
内蒙古仁和服务股份有限公司



公开转让说明书

主办券商



二零一六年七月

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。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

（一）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈。国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化。因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

（二）业务区域集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在呼和浩特市。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 月，呼和浩特区域营业收入分别为 57,307,162.60 元、65,829,851.31 元和 5,358,331.77 元，占相应期间营业收入的比例分别为 100%、96.99%和 94.78%。公司业务区域集中度过高，一旦出现区域竞争加剧、业务规模饱和或该区域政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利产生不利影响。

（三）公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务。但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到要求，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

（四）服务质量稳定性的风险

公司系物业服务国家一级资质企业，多年来一直以“优质物业，服务创新”享誉业内，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位。公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度，但仍有可能发生业主与公司之间的服务纠纷。如果公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

（五）人工成本上涨风险

公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本中人工成本占比较高。随着公司业务规模扩大和社会平均工资水平上涨，人工成本会不断增加，公司维持及提高盈利水平很大程度上取决于人工成本的控制能力，尽管公司通过实施标准化、自动化管理模式提高管理效率以应对该风险，但是人工成本的增长仍可能对公司盈利产生不利影响。

（六）公司住宅业务毛利率较低甚至亏损风险

公司2016年1月、2015年度、2014年度住宅物业毛利率分别为-75.84%、-23.49%、3.11%，住宅物业毛利率较低，甚至亏损，对公司盈利产生一定影响。

公司为进行战略升级，打造“互联网+物业”的新业态，未来将依托基础物业平台发展家政服务、居家养老、物流配送、电子商务、房屋租售、物品托管、汽车洗修、社区商业运营等物业衍生服务，而住宅物业带来的社区资源正是公司进行物业衍生服务的基础。因此，公司将在毛利率较低甚至亏损的情况下继续提供住宅物业服务。由于“互联网+物业”新业态的发展尚具有不确定性，公司继续提供住宅物业服务将会对未来盈利能力产生不利影响。

（七）公司未为部分员工缴纳社保可能导致的补缴风险

截止本公开转让说明书签署之日，公司共有员工**1,495**人，除去公司已缴纳

社保员工、自己已缴纳社保员工、退休返聘员工、超过国家规定缴纳社保年龄的员工、尚处于试用期的员工外，公司未缴纳社保的员工人数为**28**名，该部分员工均已签署自愿放弃公司为其缴纳社保的声明。根据呼和浩特市人力资源和社会保障局出具的《证明》，公司自2014年1月1日至本证明出具之日，没有因违反劳动和社会保障方面的法律、行政法规和规范性文件的规定而受到劳动和社会保障行政主管部门的处罚。公司实际控制人郝艳涛、欧阳建辉、张焱已就仁及服务及其子公司的社会保险缴纳事宜出具承诺：如仁及服务及其子公司因任何原因出现需补缴社会保险之情形或被相关部门处罚，将无条件支付需补缴的社会保险金、滞纳金及罚款。但仁及服务及其子公司仍不排除报告期内因未为部分员工缴纳社保而可能导致的补缴等风险。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
(一) 市场竞争风险.....	3
(二) 业务区域集中度过高风险.....	3
(三) 公司人员管理风险.....	3
(四) 服务质量稳定性的风险.....	3
(五) 人工成本上涨风险.....	4
(六) 公司住宅业务毛利率较低甚至亏损风险.....	4
(七) 公司未为部分员工缴纳社保可能导致的补缴风险.....	4
目录.....	6
释义.....	11
第一节基本情况.....	13
一、公司基本情况.....	13
二、股票挂牌情况.....	14
(一) 股票挂牌概况.....	14
(二) 股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺.....	14
(三) 挂牌后的股份转让安排.....	15
三、公司的股权结构.....	16
(一) 股权结构图.....	16
(二) 公司控股股东和实际控制人.....	16
(三) 前十名股东及持有 5% 以上股份股东的情况.....	19
(四) 公司股东之间的关联关系.....	24
(五) 公司股本形成及变化.....	24
四、公司全资、控股子公司及分公司的基本情况.....	38
(一) 子公司股权控制情况.....	38
(二) 子公司基本情况.....	39
(三) 子公司的历史沿革.....	41
(四) 分公司的基本情况.....	44
五、重大资产重组情况.....	45
六、公司董事、监事及高级管理人员.....	45
(一) 董事基本情况.....	45
(二) 监事基本情况.....	46
(三) 高级管理人员基本情况.....	47
七、公司主要会计数据和财务指标.....	48
八、与本次挂牌有关的机构.....	49
(一) 主办券商.....	49
(二) 律师事务所.....	49
(三) 会计师事务所.....	50
(四) 资产评估机构.....	50

(五) 证券登记结算机构.....	50
(六) 证券交易所.....	51
第二节公司业务.....	52
一、公司主营业务及主要产品.....	52
(一) 公司主营业务.....	52
(二) 主要产品与服务情况.....	52
二、公司内部组织结构、主要业务流程及方式.....	54
(一) 内部组织结构.....	54
(二) 产品工艺流程.....	55
(三) 质量控制体系.....	59
三、与公司业务相关的关键资源要素.....	59
(一) 公司产品所采用的主要技术.....	59
(二) 无形资产情况.....	60
(三) 公司及其子公司取得的经营资质.....	60
(四) 特许经营权情况.....	61
(五) 公司固定资产情况.....	61
(六) 公司人员结构.....	63
(七) 公司的环境保护问题.....	67
四、公司主营业务相关情况.....	68
(一) 营业收入构成情况.....	68
(二) 公司的主要客户情况.....	68
(三) 公司的主要供应商情况.....	69
(四) 重大业务合同及履行情况.....	71
五、公司商业模式.....	72
(一) 销售模式.....	72
(二) 采购模式.....	73
(三) 业务分包模式.....	73
(四) 盈利模式.....	73
六、公司所处行业基本情况.....	73
(一) 行业发展现状.....	73
(二) 影响行业发展的有利和不利因素.....	81
(三) 行业进入壁垒.....	83
(四) 公司在行业中的竞争地位.....	84
(五) 所处行业风险特征.....	87
(六) 企业未来发展规划.....	88
第三节公司治理.....	91
一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	91
(一) 关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况.....	91
(二) 公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明.....	91
(三) 董事会秘书.....	91
二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的说明.....	92
(一) 投资者关系管理.....	92
(二) 纠纷解决机制.....	92

(三) 关联董事回避制度.....	93
(四) 财务管理、风险控制机制.....	93
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期存在的违法违规及受处罚情况.....	94
四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况.....	94
(一) 业务独立.....	94
(二) 资产独立.....	95
(三) 人员独立.....	95
(四) 财务独立.....	95
(五) 机构独立.....	95
五、同业竞争情况.....	95
(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况.....	95
(二) 关于避免同业竞争的承诺.....	96
六、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明.....	97
(一) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金情况.....	97
七、董事、监事及高级管理人员对公司持续经营有不利影响的情况.....	99
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的持股情况.....	99
(二) 相互之间存在亲属关系情况.....	100
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况.....	100
(四) 在其他单位兼职情况.....	100
(五) 对外投资与公司存在利益冲突的情况.....	102
(六) 最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况.....	103
(七) 其他对公司持续经营有不利影响的情况.....	103
八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况.....	103
(一) 董事变动情况.....	103
(二) 监事变动情况.....	104
(三) 高级管理人员变动情况.....	105
第四节公司财务.....	106
一、最近两年一期财务报表及编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....	106
(一) 公司财务报表编制基础.....	106
(二) 最近两年一期合并财务报表范围及变化情况.....	106
(三) 最近两年一期财务报表.....	107
二、审计意见.....	123
三、报告期内公司主要会计政策、会计估计及变更情况.....	123
(一) 遵循企业会计准则的声明.....	123
(二) 会计期间.....	123
(三) 记账本位币.....	123
(四) 现金及现金等价物的确定标准.....	123
(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法.....	123
(六) 合并财务报表的编制方法.....	125
(七) 金融工具.....	128
(八) 应收款项.....	134

(九) 存货.....	135
(十) 划分为持有待售资产.....	136
(十一) 长期股权投资.....	137
(十二) 投资性房地产.....	143
(十三) 固定资产.....	143
(十四) 在建工程.....	146
(十五) 借款费用.....	146
(十六) 无形资产.....	147
(十七) 长期资产减值.....	150
(十八) 长期待摊费用.....	150
(十九) 职工薪酬.....	151
(二十) 预计负债.....	152
(二十一) 收入.....	153
(二十二) 政府补助.....	155
(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债.....	156
(二十四) 租赁.....	157
(二十五) 重要会计政策和会计估计变更.....	158
四、最近两年一期主要财务指标.....	159
五、报告期主要会计数据.....	162
(一) 报告期内营业收入、利润、毛利率的主要构成及比例.....	162
(二) 报告期内主要费用变动情况.....	166
(三) 重大投资收益、非经常性损益、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种情况.....	168
(四) 报告期内主要资产情况.....	170
(五) 报告期内主要负债情况.....	195
(六) 报告期内股东权益情况.....	204
六、关联方、关联方关系及重大关联交易情况.....	205
(一) 公司主要关联方及关联关系.....	205
(二) 关联交易.....	210
(三) 关联交易决策程序及执行情况.....	212
(四) 减少和规范关联交易的具体安排.....	214
七、财务报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	215
(一) 期后事项.....	215
(二) 或有事项.....	215
(三) 其他重要事项.....	215
八、报告期内公司资产评估情况.....	215
(一) 股权转让评估.....	215
(二) 改制评估.....	215
九、报告期股利分配政策和分配情况.....	216
(一) 报告期内的股利分配政策.....	216
(二) 股票公开转让之后的股利分配政策.....	217
(三) 公司最近两年一期股利分配情况.....	217
十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	217
十一、风险因素.....	217
(一) 市场竞争风险.....	217

(二) 业务区域集中度过高风险	218
(三) 公司人员管理风险	218
(四) 服务质量稳定性的风险	218
(五) 人工成本上涨风险	219
(六) 公司住宅业务毛利率较低甚至亏损风险	219
(七) 公司未为部分员工缴纳社保可能导致的补缴风险	219
第五节有关声明	221
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明	221
二、主办券商声明	222
三、律师声明	223
四、审计机构声明	224
五、评估机构声明	225
第六节附件	226
一、备查文件	226
二、信息披露平台	226

释义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、仁和服务	指	内蒙古仁和服务股份有限公司
仁和物业、有限公司	指	内蒙古仁和物业服务有限责任公司（之前名称为“呼和浩特市仁和物业服务有限公司”）
暖馨投资	指	呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）
欣悦投资	指	呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）
之平物业	指	深圳市之平物业发展有限公司
金盾保安	指	内蒙古金盾保安服务有限公司
隆康酒店	指	呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司
蒙嫂服务	指	呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司
包头分公司	指	内蒙古仁和服务股份有限公司包头分公司
赤峰分公司	指	内蒙古仁和服务股份有限公司赤峰分公司
鄂尔多斯分公司	指	内蒙古仁和服务股份有限公司鄂尔多斯分公司
乌海市分公司	指	内蒙古仁和服务股份有限公司乌海市分公司
北京分公司	指	内蒙古仁和服务股份有限公司北京分公司
仁和房地产	指	呼和浩特市仁和房地产开发有限公司
盛唐蒙药	指	内蒙古盛唐国际蒙医药研究院有限公司
三花大唐	指	内蒙古三花大唐药业有限公司
仁和学校	指	呼和浩特市仁和职业培训学校
贡格尔药材	指	内蒙古贡格尔民族动植物药材有限公司
乐龄服务	指	内蒙古乐龄服务有限公司
盛林农业	指	内蒙古盛林农业发展有限公司
大唐药业	指	内蒙古大唐药业股份有限公司
敕勒川股份	指	内蒙古敕勒川旅游股份有限公司
蒙草抗旱	指	内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司
仁和家政	指	呼和浩特市仁和家政服务有限公司
天宇公司	指	乌兰察布市天宇人力资源开发有限公司
股东大会、董事会、监事会	指	股份公司股东大会、董事会、监事会
股东会	指	仁和物业股东会
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》

高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监以及《公司章程》规定的人员
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	公司现行有效的《内蒙古仁和服务股份有限公司章程》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
主办券商、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
大华、会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
中伦文德、律师	指	北京中伦文德（武汉）律师事务所
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
呼和浩特市工商局	指	呼和浩特市工商行政管理局
本次挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌并进行公开转让的行为
本说明书、本公开转让说明书、本股转说明书	指	内蒙古仁和服务股份有限公司公开转让说明书
报告期、两年一期	指	2014 年度、2015 年度及 2016 年 1 月
元	指	人民币元
空置率	指	某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。
O2O	指	将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。
RSS 系统	指	仁和服务品质提升体系
ISO9001	指	一类标准的统称，是一个全球性的非政府组织制定的国际标准。
物业管理师	指	按照物业管理服务合同约定，通过对房屋建筑及与之相配套的设备、设施和场地进行专业化维修养护管理以及维护相关区域环境卫生和公共秩序，为业主、使用人提供服务的人员。
IT 规划	指	在理解企业发展战略和评估企业 IT 现状的基础上，结合所属行业信息化方面的实践和对最新信息技术发展的认识，提出企业信息化建设的远景、目标和战略，以及具体信息系统的架构设计、选型和实施策略，全面系统地指导企业信息化建设，满足企业可持续发展的需要。

注：本公开转让说明书中若出现合计数与各单项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称：内蒙古仁和服务股份有限公司

法定代表人：郝艳涛

有限公司成立日期：1999年11月18日

股份公司成立日期：2016年3月9日

注册资本：1,400万元

住所：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区学府花园路24号（文体馆）

邮编：010010

经营范围：许可经营项目：物业管理。一般经营项目：互联网信息服务，软件开发，信息系统集成服务，信息系统咨询服务，数据处理和存储服务；房屋租赁，保安事务信息咨询服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务；酒店管理；清洁服务，植树种草（不含苗木）；园林绿化；百货五金，水暖电器，电脑办公耗材的销售；装饰装修。

所属行业：根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类和代码表》（GB/T 4754-2011），公司所属行业为“房地产业 K70 属，进一步可细分为“物业管理 K7020 细；根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2014 年新版），公司所属行业为“房地产业 K70”；根据全国中小企业股份转让系统 2015 年颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“房地产业 K70”；进一步可细分为“物业管理 K7020 分。

主营业务：公司主营业务系为企事业单位、园区、商务办公楼、住宅小区等单位提供专业物业经营管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

董事会秘书：欧阳建辉

统一社会信用代码：911501057014905087

电话：0471-4344407

传真：0471-4344817

电子邮箱：rhfw@rh01.net

互联网网址：<http://www.nmgrhwy.com>

二、股票挂牌情况

（一）股票挂牌概况

股票代码：【】

股票简称：仁和服务

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00元

股票总量：14,000,000.00股

挂牌日期：【】年【】月【】日

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、股东所持股份的限售安排

《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

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。”

《业务规则》第 2.8 条规定：“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份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份进行过转让的，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》第十三的规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司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 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 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。”

截至公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之日，由于股份公司成立未满一年，公司发起人无可公开转让的股份。

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

除《公司法》、《业务规则》及《公司章程》规定的股份锁定情况外，公司股东对其所持股份未作出其他严于上述规定的自愿锁定承诺。

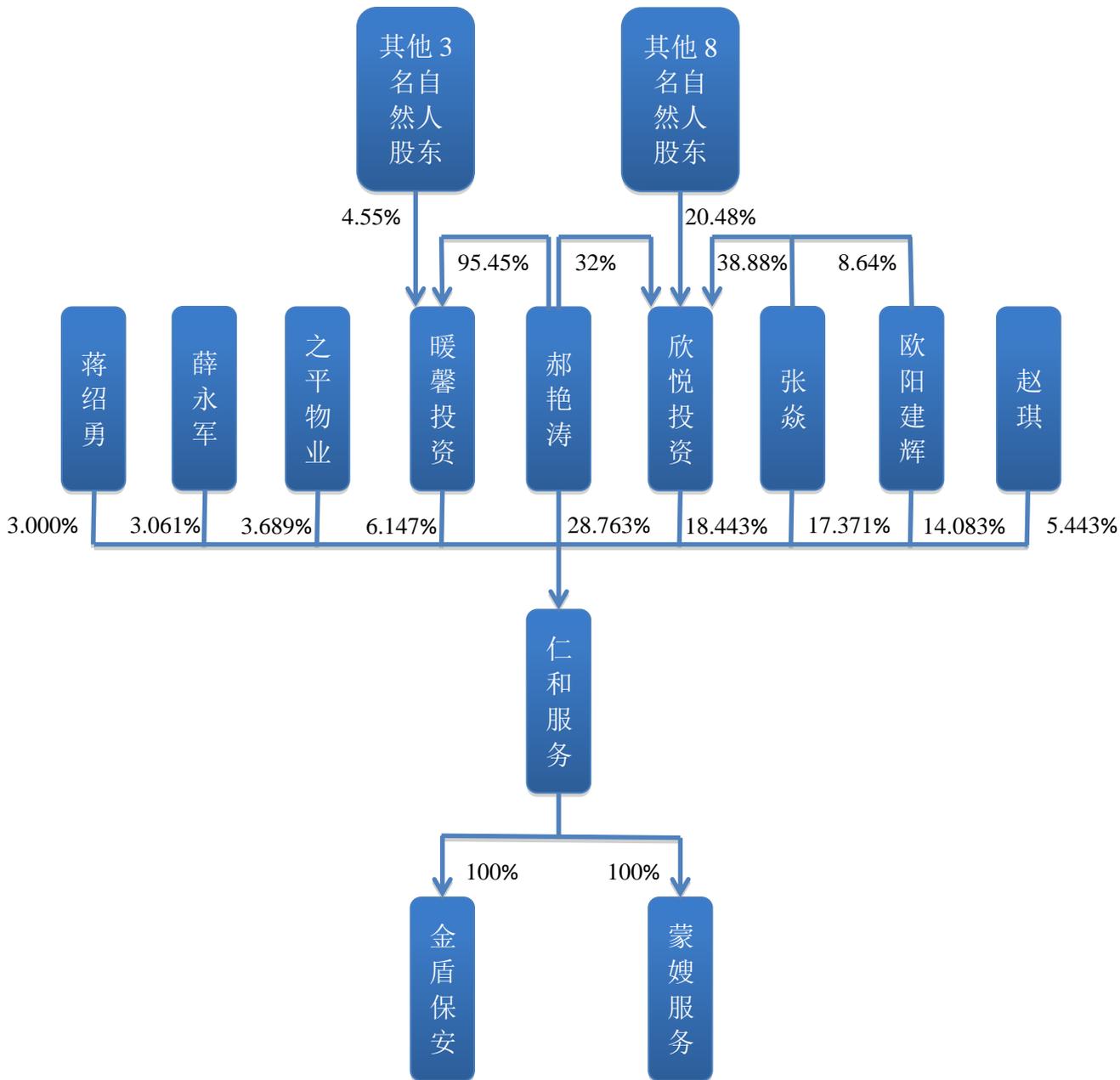
（三）挂牌后的股份转让安排

《业务规则》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。”

2016 年 3 月 2 日，股份公司召开创立大会暨首次股东大会，决议公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采取协议转让方式。

三、公司的股权结构

(一) 股权结构图



(二) 公司控股股东和实际控制人

1、公司的控股股东

截至本公开转让说明书签署日，公司股东所持有的股权较为分散，任何单一股东持股比例均未超过 30%。且依各自持有股份所享有的表决权均不足以对股东

大会的决议产生决定作用或重大影响。因此，公司无控股股东。

2、公司的实际控制人

公司的实际控制人认定为由郝艳涛、张焱和欧阳建辉共同控制，具体说明如下：

(1) 报告期期初至今，郝艳涛、张焱和欧阳建辉直接持有公司股权的比例具体如下：

时间	实际控制人	持股比例	备注
2012年8月至 2014年9月	郝艳涛	34%	
	张焱	30%	
	欧阳建辉	21.5%	
	合计	85.5%	
2014年9月至 2015年12月	郝艳涛	18%	
	张焱	19%	
	欧阳建辉	23%	
	合计	60%	
2015年12月至 2015年12月	郝艳涛	20.916%	
	张焱	14.193%	
	欧阳建辉	17.181%	
	合计	52.29%	
2016年1月至今	郝艳涛	28.763%	通过暖馨投资和欣悦投资间接持有公司 11.796% 的股份
	张焱	17.371%	通过欣悦投资间接持有公司 10.349% 的股份
	欧阳建辉	14.083%	通过欣悦投资间接持有公司 1.593% 的股份
	合计	60.217%	

报告期期初至今，郝艳涛、张焱和欧阳建辉合计持有公司的股权比例合计均超过 50%，能够实际控制和支配有限公司股东会或股份公司股东大会。郝艳涛等三人在仁和物业经营过程中一直保持密切合作关系，对公司发展战略、投资计划、重大经营决策等方面均在事前充分沟通的基础上保持相同的意见、共同实施重大影响，在公司历次股东会、股东大会上均有相同的表决意见，在股权关系上构成

了对公司的共同控制。截至本公开转让说明书签署日，郝艳涛持有公司 402.6836 万股，持股比例为 28.763%；张焱持有公司 243.1984 万股，持股比例为 17.371%；欧阳建辉持有公司 197.1590 万股，持股比例为 14.083%。三人合计持股比例为 60.217%。

(2) 郝艳涛自 2007 年 9 月至 2014 年 9 月一直担任仁和物业监事，2014 年 9 月至 2016 年 1 月担任仁和物业董事，现担任仁和服务的董事长；欧阳建辉自 2010 年 5 月至 2015 年 12 月一直担任仁和物业法定代表人、执行董事、董事长，现担任仁和服务董事兼副总经理、董事会秘书，张焱自 2014 年 10 月至 2016 年 1 月担任仁和物业董事，现担任仁和服务董事兼总经理，三人对公司的生产经营、管理和决策具有较大影响力。

(3) 为保证公司控制权的持续、稳定，郝艳涛、欧阳建辉、张焱三人于 2016 年 3 月 2 日共同签署《一致行动协议》，就各方采取一致行动共同管理并控制公司、行使表决权等事宜进行了约定。该《一致行动协议》合法有效，权利义务清晰、责任明确，能够进一步保证该等共同控制在公司挂牌后较长时间内将持续稳定存在。

(4) 报告期内，公司的治理结构较为健全并持续完善。公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理结构，并按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，运作规范，已形成了符合股份公司挂牌要求的法人治理结构，多人对公司形成的共同控制未对公司的规范运作产生不利影响。

因此，在报告期内，郝艳涛、欧阳建辉、张焱三人合计持有的公司股权比例均超过了 50%，三人通过采取一致行动，控制和支配仁和物业股东会或股份公司股东大会，并支配和影响董事会的决策，对董事和高级管理人员的提名及任免具有实质性影响。三人对公司的共同控制是稳定存在、真实、有效的。郝艳涛、欧阳建辉、张焱三人签署的《一致行动协议》进一步保证了该等共同控制在公司本次挂牌后的较长时间内将持续稳定存在，有利于公司控制权的稳定。因此，郝艳涛、欧阳建辉、张焱三人为公司的共同实际控制人。

3、公司实际控制人的基本情况

(1) 郝艳涛，男，1965年3月出生，中国国籍，中级经济师，内蒙古自治区第十届、第十一届、第十二届人民代表大会代表，无境外永久居留权。毕业于新加坡南洋理工大学工商管理专业，研究生学历。1985年1月至1997年10月就职于内蒙古赤峰市宁城县林产公司，历任技术员、经理职务；1997年10月至今，就职于呼和浩特市仁和房地产开发有限公司，任董事长职务；2007年9月至今，就职于公司，历任公司监事、董事、董事长职务；现为公司董事长，任期三年。

(2) 张焱，女，1968年8月出生，中国国籍，曾用名张立青，无境外永久居留权。毕业于内蒙古大学，研究生学历。1986年12月至2015年10月，就职于呼和浩特市环境科学研究所，任普通职员；2005年7月至2010年8月，就职于仁和房地产公司，任市场顾问；2010年8月至2016年1月，就职于仁和家政，历任执行董事、经理职务；2016年1月至今，就职于蒙嫂服务，任执行董事兼总经理职务；2010年8月至今，就职于公司，历任执行董事、总经理、董事职务。现为公司董事、总经理，任期三年。

(3) 欧阳建辉，男，1964年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于内蒙古广播电视大学，大专学历。1982年12月至1985年12月，就职于内蒙古地矿局103地质队；1985年12月至2001年1月，就职于内蒙古地矿局106探矿工程队，历任工人、会计、财务科副科长、科长，任路桥公司经理职务；2001年1月至2009年3月，就职于仁和房地产，历任财务部经理、融资部经理、综合部经理、总经理助理、副总经理职务；2009年3月至2010年1月，就职于内蒙古大唐药业有限公司，任副总经理职务；2010年1月至今，就职于公司，历任公司董事、董事长、副总经理、董事会秘书职务。现为公司董事、副总经理、董事会秘书，任期三年。

4、公司的控股股东和实际控制人近两年一期的变动情况

报告期内，公司的股权较为分散，不存在单一的控股股东。报告期内，公司的实际控制人均为郝艳涛、张焱和欧阳建辉，公司的实际控制人未发生变更。

(三) 前十名股东及持有5%以上股份股东的情况

序号	股东名字	持股数量（股）	持股比例	股权质押	股东性质
1	郝艳涛	4,026,836	28.763%	否	境内自然人
2	呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）	2,581,967	18.443%	否	境内合伙企业
3	张焱	2,431,984	17.371%	否	境内自然人
4	欧阳建辉	1,971,590	14.083%	否	境内自然人
5	呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）	860,656	6.147%	否	境内合伙企业
6	赵琪	761,967	5.443%	否	境内自然人
7	深圳市之平物业发展有限公司	516,393	3.689%	否	境内法人
8	薛永军	428,607	3.061%	否	境内自然人
9	蒋绍勇	420,000	3.000%	否	境内自然人
	合计	14,000,000	100%	--	--

1、郝艳涛

郝艳涛持有公司股份4,026,836股，占公司总股本的28.763%。郝艳涛的基本情况见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”之“1、公司的控股股东、实际控制人”。

2、呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）

呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙），统一社会信用代码为91150105MA0MWKAN80，执行事务合伙人为蒋绍勇，成立日期为2015年12月18日，合伙期限为2015年12月18日至长期，主要经营场所为呼和浩特市赛罕区昭乌达路学府花园文体馆，合伙经营范围为投资管理、股权投资。

截至本公开转让说明书签署之日，欣悦投资的合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	郝艳涛	普通合伙人	100	32.00
2	张焱	有限合伙人	121.5	38.880
3	欧阳建辉	有限合伙人	27	8.640
4	刘红斌	有限合伙人	23.139	7.404

5	刘晓群	有限合伙人	19.278	6.169
6	李敏	有限合伙人	12.083	3.867
7	赵振喜	有限合伙人	4	1.280
8	王卫东	有限合伙人	4	1.280
9	王永忠	有限合伙人	0.5	0.160
10	芦慧	有限合伙人	0.5	0.160
11	蒙瑞	有限合伙人	0.5	0.160
合计			312.50	100

经核查，欣悦投资系仁和服务的员工持股平台，不存在出资人以非公开方式向其他投资者募集的资金对公司出资的情形、不存在出资人以由基金管理人或普通合伙人管理的以投资活动为目的的公司或合伙企业的资产对公司出资的情形；欣悦投资不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律规定的私募投资基金，无需依照《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法规办理登记、备案手续。

欣悦投资持有公司股份 2,581,967 股，占公司总股本的 18.443%

3、张焱

张焱持有公司股份 243.1984 万股，占公司总股本的 17.371%。张焱的基本情况见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”之“1、公司的控股股东、实际控制人”。

4、欧阳建辉

欧阳建辉持有公司股份 1,971,590 股，占公司总股本的 14.083%。欧阳建辉的基本情况见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”之“1、公司的控股股东、实际控制人”。

5、呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）

呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙），统一社会信用代码为91150105MA0MWKAL18，执行事务合伙人为郝艳涛，成立日期为2015年12月18日，合伙期限为2015年12月18日至长期，主要经营场所为主要经营场所为呼和浩特市赛罕区昭乌达路学府花园文体馆二层，合伙经营范围为投资管理、股权投资。

截至本公开转让说明书签署之日，暖馨投资的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人类型	出资数额（万元）	出资比例（%）
1	郝艳涛	普通合伙人	105	95.45
2	王军	有限合伙人	4	3.640
3	王绩倩	有限合伙人	0.5	0.455
4	张凤霞	有限合伙人	0.5	0.455
合计			110	100%

经核查，暖馨投资系仁和服务的员工持股平台，不存在出资人以非公开方式向其他投资者募集的资金对公司出资的情形、不存在出资人以由基金管理人或普通合伙人管理的以投资活动为目的的公司或合伙企业的资产对公司出资的情形；暖馨投资不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律规定的私募投资基金，无需依照《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法规办理登记、备案手续。

暖馨投资持有公司股份 860,656 股，占公司总股本的 6.147%。

6、赵琪

赵琪持有公司股份 761,967 股，占公司总股本的 5.443%。赵琪的基本情况见本公开转让说明“第一节、公司基本情况”之“六、公司董事、监事及高级管理人员”之“（一）董事基本情况”。

7、深圳市之平物业发展有限公司

深圳市之平物业发展有限公司，注册号为 440301103779016，住所为深圳市福田区吉莲大厦三层 JL1-305 号，法定代表人为余绍元，注册资本为 500 万元，

类型为有限责任公司，经营范围为“物业管理（领取相关资质证书后方可经营）；会务策划、绿化设计及施工（领取相关资质证书后方可经营）；室内清洁服务、房地产经纪、房地产投资策划、信息咨询、企业管理顾问（不含限制项目）；物业管理设施设备及汽车精品的购销；酒店管理（不含旅店业）；兴办实业（具体项目另行申报）；自有房屋租赁；停车场管理”。

截至本公开转让说明书签署之日，之平物业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	吕晶晶	160	32
2	陈之平	300	60
3	余绍元	40	8
合计		500	100

之平物业持有公司股份 516,393 股，占公司总股本的 3.689%。

8、薛永军

薛永军持有公司股份 428,607 股，占公司总股本的 3.061%。薛永军的基本情况见本公开转让说明“第一节、公司基本情况”之“六、公司董事、监事及高级管理人员”之“（一）董事基本情况”。

9、蒋绍勇

蒋绍勇持有公司股份 420,000 股，占公司总股本的 3.000%。

蒋绍勇，男，1973 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于解放军信息工程大学，本科学历。1993 年 10 月至 1995 年 4 月，就职于宁远供销运输服务公司，任运输员；1995 年 5 月至 1997 年 8 月，就职于香港梁振英测量师行深圳东海花园管理处，任安管领班、物业助理；1997 年 8 月至 1999 年 10 月，就职于广东恒丰投资集团物业公司，历任总经理助理兼品质部经理、房地产公司营销经理职务；1999 年 10 月至 2004 年 7 月，就职于中航集团深圳中航物业北京公司，任总经理职务，并兼任北京艾维克酒店（四星）副总经理职务；2004 年 7 月至 2007 年 12 月，就职于阳光 100 置业集团北京万怡物业公司，任总经理

职务，并兼任当代集团科技物业顾问、地产集团客服总监、物业集团常务副总经理职务；2008年1月至2008年4月，就职于鑫苑（中国）置业集团物业公司，任总经理职务；2008年5月至2011年6月，就职于香港路劲地产集团物业，任总经理职务；2011年10月至2014年5月，就职于乐生活智慧社区投资发展股份有限公司，任总裁，兼任北京诚智慧中物业管理有限公司常务副总职务；2014年7月至今，任之平物业常务副总裁，兼任北京国宏联合物业管理有限公司董事兼总经理。

（四）公司股东之间的关联关系

股东郝艳涛持有股东暖馨投资 95.45%的出资额，并担任暖馨投资的执行事务合伙人；股东郝艳涛持有股东欣悦投资 32%的出资额，并担任欣悦投资的执行事务合伙人。股东郝艳涛能实际控制暖馨投资和欣悦投资。股东张焱持有股东欣悦投资 38.880%的出资额，股东欧阳建辉持有股东欣悦投资 8.640%的出资额。公司股东蒋绍勇在公司股东之平物业中有任职，目前担任副总裁职务。除此之外，公司股东之间不存在其他关联关系。

（五）公司股本形成及变化

1、1999年12月，仁和物业设立

1999年10月29日，呼和浩特市工商行政管理局个体私营经济监督管理科核发“（个私）名称预核字[1999]第857号”《企业名称预先核准通知书》，核准企业名称为“呼和浩特市仁和物业管理有限责任公司”。

1999年11月3日，呼和浩特审计事务所出具《注册资金验证报告书》，截至1999年11月3日止，仁和物业已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币20万元整，其中股东郝艳涛以货币出资1.5万元，以实物出资16.5万元，股东郝俊涛以货币出资2万元。

1999年12月13日，呼和浩特市工商行政管理局向仁和物业核发注册号为1501052000711的《企业法人营业执照》，根据该《企业法人营业执照》，仁和物业设立时的工商登记情况如下：

公司名称：呼和浩特市仁和物业管理有限公司

公司住所：赛罕区大学西路 41 号

注册资本：20 万元

实收资本：20 万元

法定代表人：郝艳涛

经营期限：1999 年 12 月 13 日至 2003 年 12 月 31 日

经营范围：物业管理（国家法律、法规规定应审批的未获审批前不得生产经营）。

仁和物业设立时的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	18	90	货币、实物
2	郝俊涛	2	10	货币
合计		20	100	--

根据公司的说明并经核查，仁和物业设立时股东郝艳涛用于作价 16.5 万元出资的实物资产为其自有的桑塔纳轿车，本次出资的实物资产未进行评估，其所有权也未转移至仁和物业名下。2001 年 4 月 28 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意股东郝艳涛从出资中撤出桑塔纳轿车，用货币资金出资。2001 年 4 月 29 日，内蒙古天健会计师事务所出具“天会所验字[2001]104 号”《验资报告》，经审验，截至 2001 年 4 月 28 日止，呼和浩特市仁和物业管理有限责任公司变更出资方式，变更后的投入资本总额为 20.02 万元，未分配利润 0.02 万元。仁和物业于 2001 年 4 月 29 日就本次置换出资办理了工商变更备案。

仁和物业设立时股东郝艳涛以实物出资未办理产权转移手续存在出资瑕疵，但股东郝艳涛于 2001 年 4 月以现金替换实物出资并办理了工商变更备案，出资瑕疵已经规范解决，上述出资瑕疵不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

2、2003 年 9 月，仁和物业出资额转让及增资至 25 万元

2003年9月20日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意郝艳涛将其持有的公司8万元出资额转让给王玉山，将其持有的公司4万元出资额转让给何晓芹，将其持有的公司6万元出资额转让给张彬；一致同意郝俊涛将其持有的公司2万元出资额转让给何晓芹；一致同意将注册资本由20万元增至25万元，新增注册资本5万元由王玉山以现金出资2万元，由何晓芹以现金出资1.5万元，由张彬以现金出资1.5万元。同时通过公司章程修正案。

2003年9月24日，郝艳涛分别与王玉山、何晓芹、张彬签订《公司股权转让协议书》，协议约定郝艳涛将其持有的仁和物业8万元出资额以8万元的价格转让给王玉山，将其持有的仁和物业4万元出资额以4万元的价格转让给何晓芹，将其持有的仁和物业6万元出资额以6万元的价格转让给张彬。

2003年9月24日，郝俊涛与何晓芹签订《公司股权转让协议书》，协议约定郝俊涛将其持有的仁和物业2万元出资额以2万元的价格转让给何晓芹。

2003年10月8日，内蒙古信达会计师事务所出具“内中信达（2003）—综字第23号”《验资报告》，经审验，截至2003年10月8日止，公司已收到王玉山、何晓芹、张彬缴纳的注册资金25万元（大写：贰拾伍万元整），王玉山、何晓芹、张彬以货币出资25万元人民币。

2003年10月28日，呼和浩特市工商局核准仁和物业变更事项，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让及增资完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	王玉山	10	40	货币
2	何晓芹	7.5	30	货币
3	张彬	7.5	30	货币
合计		25	100	--

3、2005年12月，仁和物业增资至50万元

2005年11月18日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意新增一名股

东赵旭；一致同意将注册资本由 25 万元增至 50 万元，新增注册资本 25 万元由王玉山出资 7.5 万元，由何晓芹出资 6.25 万元，由张彬出资 6.25 万元，由赵旭出资 5 万元。同时通过公司章程修正案。

2005 年 11 月 25 日，呼和浩特市宏桥联合会计师事务所出具“呼宏验字[2005]第 06 号”《验资报告》，经审验，截至 2005 年 11 月 25 日止，公司已收到王玉山、何晓芹、张彬、赵旭缴纳的新增注册资本合计人民币贰拾伍万元整。各股东以货币出资 25 万元。

2005 年 12 月 2 日，呼和浩特市工商局核准了仁和物业本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次股东变更及增资完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	王玉山	17.5	35	货币
2	何晓芹	13.75	27.5	货币
3	张彬	13.75	27.5	货币
4	赵旭	5	10	货币
合计		50	100	--

4、2007 年 9 月，仁和物业出资额转让

2007 年 8 月 21 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意王玉山将其持有的公司 7.25 万元出资额转让给张彬，将其持有的公司 9 万元出资额转让给赵琪，将其持有的公司 1.25 万元出资额转让给郝艳涛；一致同意何晓芹将其持有的公司 13.75 万元出资额转让给郝艳涛；一致同意赵旭将其持有的公司 5 万元出资额转让给郝艳涛。同时通过修改后的公司章程。2007 年 8 月 21 日，上述股东分别就本次股权转让签订《公司股权转让协议书》。

2007 年 8 月 21 日，王玉山分别与张彬、赵琪、郝艳涛签订《公司股权转让协议书》，协议约定王玉山将其持有的仁和物业 7.25 万元出资额以 7.25 万元的价格转让给张彬，将其持有的仁和物业 9 万元出资额以 9 万元的价格转让给赵琪，

将其持有的仁和物业 1.25 万元出资额以 1.25 万元的价格转让给郝艳涛。

2007 年 8 月 21 日，何晓芹与郝艳涛签订《公司股权转让协议书》，协议约定何晓芹将其持有的仁和物业 13.75 万元出资额以 13.75 万元的价格转让给郝艳涛。

2007 年 8 月 21 日，赵旭与郝艳涛签订《公司股权转让协议书》，协议约定赵旭将其持有的仁和物业 5 万元出资额以 5 万元的价格转让给郝艳涛。

2007 年 9 月 20 日，呼和浩特市工商局赛罕区分局核准了仁和物业本次变更事宜，并换发注册号为 150105000000925 的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	20	40	货币
2	张彬	21	42	货币
3	赵琪	9	18	货币
合计		50	100	--

5、2008 年 6 月，仁和物业增资至 100 万元

2008 年 6 月 13 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意将公司注册资本由 50 万元变更为 100 万元，新增注册资本 50 万元分别由郝艳涛出资 20 万元，张彬出资 21 万元，赵琪出资 9 万元，全部以货币出资。同时通过公司章程修正案。

2008 年 6 月 11 日，内蒙古中烨会计师事务所有限责任公司出具“内中烨验字（2008）第 020 号”《验资报告》，经审验，截至 2008 年 3 月 14 日止，公司已收到郝艳涛、张彬、赵琪缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币伍拾万元。各股东以货币出资 50 万元。

2008 年 6 月 25 日，呼和浩特市工商局赛罕分局核准仁和物业本次增资事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	40	40	货币
2	张彬	42	42	货币
3	赵琪	18	18	货币
合计		100	100	--

6、2010年5月，仁和物业出资额转让、仁和物业增资至500万元

2010年5月11日，赵琪分别与刘晓群、孟庆新、王泽利和郝艳涛签订《股权转让协议书》，协议约定赵琪将其持有的仁和物业4.5万元出资额以4.5万元价格转让给刘晓群、将其持有的仁和物业2.5万元出资额以2.5万元价格转让给孟庆新，将其持有的仁和物业4.5万元出资额以4.5万元价格转让给王泽利，将其持有的仁和物业6.5万元出资额以6.5万元价格转让给郝艳涛。

2010年5月11日，张彬分别与欧阳建辉、于海泉、孟庆新签订《股权转让协议书》，协议约定张彬将其持有的仁和物业30万元出资额以30万元价格转让给欧阳建辉、将其持有的仁和物业10万元出资额以10万元价格转让给于海泉、将其持有的仁和物业2万元出资额以2万元价格转让给孟庆新。

2010年5月15日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意将注册资本由100万元增至500万元，新增注册资本部分为货币出资、部分为实物出资，该实物为位于呼和浩特市赛罕区昭乌达路学府花园文体馆楼，具体如下：新增注册资本400万元由郝艳涛以货币出资23.25万元，以实物出资162.75万元；欧阳建辉以货币出资15万，以实物出资105万元；于海泉以货币出资5万元，以实物出资35万元；刘晓群以货币出资2.25万元，以实物出资15.75万元；王泽利以货币出资2.25万元，以实物出资15.75万元；孟庆新以现金出资2.25万元，以实物（房屋）出资15.75万元；一致同意张彬将其拥有的仁和物业30万元出资额转让给欧阳建辉，将其拥有仁和物业10万元出资额转让给于海泉，将其拥有的仁和物业2万元出资额转让给孟庆新；一致同意赵琪将其拥有的仁和物业2.5万元出资额转让给孟庆新，将其拥有的仁和物业4.5万元出资额转让给刘晓群，将

其拥有的仁和物业 4.5 万元出资额转让给王泽利，将其拥有的仁和物业 6.5 万元出资额转让给郝艳涛；一致同意将公司的经营范围变更为“许可经营项目：物业管理（该项目有效期至 2012 年 7 月 5 日）。一般经营项目：家政服务”。同时通过公司章程修正案。

2010 年 5 月 11 日，内蒙古卓德房地产评估经纪有限责任公司出具“内卓德评字（2010）第 C0031 号”《房地产估价报告书》，以 2010 年 5 月 11 日为评估基准日，评估确定仁和物业拥有的位于呼和浩特市赛罕区昭乌达路学府花园文体馆楼的房地产价格为人民币 4,522,184 元。

2010 年 5 月 17 日，呼和浩特市泓证联合会计师事务所出具“呼和浩特泓证会验字（2010）第 011 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 5 月 15 日止，公司已收到郝艳涛、欧阳建辉、于海泉、刘晓群、王泽利和孟庆新缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 400 万元。各股东以货币出资 500,000.00 元，实物出资 3,500,000.00 元。

2010 年 5 月 26 日，呼和浩特市工商局赛罕分局核准仁和物业本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让及增资完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	232.5	46.5	货币、实物
2	欧阳建辉	150	30	货币、实物
3	于海泉	50	10	货币、实物
4	刘晓群	22.5	4.5	货币、实物
5	王泽利	22.5	4.5	货币、实物
6	孟庆新	22.5	4.5	货币、实物
合计		500	100	--

经核查，本次增资中郝艳涛、欧阳建辉、于海泉、刘晓群、王泽利、孟庆新

用于出资的房屋的所有权人为仁和物业（《房屋所有权证》证号为呼房权证赛罕区第 2009108844 号、第 2009109427 号、第 2009108843 号）。2015 年 10 月 29 日，仁和物业召开股东，全体股东一致同意郝艳涛、欧阳建辉、张焱、薛永军、刘晓群以现金 350 万元置换上述 350 万元实物出资。2015 年 11 月 21 日，呼和浩特市巨众力会计师事务所出具了“呼众力验字（2015）第 3 号”《验字报告》，经审验，截至 2015 年 11 月 19 日止，仁和物业已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 350.00 万元（大写人民币：叁佰伍拾万元整），累计注册资本（实收资本）合计人民币 500.00 万元，出资方式均为货币资金。

公司股东以公司的资产出资存在出资瑕疵，鉴于各股东已通过货币方式置换了瑕疵出资，其出资瑕疵事项已经规范解决，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

7、2010 年 7 月，有限公司名称变更

2010 年 6 月 27 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意将公司名称变更为“内蒙古仁和物业服务有限责任公司”。同时通过公司章程修正案。

2010 年 6 月 28 日，内蒙古自治区工商行政管理局核发“（蒙）名称变核私字（2010）第 1378 号”《企业名称变更核准通知书》，核准仁和物业名称变更为“内蒙古仁和物业服务有限责任公司”，有效期至 2010 年 12 月 25 日。

2010 年 7 月 19 日，呼和浩特市工商局赛罕区分局核准仁和物业变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

8、2012 年 8 月，仁和物业出资额转让

2012 年 8 月 8 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意王泽利将其持有的仁和物业 4.5% 的出资额转让给张焱，同意孟庆新将其持有的仁和物业 4.5% 的出资额转让给张焱，郝艳涛将其持有的仁和物业 12.5% 的出资额转让给张焱。同时通过公司章程修正案。

2012 年 8 月 8 日，王泽利与张焱签订《股权转让协议书》，协议约定王泽利将其持有的仁和物业 22.5 万元出资额以 22.5 万元的价格转让给张焱。

2012年8月8日，孟庆新与张焱签订《股权转让协议书》，协议约定孟庆新将其持有的仁和物业22.5万元出资额以22.5万元的价格转让给张焱。

2012年8月8日，郝艳涛与张焱签订《股权转让协议书》，协议约定郝艳涛将其持有的仁和物业62.5万元出资额以62.5万元的价格转让给张焱。

2012年8月31日，呼和浩特市工商局赛罕区分局核准仁和物业本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	170	34	货币、实物
2	欧阳建辉	150	30	货币、实物
3	张焱	107.5	21.5	货币
4	于海泉	50	10	货币、实物
5	刘晓群	22.5	4.5	货币、实物
合计		500	100	--

9、2014年9月，仁和物业出资额转让

2014年7月8日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意于海泉将其持有的仁和物业5%的出资额（人民币25万元）转让给薛永军，将其持有的仁和物业5%的出资额（人民币25万元）转让给之平物业，同意郝艳涛将其持有的仁和物业16%出资额（人民币80万元）转让给之平物业，同意欧阳建辉将其持有的仁和物业7%出资额（人民币35万元）转让给之平物业，同意张焱将其持有的仁和物业2.5%的出资额（人民币12.5万元）转让给之平物业，同意刘晓群将其持有的仁和物业4.5%的出资额（人民币22.5万元）转让给之平物业；一致同意将公司的经营范围变更为“许可经营项目：物业管理（该项目有效期至2015年2月6日）。一般经营项目：家政服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务，酒店管理，房屋租赁，清洁服务，植树种草（不含苗木）；园林绿化（凭资质证经营）；百货五金、水暖电器、电脑办公耗材销售；装饰装修

（凭资质证经营）”。同时通过修改后的公司章程。

2014年7月8日，郝艳涛与之平物业签订《股权转让协议书》，协议约定郝艳涛将其持有的仁和物业80万元出资额以80万元的价格转让给之平物业。

2014年7月8日，欧阳建辉与之平物业签订《股权转让协议书》，协议约定欧阳建辉将其持有的仁和物业35万元出资额以35万元的价格转让给之平物业。

2014年7月8日，张焱与之平物业签订《股权转让协议书》，协议约定张焱将其持有的仁和物业12.5万元出资额以12.5万元的价格转让给之平物业。

2014年7月8日，刘晓群与之平物业签订《股权转让协议书》，协议约定刘晓群将其持有的仁和物业22.5万元出资额以22.5万元的价格转让给之平物业。

2014年7月8日，于海泉分别与之平物业和薛永军签订《股权转让协议书》，协议约定于海泉将其持有的仁和物业25万元出资额以25万元的价格转让给之平物业，将其持有的仁和物业25万元出资额以25万元的价格转让给薛永军。

2014年9月18日，呼和浩特市工商局赛罕区分局核准仁和物业本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	之平物业	175	35	货币
2	欧阳建辉	115	23	货币、实物
3	张焱	95	19	货币
4	郝艳涛	90	18	货币、实物
5	薛永军	25	5	货币
合计		500	100	--

10、2015年12月，仁和物业出资额转让

2015年12月21日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意之平物业将

其持有仁和物业 37.5 万元出资额以人民币 101.25 万元的价格转让给欣悦投资，将其持有的仁和物业 14.58 万元出资额以 39.366 万元的价格转让给郝艳涛，将其持有的仁和物业 10 万元出资额以 27 万元的价格转让给赵琪，将其持有的仁和物业 19.545 万元出资额以 52.772 万元的价格转让给暖馨投资；一致同意张焱将其持有的仁和物业 11.63 万元出资额以 31.401 万元的价格转让给暖馨投资，将其持有的仁和物业 12.405 万元出资额以 33.494 万元的价格转让给蒋绍勇；一致同意欧阳建辉将其持有的仁和物业 29.095 万元出资额以 78.557 万元的价格转让给蒋绍勇；一致同意薛永军将其持有的仁和物业 6.325 万元出资额以 17.078 万元的价格转让给暖馨投资；一致同意将公司的经营范围变更为“许可经营项目：物业管理。一般经营项目：互联网信息服务；软件开发；信息系统咨询服务；信息系统集成服务；数据处理和集成服务；保安事务信息咨询服务；营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务，酒店管理，房屋租赁，清洁服务，植树种草（不含苗木）；园林绿化（凭资质证经营）；百货五金、水暖电器、电脑办公耗材的销售；装饰装修（凭资质证经营）”。同时通过修改后的公司章程。

2015 年 12 月 21 日，之平物业分别与欣悦投资、郝艳涛、赵琪和暖馨投资签订《股权转让协议》，协议约定之平物业将其持有仁和物业 37.5 万元出资额以人民币 101.25 万元的价格转让给欣悦投资，将其持有的仁和物业 14.58 万元出资额以 39.366 万元的价格转让给郝艳涛，将其持有的仁和物业 10 万元出资额以 27 万元的价格转让给赵琪，将其持有的仁和物业 19.545 万元出资额以 52.772 万元的价格转让给暖馨投资。

2015 年 12 月 21 日，张焱与暖馨投资、蒋绍勇签订《股权转让协议》，协议约定张焱将其持有的仁和物业 11.63 万元出资额以 31.401 万元的价格转让给暖馨投资，将其持有的仁和物业 12.405 万元出资额以 33.494 万元的价格转让给蒋绍勇。

2015 年 12 月 21 日，欧阳建辉与蒋绍勇签订《股权转让协议》，协议约定欧阳建辉将其持有的仁和物业 29.095 万元出资额以 78.557 万元的价格转让给蒋绍勇。

2015 年 12 月 21 日，薛永军与暖馨投资签订《股权转让协议》，协议约定薛

永军将其持有的仁和物业 6.325 万元出资额以 17.078 万元的价格转让给暖馨投资

2015 年 12 月 30 日，呼和浩特市工商局核准仁和物业的本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	104.58	20.916	货币
2	之平物业	93.375	18.675	货币
3	欧阳建辉	85.905	17.181	货币
4	张焱	70.965	14.193	货币
5	蒋绍勇	41.500	8.300	货币
6	欣悦投资	37.500	7.500	货币
7	暖馨投资	37.500	7.500	货币
8	薛永军	18.675	3.735	货币
9	赵琪	10.000	2.000	货币
	合计	500	100	--

本次股权转让价格为 2.70 元/股。受让对象中，蒋绍勇时任公司总经理，欣悦投资和暖馨投资为员工持股平台，本次股权转让并无激励之目的。为确定本次股权转让的公允价格，公司委托深圳市明洋资产评估事务所以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日对公司净资产进行了评估，根据 2015 年 12 月 10 日出具的“深明评报字（2015）第 11215 号”《内蒙古仁和物业服务有限责任公司拟了解公司净资产价值资产评估报告》，评估后净资产为 2.70 元/股。因此，本次股权转让价格公允，无获取职工服务或激励之目的，不适用股份支付。

11、2016 年 1 月，仁和物业出资额转让，公司增资至 610 万元

2016 年 1 月 25 日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意之平物业将其持有仁和物业 70.875 万元出资额以人民币 191.3625 万元的价格转让给郝艳涛；

蒋绍勇将其持有的仁和物业 23.2 万元出资额以 62.64 万元的价格转让赵琪。同意公司注册资本增加至 610 万元，股东张焱以 94.5 万元认缴 35 万元注册资本，欣悦投资以 202.5 万元认缴 75 万元注册资本。

2016 年 1 月 25 日，之平物业与郝艳涛签订《股权转让协议》，协议约定之平物业将其持有的仁和物业 70.875 万元出资额以 191.3625 万元的价格转让给郝艳涛。

2016 年 1 月 25 日，蒋绍勇与赵琪签订《股权转让协议》，协议约定蒋绍勇将其持有的仁和物业 23.20 万元出资额以 62.64 万元的价格转让给赵琪。

2016 年 1 月 29 日，呼和浩特市巨众力会计师事务所出具“呼巨众力验字[2016]第 1 号”《验资报告》，经审验，截至 2016 年 1 月 29 日止，公司已收到股东张焱、呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 110 万元，出资方式均为货币资金。

2016 年 1 月 27 日，呼和浩特市工商局核准仁和物业的本次变更事宜，并换发新的《企业法人营业执照》。

本次出资额转让完成后，仁和物业的股东结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	郝艳涛	175.455	28.763	货币
2	欣悦投资	112.500	18.443	货币
3	张焱	105.965	17.371	货币
4	欧阳建辉	85.905	14.083	货币
5	暖馨投资	37.500	6.147	货币
6	赵琪	33.200	5.443	货币
7	之平物业	22.500	3.689	货币
8	薛永军	18.675	3.061	货币
9	蒋绍勇	18.300	3.000	货币

	合计	610	100	--
--	----	-----	-----	----

本次增资和股权转让价格为 2.70 元/股。增资人张焱和欣悦投资均为公司原股东，受让对象郝艳涛为公司董事长。本次增资和股权转让并无激励之目的。为确定本次增资和股权转让的公允价格，依据深圳市明洋资产评估事务所出具的“深明评报字（2015）第 11215 号”《内蒙古仁和物业服务有限责任公司拟了解公司净资产价值资产评估报告》，评估后净资产为 2.70 元/股。因此，本次增资和股权转让价格公允，无获取职工服务或激励之目的，不适用股份支付。

12、2016 年 3 月，公司整体变更为股份有限公司

2016 年 2 月 15 日，仁和物业召开股东会并达成决议，同意以仁和物业变更为股份有限公司，大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 2 月 14 日出具“大华审字[2016]001389 号”《审计报告》，审定仁和物业截止至 2016 年 1 月 31 日的账面净资产为 15,984,955.92 元，按 1:0.88 的比例折股为 1,400 万股，每股面值人民币 1 元，变更后公司的注册资本为 1,400 万元，其余 1,984,955.92 元计入资本公积，各股东的持股比例保持不变。

根据国众联资产评估土地房地产评估有限公司于 2016 年 2 月 15 日出具的国众联评报字（2016）第 2-104 号《内蒙古仁和物业服务有限责任公司拟进行股份制改制所涉及的内蒙古仁和物业服务有限责任公司净资产价值资产评估报告》，仁和物业的评估结果为在评估基准日 2016 年 1 月 31 日资产总额账面值 3,231.05 万元，评估值 3,328.89 万元，评估增值 97.84 万元，增值率 3.03%；负债总额账面值 1,632.56 万元，评估值 1,632.56 万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值 1,598.50 万元，评估值 1,696.33 万元，评估增值 97.83 万元，增值率 6.12%。本次资产评估未进行调账。

2016 年 3 月 8 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“大华验字[2016]000187”号《验资报告》，根据该报告，截至 2016 年 3 月 3 日，仁和服务各发起人的出资已全部到位。

2016 年 3 月 2 日，公司召开创立大会暨首次股东大会，审议通过了设立股份公司的决议。

2016年3月9日，经呼和浩特市工商局核准，仁和物业整体变更为股份公司，并领取统一社会信用代码为911501057014905087的《营业执照》：公司名称变更为“内蒙古仁和服务股份有限公司”，住所为内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区学府花园路24号（文体馆），法定代表人为郝艳涛，注册资本为1,400万元，股份总数为1,400万股，公司类型为其他股份有限公司（非上市），营业期限为长期，经营范围为“许可经营项目：物业管理。一般经营项目：互联网信息服务，软件开发，信息系统集成服务，信息系统咨询服务，数据处理和存储服务；房屋租赁，保安事务信息咨询服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务；酒店管理；清洁服务，植树种草（不含苗木）；园林绿化；百货五金，水暖电器，电脑办公耗材的销售；装饰装修”。

仁和服务的股权结构如下：

序号	股东名字	持股数量(万股)	持股比例	股权质押	股东性质
1	郝艳涛	402.6836	28.763%	否	境内自然人
2	呼和浩特市欣悦投资管理中心(有限合伙)	258.1967	18.443%	否	境内合伙企业
3	张焱	243.1984	17.371%	否	境内自然人
4	欧阳建辉	197.1590	14.083%	否	境内自然人
5	呼和浩特市暖馨投资管理中心(有限合伙)	86.0656	6.147%	否	境内合伙企业
6	赵琪	76.1967	5.443%	否	境内自然人
7	深圳市之平物业发展有限公司	51.6393	3.689%	否	境内法人
8	薛永军	42.8607	3.061%	否	境内自然人
9	蒋绍勇	42.0000	3.000%	否	境内自然人
	合计	1,400.00	100%	--	--

四、公司全资、控股子公司及分公司的基本情况

（一）子公司股权控制情况

截至2016年1月31日，公司投资有三家全资子公司，分别是内蒙古金盾保安服务有限公司、呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司与呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限公司。

（二）子公司基本情况

1、内蒙古金盾保安服务有限公司

金盾保安成立于 2013 年 11 月 19 日，系公司全资子公司，现持有呼和浩特市工商局赛罕区分局核发的统一社会信用代码为 911501050851523445 的《营业执照》。根据该《营业执照》，金盾保安的住所为内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区学府花园街 24 号学府花园文体馆 1 号，法定代表人为王军，注册资本为 200 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资、私营），经营范围为“许可经营项目：门卫、巡逻、守护、押运（武装守护押运除外）、安全检查、安全风险评估等服务；一般经营项目：无。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

截至本公开转让说明书签署之日，金盾保安的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	仁和服务	200	100
	合计	200	100

报告期内，金盾保安基本财务信息如下：

单位：元

项目	2016 年 1 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	2,186,222.00	2,015,118.67	1,994,056.39
非流动资产	2,156.25	1,875.00	128.75
资产总额	2,188,378.25	2,016,993.67	1,994,185.14
流动负债	132,118.55	5,687.72	128.75
负债总额	132,118.55	5,687.72	128.75
所有者权益	2,056,259.70	2,011,305.95	1,994,056.39
项目	2016 年 1 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	172,500.00		
营业利润	59,938.33	21,062.28	-2,836.49
利润总额	59,938.33	21,062.28	-2,836.49

净利润	44,953.75	17,249.56	-2,836.49
-----	-----------	-----------	-----------

2、呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司

隆康酒店成立于 2012 年 5 月 30 日，系公司全资子公司，现持有呼和浩特市工商局新城分局核发的注册号为 150102000052882 的《营业执照》，隆康酒店的住所为呼和浩特市新城区曙光小区 3 号楼 1 楼 20 号商铺，法定代表人为于海泉，注册资本为 10 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：酒店管理。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营）”。

2016 年 3 月 4 日，呼和浩特市工商局新城分局出具呼新核注通内字[2016]第 1600193341 号《准予注销登记通知书》，准予隆康酒店注销登记。

报告期内，隆康酒店基本财务信息如下：

单位：元

项目	2016 年 1 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产		81,790.79	98,786.71
非流动资产			
资产总额		81,790.79	98,786.71
流动负债		5,197.38	5,397.38
负债总额		5,197.38	5,397.38
所有者权益		76,593.41	93,389.33
项目	2016 年 1 月	2015 年度	2014 年度
营业收入			44,066.50
营业利润		-16,795.92	41,424.80
利润总额		-16,795.92	41,424.80
净利润		-16,795.92	41,424.80

3、呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司

蒙嫂服务成立于 2016 年 01 月 19 日，系公司全资子公司，现持有呼和浩特市工商局赛罕区分局核发的统一社会信用代码为 911500105MAOMWTKJ32 的《营业执照》。根据该《营业执照》，蒙嫂服务的住所为内蒙古自治区呼和浩特市

赛罕区大学西路学府康都 C 座三层，法定代表人为张焱，注册资本为 100 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为“家庭服务，保健服务，清洁服务，房屋中介，自有房屋租赁，婚姻服务，摄影服务，纺织、服装及日用品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本公开转让说明书签署之日，蒙嫂服务的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	仁和服务	100	100
	合计	100	100

报告期内，蒙嫂服务基本财务信息如下：

单位：元

项目	2016 年 1 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,000,000.00		
非流动资产			
资产总额	1,000,000.00		
流动负债			
负债总额			
所有者权益	1,000,000.00		
项目	2016 年 1 月	2015 年度	2014 年度
营业收入			
营业利润			
利润总额			
净利润			

（三）子公司的历史沿革

1、金盾保安历史沿革

（1）金盾保安的设立

2013 年 7 月 9 日，内蒙古自治区工商行政管理局核发“蒙名称预核内字[2013]

第 1305509060 号”《公司名称预先核准通知书》，同意预先核准的公司名称为“内蒙古金盾保安服务有限公司”，保留期至 2014 年 1 月 9 日。

2013 年 11 月 4 日，内蒙古仁和物业服务服务有限公司签署了《内蒙古金盾保安服务有限公司章程》。

2013 年 11 月 5 日，呼和浩特市泓证会计师事务所出具呼和浩特泓证会验字[2013]第 019 号《验资报告》。经审验，截至 2013 年 11 月 5 日止，贵公司（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币贰佰万元。股东以货币出资 200 万元。

2013 年 11 月 19 日，呼和浩特市工商行政管理局向金盾保安签发注册号为 150105000085776 的《企业法人营业执照》。

金盾保安设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	仁和物业	200	100
	合计	200	100

根据公司说明并经核查，金盾保安自设立时起至本公开转让说明书签署之日，股权未发生变更。金盾保安自设立后尚未开展经营活动。

2、隆康酒店历史沿革

（1）隆康酒店的设立

2012 年 5 月 8 日，呼和浩特市工商行政管理局核发“呼新名称预核内字[2012]第 1200130665 号”《公司名称预先核准通知书》，同意预先核准的公司名称为“呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司”，保留期至 2012 年 11 月 8 日。

2012 年 5 月 9 日，内蒙古仁和物业服务服务有限公司签署了《呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司章程》。

2012 年 5 月 21 日，呼和浩特市泓证联合会计师事务所出具“呼和浩特泓证会验字[2012]第 011 号”《验资报告》。经审验，截至 2012 年 5 月 9 日止，贵公

司（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹拾万元。股东以货币出资 10 万元。

2012 年 5 月 30 日，呼和浩特市工商行政管理局新城区分局向隆康酒店签发注册号为 150102000052882 的《企业法人营业执照》。

隆康酒店设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	仁和物业	10	100
	合计	10	100

根据公司说明并经核查，隆康酒店自设立时起至本公开转让说明书签署之日，股权未发生变更。隆康酒店现已注销。

3、蒙嫂服务历史沿革

（1）蒙嫂服务的设立

2016 年 1 月 18 日，呼和浩特市工商局赛罕分局核发“（呼赛）内名预核[2016]第 1600078665 号”《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准设立的企业名称为“呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司”，保留期至 2016 年 7 月 18 日。

2016 年 1 月 19 日，内蒙古仁和物业服务有限责任公司签署了《呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司章程》。

2016 年 1 月 19 日，呼和浩特市工商局赛罕分局向蒙嫂服务核发统一社会信用代码为 91150105MA0MWTJK32 的《营业执照》。

蒙嫂服务设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	仁和物业	100	100
	合计	100	100

根据公司说明并经核查，蒙嫂服务自设立时起至本公开转让说明书签署之日，股权未发生变更。

（四）分公司的基本情况

1、内蒙古仁和服务股份有限公司包头分公司

包头分公司成立于 2015 年 7 月 8 日，现持有包头市青山区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91150204341361912B 的《营业执照》，根据《营业执照》，包头分公司的主要经营场所为内蒙古自治区包头市青山区望园南道 14 号望隆购物广场商住楼 1-906，负责人为薛永军，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：为总公司承揽业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

2、内蒙古仁和服务股份有限公司赤峰分公司

赤峰分公司成立于 2014 年 12 月 15 日，现持有喀喇沁旗工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 911504283185191950 的《营业执照》，根据《营业执照》，赤峰分公司的主要经营场所为内蒙古自治区赤峰市喀喇沁旗和美工贸园区 A3-0101-2 号，负责人为高杰，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理，家政服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务，酒店管理，房屋租赁，清洁服务，植树种草（不含苗木），园林绿化（凭资质证经营），百货五金、水暖电器、电脑办公耗材的销售，装饰装修（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

3、内蒙古仁和服务股份有限公司鄂尔多斯市分公司

鄂尔多斯市分公司成立于 2015 年 1 月 16 日，现持有鄂尔多斯市工商行政管理局东胜区分局核发的统一社会信用代码为 91150602329097178N 的《营业执照》，根据《营业执照》，鄂尔多斯分公司的主要经营场所为内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区准格尔南路 12 号街坊，负责人为薛永军，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理，家政服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务，酒店管理，房屋租赁，清洁服务，植树种草，园林绿化，百货五金、水暖电器、电脑办公耗材的销售，装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

4、内蒙古仁和服务股份有限公司乌海市分公司

乌海市分公司成立于 2015 年 8 月 18 日，现持有乌海市海勃湾区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911503023530756812 的《营业执照》，根据《营业执照》，乌海市分公司的主要经营场所为内蒙古自治区乌海市海勃湾去千里山西街北一街坊凤凰小区 2 号楼 151，负责人为薛永军，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：家政服务，营销策划，企业管理服务，商务信息服务，会议及展览服务，酒店管理，房屋租赁，清洁服务，植树种草（不含苗木），百货五金、水暖电器、电脑办公耗材的销售，装饰装修（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

5、内蒙古仁和服务股份有限公司北京分公司

北京分公司成立于 2015 年 12 月 30 日，现持有北京市工商行政管理局石景山分局核发的统一社会信用代码为 91110107MA002U7C2Q 的《营业执照》，根据《营业执照》，北京分公司的主要经营场所为北京市石景山区时代花园南路 17 号 9 层 907 室，负责人为张焱，经营范围为“企业管理；经济信息咨询；会议服务；承办展览展示；酒店管理；清洁服务；销售日用品、五金交电（不从事实体店铺经营）、机械电器设备；物业管理。（企业自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。

五、重大资产重组情况

报告期内，公司未发生重大资产重组。

六、公司董事、监事及高级管理人员

（一）董事基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	郝艳涛	董事长	男	1965.03	是
2	张焱	董事	女	1968.08	是
3	欧阳建辉	董事	男	1964.10	是
4	赵琪	董事	女	1971.02	是

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
5	薛永军	董事	男	1970.01	是

郝艳涛，董事长，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(二)公司控股股东和实际控制人”之“3、公司实际控制人的基本情况”。

张焱，董事，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(二)公司控股股东和实际控制人”之“3、公司的实际控制人的基本情况”。

欧阳建辉，董事，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(二)公司控股股东和实际控制人”之“3、公司实际控制人的基本情况”。

赵琪，女，1971年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于内蒙古大学，研究生学历。1993年8月至2006年6月，就职于内蒙古大唐药业有限公司，任财务主管职务；2006年7月至2008年9月，就职于仁和物业，任副总经理职务；2008年10月至2015年10月，就职于内蒙古大唐药业有限公司，任财务中心主任职务；2013年12月至今，就职于蒙医药研究院，任办公室主任职务；2013年12月至今，就职于盛唐蒙药，任综合管理部经理职务；2015年10月至今，就职于大唐药业，任大唐药业董事兼财务总监职务；2016年1月至今，就职于公司，任公司董事。现为公司董事，任期三年。

薛永军，男，1970年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中共内蒙古自治区委员会党校，本科学历。1990年9月至1994年12月，就职于呼和浩特市第一砖瓦厂，任会计职务；1995年1月至2011年12月，就职于呼和浩特市丰州建材工业有限责任公司，任财务经理职务；2012年1月至今，就职于公司，历任会计主管、财务经理、财务总监、董事职务。现为公司董事、财务总监，任期三年。

(二) 监事基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	吴振宇	监事会主席	男	1971.08	否
2	赵新宇	监事	男	1960.01	否
3	王军	监事	男	1963.07	否

吴振宇，男，1971年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于内蒙古大学工商管理专业，研究生学历。1995年6月至1998年5月，就职于内蒙古发展律师事务所，任律师；1998年6月至2000年12月，就职于内蒙古君宜律师事务所，任合伙人；2001年1月至今，就职于慧聪律师事务所，任执行合伙人；2015年12月至今，就职于公司，任监事职务；现为公司监事，任期三年。

赵新宇，男，1960年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于内蒙古电视大学企业管理专业，大专学历。1982年4月至1987年7月，就职于包头市土右旗粮库，任会计职务；1987年8月至1994年5月，就职于呼和浩特中药厂，任会计职务；1994年6月至2005年6月，就职于内蒙古大唐药业有限公司，历任财务部部长职务、物料部部长职务；2005年7月至今，就职于仁和房地产，历任仁和房地产财务经理、副总经理、总经理职务；2016年1月至今，就职于公司，任公司监事。现为公司监事，任期三年。

王军，男，1963年7月生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于南京外国语学院外蒙语专业，本科学历。1986年12月至1995年9月，服役于北京军区技术侦察大队，历任侦听二队侦听员、侦听二队副连职侦听员、12级侦听员、助理翻译；1995年9月至2000年6月，服役于北京军区技术侦察局七处，历任侦听二科台长、技术11级、侦听二科副科长、侦听二科翻译职务；2000年6月至2004年12月，服役于北京军区司令部技术侦察局七处，历任侦听二科翻译、七处副处长兼管理科科长、上校正团职处长兼总工程师职务；2004年12月至2010年12月自主择业；2010年12月至2016年1月，就职于仁和物业，任区域经理职务；2013年11月至今，就职于金盾保安服务，任执行董事兼经理职务；2016年1月至今，就职于公司，任公司职工代表监事。现为公司监事，任期三年。

（三）高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	张焱	总经理	女	1968.08	是
2	欧阳建辉	副总经理、董 事会秘书	男	1964.10	是
3	薛永军	财务总监	男	1970.01	是

张焱，总经理，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(二)公司控股股东和实际控制人”之“3、公司控实际控制人的基本情况”。

欧阳建辉，副总经理、董事会秘书，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(二)公司控股股东和实际控制人”之“3、公司实际控制人的基本情况”。

薛永军，财务总监，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“六、公司董事、监事及高级管理人员”之“(一)董事基本情况”之“薛永军”。

七、公司主要会计数据和财务指标

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计(万元)	3,249.89	2,981.83	3,165.56
股东权益合计(万元)	1,604.12	1,287.70	873.28
归属于申请挂牌公司的 股东权益合计(万元)	1,604.12	1,287.70	873.28
每股净资产(元)	2.63	2.58	1.75
归属于申请挂牌公司 股东的每股净资产(元)	2.63	2.58	1.75
公司资产负债率(以母公 司为基础)(%)	50.53	56.83	72.39
流动比率(倍)	1.20	0.97	0.84
速动比率(倍)	1.20	0.97	0.84
项目	2016年1月	2015年度	2014年度
营业收入(万元)	565.35	6,787.33	5,730.72
净利润(万元)	19.43	414.42	255.40
归属于申请挂牌公司 股东	19.43	414.42	255.40

的净利润（万元）			
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	16.03	373.34	252.00
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	16.03	373.38	252.01
毛利率（%）	19.15	21.62	15.59
净资产收益率（%）	1.50	38.35	34.73
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	1.24	35.22	34.34
基本每股收益（元/股）	0.03	0.83	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.83	0.51
应收账款周转率（次）	1.34	36.99	40.16
存货周转率（次）	273.13	6,357.31	9,801.40
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-309.49	-380.43	464.25
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.51	-0.76	0.93

八、与本次挂牌有关的机构

（一）主办券商

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

电话：0591-38281888

传真：0591-38507766

项目小组负责人：赵明

项目小组成员：赵明、罗睿翔、滕晨君

（二）律师事务所

名称：北京中伦文德（武汉）律师事务所

住所：武汉市江汉区民权路 1 号长江大厦 13 楼

负责人：王爱国

电话：027-85558471

传真：027-85558471

经办律师：王爱国、张小华

（三）会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区中北路 227 号东信资本大厦 17 楼

执行事务合伙人：梁春

联系电话：027-87306983

传真：027-87306988

经办会计师：刘华忠、张俊

（四）资产评估机构

名称：国众联资产评估土地房地产评估有限公司

住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 1008 号

法定代表人：黄西勤

电话：0755-25132939

传真：0755-25132275

经办评估师：邢贵祥、陈军

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易所

名称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节公司业务

一、公司主营业务及主要产品

（一）公司主营业务

公司主营业务系为企事业单位、园区、商务办公楼、住宅小区等单位提供专业物业经营管理服务。公司具有国家一级物业管理资质，是中国物业管理协会理事单位，也是内蒙古物业行业中较早取得 ISO9001 认证资格的企业。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

（二）主要产品与服务情况

1、公司主要提供的服务

维修服务	家政服务	商务代办服务
热线服务	保安服务	保洁服务
绿化服务	生活服务	交通服务
教育服务	搬运服务	-

2、公司目前在管理物业项目情况

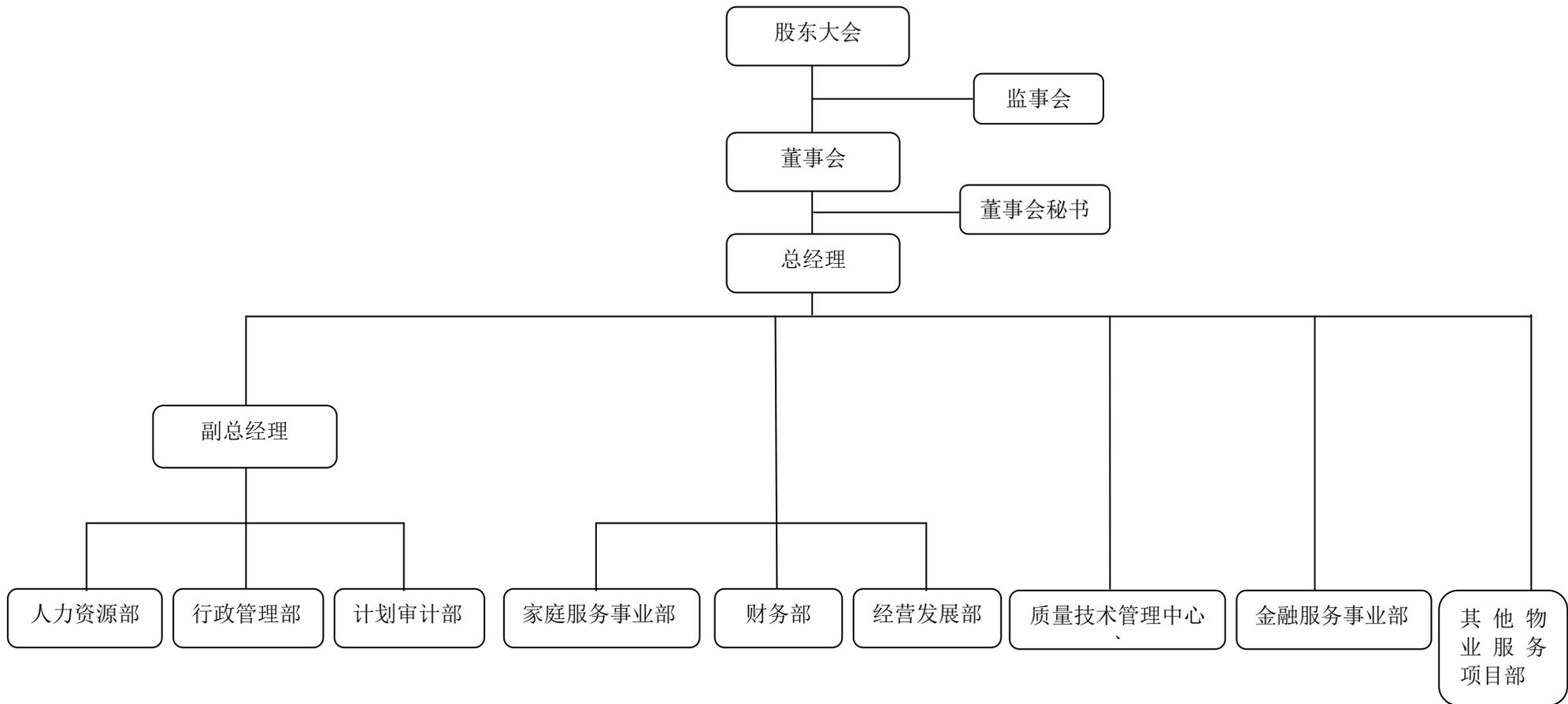
截至本公开转让说明书签署之日，公司在管的服务项目合计 48 个，管理面积近 400 万平方米。公司目前管理的物业项目覆盖呼和浩特市、乌海市和乌兰察布市，公司在管的物业项目类型包括金融物业、机关办公楼物业、住宅物业、商业及写字楼物业、园区物业等，其中主要在管项目如下：

金融物业			
序号	物业单位名称	序号	物业单位名称
1	内蒙古农村信用联社	6	兴业银行及各支行
2	建设银行内蒙古分行	7	内蒙古建行档案库
3	农业银行内蒙古分行	8	农业发展银行内蒙古分行及各支行
4	建设银行呼市各支行	9	金谷银行呼市各支行
5	浦发银行呼市分行	10	招商银行呼市各支行
机关办公楼物业			
序号	物业单位名称	序号	物业单位名称

11	内蒙古银监局	16	内蒙古保险业监管局
12	内蒙古超高压供电局	17	内蒙古建设厅
13	内蒙古国土资源厅	18	内蒙古边防总队
14	内蒙古劳动力市场	19	中储粮
15	内蒙古药监局	-	-
商业及写字楼物业			
序号	物业单位名称	序号	物业单位名称
20	未名楼综合楼	26	新雅设计院
21	会计师办公楼	27	乌兰察布移动
22	学府商务楼	28	乌海移动
23	内蒙古金融投资公司	29	乌海电业局
24	长城资产管理公司	30	东河上的院子营销中心
25	乌海市万达营销中心	-	-
园区物业			
序号	物业单位名称	序号	物业单位名称
31	内蒙古大唐药业	34	呼和浩特民族学院
32	仁和素质拓展基地	35	伊利金山乳业
33	内蒙古医科大学	36	伊利金海公寓
住宅物业			
序号	物业单位名称	序号	物业单位名称
37	学府花园	43	内蒙古农行住宅
38	仁和居微型花园	44	朝阳家园
39	学府康都住宅	45	人事厅住宅
40	国土家园住宅	46	昕泰大观
41	超高压供电局住宅	47	新雅艺墅
42	内蒙古建行住宅	48	金地家园

二、公司内部组织结构、主要业务流程及方式

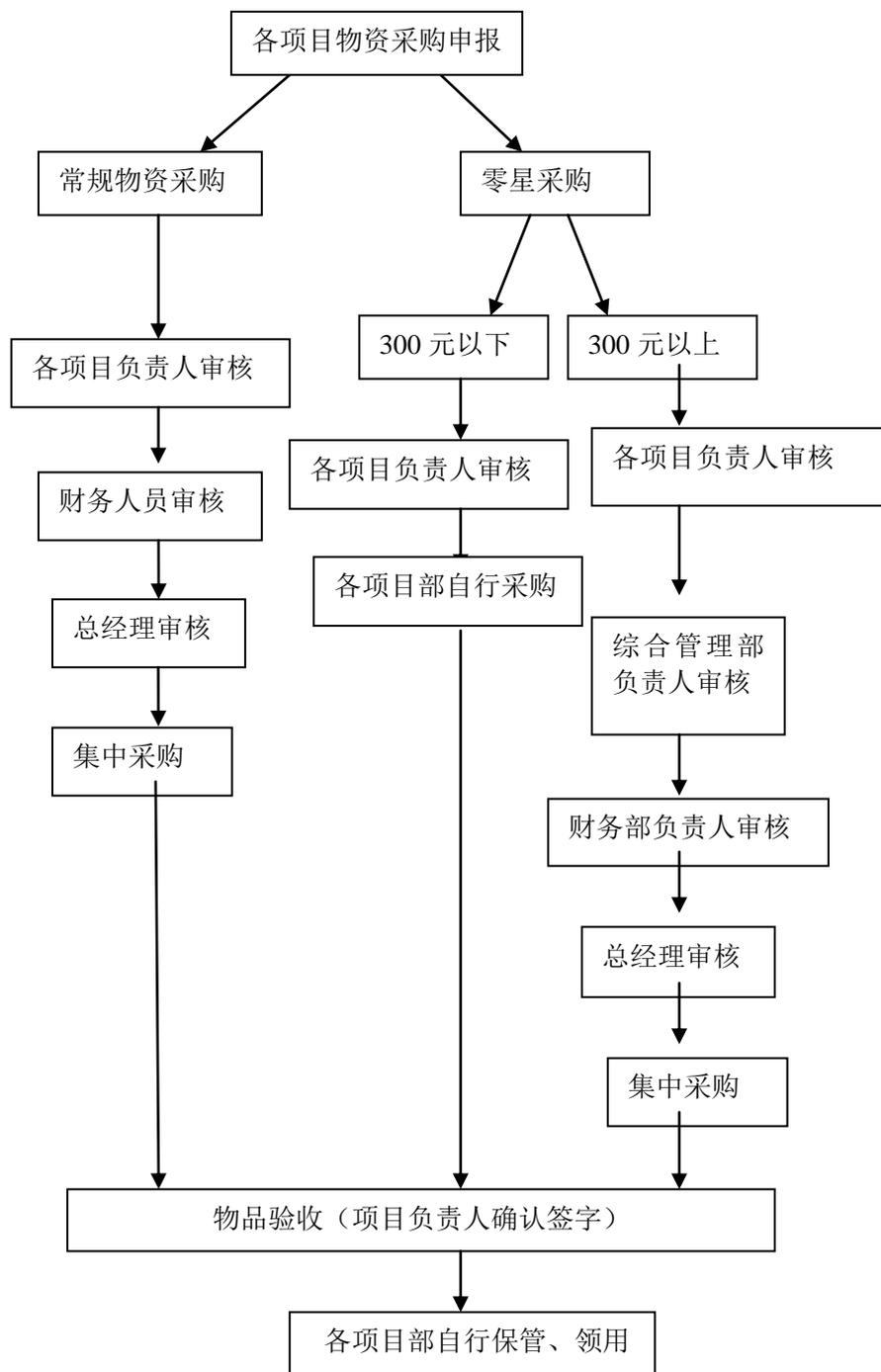
(一) 内部组织结构



(二) 产品工艺流程

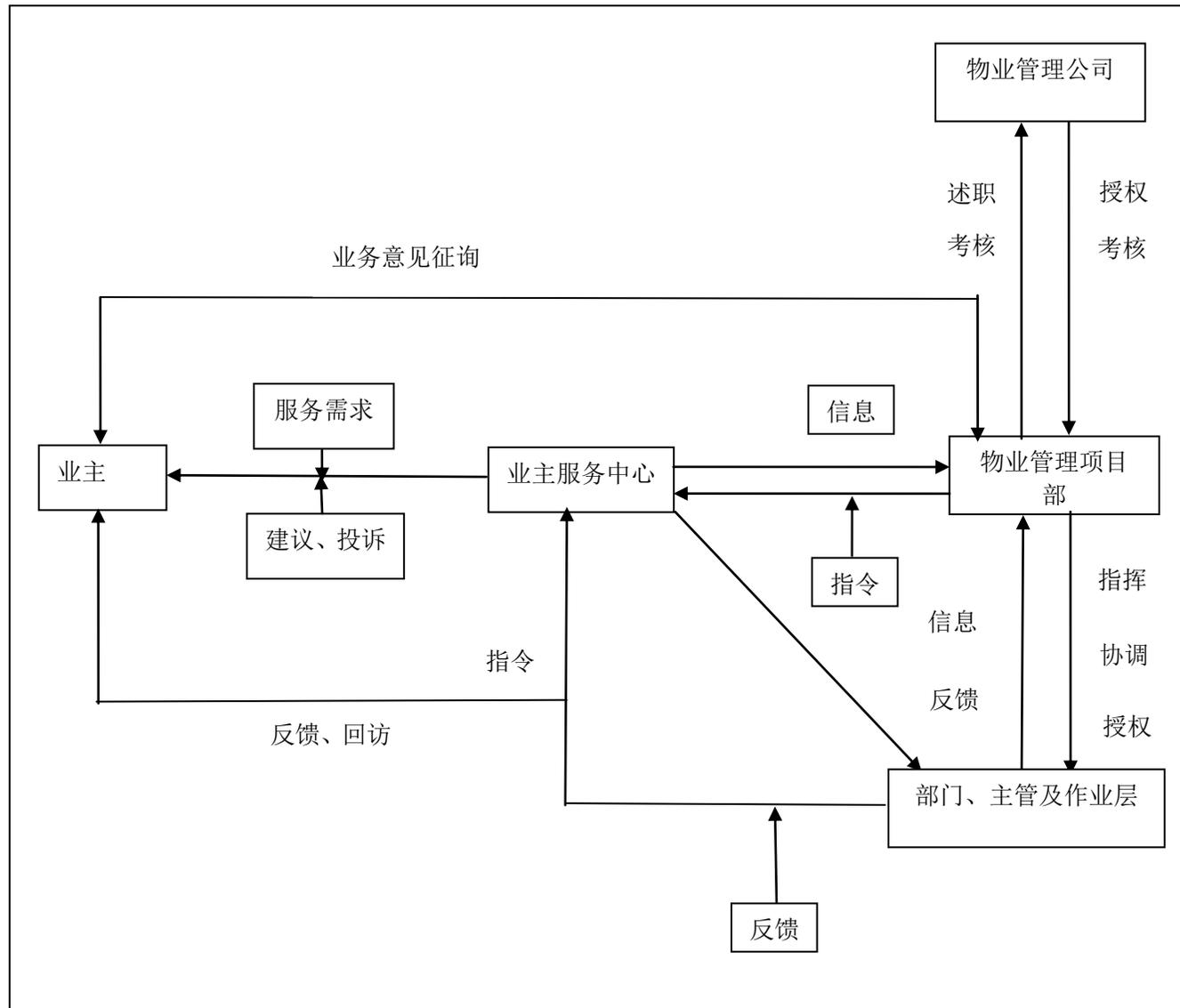
1、采购流程图

公司的常规物资采购需要经过项目负责人、财务人员和总经理审核，非常规物资采购则根据金额大小提交相关人员审核。如图所示：



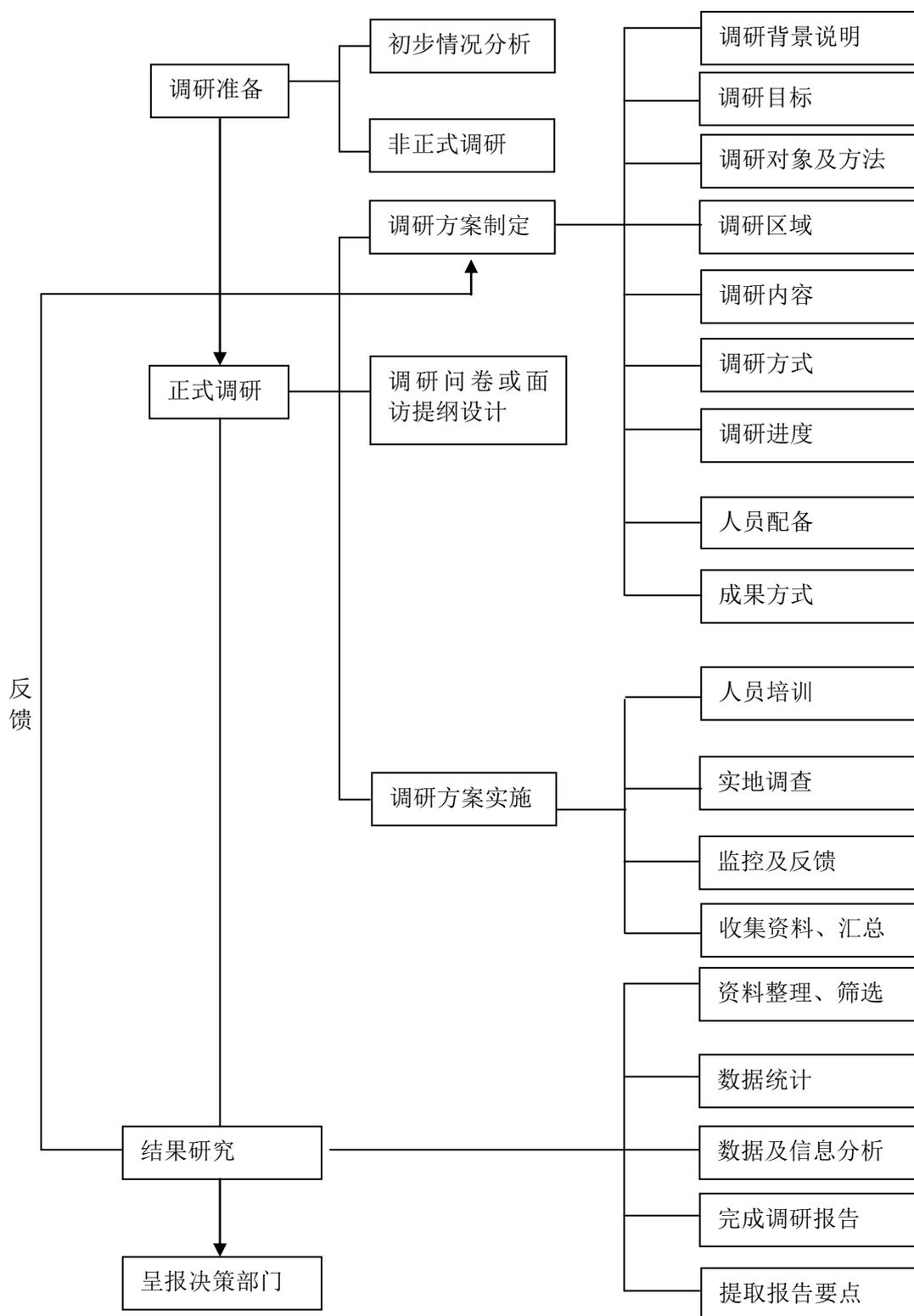
2、服务流程图

公司根据业主的不同需求来调整所提供的服务内容。由物业管理项目部负责征询业主意见，针对业主的建议和投诉做出改进，并以此作为员工的绩效考核指标，定期进行反馈与回访。



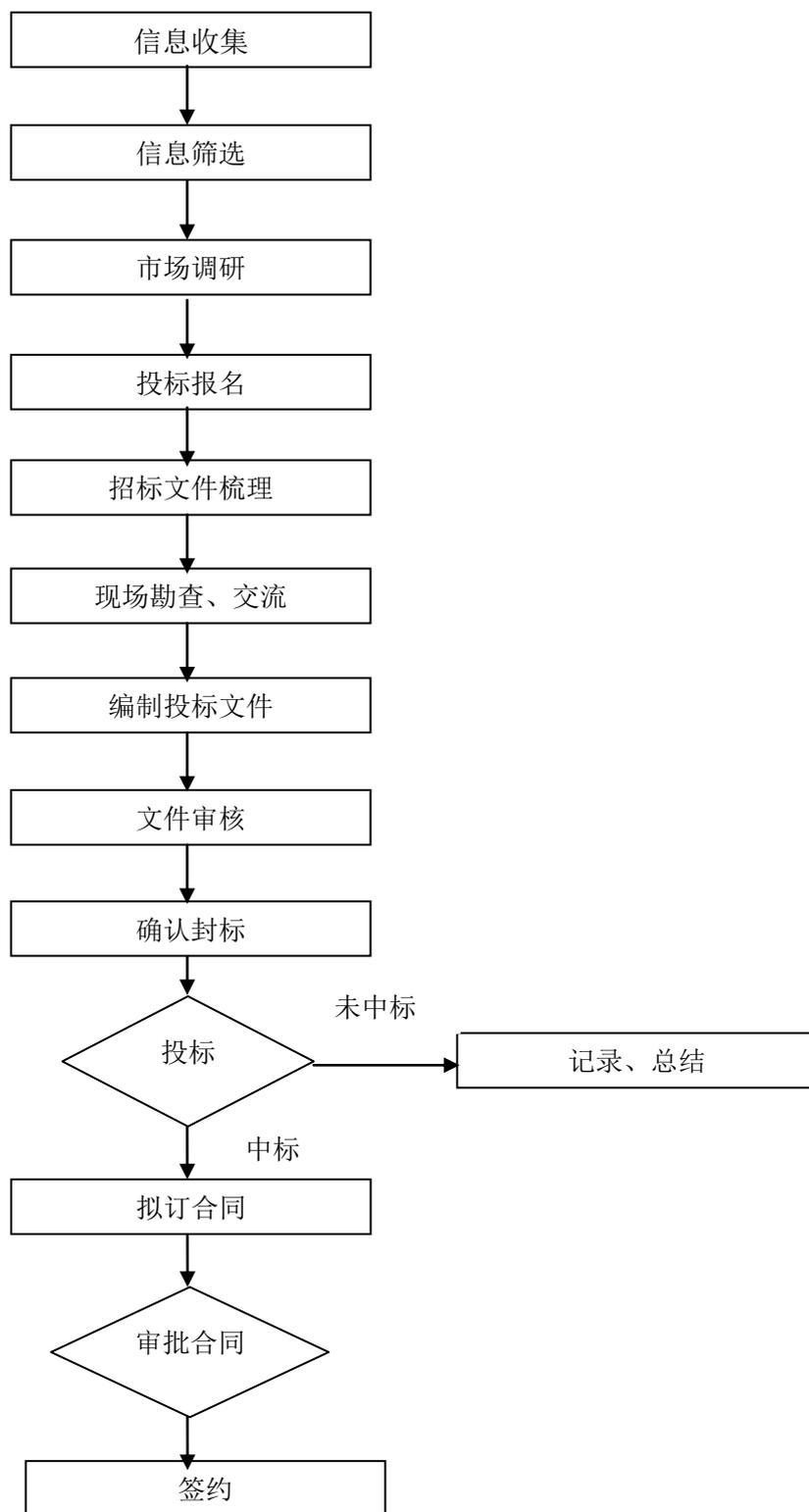
3、市场调研流程图

公司在进行重大商业决策之前要首先进行市场调研。即制定调研方案、设计调研问卷与提纲，最后实施调研。调研结束后，要对调研结果进行定性定量分析并得出结论，呈报给决策部门。



4、市场开发流程图

公司通过一系列市场调研、论证,对目标项目进行锁定,通过上门拜访自荐、他人推荐、网上招投标等方式进行市场开发。



（三）质量控制体系

截止本公开转让说明书签署之日，公司所持有的与质量体系认证相关的证书如下：

1、环境管理体系认证证书

仁和服务现持有北京泰瑞特认证中心 2014 年 4 月 25 日颁发的证书注册号为 04814E20061R0M 的《环境管理体系认证证书》，公司的环境管理体系符合 GB/T24001-2004/ISO14001:2004 标准，通过的认证范围为资质许可范围内办公楼、写字楼、高校、住宅小区、公寓的物业服务及相关管理活动。有效期为 2014 年 4 月 25 日至 2017 年 4 月 24 日。

2、职业健康安全管理体系认证证书

仁和服务现持有北京泰瑞特认证中心 2014 年 4 月 25 日颁发的证书注册号为 04814S20039R0M 的《职业健康安全管理体系认证证书》，公司的职业健康安全管理体系符合 GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 标准，通过的认证范围为资质许可范围内办公楼、写字楼、高校、住宅小区、公寓的物业服务及相关管理活动。有效期为 2014 年 4 月 25 日至 2017 年 4 月 24 日。

3、质量管理体系认证证书

仁和服务现持有北京世标认证中心有限公司 2014 年 9 月 1 日颁发的注册号为 03814Q23101R2M 的《质量管理体系认证证书》，公司的质量管理体系符合 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 标准，认证的范围为办公楼、写字楼、公寓、住宅小区的物业管理与服务。有效期至 2017 年 8 月 31 日。

经核查，报告期内，公司不存在违反与产品质量相关的法律、法规、规章而被处罚的情形。

公司近两年一期的经营符合有关质量和技术监督标准的要求，不存在因违反有关质量和技术监督方面的法律、法规及规范性文件而受到行政处罚的情形。

三、与公司业务相关的关键资源要素

（一）公司产品所采用的主要技术

1、主要技术情况

不适用

2、研发情况介绍

不适用

(二) 无形资产情况

1、商标

根据仁和服务提供的文件资料并经核查，仁和服务目前不拥有注册商标，公司目前使用的 1 项注册商标的所有人为仁和房地产，具体情况如下：

序号	商标	权利人	注册号	有效期至	核定商品类别	备注
1		仁和房地产	1599862	2021-7-6	第 36 类	无

经核查，2013 年 11 月 12 日，公司与仁和房地产签署了《商标使用许可合同》，仁和房地产许可公司无偿使用该注册商标，许可使用的期限自 2013 年 11 月 12 日起至 2021 年 7 月 6 日止。

(三) 公司及其子公司取得的经营资质

根据公司提供的有关资料并经核查，截至本公开转让说明书出具之日，公司及其控股子公司拥有以下与经营活动相关的资质：

1、中华人民共和国物业服务企业资质证书

仁和服务现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于 2015 年 1 月 30 日核发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，证书编号为（建）112020，准予从事物业管理活动时间为 1999 年 11 月 18 日，资质等级为壹级，有效期至 2018 年 2 月 6 日。

2、保安服务许可证

金盾保安现持有内蒙古自治区公安厅于 2013 年 10 月 22 日核发的《保安服务许可证》（内蒙古公保服 20130134 号）。

（四）特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司在生产经营方面不存在特许经营权。

（五）公司固定资产情况

截至 2016 年 1 月 31 日，公司无闲置的固定资产，且不存在纠纷或潜在的纠纷。公司的固定资产情况良好，能够满足公司日常的业务运营需求。

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	1,963,331.10	647,110.37	1,316,220.73	67.04%
机器设备	298,210.00	267,282.25	30,927.75	10.37%
运输工具	70,395.00	34,832.35	35,562.65	50.52%
电子设备	1,013,915.00	414,137.96	599,777.04	59.15%
办公设备	4,200.00	2,100.00	2,100.00	50.00%
其他	-	-	-	-
合计	3,350,051.10	1,365,462.93	1,984,588.17	59.24%

1、生产经营场所的情况

（1）根据仁和服务提供的文件材料，并经券商核查，截止本公开转让说明书签署之日，公司拥有 7 处房产，具体情况如下表：

序号	所有权人	房屋产权证号	坐落地址	建筑面积 (m ²)	规划用途	他项权利
1	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2009108843	赛罕区昭乌达路学 府花园文体馆	216.14	商业	无
2	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2009108844	赛罕区昭乌达路学 府花园文体馆	1,140.02	商业	无
3	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2009109427	赛罕区昭乌达路学 府花园文体馆	1,258.04	商业	无
4	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2015122440	赛罕区学府花园路 学府花园小区综合 楼 1 层 105	208.94	商业	无
5	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2015122441	赛罕区学府花园路 学府花园小区综合 楼 1 层 109	202.61	商业	无

6	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2015122444	赛罕区学府花园路 学府花园小区综合 楼1层106	176.86	商业	无
7	仁和物业	呼房权证 赛罕区字第 2015122445	赛罕区学府花园路 学府花园小区综合 楼1层108	89	商业	无

上述房屋的土地使用权证的土地使用者均为呼市仁和房地产开发有限公司，土地使用证号分别为“呼国用（2000）字第 030 号”和“呼国用（2003）字第 001737 号”，使用权类型为划拨。呼和浩特市国土资源部门在实践中仅向开发商发放整块土地的土地使用权证，对业主不办理分割手续并发放单独的土地使用权证。

截至本公开转让说明书签署之日，仁和服务拥有的房屋所有权的权利人名称仍为“内蒙古仁和物业服务服务有限公司”，公司目前正在办理以上房屋所有权人名称变更手续。主办券商认为，以上名称变更对公司本次股票挂牌不构成实质性法律障碍。

（2）截止本公开转让说明书签署之日，公司及其全资子公司房屋租赁的状况如下：

序号	承租方	出租方	坐落地址	面积 (m ²)	租金	租赁期限	租赁用途
1	蒙嫂服务	仁和房地产	呼和浩特市赛罕区大学西路36号学府康都C座3层西室	120	1.5元/天/m ²	2016-1-18至2018-1-18	办公
2	金盾保安	仁和物业	呼和浩特市赛罕区昭乌达路学府花园文体馆二楼201、202室	91.32	5万元/年	2013-11-4至2018-11-4	办公
3	乌海市分公司	王玲	海勃湾去千里山西街北一街坊凤凰小区2-151	20	500元/月	2015-8-1至2016-7-30	办公
4	仁和物业	张莉	赤峰市新城区临潢大街和美工业园区A3-0101-2	225.80	1万元/年	2015-12-15至2016-12-14	办公
5	仁和物业	张云凤	包头市青山区望园南道14号望隆购物广场商住楼1-906	71.05	1万元/年	2015-6-5至2016-6-4	办公
6	鄂尔多斯市分公司	李文兵	鄂尔多斯市东胜区天骄路58号街坊B号楼2	10	5000元/年	2015-1-16至2018-1-16	办公

7	仁和物 业	北京北 辰万通 国际投 资有限 公司	北京市石景山区时代 花园南路 17 号 9 层 907	30	4.8 万元/ 年	2015-12-10 至 2016-12-9	办公
---	----------	--------------------------------	-----------------------------------	----	--------------	---------------------------	----

经核查，公司分公司及子公司就上述租赁房屋与出租方签订的房屋租赁合同均未办理房屋租赁备案手续，根据最高人民法院核发的《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》规定，除当事人以约定办理房屋租赁登记备案为合同的生效条件外，当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由请求确认合同无效的，人民法院不予支持，上述房屋租赁合同中未约定以办理租赁合同备案登记为合同生效条件，且租赁合同均系当事人真实意思表示，因此，房屋租赁合同未办理租赁备案手续不会影响租赁合同的效力。

（六）公司人员结构

截至本公开转让说明书签署之日，公司有员工 **1,495** 人，具体结构如下：

1、年龄结构

年龄	人数（人）	比例（%）
30 岁以下	160	10.7
31-40 岁	249	16.66
41-50 岁	493	32.98
50 岁以上	593	39.66
合计	1,495	100.00

2、任职结构

专业结构	人数（人）	比例（%）
管理人员	78	5.22
工程人员	90	6.02
客服人员	77	5.15
财务人员	7	0.47
保洁人员	494	33.04
保安人员	435	29.10
其他人员	314	21.00
合计	1,495	100.00

3、学历学位结构

学历学位	人数（人）	比例（%）
本科及本科以上	40	2.67
大专	138	9.24
大专以下	1,317	88.09
合计	1,495	100.00

4、公司的劳动员工情况

根据公司及其子公司提供的员工花名册、劳动合同及社会保险、住房公积金缴纳情况说明，经查验，截止本公开转让说明书签署之日，与公司及子公司签订《劳动合同》的员工共有 **1,495** 人，劳务派遣员工 **146** 人。仁和服务及子公司为 **512** 名员工缴纳了社会保险；**291** 名农村户口员工自己缴纳了新型农村合作医疗保险和新型农村养老保险；**82** 名员工为退休返聘人员，**254** 名员工已超过国家规定缴纳社保的年龄，无法缴纳社保；**173** 名员工为公司新入职员工，尚在试用期阶段，公司暂未为其缴纳社会保险；**42** 名员工由原工作单位缴纳社会保险；**113** 名员工自己缴纳了社会保险；**28** 名员工不愿意缴纳社会保险并已经签署自愿放弃公司为其缴纳社保的声明；劳务派遣员工的社会保险由劳务派遣公司缴纳。同时，公司已为 995 名员工购买了团体意外险。公司未为员工缴纳住房公积金。

截止本公开转让说明书签订之日，公司有 **28** 名员工不愿意缴纳社会保险，主要原因有 1、部分员工年龄偏大，如现在开始缴纳，则需到七、八十岁时才能够享受社保福利，故选择放弃缴纳；2、部分岗位（比如保洁等）员工流动性较强，上述岗位部分员工感觉在公司缴纳社保、转移社保手续繁琐，故选择放弃缴纳。截止目前，该 **28** 名员工均已签署自愿放弃公司为其缴纳社保的声明。

截止本公开转让说明书签订之日，公司有 **113** 名员工自己缴纳社保，主要原因有 1、为了享受“4050”政策；2、社区灵活就业人员，更愿意选择自己缴纳社保；3、跨地区员工考虑到工作的流动性，暂不迁移社保关系，而选择自己缴纳社保。

“4050”政策是政府为促进困难群体就业的一项重要措施，旨在为特殊历史时期形成的女性 40 岁以上、男性 50 岁以上的下岗协保失业等就业困难群体度身定制就业岗位，以市场化、社会化的运作机制，促进其就业。

2016 年 3 月 15 日，呼和浩特市赛罕区人力资源和社会保障局出具《证明》，

公司自 2014 年 1 月 1 日至本证明出具之日，没有因违反劳动和社会保障方面的法律、行政法规和规范性文件的规定而受到劳动和社会保障行政主管部门的处罚。

公司实际控制人郝艳涛、欧阳建辉、张焱已就仁和服务及其子公司的社会保险和住房公积金缴纳事宜出具承诺，如仁和服务及其子公司因任何原因出现需补缴社会保险、住房公积金及缴纳滞纳金之情形或被相关部门处罚，郝艳涛、欧阳建辉、张焱将无条件支付需补缴的社会保险金、住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项，保证仁和服务及其子公司不会因此遭受损失。

经核查，根据呼和浩特市赛罕区人力资源和社会保障局出具的《证明》，仁和服务不存在违反劳动保障法律法规的行为。对于公司未为其全部员工缴纳社会保险及未缴纳住房公积金的事宜。根据全国人民代表大会常务委员会于 2011 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国社会保险法》第八十六条的规定，用人单位未按时足额缴纳社会保险费的，由社会保险费征收机构责令限期缴纳或者补足，并自欠缴之日起，按日加收万分之五的滞纳金；逾期仍不缴纳的，由有关行政部门处欠缴数额一倍以上三倍以下的罚款。为避免仁和服务未按规定缴纳社会保险而为公司带来的不利影响，仁和服务实际控制人已作出代为支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款的承诺，因此，如未来仁和服务因未为其全部员工缴纳社会保险而被要求补缴社会保险金、缴纳滞纳金及罚款，该等经济损失均由郝艳涛、欧阳建辉、张焱支付，而仁和服务及其分、子公司不会因此遭受任何损失。因此，公司未为其全部员工缴纳社会保险及未缴纳住房公积金的事宜不构成公司本次股票挂牌的实质性法律障碍。

5、劳务派遣情况

经核查，仁和服务于 2016 年 5 月 4 日与乌兰察布市天宇人力资源开发有限公司签订《劳务派遣协议书》，协议期限至 2017 年 4 月 30 日止。截至本公开转让说明书签署之日，天宇公司已向仁和服务派遣员工 **146** 名，占员工总数的 **9.766%**。

经核查，天宇公司基本情况如下：

乌兰察布市天宇人力资源开发有限公司成立于 2010 年 3 月 23 日，统一社会信用代码为 911509005528039953，住所为内蒙古自治区乌兰察布市集宁区学府

花园步行街 1 号楼，法定代表人为张华，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，经营范围为劳务派遣、职业介绍、教育信息咨询、劳务外包。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

乌兰察布市天宇人力资源开发有限公司现持有乌兰察布市人力资源和社会保障局于 2014 年 6 月 26 日核发的《劳务派遣经营许可证》(编号为 WLCBS2014-003)，根据该证，乌兰察布市天宇人力资源开发有限公司许可经营事项为劳务派遣、职业介绍、教育信息咨询、劳务外包，有效期限至 2017 年 6 月。

根据现行有效的《中华人民共和国劳动合同法》及《劳务派遣暂行规定》的相关规定，劳务派遣用工只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位实施，且公司使用的被派遣劳务者数量不得超过用工总量的 10%。根据公司确认并经核查，公司使用的被派遣劳务者的工作岗位为保安和保洁，这类岗位人员流动性较大，且工作内容可替代性程度较高，符合上述法律法规关于劳务派遣用工的规定。

6、核心技术（业务）人员情况

(1) 核心技术（业务）人员基本情况

王军，男，简历详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“六、公司董事、监事及高级管理人员”之“(二) 监事基本情况”之“王军”

芦慧：女，1980 年 4 月 15 日出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于北京科技大学，本科学历。2006 年 1 月至 2007 年 8 月，就职于北京市建筑装饰设计工程公司，任办公室主任职务；2007 年 8 月至今，就职于公司，历任公司建设银行分行营业部项目客服兼文员、公司行政部行政助理、公司学府康都项目环境部主管、项目负责人、公司昕泰家园项目咨询团队驻场经理、公司经营部负责人、市场与品牌部经理、公司总经理助理兼市场与品牌部经理。现为公司市场与品牌部经理。

王卫东：男，1960 年 1 月 3 日出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于内蒙古大学，本科学历。1978 年 10 月至 2006 年 10 月，就职于呼和浩特市电子设备厂，任技术科科长职位。2006 年 10 月至今，就职于公司，任公司项目经理职务。

(2) 核心技术（业务）人员变动情况

报告期内，公司核心技术人员未发生重大变动，核心团队稳定。公司为了提高公司产品质量与服务水平，加快公司的发展，在人才方面持续投入，并引进了更多经验丰富的专业人才。

(3) 核心技术（业务）人员持股情况

序号	姓名	职务/关系	直接持股数量（万股）	间接持股数量（万股）	合计持股比例（%）
1	王军	监事、核心业务人员	-	3.1325	0.224
2	王卫东	核心业务人员	-	3.3050	0.236
3	芦慧	核心业务人员	-	0.4131	0.030
总计	-	-	-	6.8506	0.490

(七) 公司的环境保护问题

根据原国家环保总局（已更名为环境保护部）《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发〔2003〕101号）、《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环发〔2007〕105号）的规定，重污染行业暂定为冶金、化工、石化、煤炭、火电、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业等13类行业。此外，根据环境保护部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《企业环境信用评价办法（试行）》（环发〔2013〕150号）的规定，重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业16类行业，以及国家确定的其他污染严重的行业。

经公司确认并经核查，仁和服务主要提供物业服务类业务，子公司金盾保安主要从事保安服务，子公司蒙嫂服务主要从事家政服务。因此，公司及其子公司所从事行业均非国家确定的重污染行业。仁和服务及其子公司在经营过程中不涉及产品的生产加工、重大建设项目及排放废气、废水、产生环境噪声污染和固体废物，因而无需办理环评批复、环评验收或“三同时”验收等批复文件，不属于需要办理污染物排放相关许可手续的情形。

四、公司主营业务相关情况

（一）营业收入构成情况

报告期内公司收入主要来自物业管理服务收入。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（大华审字[2016]001389号），公司2016年1月、2015年度、2014年度来自物业管理服务收入分别为5,373,427.58元、66,518,318.08元和55,865,509.83元，占营业收入的比例分别为95.05%、98.00%、97.48%。报告期内，公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化。

报告期内，公司营业收入的主要构成如下：

单位：元

项目	2016年1月份		2015年度		2014年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
主营业务收入	5,373,427.58	95.05	66,518,318.08	98.00	55,865,509.83	97.48
其他业务收入	280,041.69	4.95	1,354,958.18	2.00	1,441,652.77	2.52
合计	5,653,469.27	100.00	67,873,276.26	100.00	57,307,162.60	100.00

（二）公司的主要客户情况

公司2014年度前五大客户的销售额及其占当期主营业务收入比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	营业收入（元）	占主营业务收入的 比例（%）
1	内蒙古医科大学	8,088,083.27	14.48
2	兴业银行呼和浩特分行	6,639,568.42	11.88
3	中国农业发展银行内蒙古分行	4,721,300.65	8.45
4	学府康都业主委员会	4,637,423.77	8.30
5	农业银行内蒙古分行	4,405,252.18	7.89
合计		28,491,628.29	51.00

公司2015年度前五大客户的销售额及其占当期主营业务收入比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	营业收入（元）	占主营业务收入的 比例(%)
1	内蒙古医科大学	10,385,845.85	15.65
2	兴业银行呼和浩特分行	5,840,883.05	8.80
3	中国农业发展银行内蒙古分行	4,773,971.48	7.20
4	农业银行内蒙古分行	4,434,916.48	6.68
5	学府康都业主委员会	4,223,914.81	6.37
合计		29,659,531.67	44.71

公司 2016 年 1 月份前五大客户的销售额及其占当期主营业务收入比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	营业收入（元）	占主营业务收入的 比例(%)
1	内蒙古医科大学	873,908.59	16.26
2	兴业银行呼和浩特分行	463,061.61	8.62
3	农业银行内蒙古分行	376,243.04	7.00
4	中国农业发展银行内蒙古分行	371,654.58	6.92
5	呼和浩特市民族学院	262,509.33	4.89
合计		2,347,377.15	43.68

报告期内各期公司前五大客户的销售额占当期主营业务收入比例相对适中，单一客户业务占比均未超过 20%，不存在单一客户占比过高的情况，所以公司不存在对单一客户重度依赖。

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5% 以上股份的股东均不在上述客户中任职或拥有权益，公司与主要客户之间不存在任何关联关系。

（三）公司的主要供应商情况

公司 2014 年前五大供应商的采购额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购 总额比例 (%)
----	-------	------	---------	----------------------

1	新城区原天妙工作服经销部	服装	317,447.40	25.12
2	玉泉区鑫雁办公用品经销部	办公用品	275,550.00	21.80
3	呼市新城区佳琪五金水暖电料经销部	五金水暖	242,282.10	19.17
4	呼和浩特回民区慧峰日用品经销部	清洁用品	213,941.50	16.93
5	内蒙古途浪商贸有限公司	服装	75,500.00	5.97
合计		-	1,124,721.00	88.99

公司 2015 年前五大供应商的采购额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	新城区郝彦俊五金电料经销部	五金电料	301,762.00	20.80
2	呼市新城区佳琪五金水暖电料经销部	五金水暖	280,876.18	19.36
3	内蒙古途浪商贸有限公司	服装	243,566.45	16.79
4	呼和浩特回民区慧峰日用品经销部	清洁用品	238,071.55	16.41
5	玉泉区鑫雁办公用品经销部	办公用品	144,352.50	9.95
合计		-	1,208,628.68	83.31

公司 2016 年 1 月份前五大供应商的采购额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	新城区郝彦俊五金电料经销部	五金电料	123,088.00	65.36
2	呼和浩特南冉商贸公司	服装	29,360.00	15.59
3	赛罕区新宇罡文化办公用品店	办公用品	9,105.70	4.84
4	玉泉区博雅字牌广告制作部	标示牌	6,134.00	3.26
5	呼和浩特市颐高数码市场有限责任公司	电子产品	5,685.00	3.02
合计		-	173,372.70	92.07

报告期内各期公司向前五大供应商采购占比超过 80%，各期均出现向单一供应商采购超过 20% 的情况。但公司采购商品总体金额较小，采购内容多为一些辅助服务的生活用品与工具，技术含量低，可替代性强，市场广泛供应，市场价格稳定，并不会对公司业务经营构成实质性影响，公司不存在对单一供应商的依赖。

公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方及持股 5% 以上股份的股东均不在上述供应商中任职或拥有权益，公司与主要供应商之间不存在任何关联关系。

(四) 重大业务合同及履行情况

1、重大销售合同：

报告期内，公司履行的合同金额在 300 万以上的重大销售合同及其履行情况如下：

单位：元

序号	合同名称	合同对象	金额（元）	合同开始日期	履行状况
1	物业服务合同	兴业银行呼和浩特分行	3,445,005.70	2016.1.1	正在履行
2	物业管理服务合同	中国农业银行内蒙古分行	4,300,000.00	2015.7.1	正在履行
3	物业管理服务合同	内蒙古医科大学	23,348,148.18	2013.11.8	正在履行
4	物业服务合同	内蒙古自治区农村信用社联合社	3,607,506.48	2015.1.1	履行完毕
5	物业管理服务合同	兴业银行呼和浩特分行（服务于支行）	3,663,024.69	2015.1.1	履行完毕
6	安全保卫服务合同	内蒙古呼和浩特金谷农村商业银行股份有限公司	3,511,200.00	2014.12.27	履行完毕
7	物业管理服务合同	中国农业银行内蒙古分行	4,180,000.00	2014.7.1	履行完毕
8	物业管理服务合同	内蒙古自治区农村信用社联合社	3,979,912.05	2014.4.20	履行完毕
9	安全保卫服务合同	呼和浩特金谷农村合作银行	3,674,400.00	2013.12.27	履行完毕
10	物业服务合同	兴业银行呼和浩特分行	4,111,212.64	2013.10.8	履行完毕
11	物业管理服务合同	中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行	4,032,371.21	2013.1.15	履行完毕

2、重大外包合同：

报告期内，公司履行合同金额 10 万元（含）以上的外包合同及其履行情况如下：

单位：元

序号	合同名称	合同对象	金额（元）	合同开始日期	履行状况
1	工程维修承包合同	卢彬利	308,360.00	2015.4.15	履行完毕
2	清掏服务合同	内蒙古江洋保洁服务有限责任公司	100,000.00	2015.4.1	正在履行
3	工程维修承包合同	卢彬利	1,602,070.68	2015.3.1	履行完毕
4	工程维修承包合同	王军	1,855,049.78	2015.3.1	履行完毕
5	工程维修承包合同	王泽利	1,450,000.00	2015.1.1	履行完毕
6	内蒙古仁和社区生活服务连锁信息网络平台装修施工合同	卢彬利	598,742.00	2014.12.1	履行完毕
7	产品修理合同	上海三菱电梯有限公司内蒙分公司	416,105.00	2014.2.20	履行完毕

五、公司商业模式

公司的商业模式是依托自身多年来丰富的物业管理经验，为金融机构、事业单位、住宅小区、园区、商业物业及其他机构提供专业的物业管理服务。

（一）销售模式

16 年的行业积淀使得公司在园区、开发商、企事业单位等部门具备了一定的品牌影响力，这为仁和服务市场化发展奠定了良好的基础。公司的市场开发主要是通过一系列市场调研、论证，对目标项目进行锁定，然后通过上门拜访自荐、他人推荐、参加网上招投标等方式进行拓展。公司一方面通过服务好现有客户，凭借良好的市场口碑和客户推荐发展新客户，另一方面会主动开发陌生项目，邀请潜在客户到公司日常服务项目实地体验，借助体验式营销获得业主方认可。

公司在公建类物业领域具有一定的市场基础与资源优势，其中金融物业是业务拓展的重点。公司以现有金融服务单位为基础，横向延伸，通过口碑传递和客户介绍对客户的平级单位、关联单位、下设的分支机构和金融网点进行拓展，在现有服务内容的基础上，满足客户多元化需求。校园物业、行政机关也是公司积极发展的目标市场，公司目前已经具有一定的高校和行政机关的客户资源和现场服务基础，伴随着行政机关后勤改革、自治区内大专院校分校的不断设立和大学城的建设将为公司未来市场拓展提供机会。

（二）采购模式

公司根据不同项目的具体情况，由需求部门提交项目物资采购申报，物资采购种类包括保洁用品、维修用品、办公用品等等。确定采购物品种类与数量后，需求部门提交流程审核并由相关人员签字。常规物资采购需要项目负责人、财务人员和总经理审核；300 元以上的非常规物资的零星采购还需要增加综合管理部负责人审核；只有 300 元以下的非常规物资的零星采购仅需要项目负责人审核即可。审核完成后由行政助理统一将订货单提交给供应商执行采购并付款，物品入库后项目组可申请领用。

（三）业务分包模式

依据《物业管理条例》第四十条的规定，即“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人，为能够给现有物业项目提供更好的服务，公司将部分项目的外墙清洗服务、呼叫中心服务、外墙粉刷服务以及清掏服务外包给专业的第三方公司提供。公司通过招标或者议标的方式选择提供外包服务的企业，外包服务合同到期前公司会与外包服务商商谈，从而决定是继续合作还是重新选择外包服务的企业。

（四）盈利模式

根据与业主方订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主方收取固定的物业服务费和其他增值服务费等费用，这些费用形成了公司的收入，收入超过公司外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项运营成本支出的部分形成公司的盈利。

六、公司所处行业基本情况

（一）行业发展现状

1、公司所处行业分类情况

公司主要提供物业管理服务，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）标准，公司属于“K70 房地产业”；根据国家统计局颁布的

《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)标准,公司属于“标准,公房地产业”,进一步可细分为“K7020 物业管理”;根据全国股份转让系统公司颁布的《挂牌公司管理型行业分类指引》,公司属于“挂牌公房地产业”,进一步可细分为“K7020 物业管理”。

2、行业主管部门和行业监管体制

行业的上级主管部门是国家发展和改革委员会与住房和城乡建设部,二者负责制订产业政策。中国物业管理协会及各地方协会是物业管理行业的自律组织。

国家发展和改革委员会主要职责是拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划;提出国民经济发展和优化重大经济结构的目标和政策;提出运用各种经济手段和政策的建议等。

住房和城乡建设部主要职责是承担规范房地产市场秩序,监督管理房地产市场,会同或配合有关部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行;指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作,提出房地产业的行业发展规划和产业政策;制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行等。

中国物业管理协会主要职责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;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等。

此外,县级以上人民政府价格主管部门会与同级房地产行政主管部门协同负责对物业服务收费进行监督。

3、行业主要产业政策及法律法规

目前我国物业管理行业主要适用法律法规包括:

颁布时间	法规名称	主要内容
2010.10	《物业承接查验办法》	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。
2009.12	《业主大会业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动。
2009.05	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明。
2007.11	《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定 2007》	对原管理办法进行了修改。
2007.08	《物业管理条例》修订版	国务院修改原《物业管理条例》。
2007.03	《物权法》	中国人大颁布关于维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保护权利人的物权。
2006.01	《电梯应急指南》	建设部颁布关于最大限度保障乘客在电梯紧急情况下人身安全和设备安全的指南。
2005.11	《物业管理师制度暂行规定》	关于规范物业管理行为以及提高物业管理专业管理人员素质的规定。
2004.09	《业主临时公约（示范文本）》	建设部颁布关于物业管理的临时公约。
2004.09	《前期物业服务合同（示范文本）》	建设部颁布关于规范前期物业管理活动，引导前期物业管理活动当事人权利与义务，减少纠纷。
2004.07	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部印发关于规范物业服务收费行为，提高物业服务收费透明度，维护业主和物业管理企业合法权益等。
2004.03	《物业管理企业资质管理办法》	建设部颁布关于加强物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理水平。
2004.01	《普通住宅校区物业管理服务等级标准》	中物协颁布普通住宅校区物业管理服务等级标准。
2003.09	《物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。
2003.06	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部颁布关于规范前期物业管理招标活动，保护招、投标双方的合法权益。
2003.06	《业主大会规程》	建设部颁布业主大会规程。
2003.11	《物业服务收费管理办法》	国家发展改革委，建设部颁发关于规范物业管理服务收费行为。
2003.06	《物业管理条例》	国务院颁布物业管理条例，规范物业管理行为。
2001.11	《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》	公安部颁布关于加强和规范机关、团体、企业、事业单位的消防安全管理。
2000.06	《房租建筑工程质量保修办法》	建设部颁布保护建设单位、施工单位、房屋建筑所有人和使用人的合法权益。
2000.05	《全国物业管理示范住宅校区	建设部决定修改原《全国物业管理示

	(大厦、工业区)标准及有关 考评验收工作》	范住宅校区(大厦、工业区)标准及 有关考评验收工作》。
--	--------------------------	--------------------------------

4、行业发展概况及趋势

物业管理是指业主对建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所和场地进行管理的活动。物权法规定：业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。物业管理有狭义和广义之分：狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护和修缮活动；广义的物业管理是指业主共同管理的过程或委托物业服务企业进行的管理过程。我国第一家物业管理公司是诞生于1981年3月的深圳市物业管理公司，经过了30多年的发展，物业管理服务在我国已广泛覆盖，物业管理行业具有广阔的市场发展前景。

我国物业管理范围已涵盖住宅物业、商业物业、写字楼物业、公寓物业及机关事业单位物业等众多领域。不同细分领域均涌现出了行业龙头企业，通过聚焦运营提升专业化能力和盈利能力。

业态	服务内容	盈利能力	特点
住宅	基础物业管理和社区活动经营	较低	大项目多，易于嫁接多样化服务；缴费率参差不齐。
商业	基础物业管理	和写字楼相仿	设备管理的要求最高；市场化程度低。
写字楼	基础物业管理和租售	高于住宅	设备管理要求高；市场化程度较低
公寓	基础物业管理和客户服务	稳定	大项目多，易于嫁接多样化服务；缴费率参差不齐。
机关事业单位物业	基础物业管理和餐饮、教学管理	收入低，但附加价值大	需要专业服务能力；市场化程度低。

(根据《2013年物业行业发展报告》整理)

目前，我国物业管理行业呈现多元化发展态势，除了常规的物业管理项目，即维修、保洁、保安和生活服务等基本服务外，还出现了电子商务、装修服务、汽车洗修、房屋租售、家政服务、投资理财、物品托管、物流配送、社区商旅出游等等众多综合服务品类。伴随着我国经济增长方式的转型升级以及移动互联网

对传统行业改造步伐的推进，物业管理行业开始逐渐扩大经营品类，“最后一公里服务”、“一站式服务”和“社区 O2O 区等已开始从概念阶段逐步落地，行业已充分认识到在传统物业服务中嫁接 IT 规划、智能网络、产品运营和金融服务的重要意义。内地第一家在香港独立上市的物业管理企业——彩生活服务集团有限公司甚至提出了“物业未来零收费”的“彩生活模式”，即依托互联网搭建的社区平台能够为业主提供多元化的增值服务，依靠“基础服务免费、增值服务收费”模式为公司带来充足的盈利空间。

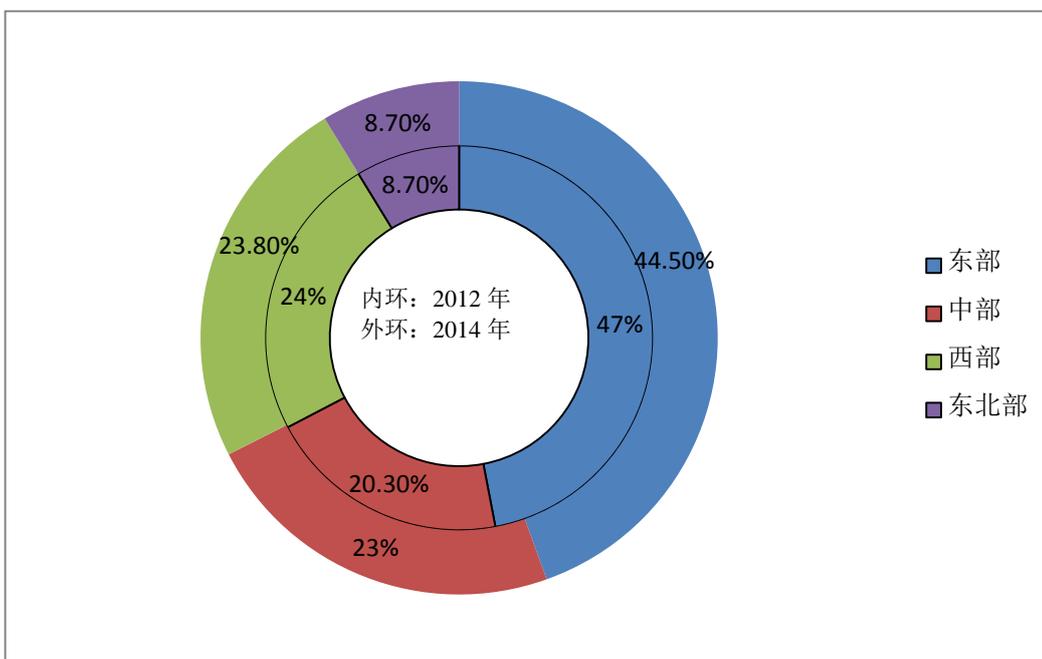
(1) 整体行业分析

①管理规模取得新增长

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

从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.5%，较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，较 2012 年增长 2.7 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北地区和西部地区占比与 2012 年持平。

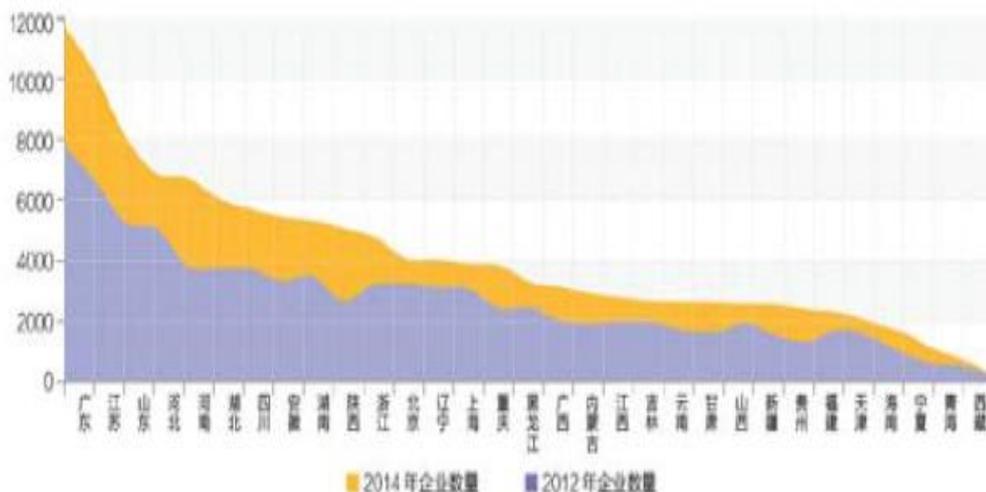
各地区物业面积占比



数据来源：2015 年全国物业管理行业发展报告

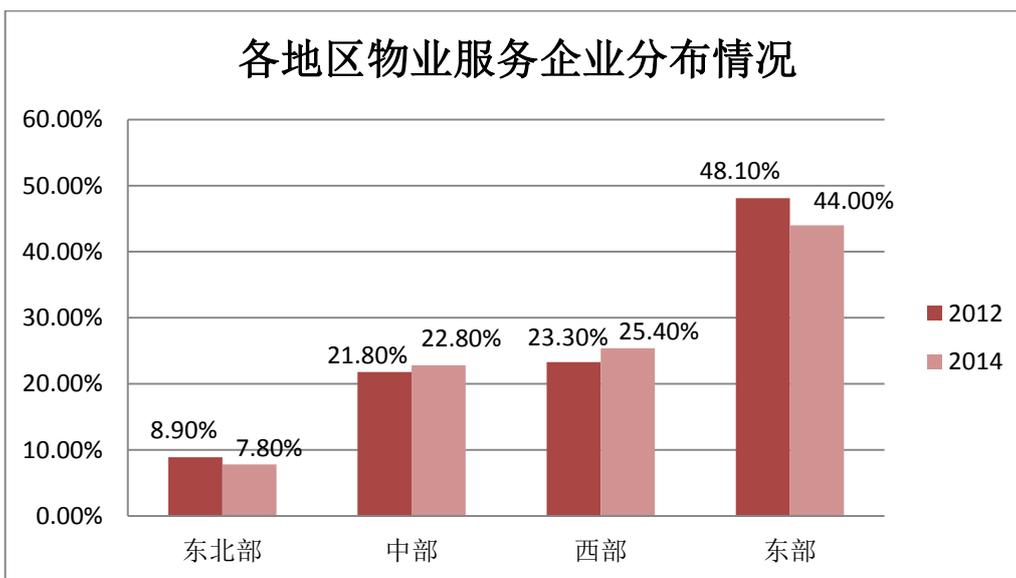
②物业管理企业数量较快增长

截至 2014 年底，全国物业服务企业近 11 万家，较 2012 年调查的企业数量 7 万余家增速显著。其中，广东、江苏、山东三省物业企业数量位居前三。



数据来源：2015 年全国物业管理行业发展报告

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



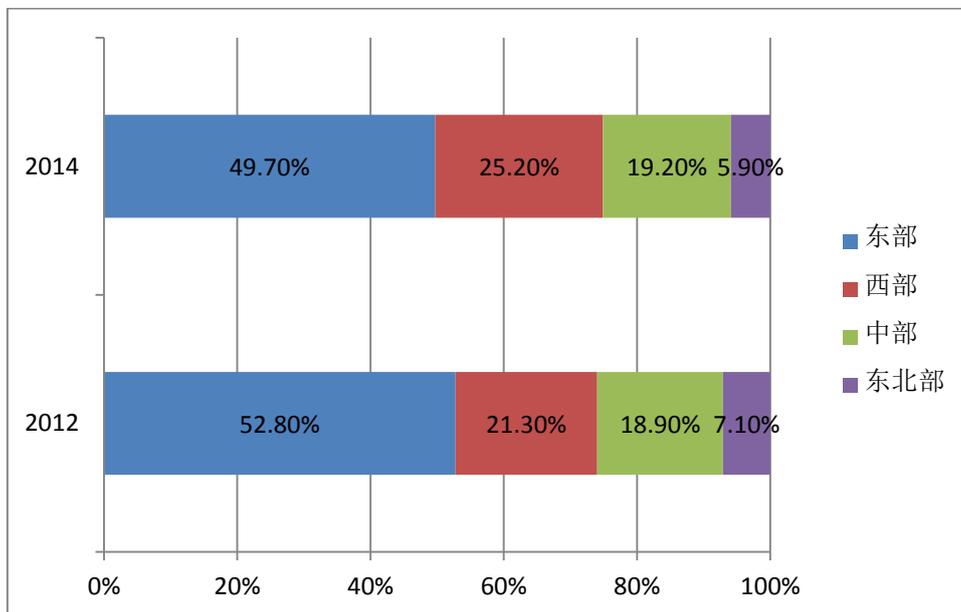
数据来源：2015 年全国物业管理行业发展报告

③从业队伍加速扩大

调查显示，截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快。

此外，物业管理行业人员地域分布差异仍较为突出。东部地区物业管理行业从业人员约 353.2 万人，约占全国从业人员的 49.7%；中部地区约 136.8 万，约占全国的 19.2%；西部地区约 179.6 万人，约占全国的 25.2%；东北部地区约 41.6 万，约占全国的 5.9%。值得注意的是，从业人员数量反映出中西部加快增长的态势，尤其以河南、陕西等省市增速尤为明显，区域间差距有所缩小。

各地区物业管理行业从业人员分布情况



数据来源：2015 年全国物业管理行业发展报告

④行业集中度开始提升

截至 2014 年底，物业服务企业年营业收入达到 3500 亿元，百强物业企业虽仅占行业企业总量的 0.2%，但年营业总收入 850 亿元，占全国物业服务企业年总营收的 24.3%；百强物业企业管理面积 32.18 亿平方米，占全国物业管理总面积的 19.5%，行业集中度较 2013 年进一步提升。

(2) 行业发展前景

①规范化发展前景

我国未来的物业管理应包括物业设置及使用全过程的管理及服务。根据对国

外现代物业管理实施过程的研究，其发展的业务的内容应包括：物业管理战略的制定、为房地产开发建设服务、物业维修运行管理、综合管理服务。在我国，物业管理机构以管理物业为主，兼而开展多种经营服务的“一主多副”的思路，是具有中国特色的物业管理服务模式。我国未来的物业管理发展应是综合性的、涉及物业建设与使用全过程的管理和服务。行为素质的不断提高，规范化的经营是物业管理行业的发展方向。行业规范后各种新的商业模式便会应运而生，其经营范围也将更加广泛。

②品牌化发展前景

随着招投标的大力推行和市场化的发展，物业管理将从数量增长型向质量效益型转变，规模化经营的资产重组必然驱使物业管理企业向品牌化方向发展。在有限的市场资源条件下，企业竞争将进一步加剧，这势必推动物业管理行业整体素质的提高，社会资源配置也将得到优化，物业管理范围和内容进一步扩展，市场化进程将加快，行业内的兼并、整合现象也将增强。在激烈的市场竞争中，各物业管理公司将更注重企业的服务质量和外部形象，“以品牌闯天下，以质量取天下，以服务守天下”，创立企业品牌并树立行业形象将直接关系到企业能否长远发展。品牌化将会大大提高物业企业整体的价值，使其在未来的竞争中获得优势。

③法制化发展前景

物业管理服务与人民群众日常生活有着千丝万缕的联系，一小部分业主重维权而轻义务的消费观念，也使得很多物业企业长期被包围在各种纠纷与诉讼之中。政策法规环境对物业公司的管理运营具有监督保障作用，倘若物业管理市场的规则不完善、运行不规范，必然存在着物业公司与业主间沟通难、收费难的障碍，物业公司及业主的合法利益均得不到有效的保障。业主自律、企业自律是物业管理行业发展的内动力，国家立法、行业立规是物业管理行业发展的外动力。法的精神将成为物业行业未来发展的强劲推动力量，这也会大大减少业主与物业企业间的争议和摩擦，使得双方利益获得有效保障。伴随着政府部门对物业管理政策法规的不断出台，将对培育市场、规范服务、引导行业健康有序发展起到积极作用。

④现代化发展前景

房屋建筑将采用的大量高科技现代技术，并将智能化和网络化注入到物业服务中将给物业管理带来了革命性的发展。物业管理从劳动密集型行业向技术密集型的转变，使得行业的科学技术水平与管理能力不断提高，物业管理将进入崭新的时代。目前已经有一批品牌企业在商业模式的创新、互联网技术的应用、延伸服务的拓展、产业附加值的获取等方面做了很多有意的探索，收获了一定的社会效益和经济效益。标准化、集约化、自动化将成为物业行业发展趋势，对人力成本的依赖将大幅度降低。

⑤商业价值多元化发展前景

未来，在清洁、绿化、秩序维护、设施设备保养等四项基本服务基础上，物业管理将纵向向上延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问服务；中期的招商策划、营销代理服务；后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条。横向服务将涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务、物流配送、装修装饰、文体活动、金融理财等个性化需求领域。物业行业将通过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，实现传统物业向现代物业的升级。

（二）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）市场需求不断增长

近年来，我国房地产开发投资额均保持 20% 以上的增速，即使是遭遇金融危机的 2009 年，我国房地产开发投资额仍然保持了 16% 左右的增速，建设规模也保持较快的增速，相应的为物业管理市场提供了庞大需求规模。据国家统计局数据显示，2012-2014 年连续三年全国房屋竣工量高达 10 亿平方米左右。部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。

除了住宅地产外，商业地产新增市场规模也有较高的增长，2009 年至 2013 年，中国商业营业用房竣工面积平均增速为 14.2%。从房地产开发投资完成额累计同比数据来看，2009 年起，办公楼和商业营业性用房的投资额同比增长率开

始超过住宅增长率，商业营业性用房投资累计增长幅度一直保持在 20% 以上，尤其是一些内陆地区，如湖南、广西、河南、内蒙古等省份。

（2）国家政策大力支持

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，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。

2012 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。2014 年 12 月，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，《通知》要求放开非保障性住房物业服务和住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对物业管理行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。此外，2015 年 8 月内蒙古自治区人民政府出台了《内蒙古自治区人民政府关于加强物业管理促进物业服务业发展的意见》，《意见》提出了“加快推动我区物业服务发展，鼓励龙头企业壮大”的一整套新举措……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。

（3）互联网带来新的商业机会

“互联网+物业”可发挥资本、互联网、物业管理各自优势，成为整合线上、线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

2、不利因素

（1）企业成本上升

物业管理行业目前仍属于劳动密集型行业，随着最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，企业成本也持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。以广州为例，2010 到 2013 年三年间，职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调

升接近 50%，2015 年 5 月份最低工资标准再次上调至 1550 元/月，涨幅达 19.2%。劳动成本的上升也引发了企业降低服务标准和弃管小区现象等一系列社会问题。

（2）从业队伍人才匮乏

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、知法律且具有开拓创新精神的复合型人才的需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。截止至 2012 年年底，我国取得物业管理师资格的从业人员仅 43919 人，仅占当时全国 612.3 万从业人员的 0.7%，全国平均每家物业服务企业仅 0.6 名物业管理师，远远不能满足行业发展需要。

（3）行业责任边界不清

物业管理涉及政府部门、建设单位、业主、物业服务企业等多方主体，权利义务关系十分复杂，责任交织，边界模糊，易导致矛盾和纠纷的多发。建设单位遗留的质量缺陷、车位不足造成的“停车难”、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，使物业管理行业代人受过的现象普遍存在。

（4）部分企业生存状况堪忧

刚性成本的急剧上涨，税负居高不下，导致相当数量的物业服务企业陷入生存困境。福建省住建厅开展的“物业管理行业生存状况专项调查”显示：被调查的 293 家企业中，有接近 40% 处于亏损状态，收不抵支引发对部分物业项目的弃管现象普遍。广东汕头市调查显示：超过 75% 物业服务企业出现经营困难甚至亏损，直接导致企业对日常服务投入的减少，影响物业服务质量，引发矛盾和纠纷。

（三）行业进入壁垒

1、企业资质壁垒

根据住建部颁布的《物业管理企业资质管理办法》的规定，依照物业服务企业的注册资本、专业人员数量、是否取得专业资格证书、物业管理经验、物业管理水平将物业服务企业的资质分为三个等级。企业获得资质等级直接关系到其所能承接的物业服务项目规模大小：一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目；二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务；三级资质物业服务企业可以承接 20 万平

平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。因此，一旦某一方面指标不能满足相应资质要求，便无法获得较高的资质，进而影响项目的承接。综上所述，物业服务企业获得的资质级别是进入本行业的重要壁垒。

2、品牌壁垒

在有限的市场资源下，物业管理行业的竞争将愈演愈烈。随着人们对服务质量要求的提升，业主将更倾向于选择具有品牌优势的物业管理服务企业。知名品牌是需要企业较长时间良好口碑积累，是新进入者短期内难以逾越的壁垒。

（四）公司在行业中的竞争地位

1、行业竞争地位

（1）行业竞争程度

近几年来，虽然开发商的投资热情有所减退，但物业的市场需求依旧火热。作为现代服务业的组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方面关注。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 2014 年底，我国约有物业管理企业近 11 万家，经营总收入约 3500 亿元，经营收入较 2012 年增长了 16.7%。

目前，国内物业管理公司众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司，即相对于我国物业管理市场的总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散，行业集中度较低。在各省的一级资质物业服务企业分布当中，广东、江苏、山东的企业数量位居前三。仁和服务是内蒙古地区较大的一家具有国家一级资质的物业公司，与同行业相比，公司定位清晰，具有品牌优势和市场竞争力。

（2）行业内的主要竞争对手情况

在自治区内物业服务领域，公司主要竞争对手为瑞洁物业（与公司业务类型相同）。

竞争对手	服务范围	服务类型	竞争方面	公司与对手目标顾客及细分市场的竞争关系
瑞洁物业	呼市 包头 宁夏	医院物业 党政办公楼 金融办公楼	服务规模 品牌知名度 保洁专业能力	与公司有类似的顾客群和细分市场：办公楼物业、校区物业、金融物业、工业物业、住宅物业

	鄂尔多斯 乌兰察布	学校物业 商业物业 住宅物业 工业物业	销售区域	等
--	--------------	------------------------------	------	---

瑞洁物业是国家级服务业标准化试点单位，以学校物业服务见长，在学校物业服务方面有值得公司借鉴的经验和亮点，公司将通过对该公司服务的模式和亮点的深入了解和学习取长补短，提升和完善学校物业的服务模式和标准，为拓展学校物业市场打下基础。

(3) 公司荣誉

序号	获奖名称	年度	发放单位
1	全国文化先进社区	2005年	中华人民共和国文化部
2	全国优秀全民健身活动站	2005年	国家体育总局
3	全国绿色社区创建活动先进社区	2007年	国家环境保护总局
4	全国物业管理示范住宅小区	2004年	中华人民共和国建设部
5	社会治安综合治理先进集体	2004年	大学西路街道工作委员会
6	呼市赛罕区精神文明建设委员会 十佳诚信单位	2006年	呼市赛罕区精神文明建设委员会
7	呼和浩特仁和物业管理有限责任公司全区物业管理先进企业	2005年	内蒙古自治区建设厅
8	呼和浩特市学府花园商务楼全区物业管理示范项目	2005年	内蒙古自治区建设厅
9	全国物业管理示范住宅小区	2004年	中华人民共和国建设部
10	呼和浩特市学府花园住宅小区获全区物业管理示范项目	2002年	内蒙古自治区建设厅
11	呼和浩特市学府花园东写字楼获全区物业管理示范项目	2005年	内蒙古自治区建设厅
12	呼和浩特市国土家园住宅小区获全区物业管理示范项目	2011年	内蒙古自治区建设厅
13	呼和浩特市学府花园商务楼获全区物业管理示范项目	2005年	内蒙古自治区建设厅
14	全国家庭服务业“百强企业”纪念	2012年	发展家庭服务业促进就业部际联席会议办公室
15	优秀物业服务企业	2012年	内蒙古自治区住房和城乡建设厅
16	荣获“文明优质物业服务企业”称号	2011年	内蒙古自治区物业管理协会
17	荣获“十佳诚信单位”	2006年	呼市赛罕区精神文明建设委员会
18	荣获“全区共青团工作创新奖”称	2010年	共青团内蒙古自治区委

	号		员会
19	荣获“先进基层党组织”称号	2007年	中共呼市赛罕区大学西路街道工作委员会
20	荣获“先进企业”称号	2009年	内蒙古自治区建设厅
21	荣获“文明单位”称号	2006年	中共赛罕区委员会赛罕区人民政府
22	荣获“全区物业管理先进企业单位”称号	2005年	内蒙古自治区建设厅
23	青年就业创业见习基地	2009年	内蒙古团委

2、公司优势和劣势

(1) 公司优势

①资质优势

公司已经成立于1999年，并先后成立了北京分公司、包头分公司、乌海分公司、内蒙古赤峰分公司和鄂尔多斯分公司。公司以物业管理服务为核心业务，是自治区内为数不多的具有国家一级物业管理资质的专业化物业管理服务企业，也是中国物业管理协会理事单位，同时还是是内蒙古物业行业中较早取得ISO9001认证资格的企业，在物业服务中具有很强的竞争力。

②人才优势

公司有着较为完善的内训机制，能够为行业专业人才的培养提供有力支持，公司根据员工发展的不同阶段给予对应的系统培训、考核和激励，在提升员工自身素质的同时也保证服务品质稳定的提升，满足了企业发展的需要。公司已成立16年，经营稳健，管理规范、制度健全，本身对优秀人才就具有吸引力，相比于同行其它企业较多招聘临时员工，公司的人才流动率明显较低，因而能够持续提供优质的服务。

③品牌优势

在激烈的市场竞争环境下，随着人们对服务质量的重视，品牌价值高的物业企业往往更能赢得客户的青睐。仁和服务十多年来积淀的软实力，为企业赢得了良好的口碑和市场机会。近年来，公司管理的呼和浩特市学府花园小区和内蒙古自治区国土资源厅办公楼分别荣获“全国物业管理示范住宅小区”和“全国物业管理示范大厦”称号，公司还荣获了人社部的“全国家庭服务百强企业”、自治

区的“全区物业管理先进企业单位”等荣誉称号……未来，公司将继续强化品牌战略，注重“仁和”品牌的培育，将品牌文化融入到每一个服务细节中。

④创新优势

公司在原有的商业模式基础上，还进行了 O2O 社区家政、养老、综合服务的尝试与探索，为企业长远发展赢得先机。与同行业相比，公司于 2012 年研发 RSS 系统（仁和服务品质提升体系），RSS 系统侧重于宏观层面掌握物业服务的理念和原则，确保员工在思想层面树立正确的职业素养和意识。2014 年 5 月公司又引进“四项核心技术”，“四项核心技术”则是从微观角度建立了物业管理服务的四项标准，即：顾客触点标准、顾客沟通标准、顾客关系维护标准和团队内部管理标准。服务理念的确立和服务标准的精细化，有效提升了服务品质，自推广以来深受业主好评，充分体现了公司的创新力。

⑤企业文化优势

公司秉承“仁者爱人，和则相生”的价值观，主动承担社会责任，为员工搭建尊重、快乐、成长的平台，为顾客提供物有所值的服务，为供应商提供互惠互利交易环境，与合作伙伴达成平等、诚信、共赢关系。公司的这种“仁义、开放、平等、互利”的企业文化为公司赢得了各方信赖和尊重。

（2）公司劣势

①人力资源管理及运营管理有待提高

公司目前处于快速扩张的状态，但管理模式方面尚不能同步发展，尤其是人力资源的规划与绩效考核的指标，短期内达不到应有的激励与奖惩效果，缺乏系统性与连续性。此外，公司运营管理层职业化、专业化水平仍需要提升。

②新技术、智慧化管理系统未能有效普及应用

公司为促进业务发展和更好的服务业主，引进了很多新的技术与智能管理系统，但短期内不能很好地适应公司的业务发展，导致优势不明显。

（五）所处行业风险特征

1、物业管理的项目风险

物业管理的项目风险主要是指物业管理企业接管的物业项目本身存在问题，给物业管理企业经营带来的风险，主要包括：接管的物业项目属违章建筑，缺少合法手续，物业接管后造成“违法管理”；开发商与业主之间的纠纷，造成物业公司接手后管理工作难以开展；装修管理中的安全隐患及装修监控难以到位；业主大会、业主委员会未按法定程序成立，使物管企业无法与其合作；业主大会或业主委员会滥用权利造成物业被动……一旦接到有风险的项目，势必损害物业企业的利益，对企业今后的发展产生不利的影响。

2、高端管理人才匮乏，人才流失风险

国内高端物业管理行业人才稀缺，具有专业背景的行业人才较少，熟悉行业特点和行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面。此外，由于一线员工的待遇普遍偏低，工作压力大、强度高、员工流动性较大，服务质量难以得到保障。现如今，这种人才风险已经开始凸显。

3、行业监管风险

近年来，物业管理行业的法律政策逐渐完备，监管也日趋严格。一方面，企业要受到中国物业管理协会及地方物业管理协会的监督，如果达不到《物业管理资质管理办法》的要求，则可能被撤销企业资质；另一方面，企业还需要严格遵守我国发改委、建设部制定的法律法规，如若在价格制定、经营活动合规性方面违反《物业管理条例》，则会受到非常严厉的处罚。行业法律和法规会对企业正常经营构成行业监管风险。

4、低收缴率风险

高空置率导致的低收缴率以及业主拖欠物业费可能会导致物业管理企业面临“无米之炊”的尴尬境地。基于各种因素，目前住宅物业管理费收费标准普遍偏低，相当部分物业管理企业和项目处于收支持平甚至亏损运营状态。物业费收缴率的“居低不升”可能会使物业管理工作举步维艰。

（六）企业未来发展规划

1、总体战略

公司未来将发展社区综合服务，依托基础物业平台，不断开发物业衍生品服务，逐渐把家政服务、居家养老、物流配送、电子商务、房屋租售、物品托管、汽车洗修、社区商业运营等业务纳入到创新平台，即以公司服务的物业项目为载体，吸引各行业优秀的服务机构入驻，打造分布式的本地生活服务中心。未来公司将逐步减低基础物业收入的比重，提升个性化增值服务的业务占比。

2、具体实施

（1）物业+家政服务

公司于 2016 年 1 月份成立了呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司，作为公司公共服务项目向居民家庭内部的延伸。公司介入家政服务领域有如下优势：

- ①地缘优势：与业主近在咫尺，响应速度快。
- ②信任优势：对业主而言物业服务公司更可靠、更具亲近感。
- ③服务优势：便于物业服务公司一站式解决业主多层次服务需求。
- ④信息优势：公司拥有用户数据信息，可以对通过用户信息深度挖掘和应用预测用户潜在需求，提前做好服务应急预案。
- ⑤价格优势：物业服务企业的工作地点就在物业管理区域内，距离业主相对较近，很大程度上降低家政人员时间成本，从而使得物业服务企业的个性化服务在价格上具有了一定的优势。

（2）物业+居家养老

当公司家政服务业务步入正轨并开始产生盈利后，公司将从家政服务中分离出居家养老业务独立运营，通过自营或合作的方式将养老业务纳入物业平台，进一步完善公司社区综合服务的产业链。

（3）物业+互联网

公司将参与智慧社区建设，升级为 O2O 社区商业模式。通过“仁和物业”专有微信公共账号，业主可以通过手机随时完成在线报修、停车缴费、物业缴费、家政预约、投诉建议等。除此以外，公司还可以将物业周边商家服务信息整合到移动服务终端，邀请社区周边商家入驻“仁和物业”微信公共账号，把洗车、干洗、快餐、药店、便利店、买菜等零散业务作为服务模块，实现商品和服务“一

键到家”，解决业主最后 100 米需求。目前“仁和物业”微信公共账号一期基础功能已经上线。

（4）物业+房屋租售

公司作为社区综合服务的提供者，不仅了解周边一公里范围内的商圈、教育、医疗等配套信息资源，相比房产中介公司，公司更为了解社区内部基本情况，包括业主信息和邻里关系等，能够为潜在购房者和租房者提供社交辅助。此外，物业服务品质也是潜在业主重要的购房和租房考量，公司 16 年专业物业服务的品牌优势更能够得到用户的信任，因而公司可以很自然的将业务延伸到所服务社区的房屋租售领域。

（5）物业+大数据

公司提供物业服务可以沉淀广大业主的基础数据，通过建设智慧社区和开发增值服务可以积累业主需求维度数据。通过深度挖掘数据信息一方面可以开发针对性服务，更好的满足业主需求，另一方面能够吸引更多品类商家入驻公司的综合服务平台，完善公司综合服务生态。

第三节 公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

有限公司阶段，公司即设立董事会和监事会。有限公司整体变更为股份公司后，公司按照规范治理的要求，建立健全了股东大会、董事会和监事会等内部治理结构，并根据法律法规的要求和《公司法》规定的程序审议修改《公司章程》。公司的最高权力机构是股东大会，公司管理实行董事会领导下的总经理负责制。董事会下设董事会秘书。根据《公司法》的规定，并参照上市公司的要求，公司董事会、监事会和股东大会先后审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》、《关联交易制度》、《对外担保管理制度》、《对外投融资管理制度》、《子公司管理制度》等一系列规章制度。通过对上述规章制度的制定和执行，公司明确了股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序，逐步建立健全了符合上市要求的、能够保证中小股东充分行使权利的公司治理结构。公司历次董事、监事、高级管理人员的变化符合有关法律法规的相关规定，并履行了必要的法定程序。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况的说明

有限公司阶段，公司按照《公司法》和《公司章程》的规定建立了公司的基本架构，并能够按照相关的法律法规运作。公司历次增资、股权转让事项均履行了股东会会议程序。整体改制后，公司按照规范治理的要求，建立健全了股东大会、董事会和监事会等内部治理结构。公司能够按照《公司法》、《公司章程》及相关治理制度规范运作，“三会”的召开符合《公司法》以及《公司章程》的规定和要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及三会议事规则等规定，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益，会议程序合法、会议决议和会议记录规范完整。

（三）董事会秘书

公司设董事会秘书 1 名，董事会秘书对公司董事会负责。董事会秘书是公司的高级管理人员，承担法律、行政法规、部门规章以及《公司章程》规定的义务，也享有相应的职权。

根据《公司章程》的规定，董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的说明

（一）投资者关系管理

《公司章程》、《投资者关系管理制度》对信息披露和投资者关系管理进行了规定。公司由信息披露负责人负责投资者关系管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通。信息披露负责人负责协调和组织公司信息披露事宜，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，应当保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。公司应在全国股份转让系统要求的平台披露信息。公司及其董事、监事、高级管理人员应当保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（二）纠纷解决机制

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

《公司章程》第三十三条规定：“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1% 以上股份的股东有权书面请求董事会、监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。”

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到

请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”。

（三）关联董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》中对于公司与股东及实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。针对关联交易，公司制定了《关联交易制度》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，关联股东和关联董事应在股东大会、董事会表决关联事项时回避表决。

（四）财务管理、风险控制机制

公司建立了财务管理等一系列规章制度，涵盖了公司人力资源管理、财务管理、研发管理、销售管理等经营过程各个环节，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效地保证了公司经营业务有序进行，保护了公司资产的安全完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

公司董事会已于 2016 年 3 月 2 日召开第一届董事会第一次会议，对公司治理机制执行情况予以评估。董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合理保护及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期存在的违法违规及受处罚情况

报告期内，公司存在的违法违规及受处罚情况如下：

2014年4月，仁和物业工作人员在工作期间因违章停车，呼和浩特市公安局交通警察支队赛罕区大队处以罚款100元。

上述公司工作人员的违法行为情节轻微，未给公司造成严重后果，对公司的经营不会产生重大影响，公司已足额缴纳了罚款，对公司本次股票挂牌不构成实质性法律障碍。

此外，公司及管理层已出具书面声明，承诺公司自2014年至今不存在任何因违犯国家法律、行政法规、规章的行为，受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚。不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，或涉嫌重大违法被相关部门调查，尚未有明确结论意见的情形。

公司控股股东、实际控制人在报告期内不存在违法违规行为，并就此出具承诺，承诺其于报告期内未受到刑事处罚；不存在受到与公司规范经营相关的行政处罚，且情节严重的情形；不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况

股份公司自设立以来，严格按照《公司法》及《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与主要股东及其控制的其他企业完全独立，公司具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

公司主营业务系为企事业单位、园区、商务办公楼、住宅小区等单位提供专业物业经营管理服务。公司具有面向市场的自主经营能力，能够独立对外开展业务，不依赖于控股股东、实际控制人和其他任何关联方。公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

（二）资产独立

公司对其各项资产不存在权属纠纷，公司的各项资产与股东的资产互相独立，不存在混同的情况。公司的财产不存在被股东无偿占用的情形，也不存在公司股东利用公司资产为其提供担保的情形。

（三）人员独立

经查阅公司员工名册、工资明细表、抽查部分劳动合同。截止本公开转让说明书签署之日，公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也不存在从公司关联企业领取报酬等情况，公司高级管理人员均出具声明予以承诺。

（四）财务独立

公司拥有独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司单独开户、独立核算。

（五）机构独立

公司已设立股东大会、董事会和监事会等机构，且已聘请总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，并在公司内部设立了相应的职能部门。公司内部经营管理机构健全，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间没有机构混同的情形。

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之间同业竞争情况

通过询问公司控股股东、查阅营业执照等调查方式，了解控股股东投资的企业情况。公司控股股东、实际控制人控制的其他企业如下：

序号	名称	经营范围	注册资本/ 开办资金	持股（控制） 比例
----	----	------	---------------	--------------

1	仁和房地产	房地产开发(贰级,凭资质证书经营); 销售; 租赁。	8,300 万元	99.00%
2	贡格尔药材	中草药种植、研发、销售。	300 万元	80.00%
3	大唐药业	生产、销售片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、散剂、糖浆剂、口服液、丸剂(蜜丸、水丸、水蜜丸、浓缩丸)、酞剂[内服、外用(含激素类)]、灌肠剂、凝胶剂、乳膏剂(含激素类)、煎膏剂、合剂、茶剂、滴鼻剂、溶液剂(外用)(含中药前处理、提取)。(国家法律、法规规定应经审批的,未获审批前不得生产经营)(销售仅限本公司自产产品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。	5,500 万元	93.81%
4	盛唐蒙药	医药学研究及实验及相关成果转让、咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	200 万元	93.81%
5	三花大唐	制药技术研发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	500 万元	93.81%
6	乐龄服务	为老年人服务、老年用品、康复用品、健康咨询服务; 保健按摩(非医疗)。	100 万元	100.00%
7	盛林农业	许可经营项目: 房地产开发(肆级)(有效期至 2017 年 8 月 28 日)。一般经营项目: 种植业(国家明令禁止的不得种植、销售)。	3,400 万元	57.00%

截止至本公开转让说明书签署之日,公司控股股东、实际控制人及其投资的其他企业与公司所属行业不同,经营范围存在明显差异,因此,与公司不存在同业竞争的情形。

(二) 关于避免同业竞争的承诺

为避免今后出现同业竞争情形,持有公司 5%以上股份的关联股东、公司董事、监事、高级管理人员均已出具《避免同业竞争承诺函》,承诺如下:

“1、目前,本企业/本人未直接或间接从事与仁和服务相同、相近或类似的业务或项目,未进行任何损害或可能损害仁和服务利益的其他竞争行为。

2、自本《承诺函》签署之日起,在作为仁和服务关联方期间,本企业/本人

将不以任何方式参与或从事与仁和服务相同、相近或类似的业务或项目，不进行任何损害或可能损害该公司公司利益的其他竞争行为。

3、关于本企业/本人控制的其他企业，本企业/本人将通过派出机构及人员（包括但不限于董事、经理）确保其履行本《承诺函》项下的义务。

4、如仁和服务将来扩展业务范围，导致本企业/本人或本企业/本人实际控制的其他企业所生产的产品或所从事的业务与仁和服务构成或可能构成同业竞争，本企业/本人及本企业/本人实际控制的其他企业承诺按照如下方式消除与仁和服务的同业竞争：

（1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；

（2）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；

（3）如仁和服务有意受让，在同等条件下按法定程序将竞争业务优先转让给仁和服务；

（4）如仁和服务无意受让，将竞争业务转让给无关联的第三方。

5、如本企业/本人或本企业/本人实际控制的其他企业违反上述承诺与保证，本企业承担由此给仁和服务造成的全部经济损失。

6、本《承诺函》自签署之日起生效，直至发生下列情形之一时终止：

（1）本企业/本人不再作为仁和服务的关联方；

（2）仁和服务的股票终止在任何证券交易所上市（但仁和服务的股票因任何原因暂停买卖除外）；

（3）国家规定对某项承诺的内容无要求时，相应部分自行终止。”

六、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明

（一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金情况

报告期初至报告期末，公司存在关联方占用公司资金情况，具体如下：

关联方名称	内容	2016年1月 31日	2015年12 月31日	2014年12月 31日	还款日期
呼和浩特市际凯劳务派遣有限公司	代垫社保费用	-	-	66,420.95	2015年11月
呼和浩特市仁和家政服务服务有限公司	代垫社保费用	-	-	47,317.71	2015年3月
仁和家政职业培训学校	代垫社保费用	-	-	55,790.66	2015年11月
郝艳涛	股东欠款	-	-	1,146,200.00	2015年11月
欧阳建辉	股东欠款	-	-	1,050,000.00	2015年11月
张焱	股东欠款	-	-	988,800.00	2015年11月
薛永军	股东欠款	-	-	157,500.00	2015年11月
刘晓群	股东欠款	-	-	157,500.00	2015年11月
合计		-	-	3,547,317.71	

报告期末至审查期间，公司不存在控股股东、实际控制人及公司关联方占用公司资金的情形。

发生代垫社保费用时，际凯劳务系仁和物业全资子公司、仁和家政系仁和物业参股子公司、仁和学校系公司实际控制人出资设立的民办非企业单位。上述单位部分员工由仁和物业派出，劳动关系未能及时办理转移手续，社保仍在仁和物业缴纳，费用由上述单位承担，形成代垫社保费用。截止2015年11月，代垫的社保费用已全部归还，劳动关系和社保已转移完毕。由于代垫社保费用金额较小，关联方未支付资金占用费。

股东欠款系公司股东以货币置换实物出资时形成。2010年5月公司增资时，股东用于出资的房屋所有权存在瑕疵，为规范出资，2015年10月29日，仁和物业召开股东会，同意郝艳涛、欧阳建辉、张焱、薛永军、刘晓群以现金350万元置换350万元实物出资。截止2015年11月，仁和物业已收到上述股东缴纳的用于置换实物出资的现金。由于上述股东欠款系规范出资形成，股东未支付资金占用费。

上述关联方占款均发生在有限公司阶段，由于当时公司内部控制制度不完

善，尚未建立有效的资金管理制度及关联方交易制度，导致出现关联方变相占用公司资金。

股份公司成立后，仁和服务建立健全了各项内控制度，为防止公司股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司制定了《关联交易制度》，规定了关联交易的审批、表决和回避程序，防止股东及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

公司还通过《公司章程》及相关规章制度对股东大会、董事会、总经理的相关权限做出明确规定，明确了股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源给公司或者其他股东造成损失的应当依法承担赔偿责任。

公司实际控制人已做出承诺：本企业或本人保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。本企业或本人（包括控制的其他企业）控制的其他企业保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

综上，关联方变相占用公司资金的情形均发生在有限公司阶段，且在报告期内均已全部清理完毕。股份公司成立后，公司建立了各项规章制度，以杜绝关联方占用公司资金的发生。公司实际控制人亦对此做出承诺。因此，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

七、董事、监事及高级管理人员对公司持续经营有不利影响的情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的持股情况

序号	姓名	职务/关系	直接持股数量(股)	间接持股数量(股)	合计持股比例(%)
1	郝艳涛	董事长	4,026,836	1,647,670	40.532
2	张焱	董事、总经理	2,431,984	1,003,889	24.542
3	欧阳建辉	董事、副总经理、董事会秘书	1,971,590	223,087	15.676
4	赵琪	董事	761,967	-	5.443
5	薛永军	董事、财务总监	428,607	-	3.061

6	吴振宇	监事会主席	-	-	-
7	赵新宇	监事	-	-	-
8	王军	职工代表监事	-	3.1325	0.224
合计			9,620,984	2,905,971	89.478

(二) 相互之间存在亲属关系情况

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况

1、协议签署情况

在公司任职并专职领薪的董事、监事、高级管理人员与本公司均签有《劳动合同》，对工作内容、劳动报酬等方面作了规定。

2、承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员已作出《避免同业竞争承诺函》、《公司董事、监事及高级管理人员关于诚信状况的书面声明》等承诺。

上述有关合同、协议及承诺均履行正常，不存在违约情形。

(四) 在其他单位兼职情况

序号	姓名	在公司任职情况	兼职情况		
			单位名称	与公司关系	职务
1	郝艳涛	董事长	仁和房地产	实际控制人控制的其他企业	执行董事
			三花大唐	实际控制人控制的其他企业	执行董事
			盛唐蒙药	实际控制人控制的其他企业	执行董事兼经理
			蒙医药研究院	实际控制人控制的其他企业所投资的民办非企业单位	理事长
			大唐药业	实际控制人控制的其他企业	董事长、总经理
			蒙草抗旱	实际控制人投资的其他企业	监事会主席
			敕勒川股份	实际控制人投资的其他企业	董事

			贡格尔药材	实际控制人控制的其他企业	执行董事
			乐龄服务	实际控制人控制的其他企业	执行董事
			仁和学校	实际控制人投资的其他民办非企业单位	理事
2	张焱	董事、总经理	蒙嫂服务	全资子公司	执行董事、总经理
			仁和学校	实际控制人投资的其他民办非企业单位	理事长、校长
3	欧阳建辉	董事、副总经理、董事会秘书	金盾保安	全资子公司	监事
			乐龄服务	实际控制人控制的其他企业	监事
			仁和学校	实际控制人投资的其他民办非企业单位	理事
4	赵琪	董事	大唐药业	实际控制人控制的其他企业	董事、财务总监
			盛唐蒙药	实际控制人控制的其他企业	监事、综合管理部经理
			蒙医药研究院	实际控制人控制的其他企业所投资的民办非企业单位	办公室主任
5	薛永军	董事、财务总监	仁和学校	实际控制人投资的其他民办非企业单位	监事
6	吴振宇	监事	慧聪律师事务所	--	执行合伙人
			内蒙古律师协会	--	常务理事
			呼和浩特市劳动争议仲裁委员会	--	仲裁员
			盛林农业	实际控制人控制的其他企业	监事
			大唐药业	实际控制人控制的其他企业	监事
			内蒙古兰太实业股份有限公司	公司监事任职的其他企业	独立董事
7	赵新宇	监事	仁和房地产	实际控制人控制的其他企业	总经理
8	王军	职工监事	金盾保安	全资子公司	执行董事兼经理

除上述情形外，公司董事、监事、高级管理人员未在其他单位兼职。

（五）对外投资与公司存在利益冲突的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资企业具体情况如下：

公司名称	注册资本/开办资金（万元）	公司董事、监事、高级管理人员持股（投资）比例	经营范围
仁和房地产	8,300	郝艳涛 99.00%	房地产开发(贰级,凭资质证书经营);销售; 租赁。
欣悦投资	312.5	郝艳涛 32.00% 张焱 38.88% 欧阳建辉 8.64%	投资管理、股权投资。
暖馨投资	110	郝艳涛 95.45%	投资管理、股权投资。
仁和学校	30	郝艳涛 100.00%	育儿员、物业管理、家政服务、护理员、餐厅服务培训。
贡格尔药材	300	郝艳涛 80.00%	中草药种植、研发、销售。
大唐药业	5,550	郝艳涛 5.24% 赵琪 1.13%	生产、销售片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、散剂、糖浆剂、口服液、丸剂（蜜丸、水丸、水蜜丸、浓缩丸）、酞剂[内服、外服（含激素类）]、灌肠剂、凝胶剂、乳膏剂（含激素类）、煎膏剂、合剂、茶剂、滴鼻剂、溶液剂（外用）（含中药前处理、提取）。（国家法律、法规规定应经审批的，未获审批前不得生产经营）（销售仅限本公司自产产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
乐龄服务	100	郝艳涛 32.75% 张焱 34.75% 欧阳建辉 32.5%	为老年人服务、老年用品、康复用品、健康咨询服务；保健按摩（非医疗）。
盛林农业	3,400	郝艳涛 38.5% 吴振宇 11% 张焱 6%	许可经营项目：房地产开发（肆级）（有效期至 2017 年 8 月 28 日）。一般经营项目：种植业（国家明令禁止的不得种植、销售）。
敕勒川股份	14,413.05	郝艳涛 4.47%	旅游区开发管理服务，餐饮、住宿、卷烟零售、糖酒副食销售、日用百货销售。
蒙草抗旱	44,039.2272	郝艳涛 0.27%	城市园林绿化壹级（按照资质证书可承揽各种规模及类型的园林绿化工程；可承揽园林绿化工程中的整地、栽植、建筑及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、桥梁、码头等园林设施及设备安装项目；可承揽各种规模及类型的园林绿化综合性养护管理工程；可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪

			的培育、生产和经营；可从事园林绿化技术咨询、培训和信息服务）（凭资质证书经营）；风景园林工程设计专项乙级（凭资质证书经营）；节水、抗旱植物的研发、生产、销售、推广及技术服务；羊草、冰草、苜蓿等牧草、生态种子生产；牧草种子批发零售。
--	--	--	---

公司全体董事、监事、高级管理人员签署了《董事、监事、高级管理人员对外投资情况声明》，承诺本人的对外投资行为不存在与公司存在利益冲突的情况。

（六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员均出具了书面声明，承诺最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

（七）其他对公司持续经营有不利影响的情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情况。

八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况

（一）董事变动情况

有限公司阶段，2010年5月至2014年7月，公司未设置董事会，仅设置执行董事一名，由欧阳建辉担任。

2014年7月8日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意设立董事会，新的董事会由5名董事组成，全体股东选举郝艳涛、欧阳建辉、张焱、余绍元、李建兵担任董事，其中欧阳建辉担任董事长。

2015年12月21日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意免去李建兵董事职务，选举蒋绍勇为仁和物业董事；同意免去欧阳建辉董事长职务，选举蒋绍勇为仁和物业董事长。新的董事会由蒋绍勇、郝艳涛、欧阳建辉、张焱、余绍元5名董事组成，其中蒋绍勇担任董事长。

2016年1月25日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意免去余绍元董事职务；同意免去蒋绍勇董事、法定代表人（董事长）职务；同意选举郝艳涛担任公司法定代表人（董事长）职务；选举赵琪担任公司董事；选举薛永军担任公司董事。新的董事会由郝艳涛、张焱、欧阳建辉、赵琪、薛永军组成。

2016年3月，有限公司整体改制为股份公司后，股份公司第一届董事会由5名董事组成，分别为郝艳涛、张焱、欧阳建辉、赵琪、薛永军。截至本公开转让说明书签署之日，仁和服务第一届董事会任期未届满，任期内也未发生董事改选事宜。

（二）监事变动情况

有限公司阶段，2007年9月起至2014年7月，公司未设置监事会，设监事一名，由郝艳涛担任。

2014年7月8日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意设立监事会，新的监事会由3名监事组成，全体股东选举毛良敏、桂旭江、邱雪峰担任监事。2014年7月8日，仁和物业召开监事会，全体监事一致同意选举毛良敏为监事会主席。

2015年12月21日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意免去毛良敏、桂旭江非职工监事职务，选举吴振宇、邱雪峰担任公司非职工监事。2015年12月21日，仁和物业召开监事会，全体监事一致同意吴振宇担任监事会主席。2015年12月21日，仁和物业召开职工代表大会，职工代表一致同意选举王军担任职工代表监事。新的监事会由吴振宇（监事会主席）、邱雪峰、王军（职工代表监事）3名监事组成。

2016年1月25日，仁和物业召开股东会，全体股东一致同意免去邱雪峰非职工代表监事职务，选举赵新宇为公司非职工代表监事。新的监事会由吴振宇（监事会主席）、赵新宇、王军（职工代表监事）3名监事组成。

2016年3月，有限公司整体改制为股份公司后，股份公司第一届监事会由3名监事组成。经职工代表大会选举，王军担任职工代表监事。经股份公司首次股东大会选举，吴振宇、赵新宇担任非职工代表监事。经股份公司第一届监事会选举，吴振宇担任第一届监事会主席。新的监事会由吴振宇（监事会主席）、赵新宇、王军（职工代表监事）3名监事组成。

公司上述董事会和监事会换届选举情况合法合规，历次变更均经过工商变更

备案程序。

（三）高级管理人员变动情况

2010年5月至2014年7月，于海泉担任仁和物业总经理职务，2014年7月至2015年12月，李建兵担任仁和物业总经理职务。2015年12月21日，仁和物业召开董事会，全体董事一致同意聘任蒋绍勇为公司总经理。2016年1月25日，仁和物业召开董事会，全体董事一致同意免去蒋绍勇总经理职务，同意聘任张焱任公司总经理。

2016年3月，有限公司整体变更为股份公司后，仁和服务根据《公司法》和《公司章程》的相关规定设总经理1名，由张焱担任；设副总经理1名，由欧阳建辉担任，设财务总监1名，由薛永军担任；设董事会秘书1名，由欧阳建辉担任。

报告期内，公司上述董事、监事、高级管理人员的变动系因公司根据发展的现状，提高经营决策效率、人事调整、引进投资者以及进一步完善公司治理所致，该等人员的变动没有在公司的经营管理、监督等方面造成消极影响，进而对公司的持续经营产生实质性的不利影响，公司董事、监事及高级管理人员在报告期内没有发生重大不利变化。上述变化符合公司经营发展的实际需求，不会对公司的生产经营造成不利影响。

第四节公司财务

一、最近两年一期财务报表及编制基础、合并财务报表范围及变化情况

(一) 公司财务报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 最近两年一期合并财务报表范围及变化情况

1、最近两年一期合并财务报表范围

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	是否合 并报表	备注
内蒙古金盾保安服务有限公司	200	100%	是	
呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司	100	100%	是	新设
呼和浩特市仁和家政服务有限责任公司	50	90%	是	已股权转让
呼和浩特市际凯劳务派遣有限责任公司	50	100%	是	已股权转让
呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司	10	100%	是	已注销

子公司情况详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“四、公司控股子公司的基本情况”

2、合并财务报表范围变化情况

报告期内，纳入合并财务报表范围变化情况如下：

日期	子公司名称	变化原因	合并报表范围变化情况
2016年1月	呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司	新设	增加
2014年9月	呼和浩特市仁和家政服务有限责任公司	股权转让	减少
2015年11月	呼和浩特市际凯劳务派遣有限责任公司	股权转让	减少
2015年12月	呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司	注销	减少

(三) 最近两年一期财务报表

合并资产负债表

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	10,235,494.03	10,210,434.83	10,940,786.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			990,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,741,422.74	2,727,396.97	942,274.91
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	843,066.60	1,084,084.57	3,872,111.05
存货	16,736.00	16,736.00	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			83,175.00
其他流动资产			
流动资产合计	16,836,719.37	14,038,652.37	16,828,347.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	4,250,000.00	4,250,000.00	4,250,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	5,871,669.09	5,902,092.25	6,008,333.33
固定资产	1,984,588.17	2,020,226.28	2,383,595.48
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	1,625,333.35	1,640,666.68	1,824,666.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,833,754.72	1,906,308.74	340,000.00
递延所得税资产	96,839.98	60,353.03	20,702.71
其他非流动资产			
非流动资产合计	15,662,185.31	15,779,646.98	14,827,298.19
资产总计	32,498,904.68	29,818,299.35	31,655,645.96
流动负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,464,451.51	2,378,382.18	2,618,766.05
预收款项	1,240,239.53	1,600,887.72	3,062,537.48
应付职工薪酬	6,714,119.90	6,067,809.55	6,978,128.03
应交税费	1,375,451.20	1,840,625.16	1,316,538.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款	2,267,371.34	2,612,306.94	5,962,246.34
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	14,061,633.48	14,500,011.55	19,938,215.90
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			

递延收益	2,396,055.58	2,441,333.35	2,984,666.67
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,396,055.58	2,441,333.35	2,984,666.67
负债合计	16,457,689.06	16,941,344.90	22,922,882.57
所有者权益：			
实收资本	6,100,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,870,000.00		
专项储备			
盈余公积	1,182,749.80	1,182,749.80	562,539.94
未分配利润	6,888,465.82	6,694,204.65	3,170,223.45
归属于母公司所有者权益	16,041,215.62	12,876,954.45	8,732,763.39
少数股东权益			
所有者权益合计	16,041,215.62	12,876,954.45	8,732,763.39
负债和所有者权益总计	32,498,904.68	29,818,299.35	31,655,645.96

合并利润表

单位：元

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
一、营业收入	5,653,469.27	67,873,276.26	57,307,162.60
减：营业成本	4,571,086.74	53,197,966.95	48,371,639.36
营业税金及附加	323,618.77	3,922,394.29	3,245,836.61
销售费用	72,422.49	315,468.92	156,621.08
管理费用	473,686.77	5,303,033.56	3,619,301.50
财务费用	1,062.32	-21,714.16	-2,274.91
资产减值损失	145,947.78	156,397.93	-37,642.15
加：公允价值变动收益			
投资收益	150,000.00	-8,006.55	1,218,202.27
二、营业利润(损失以“-”号填列)	215,644.40	4,991,722.22	3,171,883.38
加：营业外收入	45,282.88	549,034.61	48,181.27
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,000.14	4,442.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)	260,927.28	5,539,756.69	3,215,622.65

减：所得税费用	66,666.11	1,395,565.63	661,618.90
四、净利润(损失以“-”号填列)	194,261.17	4,144,191.06	2,554,003.75
归属母公司所有者的净利润	194,261.17	4,144,191.06	2,554,003.75
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	194,261.17	4,144,191.06	2,554,003.75
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,120,162.37	64,093,495.94	59,213,272.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	343,859.92	497,173.68	5,067,237.60
经营活动现金流入小计	2,464,022.29	64,590,669.62	64,280,510.33
购买商品、接受劳务支付的现金	158,175.60	9,915,609.98	8,348,160.04
支付给职工及为职工支付的现金	3,601,414.08	47,098,572.10	44,747,572.47
支付的各项税费	928,505.00	5,131,192.08	3,974,845.37
支付其他与经营活动有关的现金	870,868.41	6,249,609.90	2,567,480.65
经营活动现金流出小计	5,558,963.09	68,394,984.06	59,638,058.53
经营活动产生的现金流量净额	-3,094,940.80	-3,804,314.44	4,642,451.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		990,000.00	1,500,000.00
取得投资收益收到的现金	150,000.00	4,256.13	9,230.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,475.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	150,000.00	994,256.13	1,511,705.11
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		904,387.00	300,097.30

投资支付的现金			2,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		515,906.67	532,396.43
投资活动现金流出小计		1,420,293.67	3,332,493.73
投资活动产生的现金流量净额	150,000.00	-426,037.54	-1,820,788.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,970,000.00	3,500,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	2,970,000.00	3,500,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付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	2,970,000.00	3,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	25,059.20	-730,351.98	2,821,663.18
加：期初现金及现金等价物余额	10,210,434.83	10,940,786.81	8,119,123.63
六、期末现金及现金等价物余额	10,235,494.03	10,210,434.83	10,940,786.81

合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年1月						
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,694,204.65			12,876,954.45
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,694,204.65			12,876,954.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）	1,100,000.00	1,870,000.00		194,261.17			3,164,261.17
（一）综合收益总额				194,261.17			194,261.17
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	1,100,000.00	1,870,000.00					2,970,000.00
1. 股东投入的普通股	1,100,000.00	1,870,000.00					2,970,000.00
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东（或所有者）的分配							
（四）股东（或所有者）权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或实收资本）							
2. 其他							
（五）专项储备							
（六）其他							
四、本年年末余额	6,100,000.00	1,870,000.00	1,182,749.80	6,888,465.82			16,041,215.62

合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	5,000,000.00		562,539.94	3,170,223.45			8,732,763.39
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	5,000,000.00		562,539.94	3,170,223.45			8,732,763.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）			620,209.86	3,523,981.20			4,144,191.06
（一）综合收益总额				4,144,191.06			4,144,191.06
（二）股东（或所有者）投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益							
3. 其他							
（三）利润分配			620,209.86	-620,209.86			
1. 提取盈余公积			620,209.86	-620,209.86			
2. 对股东（或所有者）的分配							
（四）股东（或所有者）权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或实收资本）							
2. 其他							
（五）专项储备							
（六）其他							
四、本年年末余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,694,204.65			12,876,954.45

合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度						
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		312,037.54	815,072.21		-49,347.02	6,077,762.73
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	5,000,000.00		312,037.54	815,072.21		-49,347.02	6,077,762.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）			250,502.40	2,355,151.24		49,347.02	2,655,000.66
（一）综合收益总额				2,554,003.75			2,554,003.75
（二）股东（或所有者）投入和减少资本						49,347.02	49,347.02
1. 股东投入的普通股							
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益							
3. 其他						49,347.02	49,347.02
（三）利润分配			250,502.40	-250,502.40			
1. 提取盈余公积			250,502.40	-250,502.40			
2. 对股东（或所有者）的分配							
（四）股东（或所有者）权益内部结转				51,649.89			51,649.89
1. 资本公积转增资本（或实收资本）							
2. 其他				51,649.89			51,649.89
（五）专项储备							
（六）其他							
四、本年年末余额	5,000,000.00		562,539.94	3,170,223.45			8,732,763.39

母公司资产负债表

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	7,213,147.03	8,337,816.16	8,289,136.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			990,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,577,547.74	2,727,396.97	900,411.74
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	843,066.60	941,584.57	3,928,747.00
存货	16,736.00	16,736.00	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			83,175.00
其他流动资产			
流动资产合计	13,650,497.37	12,023,533.70	14,191,469.99
非流动资产：			
可供出售金融资产	4,250,000.00	4,250,000.00	4,250,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,000,000.00	2,000,000.00	2,600,000.00
投资性房地产	5,871,669.09	5,902,092.25	6,008,333.33
固定资产	1,984,588.17	2,020,226.28	2,383,595.48
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	1,625,333.35	1,640,666.68	1,824,666.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,833,754.72	1,906,308.74	340,000.00

递延所得税资产	94,683.73	58,478.03	20,573.96
其他非流动资产			
非流动资产合计	18,660,029.06	17,777,771.98	17,427,169.44
资产总计	32,310,526.43	29,801,305.68	31,618,639.43
流动负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,464,451.51	2,378,382.18	2,613,568.67
预收款项	1,240,239.53	1,600,887.72	3,062,537.48
应付职工薪酬	6,612,614.90	6,067,809.55	6,978,128.03
应交税费	1,344,837.65	1,834,937.44	1,314,795.89
应付利息			
应付股利			
其他应付款	2,267,371.34	2,612,306.94	5,934,026.62
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	13,929,514.93	14,494,323.83	19,903,056.69
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	2,396,055.58	2,441,333.35	2,984,666.67
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,396,055.58	2,441,333.35	2,984,666.67
负债合计	16,325,570.51	16,935,657.18	22,887,723.36
所有者权益：			
实收资本	6,100,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,870,000.00		

专项储备			
盈余公积	1,182,749.80	1,182,749.80	562,539.94
未分配利润	6,832,206.12	6,682,898.70	3,168,376.13
所有者权益合计	15,984,955.92	12,865,648.50	8,730,916.07
负债和所有者权益总计	32,310,526.43	29,801,305.68	31,618,639.43

母公司利润表

单位：元

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
一、营业收入	5,480,969.27	67,870,092.75	56,766,256.07
减：营业成本	4,469,581.74	53,197,966.95	48,082,794.96
营业税金及附加	313,958.77	3,922,219.19	3,218,465.06
销售费用	72,422.49	315,468.92	145,521.08
管理费用	473,386.77	5,271,795.92	2,922,804.57
财务费用	1,090.65	8,250.67	6,307.07
资产减值损失	144,822.78	151,616.26	-39,274.79
加：公允价值变动收益			
投资收益	150,000.00	-19,150.46	-140,769.89
二、营业利润(损失以“-”号填列)	155,706.07	4,983,624.38	2,288,868.23
加：营业外收入	45,282.88	543,859.51	46,233.33
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,000.14	4,442.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)	200,988.95	5,526,483.75	2,330,659.56
减：所得税费用	51,681.53	1,391,751.32	660,643.53
四、净利润(损失以“-”号填列)	149,307.42	4,134,732.43	1,670,016.03
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	149,307.42	4,134,732.43	1,670,016.03
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
----	---------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,120,162.37	64,046,245.93	58,695,764.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	193,831.59	451,358.75	3,708,981.33
经营活动现金流入小计	2,313,993.96	64,497,604.68	62,404,746.06
购买商品、接受劳务支付的现金	158,175.60	9,915,609.98	7,714,040.04
支付给职工及为职工支付的现金	3,601,414.08	47,098,572.10	44,229,635.34
支付的各项税费	928,505.00	5,112,261.79	3,940,427.18
支付其他与经营活动有关的现金	870,568.41	5,994,140.82	2,290,252.65
经营活动现金流出小计	5,558,663.09	68,120,584.69	58,174,355.21
经营活动产生的现金流量净额	-3,244,669.13	-3,622,980.01	4,230,390.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		990,000.00	1,500,000.00
取得投资收益收到的现金	150,000.00	4,256.13	9,230.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,475.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		81,790.79	300,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	150,000.00	1,076,046.92	1,811,705.11
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		904,387.00	54,650.00
投资支付的现金	1,000,000.00		2,490,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,000,000.00	904,387.00	2,544,650.00
投资活动产生的现金流量净额	-850,000.00	171,659.92	-732,944.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,970,000.00	3,500,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	2,970,000.00	3,500,000.00	
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付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	2,970,000.00	3,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,124,669.13	48,679.91	3,497,445.96
加：期初现金及现金等价物余额	8,337,816.16	8,289,136.25	4,791,690.29
六、期末现金及现金等价物余额	7,213,147.03	8,337,816.16	8,289,136.25

母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年1月					
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,682,898.70		12,865,648.50
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,682,898.70		12,865,648.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）	1,100,000.00	1,870,000.00		149,307.42		3,119,307.42
（一）综合收益总额				149,307.42		149,307.42
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	1,100,000.00	1,870,000.00				2,970,000.00
1. 股东投入的普通股	1,100,000.00	1,870,000.00				2,970,000.00
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益						
3. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东（或所有者）的分配						
（四）股东（或所有者）权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或实收资本）						
2. 其他						
（五）专项储备						
（六）其他						
四、本年年末余额	6,100,000.00	1,870,000.00	1,182,749.80	6,832,206.12		15,984,955.92

母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年度					
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		562,539.94	3,168,376.13		8,730,916.07
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	5,000,000.00		562,539.94	3,168,376.13		8,730,916.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）			620,209.86	3,514,522.57		4,134,732.43
（一）综合收益总额				4,134,732.43		4,134,732.43
（二）股东（或所有者）投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益						
3. 其他						
（三）利润分配			620,209.86	-620,209.86		
1. 提取盈余公积			620,209.86	-620,209.86		
2. 对股东（或所有者）的分配						
（四）股东（或所有者）权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或实收资本）						
2. 其他						
（五）专项储备						
（六）其他						
四、本年年末余额	5,000,000.00		1,182,749.80	6,682,898.70		12,865,648.50

母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度					
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		312,037.54	1,748,862.50		7,060,900.04
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	5,000,000.00		312,037.54	1,748,862.50		7,060,900.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填）			250,502.40	1,419,513.63		1,670,016.03
（一）综合收益总额				1,670,016.03		1,670,016.03
（二）股东（或所有者）投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益						
3. 其他						
（三）利润分配			250,502.40	-250,502.40		
1. 提取盈余公积			250,502.40	-250,502.40		
2. 对股东（或所有者）的分配						
（四）股东（或所有者）权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或实收资本）						
2. 其他						
（五）专项储备						
（六）其他						
四、本年年末余额	5,000,000.00		562,539.94	3,168,376.13		8,730,916.07

二、 审计意见

公司 2016 年 1 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表及 2016 年 1 月、2015 年度和 2014 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注业经具有证券期货相关业务资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字(2016) 001389 号”标准无保留意见的审计报告。

三、 报告期内公司主要会计政策、会计估计及变更情况

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2016 年 1 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1 月、2015 年度和 2014 年度的经营成果和现金流量。

（二）会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2、同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3、非同一控制下的企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

公司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，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易

对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买

日之前持有的被购买方的股权，公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

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，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：这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；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。

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，公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

③购买子公司少数股权

公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和在初始确认时直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；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；属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预

付款项等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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

公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金額，相对于公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金；出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇

兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益。同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其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检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (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) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该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；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备

公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，公司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从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 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。

(八) 应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上的应收款和金额在 10 万元以上的股东借款。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，不再计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。确定组合类型及依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	不计提坏账准备	纳入合并范围的关联方组合
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备，具体如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的应收款项标准：存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回的款项。

坏账准备的计提方法：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(九) 存货

1、存货的分类

存货是指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、周转材料、低值易耗品等。

2、存货的计价方法

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

采用永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

（十）划分为持有待售资产

1、划分为持有待售确认标准

公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

2、划分为持有待售核算方法

公司对于持有待售的固定资产，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。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十一）长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策见本说明书“第四节公司财务”之“三、报告期内公司主要会计政策、会计估计及变更情况”之“（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4、长期股权投资的处置

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

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响

的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5、共同控制、重大影响的判断标准

如果公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。

(1) 在被投资单位的董事会或类似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。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20	0	5%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产初始计量

公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	直线法	20-40	0	2.50-5.00
机器设备	直线法	3-5（5）	0	30（20）
运输工具	直线法	5	0	20
电子设备	直线法	3-5	0	20-33.33

办公设备	直线法	3-5	0	20-33.33
其他	直线法	3	0	33.33

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的,在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。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。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

(1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 公司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公司将行使这种选择权。

(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) 公司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,如果不作较大改造,只有公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（十四）在建工程

1、在建工程的类别

公司自行建造在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程以项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，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。

（十五）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十六）无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权、软件等。

1、无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2、无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法
社区服务平台软件	10 年	直线法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（十七）长期资产减值

公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试。比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十八）长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用，是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

2、摊销年限

类别	摊销年限	摊销方法
房屋装修费	3年	直线法
维修费	3年	直线法

（十九）职工薪酬

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

1、短期薪酬

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

辞退福利是指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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工福利，对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十）预计负债

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（二十一）收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

公司主要提供物业服务，物业服务主要包括办公楼物业服务、住宅物业服务和房屋出租物业服务，均按权责发生制确认收入。

办公楼物业服务是公司与对方签订物业委托协议，根据物业委托协议，向客户提供物业服务，根据合同约定的付款日期和金额开具发票，一般按月度、季度结算。公司开票时确认收入，信用期一般为三个月。

住宅物业服务是公司按照约定的收费标准（与业主委员会签订物业委托协议）按年一次性收取物业费，公司收款时开票确认收入。

房屋出租物业服务公司是公司对外出租自有房屋，与承租方签订房屋租赁合同，根据合同约定付款日期和金额开具发票，公司开票时确认收入。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的, 将销售商品的部分作为销售商品处理, 将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(二十二) 政府补助

1、类型

政府补助, 是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产, 但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象, 将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的, 按应收金额确认政府补助。除此之外, 政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额(人民币 1 元) 计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

3、会计处理方法

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助，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，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十四) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 重要会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订和新颁布了《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》、《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》等七项具体准则，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业应当在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，未对当期和列报前期财务报表项目及金额造成影响。

2、会计估计变更

报告期内公司没有发生会计估计变更。

四、最近两年一期主要财务指标

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计（万元）	3,249.89	2,981.83	3,165.56
股东权益合计（万元）	1,604.12	1,287.70	873.28
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,604.12	1,287.70	873.28
每股净资产（元）	2.63	2.58	1.75
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.63	2.58	1.75
公司资产负债率（以母公司为基础）（%）	50.53	56.83	72.39
流动比率（倍）	1.20	0.97	0.84
速动比率（倍）	1.20	0.97	0.84
项目	2016年1月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	565.35	6,787.33	5,730.72
净利润（万元）	19.43	414.42	255.40
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	19.43	414.42	255.40
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	16.03	373.34	252.00
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	16.03	373.38	252.01
毛利率（%）	19.15	21.62	15.59
净资产收益率（%）	1.50	38.35	34.73
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	1.24	35.22	34.34
基本每股收益（元/股）	0.03	0.83	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.83	0.51
应收账款周转率（次）	1.34	36.99	40.16
存货周转率（次）	273.13	6,357.31	9,801.40
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-309.49	-380.43	464.25
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.51	-0.76	0.93

注：加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公

司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（一）盈利能力分析

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	565.35	6787.33	5730.72
净利润（万元）	19.43	414.42	255.40
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	16.03	373.34	252.00
毛利率（%）	19.15	21.62	15.59
净资产收益率（%）	1.50	38.35	34.73
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	1.24	35.22	34.34
基本每股收益（元/股）	0.03	0.83	0.51

公司2015年营业收入为6,787.33万元，较2014年增长18.44%。2015年净利润为414.42万元，较2014年增长62.26%。净利润的增长幅度大于营业收入的增长幅度，主要原因系公司在2015年进一步加强了管理，在保证营业收入增长18.44%的同时，营业成本仅比2014年增加9.98%。

公司2016年1月份、2015年和2014年毛利率分别为19.15%、21.62%和15.59%，毛利率基本处于稳定水平。2015年毛利率较2014年增加，主要原因系2015年内蒙古医科大学物业项目和内蒙古农村信用社物业项目新增服务内容，公司在此基础上进行岗位优化管理，并提高了物业服务价格，使得收入增加、成本减少。

公司2015年和2014年净资产收益率分别为38.35%和34.73%，基本每股收益分别为0.83元和0.51元。

（二）偿债能力分析

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产负债率（%）	50.53	56.83	72.39
流动比率（倍）	1.20	0.97	0.84

速动比率（倍）	1.20	0.97	0.84
---------	------	------	------

报告期内，公司资产负债率呈下降趋势，流动比率和速动比率呈上升趋势。从资产负债结构的角度看，公司财务风险较低，拥有良好的财务环境。

（三）营运能力分析

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）	1.34	36.99	40.16
存货周转率（次）	273.13	6,357.31	9,801.40

公司应收账款在2014年、2015年周转天数在9天左右，周转天数比较稳定；报告期内存货的周转率较高的原因系公司存货金额较小，主要为低值易耗品，因此报告期内存货周转率较高。

（四）获取现金能力分析

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-309.49	-380.43	464.25
投资活动产生的现金流量净额（万元）	15.00	-42.60	-182.08
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	297.00	350.00	-
现金及现金等价物净增加额（万元）	2.51	-73.04	282.17

公司2014年、2015年和2016年1月份经营活动产生的现金流量净额分别为464.25万元、-380.43万元、-309.49万元。2015年经营活动现金流量净额为负的主要原因系支付往来款以及审计咨询资产评估培训等费用。2016年1月份经营活动现金流量净额为负数的主要原因系1月份回收的款项较少。

公司2014年、2015年和2016年1月份投资活动产生的现金流量净额分别为-182.08万元、-42.60万元、15.00万元。2014年投资活动产生的现金主要包括：购买银行理财产品支出249万元，购置长期资产支出30万元，赎回银行理财收到150万元，转让仁和家政股权取得30万元等；2015年投资产生的现金主要包括：赎回理财产品收回本金119万元，购置长期资产支出90万元，购买银行理财产品支出20万元等；2016年1月份投资产生的现金为转让仁和家政股权收到15万元。

公司2015年筹资活动产生的现金流量净额为350万元，系公司股东置换

原房产出资 350 万元；2016 年 1 月份筹资活动产生的现金流量净额为 297 万元，系股东新增出资。

将净利润调节为经营活动产生的现金流量净额的过程表

补充资料	2016 年 1 月	2015 年度	2014 年度
将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	194,261.17	4,144,191.06	2,554,003.75
加：资产减值准备	145,947.78	156,397.93	-37,642.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,138.11	541,115.58	681,692.47
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	63,109.59	199,580.66	66,845.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）	-150,000.00	8,006.55	-1,218,202.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,486.95	-39,650.32	9,961.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）		-16,736.00	-189.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,876,834.43	-2,587,072.56	2,631,229.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-450,076.07	-4,930,106.31	-45,248.00
其他		-1,280,480.73	
经营活动产生的现金流量净额	-3,094,940.80	-3,804,314.44	4,642,451.80

五、报告期主要会计数据

（一）报告期内营业收入、利润、毛利率的主要构成及比例

1、营业收入分析

（1）营业收入构成（单位：元）

项目	2016年1月		2015年度		2014年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
住宅物业	491,173.44	8.69	10,697,246.96	15.76	8,417,434.66	14.69
办公楼物业	4,882,254.14	86.36	55,821,071.12	82.24	47,448,075.17	82.80
房屋租赁	107,541.69	1.90	1,351,774.67	1.99	900,746.24	1.57
其他	172,500.00	3.05	3,183.51	0.00	540,906.53	0.94
合计	5,653,469.27	100	67,873,276.26	100.00	57,307,162.60	100.00

公司营业收入由住宅物业、办公楼物业、房屋租赁业务和其他等四部分组成，其中办公楼物业和住宅物业收入占比95%以上，是公司的主营业务。

(2) 营业收入分项毛利率及其变化分析

项目	收入	成本	毛利	毛利率(%)
2016年1月				
住宅物业	491,173.44	910,151.03	-418,977.59	-85.30
办公楼物业	4,882,254.14	3,529,007.55	1,353,246.59	27.72
房屋租赁	107,541.69	30,423.16	77,118.53	71.71
其他	172,500.00	101,505.00	70,995.00	41.16
合计	5,653,469.27	4,571,086.74	1,082,382.53	19.15
2015年度				
住宅物业	10,697,246.96	11,929,236.67	-1,231,989.71	-11.52
办公楼物业	55,821,071.12	40,911,844.20	14,909,226.92	26.71
房屋租赁	1,351,774.67	356,886.08	994,888.59	73.60
其他	3,183.51	-	3,183.51	100.00
合计	67,873,276.26	53,197,966.95	14,675,309.31	21.62
2014年度				
住宅物业	8,417,434.66	8,155,598.32	261,836.34	3.11
办公楼物业	47,448,075.17	39,577,196.64	7,870,878.53	16.59
房屋租赁	900,746.24	350,000.00	550,746.24	61.14
其他	540,906.53	288,844.40	252,062.13	46.60

合计	57,307,162.60	48,371,639.36	8,935,523.24	15.59
----	---------------	---------------	--------------	-------

公司2016年1月、2015年、2014年综合毛利率分别为19.15%、21.62%、15.59%。2015年毛利率比2014年高，主要原因系办公楼物业毛利率升高所致。

①住宅物业毛利率分析

公司2016年1月、2015年、2014年住宅物业毛利率分别为-85.30%、-11.52%、3.11%。毛利率波动较大，主要原因系住宅物业收费标准较低，且缴费率在90%左右，而物业支出较多，致使住宅物业毛利率较低甚是亏损。特别是2015年发生了较多的维修支出，导致毛利率为负。

②办公楼物业毛利率分析

公司2016年1月、2015年、2014年办公楼物业毛利率分别为27.72%、26.71%、16.59%。2015年毛利率较2014年增加十个百分点，主要原因系2015年内蒙古医科大学项目和内蒙古农村信用社项目新增了物业服务内容，公司提高了收费价格，同时公司岗位进行了优化，削减人工成本，使得2015年收入增加，成本减少。

③房屋租赁业务毛利率分析

公司2016年1月、2015年、2014年房屋租赁业务毛利率分别是71.71%、73.60%、61.14%。2015年毛利率增加的主要原因系公司提高了商务楼的物业租赁价格。

2、营业收入和利润总额变动情况

项目	2016年1月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长(%)	金额
营业收入	5,653,469.27	67,873,276.26	18.44	57,307,162.60
营业成本	4,571,086.74	53,197,966.95	9.98	48,371,639.36
营业利润	215,644.40	4,991,722.22	57.37	3,171,883.38
利润总额	260,927.28	5,539,756.69	72.28	3,215,622.65
净利润	194,261.17	4,144,191.06	62.26	2,554,003.75

公司2015年营业收入为67,873,276.26元，较2014年增加10,566,113.66元，增长18.44%。2015年净利润为4,144,191.06元，较2014年增加159.02万元，增长62.26%。净利润的增长幅度大于营业收入的增长幅度，主要原因系公司2015

年进一步加强了管理，在保证营业收入增长18.44%的同时，营业成本仅比2014年增加9.98%。

3、营业成本情况

公司根据《企业会计准则》的相关规定确认营业成本，营业成本主要是人工成本、设备设施运行费、保洁费用、能源费用等。人工成本主要是项目人员的工资、社保和福利费等，月末结转至营业成本，费用包括直接费用和间接费用，凡是可归集到某一项目的支出，作为直接费用计入该项目的营业成本，凡是无法归集到单一项目的支出，则将费用支出在受益项目之间进行分摊。

报告期内营业成本的构成如下：

单位：元

项目名称	2016年1月	占比	2015年	占比	2014年	占比
人工费用	4,084,494.07	89.35%	44,328,644.63	83.33%	43,383,755.21	89.69%
能源费用	178,679.18	3.91%	1,254,636.59	2.36%	737,420.00	1.52%
设备设施运行费	145,408.40	3.18%	1,985,569.86	3.73%	1,913,403.68	3.96%
保洁费用	34,325.00	0.75%	769,729.65	1.45%	754,308.94	1.56%
劳动保护费	25,757.92	0.56%	523,394.38	0.98%	389,634.00	0.81%
办公费	17,147.80	0.38%	175,976.17	0.33%	174,667.70	0.36%
折旧费	33,959.51	0.74%	411,633.37	0.77%	433,366.90	0.90%
业务招待费	2,895.00	0.06%	51,661.00	0.10%	45,715.20	0.09%
社区文化费	1,193.00	0.03%	2,467.00	0.00%	-	-
职工交通费	749.00	0.02%	161,106.06	0.30%	87,140.80	0.18%
外包劳务费	46,477.86	1.02%	2,922,963.85	5.49%	99,710.00	0.21%
其他	-	-	214,109.00	0.40%	42,118.00	0.09%
培训费	-	-	37,354.00	0.07%	19,805.60	0.04%
绿化费用	-	-	237,671.39	0.45%	280,029.03	0.58%
代理费	-	-	26,760.00	0.05%	-	-
差旅费用	-	-	24,290.00	0.05%	10,564.30	0.02%
合计	4,571,086.74	100.00%	53,197,966.95	100.00%	48,371,639.36	100.00%

人工费用主要是项目人员的工资、社保和福利费，2016年1月、2015年、2014年人工费用占营业成本的比重分别为89.35%、83.33%、90.41%，2015年人工费

用占比较低，主要原因系公司2015年新增一些住宅项目，而住宅项目人工费用占总成本比例通常在70%左右，从而拉低了当年人工费用占营业成本比例。2016年1月人工费用占比增加，主要原因是公司计提年度绩效工资所致。

设备设施运行费主要是物业项目的维修耗材、维修工具等材料支出，2016年1月、2015年、2014年设备设施运行费占营业成本的比重分别为3.18%、3.73%、3.96%，占比基本稳定。

保洁费用主要是保洁用具支出，2016年1月、2015年、2014年保洁费用占营业成本的比重分别为0.75%、1.45%、1.56%，2016年1月占比较小，主要原因系医科大学项目和民族学院项目寒假放假，消耗清洁用品较少。

能源费用主要是物业项目水、电、天然气的使用费，2016年1月、2015年、2014年能源费用占营业成本的比重分别为3.91%、2.36%、1.52%，呈上升趋势，主要原因系公司住宅物业项目增加，住宅项目的公共能耗（水电费）是由物业公司承担，所以能源费用占比有所增加。另外2016年1月份属于北方冬季，采暖设施电耗较大。

（二）报告期内主要费用变动情况

公司最近两年一期主要费用及变动情况

项目	2016年1月	2015年度		2014年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
销售费用	72,422.49	315,468.92	101.42%	156,621.08
管理费用	473,686.77	5,303,033.56	46.52%	3,619,301.50
财务费用	1,062.32	-21,714.16	854.51%	-2,274.91
期间费用	547,171.58	5,596,788.32	48.31%	3,773,647.67
销售费用占营业收入比重(%)	1.28	0.46		0.27
管理费用占营业收入比重(%)	8.38	7.81		6.32
财务费用占营业收入比重(%)	0.02	-0.03		0.00
期间费用占营业收入比重(%)	9.68	8.25		6.58

公司2014年、2015年期间费用占营业收入的比重增加，主要原因系公司在2015年支付较多的管理费用。

1、销售费用

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
人工费用	19,979.99	174,431.42	118,519.48
市场拓展费	1,642.50	130,517.50	38,101.60
宣传费	50,800.00	10,520.00	-
合计	72,422.49	315,468.92	156,621.08

由于行业原因，公司销售费用金额较小，主要由人工费用、市场拓展费以及宣传费组成。

2、管理费用

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
人工费用	143,729.37	1,618,211.07	1,890,991.42
服务费	80,650.00	795,885.12	3,950.00
折旧费	32,101.76	375,921.91	113,665.40
咨询服务费	-	540,000.00	-
差旅费	13,891.00	260,357.80	128,828.30
办公费	15,023.60	257,920.21	263,147.22
审计费	-	248,740.00	72,000.00
培训费	-	224,709.00	42,880.00
无形资产摊销	15,333.33	183,999.99	207,319.20
维修耗材费	1,165.00	13,261.00	49,547.50
税金	32,262.40	110,326.32	66,248.03
业务招待费	14,343.00	98,317.90	87,250.50
劳动保护费（服装）	754.00	56,966.50	57,533.42
交通费	2,076.00	55,728.40	107,828.83
能源费用	-	48,413.55	47,251.28
保险费	12,800.00	27,670.00	38,947.00
会务费	-	25,373.50	10,139.30
招聘费	-	7,480.00	-
快递费	-	3,883.00	1,495.00
残疾人保障金	-	1,894.28	1,381.47
社区平台摊销	26,076.16	312,913.99	-
保洁费用	-	-	2,677.20

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
房屋租赁费	-	-	93,365.00
低值易耗品	-	-	34,452.00
房屋装修费	-	-	122,000.00
审验费	80,329.00	-	25,780.00
体检费	-	-	39,201.13
其他	3,152.15	82,397.66	111,422.30
合计	473,686.77	5,303,033.56	3,619,301.50

公司管理费主要系人工费用、审计费、咨询费、培训费、折旧摊销等费用。2015年管理费用较2014年增加1,683,732.06元，增长46.52%，增幅较大的主要原因系公司在2015年增加了无形资产摊销和支付了较多的审计、咨询、培训费等。

3、财务费用

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
利息支出			
减：利息收入	63.66	52,252.45	21,248.26
汇兑损益			
其他	1,125.98	30,538.29	18,973.35
合计	1,062.32	-21,714.16	-2,274.91

公司财务费用金额较小，主要是利息收入和银行手续费。

（三）重大投资收益、非经常性损益、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种情况

1、重大投资收益

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
处置长期股权投资产生的投资收益	150,000.00	-12,262.68	1,208,972.16
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	4,256.13	9,230.11
合计	150,000.00	-8,006.55	1,218,202.27

2、非经常性损益

项目	2016年1月	2015年度	2014年度
非流动性资产处置损益			
计入当期损益的政府补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	45,277.77	543,333.32	15,333.33
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5.11	4,701.15	28,405.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
非经常性损益总额	45,282.88	548,034.47	43,739.27
减: 非经常性损益的所得税影响数	11,320.72	137,258.65	9,733.65
非经常性损益净额	33,962.16	410,775.82	34,005.62
减: 归属于少数股东的非经常性损益净影响数		388.13	146.10
归属于母公司普通股股东的非经常性损益	33,962.16	410,387.69	33,859.52
占当期利润总额的比例	13.02%	7.41%	1.05%

其中政府补助情况如下: 2014年12月内蒙古自治区财政厅补助公司300万用于“内蒙古仁和社区生活服务连锁信息网络平台”建设(内蒙古财政厅、人力资源和社会保障厅“内财社〔2013〕2292号”文件), 建设内容包括硬件配置、软件开发、机房装修等。

上述政府补助用于购买固定资产82万元, 按年折旧30%; 购买无形资产184万元(社区服务平台软件), 按10年摊销; 机房装修形成待摊费用34万元, 按3年摊销。

固定资产自2015年1月开始计提折旧, 无形资产自2014年12月起开始摊销, 待摊费用自2015年1月摊销。对计提的折旧和摊销按企业会计准则要求分期计入营业外收入。

3、主要税种、适用的税收政策及报告期内的纳税情况

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实缴流转税额	7
教育费附加	实缴流转税额	3

企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房产原值的 70%（或租金收入）	1.2(12)

(2) 税收优惠及批准文件

无

(四) 报告期内主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
现金	9,350.10	9,456.20	21,863.06
银行存款	10,226,143.33	10,200,978.63	10,918,923.75
其他货币资金	-	-	-
合计	10,235,494.03	10,210,434.83	10,940,786.81

截止 2016 年 1 月 31 日，公司不存在质押、抵押、冻结或其他受限的款项。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
交易性金融资产：			
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
衍生金融资产			
其他			990,000.00
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：			
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
其他			
合计			990,000.00

3、应收账款

单位：元

类别	2016年1月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,059,776.11	100%	318,353.37	5.25%	5,741,422.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	6,059,776.11	100%	318,353.37	5.25%	5,741,422.74

单位：元

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,887,117.40	100%	159,720.43	5.53%	2,727,396.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,887,117.40	100%	159,720.43	5.53%	2,727,396.97

单位：元

类别	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	999,299.27	100.00%	57,024.36	5.71%	942,274.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	999,299.27	100.00%	57,024.36	5.71%	942,274.91

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2016年1月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1年以内	6,018,250.26	99.31%	300,912.51	5,717,337.75

1至2年				
2至3年	16,610.34	0.27%	4,983.10	11,627.24
3至4年	24,915.51	0.41%	12,457.76	12,457.75
4至5年				
5年以上				
合计	6,059,776.11	100.00%	318,353.37	5,741,422.74

单位：元

账龄	2015年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1年以内	2,845,591.55	98.56%	142,279.57	2,703,311.98
1至2年				
2至3年	16,610.34	0.58%	4,983.10	11,627.24
3至4年	24,915.51	0.86%	12,457.76	12,457.75
4至5年				
5年以上				
合计	2,887,117.40	100.00%	159,720.43	2,727,396.97

单位：元

账龄	2014年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1年以内	957,773.42	95.84%	47,888.68	909,884.74
1至2年	16,610.34	1.66%	1,661.03	14,949.31
2至3年	24,915.51	2.49%	7,474.65	17,440.86
3至4年				
4至5年				
5年以上				
合计	999,299.27	100.00%	57,024.36	942,274.91

(2) 截至2016年1月31日，应收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款比例
内蒙古医科大学	873,908.59	1年以内	14.84%
内蒙古自治区建设厅	739,592.95	1年以内	12.56%
兴业银行内蒙古分行	463,061.61	1年以内	7.87%

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款比例
中国农业发展银行内蒙古分行	371,654.58	1年以内	6.31%
内蒙古民族学院	262,509.33	1年以内	4.46%
合计	2,710,727.06		46.04%

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日, 应收账款余额前五名客户情况:

单位: 元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款比例
内蒙古民族学院	787,527.99	1年以内	29.04%
内蒙古自治区建设厅	625,809.42	1年以内	23.07%
内蒙古食品药品监督管理局	191,800.00	1年以内	7.07%
呼和浩特市达昕泰房地产开发有限责任公司	180,000.00	1年以内	6.64%
学府康都	177,343.40	1年以内	6.54%
合计	1,962,480.81		72.36%

(4) 截至 2014 年 12 月 31 日, 应收账款余额前五名客户情况:

单位: 元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款比例
内蒙古银监局	127,825.5	1年以内	12.79%
内蒙古雅江小额贷款股份有限公司	16,610.34	1-2年	4.16%
	24,915.51	2-3年	
农业银行网点	600,558.26	1年以内	60.10%
内蒙古医科大学	185,323.16	1年以内	18.55%
中国农业发展银行内蒙古分行	44,066.50	1年以内	4.41%
合计	999,299.27		100.00%

(5) 截至 2016 年 1 月 31 日, 应收账款余额中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(6) 截至 2016 年 1 月 31 日, 应收账款余额中无应收关联方款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类

单位：元

类别	2016年1月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	912,073.13	100%	69,006.53	7.57%	843,066.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	912,073.13	100%	69,006.53	7.57%	843,066.60

单位：元

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,165,776.26	100.00%	81,691.69	7.01%	1,084,084.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,165,776.26	100.00%	81,691.69	7.01%	1,084,084.57

单位：元

类别	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,500,000.00	89.74%			3,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	400,100.88	10.26%	27,989.83	7.00%	372,111.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,900,100.88	100.00%	27,989.83	0.72%	3,872,111.05

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	2016年1月31日
----	------------

	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	818,461.63	89.74%	40,923.08	777,538.55
1 至 2 年				
2 至 3 年	93,611.50	10.26%	28,083.45	65,528.05
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	912,073.13	100.00%	69,006.53	843,066.60

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,072,164.76	91.97%	53,608.24	1,018,556.52
1 至 2 年				
2 至 3 年	93,611.50	8.03%	28,083.45	65,528.05
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	1,165,776.26	100.00%	81,691.69	1,084,084.57

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	240,405.15	60.09%	12,020.26	228,384.89
1 至 2 年	159,695.73	39.91%	15,969.57	143,726.16
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	400,100.88	100.00%	27,989.83	372,111.05

(2) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应收款前五名：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质	占比
兰媛媛	169,700.00	1 年以内	伊利生活园区、乌海电业局、化工学	18.61%

单位名称	账面余额	账龄	性质	占比
			院等项目投标保证金，边防总队项目履约保证金	
高杰	148,755.97	1年以内	民族学院、乌海万达项目履约保证金	16.31%
公诚管理咨询有限公司第六分公司	140,000.00	1年以内	中国移动项目投标保证金	15.35%
中国农业银行内蒙古分行	80,000.00	2-3年	合同履约保证金	8.77%
蒙瑞	70,224.42	1年以内	用于缴纳学府康都项目运行燃气费、电费	7.70%
合计	608,680.39			66.74%

(3) 截至2015年12月31日，其他应收款前五名：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质	占比
公诚管理咨询有限公司第六分公司	320,000.00	1年以内	中国移动、东方领海、伊利金山乳业项目投标保证金	27.45%
兰媛媛	159,900.00	1年以内	乌海湖库沿岸、中储粮项目等投标保证金，边防总队项目履约保证金	13.72%
高杰	158,755.97	1年以内	建行档案馆项目投标保证金，民族学院、乌海万达项目履约保证金	13.62%
蒙瑞	91,105.18	1年以内	用于缴纳学府康都项目运行燃气费、电费借款	7.81%
中国农业银行内蒙古分行	80,000.00	2-3年	合同履约保证金	6.86%
合计	809,761.15			69.46%

(4) 截至2014年12月31日，其他应收款前五名：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质	占比
郝艳涛	1,146,200.00	4-5年	个人借款	29.39%
欧阳建辉	1,050,000.00	4-5年	个人借款	26.92%
张焱	988,800.00	4-5年	个人借款	25.35%
薛永军	157,500.00	4-5年	个人借款	4.04%

单位名称	账面余额	账龄	性质	占比
刘晓群	157,500.00	4-5 年	个人借款	4.04%
合计	3,500,000.00			89.74%

(5) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应收款余额中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

(6) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应收款余额中无应收关联方款项。

5、存货

单位：元

名称	2016 年 1 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料			
低值易耗品	16,736.00	-	16,736.00
合计	16,736.00	-	16,736.00

单位：元

名称	2015 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料			
低值易耗品	16,736.00	-	16,736.00
合计	16,736.00	-	16,736.00

单位：元

名称	2014 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料			
低值易耗品			
合计			

截止 2016 年 1 月 31 日，公司不存在用于债务担保的存货。

6、一年内到期的其他流动资产

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
待摊费用	-	-	83,175.00

合 计	-	-	83,175.00
-----	---	---	-----------

7、可供出售金融资产

单位：元

项目	2016年1月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	4,250,000.00		4,250,000.00
按公允价值计量			
按成本计量	4,250,000.00		4,250,000.00
其他			
合计	4,250,000.00		4,250,000.00

单位：元

项目	2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	4,250,000.00		4,250,000.00
按公允价值计量			
按成本计量	4,250,000.00		4,250,000.00
其他			
合计	4,250,000.00		4,250,000.00

单位：元

项目	2014年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	4,250,000.00		4,250,000.00
按公允价值计量			
按成本计量	4,250,000.00		4,250,000.00
其他			
合计	4,250,000.00		4,250,000.00

(2) 期末按成本计量的权益工具

单位：元

被投资单位	在被投资单位持股	账面余额
-------	----------	------

被投资单位	在被投资单位持股	账面余额			
		2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年1月31日
内蒙古盛林农业发展有限公司	12.5	4,250,000.00			4,250,000.00
合计		4,250,000.00			4,250,000.00

续:

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年1月31日	
内蒙古盛林农业发展有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

单位: 元

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
内蒙古盛林农业发展有限公司	12.5	4,250,000.00			4,250,000.00
合计		4,250,000.00			4,250,000.00

续:

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日	
内蒙古盛林农业发展有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

单位: 元

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
内蒙古盛林农业发展有限公司	12.5		4,250,000.00		4,250,000.00
合计			4,250,000.00		4,250,000.00

续:

被投资单位	减值准备	本期现金红利

	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日	
内蒙古盛林农业发展有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

报告期内，可供出售金融资产为公司持有的内蒙古盛林农业发展有限公司（以下简称“盛林农业”）出资。盛林农业成立于2011年1月10日，法定代表人：佐晓野；注册资本：3,400万元；住所：内蒙古自治区呼和浩特市和林县公喇嘛乡林场行政村；经营范围：种植业（国家明令禁止的不得种植、销售）。房地产开发（肆级）。

由于盛林农业主营苗木种植，仁和服务经营范围中包括园林绿化，为稳定苗木采购渠道，保证苗木质量，公司于2012年8月8日召开股东会，决定对盛林农业出资425万元，持股比例12.5%。资金来源为公司经营中自有积累。

盛林农业以种植业为主，前期主要进行了基础设施建设，包括土地平整、通讯和供电线路改造、园区公路建设、围栏及绿化等，并种植了6,000多棵果树和31,000棵云杉，果树已开始挂果，云杉预计两年后可作为成苗出售。由于种植业周期较长，盛林能源目前尚未产生收入。

上述出资对公司流动性、经营状况及财务状况基本没有影响。由于盛林农业以种植业为主，而公司主要事物业服务，未来没有进行该种交易的计划。

8、投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额 2015年12月31日	7,250,645.00			7,250,645.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日	7,250,645.00			7,250,645.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额 2015年12月31日	1,348,552.75			1,348,552.75
2. 本期增加金额	30,423.16			30,423.16
(1) 计提或摊销	30,423.16			30,423.16
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日	1,378,975.91			1,378,975.91
三、减值准备				
1. 期初余额 2015年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2016年1月31日	5,871,669.09			5,871,669.09
2. 期初账面价值 2015年12月31日	5,902,092.25			5,902,092.25

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额 2014年12月31日	7,000,000.00			7,000,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日	7,250,645.00			7,250,645.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额 2014年12月31日	991,666.67			991,666.67
2. 本期增加金额	356,886.08			356,886.08
(1) 计提或摊销	356,886.08			356,886.08
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日	1,348,552.75			1,348,552.75
三、减值准备				
1. 期初余额 2014年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2015年12月31日	5,902,092.25			5,902,092.25
2. 期初账面价值 2014年12月31日	6,008,333.33			6,008,333.33

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 期初余额 2013年12月31日	7,000,000.00			7,000,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日	7,000,000.00			7,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额 2013年12月31日	641,666.67			641,666.67
2. 本期增加金额	350,000.00			350,000.00
(1) 计提或摊销	350,000.00			350,000.00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日	991,666.67			991,666.67
三、减值准备				
1. 期初余额 2013年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2014年12月31日	6,008,333.33			6,008,333.33
2. 期初账面价值 2013年12月31日	6,358,333.33			6,358,333.33

公司投资性房地产明细如下：

资产名称	房产证号	金额	建筑面积 (m ²)	发票号
学府花园小区综合楼一层 105	呼房产证赛罕区字第 2015122440 号	2,159,076.48	208.94	00003960 00003961 00003962
学府花园小区综合楼一层 106	呼房产证赛罕区字第 2015122444 号	1,827,578.58	176.86	00003958 00003959
学府花园小区综合楼一层 108	呼房产证赛罕区字第 2015122445 号	919,679.36	89.00	00003957
学府花园小区综合楼一层 109	呼房产证赛罕区字第 2015122441 号	2,093,665.58	202.61	00003963 00003964 00003965
合计		7,000,000.00	677.41	

2015年7月，公司上述房产的房产证发生税费 250,645.00 元，计入投资性房地产原值。

投资性房地产出租情况如下：

学府花园小区综合楼一层 105 和 106 出租给了中国银行呼和浩特市玉泉支行，年租金为 507,000.00 元，到期日为 2014 年 12 月 31 日。2015 年 5 月 4 日重新签订租赁合同，租期 5 年，自 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，年租金为 702,450.00 元。

学府花园小区综合楼一层 108 和 109 出租给了国药控股大药房内蒙古有限公司，租期为 2014 年 3 月 16 日至 2016 年 3 月 15 日，租金第一年为 290,000.00 元，第二年为 310,000.00 元。2014 年 9 月 2 日，双方签订终止该租赁合同的协议，约定国药控股公司支付 2014 年 3 月 15 日至 2014 年 9 月 15 日半年房租，即 145,000.00 元。2014 年 9 月 4 日，公司与呼和浩特市城环环卫产业发展有限公司签订租赁合同，将该房产出租给城环公司，租期为 18 个月，自 2014 年 9 月 15 日至 2016 年 3 月 15 日，其中，2014 年 9 月 15 日至 2015 年 3 月 15 日租金为 145,000.00 元，2015 年 3 月 15 日至 2016 年 3 月 15 日租金为 310,000.00 元。

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，公司将已出租的建筑物作为投资性房地产进行核算。投资性房地产按其成本作为入账价值，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。公司对投资性房地产采用成本模

式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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	0%	5%

9、固定资产

（1）固定资产分类（截止2016年1月31日）

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋及建筑物	1,963,331.10	647,110.37	-	1,316,220.73	67.04%
机器设备	298,210.00	267,282.25	-	30,927.75	10.37%
运输工具	70,395.00	34,832.35	-	35,562.65	50.52%
电子设备	1,013,915.00	414,137.96	-	599,777.04	59.15%
办公设备	4,200.00	2,100.00	-	2,100.00	50.00%
其他	-	-	-	-	-
合计	3,350,051.10	1,365,462.93	-	1,984,588.17	59.24%

（2）固定资产及累计折旧变动情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 2015年12月31日	1,963,331.10	298,210.00	70,395.00	1,013,915.00	4,200.00	3,350,051.10
2. 本期增加金额						
购置						
3. 本期减少金额						
处置或报废						
其他转出						
4. 2016年1月31日	1,963,331.10	298,210.00	70,395.00	1,013,915.00	4,200.00	3,350,051.10
二、累计折旧						
1. 2015年12月31日	638,242.32	265,090.93	33,557.32	390,939.25	1,995.00	1,329,824.82
2. 本期增加金额	8,868.05	2,191.32	1,275.03	23,198.71	105.00	35,638.11
(1) 计提或摊销	8,868.05	2,191.32	1,275.03	23,198.71	105.00	35,638.11
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4. 2016年1月31日	647,110.07	267,282.25	34,832.35	414,137.96	2,100.00	1,365,462.93
三、减值准备						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
1. 2015年12月31日						
2. 本期增加金额						
(1) 计提或摊销						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4. 2016年1月31日						
四、账面价值						
1. 2016年1月31日	1,316,220.73	30,927.75	35,562.65	599,777.04	2,100.00	1,984,588.17
2. 2015年12月31日	1,325,088.78	33,119.07	36,837.68	622,975.75	2,205.00	2,020,226.28

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 2014年12月31日	1,908,331.00	298,210.00	70,395.00	1,001,615.00	4,200.00	3,282,751.10
2. 本期增加金额	55,000.00			12,300.00		67,300.00
购置	55,000.00			12,300.00		67,300.00
3. 本期减少金额						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
处置或报废						
其他转出						
4. 2015年12月31日	1,963,331.10	298,210.00	70,395.00	1,013,915.00	4,200.00	3,350,051.10
二、累计折旧						
1. 2014年12月31日	532,742.43	235,618.77	18,256.82	111,802.60	735.00	899,155.62
2. 本期增加金额	105,499.89	29,472.16	15,300.50	279,136.65	1,260.00	430,669.20
(1) 计提或摊销	105,499.89	29,472.16	15,300.50	279,136.65	1,260.00	430,669.20
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4. 2015年12月31日	638,242.32	265,090.93	33,557.32	390,939.25	1,995.00	1,329,824.82
三、减值准备						
1. 2014年12月31日						
2. 本期增加金额						
(1) 计提或摊销						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
4. 2015年12月31日						
四、账面价值						
1. 2015年12月31日	1,325,088.78	33,119.07	36,837.68	622,975.75	2,205.00	2,020,226.28
2. 2014年12月31日	1,375,588.67	62,591.23	52,138.18	889,812.40	3,465.00	2,383,595.48

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值							
1. 2013年12月31日	4,506,491.10	362,667.50	592,786.00	876,829.00	127,794.00	38,690.00	6,505,257.60
2. 本期增加金额		15,200.00		855,250.00	4,200.00		874,650.00
购置		15,200.00		855,250.00	4,200.00		874,650.00
3. 本期减少金额	2,598,160.00	79,657.50	522,391.00	730,464.00	127,794.00	38,690.00	4,097,156.50
处置或报废		56,635.50	469,441.00	326,456.00	91,000.00		943,532.50
其他转出	2,598,160.00	23,022.00	52,950.00	404,008.00	36,794.00	38,690.00	3,153,624.00
4. 2014年12月31日	1,908,331.10	298,210.00	70,395.00	1,001,615.00	4,200.00		3,282,751.10
二、累计折旧							
1. 2013年12月31日	626,775.04	252,162.28	498,872.32	647,594.90	114,548.12	33,226.12	2,173,178.78
2. 本期增加金额	95,416.56	54,288.89	15,300.50	31,291.35	735.00		197,032.30

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
(1) 计提或摊销	95,416.56	54,288.89	15,300.50	31,291.35	735.00		197,032.30
3. 本期减少金额	189,449.17	70,832.40	495,916.00	567,083.65	114,548.12	33,226.12	1,471,055.46
(1) 处置		56,635.50	469,441.00	323,981.00	91,000.00		941,057.50
(2) 其他转出	189,449.17	14,196.90	26,475.00	243,102.65	23,548.12	33,226.12	529,997.96
4. 2014年12月31日	532,742.43	235,618.77	18,256.82	111,802.60	735.00		899,155.62
三、减值准备							
1. 2013年12月31日							
2. 本期增加金额							
(1) 计提或摊销							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
(2) 其他转出							
4. 2014年12月31日							
四、账面价值							
1. 2014年12月31日	1,375,588.67	62,591.23	52,138.18	889,812.40	3,465.00		2,383,595.48
2. 2013年12月31日	3,879,716.06	110,505.22	93,913.68	229,234.10	13,245.88	5,463.88	4,332,078.82

(3) 截至2016年1月31日，公司的固定资产均使用状态良好，不存在淘汰、更新、大修、技术升级等情况。

(4) 截至2016年1月31日，公司固定资产不存在质押、抵押等权利受限的情况。

(5) 截至2016年1月31日，公司固定资产未发生减值。

10、无形资产

(1) 无形资产及摊销变动情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额 2015年12月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
二、累计摊销				
1. 期初余额 2015年12月31日			199,333.33	199,333.33
2. 本期增加金额			15,333.33	15,333.33
(1) 摊销			15,333.33	15,333.33
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日			214,666.67	214,666.67
三、减值准备				

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
1. 期初余额 2015年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2016年1月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2016年1月31日			1,625,333.33	1,625,333.33
2. 期初账面价值 2015年12月31日			1,640,666.68	1,640,666.68

单位：元

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额 2014年12月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
二、累计摊销				
1. 期初余额 2014年12月31日			15,333.33	15,333.33
2. 本期增加金额			183,999.99	183,999.99
(1) 摊销			183,999.99	183,999.99
3. 本期减少金额				

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日			199,333.32	199,333.32
三、减值准备				
1. 期初余额 2014年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2015年12月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2015年12月31日			1,640,666.68	1,640,666.68
2. 期初账面价值 2014年12月31日			1,824,666.67	1,824,666.67

单位：元

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额 2013年12月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日			1,840,000.00	1,840,000.00
二、累计摊销				

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
1. 期初余额 2013年12月31日				
2. 本期增加金额			15,333.33	15,333.33
(1) 计提或摊销			15,333.33	15,333.33
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日			15,333.33	15,333.33
三、减值准备				
1. 期初余额 2013年12月31日				
2. 本期增加金额				
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额 2014年12月31日				
四、账面价值				
1. 期末账面价值 2014年12月31日			1,824,666.67	1,824,666.67
2. 期初账面价值 2013年12月31日				

(2) 截止 2016 年 1 月 31 日，公司无形资产不存在质押、抵押等权利受限的情况。

(3) 截止 2016 年 1 月 31 日，公司无形资产未发生减值。

11、长期待摊费用

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2016年1月31日
房屋装修费	625,828.01		26,076.17		599,751.84
维修支出	1,280,480.73		46,477.85		1,234,002.88
合计	1,906,308.74		72,554.02		1,833,754.72

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2015年12月31日
房屋装修费	340,000.00	598,742.00	312,913.99		625,828.01
维修支出		1,673,203.10	392,722.37		1,280,480.73
合计	340,000.00	2,271,945.10	705,636.36		1,906,308.74

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2014年12月31日
房屋装修费		340,000.00			340,000.00
合计		340,000.00			340,000.00

12、递延所得税资产与递延所得税负债

公司报告期内已确认递延所得税资产及可抵扣暂时性差异情况如下：

单位：元

项目	2016年1月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	96,839.98	387,359.90	60,353.03	241,412.12	85,014.19	20,702.71
合计	96,839.98	387,359.90	60,353.03	241,412.12	85,014.19	20,702.71

(五) 报告期内主要负债情况

1. 应付账款

(1) 应付账款分类

单位：元

账龄	2016年1月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	508,810.58	20.65%	422,741.25	17.77%	760,666.70	29.10%
1-2年	115,258.15	4.68%	115,258.15	4.85%	5,197.38	-
2-3年	-	-	80.00	0.00%	22,452.97	0.86%
3年以上	1,840,382.78	74.68%	1,840,302.78	77.38%	1,830,449.00	70.04%

合计	2,464,451.51	100.00%	2,378,382.18	100.00%	2,618,766.05	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

(2) 截至 2016 年 1 月 31 日，应付账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	占比
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司	1,829,940.00	3 年以上	74.25%
兴业证券股份有限公司	240,000.00	1 年以内	9.74%
上海三菱电梯有限公司内蒙古分公司	28,067.00	1 年以内	5.19%
	99,810.00	1-2 年	
新城区郝彦俊五金店料经销部	123,893.00	1 年以内	5.03%
呼和浩特市南冉商贸有限公司	29,360.00	1 年以内	1.19%
合计	2,351,070.00		95.40%

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	占比
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司	1,829,940.00	3 年以上	76.94%
兴业证券股份有限公司	240,000.00	1 年以内	10.09%
上海三菱电梯有限公司内蒙古分公司	27,177.00	1 年以内	5.34%
	99,810.00	1-2 年	
呼和浩特市蜘蛛人清洗有限责任公司	38,097.00	1 年以内	1.60%
内蒙古江洋保洁服务有限责任公司	30,240.00	1 年以内	1.27%
合计	2,265,264.00		95.24%

(4) 截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	占比
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司	1,829,940.00	3 年以上	70.02%
上海三菱电梯有限公司内蒙古分公司	198,990.00	1 年以内	7.61%
呼和浩特市恭泰勒商贸有限公司	126,000.00	1 年以内	4.82%
玉泉区鑫雁办公用品经销部	70,019.70	1 年以内	2.68%
新城区慧峰日用品经销部	59,272.05	1 年以内	2.27%

单位名称	账面余额	账龄	占比
合计	2,284,221.75		87.40%

(5)截至 2016 年 1 月 31 日,应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(6)截至 2016 年 1 月 31 日,应付账款余额中应付关联方呼和浩特市仁和房地产开发有限公司 1,829,940.00 元,呼和浩特市仁和房地产开发有限公司系公司实际控制人控制的其他企业。该款项一直未结算的原因是学府花园小区监控设施和学府康都地下车库防漏水工程尚未完工。学府花园和学府康都均为呼和浩特市仁和房地产开发有限公司开发、由公司承担物业管理的小区。。

2. 预收账款

(1) 预收账款分类

单位：元

账龄	2016 年 1 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,240,239.53	100%	1,600,887.72	100%	3,062,537.48	100%
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合计	1,240,239.53	100%	1,600,887.72	100%	3,062,537.48	100%

(2)截至 2016 年 1 月 31 日,预收账款余额前五名客户情况:

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
呼和浩特市达昕泰房地产开发有限责任公司	400,451.58	1 年以内	物业费
学府康都	219,612.54	1 年以内	物业费
中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区呼和浩特市分行	117,857.33	1 年以内	物业费
新雅艺墅	106,976.98	1 年以内	物业费
内蒙古银监局	95,464.00	1 年以内	物业费

单位名称	账面余额	账龄	性质
合计	940,362.43		

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日，预收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
昕泰大观	436,856.27	1 年以内	物业费
学府康都	301,877.13	1 年以内	物业费
内蒙古银监局	190,928.00	1 年以内	物业费
中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区呼和浩特市分行	176,786.00	1 年以内	物业费
新雅艺墅	142,526.87	1 年以内	物业费
合计	1,248,974.27		

(4) 截至 2014 年 12 月 31 日，预收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
人事厅大楼	733,333.34	1 年以内	物业费
中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区呼和浩特市分行	724,300.00	1 年以内	物业费
中国建设银行内蒙古自治区分行	568,893.15	1 年以内	物业费
昕泰大观	320,963.29	1 年以内	物业费
内蒙古食品药品监督管理局	289,066.67	1 年以内	物业费
合计	2,636,556.45		

(5) 截至 2016 年 1 月 31 日，预收账款余额中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 截至 2016 年 1 月 31 日，预收账款余额中无预收关联方款项。

3. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 1 月 31 日
----	------------------	------	------	-----------------

短期薪酬	6,067,809.55	3,996,007.04	3,601,414.08	6,462,402.51
离职后福利-设定提存计划	-	251,717.39	-	251,717.39
辞退福利	-	-	-	-
合计	6,067,809.55	4,247,724.43	3,601,414.08	6,714,119.90

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
短期薪酬	6,978,128.03	41,759,055.76	42,669,374.24	6,067,809.55
离职后福利-设定提存计划	-	4,429,197.85	4,429,197.85	-
辞退福利	-	-	-	-
合计	6,978,128.03	46,188,253.61	47,098,572.09	6,067,809.55

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
短期薪酬	6,392,769.37	41,413,327.17	40,827,968.51	6,978,128.03
离职后福利-设定提存计划	-	3,450,167.33	3,450,167.33	-
辞退福利				
合计	6,392,769.37	44,863,494.50	44,278,135.84	6,978,128.03

(2) 短期薪酬

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年1月31日
工资、奖金、津贴和补贴	6,067,809.55	3,863,794.75	3,598,314.08	6,333,290.22
职工福利费				
社会保险费	-	128,112.29	-	128,112.29
其中：基本医疗保险费	-	92,500.14	-	92,500.14
补充医疗保险	-	22,500.00	-	22,500.00
工伤保险费	-	4,799.59	-	4,799.59
生育保险费	-	8,312.56	-	8,312.56
住房公积金	-	3,000.00	2,000.00	1,000.00
工会经费和职工教育经费	-	1,100.00	1,100.00	
合计	6,067,809.55	3,996,007.04	3,601,414.08	6,462,402.51

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	6,978,128.03	40,252,888.59	41,163,207.07	6,067,809.55
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	1,503,867.17	1,503,867.17	-
其中：基本医疗保险费	-	1,236,055.21	1,236,055.21	-
补充医疗保险	-	-	-	-
工伤保险费	--	123,605.52	123,605.52	-
生育保险费		144,206.44	144,206.44	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	-	2,300.00	2,300.00	-
合计	6,978,128.03	41,759,055.76	42,669,374.24	6,067,809.55

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	6,392,769.37	40,268,498.92	39,683,140.26	6,978,128.03
职工福利费	-	-		-
社会保险费	-	1,144,828.25	1,144,828.25	-
其中：基本医疗保险费	-	940,954.73	940,954.73	-
补充医疗保险				
工伤保险费	-	94,095.47	94,095.47	-
生育保险费	-	109,778.05	109,778.05	-
住房公积金	-	-	-	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	6,392,769.37	41,413,327.17	40,827,968.51	6,978,128.03

(3) 设定提存计划

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年1月31日
基本养老保险		237,542.60		237,542.60
失业保险费		14,174.79		14,174.79
合计		251,717.39		251,717.39

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险		4,120,184.05	4,120,184.05	
失业保险费		309,013.80	309,013.80	
合计		4,429,197.85	4,429,197.85	

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险		3,136,515.75	3,136,515.75	
失业保险费		313,651.58	313,651.58	
合计		3,450,167.33	3,450,167.33	

4. 应交税费

单位：元

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
营业税	326,046.41	385,839.81	496,442.53
企业所得税	1,001,150.73	1,405,803.86	758,525.32
个人所得税	1,812.02	2,388.73	1,718.12
城市维护建设税	22,823.28	27,008.82	34,750.97
教育费附加	9,781.29	11,575.10	14,893.24
地方教育费附加	6,812.97	8,008.84	10,207.82
房产税	7,024.50		
合计	1,375,451.20	1,840,625.16	1,316,538.00

5. 其他应付款

(1) 其他应付款分类

单位：元

账龄	2016年1月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	139,523.64	6.15%	1,332,571.10	51.01%	2,644,839.18	44.36%
1-2年	1,073,360.84	47.34%	344,109.25	13.17%	2,565,900.65	43.04%
2-3年	539,371.26	23.79%	473,013.44	18.11%	166,722.46	2.80%
3年以上	515,115.60	22.72%	462,613.15	17.71%	584,784.05	9.81%

合计	2,267,371.34	100.00%	2,612,306.94	100.00%	5,962,246.34	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

(2) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应付款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
郝艳涛	120,200.00	2-3 年	往来款
朝阳家园	97,165.37	1-2 年	暖气费
内蒙古分众传媒广告有限公司	23,800.00	3 年以上	电费押金
康都停车场	20,000.00	2-3 年	押金
刘作鹏	19,577.31	1 年以内	员工报销
合计	280,742.68		

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
郝艳涛	420,200.00	2-3 年	往来款
朝阳家园	97,165.37	1-2 年	暖气费
欧阳建辉	44,610.00	1-2 年	往来款
张焱	42,010.00	1-2 年	往来款
内蒙古分众传媒广告有限公司	23,800.00	3 年以上	电费押金
合计	627,785.37		

(4) 截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	账面余额	账龄	性质
郝艳涛	2,805,476.42	1-2 年	往来款
李敏	500,000.00	1 年以内	往来款
朝阳家园	97,165.37	1 年以内	暖气费
	53,329.76	2-3 年	
国药控股国大药房有限公司	145,000.00	1 年以内	商务楼租金
欧阳建辉	44,610.00	1 年以内	往来款

单位名称	账面余额	账龄	性质
合计	3,645,581.55		

(5) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应付款余额中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东郝艳涛 120,200.00 元，郝艳涛持有公司 40.53% 的股权。

(6) 截至 2016 年 1 月 31 日，其他应付账款余额中应付关联方郝艳涛 120,200.00 元，应付薛永军 3,000.00 元。

6. 递延收益

(1) 递延收益分类

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年1月31日	形成原因
与资产相关政府补助	2,441,333.35		45,277.77	2,396,055.58	
与收益相关政府补助					
合计	2,441,333.35		45,277.77	2,396,055.58	

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日	形成原因
与资产相关政府补助	2,984,666.67		543,333.32	2,441,333.35	
与收益相关政府补助					
合计	2,984,666.67		543,333.32	2,441,333.35	

单位：元

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日	形成原因
与资产相关政府补助	5,700,000.00	3,000,000.00	5,715,333.33	2,984,666.67	
与收益相关政府补助					
合计	5,700,000.00	3,000,000.00	5,715,333.33	2,984,666.67	

(2) 与政府补助相关的递延收益

单位：元

负债项目	2015年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2016年1月31日	与资产/收益相关
社区信息服务平台	2,441,333.35		45,277.77		2,396,055.58	与资产相关
合计	2,441,333.35		45,277.77		2,396,055.58	

单位：元

负债项目	2014年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2015年12月31日	与资产/收益相关
社区信息服务平台	2,984,666.67		543,333.32		2,441,333.35	与资产相关
合计	2,984,666.67		543,333.32		2,441,333.35	

单位：元

负债项目	2013年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	2014年12月31日	与资产/收益相关
社区信息服务平台	5,700,000.00	3,000,000.00	15,333.33	5,700,000.00	2,984,666.67	与资产相关
合计	5,700,000.00	3,000,000.00	15,333.33	5,700,000.00	2,984,666.67	

2013年12月31日与资产相关的递延收益570万元，系子公司仁和家政收到的政府补助。2014年9月公司转让了仁和家政60%的股权，不再将其纳入合并财务报表范围，该递延收益以“其他变动”减少列示。

（六）报告期内股东权益情况

项目	2016年1月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
实收资本	6,100,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,870,000.00		
盈余公积	1,038,695.72	1,038,695.72	562,539.94
未分配利润	6,107,017.74	5,877,898.18	3,170,223.45
归属于母公司所有者权益合计	15,115,713.46	11,916,593.90	8,732,763.39
少数股东权益			
所有者权益合计	15,115,713.46	11,916,593.90	8,732,763.39

实收资本形成及变化情况见本股转说明书“第一节基本情况”之“三、公司

的股权结构”。

资本公积系公司 2016 年 1 月以每股 2.70 元增加注册资本 110 万元，股东实际出资额超过注册资本形成。

盈余公积包括法定盈余公积和任意盈余公积，按净利润 10% 计提法定盈余公积，按净利润 5% 计提任意盈余公积。

六、关联方、关联方关系及重大关联交易情况

（一）公司主要关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	与公司关系	公司持股（出资）比例
郝艳涛	公司股东、董事长、实际控制人	--
张焱	公司股东、董事、总经理、实际控制人	--
欧阳建辉	公司股东、董事、副总经理、董事会秘书、实际控制人	--
内蒙古金盾保安服务有限公司	全资子公司	100%
呼和浩特市隆康酒店管理有限责任公司（已注销）	全资子公司	100%
呼和浩特市蒙嫂家庭服务有限责任公司	全资子公司	100%

2、存在非控制关系的关联方

关联方名称	与公司关系	持股数量（万股）	持股比例
呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）	持股超过 5% 以上的公司股东	258.1967	18.443%
呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）	持股超过 5% 以上的公司股东	86.0656	6.147%
赵琪	持股超过 5% 以上的公司股东、董事	76.1967	5.443%
薛永军	董事、财务总监	42.8607	3.061%
吴振宇	监事	未持股	--
赵新宇	监事	未持股	--
王军	职工监事	未持股	--
何晓芹	实际控制人的配偶	未持股	--

内蒙古盛林农业发展有限公司	实际控制人控制的其他企业，参股子公司	未持股	--
呼和浩特市仁和家政服务有限公司	报告期内曾为公司的子公司	未持股	--
呼和浩特市仁和职业培训学校	实际控制人投资的民办非企业单位	未持股	--
内蒙古贡格尔民族动植物药材有限公司	实际控制人控制的其他企业	未持股	--
内蒙古乐龄服务有限公司	实际控制人控制的其他企业	未持股	--
内蒙古大唐药业股份有限公司	实际控制人控制的其他企业	未持股	--
内蒙古盛唐国际蒙医药研究院有限公司	实际控制人控制的其他企业	未持股	--
内蒙古三花大唐药业有限公司	实际控制人控制的其他企业	未持股	--
内蒙古敕勒川旅游股份有限公司	公司实际控制人投资的其他企业	未持股	--
内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司	实际控制人投资的其他企业	未持股	--
内蒙古慧聪律师事务所	公司监事任职的事务所	未持股	--

上述存在非控制关系的关联方中，有 11 家为企业法人，其基本情况如下：

(1) 呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）

欣悦投资的基本情况详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(三)前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况”之“4、呼和浩特市欣悦投资管理中心（有限合伙）”。

(2) 呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）

暖馨投资的基本情况详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“三、公司的股权结构”之“(三)前十名股东及持有 5%以上股份股东的情况”之“5、呼和浩特市暖馨投资管理中心（有限合伙）”。

(3) 内蒙古盛林农业发展有限公司

盛林农业成立于 2011 年 1 月 10 日，现持有和林格尔县工商行政管理局核发的注册号为 150108000004616 的《营业执照》。根据该《营业执照》，盛林农业的住所为内蒙古自治区呼和浩特市和林县公喇嘛乡林场行政村，法定代表人为佐晓野，注册资本为 3,400 万元人民币，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股）。

股)，经营范围为“许可经营项目：房地产开发（肆级）（有效期至 2017 年 8 月 28 日）。一般经营项目：种植业（国家明令禁止的不得种植、销售）。”

截至本公开转让说明书签署之日，公司持有盛林农业 12.5% 股权；郝艳涛持有盛林农业 38.50% 股权；吴振宇持有盛林农业 11% 股权；张焱持有盛林农业 6% 股权。

（4）呼和浩特市仁和家政服务有限公司

仁和家政成立于 2010 年 8 月 30 日，注册号为 150105000043999，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），注册资本为 50 万元人民币，住所为内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区学府花园 24 号学府花园问题馆 214 室，法定代表人为刘红斌，经营范围为家政服务、保洁服务、摄影服务；纺织、服装及日用品销售；房屋租赁。婚庆、婚介服务；保健按摩（非医疗机构）；老年家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

仁和家政成立时公司出资 45 万元，持股比例 90%。2014 年 9 月，公司将 20.5 万元出资转让给自然人张焱，9.5 万元出资转让给刘红斌，转让后公司出资变为 15 万元，持股比例变为 30%。2016 年 1 月，公司将 15 万元出资转让给刘红斌，转让后公司不再持有仁和家政出资。截至本公开转让说明书签署之日，公司未持有仁和家政的股权。

（5）内蒙古贡格尔民族动植物药材有限公司

贡格尔药材成立于 2012 年 4 月 25 日，现持有克什克腾旗工商行政管理局核发的注册号为 150425000010848 的《营业执照》。根据该《营业执照》，贡格尔药材的住所为内蒙古自治区赤峰市克什克腾旗达里诺尔镇达里苗圃，法定代表人为郝艳涛，注册资本为 300 万元人民币，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围为“中草药种植、研发、销售。”

截至本公开转让说明书签署之日，郝艳涛持有贡格尔药材 80% 股权

（6）内蒙古乐龄服务有限公司

乐龄服务成立于 2014 年 7 月 23 日，现持有呼和浩特市工商行政管理局赛罕分局核发的注册号为 150105000105903 的《营业执照》。根据该《营业执照》，乐

龄服务的住所为呼和浩特市赛罕区大学西路学府康都（ABC）号楼 1 层 1011，法定代表人为郝艳涛，注册资本为 100 万元人民币，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围为“为老年人服务、老年用品、康复用品、健康咨询服务；保健按摩（非医疗）”。

截至本公开转让说明书签署之日，郝艳涛持有乐龄服务 32.75% 股权；张焱持有乐龄服务 34.75% 股权；欧阳建辉持有乐龄服务 32.5% 股权。

（7）内蒙古大唐药业股份有限公司

大唐药业成立于 2015 年 10 月 28 日，统一社会信用代码为 91150100701208517U，公司类型为股份有限公司（非上市），注册资本为 5,550 万元人民币，住所为内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区，法定代表人为郝艳涛，经营范围为许可经营项目：生产、销售片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、散剂、糖浆剂、口服液、丸剂（蜜丸、水丸、水蜜丸、浓缩丸、）、酏剂[内服、外用（含激素类）]、灌肠剂、凝胶剂、乳膏剂（含激素类）、煎膏剂、合剂、茶剂、滴鼻剂、溶液剂（外用）（含中药前处理、提取）。（国家法律、法规规定应经审批的，未获审批前不得生产经营）（销售仅限本公司自产产品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本公开转让说明书签署之日，郝艳涛持有大唐药业 5.24% 股权；赵琪持有大唐药业 1.13% 股权。

（8）内蒙古盛唐国际蒙医药研究院有限公司

盛唐蒙药成立于 2013 年 12 月 9 日，系公司全资子公司，现持有呼和浩特市工商局核发的统一社会信用代码为 311501000851635376 的《营业执照》。根据该《营业执照》，盛唐蒙药的住所为呼和浩特市如意开发区大唐药业有限公司院内 205 室，法定代表人为郝艳涛，注册资本为 200 万元人民币，企业类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为医药学研究及实验及相关成果转让、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本公开转让说明书签署之日，盛唐蒙药系大唐药业全资子公司。

（9）内蒙古三花大唐药业有限公司

三花大唐成立于2014年5月20日，系公司全资子公司，现持有呼和浩特市工商局核发的注册号为150100000053217的《营业执照》，根据该《营业执照》，三花大唐的住所为呼和浩特市如意开发区大唐药业公司办公楼206室，法定代表人为郝艳涛，注册资本为500万元人民币，企业类型为有限责任公司(法人独资)，经营范围为制药技术研发。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至本公开转让说明书签署之日，三花大唐系大唐药业全资子公司。

(10) 内蒙古敕勒川旅游股份有限公司

敕勒川股份成立于2010年10月13日，现持有呼和浩特市工商行政管理局核发的注册号为150100000016042的《营业执照》。根据该《营业执照》，敕勒川股份的住所为内蒙古自治区呼和浩特市土左旗哈素海度假村办公楼，法定代表人为武希慧，注册资本为14,413.05万元人民币，企业类型为股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)，经营范围为旅游区开发管理服务，餐饮、住宿、卷烟零售、糖酒副食销售、日用百货销售。

截至本公开转让说明书签署之日，郝艳涛持有刺勒川旅游4.47%股权。

(11) 内蒙古和信园蒙草抗旱绿化股份有限公司

蒙草抗旱成立于2001年6月12日，先持有内蒙古自治区工商行政管理局核发的注册号为150105000010047的《营业执照》。根据该《营业执照》，蒙草抗旱的住所为呼和浩特市盛乐经济园区盛乐五街南侧，法定代表人为王召明，注册资本为44039.2272万元人民币，企业类型为其他股份有限公司(上市)，经营范围为城市园林绿化壹级(按照资质证书可承揽各种规模及类型的园林绿化工程；可承揽园林绿化工程中的整地、栽植、建筑及小品、花坛、园路、水系、喷泉、假山、雕塑、广场铺装、驳岸、桥梁、码头等园林设施及设备安装项目；可承揽各种规模及类型的园林绿化综合性养护管理工程；可从事园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪的培育、生产和经营；可从事园林绿化技术咨询、培训和信息服务)(凭资质证书经营)；风景园林工程设计专项乙级(凭资质证书经营)；节水、抗旱植物的研发、生产、销售、推广及技术服务；羊草、冰草、苜蓿等牧草、生态种子生产；牧草种子批发零售。

截至本公开转让说明书签署之日，郝艳涛持有蒙草抗旱0.27%股权。

除上述关联方外，公司的董事、监事及高级管理人员的关系密切的家庭成员及其控制或者担任董事、高级管理人员的其他企业也是公司的关联方。关系密切的家庭成员包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满18周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）购买商品、接受劳务的关联交易

公司在报告期内未发生购买商品、接受劳务的关联交易。

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	交易内容	2016年1月	2015年	2014年
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司	物业服务	-	166,269.60	183,658.14
合计		-	166,269.60	183,658.14

呼和浩特市仁和房地产开发有限公司系公司实际控制人控制的其他企业，报告期内，公司为其提供物业服务。

由于公司为呼和浩特市仁和房地产开发有限公司提供物业服务的对象均为尚未出售的房屋，服务内容与正常使用的房屋相比较少。考虑到服务内容的差异，关联交易价格基本公允。

2015年关联交易收入为166,269.60元，占当期营业收入的比例为0.24%；2014年关联交易收入为183,658.14元，占当期营业收入的比例为0.32%，关联交易占比很低。

2、偶发性关联交易

（1）关联方往来—其他应收款

关联方名称	内容	2016/1/31	2015/12/31	2014/12/31
呼和浩特市际凯劳务派遣	代垫社保费用			66,420.95

关联方名称	内容	2016/1/31	2015/12/31	2014/12/31
有限公司				
呼和浩特市仁和家政服务有限公司	代垫社保费用			47,317.71
仁和家政职业培训学校	代垫社保费用			55,790.66
郝艳涛	股东欠款	-	-	1,146,200.00
欧阳建辉	股东欠款	-	-	1,050,000.00
张焱	股东欠款	-	-	988,800.00
薛永军	股东欠款	-	-	157,500.00
刘晓群	股东欠款	-	-	157,500.00
合计				3,547,317.71

关联方往来—应付账款

关联方名称	2016/1/31	2015/12/31	2014/12/31
呼和浩特市仁和房地产开发有限公司	1,829,940.00	1,829,940.00	1,829,940.00
小计	1,829,940.00	1,829,940.00	1,829,940.00

(2) 其他关联交易

①公司通过呼和浩特市仁和家政服务有限公司出租房产，呼和浩特市仁和家政服务有限公司向公司收取管理费，2015年发生额为233,486.00元。

公司持有的学府商务楼和文体馆的部分房屋需要出租和销售，而公司没有专门的部门和人员管理该项业务。为此，公司将上述房屋的招租及租金收取、后续服务、到期续签和房屋销售委托给仁和家政管理，仁和家政按实际收到租金的6%计提管理费。该管理费是由双方参照市场价格协商确定，具有合理性和公允性。随着出租业务的成熟，公司将逐渐收回该委托，因此该关联交易不具有持续性。

②2015年深圳市之平物业发展有限公司为公司提供物业管理顾问服务，公司支付顾问费455,399.12元。

2014年7月，公司引进深圳市之平物业发展有限公司为公司新股东。由于深圳之平物业在物业管理方面具有丰富的经验，且其经营范围也包括“企业管理咨询”。因此，为进一步提高公司物业管理水平，2015年1月1日，公司与深圳

市之平物业签订《物业管理顾问服务合同》，就翠屏诚园项目提供物业顾问服务，服务期限为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，金额总计 455,399.12 元。该服务金额是由双方参照市场价格协商确定，具有合理性和公允性，该关联交易属于偶发性关联交易，不具有持续性。

③2016 年 3 月 9 日，仁和服务与仁和房地产签署《商标使用许可合同》，仁和房地产许可仁和服务无偿使用其注册商标，许可使用的期限自 2016 年 3 月 9 日至 2021 年 7 月 6 日止。

（三）关联交易决策程序及执行情况

1、决策程序

（1）《公司章程》的规定

《公司章程》第三十七条规定：公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

公司防止控股股东、实际控制人及关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源，不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及关联方使用：

- a. 有偿或无偿地拆借公司的资金；
- b. 通过银行或非银行金融机构提供委托贷款；
- c. 委托进行投资活动；
- d. 开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- e. 偿还债务；
- f. 中国证监会和全国中小企业股份转让系统认定的其他占用方式

《公司章程》第三十八条规定：公司积极采取措施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。公司不得无偿向股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以明显不公平的条件向股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为明显不具有清偿能力的股东及其关联方提供担保，或者无正当理由为股东及其关联方提供担保；不得无正当理由放弃对股东及其关联方的债权或承担股东或者实际控制人的债务。

公司与股东及其关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

《公司章程》第四十条规定：公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（六）对股东、实际控制人及其关联人提供的担保。

《公司章程》第七十八条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应当回避表决、不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

《公司章程》第七十九条规定：股东大会审议有关关联交易事项，关联股东的回避和表决程序如下：（一）股东大会审议事项与股东有关联的，该股东应当在股东大会召开前向董事会披露其关联关系；（二）股东大会在审议关联交易事项时，大会主持人宣布关联股东，并解释和说明关联股东与交易事项的关联关系；（三）应回避的关联股东可以参加所涉及关联交易的审议，可以就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但关联股东无权就该事项进行表决。（四）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行表决，并宣布现场出席会议非关联股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数；（五）关联股东违反本章程规定参与投票表决的，其对于有关关联交易事项的表决无效。（六）股东大会对关联事项形成决议，属于本章程规定普通决议事项的，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的 1/2 以上通过，属于本章程规定特别决议事项的，必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的 2/3 以上通过。

《公司章程》第一百二十条规定：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业

有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该项事项提交股东大会审议。

（2）《关联交易制度》的规定

《关联交易制度》第十五条规定：公司与公司董事、监事和高级管理人员及其配偶发生关联交易，应当提交公司股东大会审议。

《关联交易制度》第十八条规定：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及时提交股东大会审议。公司为持股5%以下的股东提供担保的，参照前款规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

《关联交易制度》第二十条规定：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。董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

2、执行情况

股份公司成立以后，为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》等规章制度，明确了关联交易的决策权限和决策程序。公司严格按照《公司章程》及《关联交易制度》等制度的规定，对公司的关联方交易进行规范和决策。股份公司控股股东、实际控制人已出具关于减少和避免关联交易的承诺，以有效减少和避免关联交易。

（四）减少和规范关联交易的具体安排

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则36号—关联方披露》等有关法律、法规，制订了《公司章程》和《关联交易制度》，对关联交易决策权利与程序作出了规定，并严格执行。

七、财务报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的期后事项。

（二）或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的或有事项。

（三）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的其他重要事项。

八、报告期内公司资产评估情况

报告期内，公司共进行过两次评估：

（一）股权转让评估

内蒙古仁和服务服务有限责任公司为确定公司净资产价值，委托深圳市明洋资产评估事务所以2015年11月30日为评估基准日对公司净资产进行评估，并于2015年12月10日出具了“深明评报字（2015）第11215号”《内蒙古仁和服务服务有限责任公司拟了解公司净资产价值资产评估报告》。

评估报告采用的评估方法为资产基础法。经该评估机构评定估算，在公开市场和企业持续经营前提下，公司相关资产与负债于评估基准日2016年1月31日的评估结果为：资产总额账面值2,810.33万元，评估值2,919.12万元，评估增值108.79万元，增值率3.87%；负债总额账面值1,569.12万元，评估值1,569.12万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值1,241.21万元，评估值1,350.00元，评估增值108.79万元，增值率8.76%。本次资产评估未进行调账。

（二）改制评估

内蒙古仁和物业服务有限责任公司为改制为股份有限公司，委托国众联资产评估土地房地产评估有限公司以2016年1月31日为评估基准日对公司净资产进行

评估，并于2016年2月15日出具了“国众联评报字（2016）第2-104号”《内蒙古仁和物业服务有限责任公司拟进行股份制改制所涉及的内蒙古仁和物业服务有限责任公司净资产价值资产评估报告》。

评估报告采用的评估方法为资产基础法。经该评估机构评定估算，在公开市场和企业持续经营前提下，公司相关资产与负债于评估基准日2016年1月31日的评估结果为：在评估基准日2016年1月31日资产总额账面值3,231.05万元，评估值3,328.89万元，评估增值97.84万元，增值率3.03%；负债总额账面值1,632.56万元，评估值1,632.56万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值1,598.50万元，评估值1,696.33万元，评估增值97.83万元，增值率6.12%。本次资产评估未进行调账。

九、报告期股利分配政策和分配情况

（一）报告期内的股利分配政策

根据《公司章程》的规定，股利分配政策如下：

（1）公司分配当年税后利润时，应当按净利润的10%计提法定公积金，按净利润的5%计提任意公积金。公司法定公积金累计金额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

（2）公司的法定公积金不足以弥补以前年底亏损的，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。

（3）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。

（4）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。

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

（6）公司可以采取现金和股票方式分配利润。

（二）股票公开转让之后的股利分配政策

根据公司《公司章程》规定，公司股票公开转让之后的股利分配政策如下：

（1）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。

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

（3）公司应实施积极的利润分配政策：

①利润分配原则：公司的利润分配应兼顾对投资者的合理投资回报以及公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

②利润分配形式：公司可以采取现金、股票或二者相结合的方式分配股利。

（三）公司最近两年一期股利分配情况

公司最近两年一期未进行股利分配。

十、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

公司纳入合并报表范围各子公司情况详见本公开转让说明书“第一节、公司基本情况”之“四、公司控股子公司的基本情况”。

十一、风险因素

（一）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈。国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化。因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

（二）业务区域集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在呼和浩特市。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 月，呼和浩特区域营业收入分别为 57,307,162.60 元、65,829,851.31 元和 5,358,331.77 元，占相应期间营业收入的比例分别为 100%、96.99% 和 94.78%。公司业务区域集中度过高，一旦出现区域竞争加剧、业务规模饱和或该区域政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利产生不利影响。

（三）公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务。但是如果公司不能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到要求，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

（四）服务质量稳定性的风险

公司系物业服务国家一级资质企业，多年来一直以“优质物业，服务创新”享誉业内，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位。公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度，但仍有可能发生业主与公司之间的服务纠纷。如果公司不能有效

地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

（五）人工成本上涨风险

公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本中人工成本占比较高。随着公司业务规模扩大和社会平均工资水平上涨，人工成本会不断增加，公司维持及提高盈利水平很大程度上取决于人工成本的控制能力，尽管公司通过实施标准化、自动化管理模式提高管理效率以应对该风险，但是人工成本的增长仍可能对公司盈利产生不利影响。

（六）公司住宅业务毛利率较低甚至亏损风险

公司2016年1月、2015年度、2014年度住宅物业毛利率分别为-75.84%、-23.49%、3.11%，住宅物业毛利率较低，甚至亏损，对公司盈利产生一定影响。

公司为进行战略升级，打造“互联网+物业”的新业态，未来将依托基础物业平台发展家政服务、居家养老、物流配送、电子商务、房屋租售、物品托管、汽车洗修、社区商业运营等物业衍生服务，而住宅物业带来的社区资源正是公司进行物业衍生服务的基础。因此，公司将在毛利率较低甚至亏损的情况下继续提供住宅物业服务。由于“互联网+物业”新业态的发展尚具有不确定性，公司继续提供住宅物业服务将会对未来盈利能力产生不利影响。”

（七）公司未为部分员工缴纳社保可能导致的补缴风险

截止本公开转让说明书签署之日，公司共有员工**1,495**人签订《劳动合同》，除去公司已缴纳社保员工、自己已缴纳社保员工、退休返聘员工、超过国家规定缴纳社保年龄的员工、尚处于试用期的员工外，公司未缴纳社保的员工人数为**28**名，该部分员工均已签署自愿放弃公司为其缴纳社保的声明。根据呼和浩特市人力资源和社会保障局出具的《证明》，公司自2014年1月1日至本证明出具之日，没有因违反劳动和社会保障方面的法律、行政法规和规范性文件的规定而受到劳动和社会保障行政主管部门的处罚。公司实际控制人郝艳涛、欧阳建辉、张焱已就仁和服务及其子公司的社会保险缴纳事宜出具承诺：如仁和服务及其子公司因任何原因出现需补缴社会保险之情形或被相关部门处罚，将无条件支付需补缴的

社会保险金、滞纳金及罚款。但仁和服务及其子公司仍不排除报告期内因未为部分员工缴纳社保而可能导致的补缴等风险。

第五节有关声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

全体董事：

齐永军 刘建朝 张磊
赵明 张磊

全体监事：

陈永强 李祥

全体高级管理人员：

齐永军 刘建朝 张磊

内蒙古仁和服务股份有限公司



二、主办券商声明

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

法定代表人： 兰荣
兰荣

项目负责人： 赵明
赵明

项目小组成员： 赵明 罗睿翔 滕晨君
赵明 罗睿翔 滕晨君



2016年7月19日

三、律师声明

本所及经办律师已阅读内蒙古仁和服务股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中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：

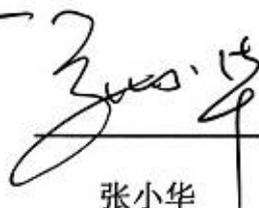


王爱国

经办律师：



王爱国



张小华

北京中伦文德（武汉）律师事务所

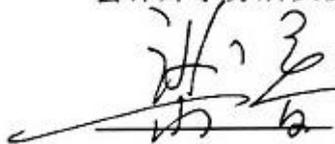


四、会计师事务所声明

大华特字[2016]004129 号

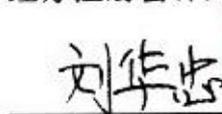
本所及签字注册会计师已阅读内蒙古仁和服务股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的大华审字[2016]001389 号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字：


中国注册会计师
梁春
15000001001

梁春

经办注册会计师签字：


中国
注册会计师
刘华忠
420002314569

刘华忠


中国
注册会计师
张俊
420003340006

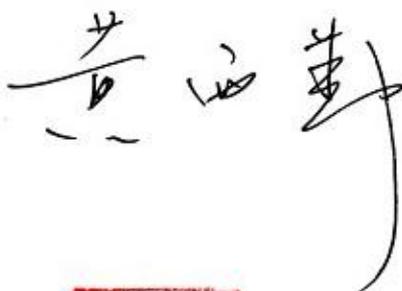
张俊

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
2016年7月13日


五、评估机构声明

本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本所及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中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。

评估机构负责人：



签字注册资产评估师：



国众联资产评估土地房地产评估有限公司



第六节附件

一、备查文件

- (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

二、信息披露平台

本公司公开转让股票申请已经全国股份转让系统审查同意，本公司的股票将在全国股份转让系统公开转让，公开转让说明书及附件披露于全国股份转让系统指定信息披露平台 www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc，供投资者查阅。