 月 31 日

单位名称	款项性质	2015-7-31	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
山东省省级机关政府采购中心	投标保证金	1,608,400.00	1 年以内	38.05	
临沂大剧院管理有限公司	投标保证金	300,000.00	1 年以内	7.10	
济南高新技术创业服务中心	投标保证金	231,850.75	1 年以内	5.48	
张玉强	备用金	230,000.00	1 年以内	5.44	
陈杰	备用金	228,840.00	1 年以内	5.41	
合 计		2,599,090.75		61.48	

(2) 2014 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	2014-12-31	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
临沂大剧院管理有限公司	投标保证金	300,000.00	1 年以内	10.35	
青岛大学医学院附属医院	投标保证金	282,200.00	1 年以内	9.74	
山东省肿瘤防治研究院	投标保证金	232,600.00	1 年以内	8.03	
张芳	备用金	185,500.00	1 年以内	6.4	
泰山医学院附属医院	投标保证金	166,200.00	1 年以内	5.74	
合 计		1,166,500.00		40.26	

(3) 2013 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	2013-7-31	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	-----------	----	--------------------	----------

耿浩	备用金	150,000.00	1 年以内	5.16	
张玉强	备用金	250,000.00	1 年以内	8.61	
人力资源和社会保障局	投标保证金	67,000.00	1 年以内	2.31	
山东社会科学院	投标保证金	59,910.30	1 年以内	2.06	
聊城市第二人民医院	投标保证金	50,000.00	1 年以内	1.72	
菏泽市中医医院	投标保证金	50,000.00	1 年以内	1.72	
济南军区总医院	投标保证金	50,000.00	1 年以内	1.72	
合计		676,910.30		23.31	

截至 2015 年 7 月末，公司其他应收款余额中无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权的股东欠款。

（五）可供出售金融资产

项 目	2015-7-31			2014-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	-	-	-	-	-	-
其中：按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
按成本计量	5,000,000.00	218,099.66	4,781,900.34	5,000,000.00	-	5,000,000.00
合计	5,000,000.00	218,099.66	4,781,900.34	5,000,000.00	-	5,000,000.00

项 目	2013-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	-	-	-
其中：按公允价值计量	-	-	-
按成本计量	5,000,000.00	-	5,000,000.00
合计	5,000,000.00	-	5,000,000.00

可供出售金融资产是公司对山东鲁信典当有限责任公司的投资，进行追溯调增后按照成本模式进行计量。截至 2015 年 7 月末，山东鲁信典当有限责任公司持续亏损，可供出售金融资产计提减值 218,099.66 元。

(六) 固定资产

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
一、账面原值合计	3,492,591.20	7,202,841.89	2,812,603.69
其中：房屋建筑物	-	3,585,053.70	-
电子设备	388,934.61	589,455.61	625,187.62
大型设备	-	37,220.00	52,223.80
办公家具	213,379.17	262,241.16	192,339.16
办公车辆	423,006.00	423,006.00	435,747.00
其他资产	2,467,271.42	2,305,865.42	1,507,106.11
二、累计折旧合计	1,269,874.50	1,139,026.61	1,007,078.70
其中：房屋建筑物	-	-	-
电子设备	182,556.14	293,835.36	428,361.25
大型设备	-	35,359.00	46,608.87
办公家具	103,190.21	86,177.80	54,180.68
办公车辆	210,468.33	154,059.73	106,896.09
其他资产	773,659.82	569,594.72	371,031.81
三、减值准备合计	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-
电子设备	-	-	-
大型设备	-	-	-
办公家具	-	-	-
办公车辆	-	-	-
其他资产	-	-	-
四、账面价值合计	2,222,716.70	6,063,815.28	1,805,524.99
其中：房屋建筑物	-	3,585,053.70	-
电子设备	206,378.47	295,620.25	196,826.37
大型设备	-	1,861.00	5,614.93
办公家具	110,188.96	176,063.36	138,158.48
办公车辆	212,537.67	268,946.27	328,850.91
其他资产	1,693,611.60	1,736,270.70	1,136,074.30

报告期内，公司固定资产主要为与物业服务相关的简单的清扫设备等。2015年7月末，公司固定资产减少主要系将子公司润华检测对外转让所致。

(七) 在建工程

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
账面余额	-	929,956.37	2,231,956.37
减值准备	-	-	-
账面净额	-	929,956.37	2,231,956.37

公司在建工程主要系子公司润华检测建设的尾气检测车间，2015年7月末，公司已将润华检测对外转让，在建工程余额为零。

(八) 无形资产

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
一、账面原值合计	63,200.00	75,200.00	75,200.00
软件	63,200.00	75,200.00	75,200.00
二、累计摊销合计	19,252.56	22,566.15	13,246.43
软件	19,252.56	22,566.15	13,246.43
三、减值准备合计	-	-	-
软件	-	-	-
四、账面价值合计	43,947.44	52,633.85	61,953.57
软件	43,947.44	52,633.85	61,953.57

报告期内公司无形资产主要为购置的财务办公软件。

(九) 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产明细如下：

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	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	递延所得税资产
资产减值准备	670,357.20	167,589.30	477,748.52	119,437.13	480,063.52	120,015.88
合计	670,357.20	167,589.30	477,748.52	119,437.13	480,063.52	120,015.88

未确认递延所得税资产明细

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
可抵扣亏损	-939,298.87	-5,145,903.22	-2,566,723.63
合计	-939,298.87	-5,145,903.22	-2,566,723.63

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
2017 年	-	-22,142.54	-22,142.54
2018 年	-	-2,544,581.09	-2,544,581.09
2019 年	-329,283.74	-2,579,179.59	-
2020 年	-610,015.13	-	-
合计	-939,298.87	-5,145,903.22	-2,566,723.63

2015年7月末未确认递延所得税资产的可抵扣亏损减少4,816,619.48元,主要系转让子公司润华检测所致。

七、期末主要负债情况

(一) 应付账款

1、应付账款情况

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
采购物业用品款	-	674,666.10	1,536,435.60
合计	-	674,666.10	1,536,435.60

2015年7月末,公司将采购款结清,应付账款余额为零。

2、报告期内应付账款金额前五名单位情况

(1) 2014年12月31日

项 目	金额	占应付账款余额的比例(%)
山东润华药业有限公司	500,000.00	74.11
济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	77,837.60	11.54
济南市中正德通达五金商行	49,980.00	7.41
济南市正航酒店用品经销部	38,857.70	5.46
济南诺洁清洁用品有限公司	9,990.80	1.48
合 计	674,666.10	100.00

(2) 2013年12月31日

项 目	金额	占应付账款余额的比例(%)
山东博诚建筑安装工程有限公司	850,000.00	55.32
山东润华药业有限公司	500,000.00	32.54
济南市天桥区恒顺塑料制品经销处	68,817.50	4.48
济南市正航酒店用品经销部	44,082.30	2.87
济南市中正德通达五金商行	34,254.30	2.23
合 计	1,497,154.10	97.44

报告期内公司无欠持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项。公司采购的材料主要为日常业务中的消耗品,采用直接支付的方式,没有特殊情况无应付账款项目。如存在应付账款,数额均较少,且占总采购额的比例极低。2015年7月公司将采购结清,致使应付账款月为零。

(二) 预收款项

1、预收账款情况

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
物业服务费	281,857.03	56,254.73	77,448.90
合计	281,857.03	56,254.73	77,448.90

2、报告期内预收款项金额前五名单位情况

(1) 2015 年 7 月 31 日

项目	金额(元)	账龄	占预收款项余额的比例(%)
山东省济南市槐荫国家税务局	128,199.57	1 年以内	51.48
济南高新创业服务中心	70,644.93	1 年以内	28.37
中信银行股份有限公司济南分行	19,466.67	1 年以内	7.82
济宁润泰汽车销售服务有限公司	18,199.18	1-2 年	7.31
中国移动通信集团山东有限公司 济南分公司	7,500.00	1 年以内	3.01
合 计	244,010.35		97.98

(2) 2014 年 12 月 31 日

项目	金额(元)	账龄	占预收款项余额的比例(%)
济宁润泰汽车销售服务有限公司	18,199.18	1 年以内	32.35
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	13,798.54	1 年以内	24.52
山东同圆置业有限公司	12,656.00	1 年以内	22.50
济南市花卉市场	4,818.00	1-2 年	8.56
山东良友富临酒店管理有限公司	979.00	1 年以内	1.74
合 计	50,450.72		89.68

(3) 2013 年 12 月 31 日

项目	金额(元)	账龄	占预收款项余额的比例(%)
菏泽润华投资有限公司	72,630.00	1 年以内	93.78
济南市花卉市场	4,818.00	1 年以内	6.22
山东省立医院	0.70	1 年以内	0.00
山东润华晨汽车销售服务有限公司	0.20	1 年以内	0.00
合 计	77,448.90		100.00

报告期内无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

(三) 应付职工薪酬

报告期内应付职工薪酬余额如下表所示:

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
短期薪酬	8,671,363.01	7,162,211.84	6,136,688.26
离职后福利-设定提存计划	4,979.92	-	-
合计	8,676,342.93	7,162,211.84	6,136,688.26

公司应付职工短期薪酬主要为应付给职工的工资、奖金、职工福利费、社会保险费和医疗保险费等,设定提存计划包含的项目有基本养老保险费和失业保险费。

(四) 应交税费

项 目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
增值税	-820.00	3,825.70	-
企业所得税	519,228.08	401,575.44	332,059.10
个人所得税	18,641.75	11,548.64	8,915.98
营业税	1,146,680.46	1,302,452.61	925,039.40
城市维护建设税	80,283.27	91,552.83	65,030.66
教育费附加	34,407.12	39,236.96	27,853.15
地方教育税附加	22,938.06	26,157.97	18,568.77
地方水利建设基金	11,469.04	13,078.96	9,284.36
合计	1,832,827.78	1,889,429.11	1,386,751.42

2014 年末,公司应交税费增加主要系销售收入增长带来的企业所得税和营业税的增加所致。

(五) 其他应付款

1、其他应付款情况

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
押金	230,377.10	53,377.10	53,377.10
其他	487,049.86	217,152.83	92,842.88
内部往来	-	12,102,522.74	7,215,941.07
合计	717,426.96	12,373,052.67	7,362,161.05

2013 年末、2014 年末,公司其他应付款余额主要系与关联方的内部往来余额。截至 2015 年 7 月末,公司与关联方的资金往来已经全部结清。

2、报告期内其他应付款金额前五名单位情况

(1) 2015 年 7 月 31 日

项 目	金额（元）	账龄	占其他应付款余额的比例（%）
华泰保险	128,590.24	1 年以内	17.92
济南市住房维修资金管理中心	113,543.70	1 年以内	15.83
梁思路	60,000.00	1 年以内	8.36
北京蝴蝶行有限公司	45,000.00	1 年以内	6.27
济南高新创业服务中心	43,540.07	1 年以内	6.07
合 计	390,674.01		54.45

(2) 2014 年 12 月 31 日

项 目	金额（元）	账龄	占其他应付款余额的比例（%）
山东润华汽车维修投资有限公司	7,947,941.96	1 年以内	64.24
润华集团股份有限公司	4,152,899.66	1-2 年	33.56
崔永生	48,925.31	1-2 年	0.40
济南西站	40,000.00	1 年以内	0.32
济南市政府采购中心	20,000.00	1-2 年	0.16
合 计	12,209,766.93		98.68

(3) 2013 年 12 月 31 日

项 目	金额（元）	账龄	占其他应付款余额的比例（%）
润华集团股份有限公司	4,728,899.66	1 年以内	64.23
山东润华汽车维修投资有限公司	2,485,360.29	1 年以内	33.76
崔永生	48,925.31	1 年以内	0.66
济南市政府采购中心	20,000.00	1 年以内	0.27
王立华	4,000.00	1-2 年	0.05
合 计	7,287,185.26		98.98

截至 2015 年 7 月末无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

八、期末所有者权益情况

(一) 股本

投资者名称	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
润华集团股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

投资者名称	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-7-31
润华集团股份有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
栾涛		8,500,000.00		8,500,000.00
梁跃凤		500,000.00		500,000.00
济南安澜企业管理咨询合伙企业(有限合伙)		3,000,000.00		3,000,000.00
合计	5,000,000.00	12,000,000.00	5,000,000.00	12,000,000.00

(二) 资本公积

项 目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
资本溢价	9,800,000.00	-	-
合 计	9,800,000.00	-	-

(三) 盈余公积

项 目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
法定盈余公积	785,354.82	547,077.97	452,841.78
合 计	785,354.82	547,077.97	452,841.78

(四) 未分配利润

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
调整前上年未分配利润	1,073,042.72	2,579,106.98	3,571,442.09
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-	-
调整后年初未分配利润	1,073,042.72	2,579,106.98	3,571,442.09
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,300,294.87	-1,411,828.07	-844,299.91
所有者投入和减少资本的其他	5,202,855.25		-3,445.24
减: 提取法定盈余公积	238,276.85	94,236.19	144,589.96
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	7,337,915.99	1,073,042.72	2,579,106.98

九、关联方和关联交易

(一) 关联方和关联关系

1、公司控股股东、实际控制人及其控制的企业

(1) 公司控股股东、实际控制人

关联方名称	与公司关系
栾涛	控股股东、实际控制人，持股 70.83%

(2) 公司控股股东、实际控制人控制的其他企业

关联方名称	与本公司关系
润华集团	实际控制人控制的其他企业
山东润寰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济南天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润泓汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东永驰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润艺汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
润华集团山东汽车修理有限公司	实际控制人控制的其他企业
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华天众汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华天旭汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润天凯利商贸有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润捷汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润通汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东福特福汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华二手车交易中心有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东全有二手车机动经纪有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
润华汽车控股有限公司	实际控制人控制的其他企业

山东润华保险代理有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华天信汽车销售有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华进口名车广场有限责任公司	实际控制人控制的其他企业
山东日产金龙汽车有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华机动车检测服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华汽车出租服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
润华集团山东汽车租赁有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华汽车维修投资有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华药业有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东天泰汽车服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济阳润和汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
郓城润通汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽润华投资有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽润通汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽润艺汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
菏泽润艺天成汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润华汽车销售服务有限公司汽车俱乐部	实际控制人控制的其他企业
山东天汇汽车咨询服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁丰华汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润通汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润泰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润诚汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润豪汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁润华汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东美好家园装饰建材有限公司	实际控制人控制的其他企业

青岛天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润众汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润冠汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润威汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润亚汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润达汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
青岛润华汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
潍坊润华汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
潍坊润达汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
潍坊润兰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济南润华广告传播有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润龙汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东天泽汽车投资有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华济北汽维修服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
淄博凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
淄博天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
枣庄信通汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
枣庄凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
滨州天莱汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
滨州市润华凯迪汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
临沂润艺汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
夏津润华汽车服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
泰安天旭汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
建元衡钧鼎铭投资管理中心	实际控制人控制的其他企业
山东润金汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东凯迪网络信息技术有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润安汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华晨汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
山东润华机动车评估有限公司	实际控制人控制的其他企业
济宁驾怡汽车服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
潍坊捷怡汽车养护服务有限公司	实际控制人控制的其他企业

青岛驾捷怡汽车服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
济南润华医药科技有限公司	实际控制人控制的其他企业

2、持股 5%以上的股东

关联方名称	与本公司关系
济南安澜	持有润华物业 25%股份

3、公司子公司

截至 2015 年 7 月 31 日，发行人有 2 家控股子公司 1 家参股公司，基本情况如下：

子公司名称	持股比例
济南润物园林工程有限公司	100.00%
济南润物建筑安装工程有限公司	100.00%
山东鲁信典当有限责任公司	10%

4、公司的关联自然人

(1) 公司的董事、监事及高级管理人员

公司现任第一届董事会有 5 名董事，第一届监事会有 3 名监事，非董事高级管理人员 3 名。上述人员的基本情况请参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况”相关内容。

(2) 上述关联自然人关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员，包括其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母。

5、其他关联方

关联方名称	与本公司关系
润华检测	报告期内曾为公司控股子公司，于 2015 年 6 月对外转让全部股权
山东地平置业有限公司	董事长杨立群担任总经理的企业

6、主办券商、律师和会计师的核查情况

查阅了《公司法》及《企业会计准则》关于关联方认定的相关规定、公司工商登记资料、公司的《审计报告》、全国企业信用信息公示系统、股东的信用报

告,获取了公司股东、董事、监事及高级管理人员填写的《山东润华物业管理股份有限公司股东、董事、监事、高级管理人员调查表》,获取了法人股东对外投资情况,核查了公司关联方的认定和披露情况。

7、主办券商、律师和会计师的核查意见

经核查,主办券商、律师和会计师认为,公司对关联方的认定和披露符合《公司法》及《企业会计准则》的相关规定,关联方的认定准确,披露全面,不存在为规避披露关联交易将关联方非关联化的情形。

(二) 关联交易情况

1、经常性关联交易

(1) 向关联方提供劳务

报告期内,公司向关联方提供物业服务及园林服务。详细情况如下:

关联方	交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
山东润寰汽车销售服务有限公司	物业服务	180,281.86	393,331.06	375,230.23
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	物业服务	195,375.98	341,550.83	400,979.08
济南天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	168,186.77	300,695.73	195,163.85
山东润泓汽车销售服务有限公司	物业服务	152,691.88	279,018.92	253,987.38
山东永驰汽车销售服务有限公司	物业服务	154,098.65	333,669.72	275,471.15
山东润艺汽车销售服务有限公司	物业服务	214,642.72	403,365.98	403,251.95
润华集团山东汽车修理有限公司	物业服务	29,807.00	77,279.37	27,505.11
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	物业服务	269,992.53	561,920.53	886,902.09
山东润华天众汽车销售服务有限公司	物业服务	371,187.25	738,974.92	722,127.83
山东润华天旭汽车销售服务有限公司	物业服务	102,293.46	202,404.03	201,762.33
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	物业服务	196,594.97	281,044.91	318,771.93
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	物业服务	188,287.32	428,157.85	420,560.47
山东润天凯利商贸有限公司	物业服务	86,217.81	308,343.38	314,937.92

山东润捷汽车销售服务有限公司	物业服务	236,016.80	468,915.83	491,784.62
山东润通汽车销售服务有限公司	物业服务	249,401.87	513,220.42	483,504.30
山东福特福汽车销售服务有限公司	物业服务	221,494.88	449,411.25	265,105.09
山东润华二手车交易中心有限公司	物业服务	42,462.82	241,013.28	133,683.84
山东全有二手车机动经纪有限公司	物业服务	36,895.82	116,317.52	136,068.94
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	物业服务	196,386.08	254,333.47	290,189.96
润华汽车控股有限公司	物业服务	69,032.80	19,675.18	
山东润华保险代理有限公司	物业服务	38,256.00	62,115.24	58,660.37
山东润华天信汽车销售有限公司	物业服务	414,459.56	656,920.37	703,773.63
山东润华进口名车广场有限责任公司	物业服务	5,900.01		
山东日产金龙汽车有限公司	物业服务	82,353.17	55,661.00	53,063.96
润华集团股份有限公司	物业服务	744,095.94	1,586,625.21	1,796,472.85
山东润华机动车检测服务有限公司	物业服务	77,533.90	149,340.97	80,379.36
山东润华汽车出租服务有限公司	物业服务	16,678.95	2,024.64	6,321.76
润华集团山东汽车租赁有限公司	物业服务	700.00	2,590.00	1,400.00
山东润华汽车维修投资有限公司	物业服务	129,004.06	57,023.28	32,622.74
山东润华药业有限公司	物业服务	80,188.41	42,855.17	24,841.67
山东地平置业有限公司	物业服务	318,368.06	508,360.80	100,248.07
山东天泰汽车服务有限公司	物业服务	5,332.88		
菏泽润华投资有限公司	物业服务			105,928.30
菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	物业服务	209,600.00	397,932.30	33,583.00
菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	物业服务	131,250.00	237,176.00	197,000.00
菏泽润通汽车销售服务有限公司	物业服务	131,250.00	255,104.00	197,076.00
菏泽润艺汽车销售服务有限公司	物业服务	131,250.00	237,176.00	195,953.00
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	物业服务	61,712.00		
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	83,581.00		
济宁润华汽车销售服务有限公司 汽车俱乐部	物业服务	63,589.66	112,396.32	55,809.09

山东天汇汽车咨询服务有限公司	物业服务	7,389.25	1,364.28	3,309.28
济宁丰华汽车销售服务有限公司	物业服务	119,909.16	233,307.00	219,779.04
济宁润通汽车销售服务有限公司	物业服务	167,780.25	332,974.36	338,418.53
济宁润泰汽车销售服务有限公司	物业服务		72,796.72	128,196.07
济宁润诚汽车销售服务有限公司	物业服务	184,819.58	358,903.92	375,638.88
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	物业服务	129,316.25	363,654.72	10,000.00
济宁润豪汽车销售服务有限公司	物业服务	155,602.23	312,059.60	312,470.97
济宁润华汽车销售服务有限公司	物业服务	138,009.28	171,928.66	145,784.82
济宁天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	117,893.18	186,409.44	
山东美好家园装饰建材有限公司	物业服务		114,354.97	
青岛天莱汽车销售服务有限公司	物业服务	126,828.66	280,845.30	78,043.19
青岛润众汽车销售服务有限公司	物业服务	153,681.92	289,853.19	314,931.98
青岛润冠汽车销售服务有限公司	物业服务	150,045.00	315,650.90	278,242.02
青岛润威汽车销售服务有限公司	物业服务	150,045.00	595,758.41	257,385.76
青岛润亚汽车销售服务有限公司	物业服务	126,828.66	135,100.27	220,109.00
青岛润达汽车销售服务有限公司	物业服务			99,480.80
济南润华文化传播有限公司	物业服务			1,615.00
山东润龙汽车销售服务有限公司	物业服务			61,888.57
山东天泽汽车投资有限公司	物业服务			7,411.00
山东润华济北汽车维修服务有限公司	物业服务			27,200.00
菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	园林服务		11,563.11	
菏泽润华投资有限公司	园林服务		17,033.98	
济南润华丰田汽车销售服务有限公司	园林服务	6,235.93	7,278.64	
济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	园林服务	29,304.85	13,940.78	
济南天莱汽车销售服务有限公司	园林服务		5,882.52	
润华集团股份有限公司	园林服务	23,866.02	11,104.86	
润华汽车控股有限公司	园林服务	9,766.99	6,046.60	
山东地平置业有限公司	园林服务		13,397.09	
山东福特福汽车销售服务有限公司	园林服务	5,019.42	6,091.26	

司				
山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	园林服务	10,307.77	9,209.70	
山东日产金龙汽车销售服务有限公司	园林服务	2,086.41	674.76	
山东润泓汽车销售服务有限公司	园林服务	1,216.50	491.26	
山东润华天信汽车销售服务有限公司	园林服务	3,358.25	5,146.60	
山东润华天众汽车销售服务有限公司	园林服务	3,547.57	6,327.19	
山东润寰汽车销售服务有限公司	园林服务	3,767.96	2,902.91	
山东润捷汽车销售服务有限公司	园林服务	18,045.63	13,948.54	
山东润天凯利商贸有限公司	园林服务		3,891.26	
山东润通汽车销售服务有限公司	园林服务	5,791.27	8,216.50	
山东润通盛和汽车销售服务有限公司	园林服务	5,456.31	7,444.66	
山东润艺天成汽车销售服务有限公司	园林服务	4,504.86	7,887.38	
山东永驰汽车销售服务有限公司	园林服务	4,705.82	5,530.10	
山东润艺汽车销售服务有限公司	园林服务	2,354.37		
济南天莱汽车销售服务有限公司	园林服务	5,101.94		
济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	园林服务	22,330.10		
菏泽天莱汽车销售服务有限公司	园林服务	9,708.74		
合 计		8,488,990.38	15,360,565.85	13,120,026.78

报告期内，公司向关联方提供的物业服务的定价是以市场整体价格水平为定价基础，根据项目所需的人力、物力、公共区域的面积、服务项目、服务区域、人流量等多方面的实际情况进行定价。

由于交易对方对公司服务较为熟悉和信赖，且公司提供较多的如设备保养和维护等增值服务项目。另外，汽车 4S 店客流量相对较大，定期举办车展等大型活动，服务内容较繁杂；公司服务的 4S 店多以园区为单位，分布较为密集，物业服务具有人力协同效应，相比其他物业项目人力的利用率较高。以上多个方面原因导致虽然公司对关联方物业服务的毛利水平相对较高，但价格均是按照服务的项目和内容进行定价，未超出合理的价格范围，关联交易定价公允，不存在侵

占公司利益的情形。

2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月公司分别向关联方提供物业服务和园林服务的收入金额合计分别为 13,120,026.78 元、15,360,565.85 元和 8,488,990.38 元，占公司营业收入的比例分别为 13.92%、12.68%和 10.17%，占比较低且呈逐年下降趋势。公司向关联方提供服务对公司的经营不构成重要影响。

(2) 关联租赁

关联方	交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
润华集团	作为承租方租赁房屋	65,145.67	14,061.68	80,507.60

报告期内，公司向润华集团租赁房屋作为办公地点，租赁价格参考了相同地区的房屋租赁行情，与润华集团向其他方租赁房屋价格一致，价格公允。关联租赁的金额占公司营业成本的比例很低，对公司的经营不构成重要影响。

2、偶发性关联交易

(1) 股权转让

2013 年 5 月 8 日，因润华集团因整体发展需要，公司与润华集团签订股权受让协议，以 185.40 万元受让润华集团所持有的润华检测 90%股权。

上述股权转让系根据当时润华集团整体发展需要所致，转让单价为 1 元/注册资本。

(2) 与关联方资金往来

①报告期内，润华物业、润华检测与关联方存在资金拆借情况，具体如下：

单位：万元

润华物业与关联方其他应付款变化情况							
	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31
	余额	发生额	余额	发生额	余额	发生额	余额
润华集团	0.00	-415.46	415.46	-57.60	473.06	518.65	-45.59

润华检测与关联方其他应付款变化情况							
	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31
	余额	发生额	余额	发生额	余额	发生额	余额
山东润华汽车维修投资有限公司	-	-	794.80	546.26	248.54	336.58	-88.04

报告期内，公司存在占用关联方资金的情况，主要是在公司业务发展初期，关联方对公司的业务拓展和投资给予资金支持，随着公司业务发展，公司自身经营产生的盈利和现金流已经可以支持公司自身的发展，截至 2015 年 7 月末，公司已经将占用关联方的资金全部还清。

②报告期内，为了更好的进行业务开拓，公司向部分高管提供业务备用金，每年年底前根据业务开展实际情况进行清算。截至 2015 年 7 月末，公司副总经理陈杰借用备用金余额 22.88 万元。

公司主要股东及公司董事、监事、高级管理人员均出具了避免占用资金承诺函，具体内容如下：

济南安澜承诺：

“在本企业作为山东润华物业管理股份有限公司（以下简称“润华物业”）股东期间，本公司及关联方将不发生占用润华物业资金行为，包括但不限于如下行为：

1、本公司及关联方不要求且不会促使润华物业为其代垫费用，也不互相代为承担成本和其他支出。

2、本公司及关联方不会要求且不会促使润华物业通过下列方式将资金直接或间接地提供给本公司及关联方使用：

- （1） 有偿或无偿地拆借股份公司的资金给本公司及关联方使用；
- （2） 通过银行或非银行金融机构向本公司及关联方提供委托贷款；
- （3） 委托本公司及关联方进行投资活动；
- （4） 为本公司及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （5） 代本公司及关联方偿还债务。

自本函出具之日起，本声明、承诺与保证将持续有效且不可撤销，直至本公司不再为润华物业的关联方为止。若本公司违反上述承诺，则本公司赔偿由此给润华物业造成的损失并承担相应的法律责任。”

实际控制人栾涛承诺：

“在本人作为山东润华物业管理股份有限公司（以下简称“润华物业”）的实际控制人及持有润华物业 5%以上（含 5%）股份的股东期间，本人及关联方将不发生占用润华物业资金行为，包括但不限于如下行为：

1、本人及关联方不要求且不会促使润华物业为其代垫费用，也不互相代为承担成本和其他支出。

2、本人及关联方不会要求且不会促使润华物业通过下列方式将资金直接或间接地提供给本人及关联方使用：

- （1） 有偿或无偿地拆借股份公司的资金给本人及关联方使用；
- （2） 通过银行或非银行金融机构向本人及关联方提供委托贷款；
- （3） 委托本人及关联方进行投资活动；
- （4） 为本人及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （5） 代本人及关联方偿还债务。

自本函出具之日起，本声明、承诺与保证将持续有效且不可撤销，直至本人不再为润华物业的关联方为止。若本人违反上述承诺，则本人赔偿由此给润华物业造成的损失并承担相应的法律责任。”

公司董事、监事及高级管理人员承诺：

“在本人作为山东润华物业管理股份有限公司（以下简称“润华物业”）的董事/监事/高级管理人员期间，本人及关联方将不发生占用润华物业资金行为，包括但不限于如下行为：

1、本人及关联方不要求且不会促使润华物业为其代垫费用，也不互相代为承担成本和其他支出。

2、本人及关联方不会要求且不会促使润华物业通过下列方式将资金直接或间接地提供给本人及关联方使用：

- （1） 有偿或无偿地拆借股份公司的资金给本人及关联方使用；

- (2) 通过银行或非银行金融机构向本人及关联方提供委托贷款;
- (3) 委托本人及关联方进行投资活动;
- (4) 为本人及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票;
- (5) 代本人及关联方偿还债务。

自本函出具之日起,本声明、承诺与保证将持续有效且不可撤销,直至本人不再为润华物业的关联方为止。若本人违反上述承诺,则本人赔偿由此给润华物业造成的损失并承担相应的法律责任。”

3、与关联方应收应付款项余额情况

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	山东润寰汽车销售服务有限公司	23,355.09	-	-
应收账款	济南润华丰田汽车销售服务有限公司	25,126.94	-	-
应收账款	山东润泓汽车销售服务有限公司	22,023.81	-	-
应收账款	山东永驰汽车销售服务有限公司	21,176.52	-	-
应收账款	山东润艺汽车销售服务有限公司	-	19,652.45	-
应收账款	润华集团山东汽车修理有限公司	3,450.00	-	-
应收账款	济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	35,578.89	-	-
应收账款	山东润华天众汽车销售服务有限公司	27,522.63	0.09	-
应收账款	山东润华天旭汽车销售服务有限公司	13,756.21	-	-
应收账款	山东润通盛和汽车销售服务有限公司	51,598.56	-	-
应收账款	山东润艺天成汽车销售服务有限公司	31,126.76	-	-
应收账款	山东润天凯利商贸有限公司	11,331.60	-	-
应收账款	山东润捷汽车销售服务有限公司	31,425.63	-	-
应收账款	山东福特福汽车销售服务有限公司	29,072.44	-	-
应收账款	山东凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	17,572.20	-	-
应收账款	润华汽车控股有限公司	8,330.63	-	-
应收账款	山东润华保险代理有限公司	4,800.00	-	-
应收账款	山东润华天信汽车销售有限公司	4,550.00	-	-

应收账款	润华集团股份有限公司		3,820.00	-
应收账款	山东润华汽车维修投资有限公司	44,112.00	-	-
应收账款	山东润华药业有限公司	3,971.00	3,137.68	-
应收账款	山东地平置业有限公司	56,580.00	6,431.42	-
应收账款	菏泽乾宝汽车销售服务有限公司	31,300.00	-	-
应收账款	菏泽润华丰田汽车销售服务有限公司	18,750.00	-	-
应收账款	菏泽润通汽车销售服务有限公司	18,750.00	-	-
应收账款	菏泽润艺汽车销售服务有限公司	18,750.00	-	-
应收账款	菏泽凯迪坤驰汽车销售服务有限公司	8,816.00	-	-
应收账款	菏泽天莱汽车销售服务有限公司	10,083.00	-	-
应收账款	济宁润华汽车销售服务有限公司汽车俱乐部	9,084.24	28,099.08	-
应收账款	山东天汇汽车咨询服务有限公司	823.89	-	-
应收账款	济宁丰华汽车销售服务有限公司	17,129.88	-	-
应收账款	济宁润通汽车销售服务有限公司	23,968.61	-	-
应收账款	济宁润诚汽车销售服务有限公司	26,402.80	-	-
应收账款	济宁天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	18,473.75	-	-
应收账款	济宁润豪汽车销售服务有限公司	22,228.89	-	-
应收账款	济宁润华汽车销售服务有限公司	19,715.60	-	-
应收账款	济宁天莱汽车销售服务有限公司	16,841.88	-	-
应收账款	青岛润冠汽车销售服务有限公司	21,435.00	-	-
应收账款	青岛润威汽车销售服务有限公司	21,705.00	-	-
应收账款	菏泽润华投资有限公司	9,824.10	9,824.10	-
应收账款	山东润通盛和汽车销售服务有限公司	2,007.00	-	-
应收账款	山东润捷汽车销售服务有限公司	5,619.00	-	-
应收账款	济南天泓雷克萨斯汽车销售服务有限公司	1,180.00	-	-
应收账款	济南天莱汽车销售服务有限公司	1,970.00	-	-
应收账款	菏泽润华投资有限公司	1,754.50	1,754.50	-
其他应收款	陈杰	228,840.00	-	-
合计		1,021,914.05	76,719.32	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
预收账款	济南润华丰田汽车销售服务有限公司	-	13,798.54	-

预收账款	济宁润泰汽车销售服务有限公司	18,199.18	18,199.18	-
预收账款	山东润华天众汽车销售服务有限公司	5,022.74	-	-
其他应付款	山东润华汽车维修投资有限公司	-	7,947,941.96	2,485,360.29
其他应付款	润华集团股份有限公司	-	4,154,580.78	4,730,580.78
应付账款			500,000.00	500,000.00

4、关联交易的必要性及公允性

(1) 关联交易的定价原则

报告期内，公司对关联交易的定价是以市场整体价格水平为定价基础，根据项目所需的人力、物力、公共区域的面积、服务项目、服务区域、人流量等多方面的实际情况进行定价。目前公司与关联方的交易多为为润华集团旗下各汽车4S店的物业服务。由于交易对方对公司服务较为熟悉和信赖，公司提供较多增值服务项目；汽车4S店客流量相对较大，定期举办车展等大型活动，服务内容较繁杂；公司服务的4S店多以园区为单位，分布较为密集，物业的服务具有人力协同效应，相比其他物业项目人力的利用率较高。虽业务收入所占比重较低，但因以上多个方面原因，公司对关联交易定价相对较高，毛利水平相对其他物业服务项目相对较高，价格的设定在合理范围内。

(2) 关联交易的必要性、公允性及持续性

公司向关联方的销售均是公允的交易，都是在各方日常经营需要的基础上发生的，未来将由各方的日常经营情况决定是否将持续，公司将一贯执行对关联方的公允定价。随着业务规模的扩大，和业务的灵活性，公司制定业务备用金规范规章，并严格执行，严格规范备用金的发放。

(3) 关联交易对公司财务的影响

公司上述关联交易同类业务的比例较小，且定价公允，对公司报告期及未来财务状况、经营成果不会产生不利影响。

(4) 关联交易对公司持续经营能力的影响

报告期内，公司对关联方不存在重大依赖，对公司业务完整性及持续经营能力无重大影响，不需做重大风险提示。

5、关联交易的合规性

报告期内，公司与关联方发生的关联交易经公司第一届董事会第1次会议及2015年第1次临时股东大会《关于确认山东润华物业管理股份有限公司在报告期内关联交易的议案》进行确认，关联交易合规。

6、关联交易决策权限和决策程序

公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》中均对关联交易的决策权限及决策程序进行了规定，具体规定如下：

“公司与关联人发生的日常关联交易金额在人民币一百万元以上，或占公司最近经审计净资产值的百分之五以上的关联交易协议(公司获赠现金资产和提供担保除外)，可以聘请具有证券、期货相关业务资格的中介机构对交易标的进行评估或审计，经董事会批准后，应当由董事会向股东大会提交议案，经股东大会批准后生效。

除上述规定之外的其他关联交易，经董事会批准后生效。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。公司为持股少于百分之五的股东提供担保的，参照前款规定执行。在出现前两款规定的情况时，关联方应当回避表决。

公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款用于非正常经营活动。

公司与关联人进行与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：

(一)对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的交易金额分别提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

(二)已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协

议,如果执行过程中主要条款未发生重大变化的,公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情况,并说明是否符合协议的规定;如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的,公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议,根据协议涉及的交易金额分别按照规定提交董事会或者股东大会审议;协议没有具体交易金额的,应当提交股东大会审议。

(三)对于每年发生的数量众多的日常关联交易,因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第(一)项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的,公司可以在披露上一年度报告之前,对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计,提交股东大会审议并披露;对于预计范围内的日常关联交易,公司应当在年度报告和中期报告中予以分类,列表披露执行情况。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的,公司应当根据超出金额分别按照规定重新提交董事会或者股东大会审议并披露。

日常关联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款方式等主要条款。

协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的,公司在按照前条规定履行披露义务时,应当同时披露实际交易价格、市场价格及其确定方法、两种价格存在差异的原因。

公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的,应当每三年根据本制度的规定重新履行审议程序及披露义务。

公司因公开招标、公开拍卖等行为导致公司与关联人的关联交易时,公司可以豁免按照本制度规定履行相关义务。

对于不需要提交股东大会审议而需提交董事会审议的议案,由董事会依据相关法规规定进行审查。对被认为是关联交易的议案,董事会应在会议通知及公告中予以注明。

公司董事会审议关联交易事项时,关联董事应当回避表决,也不得代理其他董事行使表决权。关联董事的回避和表决程序为:

(一) 关联董事应主动提出回避申请,否则其他董事有权要求其回避;

(二) 当出现是否为关联董事的争议时,由董事会全体董事过半数通过决议决定该董事是否属关联董事,并决定其是否回避;不服该决议的董事可以向有关部门申诉,申诉期间不影响该表决的执行;

(三) 关联董事不得参与审议有关关联交易事项的表决;

(四) 董事会审议关联交易事项,会议由过半数的非关联董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的,公司应当将交易提交股东大会审议。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事:

(一) 为交易对方;

(二) 为交易对方的直接或者间接控制人;

(三) 在交易对方任职,或者能直接或间接控制该交易对方的法人单位、该交易对方直接或间接控制的法人单位任职;

(四) 为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员(具体范围参见本制度第五条第(四)项的规定);

(五) 为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员(具体范围参见本决策制度第五条第(四)项的规定);

(六) 中国证监会、全国股份转让系统公司或者公司基于其他理由认定的,其独立商业判断可能受到影响的董事。

董事会应依据本制度的规定,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,在作此项判断时,股东的持股数额应以股权登记日的记载为准。

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,则董事会应通知关联股东。

公司股东大会审议关联交易事项时,关联股东应当回避表决。关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东:

(一) 为交易对方;

- (二) 为交易对方的直接或者间接控制人;
- (三) 被交易对方直接或者间接控制;
- (四) 与交易对方受同一法人或者自然人直接或间接控制;
- (五) 在交易对方任职,或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的(适用于股东为自然人的);
- (六) 因与交易对方或者其关联方存在尚未履行完毕的股权受让协议或者其他协议而使其表决权受到限制和影响的股东;
- (七) 中国证监会、全国股份转让系统公司认定的可能造成公司利益对其倾斜的法人或自然人。

关联股东的回避和表决程序为:

- (一) 关联股东应主动提出回避申请,否则其他股东有权向股东大会提出关联股东回避申请;
- (二) 当出现是否为关联股东的争议时,由股东大会过半数通过决议决定该股东是否属关联股东,并决定其是否回避,该决议为最终决定;
- (三) 股东大会对有关关联交易事项表决时,在扣除关联股东所代表的有表决权的股份后,由出席股东大会的非关联股东按照《公司章程》和股东大会议事规则的规定表决。

公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议,应当采取必要的回避措施:

- (一) 任何个人只能代表一方签署协议;
- (二) 关联方不得以任何方式干预公司的决定。”

7、主办券商和会计师的核查情况

(1) 关联交易类型

取得公司经常性关联交易情况及偶发性关联交易情况,查阅审计报告、公司与关联方之间的销售和采购合同、备用金支取凭证,对公司管理层进行访谈。

(2) 关联交易的必要性及公允性

核查公司《关联交易决策制度》、核查公司关于关联交易的董事会、股东大会决议,核查关联交易合同,通过网络查询、查验合同定价依据等方式对各类关联交易的定价进行比对,对公司相关负责人进行访谈。

针对关联交易的必要性和公允性,主办券商和会计师运用了以下方法和程序:

①取得关联交易相关合同、发票等原始凭证。经核查关联交易合同及发票等原始凭证,证实了关联交易的真实性。

②将公司与关联方的交易价格与公司对非关联方的交易价格或市场价格进行比对。

③与公司高管就相关交易定价情况进行了访谈。

(3) 关联交易决策权限和决策程序

查阅关联销售合同、备用金支取凭证、有限公司阶段历次股东会决议文件等资料,核查了报告期内关联交易内部决策程序的相关情况。

有限公司阶段,公司治理机制不够健全,公司经营者规范意识不强,未专门制定规范关联交易的相关规范和制度,公司报告期内关联交易未履行内部决策程序;股份公司阶段,公司治理机制逐步得以健全,制定了《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》,对关联交易情形进行规范。

8、主办券商和会计师的核查意见

(1) 关联交易类型

经核查,主办券商和会计师认为,公司按照关联交易的性质和频率将关联交易划分为经常性关联交易和偶发性关联交易,对经常性及偶发性关联交易的区分合理,公司披露的关联交易真实、准确、完整。

(2) 关联交易的必要性及公允性

经核查,主办券商和会计师认为,公司的关联交易真实、必要,定价合理,

业务发展所需备用金设定合理。

(3) 关联交易决策权限和决策程序

经核查,主办券商和律师认为,公司报告期内关联交易未履行内部决策程序,股份公司成立后,公司制定了相关制度对关联交易进行规范,公司应在日后的经营过程中严格执行有关关联交易决策程序,防范损害公司利益的情形发生。

(三) 减少和规范关联交易的具体安排

1、减少和规范公司关联交易的承诺

为减少和规范公司关联交易,公司主要股东栾涛、济南安澜及公司董事、监事、高级管理人员作出如下承诺:

主要股东栾涛承诺:

“本人作为持有山东润华物业管理股份有限公司(以下简称“润华物业”)5%以上股份的股东,就规范关联交易做出如下承诺:

1、本人将尽可能的避免和减少本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业、组织、机构(以下简称“关联企业”)与润华物业之间的关联交易。

2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,本人或关联企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及润华物业章程的规定,遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则,与润华物业签订关联交易协议,并确保关联交易的价格公允,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准,以维护润华物业及其他股东的利益。

3、本人保证不利用在润华物业中的地位 and 影响,通过关联交易损害润华物业及其他股东的合法权益,不利用本人在润华物业中的地位 and 影响,违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源,或要求润华物业违规提供担保。

4、本承诺书自签字盖章之日即行生效并不可撤销,并在润华物业存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本人被认定为润华物业关联人期间内有效。

如违反上述任何一项承诺,本人愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出,本人违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

主要股东济南安澜承诺:

“本企业作为持有山东润华物业管理股份有限公司(以下简称“润华物业”)5%以上股份的股东,就规范关联交易做出如下承诺:

1、本企业将尽可能的避免和减少本企业及与本企业关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业、组织、机构(以下简称“关联企业”)与润华物业之间的关联交易。

2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,本企业或关联企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及润华物业章程的规定,遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则,与润华物业签订关联交易协议,并确保关联交易的价格公允,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准,以维护润华物业及其他股东的利益。

3、本企业保证不利用在润华物业中的地位 and 影响,通过关联交易损害润华物业及其他股东的合法权益,不利用本企业在润华物业中的地位 and 影响,违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源,或要求润华物业违规提供担保。

4、本承诺书自签字盖章之日即行生效并不可撤销,并在润华物业存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本企业被认定为润华物业关联人期间内有效。

如违反上述任何一项承诺,本企业愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出,本企业违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

公司董事、监事、高级管理人员承诺:

“本人作为山东润华物业管理股份有限公司(以下简称“润华物业”)的董事/监事/高级管理人员,就规范关联交易做出如下承诺:

1、本人将尽可能的避免和减少本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业、组织、机构（以下简称“关联企业”）与润华物业之间的关联交易。

2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或关联企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及润华物业章程的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与润华物业签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护润华物业及其他股东的利益。

3、本人保证不利用在润华物业中的地位 and 影响，通过关联交易损害润华物业及其他股东的合法权益，不利用本人在润华物业中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求润华物业违规提供担保。

4、本承诺书自签字盖章之日即行生效并不可撤销，并在润华物业存续且依照中国证监会或证券交易所相关规定本人被认定为润华物业关联人期间内有效。

如违反上述任何一项承诺，本人愿意承担由此给润华物业造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出，本人违反上述承诺所取得的收益归润华物业所有。”

2、主办券商和律师的核查情况

查阅《公司章程》、《关联交易管理制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》等相关制度，查阅公司三会文件及公司主要股东和公司董事、监事、高级管理人员出具的关于减少和规范公司关联交易的承诺，对公司管理层进行访谈，核查了公司规范关联交易制度的制定及履行情况。

3、主办券商和律师的核查意见

有限公司阶段，公司未针对关联交易制定专门的规范制度，公司章程中也未对关联交易有明确的规定。整体变更为股份公司后，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《防止控股股东及其关联方占用公司资金管理制度》中明确了关联方及关联事项具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等，明确了关联交易公允决策的程序，采取了

必要的措施对公司及其他利益相关者的利益进行保护,从制度上防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。此外,公司主要股东和公司董事、监事、高级管理人员出具了关于减少和规范公司关联交易的承诺,尽可能的避免和减少与公司间的关联交易。

综上,主办券商和律师认为,公司已经制定了较为健全的关联交易制度,且在日常经营中切实履行。

十、需要提醒投资者关注资产负债表的日后事项、或有事项及其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日,本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

(二) 或有事项

截至2015年7月31日,本公司无需要披露的重大承诺事项及重大或有事项。

(三) 其他重要事项

截至2015年7月31日,本公司未发生需要披露的其他重要事项。

(四) 诉讼与对外担保情况

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本公开转让说明书签署日,公司无对财务产生重大影响的未决诉讼或仲裁情况。

经核查,主办券商认为,公司目前及报告期内不存在对公司重大影响的未决诉讼或仲裁情况。

2、对外担保情况

截至本公开转让说明书签署日,公司无对外担保情况。

十一、报告期内公司的资产评估情况

评估报告名称：《润华集团山东物业管理有限公司拟整体变更为股份有限公司所涉及润华集团山东物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》

资产评估机构：山东正源和信资产评估有限公司

资产评估目的：本次评估目的是对润华集团山东物业管理有限责任公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为润华集团山东物业管理有限责任公司拟整体变更为股份有限公司的经济行为提供价值参考依据。

评估对象及范围：评估对象为润华集团山东物业管理有限责任公司股东全部权益价值，评估范围是润华集团山东物业管理有限责任公司截止 2015 年 7 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结果：资产：账面值 4,222.06 万元，评估值 4,299.20 万元，增值额 77.13 万元，增值率 1.83%；负债：账面值 1,229.74 万元，评估值 1,229.74 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产：账面值 2,992.33 万元，评估值 3,069.46 万元，增值额 77.13 万元，增值率 2.58%。

十二、股利分配政策和报告期内股利分配及实施情况

（一）报告期内股利分配政策

报告期内，公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，股利分配政策如下：

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

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润

中提取任意公积金。

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

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）报告期内股利分配情况

无。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司未来将按照《公司法》、《证券法》、全国中小企业股份转让系统相关业务规定和细则中的规定进行分红，《公司章程》规定公司的利润分配政策为：

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

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（三）公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途；

（四）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

十三、控股子公司及纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）济南润物园林工程有限公司

注册资本	200 万元	成立日期	2014 年 3 月 24 日
主营业务	园林绿化工程设计与施工，花卉苗木的销售和租赁		
股权结构	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
	润华物业	200	100
经营状况	项目	2015 年 1-7 月/2015-7-31	

	总资产	1,191,793.38
	净资产	1,060,701.13
	营业收入	177,738.85
	净利润	-610,015.13

(二) 济南润物建筑安装工程有限公司

注册资本	200 万元	成立日期	2015 年 5 月 21 日
主营业务	建筑工程、机电设备的施工和安装，建材销售		
股权结构	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
	润华物业	200	100
经营状况	项目	2015 年 1-7 月/2015-7-31	
	总资产	0.00	
	净资产	0.00	
	营业收入	0.00	
	净利润	0.00	

注：济南润物建筑安装工程有限公司尚未开始经营实际业务。

十四、可能对公司业绩和持续经营产生不利影响的风险因素及自我评估

(一) 专业人员短缺、人才流失风险及自我评估

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

为应对这一局面，公司一方面加强员工培训和人才培养，不断提升员工服务技能和业务能力，提高管理人员的管理水平；一方面制定了和谐温馨的企业文化，注重对员工的关爱和关心工作，并切实提高一线员工的薪酬福利水平，降低员工的流失率，保证公司业务的服务质量不断提高。

(二) 劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。报告期内，公司物业服务业务的人

工成本分别占主营业务成本的比例为 88.58%、91.06%和 86.82%。公司控制人工成本的能力是维持及提高盈利水平的重要因素,人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

为此,一方面公司积极进行市场开拓,努力拓展服务的种类和范围,从清洁、保安等传统的物业服务,向设备管理、电梯维保、资产管理等毛利率较高的领域拓展,提高单位劳动能够产生的利润;另一方面,公司积极采取标准化、自动化管理等措施,降低服务对人工的依赖程度。

(三) 业务地区集中度过高风险

报告期内,公司物业管理服务区域主要集中在济南地区,济南区域营业收入占比分别为 82.71%、75.64%和 76.41%。一旦出现山东特别是济南地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时,将会对公司盈利能力产生不利影响。

为此,凭借先进的管理理念、良好的服务质量和客户口碑在业内产生了一定的影响力和声誉,公司未来将积极拓展济南市以山东省外的全国市场,降低业务地区集中度过高的风险。

(四) 分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式,即在公司所在地济南以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在山东境内共设有 8 家分公司开展业务。随着公司未来业务的开拓和发展,未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式,再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同,公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

为更好控制风险,目前公司已制定了相关制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作,对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制,提升公司的管理体系和管理水平积极适应管理模式中存在的变化,不断降低上述风险对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（五）公司管理风险及自我评估

公司自设立以来积累了丰富的经营管理经验，法人治理机制得到不断完善，形成了有效的约束机制及内部管理机制。但是，随着公司业务规模的扩大，公司需要对资源整合、市场开拓、财务管理和内部控制等诸多方面进行调整，这对各部门工作的协调性、严密性、连续性提出了更高的要求。如果公司管理层的管理水平不能适应公司规模扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，公司将面临经营管理的风险。

为此，公司在相关中介机构的帮助下，按照上市公司的要求，制定了《公司章程》和相关配套的管理制度，并组织公司管理层认真学习《公司法》、《公司章程》、公司“三会”议事制度及其他内控制度。公司将在主办券商等中介机构的帮助和督导下，严格按相关规则运作，以提高公司治理水平。

（六）市场开拓风险及自我评估

公司目前的主营业务是物业服务。目前，物业服务行业的参与者较多，市场集中度较差，公司依靠自身过硬的管理、良好的信誉以及高质量的服务，赢得客户的信任，业务市场规模不断拓展。但是，如果市场竞争情况恶化，或者下游行业由于自身需求变化、地域限制等内外部因素产生，同时公司未能及时调整自身经营策略，则公司将会存在市场开拓风险，从而引发经营业绩的下滑。

为此，公司将进一步加强自身管理能力的提升，丰富服务项目和种类，拓展服务领域，不断开发新客户，并且使公司所提供的各项服务能够得到客户的广泛认可，进一步巩固市场地位，保持收入增长的稳定性，尽量避免因市场开拓不利对公司业绩造成的影响。

（七）实际控制人控制不当的风险及自我评估

公司的控股股东实际控制人为栾涛先生。虽然公司已制订了较为完善的内部控制制度，公司法人治理结构健全有效，但是公司实际控制人仍可以利用其持股优势，通过行使表决权直接或间接影响公司重大资本支出、关联交易、人事任免、公司战略等决策，公司决策存在偏离小股东最佳利益目标的可能性。公司存在实

际控制人控制不当的风险。

公司在《公司章程》里制定了保护中小股东利益的条款，制定了“三会”议事规则，制定了《关联交易决策制度》，完善了公司内部控制制度。公司还将通过加强对管理层培训等方式不断增强控股股东和管理层的诚信和规范意识，督促大股东遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

经核查，主办券商认为，公司主营业务突出，营运记录良好，所处的行业需求广泛，公司业务拓展计划正逐步实施，公司具备持续经营的能力。

十五、财务规范性情况

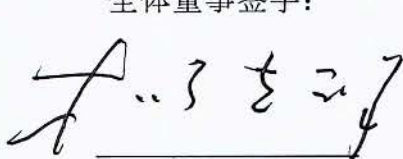
经核查，主办券商认为，公司的内部控制在职责分离、授权审批、内部凭证记录等方面的制度合理，且得到有效执行；公司会计核算基础符合现行会计基础工作规范要求，报告期内公司财务管理制度健全、会计核算规范。

第五节 有关声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

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

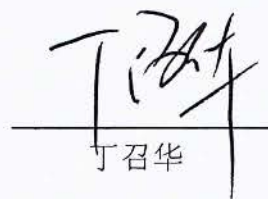
全体董事签字：



杨立群



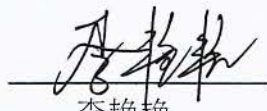
程欣



丁召华



费忠利

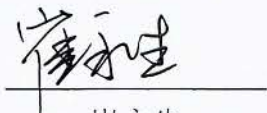


李艳艳

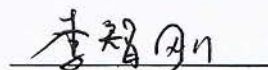
全体监事签字：



李延虹

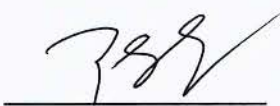


崔永生

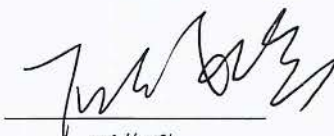


李智刚

全体非董事高级管理人员签字：



陈杰



石作欣



付树民

山东润华物业管理股份有限公司



2015年10月29日

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：



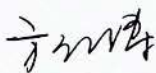
姚志勇

项目负责人：



张 亮

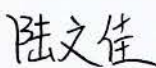
项目小组成员：



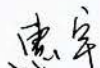
方红涛



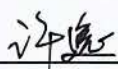
王大律



陆文佳



惠 宇



许 逸

国联证券股份有限公司

2015年10月29日



三、律师事务所声明

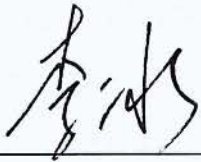
本机构及经办人员已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：


吴明德

经办律师签字：


黄 栋


李 冰

上海市锦天城律师事务所

2015 年 10 月 29 日



四、会计师事务所声明

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

会计师事务所负责人签字：


王 晖

签字注册会计师签字：


吴 岳


王玉霜

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

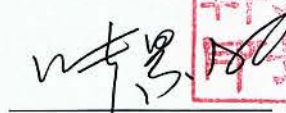


2015年10月29日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请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。

资产评估机构负责人签字：


张景轩

签字注册资产评估师签字：


王 涛


黄飞翔

山东正源和信资产评估有限公司

2015年10月29日

第六节 附件

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