

重庆新大正物业集团股份有限公司

(重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#)



公开转让说明书

主办券商



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES CO.,LTD.

二零一六年十月

声明

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

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

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。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

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、公司治理风险

股份公司设立前，公司虽然建立了法人治理结构，但是法人治理结构、内部控制存在一定缺陷。股份公司设立后，进一步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司刚刚成立，时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识方面仍有待进一步提高。

在相关中介机构的协助下，公司从变更为股份公司起即比照挂牌公司的要求，制定了《公司章程》及相关配套管理制度。在主办券商的帮助下，公司管理层对公司治理中的运作有了进一步的理解，公司董事、监事及高级管理人员也将加强学习，严格遵守各项规章制度，按照“三会”议事规则等相关规则治理公司，以提高公司规范化水平。

二、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司业务覆盖云、贵、川、渝地区，其中以重庆市为主。公司为重庆本地的一家大型物业公司，90%以上业务集中在重庆，若出现重庆地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，可能对公司盈利能力产生不利影响。业务地域过于集中也为公司带来一定的发展风险，公司发展的主要方向便是将业务逐步拓展至其他省市。

针对上述可能存在的风险，公司已加快其他省份业务拓展步伐，不仅已经进入了云、贵、川等市场，而且公司已在湖南、湖北、广西等省份开发了新的业务，逐步降低了业务集中度过高的风险。

三、经营成本上升的风险

近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营成本上升，经营风险有所加剧，公司目前有员工约 12,000 人，工资水平的上升对公司经营成本造成一定压力。经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、

人员等方式，大量购入机械设备，采取机械代替人工的作业等方式，提升工作效率，尽量降低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，同时开拓多样化的校园服务，提升公司的抗风险能力。

四、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，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业主要求，造成公司与业主的纠纷。

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。同时，公司设置品质经理岗位，不定期对项目质量进行检查，对项目人员进行评分、考核，督促项目人员按照公司标准化流程和服务标准向客户提供服务，保证公司服务达到较高水平。

目录

第一节 基本情况

一、公司基本情况	1
二、股票挂牌情况	2
三、公司股东及股权结构情况	4
四、公司股本形成及变化情况	11
五、重大资产重组情况	70
六、董事、监事及高级管理人员基本情况	70
七、最近两年及一期的主要会计数据及财务指标	73
八、与本次挂牌有关的机构	76

第二节 公司业务

一、主营业务、主要产品或服务及其用途	78
二、组织结构及业务流程	89
三、与业务相关的关键资源要素	91
四、主营业务相关情况	105
五、公司商业模式	110
六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征	112

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	129
二、报告期公司及其控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况	132
三、与控股股东、实际控制人及其控制企业的分开情况	134
四、同业竞争	135
五、报告期资金占用和对外担保情况	137
六、董事、监事、高级管理人员相关情况	137

第四节 公司财务

一、财务报表	144
二、审计意见	168
三、财务报表编制基础及合并范围变化情况	168

四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况	169
五、主要税项	185
六、报告期主要财务数据及财务指标分析	186
七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易	230
八、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项	236
九、报告期资产评估情况	237
十、报告期股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策	238
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业主要财务数据	240
十二、经营发展目标及风险因素	244

第五节有关声明

第六节附件

释义

在本公开转让说明书中，除非另有所指或说明，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、新大正、大正物业	指	重庆新大正物业集团股份有限公司
大正有限、有限公司	指	重庆大正物业管理有限公司
大正咨询	指	重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）
大正商场	指	重庆大正商场（集团）有限公司
大正房地产	指	重庆大正房地产开发有限公司
智邦策划	指	重庆智邦整合房地产营销策划有限公司
益客精厨	指	重庆益客精厨餐饮管理有限公司
高筹机电	指	重庆高筹机电设备有限公司
大正保安	指	重庆大正保安服务有限公司
亚惠餐饮	指	重庆亚惠餐饮有限公司
大正融信	指	重庆大正融信物业管理有限公司
大世界保洁	指	重庆大世界保洁有限公司
德同领航	指	重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）
旅商投资	指	重庆旅商投资（集团）有限公司
大连大正	指	大连大正物业管理有限公司
国正物业	指	重庆国正物业管理有限公司
元发投资	指	北京元发投资管理有限公司
爱依家政	指	重庆爱依家政服务有限公司
同方国新	指	重庆同方国新机电设备管理有限公司
大疆商业	指	重庆大疆商业管理有限公司
主办券商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京德恒（重庆）律师事务所
股东大会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司股东大会
董事会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司董事会
监事会	指	重庆新大正物业集团股份有限公司监事会
本次挂牌	指	在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	最近一次的《重庆新大正物业集团股份有限公司章程》
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
《股东大会议事规则》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司股东大会议事规则》
《董事会议事规则》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司监事会议事规则》
《关联交易管理制度》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司关联交易管理制度》
《对外投资管理制度》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司对外投资管理制度》
《对外担保管理规定》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司对外担保管理规定》
《防范控股股东、实际控制人行为规范》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司防范控股股东、实际控制人行为规范》
《承诺管理制度》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司承诺管理制度》
《利润分配制度》	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司利润分配制度》
三会议事规则	指	《重庆新大正物业集团股份有限公司股东大会议事规则》、《重庆新大正物业集团股份有限公司董事会议事规则》、《重庆新大正物业集团股份有限公司监事会议事规则》
报告期、最近二年	指	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 06 月 30 日

注：本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司中文名称	重庆新大正物业集团股份有限公司
统一社会信用代码	915001032030285054
法定代表人	王宣
有限公司成立日期	1998 年 12 月 10 日
股份公司成立日期	2016 年 08 月 25 日
注册资本	50,000,000.00 元人民币
公司住所	重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#
邮政编码	400015
董事会秘书	熊淑英
所属行业	根据《上市公司行业分类指引(2012 年修订)》，公司所处行业为房地产业(K70)。
	根据《国民经济行业分类》(GBT4754-2011)，公司所处行业为房地产行业中的物业管理(K7020)。
	根据全国股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为物业管理(K7020)。
	根据全国股份转让系统《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为房地产服务(20101013)。
主营业务	物业管理服务
经营范围	经营劳务派遣业务。(按许可证核定的期限及范围从事经营)物业管理服务壹级(凭资质许可证从事经营);物业管理咨询;房地产经纪(凭资质许可证从事经营);房地产咨询(凭资质许可证从事经营);建筑物及设施运行维修管理;市政设施养护维修管理;城市园林绿化工程设计、施工(凭资质许可证从事经营)及养护;停车服务;会议及展览服务(法律、法规规定需审批或许可的项目除外);室内外保洁服务;城市道路的清洗及生活垃圾清理、收集;家政服务;餐饮管理;餐饮服务(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);网站建设。(以上范围法律、法规、国务院禁止经营的不得经营;法律、法规、国务院规定应经审批而未获审批前不得经营)。
公司电话	023-63809110
公司传真	023-63601010
公司网址	http://www.dzwy.com

二、股票挂牌情况

（一）股票代码、股票简称、股票种类、挂牌日期等

股票代码	
股票简称	新大正
股票种类	人民币普通股
每股面值	人民币 1.00 元
股票总量	50,000,000 股
挂牌日期	
挂牌后的转让方式	协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股自愿锁定的承诺

1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

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

《公司章程》第二十八条规定：“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。公司股票在获得在全国中小企业股份转让系统公开转让批

准前，不得采取公开方式对外转让，并且股东签署股权转让协议及其他法律文件后，应当以书面形式及时告知公司，同时在登记存管机构办理登记过户。股份有限公司股票在获得在全国中小企业股份转让系统公开转让批准后，可以依照相关法律规定采取公开方式向合格投资者转让股份，同时在登记存管机构办理登记过户。”

《公司章程》第二十九条规定：“公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的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公司股份总数的百分之二十五；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份百分之五以上的股东，将其持有的本公司股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，本公司董事会将收回其所得收益。但是，证券公司为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。公司董事会不按照前款规定执行的，股东有权要求董事会在三十日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，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。公司董事会不按照第一款规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。”

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

截至本公开转让说明书签署之日，除以上规定外，公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

3、股东所持股份的限售安排

截至本公开转让说明书签署之日，公司限售股份数额为50,000,000股，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。具体情况如下：

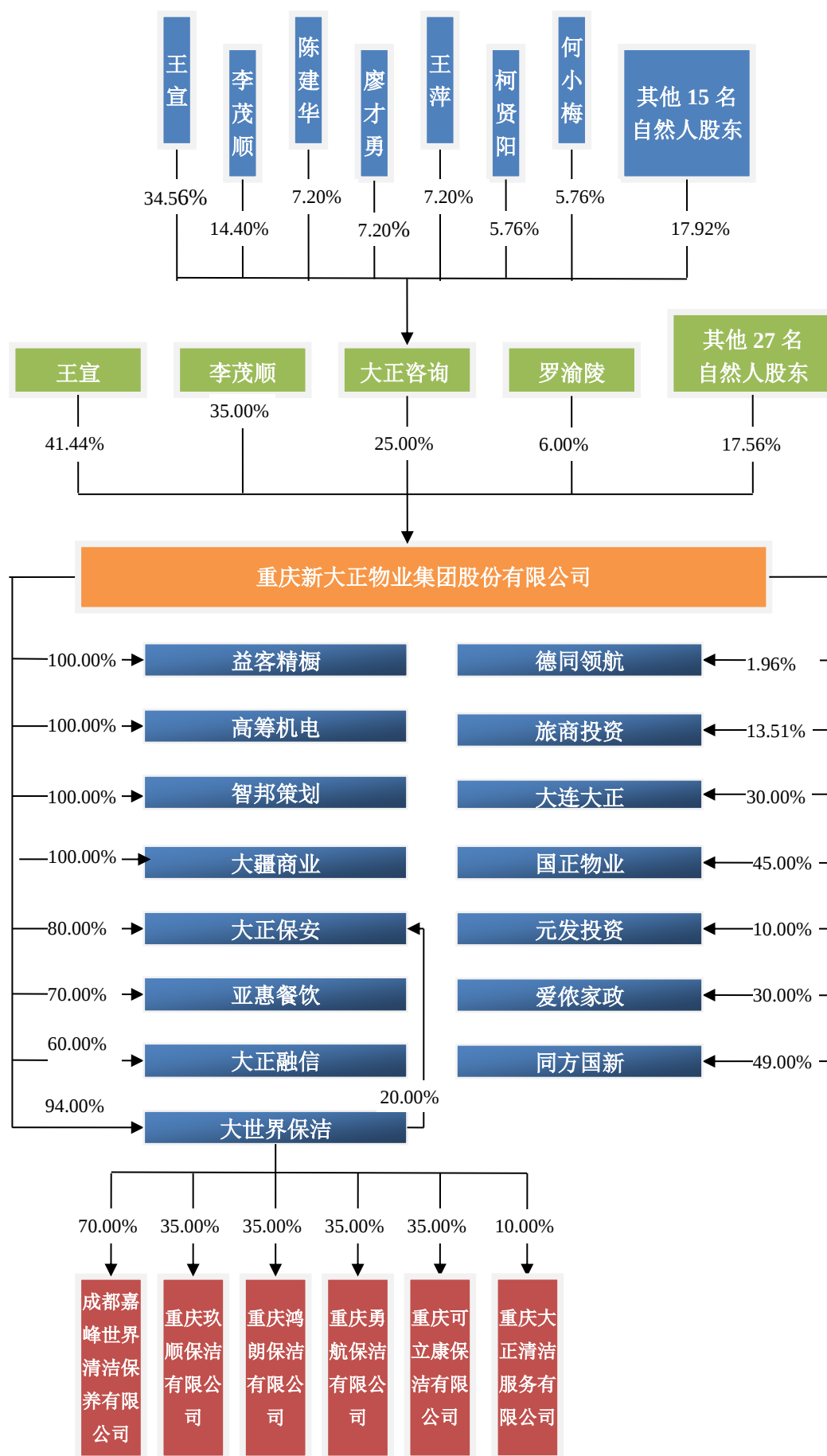
序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股份数量（股）	可转让股数（股）	限售原因
1	王宣	20,722,040	41.44	20,722,040	0	发起人
2	大正咨询	12,500,000	25.00	12,500,000	0	发起人
3	李茂顺	5,000,000	10.00	5,000,000	0	发起人
4	罗渝陵	3,000,000	6.00	3,000,000	0	发起人
5	朱蕾	1,000,000	2.00	1,000,000	0	发起人
6	陈建华	1,250,000	2.50	1,250,000	0	发起人

7	廖才勇	1,200,000	2.40	1,200,000	0	发起人
8	王萍	732,000	1.46	732,000	0	发起人
9	柯贤阳	700,000	1.40	700,000	0	发起人
10	何小梅	550,000	1.10	550,000	0	发起人
11	唐炳生	500,000	1.00	500,000	0	发起人
12	胡伶	300,000	0.60	300,000	0	发起人
13	王梦钊	250,000	0.50	250,000	0	发起人
14	况川	250,000	0.50	250,000	0	发起人
15	张敏	200,000	0.40	200,000	0	发起人
16	涂然	150,000	0.30	150,000	0	发起人
17	张沙荷	150,000	0.30	150,000	0	发起人
18	杨小涛	150,000	0.30	150,000	0	发起人
19	彭波	150,000	0.30	150,000	0	发起人
20	李明刚	150,000	0.30	150,000	0	发起人
21	段伟	150,000	0.30	150,000	0	发起人
22	刘健	150,000	0.30	150,000	0	发起人
23	杨藺	150,000	0.30	150,000	0	发起人
24	周智	150,000	0.30	150,000	0	发起人
25	崔长安	100,000	0.20	100,000	0	发起人
26	熊志明	100,000	0.20	100,000	0	发起人
27	蒲有德	100,000	0.20	100,000	0	发起人
28	时俊明	64,000	0.13	64,000	0	发起人
29	章建国	50,000	0.10	50,000	0	发起人
30	陆荣强	50,000	0.10	50,000	0	发起人
31	滕延建	31,960	0.06	31,960	0	发起人
合计		50,000,000	100.00	50,000,000	0	

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东为中国公民、中国境内**合伙企业**，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，且在我国境内均有住所，其具备作为公司股东的资格，不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形。

三、公司股东及股权结构情况

（一）股权结构图



（二）控股股东、实际控制人基本情况

1、控股股东

王宣女士为公司控股股东。

根据《公司法》规定，控股股东是指其出资额占有限责任公司资本总额的百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额的百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

截至本公开转让说明书签署之日，王宣女士直接持有新大正20,722,040股股份，**占比41.44%**。另外，王宣女士作为公司创始人之一，长期担任公司董事长，其足以对股东大会的决议产生重大影响。

2、实际控制人

王宣、李茂顺、陈建华和廖才勇为公司共同实际控制人。

截至本公开转让说明书签署之日，王宣直接持新大正20,722,040股股份，李茂顺直接持新大正5,000,000股股份，陈建华直接持新大正1,250,000股股份，廖才勇直接持新大正1,200,000股股份，四人合计直接持有公司28,172,040股股份，占比56.34%。另外，大正咨询直接持有公司25%股份，王宣、李茂顺、廖才勇和陈建华共计持有大正咨询63.36%的份额，且王宣、李茂顺和陈建华为重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人，所以王宣、李茂顺、廖才勇和陈建华可以控制公司81.34%的股份。

报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇都直接支配新大正有表决权的股份，并在新大正所有重大事务决策上面历来保持一致，形成一致行动关系。为了进一步强化这样的一致行动关系，2016年05月30日，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇签订《一致行动协议》，约定在公司日常生产经营及其他重大事宜决策等诸方面保持一致行动，对公司重大决策事项依法行使投票及决策权保持一致。报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇所享有的表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响，为公司共同实际控制人。

王宣，女，1948年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1980年毕业于河南

信阳师范学院物理专业，大专学历。1970年07月至1977年02月，担任河南省信阳市生化制药厂技术组长；1981年02月至1993年12月，担任重钢公司三厂职培科科长、子弟一中老师；1993年12月至1999年05月，先后担任重庆大正房地产开发有限公司副总经理、总经理；**1995年10月至1998年11月，担任重庆天正物业管理有限公司总经理；1998年12月至2016年08月08月**，先后担任大正有限总经理、董事长；2016年8月至今，担任新大正董事长。

李茂顺，男，1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2006年毕业于重庆大学工商管理专业，硕士研究生学历。1989年07月至1997年08月，先后担任永荣矿务局秘书、科长、副处长；1997年08月至1998年08月，担任重庆煤炭工业管理局秘书；1998年08月至1999年05月，担任重庆大正商场（集团）有限公司办公室主任；1999年05月至2001年03月，担任重庆大正房地产开发有限公司总经理；2001年03月至2007年03月，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁助理；2007年03月至2009年03月，担任大正有限董事、副总经理；2009年03月至2016年08月，担任大正有限董事、总经理；2016年8月至今，担任新大正副董事长、总经理。

陈建华，男，1956年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1976年12月至1980年04月，担任重庆铜管厂工人；1980年04月至1996年06月，先后担任重庆第二印染厂工人、工段长、车间主任、计划科长、印染分厂厂长；1996年07月至1998年11月，担任**重庆天正物业管理有限公司**市场管理部部长；1998年12月至1999年08月，担任大正有限总经理助理；2001年04月至2004年07月，担任大正有限融信大厦项目负责人；2004年07月至2005年04月，担任大正商场项目总经理；2005年04月至2016年08月，担任大正有限董事、**副总经理**；2016年08月至今，担任新大正监事会主席。

廖才勇，男，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2003年毕业于西南师范大学政治经济学专业，硕士研究生学历。1988年07月至1996年05月，先后担任重庆电机厂生产处调度、副处长，其间1991年07月至1992年12月，担任重庆市江津县河坝乡人民政府副乡长；1996年06月至1997年10月，担任重庆派度助力车有限公司生产部部长；1997年11月**至1998年11月，担任重庆天正物业管理有限公司市场管理部副部长、办公室主任；1998年12月至2016年08月**，先后担任大正

有限**办公室主任**、总经理助理、副总经理、**董事**； 2016年08月至今，担任新大正董事、副总经理。

3、报告期内，公司实际控制人的变化情况

公司共同实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇的持股情况如下：

股东姓名	2014 年	2015 年 12 月	2016 年 8 月
王宣	29.40%	29.40%	41.44%
李茂顺	8.57%	23.57%	10.00%
陈建华	5.00%	15.00%	2.50%
廖才勇	4.00%	4.00%	2.40%
合计	46.97%	71.97%	56.34%
大正咨询	-	-	25.00%

大正咨询直接持有公司 25%股份，王宣、李茂顺、廖才勇和陈建华共计持有大正咨询（有限合伙）63.36%的份额，且王宣、李茂顺和陈建华为重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人，所以 2016 年 8 月王宣、李茂顺、廖才勇和陈建华可以控制公司 81.34%的股份。

①报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇对新大正经营方针和决策具有实质性影响。

2002年至2016年7月，王宣女士一直担任有限公司董事长，李茂顺、陈建华、廖才勇一直担任有限公司董事，且李茂顺在2009年至2016年7月一直担任有限公司总经理。从2002年起，上述四人一直担任大正有限董事、高管等能够实质影响公司经营方针和决策的重要职务，公司管理团队稳定。股份公司设立后，王宣担任董事长、李茂顺担任总经理、副董事长，陈建华担任监事会主席，廖才勇任副总经理、董事。上述四人对新大正经营方针和决策具有实质性影响。

②报告期内，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇对新大正股东（大）会决议具有实质性影响。

报告期内，上述四人都直接和间接支配新大正有表决权的股份，且这种支配能力一直在增强。从报告期初，上述四人直接控制46.97%有表决权的股份到截止目前上述四人直接控制56.34%有表决权的股份，且王宣、李茂顺、陈建华

通过大正咨询间接控制新大正25%有表决权的股份。报告期内,公司股东会作出的决议均与王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇在股东会上表决的结果一致,不存在上述四人投票通过(或否决)的议案在股东会上获否决(或通过)的情况。上述四人能够对公司股东会决策产生重大影响。

③报告期内,王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇对新大正董事会决议具有实质性影响。

报告期内,王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇一直担任公司董事,占董事会5席职位中的4席。股份公司成立以后,王宣、李茂顺、廖才勇担任公司董事,占董事会5席职位中的3席。报告期内,公司董事会作出的决议均与王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇在董事会上表决的结果一致,不存在上述四人投票通过(或否决)的议案在董事会上获否决(或通过)的情况。上述四人能够对公司董事会决策产生重大影响。

报告期内,王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇始终都保持一致,对所有表决均持相同意见,没有做出过相反的意见,能够对公司形成实际控制。2016年5月30日,王宣、李茂顺、廖才勇和陈建华签订《一致行动协议》,各方约定,在公司的重大决策中自始保持高度一致,并互为承诺在各自履行股东职责、行使股东权力时,自始实施一致行动,日后也仍保持一致行动。《一致行动协议》的签订是对报告期内上述四人一致行动的继承和强化,能够进一步加强公司控制权的稳定,保证公司的持续发展和盈利能力。

综上所述,报告期内,公司实际控制人未发生变化。

公司控股股东、实际控制人最近24个月内不存在重大违法违规行为。

(三) 前十名股东及持有5%以上股份股东情况

截至本公开转让说明书签署之日,前十名股东及持股比例超过5%以上的股东如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股东性质	股份质押或其他争议事项
1	王宣	20,722,040	41.44	自然人	否
2	大正咨询	12,500,000	25.00	有限合伙	否

3	李茂顺	5,000,000	10.00	自然人	否
4	罗渝陵	3,000,000	6.00	自然人	否
5	朱蕾	1,000,000	2.00	自然人	否
6	陈建华	1,250,000	2.50	自然人	否
7	廖才勇	1,200,000	2.40	自然人	否
8	王萍	732,000	1.46	自然人	否
9	柯贤阳	700,000	1.40	自然人	否
10	何小梅	550,000	1.10	自然人	否
合计		46,654,040	93.31		

1、大正咨询

重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的统一社会信用代码为91500103MA5U69NU2U，成立于2016年06月02日，住所为重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层C#，执行事务合伙人为王宣、李茂顺、陈建华，公司类型为有限合伙企业，经营范围为：“商务信息咨询（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）”。

大正咨询出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	王宣	9,989,075.00	34.56	货币
2	李茂顺	4,162,500.00	14.40	货币
3	陈建华	2,081,250.00	7.20	货币
4	廖才勇	2,081,250.00	7.20	货币
5	王萍	2,081,250.00	7.20	货币
6	柯贤阳	1,665,000.00	5.76	货币
7	何小梅	1,665,000.00	5.76	货币
8	胡伶	832,500.00	2.88	货币
9	王梦钊	832,500.00	2.88	货币
10	况川	578,125.00	2.00	货币
11	周智	578,125.00	2.00	货币
12	杨藺	578,125.00	2.00	货币
13	张敏	416,250.00	1.44	货币

14	熊淑英	312,187.50	1.08	货币
15	刘健	291,375.00	1.01	货币
16	刘红	124,875.00	0.43	货币
17	韩笑	124,875.00	0.43	货币
18	程志龙	124,875.00	0.43	货币
19	刁晓琳	124,875.00	0.43	货币
20	叶双凤	87,412.50	0.30	货币
21	李波	87,412.50	0.30	货币
22	李清	87,412.50	0.30	货币
合计		28,906,250.00	100.00	

重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需按规定履行备案程序。

（四）股东之间关联关系

公司股东王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、王萍、柯贤阳、何小梅、胡伶、王梦钊、况川、周智、杨藺、张敏、刘健为大正咨询的出资人，王宣、李茂顺、陈建华为大正咨询的执行事务合伙人。公司财务负责人、董事会秘书熊淑英为大正咨询出资人。陆荣强与何小梅系夫妻关系。

除上述关系外，股东之间不存在其他任何关联关系。

（五）公司股东适格性

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东为中国公民、中国境内合伙企业，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，且在我国境内均有住所，其具备作为公司股东的资格，不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形。

四、公司股本形成及变化情况

（一）背景介绍：

1、普通股、职务股和库存股的简介

2001年10月31日，大正有限通过了《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》（讨论稿）并予以实施。该改革方案主要内容包括：①推行大正有限内部部分员工持股制度，优化大正有限股权结构；②明确了大正有限股份划分为普通股和职务股，持有职务股的员工在离岗时必须按大正有限规定的比例和方法（按当年股权权益的80%，即以当年会计师事务所审计的每股所占大正有限全部净资产的权益）由大正有限回购；③确认了内部员工的认股资格和认股比例。在该方案的实施过程中，由王宣和马当代持职务股；④大正有限于2002年启动股份制改造，对股东进行普通股和职务股的分配。

大正有限员工所持有的股份分为“普通股”和“职务股”。“普通股”工商登记在员工名下，“职务股”由王宣和马当代持，工商登记在王宣和马当名下。员工离开相应岗位时，所持有“职务股”由公司回购，形成“库存股”，“库存股”所有权归属于公司。员工上任相应岗位时，公司将“库存股”转让给员工形成“职务股”。

2、普通股、职务股、库存股的初步形成暨“内部产权制度改革”

大正有限设立于1998年12月，设立之初大正有限用于出资的实物资产为消防设备和空调等，与主营业务没有关系，且没有进行实物资产评估，出资存在瑕疵。截至2003年06月20日，公司当时的普通股股东和职务股股东现金补足出资以前，所发生的股权转让皆为“零”对价转让。

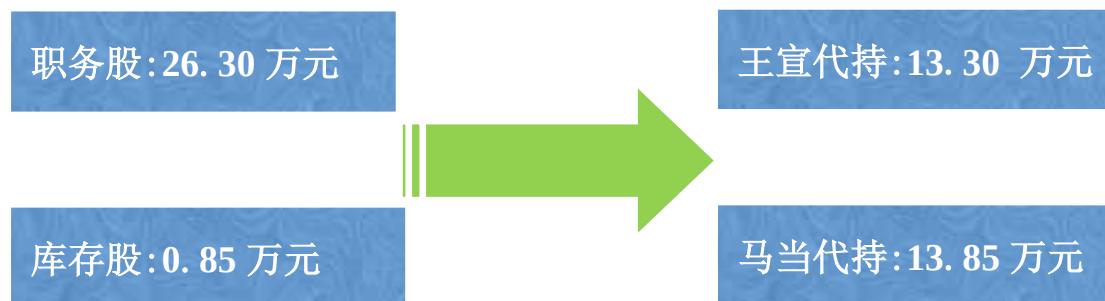
2002年，大正商场和大正房地产将股份转让给自然人股东王宣和马当以后，大正有限开启了“内部产权制度改革”。根据“内部产权制度改革”，王宣、马当于2002年-2003年之间，分两次将32.85万元出资额的普通股股份相继转让给罗渝陵、陈建华等其他34名自然人股东，并完成了工商登记变更。

同期，王宣和马当将26.30万元的出资额的职务股转让给了罗渝陵、陈建华等其他26名自然人股东，依照内部产权制度改革的方案未进行工商登记变更，由王宣和马当代持。此外，大正有限受让王宣和马当0.85万元出资额的股份，用于以后授予“适格岗位”的员工，形成库存股，由王宣和马当代大正有限持有。

综上，王宣代持13.30万元出资额的股份，马当代持13.85万元出资额的股份，两人共计代持27.15万元的出资额的职务股股份和库存股股份。至此，大正

有限“内部产权制度改革”已经完成。为以后大正有限的快速发展打下了坚实基础。内部产权制度改革完成以后，大正有限股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	股份性质
1	马当	45.90	普通股
2	王宣	44.10	普通股
3	其他 34 名自然人	32.85	普通股
4	其他 26 名自然人	26.30	职务股
5	大正有限	0.85	库存股
合计		150.00	



截至 2003 年 06 月 20 日止，大正有限上述普通股和职务股股东合计向公司缴纳 150.00 万元，用于置换大正有限成立时的实物出资。重庆博远会计师事务所出具《验资报告》（博远验[2003]6060 号），经审验：截至 2003 年 06 月 20 日，公司已收到上述股东缴纳的用于置换原实物资产出资的注册资本 150.00 万元。大正有限持有的 0.85 万元的出资额的库存股相应的出资义务是由实际控制人王宣履行的，根据王宣说明：本人代公司履行了出资义务，但是并不拥有 0.85 万元出资额所对应股份的所有权，其所有权归大正有限所有。至此，公司股东出资不存在瑕疵。

3、唐炳生代持、代持还原及转代持

公司在发展初期，规模较小，融资能力差，缺乏相应的发展资金，又急于扩大资本实力和业务规模。为了更好的发展，由公司股东唐炳生增资350.00万元。唐炳生于2003年6月向公司注入350.00万元的投资款，并约定公司其余股东可以向其购买股份，唐炳生可以视公司发展经营情况选择继续持有公司部分股份。

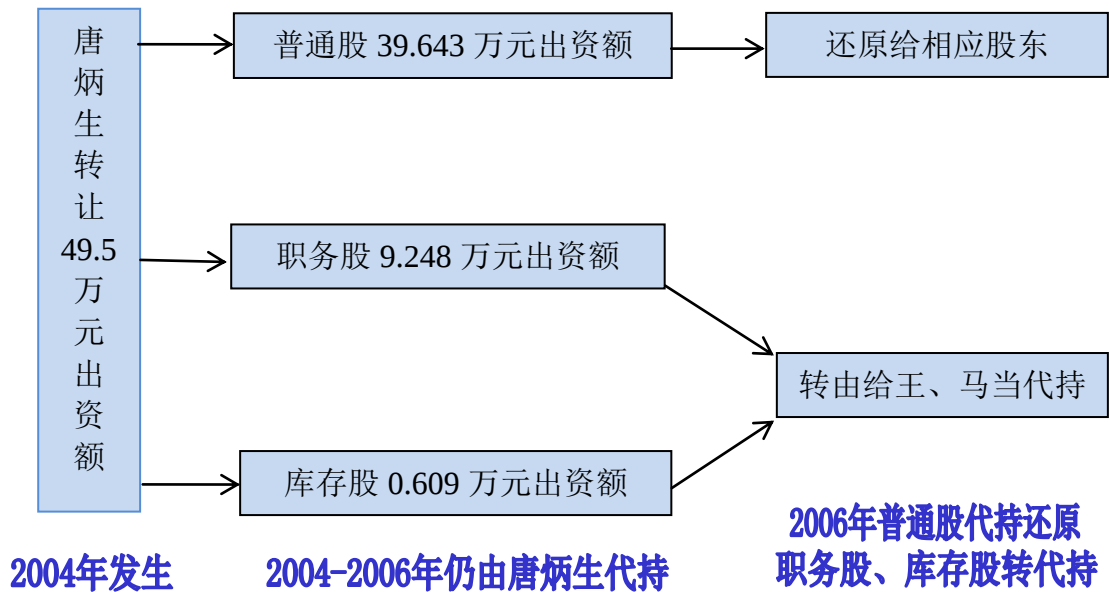
(1) 2004-2006 年阶段

公司股东唐炳生于2003年06月首次向公司现金增资350.00万元。随后，唐炳生于2004、2005和2006年分三次向其余股东以及公司本身合计转让总金额为148.50万元出资额的股份，每次转让股份出资额皆为49.50万元。根据约定，自然人股东购买的上述股份分为普通股和职务股，由公司购买的股份形成库存股。购买当时，没有及时进行工商登记变更，产生唐炳生代普通股股东、职务股股东、和公司持有上述股份的行为。唐炳生于2006年07月将上述148.50万元出资额中的普通股还原给相应的普通股股东，将代持的职务股以及库存股转让给王宣和马当，由王宣和马当继续代持。具体情况如下表：

单位：万元

序号	时间	转让方	出资额	出资额	受让方	性质	备注
1	2004/03	唐炳生	49.50	39.643	普通股股东	普通股	唐炳生代持
				9.248	职务股股东	职务股	
				0.609	大正有限	库存股	
2	2005/02	唐炳生	49.50	39.6468	普通股股东	普通股	唐炳生代持
				7.9643	职务股股东	职务股	
				1.8889	大正有限	库存股	
3	2006/03	唐炳生	49.50	39.6476	普通股股东	普通股	唐炳生代持
				11.2628	职务股股东	职务股	
				-1.4104	大正有限	库存股	
4	2006/07	唐炳生	148.50	118.9374	普通股股东	普通股	解除代持
				28.4751	王宣/马当	职务股	转王、马代持
				1.0875	王宣/马当	库存股	转王、马代持

以2004年首次转让的49.5万元出资额的股份为例，转让、代持、还原、转代持各环节路径演示如下图：



(2) 2007-2008 年阶段

公司股东唐炳生于2007年和2008年分别两次转让99.00万元出资额的股份给其余股东以及公司，以上两次转让及时完成了工商变更手续，不存在唐炳生代持情形。按照转让股份的性质，将普通股变更登记到普通股所有人的名下，将性质为职务股和库存股的股份直接登记过户给了王宣、马当，形成王宣、马当代持上述股份。

单位：万元

序号	时间	转让方	出资额	出资额	受让方	性质	备注
1	2007/05	唐炳生	99.00	79.2958	普通股股东	普通股	真实转让
				19.7042	职务股股东	职务股	转王、马代持
				0	公司		
2	2008/08	唐炳生	99.00	79.2958	普通股股东	普通股	真实转让
				18.7115	职务股股东	职务股	转王、马代持
				0.9927	公司	库存股	转王、马代持

4、王宣、马当等代持职务股、库存股的总体变化

自职务股、库存股形成之初到其终结，王宣、马当一直代职务股股东和大正有限持有上述股份，即使过程中有他人代持职务股或者库存股（例如：唐炳生），上述其他代持者也最终将其代持股份转让给王宣、马当代持。王宣、马当只拥有公司普通股股份，从未拥有过职务股。工商登记在他们名下的股份超过其实际拥

有的普通股股份，既是王宣、马当代为持有的职务股和库存股。职务股、库存股及代持的历史情况如下表：

单位：万元

	2003	2004	2005	06年转 代持前	06年转 代持后	2007	2008	2009
职务股 总额	26.3000	33.2480	39.8123	51.0751	51.0751	77.8730	93.5578	73.1912
库存股 总额	0.8500	6.1590	9.4479	8.0375	8.0375	0.9438	4.9632	25.3298
以上持股 合计	27.1500	39.4070	49.2602	59.1126	59.1126	78.8168	98.5210	98.5210
上下 差额	0	0	0	0	0	0	0	0
以下代持 合计	27.1500	39.4070	49.2602	59.1126	59.1126	78.8168	98.5210	98.5210
王宣代持 金额	13.3000	13.3000	13.3000	13.3000	28.9617	38.6202	53.2448	53.2448
马当代持 金额	13.8500	13.8500	13.8500	13.8500	30.1509	40.1966	45.2762	45.2762
唐炳生累 计代持职 务股		9.2480	17.2123	28.4751				
唐炳生累 计代持库 存股		0.6090	2.4979	1.0875				
王晓莉、 毛海鸥代 持库存股		2.4000	2.4000	2.4000				

注：1：上表中王晓莉、毛海鸥代持库存股是因为2004年以上两人转让普通股出资额2.4万元给大正有限所形成的，2006年以上两人将2.4万元出资额的股份转让给王宣、马当，由王宣、马当代持上述股份。2：2006年，唐炳生将代持的职务股出资额28.4751万元和库存股出资额1.0875万元，转由王宣、马当继续代持。

（续表）

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
职务股总额	70.9578	69.4578	69.4578	66.4372	65.6846	65.6846	65.6846
库存股总额	27.5632	29.0632	29.0632	32.0838	32.8364	32.8364	32.8364
以上持股合计	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210
上下	0	0	0	0	0	0	0

差额							
以下代持合计	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210	98.5210
王宣代持金额	53.2448	53.2448	53.2448	53.2448	53.2448	98.5210	98.5210
马当代持金额	45.2762	45.2762	45.2762	45.2762	45.2762		
唐炳生累计代持职务股							
唐炳生累计代持库存股							
王晓莉、滕延建、毛海鸥、杨晓星代持库存股							

注：1：2015 年，马当代持的 45.2762 万元出资额的股份转由王宣继续代持，至此马当不再代持任何股份。2：2016 年王宣向公司购买出资额为 32.8364 万元的库存股，每 1 元出资额价格 23.125 元，同时王宣将代持的 65.6846 万元出资额的职务股还原给其他股东，至此王宣不再代持任何股份。

（二）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况

序号	时间	事件
1	1998	大正有限设立
2	2002	第一次股权转让
3	2002-2003	内部产权制度改革、增资、现金补足出资
4	2004-2006	唐炳生股权转让、代持还原及转代持
5	2007-2008	唐炳生股权转让及转代持
6	2009-2014	期间股权转让
7	2015	司法竞拍
8	2016	全面解除代持
9	2016	股份公司成立

1、1998 年 12 月，大正有限设立

1998年10月12日，重庆大正物业管理有限公司召开首届股东会并作出如下决议：审议通过《重庆大正物业管理有限公司公司章程》。

1998年10月16日，重庆正通审计师事务所出具《验资报告》（正通所内验（1998）516号），经审验：截至1998年10月16日止，大正有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币150.00万元，其中重庆大正房地产开发有限公司以实物出资

50.00万元，重庆大正商场（集团）有限公司以实物出资100.00万元。1998年12月10日，大正有限取得重庆市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为5001031801471。大正有限设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	是否履行出资
1	大正房地产	50.00	33.33	否
2	大正商场	100.00	66.67	否
合计		150.00	100.00	

说明：大正有限成立时，用于出资的实物资产为消防设备、空调等，与主营业务没有关系，且没有经过评估，出资存在瑕疵。截至2003年06月20日止，公司股东马当、王宣、罗渝陵等合计缴纳150.00万元，用于置换大正有限成立时的实物出资。

2003年06月20日，重庆博远会计师事务所出具《验资报告》（博远验[2003]6060号），经审验：截至2003年06月20日，公司已收到上述股东缴纳的用于置换原实物资产出资的注册资本150.00万元。

2、2002年04月，大正有限第一次股权转让

2002年04月01日，大正有限召开股东会并作出如下决议：同意重庆大正商场（集团）有限公司将其持有的76.50万股转让给马当，将其持有的23.50万股转让给王宣；同意重庆大正房地产开发有限公司将其持有的50万股转让给王宣。

2002年04月01日，重庆大正商场（集团）有限公司、重庆大正房地产开发有限公司分别与马当、王宣签订了《股份转让协议》，转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（万元）	转让价格（万元）
1	大正商场	马当	76.50	0
2		王宣	23.50	0
3	大正地产		50.00	0
合计			150.00	0

本次转让对价为“零”。2012年7月26日，大正有限取得重庆市璧山县工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。本次股权变更后，大正有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	是否出资
1	马当	76.50	51.00	否
2	王宣	73.50	49.00	否

合计	150.00	100.00	否
----	--------	--------	---

3、2002 年-2003 年，内部产权制度改革、增资、现金补足出资

公司于2001年12月制定了《重庆大正物业管理有限公司内部产权制度改革方案》，授予满足考核条件的员工认股的权利，员工所认购的职务股由王宣、马当代为持有，员工离职或不再满足考核条件时，由公司按约定方法计算股权价值回购员工所持股权，公司回购的股权作为库存股继续由王宣、马当代为持有。

按照股权改革方案，王宣、马当将合计 32.85 万元出资额的普通股股份于 2002 年和 2003 年分两次相继转让给罗渝陵、陈建华等其他 34 名自然人股东，并完成了工商登记变更，形成普通股。

王宣、马当将合计26.30万元出资额的股份转让给26名其他股东，但未进行工商登记变更，故上述股份形成由王宣、马当代持的职务股。

王宣、马当将合计0.85万元出资额的股份转让大正有限，用于今后授予适格的员工，也未进行工商登记变更，故形成由王宣、马当代持的库存股。

（1）普通股的形成，2002年的转让

2002年04月11日，大正有限召开股东会并做出如下会决议：同意罗渝陵等30人受让马当转出所持出资额11.016万元；同意罗渝陵等30人受让股东王宣转出所持出资额10.584万元。

2002年4月11日，马当与罗渝陵等30人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》，协议约定：马当将所持有的大正有限7.344%的股权转让给罗渝陵等30人，转让价格为人民币11.016万元。

2002年4月11日，王宣与罗渝陵等30人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》，协议约定：王宣将所持有的大正有限7.056%的股权转让给罗渝陵等30人，转让价格为人民币10.584万元。股权转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让价格（元）
1	马当	罗渝陵	30,600.00	0
	王宣	罗渝陵	29,400.00	0
2	马当	朱蕾	15,300.00	0

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让价格（元）
	王宣	朱蕾	14,700.00	0
3	马当	陈建华	12,750.00	0
	王宣	陈建华	12,250.00	0
4	马当	廖才勇	10,200.00	0
	王宣	廖才勇	9,800.00	0
5	马当	李茂顺	1,530.00	0
	王宣	李茂顺	1,470.00	0
6	马当	郑向行	1,530.00	0
	王宣	郑向行	1,470.00	0
7	马当	涂然	1,530.00	0
	王宣	涂然	1,470.00	0
8	马当	唐炳生	5,100.00	0
	王宣	唐炳生	4,900.00	0
9	马当	张沙荷	1,530.00	0
	王宣	张沙荷	1,470.00	0
10	马当	杨小涛	1,530.00	0
	王宣	杨小涛	1,470.00	0
11	马当	彭波	1,530.00	0
	王宣	彭波	1,470.00	0
12	马当	章建国	510.00	0
	王宣	章建国	490.00	0
13	马当	陆荣强	510.00	0
	王宣	陆荣强	490.00	0
14	马当	何小梅	510.00	0
	王宣	何小梅	490.00	0
15	马当	姚莉	1,020.00	0
	王宣	姚莉	980.00	0
16	马当	王晓莉	7,650.00	0
	王宣	王晓莉	7,350.00	0
17	马当	胡伶	2,550.00	0
	王宣	胡伶	2,450.00	0
18	马当	李明刚	1,020.00	0
	王宣	李明刚	980.00	0

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让价格（元）
19	马当	段伟	1,530.00	0
	王宣	段伟	1,470.00	0
20	马当	杨晓星	2,550.00	0
	王宣	杨晓星	2,450.00	0
21	马当	张敏	1,530.00	0
	王宣	张敏	1,470.00	0
22	马当	宋永哲	510.00	0
	王宣	宋永哲	490.00	0
23	马当	柯贤阳	1,530.00	0
	王宣	柯贤阳	1,470.00	0
24	马当	周绍斌	510.00	0
	王宣	周绍斌	490.00	0
25	马当	毛海欧	510.00	0
	王宣	毛海欧	490.00	0
26	马当	刘健	1,020.00	0
	王宣	刘健	980.00	0
27	马当	果伯谦	510.00	0
	王宣	果伯谦	490.00	0
28	马当	崔长安	1,020.00	0
	王宣	崔长安	980.00	0
29	马当	熊志明	1,020.00	0
	王宣	熊志明	980.00	0
30	马当	蒲有德	1,020.00	0
	王宣	蒲有德	980.00	0
合计			216,000.00	

2002年5月30日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“5001032105753”。本次转让没有支付相应的对价。

（2）普通股的形成，2003年股权转让

2003年06月12日，大正有限召开股东会并做出如下决议：同意果伯谦将其持有大正有限1,000.00元的出资额转让给夏钢；同意马当分别将其持有大正有

限 30,000.00 元、12,340.00 元、15,000.00 元出资额转让给罗渝陵、陈建华、朱蕾；同意王宣分别向杨小涛、张沙荷、彭波、郑向行、李茂顺、涂然、段伟、柯贤阳、张敏转让 1,500.00 元出资额，分别向李明刚、姚莉、蒲友德、刘健、熊志明、崔长安、吴勇、腾延建、王萍转让 1,000.00 元出资额，分别向毛海欧、宋永哲、何小梅、陆荣强、章建国、周绍斌转让 500.00 元出资额，分别向杨晓星、胡伶转让 2,500.00 元出资额，向唐炳生转让 5,000.00 元出资额，向陈建华转让 160.00 元出资额，向王晓莉转让 7,500.00 元出资额，向时俊明转让 2,000.00 元出资额，向廖才勇转让 10,000.00 元出资额。

2003 年 06 月 12 日，马当分别与罗渝陵、陈建华、朱蕾三人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》。2003 年 06 月 12 日，王宣与廖才勇等 31 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》。2003 年 06 月 12 日，果伯谦与夏钢签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》。上述股权转让价格均为 1.00 元/股。股权转让的具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让金额（元）
1	马当	罗渝陵	30,000.00	0
2	马当	朱蕾	15,000.00	0
3	马当	陈建华	12,340.00	0
4	王宣	陈建华	160.00	0
5	王宣	廖才勇	10,000.00	0
6	王宣	李茂顺	1,500.00	0
7	王宣	郑向行	1,500.00	0
8	王宣	涂然	1,500.00	0
9	王宣	唐炳生	5,000.00	0
10	王宣	张沙荷	1,500.00	0
11	王宣	杨小涛	1,500.00	0
12	王宣	彭波	1,500.00	0
13	王宣	章建国	500.00	0
14	王宣	陆荣强	500.00	0
15	王宣	何小梅	500.00	0
16	王宣	姚莉	1,000.00	0

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让金额（元）
17	王宣	王晓莉	7,500.00	0
18	王宣	胡伶	2,500.00	0
19	王宣	李明刚	1,000.00	0
20	王宣	段伟	1,500.00	0
21	王宣	杨晓星	2,500.00	0
22	王宣	张敏	1,500.00	0
23	王宣	宋永哲	500.00	0
24	王宣	柯贤阳	1,500.00	0
25	王宣	周绍斌	500.00	0
26	王宣	毛海欧	500.00	0
27	王宣	刘健	1,000.00	0
28	王宣	崔长安	1,000.00	0
29	王宣	熊志明	1,000.00	0
30	王宣	蒲有德	1,000.00	0
31	果伯谦	夏钢	1,000.00	0
32	王宣	时俊明	2,000.00	0
33	王宣	滕延建	1,000.00	0
34	王宣	王萍	1,000.00	0
35	王宣	吴勇	1,000.00	0
合计			113,500.00	0

上述股权转让为“零”对价。2003年07月08日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“5001032105753”。

通过2002年以及2003年度的两次股权转让，王宣、马当相继将32.85万元出资额的普通股股份转让到相应的员工名下。

（3）职务股、库存股的形成

2002年-2003年期间，根据公司股东陆续签订的《认购书》和《关于股权变更的通知》等文件，王宣、马当将出资额为26.30万元的职务股转让给罗渝陵、朱蕾等的职务股股东，将出资额0.85万元的库存股转让给大正有限持有。但是，上述股份按照产权制度方案约定，由王宣、马当代持，其中王宣代持13.30万元、

马当代持13.85万元。大正有限职务股、库存股以及代持情况如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	占比（%）
0	马当代持	138,500	2.77
	王宣代持	133,000	2.66
合计		271,500	5.43
1	罗渝陵	60,000	1.2
2	朱蕾	30,000	0.6
3	陈建华	30,000	0.6
4	廖才勇	30,000	0.6
5	章建国	4,500	0.09
6	陆荣强	3,000	0.06
7	何小梅	4,500	0.09
8	姚莉	4,500	0.09
9	王晓莉	15,000	0.3
10	胡伶	12,000	0.24
11	李明刚	6,000	0.12
12	段伟	4,500	0.09
13	杨晓星	6,000	0.12
14	张敏	6,000	0.12
15	宋永哲	4,500	0.09
16	柯贤阳	6,000	0.12
17	毛海欧	6,000	0.12
18	刘健	4,500	0.09
19	崔长安	4,500	0.09
20	熊志明	4,500	0.09
21	蒲有德	4,500	0.09
22	夏钢	1,500	0.03
23	时俊明	4,000	0.08
24	滕延建	2,000	0.04
25	王萍	3,000	0.06
26	吴勇	2,000	0.04
27	库存股	8500	0.17
合计		271,500	5.43

（4）现金置换 150.00 万元出资以及增资 350.00 万元

在完成普通股、职务股和库存股的转让和分配以后，各股东按照所持有股份的数量，合计向公司缴纳现金150.00万元整，履行了出资义务。

2003年06月12日，大正有限召开股东会并做出如下决议：同意股东以货币资金150.00万元置换原以实物出资的150.00万元注册资本；同意增资350.00万元，由唐炳生增加投入货币资金350.00万元。完成上述事项以后，大正有限的股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	普通+职务	占比%
1	马当	59.7500	45.9000		45.9000	9.18
2	王宣	57.4000	44.1000		44.1000	8.82
3	罗渝陵	9.0000	9.0000	6.0000	15.0000	3.00
4	朱蕾	4.5000	4.5000	3.0000	7.5000	1.50
5	陈建华	3.7500	3.7500	3.0000	6.7500	1.35
6	廖才勇	3.0000	3.0000	3.0000	6.0000	1.20
7	李茂顺	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
8	郑向行	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
9	涂然	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
10	唐炳生	351.5000	351.5000		351.5000	70.30
11	张沙荷	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
12	杨小涛	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
13	彭波	0.4500	0.4500		0.4500	0.09
14	章建国	0.1500	0.1500	0.4500	0.6000	0.12
15	陆荣强	0.1500	0.1500	0.3000	0.4500	0.09
16	何小梅	0.1500	0.1500	0.4500	0.6000	0.12
17	姚莉	0.3000	0.3000	0.4500	0.7500	0.15
18	王晓莉	2.2500	2.2500	1.5000	3.7500	0.75
19	胡伶	0.7500	0.7500	1.2000	1.9500	0.39
20	李明刚	0.3000	0.3000	0.6000	0.9000	0.18
21	段伟	0.4500	0.4500	0.4500	0.9000	0.18
22	杨晓星	0.7500	0.7500	0.6000	1.3500	0.27
23	张敏	0.4500	0.4500	0.6000	1.0500	0.21

24	宋永哲	0.1500	0.1500	0.4500	0.6000	0.12
25	柯贤阳	0.4500	0.4500	0.6000	1.0500	0.21
26	周绍斌	0.1500	0.1500		0.1500	0.03
27	毛海欧	0.1500	0.1500	0.6000	0.7500	0.15
28	刘健	0.3000	0.3000	0.4500	0.7500	0.15
29	崔长安	0.3000	0.3000	0.4500	0.7500	0.15
30	熊志明	0.3000	0.3000	0.4500	0.7500	0.15
31	蒲友德	0.3000	0.3000	0.4500	0.7500	0.15
32	夏钢	0.1000	0.1000	0.1500	0.2500	0.05
33	时俊明	0.2000	0.2000	0.4000	0.6000	0.12
34	滕延建	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.06
35	王萍	0.1000	0.1000	0.3000	0.4000	0.08
36	吴勇	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.06
37	大正有限			0.8500	0.8500	0.17
合计		500.0000	472.8500	27.1500	500.0000	100.00

备注：

1、王宣代持 13.30 万元；马当代持 13.85 万元，合计 27.15 万元。

2、职务股合计 26.30 万元，库存股 0.85 万元，合计 27.15 万元。

3、大正有限持股为库存股。

2003 年 06 月 20 日，重庆博远会计师事务所出具《验资报告》（博远验[2003]6060 号）。经审验：截至 2003 年 06 月 20 日止，大正有限收到全体股东以货币形式缴纳的注册资本人民币 500.00 万元，其中用于置换原实物资产出资的注册资本为人民币 150.00 万元，新增注册资本为人民币 350.00 万元，实收资本占注册资本的 100%。

大正有限持有 0.85 万元出资额的库存股相应的出资义务是由实际控制人王宣履行的，根据王宣说明：本人代公司履行了出资义务，但是并不拥有 0.85 万元出资额所对应股份的所有权，其所有权归大正有限所有。至此，公司股东出资不存在瑕疵。截至目前，大正有限的所有股东包括普通股和职务股股东履行了相应的出资义务。

4、2004-2006 年，唐炳生股权转让、代持还原及转代持

(1) 2004-2006 年唐炳生股权变更路径说明:

2004 年 03 月 04 日、2005 年 02 月 15 日、2006 年 3 月 21 日，大正有限分别出具《关于股权变更的通知》（渝大正物业[2004]04 号），公司部分股东及公司向唐炳生三次购买 49.50 万元出资额的股权，共计 148.50 万元出资额的股权。由于上述三次股权转让并未发生工商变更，此时唐炳生发生代持行为。根据《关于股权变更的通知》，自然人股东受让的股份分为普通股和职务股，公司购买的股份为库存股。自然人股东受让股份具体情况见下表：

单位：万元

序号	姓名	普通股				职务股			
		04 年 受让	05 年 受让	06 年 受让	唐炳生累计 代持普通股	04 年 受让	05 年 受让	06 年 受让	唐炳生累计 代持职务股
1	马当	15.3000	15.3000	15.3000	45.9000				
2	王宣	14.7000	14.7000	14.7000	44.1000				
3	罗渝陵	3.0000	3.0000	3.0000	9.0000	2.0000	2.0000	2.0000	6.0000
4	朱蕾	1.5000	1.5000	1.5000	4.5000	1.0000	1.0000	1.0000	3.0000
5	陈建华	1.2500	1.2500	1.2500	3.7500	2.0000	1.2500	1.2500	4.5000
6	廖才勇	1.0000	1.0000	1.0000	3.0000	1.0000	1.0000	1.0000	3.0000
7	李茂顺	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
8	郑向行	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
9	涂然	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
10	张沙荷	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
11	杨小涛	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
12	彭波	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500				
13	章建国	0.0500	0.0500	0.0500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
14	陆荣强	0.0500	0.0500	0.0500	0.1500	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000
15	何小梅	0.0500	0.0500	0.0500	0.1500	0.1500	0.1500	0.5900	0.8900
16	姚莉	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.1500			0.1500
17	胡伶	0.2500	0.2500	0.2500	0.7500	0.4000	0.4000	0.4000	1.2000
18	李明刚	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.2000	0.2000	0.2000	0.6000
19	段伟	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
20	杨晓星	0.2500	0.2500	0.2500	0.7500	0.2000			0.2000

21	张敏	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500	0.2000	0.2000	0.2000	0.6000
22	宋永哲	0.0500	0.0500	0.0500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
23	柯贤阳	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500	0.2000	0.2000	0.2000	0.6000
24	周绍斌	0.0750	0.0550	0.0560	0.1860	0.3000	0.0763	0.0753	0.4516
25	毛海欧							0.4400	0.4400
26	刘健	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
27	崔长安	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.1580	0.1524	0.1520	0.4624
28	熊志明	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
29	蒲友德	0.1000	0.1000	0.1000	0.3000	0.1500	0.1500	0.1500	0.4500
30	夏钢	0.0280	0.0320	0.0316	0.0916	0.0410	0.0482	0.0482	0.1374
31	时俊明	0.0560	0.0640	0.0640	0.1840	0.1110	0.1274	0.1277	0.3661
32	滕延建	0.0280	0.0318	0.0320	0.0918			0.3300	0.3300
33	王萍	0.0280	0.0320	0.0320	0.0920	0.0830	0.0959	0.5358	0.7147
34	吴勇	0.0280	0.0320	0.0320	0.0920	0.0550	0.0641	0.0638	0.1829
35	王梦钊							0.5500	0.5500
36	杨建华							0.2200	0.2200
37	金卫明							0.3300	0.3300
38	郑永庆							0.3300	0.3300
39	宋香琴							0.2200	0.2200
合计		39.6430	39.6468	39.6476	118.9374	9.2480	7.9643	11.2628	28.4751

上述股东以及公司受让股份以后，按照每份出资额 1 元的价格陆续向唐炳生支付了相应的价款，但没有办理工商登记变更，继续由唐炳生代为持有。截至 2006 年工商变更登记前，自然人股东受让股份以及公司受让股份总体情况如下表：

单位：万元

序号	性质	2004 年代持	2005 年代持	2006 年代持	代持合计
1	普通股	39.643	39.6468	39.6476	118.9374
2	职务股	9.248	7.9643	11.2628	28.4751
3	库存股	0.609	1.8889	-1.4104	1.0875

注：2006 年新增库存股为负数，是由于当年唐炳生转让的普通股和职务股之和超过出资额 49.50 万元造成的；相当于唐炳生将以前累计代持的库存股转让给了新的职务股股东，

冲减其累计代持的库存股余额。

2006年07月27日，唐炳生将三次合计转让的148.5万元出资额的股权分别转让给以下股东：

序号	性质	出资额度（万元）	转让给	备注
1	普通股	118.9374	相应普通股股东	解除代持
2	职务股	29.5626	王宣 14.4857	转代持
3	库存股		马当 15.0769	

按照上表列示，2006年07月27日，唐炳生分别与王宣、马当等33人签订了《重庆大正物业管理有限公司股份转让协议》。上述股权转让价格均为1.00元/股。本次股权转让为2004年、2005年唐炳生代持股份的还原及2006年的股权转让。本次股权转让后，唐炳生不再代持股份。股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让份额（元）	转让金额（元）
1	唐炳生	马当	459,000.00	459,000.00
		转马当代持	150,769.00	150,769.00
2	唐炳生	王宣	441,000.00	441,000.00
		转王宣代持	144,857.00	144,857.00
3	唐炳生	罗渝陵	90,000.00	90,000.00
4	唐炳生	朱蕾	45,000.00	45,000.00
5	唐炳生	陈建华	37,500.00	37,500.00
6	唐炳生	廖才勇	30,000.00	30,000.00
7	唐炳生	李茂顺	4,500.00	4,500.00
8	唐炳生	郑向行	4,500.00	4,500.00
9	唐炳生	涂然	4,500.00	4,500.00
10	唐炳生	张沙荷	4,500.00	4,500.00
11	唐炳生	杨小涛	4,500.00	4,500.00
12	唐炳生	彭波	4,500.00	4,500.00
13	唐炳生	章建国	1,500.00	1,500.00
14	唐炳生	陆荣强	1,500.00	1,500.00
15	唐炳生	何小梅	1,500.00	1,500.00
16	唐炳生	姚莉	3,000.00	3,000.00

17	唐炳生	胡伶	7,500.00	7,500.00
18	唐炳生	李明刚	3,000.00	3,000.00
19	唐炳生	段伟	4,500.00	4,500.00
20	唐炳生	杨晓星	7,500.00	7,500.00
21	唐炳生	张敏	4,500.00	4,500.00
22	唐炳生	宋永哲	1,500.00	1,500.00
23	唐炳生	柯贤阳	4,500.00	4,500.00
24	唐炳生	周绍斌	1,860.00	1,860.00
25	唐炳生	刘健	3,000.00	3,000.00
26	唐炳生	崔长安	3,000.00	3,000.00
27	唐炳生	熊志明	3,000.00	3,000.00
28	唐炳生	蒲有德	3,000.00	3,000.00
29	唐炳生	夏钢	916.00	916
30	唐炳生	时俊明	1,840.00	1,840.00
31	唐炳生	滕延建	918.00	918
32	唐炳生	王萍	920.00	920
33	唐炳生	吴勇	920.00	920
合计			1,485,000.00	1,485,000.00

(2) 2004-2006 年其他路径股权变更说明:

除唐炳生股权转让以外，2004-2006 年之间，公司还发生了以下股权变动，具体情况如下：

序号	转让方	转让时 股份性质	出资额 (万元)	受让方	受让后 股份性质	转让价格 (万元)	变动 时间	最终代持人
1	王晓莉	普通股	1.0260	公司	库存股	1.0260	2004	王宣
2	王晓莉	普通股	1.2240	公司	库存股	1.2240	2004	马当
3	王晓莉	职务股	1.5000	公司	库存股	1.5000	2004	马当、王宣
4	滕延建	职务股	0.2000	公司	库存股	0.2000	2004	马当、王宣
5	毛海欧	普通股	0.1500	公司	库存股	0.1500	2004	王宣
6	毛海欧	职务股	0.6000	公司	库存股	0.6000	2004	马当、王宣
7	杨晓星	职务股	0.8000	公司	库存股	0.8000	2005	马当、王宣

8	姚莉	职务股	0.6000	公司	库存股	0.6000	2005	马当、王宣
合计			6.1000			6.1000		

以上普通股股权转让，在发生变动时，同样没有办理工商变更登记。在转让发生时点到 2006 年办理完成工商登记变更**前**，形成王晓莉、毛海欧代持公司库存股的情形。在 2006 年办理完成工商登记变更以后，形成王宣、马当代持公司库存股的情形。由于上述职务股源于 2003 年的股权改革方案，一直处于王宣、马当代持的状态下，形成王宣、马当代公司持有库存股的状态。

2006 年 07 月 27 日，王晓莉分别与马当、王宣签订了《重庆大正物业管理有限公司股份转让协议》，毛海欧与王宣签订了《重庆大正物业管理有限公司股份转让协议》，上述股权转让价格均为 1.00 元/股，股权转让的具体情况如下：

单位：元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让价格
1	王晓莉	王宣	10,260.00	0
2	毛海欧	王宣	1,500.00	0
3	王晓莉	马当	12,240.00	0

上述股权转让价格为“零”，实际是将库存股转由王宣和马当代持，而非真实转让。

(3) 2004-2006，完成上述事项以后，公司最终股权结构如下：

单位：万元

序号	股东姓名	工商登记	普通股	职务股	普通+职务	持股比例(%)
1	马当	121.9509	91.8000		91.8000	18.36
2	王宣	117.1617	88.2000		88.2000	17.64
3	罗渝陵	18.0000	18.0000	12.0000	30.0000	6.00
4	朱蕾	9.0000	9.0000	6.0000	15.0000	3.00
5	陈建华	7.5000	7.5000	7.5000	15.0000	3.00
6	廖才勇	6.0000	6.0000	6.0000	12.0000	2.40
7	李茂顺	0.9000	0.9000		0.9000	0.18
8	郑向行	0.9000	0.9000		0.9000	0.18

9	涂然	0.9000	0.9000		0.9000	0.18
10	唐炳生	203.0000	203.0000		203.0000	40.60
11	张沙荷	0.9000	0.9000		0.9000	0.18
12	杨小涛	0.9000	0.9000		0.9000	0.18
13	彭波	0.9000	0.9000		0.9000	0.18
14	章建国	0.3000	0.3000	0.9000	1.2000	0.24
15	陆荣强	0.3000	0.3000	0.6000	0.9000	0.18
16	何小梅	0.3000	0.3000	1.3400	1.6400	0.33
17	姚莉	0.6000	0.6000		0.6000	0.12
19	胡伶	1.5000	1.5000	2.4000	3.9000	0.78
20	李明刚	0.6000	0.6000	1.2000	1.8000	0.36
21	段伟	0.9000	0.9000	0.9000	1.8000	0.36
22	杨晓星	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
23	张敏	0.9000	0.9000	1.2000	2.1000	0.42
24	宋永哲	0.3000	0.3000	0.9000	1.2000	0.24
25	柯贤阳	0.9000	0.9000	1.2000	2.1000	0.42
26	周绍斌	0.3360	0.3360	0.4516	0.7876	0.16
27	毛海欧			0.4400	0.4400	0.09
28	刘健	0.6000	0.6000	0.9000	1.5000	0.30
29	崔长安	0.6000	0.6000	0.9124	1.5124	0.30
30	熊志明	0.6000	0.6000	0.9000	1.5000	0.30
31	蒲友德	0.6000	0.6000	0.9000	1.5000	0.30
32	夏钢	0.1916	0.1916	0.2874	0.4790	0.10
33	时俊明	0.3840	0.3840	0.7661	1.1501	0.23
34	滕延建	0.1918	0.1918	0.3300	0.5218	0.10
35	王萍	0.1920	0.1920	1.0147	1.2067	0.24
36	吴勇	0.1920	0.1920	0.3829	0.5749	0.11
37	王梦钊			0.5500	0.5500	0.11
38	杨建华			0.2200	0.2200	0.04
39	金卫明			0.3300	0.3300	0.07
40	郑永庆			0.3300	0.3300	0.07

41	宋香琴			0.2200	0.2200	0.04
42	大正有限			8.0375	8.0375	1.61
合计		500.0000	240.8874	59.1126	500.0000	100.00
备注： 1、王宣代持 28.9617 万元；马当代持 30.1509 万元，合计 59.1126 万元。 2、职务股合计 51.0751 万元，库存股 8.0375 万元，合计 59.1126 万元。 3、大正有限持股为库存股。						

5、2007-2008，唐炳生股权转让及转代持

(1) 唐炳生股权转让主线

2007 年 04 月 16 日以及 2008 年 04 月 28 日，自然人股东、公司分两次向唐炳生购买 99.00 万元出资额的股权，合计购买 198.00 万元出资额的股权。购买的股权分为普通股、职务股和库存股，唐炳生于 2007 年 5 月和 2008 年 7 月分别将上述出售的股份，属于普通股的转让到相应普通股股东名下，属于职务股和库存股的转让给王宣、马当，由王宣、马当继续代持，工商变更登记如下：

①2007 年 05 月 25 日，唐炳生分别与王宣、马当等 33 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股份转让协议》。转让价格均为 1.00 元/股。2007 年 07 月 23 日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“500103000003998”。

②2008 年 08 月 07 日，大正有限召开股东会并作出如下决议：同意唐炳生将其持有 99.00 的出资额分别转让给王宣、马当等 33 人。2008 年 08 月 07 日，唐炳生分别与王宣、马当等 33 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股份转让协议》。转让价格为 1.00 元/股。2008 年 09 月 22 日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“500103000003998”。

上述转让，及时办理了工商变更登记，不存在唐炳生代持行为。转让以后，由王宣、马当代持职务股和库存股。具体转让情况如下：

序号	姓名	普通股（万元）			职务股（万元）		
		07 年受让	08 年受让	累计受让	07 年受让	08 年受让	累计受让
1	马当	30.6000	2.6000	33.2000			

2	王宣	29.4000	29.4000	58.8000			
3	罗渝陵	6.0000	6.0000	12.0000	4.0000	4.0000	8.0000
4	朱蕾	3.0000	3.0000	6.0000	2.0000	2.0000	4.0000
5	陈建华	2.5000	2.5000	5.0000	2.5000	2.5000	5.0000
6	廖才勇	2.0000	2.0000	4.0000	2.0000	2.0000	4.0000
7	李茂顺	0.3000	28.3000	28.6000	10.6667	2.6667	13.3334
8	郑向行	0.3000	0.3000	0.6000			
9	涂然	0.3000	0.3000	0.6000			
10	张沙荷	0.3000	0.3000	0.6000			
11	杨小涛	0.3000	0.3000	0.6000			
12	彭波	0.3000	0.3000	0.6000			
13	章建国	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.3000	0.6000
14	陆荣强	0.1000	0.1000	0.2000	0.2000		0.2000
15	何小梅	0.1000	0.1000	0.2000	0.4467		0.4467
16	姚莉	0.2000	0.2000	0.4000			
17	胡伶	0.5000	0.5000	1.0000	0.8000	0.8000	1.6000
18	李明刚	0.2000	0.2000	0.4000	0.4000	0.4000	0.8000
19	段伟	0.3000	0.3000	0.6000	0.3000	0.3000	0.6000
20	杨晓星	0.5000	0.5000	1.0000			
21	张敏	0.3000	0.3000	0.6000	0.4000	0.4000	0.8000
22	宋永哲	0.1000	0.1000	0.2000	0.3000	0.3000	0.6000
23	柯贤阳	0.3000	0.3000	0.6000	0.4000	0.4000	0.8000
24	周绍斌	0.1120	0.1120	0.2240	0.1505	0.1505	0.3010
25	毛海欧				0.1467	0.1467	0.2934
26	刘健	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
27	崔长安	0.2000	0.2000	0.4000	0.3041	0.3041	0.6082
28	熊志明	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
29	蒲友德	0.2000	0.2000	0.4000	0.3000	0.3000	0.6000
30	夏钢	0.0639	0.0639	0.1278			
31	时俊明	0.1280	0.1280	0.2560	0.2554	0.2554	0.5108
32	滕延建	0.0639	0.0639	0.1278	0.1100		0.1100

33	王萍	0.0640	0.0640	0.1280	0.3382	0.3382	0.6764
34	吴勇	0.0640	0.0640	0.1280			0.0000
35	王梦钊				0.1833	0.1833	0.3666
36	杨建华				0.0733	0.0733	0.1466
37	金卫明				0.1100	0.1100	0.2200
38	郑永庆				0.1100	0.1100	0.2200
39	宋香琴				0.0733	0.0733	0.1466
合计		79.2958	79.2958	158.5916	27.4682	18.7115	46.1797

上表中，自然人股东共计受让：普通股 158.5916 万元+职务股 46.1797 万元=204.7713 万元，超出唐炳生转让的 198.00 万元。超过的 6.7713 万元是来至于公司将库存股重新授予职务股股东，冲减 2006 年期末公司结余的库存股。

(2) 2007 年-2008 年之间，公司向职务股股东回购明细情况如下表：

序号	姓名	出资额（元）	转让价格（元）	时间
1	夏钢	2,874.00	2,299.00	2007 年
2	吴勇	3,829.00	3,063.00	2007 年
3	陆荣强	8,000.00	6,400.00	2008 年
4	滕延建	4,400.00	3,520.00	2008 年
5	何小梅	17,867.00	22,334.00	2008 年
合计		36,970.00	37,616.00	

上述股权的回购没有进行工商变更登记，一直处于王宣、马当代持之下，仅是性质从职务股变更为库存股。

(3) 上述变更完成以后，公司最终股权结构

同样，2007 年-2008 年股权转让，唐炳生将新增普通股转让给相应股东、将职务、库存股股转让给王宣、马当代持。上述股权转让完毕以后，公司股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	普通+职务	持股比例（%）
1	马当	170.2762	125.0000		125.0000	25.00
2	王宣	200.2448	147.0000		147.0000	29.40

3	罗渝陵	30.0000	30.0000	20.0000	50.0000	10.00
4	朱蕾	15.0000	15.0000	10.0000	25.0000	5.00
5	陈建华	12.5000	12.5000	12.5000	25.0000	5.00
6	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	20.0000	4.00
7	李茂顺	29.5000	29.5000	13.3334	42.8334	8.57
8	郑向行	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
9	涂然	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
10	唐炳生	5.0000	5.0000		5.0000	1.00
11	张沙荷	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
12	杨小涛	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
13	彭波	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
14	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	2.0000	0.40
15	陆荣强	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
16	何小梅	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
17	姚莉	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
19	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	6.5000	1.30
20	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000	0.60
21	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	3.0000	0.60
22	杨晓星	2.5000	2.5000		2.5000	0.50
23	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70
24	宋永哲	0.5000	0.5000	1.5000	2.0000	0.40
25	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70
26	周绍斌	0.5600	0.5600	0.7526	1.3126	0.26
27	毛海欧			0.7334	0.7334	0.15
28	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000	0.50
29	崔长安	1.0000	1.0000	1.5206	2.5206	0.50
30	熊志明	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000	0.50
31	蒲友德	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000	0.50
32	夏钢	0.3194	0.3194		0.3194	0.06
33	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	1.9169	0.38
34	滕延建	0.3196	0.3196		0.3196	0.06

35	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	2.0111	0.40
36	吴勇	0.3200	0.3200		0.3200	0.06
37	王梦钊			0.9166	0.9166	0.18
38	杨建华			0.3666	0.3666	0.07
39	金卫明			0.5500	0.5500	0.11
40	郑永庆			0.5500	0.5500	0.11
41	宋香琴			0.3666	0.3666	0.07
42	大正有限			4.9632	4.9632	0.99
合计		500.0000	401.4790	98.5210	500.0000	100.00
备注：						
1、王宣、马当实际持有股份的差额等于职务股/库存股合计数。						
2、马当实际持有股权比例为 25.00%，代持 9.055%的职务股及库存股。						
3、大正有限持有的股份性质为库存股，代持人为王宣、马当。						

6、2009 年-2014 年期间股权变动

(1) 职务股股权变动

2009年-2014年期间，公司下列股东将持有的职务股回售给公司，除此以外，公司没有发生其他股权变动。发生下列股权变动以后，由于职务股一直由王宣和马当持有，没有进行工商变更登记。

单位：万元

序号	转让方	受让方	退股出资额	退股价款	退股时间	退股性质
1	宋香琴	大正有限	0.3666	0.2933	2009 年	职务股
2	罗渝陵		20.0000	28.2720	2009 年	职务股
3	毛海欧		0.7334	0.8587	2010 年	职务股
	蒲有德		1.5000	1.7563	2010 年	职务股
4	熊志明		1.5000	3.1224	2011 年	职务股
5	崔长安		1.5206	5.9608	2013 年	职务股
6	宋永哲		1.5000	5.8800	2013 年	职务股
7	周绍斌		0.7526	3.4451	2014 年	职务股
合计			27.8732	49.5886		

(2) 马当股权变动情况

2010年5月18日，重庆市高级人民法院终审判决没收马当全部个人资产（（2010）渝高法刑终字第121号刑事裁定）。截至判决生效日，工商登记在马当名下股份为170.2762万元出资额，占比34.055%。

2013年1月10日，重庆高级人民法院执行裁定书（（2011）渝高法执提字第17号）裁定没收马当所持有的大正有限34.055%的股权。

2015年6月1日，重庆市高级人民法院执行裁定书（（2014）渝高法执异字第4号）裁定被执行人马当实际持有的大正有限股权为25.00%，9.055%股权属于职务股，系马当虚持，不属于马当个人资产，中止对大正有限9.055%股权的执行。

（3）截至2014年底，公司最终股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	普通+职务	持股比例（%）
1	国家		125.0000		125.0000	25.00
2	马当	170.2762				
3	王宣	200.2448	147.0000		147.0000	29.40
4	罗渝陵	30.0000	30.0000		30.0000	6.00
5	朱蕾	15.0000	15.0000	10.0000	25.0000	5.00
6	陈建华	12.5000	12.5000	12.5000	25.0000	5.00
7	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	20.0000	4.00
8	李茂顺	29.5000	29.5000	13.3334	42.8334	8.57
9	郑向行	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
10	涂然	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
11	唐炳生	5.0000	5.0000		5.0000	1.00
12	张沙荷	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
13	杨小涛	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
14	彭波	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
15	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	2.0000	0.40
16	陆荣强	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
17	何小梅	0.5000	0.5000		0.5000	0.10

18	姚莉	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
19	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	6.5000	1.30
20	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000	0.60
21	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	3.0000	0.60
22	杨晓星	2.5000	2.5000		2.5000	0.50
23	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70
24	宋永哲	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
25	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70
26	周绍斌	0.5600	0.5600		0.5600	0.11
28	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000	0.50
29	崔长安	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
30	熊志明	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
31	蒲友德	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
32	夏钢	0.3194	0.3194		0.3194	0.06
33	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	1.9169	0.38
34	滕延建	0.3196	0.3196		0.3196	0.06
35	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	2.0111	0.40
36	吴勇	0.3200	0.3200		0.3200	0.06
37	王梦钊			0.9166	0.9166	0.18
38	杨建华			0.3666	0.3666	0.07
39	金卫明			0.5500	0.5500	0.11
40	郑永庆			0.5500	0.5500	0.11
42	大正有限			32.8364	32.8364	6.57
合计		500.0000	401.4790	98.5210	500.0000	100.00

备注：

1、登记在马当名下 170.2762 万元的出资额的股份，属于国家、职务股股东和大正有限所有。

2、大正有限持有的股份性质为库存股，代持人为王宣、马当。

7、2015 年，司法竞拍

（1）司法竞拍国家持有的 25.00%的股权

2015 年 08 月 31 日，重庆市财政局出具《关于拍卖罚没股权办理股权变更

手续的函》（渝财资产函[2015]100 号），对被执行人马当持有的重庆大正物业管理有限公司 25%股权进行公开拍卖，拍卖成交款上缴财政，买受人李茂顺、陈建华，拍卖价格 35.63 元/股。根据《重庆联合产权交易所罚没财物交易情况证明》，李茂顺占 15%，陈建华占 10%。

2015 年 10 月 29 日，大正有限召开股东会并作出如下决议：对公司原股东马当持有大正物业公司 25%的股份，同意由公司股东李茂顺和陈建华二人参与竞拍，并承认 2015 年 08 月参与公开司法拍卖中，李茂顺和陈建华成功竞拍到这 25%的股份，其中李茂顺竞拍到股份 750,000 股（占总股本的 15%），陈建华竞拍到股份 500,000 股（占总股本的 10%）；对公司原股东马当代持 9.055%的职务股，改变为委托股东王宣代持。

单位：元

序号	转让方	受让方	转让出资额	转让金额	每份出资额单价
1	国家持有	李茂顺	750,000.00	26,725,440.00	35.63
2	国家持有	陈建华	500,000.00	17,816,960.00	35.63

2015 年 11 月 24 日，大正有限取得渝中区工商局核发的统一社会信用代码为“915001032030285054”的《营业执照》。

（2）2015 年 12 月，陈建华购买股权

2015 年 11 月 27 日，大正有限召开股东会并作出如下决议：全体股东一致同意朱蕾将其持有大正有限 50,000.00 元的出资额转让给陈建华；同意周绍斌将其持有大正有限 5,600.00 元出资额转让给陈建华；同意股东夏钢将其持有大正有限 3,194.00 元的出资额转让给陈建华；同意股东姚莉将其持有大正有限 10,000.00 元的出资额转让给陈建华；同意股东宋永哲将其持有大正有限 5,000.00 元的出资额转让给陈建华；同意股东吴勇将其持有大正有限 3,200.00 元的出资额转让给陈建华；同意股东杨晓星将其持有大正有限 25,000.00 元的出资额转让给陈建华；同意股东郑向行将其持有大正有限 15,000.00 元的出资额转让给陈建华。

2015 年 12 月 02 日，陈建华与朱蕾等 8 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》，转让价格为 35.63 元/股。股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让金额（元）
----	-----	-----	----------	---------

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让金额（元）
1	朱蕾	陈建华	50,000.00	1,781,500.00
2	周绍斌	陈建华	5,600.00	199,528.00
3	夏钢	陈建华	3,194.00	113,802.00
4	姚莉	陈建华	10,000.00	356,300.00
5	宋永哲	陈建华	5,000.00	178,150.00
6	吴勇	陈建华	3,200.00	114,016.00
7	杨晓星	陈建华	25,000.00	890,750.00
8	郑向行	陈建华	15,000.00	534,450.00
合计			116,994.00	4,168,496.00

(3) 上述事项完成以后，公司的最终股权结构如下：

单位：万元

序号	姓名	工商登记	普通股	职务股	普通+职务	持股比例 (%)
1	王宣	245.5210	147.0000		147.0000	29.40
2	罗渝陵	30.0000	30.0000		30.0000	6.00
3	朱蕾	10.0000	10.0000	10.0000	20.0000	4.00
4	陈建华	74.1994	74.1994	12.5000	86.6994	17.34
5	廖才勇	10.0000	10.0000	10.0000	20.0000	4.00
6	李茂顺	104.5000	104.5000	13.3334	117.8334	23.57
7	涂然	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
8	唐炳生	5.0000	5.0000		5.0000	1.00
9	张沙荷	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
10	杨小涛	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
11	彭波	1.5000	1.5000		1.5000	0.30
12	章建国	0.5000	0.5000	1.5000	2.0000	0.40
13	陆荣强	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
14	何小梅	0.5000	0.5000		0.5000	0.10
15	胡伶	2.5000	2.5000	4.0000	6.5000	1.30
16	李明刚	1.0000	1.0000	2.0000	3.0000	0.60
17	段伟	1.5000	1.5000	1.5000	3.0000	0.60
18	张敏	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70

19	柯贤阳	1.5000	1.5000	2.0000	3.5000	0.70
20	刘健	1.0000	1.0000	1.5000	2.5000	0.50
21	崔长安	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
22	熊志明	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
23	蒲友德	1.0000	1.0000		1.0000	0.20
24	时俊明	0.6400	0.6400	1.2769	1.9169	0.38
25	滕延建	0.3196	0.3196		0.3196	0.06
26	王萍	0.3200	0.3200	1.6911	2.0111	0.40
27	王梦钊			0.9166	0.9166	0.18
28	杨建华			0.3666	0.3666	0.07
29	金卫明			0.5500	0.5500	0.11
30	郑永庆			0.5500	0.5500	0.11
31	大正有限			32.8364	32.8364	6.57
合计		500.0000	401.4790	98.5210	500.0000	100.00

备注：

- 1、登记在王宣名下的股份中属于职务股股东和公司所有的出资额为 98.5210 万元。
- 2、大正有限持有的股份性质为库存股，代持人为王宣。
- 3、库存股出资额为 32.8364 万元；职务股出资额为 65.6846 万元。

8、2016 年，全面解除代持

（1）解除代持

2016 年 06 月 02 日，大正有限召开股东会并作出如下决议：全体股东一致同意大正有限 328,364 股库存股由王宣购买，每股单价为 23.125 元，因库存股原来由王宣代持，王宣购买无需进行工商变更登记，库存股性质由王宣代持变更为王宣实际持有，本次变更后大正有限不再有库存股；全体股东同意解除王宣代持其他股东职务股（合计出资额 656,846.00 元）的关系，还原给被代持人持有，职务股性质不变；同意将解除代持关系后的职务股股权转让给重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）；同意王宣将其所持有的大正有限 25%股权（包含王宣代持的所有职务股）转让给重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙），转让价格为 23.125 元/股。

2016 年 06 月 02 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人签订了《重庆大正物业

管理有限公司解除股权代持协议》，解除王宣代持陈建华、李茂顺等 17 人的大正有限职务股代持关系。

2016 年 06 月 02 日，王宣与陈建华、李茂顺等 17 人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权处分协议书》，陈建华、李茂顺等 17 人委托王宣将其所代持的职务股股权转让给重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙），并以王宣的名义去办理工商登记手续。

2016 年 06 月 03 日，王宣与重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》，转让价格为 23.125 元/股。股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让份额（股）	转让金额（元）
1	王宣	大正咨询	656,846	15,189,563.75
2	王宣	大正咨询	593,154	13,716,686.25
合计			1,250,000	28,906,250.00

本次股权变更后，大正有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例(%)	出资方式
1	大正咨询	1,250,000.00	25.00	货币
2	王宣	1,205,210.00	24.10	货币
3	罗渝陵	300,000.00	6.00	货币
4	朱蕾	100,000.00	2.00	货币
5	陈建华	741,994.00	14.84	货币
6	廖才勇	100,000.00	2.00	货币
7	李茂顺	1,045,000.00	20.90	货币
8	涂然	15,000.00	0.30	货币
9	唐炳生	50,000.00	1.00	货币
10	张沙荷	15,000.00	0.30	货币
11	杨小涛	15,000.00	0.30	货币
12	彭波	15,000.00	0.30	货币
13	章建国	5,000.00	0.10	货币
14	陆荣强	5,000.00	0.10	货币
15	何小梅	5,000.00	0.10	货币

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例(%)	出资方式
16	胡伶	25,000.00	0.50	货币
17	李明刚	10,000.00	0.20	货币
18	段伟	15,000.00	0.30	货币
19	张敏	15,000.00	0.30	货币
20	柯贤阳	15,000.00	0.30	货币
21	刘健	10,000.00	0.20	货币
22	崔长安	10,000.00	0.20	货币
23	熊志明	10,000.00	0.20	货币
24	蒲有德	10,000.00	0.20	货币
25	时俊明	6,400.00	0.13	货币
26	滕延建	3,196.00	0.06	货币
27	王萍	3,200.00	0.06	货币
合计		5,000,000.00	100.00	

2016年06月14日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为“915001032030285054”。

（2）股权转让

2016年06月15日，大正有限召开股东会并做出如下决议：同意李茂顺将其持有大正有限545,000.00元的出资额转让给王宣；同意陈建华将其持有大正有限321,994.00元的出资额转让给王宣；同意陈建华将其持有大正有限20,000.00元的出资额转让给廖才勇；同意陈建华将其持有大正有限70,000.00元的出资额转让给王萍；同意陈建华将其持有大正有限55,000.00元的出资额转让给柯贤阳；同意陈建华将其持有大正有限50,000.00元的出资额转让给何小梅；同意陈建华将其持有大正有限5,000.00元的出资额转让给胡伶；同意陈建华将其持有大正有限25,000.00元的出资额转让给王梦钊；同意陈建华将其持有大正有限5,000.00元的出资额转让给张敏；同意陈建华将其持有大正有限25,000.00元的出资额转让给况川；同意陈建华将其持有大正有限5,000.00元的出资额转让给李明刚；同意陈建华将其持有大正有限15,000.00元的出资额转让给杨蔺；同意陈建华将其持有大正有限15,000.00元的出资额转让给周智；同意陈建华将其持有大正有限5,000.00元的出资额转让给刘健。

2016年06月15日，陈建华、李茂顺与王宣等14人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权转让协议》，每股价格为35.63元。股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让出资额（元）	转让金额（元）
1	李茂顺	王宣	545,000.00	19,418,350.00
2	陈建华	王宣	321,994.00	11,472,646.00
3	陈建华	廖才勇	20,000.00	712,600.00
4	陈建华	王萍	70,000.00	2,494,100.00
5	陈建华	柯贤阳	55,000.00	1,959,650.00
6	陈建华	何小梅	50,000.00	1,781,500.00
7	陈建华	胡伶	5,000.00	178,150.00
8	陈建华	王梦钊	25,000.00	890,750.00
9	陈建华	张敏	5,000.00	178,150.00
10	陈建华	况川	25,000.00	890,750.00
11	陈建华	李明刚	5,000.00	178,150.00
12	陈建华	杨藺	15,000.00	534,450.00
13	陈建华	周智	15,000.00	534,450.00
14	陈建华	刘健	5,000.00	178,150.00
合计			1,161,994.00	41,401,846.00

本次股权转让后，大正有限股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例(%)	出资方式
1	大正咨询	1,250,000.00	25.00	货币
2	王宣	2,072,204.00	41.44	货币
3	罗渝陵	300,000.00	6.00	货币
4	朱蕾	100,000.00	2.00	货币
5	陈建华	125,000.00	2.50	货币
6	廖才勇	120,000.00	2.40	货币
7	李茂顺	500,000.00	10.00	货币
8	涂然	15,000.00	0.30	货币
9	唐炳生	50,000.00	1.00	货币
10	张沙荷	15,000.00	0.30	货币
11	杨小涛	15,000.00	0.30	货币
12	彭波	15,000.00	0.30	货币

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例(%)	出资方式
13	章建国	5,000.00	0.10	货币
14	陆荣强	5,000.00	0.10	货币
15	何小梅	55,000.00	1.10	货币
16	胡伶	30,000.00	0.60	货币
17	李明刚	15,000.00	0.30	货币
18	段伟	15,000.00	0.30	货币
19	张敏	20,000.00	0.40	货币
20	柯贤阳	70,000.00	1.40	货币
21	刘健	15,000.00	0.30	货币
22	崔长安	10,000.00	0.20	货币
23	熊志明	10,000.00	0.20	货币
24	蒲有德	10,000.00	0.20	货币
25	时俊明	6,400.00	0.13	货币
26	滕延建	3,196.00	0.06	货币
27	王萍	73,200.00	1.46	货币
28	王梦钊	25,000.00	0.50	货币
29	况川	25,000.00	0.50	货币
30	杨藺	15,000.00	0.30	货币
31	周智	15,000.00	0.30	货币
合计		5,000,000.00	100.00	

2016 年 06 月 20 日，大正有限取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为“915001032030285054”。

9、2016 年 08 月，股份公司设立

2016 年 08 月 04 日，大正有限召开股东会并作出决议，同意大正有限由有限责任公司整体变更设立为股份有限公司，并同意大正有限全体股东作为拟变更设立的股份有限公司的发起人。

2016 年 08 月 12 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）所对大正有限 2014 年度、2015 年度及 2016 年 01 月 01 日至 06 月 30 日的账面净资产进行审计，并出具“天健审（2016）8-284 号”《审计报告》，根据该《审计报告》，截至 2016 年 06 月 30 日，大正有限经审计的账面净资产为 64,798,148.35 元。

2016年08月19日，开元资产评估有限公司出具“开元评报字[2016]445号”《重庆大正物业管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》，根据该评估报告，大正有限于评估基准日2016年06月30日的净资产账面值为64,798,148.35元，评估值为74,924,600.00元，评估增值10,126,451.65元，增值率15.63%。

2016年08月19日，大正有限全体股东作为股份公司（筹）发起人签署《发起人协议书》，该《发起人协议书》约定，股份公司采取有限公司变更公司类型的形式，由协议各方共同作为发起人发起设立；股份公司设立时发行股份总数为5000万股，股份公司的股份每股面值为1.00元，股份公司注册资本为5,000.00万元；股份公司发行的全部股份由各发起人足额认购，根据天健会计师事务所出具的《审计报告》（天健审〔2016〕8-284号），以大正有限截至2016年6月30日的账面净资产64,798,148.35元折股认购，共折合股份总额为5,000万股，每股面值1.00元，全部为发起人股份，折合股本后超出股本部分的余额14,798,148.35元计入股份公司资本公积。

2016年08月20日，股份公司（筹）召开创立大会暨第一次临时股东大会。

2016年08月21日，天健会计师事务所出具“天健验〔2016〕8-87号”《验资报告》，经该所审验，截至2016年08月20日，股份公司（筹）已收到全体出资者以其拥有的截至2016年06月30日止大正有限经审计的净资产64,798,148.35元，该净资产折合实收资本50,000,000.00元，计入资本公积14,798,148.35元。

2016年08月25日，股份公司在重庆市工商行政管理局渝中区分局注册登记成立，取得统一社会信用代码为915001032030285054的《营业执照》。

新大正设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	王宣	20,722,040	41.44	净资产
2	大正咨询	12,500,000	25.00	净资产
3	李茂顺	5,000,000	10.00	净资产
4	罗渝陵	3,000,000	6.00	净资产

5	朱蕾	1,000,000	2.00	净资产
6	陈建华	1,250,000	2.50	净资产
7	廖才勇	1,200,000	2.40	净资产
8	王萍	732,000	1.46	净资产
9	柯贤阳	700,000	1.40	净资产
10	何小梅	550,000	1.10	净资产
11	唐炳生	500,000	1.00	净资产
12	胡伶	300,000	0.60	净资产
13	王梦钊	250,000	0.50	净资产
14	况川	250,000	0.50	净资产
15	张敏	200,000	0.40	净资产
16	涂然	150,000	0.30	净资产
17	张沙荷	150,000	0.30	净资产
18	杨小涛	150,000	0.30	净资产
19	彭波	150,000	0.30	净资产
20	李明刚	150,000	0.30	净资产
21	段伟	150,000	0.30	净资产
22	刘健	150,000	0.30	净资产
23	杨藺	150,000	0.30	净资产
24	周智	150,000	0.30	净资产
25	崔长安	100,000	0.20	净资产
26	熊志明	100,000	0.20	净资产
27	蒲有德	100,000	0.20	净资产
28	时俊明	64,000	0.13	净资产
29	章建国	50,000	0.10	净资产
30	陆荣强	50,000	0.10	净资产
31	滕延建	31,960	0.06	净资产
合计		50,000,000	100.00	

(三) 公司股权历次变动资金来源、价款支付情况、是否存在股权代持及潜在纠纷

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
1	1998年12月 大正有限设立	重庆大正房地产开发有限公司以实物出资 50 万元，重庆大正商场（集团）有限公司以实物出资 100 万元。	用于出资的实物资产为消防设备、空调等实物。	1、大正有限成立时，用于出资的实物资产为消防设备、空调等，与主营业务没有关系，且没有经过评估，出资存在瑕疵，未履行出资义务。	不存在代持
2	2002年04月 大正有限第一次股权转让	重庆大正商场（集团）有限公司将其持有的 76.50 万股转让给马当，将其持有的 23.50 万股转让给王宣，重庆大正房地产开发有限公司将其持有的 50 万股转让给王宣。	—		不存在代持
3	2002年-2003年 大正有限内部产权制度改革	(1) 王宣、马当将合计 32.85 万元出资额的普通股股份于 2002 年和 2003 年分两次相继转让给罗渝陵、陈建华等其他 34 名自然人股东，并完成了工商登记变更，形成普通股。 (2) 王宣、马当将合计 26.30 万元出资额的股份转让给 26 名其他股东，但未进行工商登记变更，故上述股份形成由王宣、马当代持的职务股。 (3) 王宣、马当将合计 0.85 万元出资额的股份转让大正有限，用于今后授予适格的员工，也未进行工商登记变更，故形成由王宣、马当代持的库存股。	—	1、转让对价为“零” 2、转让对价为“零”的原因：大正有限设立时，重庆大正商场（集团）有限公司、重庆大正房地产开发有限公司实际未履行出资义务，且王宣、马当 2002 年取得大正有限股份亦未支付对价，故 2002 年 04 月及 2002-2003 年大正有限内部产权制改革时的股权转让对价均为“零”。	存在代持，情况如下： 1、王宣、马当将合计 26.30 万元出资额的股份转让给 26 名其他股东，未进行工商登记变更，故上述股份形成由王宣、马当代持的职务股。 2、王宣、马当将合计 0.85 万元出资额的股份转让大正有限，用于今后授予适格的员工，未进行工商登记变

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
					更，故形成由王宣、马当代持的库存股
4	2002 年-2003 年 大正有限增资、 现金补足出资	1、公司股东以货币资金 150.00 万元置换原以实物出资的 150.00 万元注册资本。 2、增资 350.00 万元，由唐炳生增加投入货币资金 350.00 万元。	1、150 万元置换资金来源：公司股东自有资金。 2、350 万增资款：来自于唐炳生自有资金。	1、已支付。 2、2003 年 06 月 20 日，重庆博远会计师事务所出具《验资报告》（博远验[2003]6060 号）。经审验：截至 2003 年 06 月 20 日止，大正有限收到全体股东以货币形式缴纳的注册资本人民币 500.00 万元，其中用于置换原实物资产出资的注册资本为人民币 150.00 万元，新增注册资本为人民币 350.00 万元。	1、2002 年-2003 年大正有限内部产权制度改革后，公司存在股份代持情况，故 150 万元置换实物出资时，存在代持，情况如下： ①王宣、马当将合计 26.30 万元出资额的股份转让给 26 名其他股东，未进行工商登记变更，故上述股份形成由王宣、马当代持职务股。 ②王宣、马当将合计 0.85 万元出资额的股份转让大正有限，用于今后授予适格的员工，未进行工商登记变更，故形成由王宣、马当代持库存股 2、唐炳生增资 350 万元，不存在代持。

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
5	2004-2006 唐炳生股权转让	2004年03月04日, 公司部分股东及公司向唐炳生购买49.50万元出资额的股份。	股东自有资金	已支付	1、存在股份代持。购买当时, 没有及时进行工商登记变更, 产生唐炳生代普通股股东、职务股股东和公司持有股份。 2、唐炳生于2006年07月将2004—2006年转让的148.50万元出资额中的普通股还原给相应的普通股股东, 将代持的职务股以及库存股转让给王宣和马当, 由王宣和马当继续代持。
		2005年02月15日, 公司部分股东及公司向唐炳生购买49.50万元出资额的股份。	股东自有资金	已支付	
		2006年03月21日, 公司部分股东及公司向唐炳生购买49.50万元出资额的股份。	股东自有资金	已支付	
6	2004-2006 公司回购股份	公司向王晓莉、滕延建、毛海欧、杨晓星、姚莉回购普通股、职务股股份	公司自有资金	已支付	存在股份代持: ①以上普通股股权转让, 在发生变动时, 同样没有办理工商变更登记。在转让发生时点到2006年办理完成工商登记变更前, 形成王晓莉、毛海欧代持公司库存股的情形。2016年07月, 王晓莉、毛海欧将代持
7	2006年07月 转代持	王晓莉、毛海欧将代持公司的股份转让给王宣和马当, 由王宣和马当继续代持这部分股份。	—	1、本次转让对价为“零”。 2、转让对价为“零”的原因: 本次转让实际是将王晓莉、毛海欧代持的库存股转由王宣和马当代持, 而非真实转让。	

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
					公司的股份转让给王宣和马当，由王宣和马当继续代持这部分库存股份。②由于上述职务股源于2003年的股权改革方案，一直处于王宣、马当代持的状态下，形成王宣、马当代公司持有库存股的状态。
8	2007-2008年 唐炳生股权转让	2007年04月16日，自然人股东、公司向唐炳生购买99.00万元出资额的股份	自然人股东、公司 自有资金	已支付	存在股份代持：，唐炳生于2007年5月和2008年7月转让的股份分别将属于普通股的股份转让到相应普通股股东名下，将属于职务股和库存股的股份转让给王宣、马当，由王宣、马当代持。
		2008年04月28日，自然人股东、公司向唐炳生购买99.00万元出资额的股份			
9	2007年-2008年 公司回购股份	公司向职务股股东夏钢、吴勇、陆荣强、滕延建、何小梅回购职务股股份	公司自有资金	已支付	存在股份代持。职务股股东夏钢、吴勇、陆荣强、滕延建、何小梅被回购的职务股一直由王宣、马当代持，本次回购，该部分股权性质由职务股变更为了库

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
					存股，继续由王宣、马当代持。
10	2009年-2014年公司回购股份	公司向宋香琴、罗渝陵、毛海欧、蒲有德、熊志明、崔长安、宋永哲、周绍斌回购职务股股份。	公司自有资金	已支付	存在股份代持。职务股股东宋香琴、罗渝陵、毛海欧等人被回购的职务股一直由王宣、马当代持，本次回购，该部分股权性质由职务股变更为了库存股，继续由王宣、马当代持。
11	2015年司法竞拍	李茂顺和陈建华成功竞拍到25%的股份，其中李茂顺竞拍到股份750,000股，陈建华竞拍到股份500,000股。	自有资金+借款(截至目前借款已归还)	已支付	不存在代持
12	2015年转代持	原股东马当代持9.055%的职务股，改由股东王宣继续代持。	—	本次转让对价为“零”	存在股份代持。原股东马当代持的所有职务股转由王宣继续代持。
13	2015年12月陈建华购买股权	朱蕾、周绍斌、夏钢等8人向陈建华转让116,994股股份。	自有资金(工资、分红、投资所得等)+借款(截至目前借款已归还)	已支付	不存在代持
14	2016年全面解除代持	1、大正有限328,364股库存股由王宣购买。	自有资金(工资、分红、投资收益等)	已支付	不存在代持

序号	时间/项目	股权变动具体情况	资金来源	价款支付	是否存在代持
		2、解除王宣代持其他股东职务股（合计出资额 656,846.00 元）的关系，还原给被代持人持有。被代持人一致同意将解除代持关系后的职务股股权直接由王宣转让给大正咨询。 2016 年 06 月，王宣将其所持有的大正有限 1250,000 股股权（包含王宣代持的所有职务股 656,846 股及王宣自有 593,154 股）转让给大正咨询。	大正咨询自有资金（出资人出资款）	1、已支付。 2、职务股转让款由大正咨询直接支付给原职务股实际持有人。 3、王宣自有 593,154 股股权转让款由大正咨询支付给王宣。	不存在代持。 至此，王宣将代持的职务股全部还原，公司已不存在股份代持的情况。
15	2016 年股权转让	1、李茂顺将其持有大正有限 545,000.00 元的出资额转让给王宣，陈建华将其持有大正有限 321,994.00 元的出资额转让给王宣。	自有资金（分红、工资、投资收益等）	已支付	不存在代持
		2、陈建华分别向廖才勇、王萍、柯贤阳等 12 人转让 295,000 股股份。	股东自有资金（工资、分红、投资收益等）	已支付	不存在代持

（四）公司股权清晰状况

公司历史上存在出资瑕疵，但已现金补足，截至目前出资真实、并已足额缴纳。历次出资均经专业机构履行了验资程序，并出具相应的专业报告，公司股东出资形式与比例合法合规且已履行了相关手续。

历次股权转让均通过了公司决策程序并签订了股权转让协议，并支付了相应对价，股权转让符合相关法律法规的规定，不存在纠纷或潜在纠纷。

公司系由大正有限按照审计净资产值整体变更设立的股份有限公司，设立时投入的资产已履行验资程序并由会计师事务所出具验资报告，不存在以评估值入资设立股份公司的情形；公司整体变更时存在以盈余公积和未分配利润转增股本的情形，公司股东已缴纳个人所得税。

综上所述，公司历次出资、股权转让及改制合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷，公司符合“股权明晰、股份发行转让合法合规”的挂牌条件。

（五）子公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的子公司情况如下：

序号	公司名称	公司类型	持股比例
1	重庆益客精榭餐饮管理有限公司	全资子公司	100.00%
2	重庆高筹机电设备有限公司	全资子公司	100.00%
3	重庆智邦整合房地产营销策划有限公司	全资子公司	100.00%
4	重庆大疆商业管理有限公司	全资子公司	100.00%
5	重庆大世界保洁有限公司	控股子公司	94.00%
6	重庆大正保安服务有限公司	控股子公司	80.00%
7	重庆亚惠餐饮有限公司	控股子公司	70.00%
8	重庆大正融信物业管理有限公司	控股子公司	60.00%
9	成都嘉峰世界清洁保养有限公司	二级子公司	【注 1】
10	重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	参股子公司	1.96%
11	重庆旅商投资（集团）有限公司	参股子公司	13.51%
12	大连大正物业管理有限公司	参股子公司	30.00%
13	重庆国正物业管理有限公司	参股子公司	45.00%
14	北京元发投资管理有限公司	参股子公司	10.00%

15	重庆爱依家政服务有限公司	参股子公司	30.00%
16	重庆同方国新机电设备管理有限公司	参股子公司	49.00%
17	重庆可立康保洁有限公司	大世界保洁参股的企业	【注 2】
18	重庆勇航保洁有限公司	大世界保洁参股的企业	【注 2】
19	重庆玖顺保洁有限公司	大世界保洁参股的企业	【注 2】
20	重庆鸿朗保洁有限公司	大世界保洁参股的企业	【注 2】
21	重庆大正清洁服务有限公司	大世界保洁参股的企业	【注 2】

注 1：公司控股子公司重庆大世界保洁有限公司持有成都嘉峰世界清洁保养有限公司 70.00%的股权。

注 2：公司控股子公司重庆大世界保洁有限公司分别持有重庆可立康保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆玖顺保洁有限公司、重庆鸿朗保洁有限公司 35.00%的股权。重庆大正清洁服务有限公司于 2016 年 12 月 14 日成立，重庆大世界保洁有限公司持有其 10.00%的股权。

新大正物业所投资设立的子公司，除重庆大正融信物业管理有限公司是从事物业管理的项目公司外，均是物业管理行业细分市场的专业公司。物业管理行业有两类业务模式，一种是以保安、保洁、维修、绿化等业务整体委托的业务，需要具备物业管理资质的企业才能承接经营；另一种是将保安、保洁、维修、绿化等业务分开委托的业务，需要具备单项经营许可的企业就可承接经营，是两种不同性质的业务。随着房地产物业管理行业的发育和成熟，专业分工将越来越专业和发达，单一的细分市场会越来越大，所以，新大正物业基于对行业未来趋势的分析和判断，提早确立专业化发展的战略，投资设立各类专业公司，拓展物业细分市场。公司各个子公司设立的主要目的如下：

序号	公司名称	设立目的
1	重庆益客精橱餐饮管理有限公司、重庆亚惠餐饮有限公司	为公司管理的物业项目提供配套的餐饮管理服务，拓展物业管理延伸服务范围，增加收入同时为客户提供物业基础服务延伸服务解决方案，增加客户的粘性。
2	重庆高筹机电设备有限公司	为公司管理的物业项目提供配套的专业化设施设备维护保养服务，拓展物业管理延伸服务范围，增加收入同时为客户提供物业基础服务延伸服务解决方案，增加客户的粘性。
3	重庆大正保安服务有限公司	增强保安专业服务能力，承接单项保安专业服务，同时通过保安服务承接，可逐步为集团引入全面的物业服务管理业务。

4	重庆大世界保洁有限公司、成都嘉峰世界清洁保养有限公司	增强高端保洁专业服务能力，承接单项保洁专业服务，同时通过保洁服务承接，可逐步为集团引入全面的物业服务管理业务。
5	重庆智邦整合房地产营销策划有限公司	为其他房地产公司提供专业的策划咨询，通过咨询服务，有利于集团物业管理服务业务的引入。
6	重庆大正融信物业管理有限公司	公司与重庆长松物业管理有限公司开展的项目合作而设立，成立的目的是为了通过合作的方式拓展业务服务范围，增加公司收入。
7	重庆大疆商业管理有限公司	为商业房地产项目公司提供专业的策划咨询，从而扩大集团物业服务承接范围。

公司通过以上九家子公司的投资设立，搭建了全集团物业服务中的分模块专业化服务体系，同时建立物业服务前期介入业务机制，形成了完整的业务布局，为公司未来整合发展提供支撑。

公司对 9 家控股子公司享有绝对的控制权，主要体现在：①9 家子公司均由公司发起设立，从子公司成立至今，公司一直持有 9 家子公司 50%以上的股份，公司对子公司享有绝对的控制权；②9 家子公司重大事项均通过股东会表决，公司享有的表决权已足以对子公司股东会产生重大影响，截至目前子公司业务经营重大决策和发展方向均由公司决定；③公司向 9 家子公司分别委派了管理人员和财务人员，负责子公司的日常经理管理和财务管理；④9 家子公司根据所持有的股份比例进行利润分配。

公司对参股子公司仅享有表决权、分红权等股东权利，不实际参与日常经营管理，也未向其委派人员。

1、重庆益客精榭餐饮管理有限公司

（1）2011 年 01 月，重庆精榭餐饮管理有限公司的设立

2010 年 12 月 09 日，重庆精榭餐饮管理有限公司（筹）取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《名称预先核准通知书》（渝名称预核准字[2010]渝中第 295639 号），同意预先核准企业名称为“重庆精榭餐饮管理有限公司”。

2010 年 12 月 16 日，重庆精榭餐饮管理有限公司召开股东会并作出如下决

议：审议并通过《重庆精榭餐饮管理有限公司章程》。

2011 年 01 月 06 日，重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具《验资报告》（重鑫验字[2011]第 0013 号），经审验，截至 2011 年 01 月 06 日止，重庆精榭餐饮管理有限公司（筹）收到全体股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 100.00 万元，均以货币出资。实收资本占注册资本的 50.00%。

2011 年 01 月 12 日，重庆市工商局渝中区分局向重庆精榭餐饮管理有限公司核发的《企业法人营业执照》，注册号为“500103000104105”。

重庆精榭餐饮管理有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	大正有限	110.00	55.00	55.00	货币
2	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	90.00	45.00	45.00	货币
合计		200.00	100.00	100.00	

（2）2013 年 02 月，重庆精榭餐饮管理有限公司第一次减资

2012 年 12 月 02 日，重庆精榭餐饮管理有限公司召开股东会并作出如下决议：同意注册资本由 200.00 万元减少到 100.00 万元，减资后注册资本和实收资本均为 100.00 万元，股东出资比例不变。

2012 年 12 月 18 日，公司在报纸上刊登了减资公告，截至 2013 年 02 月 02 日，重庆精榭餐饮管理有限公司已对债权人申报的债务进行了清偿或提供了相应的担保。

2013 年 02 月 20 日，重庆精榭餐饮管理有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，重庆精榭餐饮管理有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	大正有限	55.00	55.00	55.00	货币
2	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	45.00	45.00	45.00	货币

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
	合计	100.00	100.00	100.00	

(3) 2013 年 12 月，重庆精榭餐饮管理有限公司第一次股权转让

2013 年 12 月 05 日，重庆精榭餐饮管理有限公司召开股东会并作出如下决议：同意重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司将其持有重庆精榭餐饮管理有限公司 45% 的股权转让给大正有限。

2013 年 12 月 05 日，重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司与大正有限签署了《股权转让协议》，协议约定重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司将其持有重庆精榭餐饮管理有限公司 45% 的股权无偿转让给大正有限。本次股权转让的具体情况为：

序号	转让方	受让方	转让份额 (万元)	转让金额 (万元)
1	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	大正有限	45.00	0
	合计		45.00	0

注：由于重庆益客精榭餐饮管理有限公司经营不善，处于亏损状态，转让为无偿转让。

2013 年 12 月 10 日，重庆精榭餐饮管理有限公司取得重庆市工商局渝中区分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，重庆精榭餐饮管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	大正有限	100.00	100.00	货币
	合计	100.00	100.00	

(4) 2013 年 12 月，重庆精榭餐饮管理有限公司第一次名称变更

2013 年 12 月 12 日，重庆精榭餐饮管理有限公司作出股东决定：同意公司名称变更为“重庆亚惠精榭餐饮管理有限公司”。

2013 年 12 月 12 日，重庆亚惠精榭餐饮管理有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》。

(5) 2015 年 09 月，重庆精榭餐饮管理有限公司第二次名称变更

2015 年 08 月 16 日，重庆亚惠精榭餐饮管理有限公司召开股东会并作出如下决议：同意公司名称变更为“重庆益客精榭餐饮管理有限公司”。

2015 年 09 月 28 日，重庆益客精榭餐饮管理有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》。

2、重庆高筹机电设备有限公司

2014 年 10 月 10 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局向重庆高筹机电设备有限公司（筹）核发《名称预先核准通知书》（渝名称预核准字[2014]渝中第 3143618 号），同意预先核准企业名称为“重庆高筹机电设备有限公司”。

2014 年 11 月 18 日，重庆高筹机电设备有限公司召开股东会并作出如下决议：审议通过《重庆高筹机电设备有限公司章程》。

截至 2016 年 08 月 12 日，重庆高筹机电设备有限公司已收到大正有限缴纳的注册资本 55.00 万元。

2014 年 11 月 26 日，重庆高筹机电设备有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，注册号为“500103007483225”。

重庆高筹机电设备有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	大正有限	300.00	55.00	100.00	货币
合计		300.00	55.00	100.00	

3、重庆智邦整合房地产营销策划有限公司

2014 年 09 月 17 日，重庆智邦整合房地产营销策划有限公司召开股东会并作出如下决议：审议通过《重庆智邦整合房地产营销策划有限公司章程》。

2014 年 09 月 17 日，重庆大正物业管理有限公司签署《重庆智邦整合房地产营销策划有限公司章程》，章程约定公司注册资本为 300.00 万元，由大正有限认缴，并于 2024 年 09 月 30 日前缴纳。

2014 年 09 月 24 日，重庆智邦整合房地产营销策划有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，注册号为“500103005085935”。

重庆智邦整合房地产营销策划有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	大正有限	300.00	0	100.00	货币
合计		300.00	0	100.00	

4、重庆大疆商业管理有限公司

重庆大疆商业管理有限公司（筹）取得重庆市工商行政管理局核发的《名称预先核准通知书》（渝名称预核准字[2016]渝中 3202119 号），同意核准企业名称为“重庆大疆商业管理有限公司”。

2016 年 09 月 19 日，重庆大疆商业管理有限公司召开股东会并作出如下决议：选举陈建华担任公司执行董事，选举胡伶担任公司监事，选举甘媛媛担任公司总经理。

2016 年 09 月 19 日，重庆大疆商业管理有限公司股东签署了《重庆大疆商业管理有限公司章程》。

2016 年 09 月 23 日，重庆大疆商业管理有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为“91500103MA5U7RLM9B”。

重庆大疆商业管理有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实际出资金额 (万元)	出资比例(%)	出资方式
1	新大正	100.00	0	100.00	货币
合计		100.00	0	100.00	

5、重庆大世界保洁有限公司

（1）2004 年 03 月，重庆大世界保洁有限公司的设立

2004 年 01 月 17 日，重庆大世界保洁有限公司（筹）取得重庆市工商行政

管理局核发的《企业(字号)名称核准通知书》(渝名称核准字渝直第 2004-100216 号), 同意核准企业名称为“重庆大世界保洁有限公司”。

2004 年 01 月 31 日, 重庆大世界保洁有限公司召开股东会并作出如下决议: 审议并通过《重庆大世界保洁有限公司章程》。

2004 年 02 月 23 日, 重庆前进博远会计师事务所有限公司出具《验资报告》(博远验[2004]2049 号), 经审验, 截至 2004 年 02 月 23 日止, 重庆大世界保洁有限公司收到全体股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币 50.00 万元, 其中重庆大正物业管理有限公司出资 45.00 万元, 王宣出资 5.00 万元, 均以货币出资。

2004 年 03 月 11 日, 重庆大世界保洁有限公司取得重庆市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》, 注册号为“5001032108137”。

重庆大世界保洁有限公司设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	大正有限	45.00	90.00	货币
2	王宣	5.00	10.00	货币
合计		50.00	100.00	

(2) 2008 年 06 月, 重庆大世界保洁有限公司第一次增资

2008 年 04 月 15 日, 重庆大世界保洁有限公司召开股东会并作出如下决议: 同意增加注册资本 50.00 万元, 由大正有限增资 50.00 万元。

2008 年 05 月 30 日, 重庆立信会计师事务所有限公司出具《验资报告》(重立会验[2008]559 号), 经审验, 截至 2004 年 05 月 23 日止, 重庆大世界保洁有限公司收到大正有限以货币形式缴纳的新增注册资本(实收资本) 50.00 万元。

重庆大世界保洁有限公办理了工商变更手续, 并取得重庆市工商局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》, 注册号为“500103000043155”。

本次股权变更后, 重庆大世界保洁有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
----	------	----------	---------	------

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	大正有限	95.00	95.00	货币
2	王宣	5.00	5.00	货币
合计		100.00	100.00	

（3）2008年08月，重庆大世界保洁有限公司第一次股权转让

2008年08月10日，王宣与何刚签署了《重庆大世界保洁有限公司股权转让协议》，协议约定王宣将其持有重庆大世界保洁有限公司0.50%的股权转让给何刚，转让价格为人民币0.50万元。

2008年08月10日，王宣与何小梅签署了《重庆大世界保洁有限公司股权转让协议》，协议约定王宣将其持有重庆大世界保洁有限公司4.50%的股权转让给何小梅，转让价格为人民币4.50万元。

2008年08月10日，大正有限与何刚签署了《重庆大世界保洁有限公司股权转让协议》，协议约定大正有限将其持有重庆大世界保洁有限公司1.00%的股权转让给何刚，转让价格为人民币1.00万元。

2008年08月15日，重庆大世界保洁有限公司召开股东会并作出如下决议：同意王宣将其持有重庆大世界保洁有限公司0.50%的股权转让给何刚，同意王宣将其持有重庆大世界保洁有限公司4.50%的股权转让给何小梅，同意大正有限将其持有重庆大世界保洁有限公司1.00%的股权转让给何刚。

股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让份额（万元）	转让金额（万元）
1	王宣	何刚	0.50	0.50
2	王宣	何小梅	4.50	4.50
3	大正有限	何刚	1.00	1.00
合计			6.00	6.00

重庆大世界保洁有限公司就本次股权变更办理了工商手续，并取得了重庆市工商行政管理局渝中区分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，重庆大世界保洁有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	大正有限	94.00	94.00	货币
2	何小梅	4.50	4.50	货币
3	何刚	1.50	1.50	货币
合计		100.00	100.00	

6、重庆大正保安服务有限公司

2013 年 08 月 05 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局向重庆大正保安服务有限公司（筹）核发《名称预先核准通知书》（渝名称预核准字[2013]渝中第 386871 号），同意预先核准企业名称为“重庆大正保安服务有限公司”。

2013 年 11 月 30 日，重庆华联会计师事务所有限公司出具《验资报告》（重华会验（2013）第 212 号），经审验，截至 2013 年 08 月 09 日止，重庆大正保安服务有限公司（筹）收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 100.00 万元，其中大正有限出资 80.00 万元，重庆大世界保洁有限公司出资 20.00 万元，均以货币出资。

2014 年 01 月 06 日，重庆大正保安服务有限公司召开股东会并作出如下决议：审议通过《重庆大正保安服务有限公司章程》。

2014 年 01 月 09 日，重庆大正保安服务有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“500103000408432”。

重庆大正保安服务有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	大正有限	80.00	80.00	货币
2	大世界保洁	20.00	20.00	货币
合计		100.00	100.00	

7、重庆亚惠餐饮有限公司

（1）2014 年 03 月，重庆亚惠餐饮有限公司设立

2014 年 02 月 10 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局向重庆亚惠餐饮有限公司（筹）核发《名称预先核准通知书》（渝名称预核准字[2014]渝中第 308081

号)，同意预先核准企业名称为“重庆亚惠餐饮有限公司”。

2014 年 02 月 17 日，重庆亚惠餐饮有限公司召开股东会并作出以下决议：审议通过《重庆亚惠餐饮有限公司章程》。

截至 2014 年 07 月 02 日，重庆亚惠餐饮有限公司已收到大正有限、大连亚惠快餐有限公司打入的投资款，合计 300.00 万元，其中大连亚惠快餐有限公司缴款 90.00 万元，大正有限缴款 210.00 万元。

2014 年 03 月 25 日，重庆亚惠餐饮有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的《营业执照》，注册号为“500103000512384”。

重庆亚惠餐饮有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	大正有限	210.00	70.00	货币
2	大连亚惠快餐有限公司	90.00	30.00	货币
合计		300.00	100.00	

8、重庆大正融信物业管理有限公司

2001 年 07 月 26 日，重庆大正融信物业管理有限公司召开股东会并作出如下决议：审议通过《重庆大正融信物业管理有限公司章程》。

2001 年 08 月 08 日，重庆博远会计师事务所有限公司出具《验资报告》（博远验[2001]8061 号，截至 2008 年 08 月 08 日，重庆大正融信物业管理有限公司已收到注册资本（实收资本）50.00 万元，其中大正有限出资 30.00 万元，重庆长松物业管理有限公司出资 20.00 万元，均为货币出资。

2001 年 10 月 19 日，重庆大正融信物业管理有限公司取得重庆市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“5001061800823”。

重庆大正融信物业管理有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	大正有限	30.00	60.00	货币
2	重庆长松物业管理有限公司	20.00	40.00	货币
合计		50.00	100.00	

9、成都嘉峰世界清洁保养有限公司

(1) 2007 年 04 月，成都嘉峰世界清洁保养有限公司成立

2007 年 04 月 02 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司（筹）取得成都市工商行政管理局核发的《企业名称预先核准通知书》（登记内名预核内字[2007]第 0100070402206 号），核准名称为“成都嘉峰世界清洁保养有限公司”。

2007 年 04 月 23 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司召开股东会并作出如下决议：选举王宣为执行董事，何小梅为经理，王春梅为监事。

2007 年 04 月 25 日，四川勤力会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（川勤力验字[2007]第 059 号），经审验：截至 2007 年 04 月 24 日止，成都嘉峰世界清洁保养有限公司（筹）已收到重庆大世界保洁有限公司、高峰、王春梅缴纳的实收资本 10.00 万元，其中重庆大世界保洁有限公司实际缴纳 7.00 万元，高峰实际缴纳 2.00 万元，王春梅实际缴纳 1.00 万元，均以货币出资。

2007 年 04 月 26 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司取得成都市锦江工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为“510104000033797”。

成都嘉峰世界清洁保养有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	大世界保洁	35.00	7.00	70.00	货币
2	高峰	10.00	2.00	20.00	货币
3	王春梅	5.00	1.00	10.00	货币
合计		50.00	10.00	100.00	

(2) 2009 年 04 月，成都嘉峰世界清洁保养有限公司第一次增加实收资本

2009 年 04 月 17 日，四川三和会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（川三和会验（2009）085 号），截至 2009 年 04 月 01 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司已收到重庆大世界保洁有限公司、高峰、王春梅缴纳的实收资本 40.00 万元，其中重庆大世界保洁有限公司以货币缴纳 28.00 万元，高峰以货币缴纳 8.00 万元，王春梅以货币缴纳 4.00 万元。

2009 年 04 月 22 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司召开股东会并作出如下决议：同意公司增加 40.00 万元实收资本，其中重庆大世界保洁有限公司以货币缴纳 28.00 万元，高峰以货币缴纳 8.00 万元，王春梅以货币缴纳 4.00 万元。变更后成都嘉峰世界清洁保养有限公司实收资本变更为 50.00 万元。

2009 年 04 月 28 日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司取得成都市锦江工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

本次股权变更后，成都嘉峰世界清洁保养有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	大世界保洁	35.00	35.00	70.00	货币
2	高峰	10.00	10.00	20.00	货币
3	王春梅	5.00	5.00	10.00	货币
合计		50.00	50.00	100.00	

(六) 分公司情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的分公司情况如下：

序号	分公司名称
1	重庆大正物业管理有限公司贵州分公司
2	重庆大正物业管理有限公司贵安新区分公司
3	重庆大正物业管理有限公司毕节分公司
4	重庆大正物业管理有限公司成都分公司
5	重庆大正物业管理有限公司云南分公司
6	重庆大正物业管理有限公司广西分公司
7	重庆大正物业管理有限公司湖北分公司
8	重庆大正物业管理有限公司大正英斯特物业管理分公司
9	重庆大正物业管理有限公司西凤分公司
10	重庆大正物业管理有限公司璧山分公司
11	重庆大正物业管理有限公司大学城分公司

1、重庆大正物业管理有限公司贵州分公司

重庆大正物业管理有限公司贵州分公司成立于 2012 年 08 月 23 日，统一社会信用代码为 91520102053328587P，负责人王梦钊，住所为贵州省贵阳市南明

区花溪大道北段 128 号灵达新苑 5 层 68 号，经营范围为法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理服务；经济信息咨询服务；销售百货；室内楼层及地面清洁服务。（以上经营项目涉及行政许可的，须持行政许可证经营））。

2、重庆大正物业管理有限公司贵安新区分公司

重庆大正物业管理有限公司贵安新区分公司成立于 2016 年 01 月 13 日，营业场所为贵州省贵安新区湖潮乡岐山村贵安新区临时行政中心，统一信用代码为 91520900MA6DK8QP0J，负责人为李清。

3、重庆大正物业管理有限公司毕节分公司

重庆大正物业管理有限公司毕节分公司成立于 2016 年 05 月 27 日，营业场所为贵州省毕节市七星关区德溪街道学院路贵州工程应用技术学院仲群楼三楼，统一信用代码为 91520502MA6DLLH69U，负责人为刘尚君。

4、重庆大正物业管理有限公司成都分公司

重庆大正物业管理有限公司成都分公司成立于 2010 年 07 月 13 日，统一社会信用代码为 915101085589545402，负责人为何小梅，营业场所为成都市成华区横桥街 10 号 5 幢 11 号，经营范围为“受总公司委托从事物业管理服务（凭资质证经营）；经济信息咨询服务（国家有专项规定的除外）；室内楼层及地面清洁服务（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。”

5、重庆大正物业管理有限公司云南分公司

重庆大正物业管理有限公司云南分公司成立于 2015 年 04 月 22 日，统一社会信用代码为 915340013291888976，负责人廖才勇，营业场所为云南省昆明市官渡区大板桥镇长坡村 118 号，经营范围为“物业管理服务；经济信息咨询服务；百货销售；室内楼层及地面清洁服务；电梯维修保养。（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）”。

6、重庆大正物业管理有限公司广西分公司

重庆大正物业管理有限公司广西分公司成立于 2016 年 06 月 01 日，统一社会信用代码为 91450103MA5KCJL80F，负责人柯贤阳，营业场所为南宁市青秀区仙葫大道中 9 号天池山 12 号楼 1704 号，经营范围为“凭总公司资质联系业务，经济信息咨询服务（国家有专项规定的除外）；销售百货（不含农膜）；室内楼层及地面清洁服务（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）”。

7、重庆大正物业管理有限公司湖北分公司

重庆大正物业管理有限公司湖北分公司成立于 2016 年 07 月 04 日，统一社会信用代码为 91420100MA4KN1HF1D，负责人柯贤阳，营业场所为武汉市东湖开发区东信路 SBI 创业街 402，经营范围为“物业管理服务；电梯维修保养；室内楼层及地面清洁服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）”。

8、重庆大正物业管理有限公司大正英斯特物业管理分公司

重庆大正物业管理有限公司大正英斯特物业管理分公司成立于 2004 年 08 月 18 日，统一社会信用代码为 91500103765925902L，负责人李茂顺，营业场所为重庆市渝中区陕西路 38 号大正大厦 A 座 8 楼，经营范围为“物业管理（凭资质证书从事经营）；商务信息咨询（国家有专项规定的除外）；销售百货（不含农膜）（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）”。

9、重庆大正物业管理有限公司西凤分公司

重庆大正物业管理有限公司西凤分公司成立于 2016 年 01 月 20 日，统一社会信用代码为 91500106MA5U4GE16E，负责人周智，营业场所为重庆市沙坪坝区学城大道 62-1 号，经营范围为“物业管理；经济信息咨询服务；销售百货；室内楼层及地面清洁服务。（以上范围，法律、法规禁止的不得经营；法律、法规规定应经许可审批的而未获许可审批前不得从事经营）”。

10、重庆大正物业管理有限公司璧山分公司

重庆大正物业管理有限公司璧山分公司成立于 2014 年 9 月 19 日，统一社会信用代码为 915002273204678140，负责人廖才勇，营业场所为重庆市璧山区璧城街道沿河西路北段 30—附 14#，经营范围为“物业管理服务，经济信息咨询服务，电梯维修保养服务，清洁服务（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）”。

11、重庆大正物业管理有限公司大学城分公司

重庆大正物业管理有限公司大学城分公司成立于 2005 年 11 月 16 日，注册号为 500106300020233，负责人廖才勇，营业场所为重庆市大学城重庆大学虎溪校区梅园四幢底楼，经营范围为“物业管理（按专项许可核准的范围及期限从事经营）；经济信息咨询服务；室内楼层及地面清洁服务。（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）”。

五、重大资产重组情况

报告期内，公司不存在重大资产重组情况。

六、董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事会由 5 名董事组成，基本情况如下：

序号	姓名	任职情况	选聘日	任期	是否持有本公司股票
1	王宣	董事长	2016.08.20	3 年	是
2	李茂顺	副董事长	2016.08.20	3 年	是
3	廖才勇	董事	2016.08.20	3 年	是
4	张乐	董事	2016.08.20	3 年	否
5	王荣	董事	2016.08.20	3 年	否

王宣，董事长，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控股股东、实际控制人基本情况”。

李茂顺，副董事长，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控

股股东、实际控制人基本情况”。

廖才勇，董事，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控股股东、实际控制人基本情况”。

张乐，男，1971年出生，中国国籍，加拿大永久居留权。2006年毕业于麻省理工学院斯隆商学院工商管理专业，硕士研究生学历。1996年至2000年，担任阿尔卡特公司（上海）工程师；2000年至2004年，担任华为技术有限公司（美国）高级经理；2006年至2008年，担任高盛集团投资银行部（北京）高级经理；2008年至今，担任德同资本主管合伙人；2016年08月至今，担任新大正董事。

王荣，男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1997年毕业于上海财经大学金融学专业，博士研究生学历；2014年毕业于哈佛商学院 GMP。2001年02月至2004年12月，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司高级咨询顾问；2005年01月至2007年12月，担任西门子汽车电子亚太区战略总监；2008年01月至2015年06月，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司合伙人；2015年07月至今，担任北京元发投资管理有限公司董事长；2016年08月至今，担任新大正董事。

（二）公司监事

截至本公开转让说明书签署之日，公司监事会由3名监事组成，基本情况如下：

序号	姓名	任职情况	选聘日	任期	是否持有本公司股票
1	陈建华	监事会主席	2016.08.20	3年	是
2	胡伶	监事（职工代表）	2016.08.20	3年	是
3	彭波	监事	2016.08.20	3年	是

陈建华，监事会主席，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控股股东、实际控制人基本情况”。

彭波，男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1995年07月毕业于重庆商学院会计专业，本科学历。1995年07月至1995年12月，担任重庆建设工业（集团）有限责任公司职员；1995年12月至1999年11月，先后担任大正有限职员、

市场部经理助理、办公室主任助理；1999年12月至2000年11月，担任重庆大世界购物中心管理有限公司现场管理部经理；2000年12月至2005年03月，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁办公司副主任；2001年06月至2005年03月，担任大正有限董事会秘书；2005年04月至今，先后担任华安财产保险股份有限公司重庆分公司人事行政部经理、总经理助理、副总经理、总经理；2016年08月至今，担任新大正监事。

胡伶，女，1954年出生，中国国籍，无境外永久居留权。1981年07月，毕业于重庆北碚职工大学财会专业，大专学历。1977年01月至1998年10月，先后在重庆川仪十八厂、重庆川仪自控系统事业部担任出纳、会计、财务科长、财务部长；1998年10月至2000年07月，担任在重庆大正商场（集团）有限公司、大世界购物中心担任财务部会计、财务部经理；2000年08月至2016年08月，先后担任大正有限财务部经理、财务中心总监、审计监察中心总监；2016年08月至今，担任新大正监事、审计总监。

（三）高级管理人员

截至本公开转让说明书签署之日，公司有6名高级管理人员，基本情况如下：

序号	姓名	任职情况	选聘日	是否持有本公司股票
1	李茂顺	总经理	2016.08.20	是
2	廖才勇	副总经理	2016.08.20	是
3	熊淑英	财务负责人、董事会秘书	2016.08.20	是
4	王萍	总经理助理	2016.08.20	是
5	柯贤阳	总经理助理	2016.08.20	是
6	何小梅	总经理助理	2016.08.20	是

李茂顺，总经理，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控股股东、实际控制人基本情况”。

廖才勇，副总经理，具体详见本节“三、公司股东及股权结构情况”之“控股股东、实际控制人基本情况”。

熊淑英，女，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2009年毕业于中

央财经大学会计专业，硕士研究生学历。1997年07月至2003年03月，担任四川长虹电器股份有限公司会计；2004年10月至2014年03月，先后担任天津天狮集团欧洲区域财务经理、欧洲区域财务总监、美洲区域副总裁；2014年03月至2016年08月，担任大正有限财务管理中心总监；2016年08月至今，担任新大正董事会秘书、财务总监。

王萍，女，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2002年毕业于重庆联合职业大学物业管理专业，大专学历。1993年12月至1996年10月，担任重庆群英购物中心家电部采购经理；1996年11月至1999年12月，担任重庆立丹百货商场家电部经理；1999年01月至2016年08月，先后担任大正有限发展部经理、营销总监、总经理助理；2016年08月至今，担任新大正总经理助理。

柯贤阳，男，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2006年03月毕业于中国人民解放军南京陆军指挥学院法律专业，本科学历。1991年11月至1995年11月，先后担任武警四川省总队二支队战士、卫生员、班长、团委副书记；1995年11月至2008年12月，先后担任大正有限保安员、管理员、班长、主管、部长助理、部长、部门经理、分公司总经理助理、分公司副总经理；2009年03月至2016年08月，先后担任大正有限分公司总经理、部门总经理、事业部总经理、总监、总经理助理；2016年8月至今，担任新大正总经理助理。

何小梅，女，1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权。2007年毕业于重庆师范大学人力资源管理专业，本科学历。1994年09月至1998年06月，担任重庆外贸必扬公司出口部业务经理；1998年12月至2003年12月，担任重庆大正商场(集团)有限公司总裁办公室主任；2004年01月至2010年03月，担任大世界保洁总经理；2010年04月至2016年08月，先后担任大正有限行政总监、总经理助理；2016年08月至今，担任新大正总经理助理。

七、最近两年及一期的主要会计数据及财务指标

项目	2016/06/30	2015/12/31	2014/12/31
资产总计（万元）	17,938.77	23,504.99	18,707.30
股东权益合计（万元）	6,204.27	11,182.07	7,562.29
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万	6,305.35	11,313.32	7,404.55

元)			
每股净资产(元)	12.41	22.36	15.12
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	12.61	22.63	14.81
资产负债率(母公司)(%)	62.74	49.67	57.47
流动比率(倍)	1.13	1.57	1.34
速动比率(倍)	1.07	1.33	0.41
项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入(万元)	27,673.54	52,312.60	38,533.55
净利润(万元)	2,926.38	4,667.83	3,105.92
归属于申请挂牌公司股东的净利润(万元)	2,892.61	4,952.62	3,141.39
扣除非经常性损益后的净利润(万元)	2,673.07	4,431.74	2,363.85
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)	2,640.57	4,543.79	2,402.98
毛利率(%)	22.01	22.15	18.87
净资产收益率(%)	24.88	54.96	53.29
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	22.71	50.43	40.76
基本每股收益(元/股)	5.85	9.34	6.21
稀释每股收益(元/股)	5.85	9.34	6.21
应收账款周转率(次)	15.60	26.76	30.01
存货周转率	1,590.65	2,093.79	1,562.90
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-3,055.94	5,983.34	4,202.72
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-6.11	11.97	8.41

注 1:

- 1、毛利率按照“(营业收入-营业成本)/营业收入”计算;
- 2、净资产收益率按照“当期净利润/加权平均净资产”计算;
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“当期扣除非经常性损益的净利润/加权平均净资产”计算;
- 4、应收账款周转率按照“(当期营业收入*12/6)/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2”计算;
- 5、存贷款周转率按照“(当期营业成本*12/6)/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2”计算;
- 6、基本每股收益按照“当期净利润/加权平均股本”计算;报告期各期内,公司未发行可转换债券、认股权等潜在普通股,稀释每股收益同基本每股收益;
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/加权平均股本”计算;

8、每股净资产按照“期末净资产/期末股本总额”计算；

9、归属于母公司的每股净资产按照“归属于母公司的期末净资产/期末股本总额”计算；

10、资产负债率按照“当期负债/当期资产”计算；

11、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；

12、速动比率按照“（流动资产-其他流动资产-存货-预付账款）/流动负债”计算；

13、净资产收益率遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的有关规定；

14、每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额计算公式中加权平均股本的计算公式为“ $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$ ”，其中S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数；

15、有限公司时期，每股收益的股本为模拟股。

注2：

1、2015年末公司总资产、股东权益增加幅度较大，主要原因是2015年公司现实净利润4,667.83万元。2016年6月末公司总资产、股东权益下降，主要原因是公司2016年进行了两次较大规模的分红。

2、报告期各期末，每股净资产波动较大，主要原因是公司股东权益波动较大。

3、2016年6月末资产负债率上升幅度较大，主要原因是2016年分红规模较大，导致了股东权益较少，所以资产负债率大幅上升。

4、流动比率、速动比率波动幅度较大，主要原因是2016年进行了两次分红，导致公司货币资金迅速减少。

5、营业收入、净利润、归属于申请挂牌公司股东的净利润的波动原因详见本公开说明书“第四部分 公司财务”之“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（一）营业收入、营业成本及毛利率”。

6、扣除非经常性损益后的净利润、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的波动原因包括：①净利润的波动。②营业外收入2016年1-6月下降幅度较大，主要是因为公司大量雇佣40-50年龄阶段的员工，每年均会享受相应的社保返还，但返还时间一般在下半年，故2016年1-6月减少较大。

7、2016年1-6月、2015年公司毛利率较2014年大幅上升，主要原因是经过2014年的项目及人员储备，2015年业务出现跨越式增长，营业收入超过5亿，增幅36%，而人员数量的增幅因公司整体管理服务效率提升及储备培训的新员工服务技能增强而低于收入增幅，所以毛利率大幅上升。

8、2016年1-6月，净资产收益率、扣除非经常性损益后净资产收益率大幅下降，主要原因是：只计算了2016年上半年的净利润。

9、基本每股收益、稀释每股收益的波动主要由公司的净利润波动所致。

10、2016年1-6月，公司应收账款周转率大幅下降，主要原因是公司客户中学校、政府机关、事业单位因预决算等原因到年末才能付款，所以导致2016年1-6月末应收账款余额较大。

11、存货周转率波动较大，主要是因为公司为劳动密集型企业，存货余额较小，存货周转率波动主要系由营业收入波动影响。

12、2016年1-6月，经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因是公司客户中学校、政府机关、事业单位因预决算等原因到年末才能付款，导致回款不及时，同时因员工规模增加支付给职工以及为职工支付的现金相对增加。

13、由于报告期内，公司股本未发生变化，所以每股经营活动产生的现金流量净额波动的原因主要是由经营活动产生的现金流量净额波动所致。

八、与本次挂牌有关的机构

（一）主办券商：西南证券股份有限公司

法定代表人：吴坚

联系地址：重庆市江北区桥北苑8号西南证券大厦

联系电话：023-67095675

传真：023-67003783

项目负责人：申明亮

项目组成员：龚伟、黄桂林、曹永林、杨阳

（二）律师事务所：北京德恒（重庆）律师事务所

负责人：曾凡波

联系地址：重庆市渝中区瑞天路56号企业天地5号楼10层

联系电话：023-63012200

传真：023-63012211

经办律师：董浩、苏学刚

（三）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：龙文虎

联系地址：杭州市西溪路128号新湖商务大厦9层

联系电话：023-86218609

传真：023-86218621

经办注册会计师：张凯、赵兴明

（四）资产评估机构：开元资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦B座17层

联系电话：010-62143639

传真：010-62197312

经办注册资产评估师：张萌、张佑民

（五）证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

联系地址：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）申请挂牌证券交易场所：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁26号

联系电话：010-63889512

传真：010-63889514

邮编：100033

第二节 公司业务

一、主营业务、主要产品或服务及其用途

（一）主营业务

新大正的前身大正有限成立于 1998 年，是重庆市最早成立的具有法人资格的专业物业管理公司之一，现已发展成为一家能够提供综合性全方位物业服务的物业管理公司。

新大正专注于城市公共建筑与设施的管理服务，目前在管的物业类型包括政府机关和个事业单位的办公楼宇、公共场馆、文化设施、医院、公园、高等院校、中小学、城市商业综合体、商场、酒店、公寓、写字楼、工业园区、住宅小区、部队营区等各类物业，主要服务类型分类如下：

基础物业管理管理	公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业、园区物业
物业专业服务	保洁服务、设施管理、保安管理、餐饮服务、顾问服务
物业经营管理	房地产策划、租售代理、商业策划、招商代理、商业经营、综合维修、会议服务、停车场管理、特约服务

公司 2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月的主营业务收入分别为 384,577,974.71 元、522,389,741.73 元及 276,504,131.72 元，分别占当期收入总计的 99.80%、99.86%与 99.92%，公司主营业务突出。

（二）主要产品或服务及其用途

1、公共物业

（1）服务概况

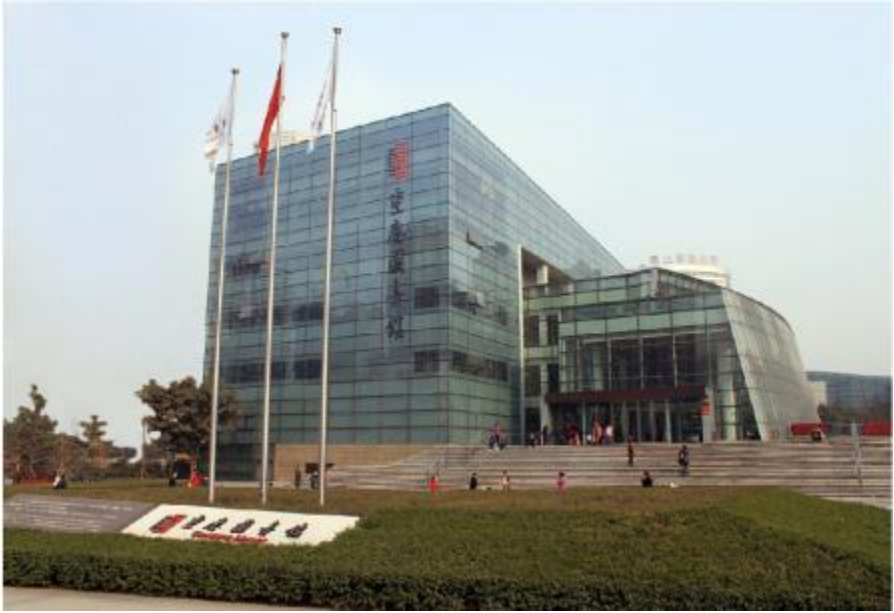
新大正的公共物业管理服务开始于 2004 年，主要面向各地党政机关、大型企业、事业单位总部办公楼宇和会议中心，各城市文化、体育、休闲、旅游等公共场馆、公园提供基础物业管理与后勤保障一体化服务。目前在管项目 88 个。

公司公共物业提供的服务项目如下：

	1、秩序维护管理	6、突发事件应急处置服务
--	----------	--------------

公共物业服务	2、环境卫生管理	7、工程维修快捷服务
	3、绿化维护以及保养	8、节能减排管理
	4、设施设备维保保值增值	9、餐饮管理服务
	5、政务、商务接待服务	10、其它后勤保障的各类服务等

(2) 项目案例

项目名称	项目实景
重庆图书馆	
璧山区政府	

中国进出口
银行重庆分
行办公楼



贵阳筑成
广场





2、学校物业

(1) 服务概况

公司学校物业服务始于 2005 年，主要面向重庆、贵州、云南、湖北、湖南等各大职业院校、中小学提供基础物业管理与后勤保障一体化管理服务，包括重庆大学、重庆邮电大学等 40 多个学校。

主要服务内容如下：

学校物业服务	1、校园秩序维护	9、工程维修维保
	2、环境保洁绿化管理	10、设施设备运行维修保养
	3、学生公寓管理	11、工程维修快捷服务
	4、安全消防管理	12、节能减排管理
	5、大型活动服务	13、环境保洁绿化管理
	6、会议服务	14、勤工俭学基地，学生实习基地
	7、车辆秩序管理	15、小红帽服务
	8、突发事件应急处置	16、物流、票务等服务

(2) 项目案例

项目名称	项目实景
重庆邮电大学	

重庆大学	
贵阳工业职业技术学院	

3、住宅物业

(1) 服务概况

公司住宅物业服务始于 2001 年，目前在管项目 31 个，管理体量 1,000 余万平方米，服务业主 100 万余人。主要服务社区包括单体超过 200 万方的公租房项目：城南家园、康居新城、樵坪人家、以及商品房住宅新尚城、锦上华庭、时代港湾、虎溪花园、丽水菁园等。具体服务内容如下：

住宅物业服务	1、小区秩序管理	8、安全消防管理
	2、环境保洁绿化管理	9、节能减排管理
	3、设施设备维保保值增值服务	10、车辆秩序管理服务

	4、房屋租售代理业务	11、配套商业管理
	5、家政服务	12、专项工程维修服务
	6、社区文化活动服务	13、特约维修服务
	7、物流、票务服务	

(2) 项目案例

项目名称	项目实景
城南家园	
时代港湾	



4、商业物业

(1) 服务概况

商业物业服务是公司最早开始提供的物业服务，也是重庆市第一批从事商业物业管理的物业公司。截至目前在管项目 11 个，物业管理体量 80 万平方米。核心项目大正商场，保持二十年长盛不衰的经营势头，成为重庆市小商品和服装批发市场的风向标。连续 8 年被评为重庆市文明市场，多次获得重庆市诚信市场称号，是重庆市第一个商业物业管理国优大厦。

公司商业物业服务为美美时代广场、英利国际、重庆百货、江北商圈、百脑汇、新世纪百货、王府井百货、大洋百货、百联购物中心、亿象城、成都新世界百货、绵阳新世界百货等大型商场、百货公司提供专业物业服务，管理服务的项目覆盖了重庆市朝天门、解放碑、沙坪坝、观音桥、杨家坪等主城各大商圈，是重庆乃至西南地区部分中心城市商业物业服务重要提供商，在重庆市商业物业服务领域占有重要地位，拥有良好口碑。主要服务内容如下：

商业物业服务	1、商业策划服务	8、社区文化活动推广组织服务
	2、资产经营管理	9、节能减排管理
	3、公共场所安全秩序维护	10、设施设备维保保值增值
	4、商业招商	11、突发事件应急处置服务

	5、环境保洁绿化管理	12、车辆秩序管理
	6、业权整合经营服务	13、工程维修快捷服务
	7、租赁代理服务	14、物业管理顾问服务

(2) 项目案例

项目名称	项目实景
百联上海城	
美美时代广场	
大正商场	

5、园区服务

(1) 服务概况

2004 年起为美的重庆园区、格力重庆园区提供工业物业服务。2008 年重庆市政府重点打造“笔记本基地”，开始为重庆西永微电子产业园、重庆保税（空港、水港）园区提供园区基础物业服务，其后先后为普洛斯物流园、京东方科技园、嘉陵工业园等园区提供服务。目前在管项目 23 个。

具体服务内容如下：

园区物业服务	1、公共场所安全秩序维护	7、室内植物绿化服务
	2、环境保洁绿化管理	8、车辆秩序管理
	3、大型活动服务	9、设施设备维保保值增值
	4、厂区公寓宿舍管理服务	10、工程维修快捷服务
	5、节能减排管理	11、厂区食堂团餐服务
	6、突发事件应急处置服务	12、其他特约特殊服务

(2) 项目案例

项目名称	项目实景
惠普园	

普洛斯物流园	
重庆空港园区	
金凤信息产业园	

6、专业保洁服务

大世界保洁成立于 2004 年，是大正物业公司下属控股子公司，是重庆为数不多的高端专业保洁服务公司。公司环境保洁服务包括商场、酒店、写字楼、公共场馆、住宅小区等常年保洁；大楼外墙和玻璃清洗；花岗石、大理石、晶面处

理；地面打蜡、抛光、石材翻新；地毯、布艺、真皮沙发的清洗和保养；新建大楼室内装饰后开荒式清洁和保洁。

具体服务内容如下：

专业保洁服务	1、清洁开荒	6、各种轻体地面清洁
	2、环境洁净美化	7、石材晶面处理
	3、专业区域保洁服务	8、石材翻新
	4、高档家具清洁保养	9、地毯清洗
	5、高档装饰材料清洗保养	10、家政保洁服务

7、设施管理服务

公司拥有一支专业能力强、维保技术精湛、具有物业设施设备运行管理、维护保养和解决设施设备疑难问题能力的工程专业技术人员队伍，负责公司在管项目主要设施设备的维修保养以及技术支撑，**具有特种设备安装改造维修资质，并独立对外承接电梯维保、门禁系统、监控系统、空调系统等设施设备管理及维修业务**，可以提供物业各类重要重大设施设备的专业维保方案，规范、指导物业项目设施设备日常运行管理，延长设备使用寿命，为客户资产保值增值提供专业保障。

具体服务内容如下：

设施管理服务	1、执行国家标准，以系统性的工程技术手段，运用专业化管理模式，提供物业设施设备的规范化管理，稳定可靠的设备运行、专业的维修保养技术	7、消防系统、智能安防系统及其它弱电系统设施设备的应急维修和维护保养
	2、物业新项目设施设备接管验收	8、专项设施设备维修
	3、完备的设施设备档案建立	9、专业技术人员培训训练
	4、大中修维修计划制定	10、设施设备专项检查考核
	5、大型工程维修组织策划	11、电梯维保（国家 B 级资质）
	6、节能减排管理	12、突发设施设备故障处置

8、专业保安服务

重庆大正保安服务公司是大正公司的控股子公司，是拥有保安许可资质的专

业从事安保服务的公司，专业为高端商场、明星演出、特殊安保进行专业服务。

9、餐饮服务

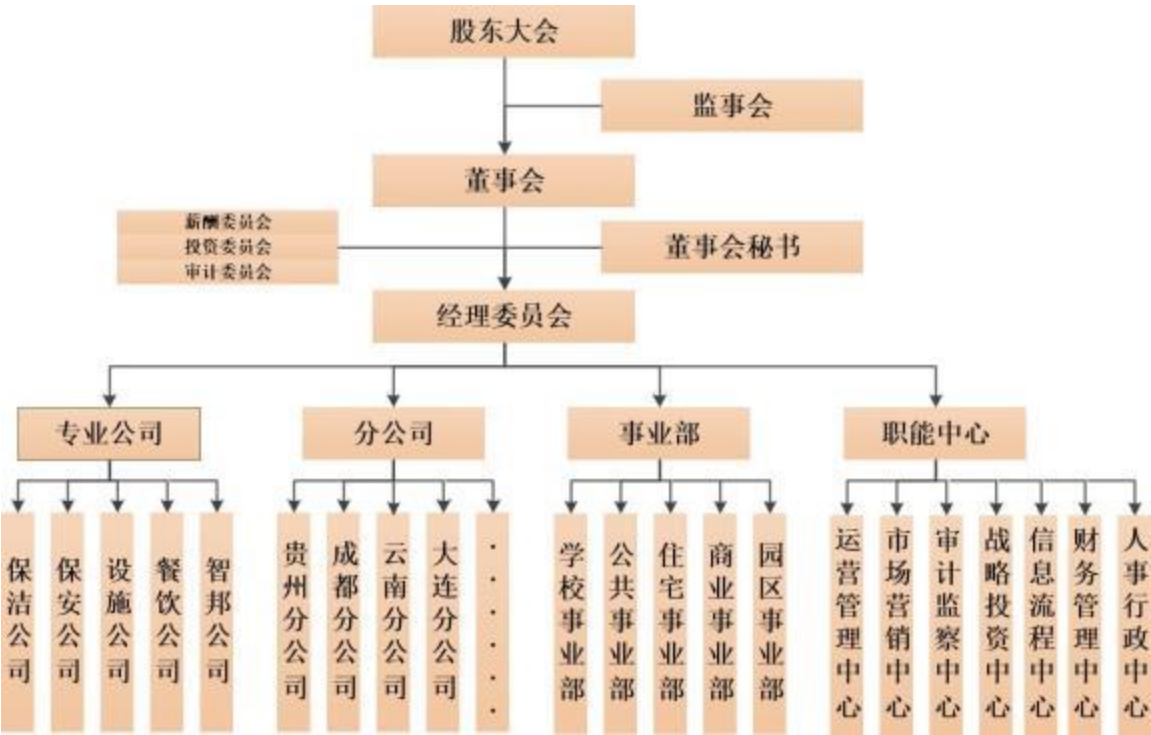
餐饮服务主要为公司所承接的写字楼、工业园区等物业项目提供团体工作餐服务。目前具备为超过万人提供餐饮服务的能力，主要客户包括重庆西永微电子园区餐厅、重庆水港园区餐厅、重庆空港园区餐厅等。

餐饮服务	1、包房服务	4、商务餐服务
	2、自助餐服务	5、团膳餐饮服务
	3、特色餐服务	6、送餐服务

二、组织结构及业务流程

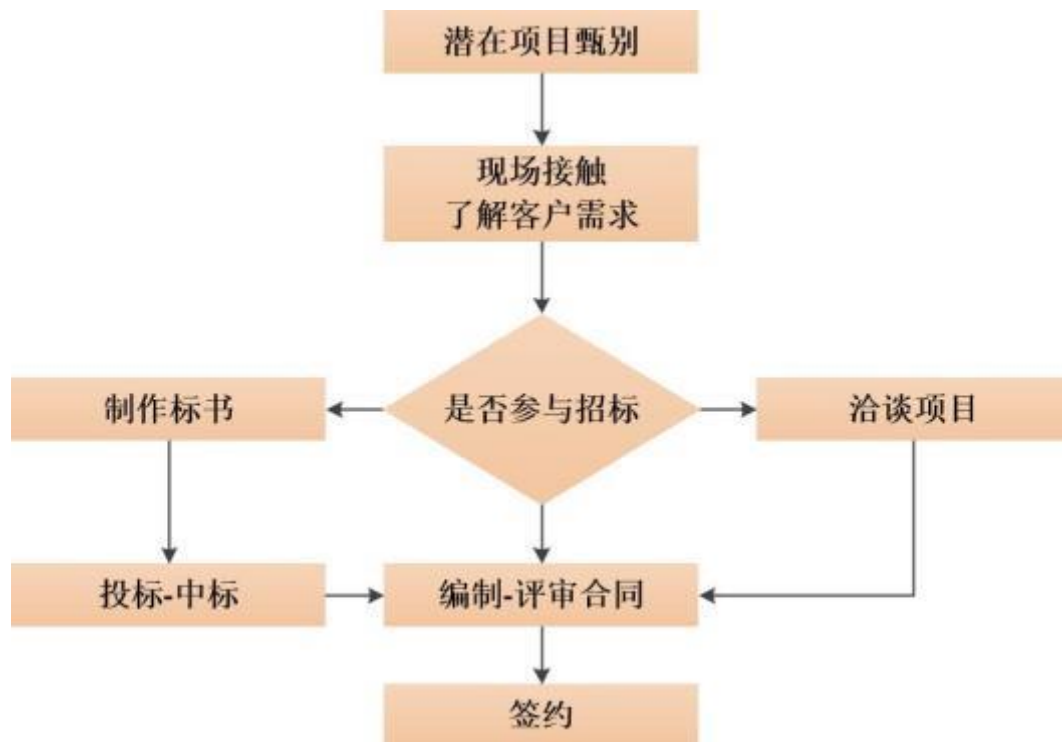
（一）组织结构图

公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合公司的实际情况，设置了有关各部门及职能机构，公司内部组织结构情况如下：

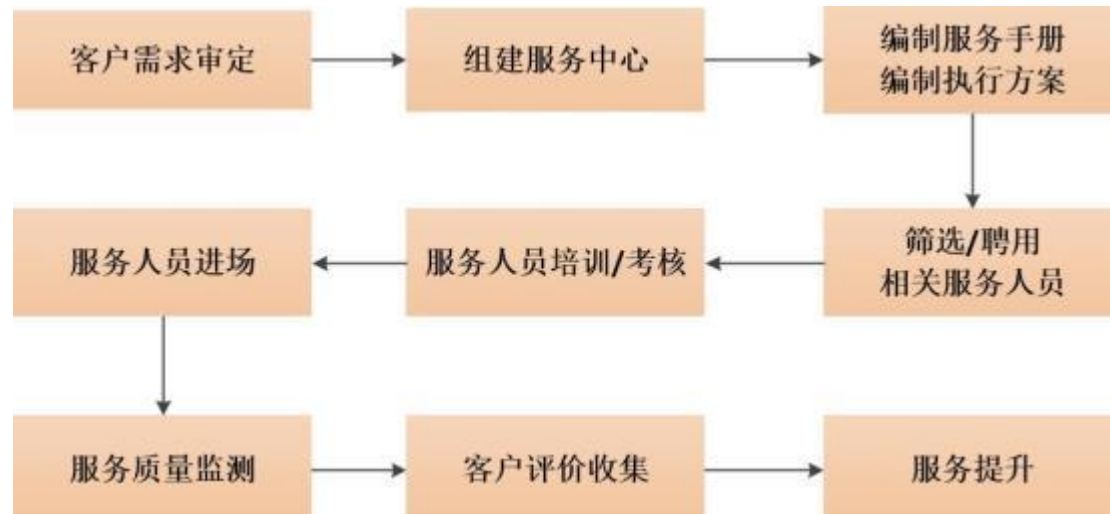


（二）主要生产或服务流程及方式

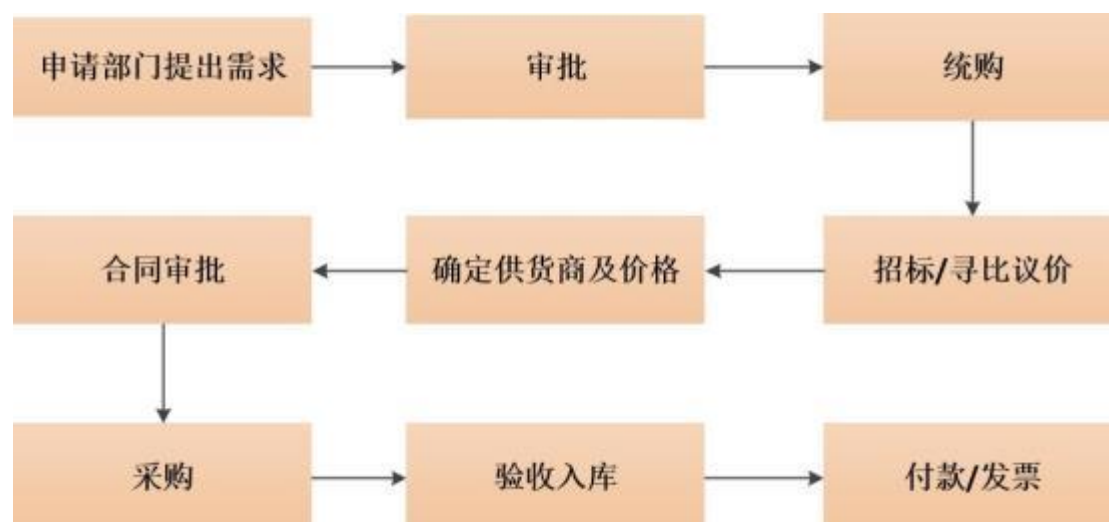
1、销售流程



2、服务流程



3、采购流程



三、与业务相关的关键资源要素

（一）公司业务主要依赖的关键资源

1、市场化运作的能力与经验

中国物业管理行业绝大多数企业都是开发商旗下的物业公司，管理母公司开发的物业项目，完全靠市场化运作发展起来的专业物业公司只占极小的比例，而上规模的专业第三方物业公司更是凤毛麟角。新大正则是这其中的典型代表，在近 20 年的发展历程中，新大正物业完全依靠市场化的运作，通过市场化的手段与方式独立发展壮大，其市场化运作的能力、市场竞争的能力、在竞争中的生存与可持续发展的能力得到市场的检验，在中国物业企业排行榜上，**新大正物业排名第 26 位**。在未来中国物业管理行业完全市场化进程中，这将成为新大正业务发展可依赖的关键资源。

2、专业化的组织、技术与能力

在市场发展的过程中，新大正一直坚持走专业化的道路，形成了独特的专业化组织、技术与能力，在全行业独树一帜。综观全国大型物业公司，绝大多数以住宅物业为主体，也有同时管理住宅物业、公共物业、学校物业、园区物业与商业物业的，但基本上都按照大致类似的标准提供基础物业管理与服务，而新大正在发展过程中，逐步形成五大业态，并按五大业态分设组织机构，分别建立不同

的管理服务标准，形成了更加专业的组织、技术与能力，在市场竞争中更具专业能力。

3、标准化管理系统

公司一贯高度重视标准化管理体系的建设，截至报告期末，公司已经通过了 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证。

公司质量管理体系使得公司各项服务符合管理要求并持续改进，保证客户满意程度。环境管理体系及职业健康安全管理体系，实现对环境保护和事件及风险预防的控制，有效降低人员的安全风险和客户的安全风险。通过专业的服务规范，确保公司在各项目上能够提供统一的、高标准的物业管理服务，有效确保物业服务的综合社会效益及经济效益，公司以此为管理发展的标准，不断根据客户需求扩大服务范围。

4、一级物业管理资质

公司于 2005 年已取得《中华人民共和国物业管理企业资质证书》（一级），拥有建设部颁发的物业服务企业一级资质，根据《物业管理企业资质管理办法》，公司能够依法承接各项物业管理项目。

（二）取得的业务许可资格或资质情况

资质名称	取得主体	取得时间	发证机关	证书编号	有效期（至）
《物业服务企业资质证书》（一级）	新大正	2016.09	中华人民共和国住房和城乡建设部	（建）1050191	无
《物业服务企业资质证书》（三级）	大正融信	2004.12	重庆市住房和城乡建设部	渝物 0516 号	无
《保安服务许可证》	大正保安	2014.01	重庆市公安局	渝公保服 20140002 号	—
《特种设备安装改造维修许可证》	新大正	2014.12	重庆市渝中区质量技术监督局	TS3350A01-2018	2018.09
《城市生活垃圾经营性	大正有限	2015.11	重庆市环境	渝环 15019	2017.01

清扫、收集服务许可证》			卫生管理局		
《餐饮服务许可证》	益客精榭	2016.05	重庆市食品药品监督管理局	渝餐政字【2016】500112012267	2019.05
《城市环境卫生经营服务资质认定证书》(C级)	新大正	2016.11	重庆环境卫生协会	2016029	2017.06
《城市环境卫生经营服务资质认定证书》(C级)	大世界保洁	2016.07	重庆环境卫生协会	2016032	2017.07
《劳务派遣经营许可证》	新大正	2016.08	重庆市人力资源和社会保障局	渝人社遣许字 20160026号	三年
《质量管理体系认证证书》	新大正	2016.09	中质协质量保证中心	00613Q21348R2L	2018.09
《环境管理体系认证证书》	新大正	2016.09		00616E20744R2L	2018.09
《职业健康安全管理体系认证证书》	新大正	2015.11		00615S20704R1L	2018.11
《自行招用保安员单位备案证》	大正有限	2012.11	重庆市公安局	渝中 001	—
《重庆市房地产经纪机构备案证明》	大疆商业	2016.11	重庆市渝中区住房保障中心	渝中区 2016 字第 040 号	—
《重庆市房地产中介服务机构资质证书》	大疆商业	2016.11	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	渝地房地评经协(2016)第 138 号	2017.08
《城市生活垃圾经营性清扫、收集服务许可证》	大世界保洁	2016.06	重庆市环境卫生管理局	渝环 14063	2018.06
《食品经营许可证》	益客精榭远航大道分公司	2016.09	重庆两江新区市场和质量技术监督局	JY25003590002179	2021.09
《食品经营许可证》	益客精榭空港综合服务大楼分公司	2016.11	重庆市食品药品监督管理局渝北区分局	JY25001120016093	2021.11
《重庆市排放污染物许可证》	益客精榭空港综合服务分公司	2016.11	重庆市环境保护局两江新区分局	渝(两江)环排证[2016]00133号	2019.11

《重庆市排放污染物许可证》	益客精橱远航大道分公司	2016. 11	重庆市环境保护局两江新区分局	渝（两江）环排证 [2016]00132号	2019. 11
四川省省外企业入川从事物业服务活动备案通知书	新大正	2016年12月12日	四川省住房和城乡建设厅	川建外企录（2016）01711号	2018. 12
注册地不在成都市的物业服务企业资质备案证明	大正有限	2015年12月4日	成都市城乡房产管理局	2013004	

注：1、物业服务企业一级业务资质无有效期，但物业服务企业取得资质证书后，不得降低企业的资质条件，并应接受资质审批部门的监督管理。

2、重庆亚惠餐饮有限公司已于 2015 年 8 月停止实质经营，已经不存在经营餐饮服务或食品生产相关业务情况，故未再办理餐饮服务许可证。

3、上述其余仍在大正有限名下的资质许可，公司正在积极办理其变更工作，变更工作不存在障碍。

（三）公司及员工获奖情况

公司及员工获奖情况（部分）如下：

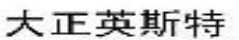
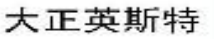
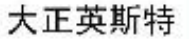
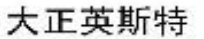
序号	主体	荣誉证书（称号）	颁发机构	颁发日期
1	大正有限	2015 物业管理综合实力百强企业	中国物业管理协会	2015 年 09 月
2	大正有限	2915 校园物业服务实体（企业）百强称号	中国教育后勤协会	2015 年 12 月
3	大正有限	2015 物业服务特色企业（学校物业）	中国物业管理协会	2015 年 09 月
4	大正有限	重庆市著名商标	重庆市工商行政管理局	2014 年 12 月
5	大正有限	物业管理综合实力 TOP200 企业	中国物业管理协会	2013 年 10 月
6	新大正	2016 中国物业服务特色品牌企业—智慧城市公共物业服务	中国指数研究院	2016 年 09 月
7	新大正	2016 中国房地产服务优秀品牌企业	中国指数研究院	2016 年 09 月

（四）主要无形资产情况

1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司共计拥有 29 项注册商标，具体情况

如下：

序号	商标样式	主体	类别	注册证号	有效时间
1		大正有限	第 43 类	7629598	2010.12.21 至 2020.12.20
2		大正有限	第 45 类	9898126	2014.05.14 至 2024.05.13
3		大正有限	第 45 类	7629618	2010.12.21 至 2020.12.20
4		大正有限	第 43 类	7629590	2010.12.21 至 2020.12.20
5		大正有限	第 40 类	7629576	2010.11.28 至 2020.11.27
6		大正有限	第 36 类	7629537	2010.11.28 至 2020.11.27
7		大正有限	第 45 类	7629613	2010.12.21 至 2020.12.20
8		大正有限	第 40 类	7629557	2010.11.28 至 2020.11.27
9		大正有限	第 45 类	9898122	2014.01.14 至 2024.01.13

10	新大正	大正有限	第 36 类	9898106	2013.07.07 至 2023.07.06
11		大正有限	第 43 类	9898097	2014.03.07 至 2024.03.06
12		大正有限	第 45 类	9028727	2012.03. 14 至 2022.03.13
13		大正有限	第 35 类	9028716	2012.02.28 至 2022.02.27
14	天正英斯特	大正有限	第 45 类	7798563	2011.01.28 至 2021.01.27
15	天正英斯特	大正有限	第 43 类	7798550	2011.01.28 至 2021.01.27
16	天正英斯特	大正有限	第 40 类	7798537	2011.03.07 至 2021.03.06
17	天正英斯特	大正有限	第 36 类	7798517	2011.03.07 至 2021.03.06

18	英斯特	大正有限	第 45 类	7663483	2010.12.28 至 2020.12.27
19	英斯特	大正有限	第 43 类	7663466	2010.12.28 至 2020.12.27
20	英斯特	大正有限	第 40 类	7663445	2010.12.14 至 2020.12.13
21	英斯特	大正有限	第 36 类	7663421	2010.12.14 至 2020.12.13
22		大正有限	第 41 类	3643261	续展注册有效期 至 2025.06.20
23		大正有限	第 40 类	3643265	续展注册有效期 至 2025.06.20
24		大正有限	第 35 类	3643263	续展注册有效期 至 2025.06.20
25		大正有限	第 37 类	3643264	续展注册有效期 至 2025.10.27
26		大正有限	第 45 类	3643260	续展注册有效期 至 2025.07.20

27		大正有限	第 35 类	16855908	2016.07.28 至 2026.07.27
28		大正有限	第 35 类	16856002	商标注册申请等 待驳回复审
29		大正有限	第 36 类	3643262	续展注册有效期 至 2025.10.27

2、域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有五项域名，情况如下：

序号	域名	权利人	有效期间
1	dzwy.com	大正有限	2004.07.31 至 2020.07.31
2	xdzwy.net	大正有限	2016.09.21 至 2021.09.21
3	ndzwy.net	大正有限	2016.09.21 至 2021.09.21
4	xindz.net	大正有限	2016.09.21 至 2021.09.21
5	x-dzwy.com	大正有限	2016.09.21 至 2021.09.21

3、软件著作权

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有以下知识产权使用权：

序号	名称	所属单位	获得时间	获取方式	账面原值 (元)	摊销年限
1	金算盘财务核算软件	大正有限	2006.01	购买	8,000.00	3
2	系统及办公软件	大正有限	2012.01	购买	184,000.00	3
3	收费系统	大正有限	2013.04	购买	35,000.00	3
4	网关杀毒模块	大正有限	2014.08	购买	4,530.00	3
5	URL 系统软件	大正有限	2014.08	购买	1,700.00	3
6	商周系统	亚惠餐饮	2014.12	购买	41,600.00	5

（五）主要固定资产情况

1、固定资产概况

公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备及其他设备。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2016]8-284号《审计报告》显示，截至2016年6月30日，公司主要固定资产具体情况如下：

单位：元

类别	折旧年限（年）	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率（%）
房屋及建筑物	30	8,019,513.83	2,237,151.64	5,782,362.19	72.10
机器设备	3、5	5,663,345.40	3,924,799.58	1,738,545.82	30.70
运输工具	5	2,415,354.34	1,472,312.32	943,042.02	39.04
其他设备	6、5、3	5,785,716.29	4,487,707.80	1,298,008.49	22.43
合计		21,883,929.86	12,121,971.34	9,761,958.52	44.61

2、房屋及建筑

序号	权证号	地址	面积（m ² ）	用途	他项权利
1	104房地证2008字第519278号	沙坪坝区都市花园路10号附4号	469.98	商业用房	无
2	104房地证2008字第519285号	沙坪坝区都市花园路10号附5号	433.71	商业用房	无
3	104房地证2008字第519282号	沙坪坝区都市花园路10号附6号	508.39	商业用房	无
4	101房地证2007字第15922号	渝中区上清寺路9号名义层19层A#	377.63	非住宅	无
5	101房地证2007字第15921号	渝中区上清寺路9号名义层19层C#	366.55	非住宅	无
6	101房地证2007字第15920号	渝中区上清寺路9号名义层19层D#	371.31	非住宅	无
7	101房地证2007字第15919号	渝中区上清寺路9号名义层19层E#	383.11	非住宅	无
8	101房地证2007字第15918号	渝中区上清寺路9号名义层19层F#	228.71	非住宅	无

3、运输工具

序号	品牌型号	车牌号	车辆类型	发证日期
1	炎帝牌 SZD5160TXS	渝 BQ6975	重型载货专项作业车	2014. 12. 13
2	长安牌 SC1021GDD43	渝 B18N60	轻型普通货车	2014. 09. 22
3	解放牌 CA5030XXYK212	渝 B6D628	轻型箱式货车	2011. 06. 27
4	长安牌 SC5026XXYDB4	渝 A71S62	轻型箱式货车	2013. 09. 03
5	长安牌 SC1021GDD43	渝 B16U67	轻型普通货车	2014. 11. 13
6	丰田牌 GTM6480ASL	渝 ADZ670	小型普通客车	2010. 11. 29
7	塞纳 5TDKK3DC	渝 AFJ549	小型普通客车	2015. 01. 27
8	长安牌 SC6418D4	渝 ADZ379	小型普通客车	2010. 12. 23
9	别克牌 S6M6520UAAA	贵 A2BW95	小型普通客车	2014. 12. 26
10	神狐牌 HLQ5061GPSE	渝 A62926	中型专项作业车	2012. 01. 12
11	金杯牌 SY6513XS1H	渝 D78219	小型普通客车	2016. 02. 02
12	金杯牌 SY6521X2S1BG	渝 ADZ570	小型普通客车	2010. 12. 08
13	长安牌 SC5026XXYDB4	渝 B6F853	轻型箱式货车	2011. 12. 12

(六) 公司人员结构及核心管理人员情况

1、员工基本情况

截至 2016 年 08 月 31 日,公司及子公司共有员工 12,498 人,具体情况如下:

专业结构	人数	占比 (%)	年龄结构	人数	占比 (%)	学历结构	人数	占比 (%)
财务管理	108	0.86	<30 岁	1,186	9.49	本科及以上	205	1.64
餐饮服务	258	2.06						
管理人员	233	1.86						
环境绿化	5,246	41.97	30-40	1,364	10.91			

客户服务	1,458	11.67	岁					
人事行政	64	0.51				专科	742	5.94
设备管理	1,089	8.71						
审计监察	4	0.03	40-50岁	4,859	38.88			
信息流程管理	5	0.04						
营销人员	34	0.27				其他学历	11,551	92.42
运营人员	37	0.30	>50岁	5,089	40.72			
秩序维护	3,962	31.70						
合计	12,498	100.00	合计	12,498	100.00	合计	12,498	100.00

2、核心业务人员情况

(1) 核心业务人员简历

何伟，男，1969年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2009年毕业于重庆建工学院土木工程专业，本科学历。1995年09月至2002年03月，担任重庆渝海物业有限公司项目经理；2002年06月至2006年，担任融侨(长江)房地产有限公司营销副经理；2006年06月至2014年01月，先后担任融汇地产与融汇物业总经理助理、项目部总经理、总经理；2015年03月至今，先后担任大正有限、新大正运营中心总监。

况川，男，1969年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2006年09月毕业于重庆大学工商管理专业，研究生学历。1990年06月至1998年12月，先后担任川东化学工业公司信控中心技术员、科长、副主任；1999年02月至2004年01月，担任重庆长松科技有限公司副总经理；2004年02月至2006年01月，担任神州数码网络股份有限公司西南区总经理；2006年02月至2010年09月，担任重庆响靛科技有限公司总经理；2010年10月至今，先后担任大正有限、新大正学校事业部总经理。

刘成刚，男1980年08月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年07月毕业于重庆工商大学计算机科学与技术专业，本科学历。2004年10月至2008年07月，担任IBM（中国）深圳有限分公司咨询工程师；2009年09月至2011年10月，担任重庆融典控股集团综合办总监；2011年10月至2015年08月，担任重庆国际博览中心有限公司信息部经理、工程部经理；2015年09月至今，担任大正有限、新

大正信息总监。

唐诗勉，男，1971年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1991年07月毕业于重庆大学企业管理专业，大专学历。1991年09月至1992年11月，担任威安县红卫橡胶厂生产部管理人；1992年11月至1995年11月，担任海南鸿大实业开发有限公司物业经理；1995年11月至1998年11月，担任南丰实业开发有限公司物业部经理；1998年11月至2005年02月，担任成都力博物业管理有限公司副总经理；2005年02月至2007年06月，担任和黄家利物业重庆公司主任；2007年10月至2010年12月，担任金科物业管理有限公司总经理；2011年03月至2012年09月，担任富洲物业管理有限公司总经理；2013年04月至2015年05月，就职于重庆融汇物业管理有限公司，任副总经理；2015年08月至今，就职于大正物业，任住宅事业部副总经理。

王梦钊，男，1976年02月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1996年毕业于重庆工业管理学院计算机信息管理专业，大专学历。1996年11月至1998年08月，担任重庆大正物业管理有限公司办公室职员；1998年09月至2000年08月，担任重庆大世界购物中心办公室副主任兼机要秘书；2000年09月至2004年08月，担任重庆大世界酒店采购部经理；2004年09月至2013年12月，先后担任重庆大正物业管理有限公司英斯特分公司副总经理、总经理；2014年01月至今，先后担任大正有限、新大正营销总监。

向国文，男，1976年09月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1998年毕业于重庆工商大学会计专业，本科学历。1998年09月至2003年05月，担任北京太平洋药业股份有限公司战略部经理；2004年07月至2007年09月，在重庆大学经济与工商管理学院学习；2005年09月至2007年07月，担任北京铭略远迅顾问有限公司咨询总监；2007年09月至2009年05月，担任矣森哲（北京）咨询总监；2009年05月至2010年05月，担任北京太和睿信企业管理有限公司西南片区总经理；2010年05月至2014年12月，担任重庆通盛实业（集团）有限公司行政人事副总裁；2015年10月至今，先后担任大正有限、新大正人事行政总监。

杨藺，男，1964年01月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年毕业于西南师范大学经济学专业，大专学历。1981年12月至1994年06月，担任群林市场

有限责任公司商品部主办；1994年07月至1998年06月，担任群鹰实业发展有限公司商品部经理；1998年10月至2000年06月，担任大世界购物中心管理有限公司货品部高级经理；2000年10月至2004年03月，担任重庆阳光百货有限责任公司业务部经理；2004年09月至今，先后担任大正有限、新大正商业事业部执行总经理。

周智，男，1976年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2016年毕业于重庆理工大学物业管理专业，研究生学历。1999年07月至2007年06月，先后担任深圳日海通讯设备有限公司业务员、办事处主任；2007年12月至今，担任大正有限、新大正项目经理、分公司总经理助理、事业部执行总经理。

（2）核心业务人员持有公司股份情况

截至公开转让说明书签署之日，公司核心管理人员持有公司股份情况如下：

序号	姓名	在本公司职务	直接持股数 (股)	间接持股数 (股)	持股总数 (股)	持股比例 (%)
1	况川	学校事业部 总经理	250,000	250,000	500,000	0.10
2	王梦钊	营销总监	250,000	360,000	610,000	0.12
3	杨藺	商业事业部 执行总经理	150,000	250,000	400,000	0.08
4	周智	事业部 执行总经理	150,000	250,000	400,000	0.08

注：核心技术人员间接持股系通过大正咨询间接持有。

（3）公司为稳定核心管理人员、关键员工已采取的措施

公司深知员工才是公司发展的主要力量，所以始终把稳定员工队伍作为公司可持续发展的根本，特别是高级管理人员及核心技术人员，公司为稳定这部分人员，采取了一系列的措施来，使企业也能够长期、有效、稳定、健康的发展。其主要体现在以下几个方面：

- A、为公司员工提供较高的薪资报酬。
- B、为员工购买了商业险，定期为员工安排免费体检。
- C、为员工提供节假日礼金、慰问金。
- D、鼓励并为员工参加各类与业务相关的培训支付费用。

E、目前已经针对核心管理团队和员工进行了员工持股。

3、公司人员与公司业务的匹配度

公司拥有生产经营所必需的人员、资质、设备、房屋及建筑物等要素，公司员工具备日常经营所需的工作经验和专业水平，从目前公司员工的教育结构、年龄结构来看，符合公司业务发展要求，公司的员工、资产、业务是相互匹配的。

（七）服务标准

新大正在发展的过程中，基于服务类的特性，集中在服务标准与管理模式的研发上，成立有专门的标准化研究院，系统研究并开发了公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业和园区物业的服务标准，通过标准化自身的产品与服务，保证公司提供服务的品质的稳定性，为公司的快速发展与扩张提供有力的支撑。其中，公司编制的商务楼宇物业管理服务标准成为重庆市第一个物业管理行业地方标准，高校物业管理服务标准也通过了重庆市地方标准的试点验收。

（八）环保

根据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、环保部令第33号《建设项目环境影响评价分类管理名录》等相关法律法规的规定，公司主营为物业管理，不属于上述法律、法规规定需要纳入建设项目环境影响评价和“三同时”管理的情形，公司也无需取得排污许可证。

（九）安全生产

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国安全生产许可证条例》等法律、法规的规定，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品生产企业实行安全生产许可制度。公司主营为物业管理，生产经营不涉及需要相关部门安全生产许可的审批，无需取得相关部门颁发的安全生产许可证。

（十）质量标准

公司所在的物业管理行业尚未形成统一的质量标准规范，新大正自成立以来，一直将服务标准作为公司的核心竞争力，公司每项业务均建立有标准的操作规范，做到公司面对不同客户，不同地域能够提供统一高标准高质量的物业管理服务。

另外，公司已经通过了ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、OHSAS18001职业健康安全管理体系认证。在服务质量管理、环境保护管理及员工的职业健康管理上均符合国际行业规范。

四、主营业务相关情况

（一）公司收入及成本结构

1、公司收入结构

报告期各期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：元

类别	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
主营业务收入	276,504,131.72	99.92	522,389,741.73	99.86	384,577,974.71	99.80
其他业务收入	231,235.10	0.08	736,240.47	0.14	757,505.09	0.20
合计	276,735,366.82	100.00	523,125,982.20	100.00	385,335,479.80	100.00

公司营业收入构成分析详见本公开转让说明书“第四章公司财务”之“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（一）营业收入、营业成本及毛利率”。

2、报告期各期内向前五名客户的销售情况

报告期各期内，为公司带来收入的前五名项目情况如下：

单位：元

2016 年 1-6 月				
序号	项目名称	与公司关系	营业收入	占营业收入的比例（%）
1	城南家园	非关联方	16,818,776.51	6.08
2	康居西城	非关联方	10,131,082.42	3.66
3	重庆大学	非关联方	8,293,845.21	3.00

4	重庆师范大学	非关联方	5,229,313.25	1.89
5	重庆邮电大学	非关联方	5,103,406.34	1.85
合计			45,576,423.73	16.48
2015 年度				
序号	项目名称	与公司关系	营业收入	占营业收入的比例 (%)
1	城南家园	非关联方	27,405,283.23	5.25
2	康居西城	非关联方	16,229,054.56	3.11
3	重庆大学	非关联方	15,519,138.89	2.97
4	重庆邮电大学	非关联方	11,287,774.99	2.16
5	重庆师范大学	非关联方	10,794,691.82	2.07
合计			81,235,943.49	15.57
2014 年度				
序号	项目名称	与公司关系	营业收入	占营业收入的比例 (%)
1	城南家园	非关联方	22,364,118.14	5.81
2	康居西城	非关联方	16,007,446.24	4.16
3	重庆大学	非关联方	11,479,127.40	2.98
4	重庆邮电大学	非关联方	11,136,435.48	2.89
5	观月小区	非关联方	9,039,170.18	2.35
合计			70,026,297.44	18.18

2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年，公司前五名客户销售占公司营业收入的比例分别为 16.48%、15.57%及 18.18%。客户分散程度较高，不存在对某单一客户的依赖性。

报告期内公司投标方式、邀标方式、商务谈判取得项目的具体情况如下：

单位：个

项目	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年	
	项目数量	占比	项目数量	占比	项目数量	占比
投标方式	57	29.08%	132	56.17%	74	45.40%
邀标方式	57	29.08%	45	19.15%	32	19.63%
商务谈判方式	71	36.22%	58	24.68%	57	36.20%
合计	185	100%	235	100%	163	100%

公司在销售过程中依靠核心技术及优质服务开展经营，通过公平竞争获取订单，不存在商业贿赂的情况，公司与包括销售、采购人员在内的所有公司员工签署了《廉政协议书》，并制定《廉政管理制度》，公司不存在商业贿赂。

公司市场营销人员在公共媒介上或者通过原有客户推荐获得公开招标信息。营销人员根据标书内容和要求，以及现场勘查情况，编制投标书，密封邮寄或者现场交与招标单位，由招标单位评定所有投标单位标书后发出中标通知书，最后招标单位和中标单位根据中标通知书签订服务合同。

公司通过招投标获得主要订单情况如下：

单位：万元

项目	订单数量（个）	中标金额	销售收入	占比
2016年1-6月	114	15,802.43	27,673.54	57.10%
2015年度	177	34,724.33	52,312.60	66.38%
2014年度	106	24,763.70	38,533.55	64.27%

公司主要通过行业客户介绍、行业会务推广、查阅行业公开资料以及政府网站发布的招标公告等渠道获得销售订单。公司的销售渠道主要包括以下几种途径：①通过发包方发出竞标邀请，参与竞标获得项目；②通过公开信息渠道获得项目；③通过服务客户的推荐或业主根据公司知名度及口碑向公司主动咨询获得项目。

3、公司成本结构

（1）报告期各期内，公司主营业务成本结构如下：

单位：元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
人工	269,255,024.14	86.13	341,313,801.91	83.81	188,811,686.67	87.48
其他	43,364,760.96	13.87	65,914,270.39	16.19	27,019,287.94	12.52
合计	312,619,785.10	100.00	407,228,072.30	100.00	215,830,974.61	100.00

公司营业成本构成分析详见本公开转让说明书“第四章公司财务”之“六、

报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（一）营业收入、营业成本及毛利率”。

（2）报告期各期内前五名供应商采购情况

报告期各期内，公司前五名供应商采购情况如下：

单位：元

2016年1-6月				
序号	供应商名称	与公司关系	采购金额	占当期采购总额的比例(%)
1	重庆天隆裕商贸有限公司	非关联方	818,766.50	5.88
2	巴南区龙柏塑料厂	非关联方	504,922.20	3.62
3	大渡口区皓渝新隆清洁用品经营部	非关联方	376,612.80	2.70
4	重庆鼎益齐商贸有限公司	非关联方	271,309.90	1.95
5	重庆市渝中区普菲办公设备经营部	非关联方	225,971.00	1.62
合计			2,197,582.40	15.77
2015年度				
序号	供应商名称	与公司关系	采购金额	占当期采购总额的比例(%)
1	重庆大正建筑装饰工程有限责任公司	非关联方	918,000.00	2.76
2	重庆天隆裕商贸有限公司	非关联方	1,332,235.00	4.01
3	大渡口区皓渝新隆清洁用品经营部	非关联方	623,792.00	1.88
4	重庆红冠服饰有限公司	非关联方	600,502.00	1.81
5	重庆市渝中区普菲办公设备经营部	非关联方	566,032.00	1.70
合计			4,040,561.00	12.17
2014年度				
序号	供应商名称	与公司关系	采购金额	占当期采购总额的比例(%)
1	重庆天隆裕商贸有限公司	非关联方	762,320.56	8.05
2	重庆洁品汇商贸有限公司	非关联方	522,721.85	5.52
3	重庆红冠服饰有限公司	非关联方	509,965.00	5.38
4	大渡口区皓渝新隆清洁用品经营部	非关联方	431,555.30	4.56
5	重庆市大渡口区柏华塑料门市部	非关联方	358,998.50	3.79
合计			2,585,561.21	27.30

公司属于物业服务企业，报告期内采购金额较小，主要包括日常办公用品和

公司业务所需的清洁用品。公司的采购商较为分散，不存在对某单一供应商的依赖性。

（二）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及其履行情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司正在履行和将要履行的可能对日常经营活动、资产、负债、权益产生重大影响的业务合同，具体如下：

1、销售合同

公司主要销售合同均为物业管理合同，公司选择与公司主要客户及报告期内各期前十名客户签订的合同为重大合同，具体情况如下：

单位：元

序号	客户对象	项目名称	合同时间	合同金额（元）	执行情况
1	重庆市公共租赁住房管理局	城南家园	2013/08-2014/08	[注 1]	履行完毕
2	重庆市公共租赁住房管理局	城南家园	2014/08-2015/08	[注 2]	履行完毕
3	重庆市公共租赁住房管理局	康居西城	2013/09-2014/08	[注 3]	履行完毕
4	重庆市公共租赁住房管理局	康居西城	2014/08-2015/08	[注 4]	履行完毕
5	重庆大正大厦业主委员会	重庆大正大厦	2009/07-2014/07	[注 5]	履行完毕
6	重庆大正大厦业主委员会	重庆大正大厦	2014/07-2019/07	[注 6]	正在履行
7	重庆保税港区开发管路有限公司	重庆保税港区空港功能区员工宿舍生活配套区观月小区	2013/10-2015/06	[注 7]	履行完毕
8	重庆保税港区开发管理有限公司	重庆保税港区空港功能区员工宿舍生活配套区观月小区	2015/10-2016/06	[注 8]	履行完毕
9	重庆市九龙坡区机关事务管理局	九龙坡区区政府大院	2016/02-2016/12	3,789,984.00	正在履行
10	重庆市九龙坡区机关事务管理局	九龙坡区区政府大院	2015/01-2015/12	3,789,984.00	履行完毕
11	北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	东方国际广场	2015/02-2016/01	[注 9]	履行完毕

12	重庆大学	重庆大学虎溪校区	2014/01- 2014/12	10,626,650.00	履行 完毕
13	重庆大学	重庆大学虎溪校区	2015/01- 2016/12	14,330,000.00	正在 履行
14	重庆邮电大学	重庆邮电大学校园	2013/07- 2016/07	29,261,324.52	履行 完毕
15	重庆邮电大学	重庆邮电大学校园	2016/07- 2019/07	42,630,057.00	正在 履行
16	重庆师范大学	重庆师范大学大学 城校区东区	2012/08- 2014/07	13,162,600.00	履行 完毕
17	重庆师范大学	重庆师范大学大学 城校区东区	2014/08- 2016/07	17,873,400.00	履行 完毕
18	重庆电子工程职 业学院	重庆电子工程职业 学院新校区	2013/09- 2016/08	4,950,000.00 元/年	履行 完毕
19	重庆西永微电子 产业园区开发有 限公司	西永微电子产业园区	2016/03- 2018/02	【注 10】	正在 履行

【注 1】总建筑面积 1,998,022.56 平方米，住宅物业 1.03 元/月·平方米，商业物业 2.40 元/月·平方米，室内车库 55.00 元/月·个。

【注 2】总建筑面积 1,998,022.56 平方米，住宅物业 1.03 元/月·平方米，商业物业 2.40 元/月·平方米，室内车库 55.00 元/月·个。

【注 3】总建筑面积 1,467,700.00 平方米，住宅物业 1.03 元/月·平方米，商业物业 2.40 元/月·平方米，室内车库 55.00 元/月·个。

【注 4】总建筑面积 1467,700.00 平方米，住宅物业 1.03 元/月·平方米，商业物业 2.40 元/月·平方米，室内车库 55.00 元/月·个。

【注 5】物业面积共计 7.5 万平方米，费用按住宅费用及商场费用分类，根基具体区域单独确定。

【注 6】物业面积共计 7.5 万平方米，费用按住宅费用及商场费用分类，根基具体区域单独确定。

【注 7】总建筑面积 43 万平方米，住宅服务费标准按 80 元每月每间计算，另有其他物业费用另行计算。

【注 8】总建筑面积 43 万平方米，住宅服务费标准按 80 元每月每间计算，商业物业服务标准按 25 元每月每平米，另有其他物业费用另行计算。

【注 9】总建筑面积 275,390 平方米，每月费用合计人民币 428,220 元，临时派员服务费 250 元/人/12 小时。

【注 10】公司与重庆西永微电子产业园区开发有限公司签订的框架协议，2014 年、2015 年和 2016 年 1—6 月份实际收入分别为 15,095,128.44 元、16,826,141.48 元、9,640,787.73 元。

五、公司商业模式

报告期内，公司主要从事以公共物业、学校物业、住宅物业、商业物业和园区物业为主营业务的基础物业管理服务，获得物业管理费收入，在此基础上，基于客户的需求，不断开发增值服务项目，增加公司的收入。公司拥有近 20 余年的物业管理服务经验，是重庆地区最早的物业管理公司之一。近年来，公司依靠专业化高品质的服务所形成的品牌效应，不断获取新的客户，逐步走出重庆，完成了四川、贵州、云南、广西、湖北、湖南等中西部区域的业务布局，已经连续 6 年保持每年 30% 以上的增长，进入快速成长期。2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年公司基本物业服务的毛利率分别为 22.24%、23.05% 和 19.36%，2016 年和 2015 年基本保持稳定。2015 年毛利率比 2014 年高主要是因为公司业务规模迅速扩大，同时作为公司主要成本的人工成本下降所致。

（一）采购模式

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要分为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。

（二）服务模式

公司作为综合性物业管理服务提供商，根据不同客户的需求，与客户签订定制化的物业服务合同，提供基础管理管理与后勤保障一体化服务。公司面向多数客户提供安保管理、工程维护、保洁服务、绿化服务等基础物业管理服务。针对不同业态的特征与客户的需求，提供差异化的特色服务，比如：学校物业的学生公寓管理、教学服务、学生生活与辅助教育服务等；公共物业的会议服务、政务接待服务、礼宾服务、节能减排、植物租赁、餐饮管理、车辆管理等，园区物业的餐饮服务、宿舍管理与服务，住宅物业的房屋租售、特约维修、家政服务、社区文化等；商业物业的营销策划、招商代理等。

（三）销售模式

公司主要采取直销的模式，通过招投标获取客户。

公司主要通过市场开发团队，在公共媒介上或者通过原有客户推荐获得公开

招标信息或招标邀请。获得招标信息后，公司市场团队组织经营管理、专业技术和财务团队等方面的人员对招标物业进行评估，对招标活动进行策划，制定相应的投标策略和风险控制措施。

确定参加招标后，公司按照潜在客户的要求，编制标书内容，满足目标客户的服务需求和公司自身发展目标，市场团队组织人员参加开标会议，进行现场答辩。公司收到中标通知后，按标书内容拟写《物业管理服务合同》，并与客户进行沟通和洽谈。双方签订《物业管理服务合同》。公司按照合同内容计划开展服务工作。

（四）盈利模式

公司根据客户的招标书需求及最终签订的物业服务合同的内容，向客户提供相应的服务，并按合同的约定收取服务费，成为公司的主营业务收入。在服务的过程中，针对客户的需求提供满足客户合同服务内容以外的其他特约服务和增值服务，增加公司的收入。其超过公司人工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征

（一）行业概况

根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

1、行业发展现状

我国物业行业兴起于 1980 年代，第一家物业服务类企业伴随着房地产行业的迅速发展，成立于深圳。经过三十余年的发展，行业相关的法律及地方法规逐渐完善，协助行业良性发展，市场正朝着有序化、规范化的方向发展。早期物业管理服务仅限于向房地产企业开发的住宅、写字楼提供后续配套服务，主要包括秩序维护、工程维护、清洁服务、绿化服务等，此类服务也构成了物业管理服务

的核心内容。

1990 年代，国家相继出台了一系列行业政策法规，我国物业管理行业进入了一个新的发展阶段。1994 年，我国建设部 33 号令颁布《城市新建小区管理办法》明确“住宅小区应当逐步推进社会化、专业化管理公司，同意实施专业化管理。”自此上海、广州、深圳等地物业管理市场初步成型。1996 年，国务院颁布《关于深化城镇住房制度改革的决定》，提出“改革现行的城镇住房管理体制，发展多种所有制形式的物业管理和社会化的房屋维修、管理服务。”自此物业管理行业逐步进入了规范化、市场化发展阶段。

随着物业行业的发展，现代物业服务企业逐渐开始介入房地产的前期开发、房地产销售、售后服务等环节，同时形成了专业化、品牌化、多元化的综合服务。2003 年国务院审议通过《物业管理条例》，提倡物业管理业主通过公开、公正、公平的竞争性市场机制选择物业管理服务提供商，鼓励物业管理服务提供商采用新技术、新方法、依靠科技进步提高管理水平和服务水平。

2、行业监管体系及行业政策情况

（1）行业管理体系

我国物业管理行业的现行管理体系为一个以国家法律为核心，各省市地方多类结合的管理体制。

国务院颁布的《物业管理条例》为我国物业管理行业的主要法律，国务院建设行政主管部门，即中华人民共和国住房和城乡建设部，负责全国物业管理行业的监督管理工作。各省市地方政府负责本行政区域内的物业管理活动的监督管理工作。

（2）行业现行的法律法规

序号	法律法规	制定机关	文号	实施日期
1	《中华人民共和国物权法》	全国人大	中华人民共和国主席令第六十二号	2007 年 10 月
2	《物业管理条例》	国务院	国务院令 504 号	2007 年 10 月
3	《物业管理企业资质管理办法》	原建设部	建设部令第 125 号	2004 年 05 月

4	《物业服务收费管理办法》	国家发改委 原建设部	发改价格 【2003】1864 号	2003 年 11 月
5	《物业服务收费明码 标价规定》	国家发改委 原建设部	发改价检[2004]1428 号	2004 年 10 月
6	《物业服务定价成本 监审办法（试行）》	国家发改委 原建设部	发改价格[2007]2285 号	2007 年 10 月
7	《住宅专项维修资金 管理办法》	原建设部 财政部	建设部、财政部令第 165 号	2008 年 02 月

3、行业壁垒

（1）资质壁垒

物业服务企业开展物业管理服务业务需要办理相关资质，新进入者获取资质较为困难。根据《物业管理企业资质管理办法》，物业管理企业的资质分为一级、二级、三级，《物业管理企业资质办法》已对各等级资质制定相应的准入条件。准入条件包括：（1）注册资本；（2）专业人员的数目；（3）管理的物业类型；（4）管理的不同类型的物业的面积。

国务院建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的一级资质证书；各省及自治区人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的二级资质证书，直辖市人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的二级及三级资质证书。设区的市的人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的三级资质证书。拥有一级资质的物业管理企业获许承接任何房地产管理项目。拥有二级资质的物业管理企业获许承接少于 300,000 平方米的住宅项目及少于 80,000 平方米的非住宅项目的房地产管理。拥有三级资质的物业管理企业获许承接少于 200,000 平方米的住宅项目及少于 50,000 平方米的非住宅项目的房地产物业管理。物业管理企业须进行每年审查，以维持与资质等级相符的服务水平。

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向选择具有一级资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理。由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格，因此，对一些低等级资质企业形成了进入有规模物业管理项目市场的资质壁垒。

（2）项目管理能力壁垒

物业管理服务存在项目规模较大、情况复杂，项目中偶有突发情况出现。由于物业行业人员流动性大、业务量大、人数众多等因素，项目管理难度较大，对项目管理能力要求较高。业主通常会选择经验丰富、规模较大的物业公司，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的物业项目，对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

（3）品牌壁垒

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

4、影响行业的有利因素

（1）国家产业政策支持

2012 年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，规划指出：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，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。

2015 年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长，实现在发展中升级、在升级中发

展。

2015 年，国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。

综上，物业行业将在国家产业政策的支持下健康快速发展。

（2）市场逐渐成熟

物业服务用户趋于成熟。用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。国家统计局发布的《2015 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2015 年全年劳动生产率比上年提高 6.6%，人均 GDP 同比增长 6.3%；全年全国居民人均可支配收入比上年增长 8.9%，全年居民价格消费指数同比增长 1.4%，扣除价格因素，人均可支配收入实际增长 7.4%，居民购买力持续增强。

（3）监管环境的优化

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

5、影响行业的不利因素

（1）人力成本持续上升

物业管理行业目前主要服务仍然依靠人力提供，是一个劳动密集型行业。随

着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营风险日益加剧，由此也引发降低服务标准和弃管小区等一系列问题。

（2）专业经营人才匮乏

国内高端物业管理行业人才稀缺，熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业管理企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

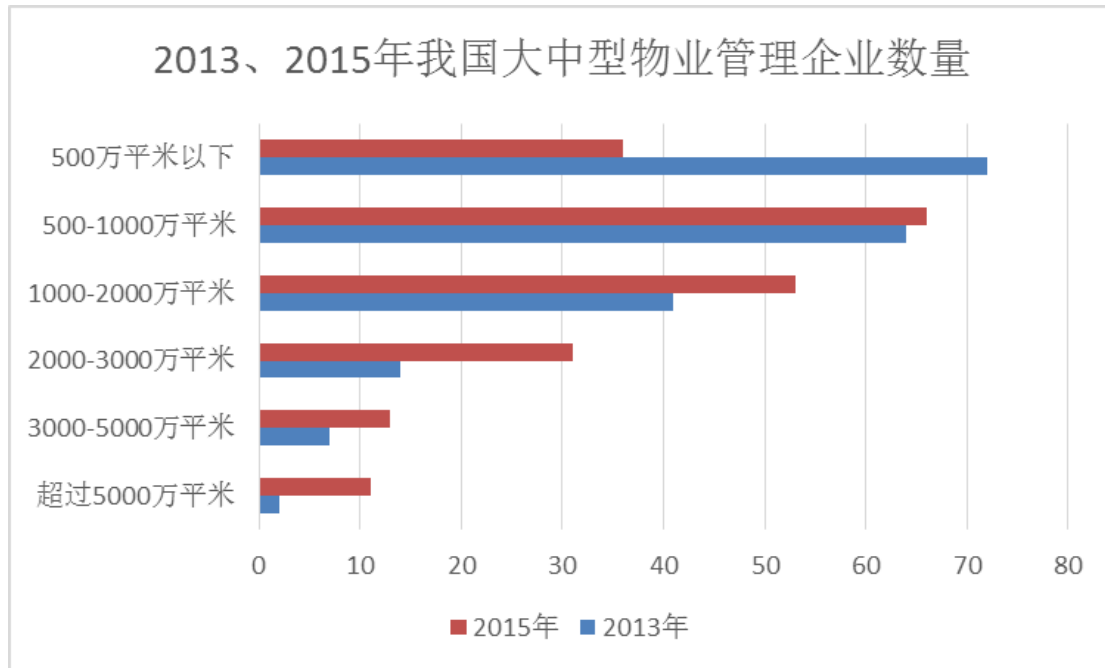
（3）竞争机制不完善

目前大量有实力的地产开发商都成立了自己的物业管理公司。这些物业管理公司往往从房地产开发前期就为项目提供前介物业服务。在房屋交房后开发商又常利用相关法规缺位把自己开发的物业“交给”自己的物业公司管理。由于缺乏有效的公平竞争机制，其它物业公司很难介入有物业公司的开发商开发的物业，导致这些物业项目的物业管理服务标准、价格、管理水平缺乏有效的竞争，服务质量难以得到保证和改善。

（二）市场概况

1、物业管理市场规模

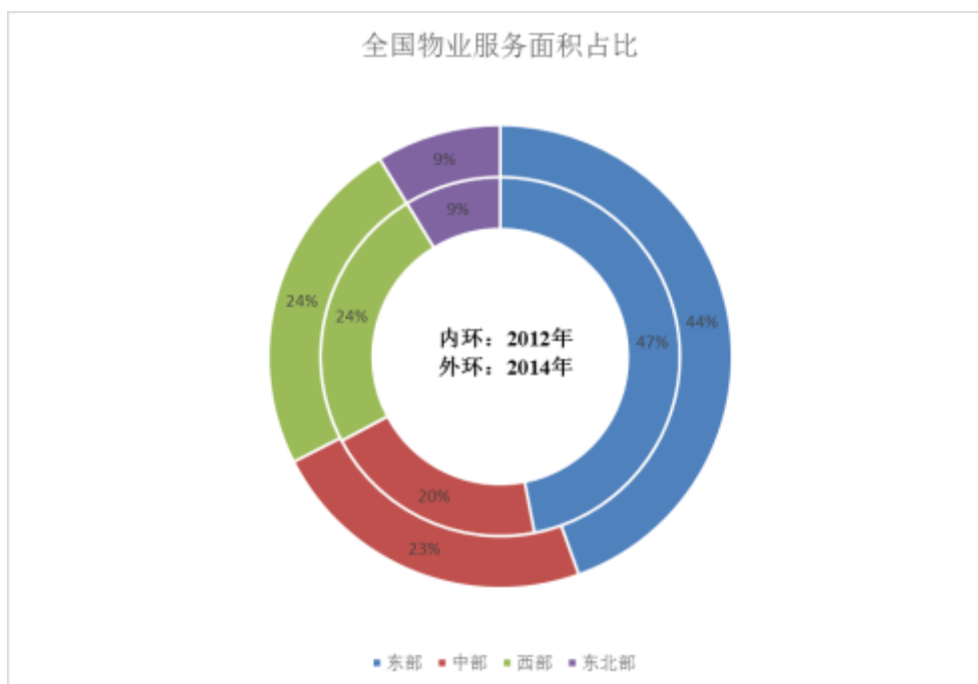
随着我国房地产行业的快速发展，我国物业管理行业在过去 30 年中也迅速成长。截至 2014 年，我国已经有超过 10.5 万余家物业管理公司，根据《城市开发（物业管理）》杂志公布的数据，截至 2015 年末，我国物业管理面积已超过 165 亿平方米，TOP100 的物业管理企业平均管理面积达到 1609.08 万平方米。其中管理面积超过 5000 万平方米的企业有 11 家；3000-5000 万平方米的企业有 13 家。



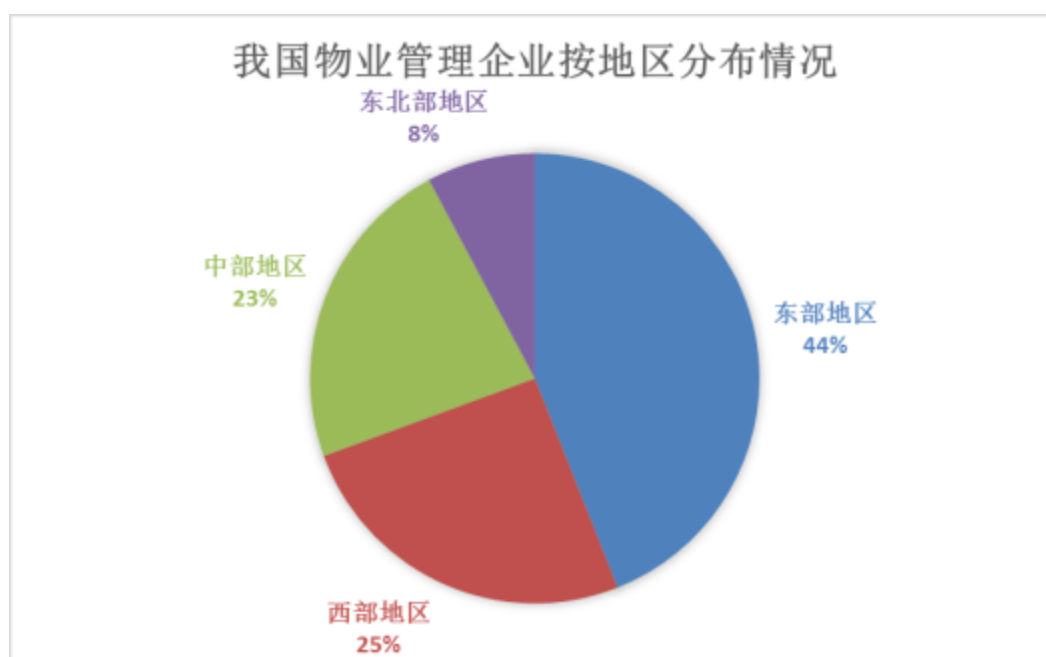
截至 2014 年，全国物业服务企业经营总收入约为 3,500 亿元，相比于 2012 年的 3,000 亿元有较大幅度增长，涨幅约 16.7%。一方面房地产行业的持续发展，直接导致了物业在管理面积上的持续增加，物业服务行业主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务在互联网时代拓展多元化的营收渠道，行业经营总收入上实现了较大幅度的上涨。

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。物业管理行业发展地域差异仍较为突出。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。

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



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



中国产业调研网发布的 2015 年版中国物业管理市场调研与发展前景预测报告认为,城镇化过程中由于人口转移将带来大量住房需求,假设人均住房面积为 35 平方米,那么人口转移将带来住房需求量 35 亿平方米。预计 2015-2018 年,我国物业管理营业收入年均增长 800 亿元。其中住宅地产物业管理面积和收入保持平稳较快增长,商业地产物业管理营收年均增长预计达 300-350 亿。2011-2015 年营业收入平均增长率达到 20%。2014 年以来,受中国楼市大环境影响,成交的下行导致房地产下游产业出现了经营危机,加上近年来,关于住宅物业的纠纷的频繁发生,2014 年下半年住宅地产的物业管理将会继续受到不良影响。尽管如此,国人对于高端服务行业还是处于不断追求的局面中,因而如果在未来发展过程中,更侧重于高端类型的服务,侧重于商业地产的物业管理的开发和创新,中国物业管理行业将会是未来五至十年享有较好发展前景的行业。

在 50 年的住房使用期内,包括房屋大、中修及设施设备改造和其他服务消费的累计支出贴现后,与购房当年住房价格的比例为 1:1,砖混结构住房为 1.5:1。因此物业管理不但有利于刺激居民购房积极性,其本身也对扩大消费、拉动经济增长有重要作用。人均 GDP 跨过 800 美元之后,住房面积将持续增长、居住质量将快速提高。在人均住房建筑面积达到 35 m²。人均 GDP 达到 3000 美元之前的相当长的一段时期,都是住房面积提高和居住质量改善阶段。目前,我国城镇居民人均住房建筑面积超过 26 m²,住房严重短缺问题基本解决,居民住房需求进入面积增加与质量提高并重、从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的新阶段。

2、物业管理行业的发展趋势

物业管理行业的迅速发展,展现出该行业发展的巨大潜力。从近几年物业管理发展的情况来看,行业整体呈现以下发展趋势:

(1) 服务内容多元化

传统物业管理主要集中于清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务,目前已经纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条,横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个

性化需求,不断挖掘出物业服务产品的附加值,体现出物业管理丰富的商业价值。

（2）行业集中度稳步提升

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

（3）互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代,云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合,催生了物业管理行业全新的服务模式,赋予物业服务新的内涵,促进了行业的高附加值化,为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费需求结构的升级。一方面,积极借助“互联网+物业”的模式,应用移动互联网、云平台等新技术,整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源,渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域;另一方面,探索“物业+互联网”模式,通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台,提供全面的高品质物业服务。

（4）行业价值逐步兑现

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

（三）基本风险特征

1、受房地产行业影响的风险

由于物业管理行业收入稳定，经营风险小，初期技术准入门槛较低，导致大多数房地产开发商凭借项目开发优势，纷纷建立自己的物业管理公司，承接本公司开发的房地产项目的后期物业管理工作。

随着房地产业发展速度的放缓，房地产行业利润水平的逐渐降低，从物业管理部门盈利将会逐渐成为部分房地产企业提高收入增厚利润的只要渠道。由于物业管理收入存在一定的刚性，在管理面积不能增长的情况下增加收入的手段较少，缩减管理成本成为唯一能够增加利润的方式。物业管理成本的下降将会直接影响行业整体的服务管理水平，房地产企业对物业管理行业的影响将有可能对行业整体造成一定的风险。

2、服务质量风险

目前大多数物业服务企业只能提供单一的低端物业服务，优质服务的供给明显不足。随着社会平均生活水平的不断提高，业主对物业服务的要求也将逐渐升高，业主的要求与物业服务水平之间的矛盾日益明显。

物业服务中，例如安保服务、保洁服务等需要一定专业技能的服务类型，一直缺乏相应的专业素质人才，行业收入较低也成为行业难以长期吸引高素质人才从业。同时，管理水平欠佳也成为行业潜在的一大风险、服务不到位、收费不透明等问题不同程度存在，也将会成为影响行业发展的一大桎梏。

（四）行业竞争格局

1、公司在行业中的竞争地位及主要竞争对手

地域	公司名称	公司资质	主要服务类型	在管项目
	重庆金科物业服务集团公司	一级	住宅、商业	金科·阳光小镇、金科花园、天籁城美社、金科·廊桥水岸、金科·黄金海岸
	重庆新龙湖物业服	一级	住宅、商业	龙湖·东桥郡、龙湖江与城、

重庆	务有限公司			龙湖蓝湖郡、龙湖郦江、龙湖·水晶郦城、龙湖·北城天街
	重庆天骄爱生活有限公司	一级	住宅、商业	柠檬郡、天骄城、巴南 MALL、江北 MALL
	重庆新欧鹏物业管理（集团）有限公司	一级	住宅	回龙湾住宅小区、重庆房地产职业学院、巴川中学、鸥鹏电子商务大厦、鸥鹏·K 城住宅小区、鸥鹏·第一书香住宅小区
	重庆海泰管理服务有限公司	一级	工业	李尔长安、重庆长寿化工园、长安工业
	重庆新东原物业管理有限公司	一级	住宅	中央美地、东原·香山、东原·黄山大道东、东原·D7 区、东原·檀香山、东原·锦悦、东原·1891、东原·亲亲里、东原·香郡、东原·碧云天、东原·嘉阅湾、东原·湖山樾、东原·桐麓、东原·九城时光
	重庆加州物业服务集团有限公司	一级	住宅	中渝·山顶道国宾城、加州花园、加州城市花园
	重庆隆鑫物业管理有限公司	一级	住宅	隆鑫国际、骏逸蓝山、骏逸天下、骏逸江南、骏逸第一江岸、隆鑫花漾湖、隆鑫花漾四季
	重庆长安物业管理有限公司	一级	住宅、工业	长安责任公司总部及厂区、长安麒麟公馆、长安锦绣城、长安丽都、南京工业大学
	重庆泽京物业管理集团有限公司	一级	住宅	南川：香格里拉·花园、香格里拉·西苑 铜梁：普罗旺斯·公馆、普罗旺斯·东岸、铜梁·美丽泽京 北碚：泽京·Ta 时代 长寿：长寿·美丽泽京 大足：海棠香国
	重庆华宇物业服务集团有限公司	一级	住宅	华宇金沙港湾、华宇金沙时代、华宇北城中央、华宇花园小区、华宇名都、华宇广场、温莎小镇、阳光尚座（所有华宇项目）
	重庆同景物业服务集团有限公司	一级	住宅	茶园同景国际城、荣昌巴黎左岸、璧山同景国际城、南滨 6 号项目、两江总部智慧生态城

全国	保利物业管理有限公司	一级	住宅、商业、会展场所、政府办公楼	
	中海物业管理有限公司	一级	住宅、酒店、商业综合体、写字楼	
	长城物业集团股份有限公司	一级	住宅、商业楼宇、写字楼、政府办公楼、学校、园区	
	中航物业管理有限公司	一级	政府机关、学校、园区	中国人民银行总行、国家图书馆、天津大学、深圳大学
	河北卓达物业服务集团有限公司	一级	住宅、商业大厦、机关办公楼、学校	河北省农业厅、卓达太阳城、太原万达广场、石家庄万达广场豪宅
	招商局物业管理有限公司	一级	住宅、政府机关、金融机构、事业单位、园区	最高人民法院、光大银行、武钢集团、惠普、上海世博园
	鑫苑物业服务集团有限公司	一级	住宅、办公楼、商业、工业园区、酒店	
	四川嘉宝资产管理集团有限公司	一级	商业、住宅、办公楼、旅游地产、总部基地	
	山东明德物业管理集团有限公司	一级	学校、医院、住宅、写字楼、机关办公楼	哈尔滨理工大学、山东大学、东北师范大学、首都师范大学

根据 2016 年中国物业服务百强企业评选显示，重庆 13 家企业入围，分别为：

序号	公司名称	排名
1	重庆金科物业服务集团公司	排名 09 位
2	重庆新龙湖物业服务有限公司	排名 11 位
3	重庆大正物业管理有限公司	排名 26 位
4	重庆天骄爱生活有限服务公司	排名 33 位
5	重庆新欧鹏物业管理（集团）有限公司	排名 34 位
6	重庆海泰管理服务有限公司	排名 36 位
7	重庆新东原物业管理有限公司	排名 43 位
8	重庆加州物业服务有限公司	排名 50 位

9	重庆隆鑫物业管理有限公司	排名 57 位
10	重庆长安物业管理有限公司	排名 62 位
11	重庆泽京物业管理集团有限公司	排名 70 位
12	重庆华宇物业服务服务有限公司	排名 96 位
13	重庆同景物业服务服务有限公司	排名 99 位

根据以上入围企业显示,我司在重庆的 100 企业竞争对手为 13 家物业企业,其中 11 家为地产公司旗下物业公司,1 家为制造企业旗下物业公司,1 家为纯第三方独立运行物业公司。公司为第三方独立运行的物业公司,不依赖于房地产公司及其他公司独立开展业务,根据 2016 年中国物业服务百强企业排名,公司在全国排名第 26 位,在重庆市排名第 3 位,具有较强的市场竞争力。

2、公司竞争优势与劣势

(1) 公司竞争优势

①市场化运作的能力与经验优势

重庆天正物业管理有限公司(1995 年设立)1998 年注销,成立了重庆大正物业管理有限公司。在近 20 年的发展历程中,新大正物业完全依靠市场化的运作,通过市场化的手段与方式独立发展壮大,其市场化运作的能力、市场竞争的能力、在竞争中的生存与可持续发展的能力得到市场的检验,在中国物业服务企业排行榜上,**新大正物业排名第 26 位**。在未来中国物业管理行业完全市场化进程中,这将成为新大正的竞争优势。

②独特的业务、组织、技术结构优势

新大正物业服务类型涵盖了政府机关、企事业单位办公楼、住宅、银行、学校、医院、军队、市政、园区、商场、公园、医院、场馆等各种不同类型的物业项目,积累了丰富的物业服务经验及业绩,而同行业的竞争对手大多数为开发商的配套物业服务公司,其服务的类型大多比较单一,多集中为住宅物业类型,故在市场化加剧推进的今天,我公司与竞争对手相比具有一定的优势。而且在发展的过程中,形成了公共物业、学校物业、园区物业、住宅物业、商业物业五大产品体系与标准体系,分业态建立了相应的专业组织,打造了专业化的技术能力,在同行

业中建立了独特的业务、组织、技术结构与能力。

③专业细分市场的领先优势

新大正现有业务结构中，公共物业与学校物业在重庆市场形成了压强性的市场领先优势，公司在管公共物业占重庆市级、区级机关后勤服务社会化的 85%以上；占重庆标志性会展、场馆、广场与公园约 90%以上的市场份额，在省外和行业发展均具有一定优势。学校物业项目截止到目前为止，占重庆市高校后勤社会化的约 85%以上，与竞争对手相比占有绝对的优势。而且新大正因其为学校提供基础物业管理与后勤一体化保障服务的独特模式，在全国高校物业服务市场名列前茅，拥有较高的市场知名度与影响力。

④管理体系完善

新大正拥有完善的物业服务管理体系，能够帮助公司不断的向客户提供一流的物业服务，同时为公司创造和赢得市场口碑。公司拥有多项质量管理体系认证证书，住宅物业、商业地产物业、院校物业管理效率较高、成本更低、业主能够体验到高效的服务模式。公司在管的一线客户的满意度一直保持在较高水平。

（2）公司竞争劣势

①区域市场布局的劣势

公司从创立发展至今，主要物业服务市场均在大重庆范围之内，服务地域单一限制了公司的快速发展。相比于其他大中型物业服务企业，公司的市场区域单一，未能形成一个全国化的服务模式，与行业领先的企业还有着较大的差距。在市场需求处于快速增长、企业兼并重组快速增加的趋势下，公司需要抓住市场的发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模继续做大，提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。

②进入资本市场时间较晚

公司在重庆地区主要的竞争对手天骄物业的股份已于 2016 年 1 月 28 日在全国中小企业股份转让系统挂牌转让，全国范围内，同等规模的物业服务企业进入资本市场者也为数不少。面对竞争对手丰富的融资渠道，公司在融资发展上尚有

欠缺。

（五）公司未来发展的规划及目标

新大正基于对行业未来发展趋势的分析，认为未来中国物业管理行业将发生巨大的变化，迎来新的发展机遇，因此于 2013 年与全球著名咨询公司罗兰贝格合作，制订了公司未来一个时期的发展战略规划，成为中国物业管理行业第一家聘请全球著名咨询公司制订战略规划的物业公司。近两年来，按罗兰贝格制订的战略规划，公司对业务结构、组织架构等进行了一系列战略调整，取得了明显的成效。

战略定位：专注于智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理及其创新利用一体化的服务提供商。

新大正未来发展战略领域定位在城市公共物业领域，以此区别于绝大多数物业公司在住宅物业领域的竞争。中国物业行业未来演进与转型，大多数公司聚集于住宅物业所带来的社区商务的市场机会，而新大正聚焦于城市公共建筑与设施管理的基础物业服务与创新利用一体化服务领域，与大多数物业公司形成了错位经营，而随着我国城市化的进程、智慧城市的发展，供给侧改革的深化，城市公共建筑与设施管理的市场逐步放大，基础物业管理的需求量非常巨大，为公司提供了巨大的市场发展机会与空间。

随着智能设备与移动互联网、物联网的发展，未来城市智慧化的趋势已十分明朗，智慧城市公共建筑与设施物业管理将出现以下四大趋势：

1、设备智能化：建筑与设施设备的智能化水平将会大幅度提高，而随着机器人、RFID 等一些列技术的不断突破，对设施设备的管理从“人工作业“ 转为“无人化作业”。

2、管理数字化：随着建筑与设施设备的智能化，物业管理也相应地从“劳动密集型”转为“技术密集型”，伴随城市智慧化的进程，物业管理必将实现信息化、网络化，而物业管理信息化程度的提升也将，进一步促进城市信息化数字化的建设

3、运营互联化：移动互联网的发展实现人人互联，物联网的发展完成万物互联，从“单机智能”转为“多设备互动”，而物业管理则完成物与人的连接，实现人物互联。

4、服务平台化：从“物业服务企业”转为“综合服务集成商”，通过建立信息平台，整合用户需求，对接专业的第三方资源，打造便捷的高效的城市智慧生活环境。

基于以上趋势而产生的市场机会，新大正将以学校物业作为未来智慧城市公共建筑与设施管理的典型业态，打造一个基于移动互联网、物联网条件下智慧校园物业管理服务平台----慧服务平台，通过充分利用智能技术与设备来改造传统的基础物业管理服务模式，通过基础物业服务模式与技术的改造把学校建筑与设施等公共资源的利用与师生有效联接，构建一个校内公共资源高效利用的生态圈，从而产生额外的价值与大数据，再通过大数据的开发利用，整合社会资源，最终建立高校发展成果转化生态圈。

战略目标：始终保持中国物业管理行业第三方物业的第一梯队，成为智慧城市公共建筑与设施管理的领跑者。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

1998年12月大正有限设立时，公司设立了股东会；未设立监事会，只设立了公司监事；未设董事会，只设了执行董事。2002年04月，公司成立董事会和监事会。有限公司期间，公司股东会、董事会和监事会均有效运行。

2016年08月25日股份公司成立后，根据《公司法》的规定，公司建立和完善了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并制定了健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，该等议事规则符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）股东大会、董事会、监事会的运作情况

1、股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依法忠实履行《公司法》和《公司章程》所赋予的权利和义务。公司历次股东大会会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》和《公司章程》等规定，会议记录较为完整规范，运作较为规范。

2、董事会

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事会由5名董事组成。董事会是公司的常设机构，是经营决策和业务领导机构，是股东大会决议的执行机构，对股东大会负责，由股东大会选举产生，依法忠实履行《公司法》和《公司章程》赋予的权利和义务。

公司历次董事会会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》和《公司章程》等规定，会议记录较为完整规范，运作较为规范。

3、监事会

截至本公开转让说明书签署之日，公司监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1人。监事会是公司的常设监督机构，对股东大会负责并报告工作，由股东大会和公司职工民主选举产生。公司监事会及监事严格按照《公司法》和《公

司章程》等规定，依法忠实履行了《公司法》和《公司章程》赋予的职责。

公司监事会会议通知方式、召开方式、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议记录较为完整规范，运作较为规范。

（三）董事会关于现有公司治理机制评估结果

1、董事会对现有公司治理机制的讨论

（1）股东权利保护

公司按照《公司法》等有关规定，设立了股东大会、董事会、监事会法人治理机构，并且依法制定了《公司章程》。《公司章程》明确规定股东享有监督权、知情权、参与权、质询权和表决权等权利。同时，《公司章程》规定了纠纷解决机制，明确股东为了公司的合法利益，可以以自身名义进行诉讼，为股东提供了合适的保护。公司已逐步建立健全了符合《公司法》等法律、法规和规范性文件要求的治理机构，保证股东特别是中小股东充分行使权力。

（2）纠纷解决机制

《公司章程》第九条规定：“本章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生的涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决。”

《公司章程》第二十九条规定：“公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的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公司股份总数的百分之二十五；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份百分之五以上的股东，将其持有的本公司股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，本公司董事会将收回其所得收益。但是，证券公司为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。公司董事会不按照前款规定执行的，股东有权要求董事会在三十日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，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。公司

董事会不按照第一款规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。”

（3）回避制度

《公司章程》第八十八条规定：“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）股东大会审议的事项与股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之前向公司董事会披露其关联关系；（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；（三）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；（四）关联事项形成决议，必须由出席会议的非关联股东有表决权股份数的半数以上通过，如该交易事项属特别决议范围，应由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的三分之二以上通过。（五）关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避，涉及该关联事项的决议归于无效。”

《公司章程》第一百零九条规定：“董事会在审议表决有关关联关系的事项时，董事长或会议主持人应明确向出席会议的董事告知该事项为有关联关系的事项，有关联关系的董事应予回避。在有关联关系的董事向董事会披露其有关联的具体情况后，该董事应暂离会议场所，不得参与该关联事项的投票表决，董事会会议记录应予记载。未出席董事会会议的有关联关系的董事，不得就该等事项授权其他董事代为表决。”

公司制定的《董事会议事规定》、《股东会议事规则》等内部管理制度中也对关联股东在表决时的回避事宜作了明确规定。

2、公司治理制度的建设情况

根据《公司法》等有关规定，公司依法制定了三会议事规则、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理规定》等制度。此外，公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

3、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司董事会对公司治理机制的建设情况进行讨论和评估后认为，公司已根据

具体情况，建立了能给所有股东提供合适保护的公司治理机制，现有公司制度能保证股东尤其是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司已在制度层面上规定投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东回避制度，以及与财务管理、风险控制相关的内部管理制度。自股份公司设立以来，前述制度能得以有效执行。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制。

二、报告期公司及其控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

（一）公司及子公司涉讼、仲裁及行政处罚情况

1、未决诉讼、仲裁情况

截至2016年12月22日，公司存在的未决诉讼、仲裁情况如下：

序号	案号	案由	诉讼标的额 (元)	原告	被告	诉讼 程序	最新进展
1	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	13,987.51	大正物业	刘强	一审	已立案
2	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	403.75	大正物业	刘柱龙	一审	待开庭
3	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	893.10	大正物业	秦波	一审	待判决
4	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	761.93	大正物业	周勇	一审	待开庭
5	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	523.02	大正物业	刘群	一审	待开庭
6	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	740.26	大正物业	黄道淑	一审	待判决
7	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	443.60	大正物业	钟渝	一审	待判决
8	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	697.08	大正物业	徐飞	一审	待判决
9	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	591.97	大正物业	吴成波	一审	待判决
10	法院电话通知， 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,644.95	大正物业	王中禹	一审	待判决
11	渝沙劳人仲裁字 【2016】第739号	劳动争议	25,512.00	刘信琴	大正物业	劳动仲裁	待裁决
12	渝彭劳人仲裁字 【2017】第1号	劳动争议	57,857.00	支伟	大正物业	劳动仲裁	待开庭

序号	案号	案由	诉讼标的额 (元)	原告	被告	诉讼 程序	最新进展
13	(2016)渝0107 民初21911号	物业服务合同纠纷	6,045.97	大正物业	李霞	一审	已开庭
14	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	2,142.17	大正物业	方骥	一审	待开庭
15	渝中劳人仲字 2016第1034号	未休年休假报酬纠 纷	4,320.00	刘斌	大世界保 洁	劳动仲裁	待开庭
16	(2016)渝0107 民初字第22256 号	房屋买卖合同纠纷	110,000.00	吴建平、吴 孟锴	大正物业、 重庆正升 置业有限公司	一审	已提起管 辖权异议
17	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,004.63	大正物业	蹇跃伟	一审	已立案
18	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,429.73	大正物业	潘鹏	一审	已立案
19	法院电话通知,暂 无案号	物业服务合同纠纷	1,201.49	大正物业	王金胜	一审	已立案
20	法院电话通知,暂 无案号	物业服务合同纠纷	3,760.45	大正物业	徐永恒	一审	已立案
21	法院电话通知,暂 无案号	物业服务合同纠纷	965.50	大正物业	于桂荣	一审	已立案
22	法院电话通知,暂 无案号	物业服务合同纠纷	1,437.99	大正物业	张云楷	一审	已立案
23	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,553.88	大正物业	叶华	一审	已立案
24	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,449.18	大正物业	刘晓艳	一审	已立案
25	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,721.24	大正物业	刘会娜	一审	已立案
26	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	2,275.27	大正物业	朱明华	一审	已立案
27	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,655.60	大正物业	廖袁盛	一审	已立案
28	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,667.05	大正物业	张俊德	一审	已立案
29	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,449.18	大正物业	刘晓艳	一审	已立案
30	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,721.24	大正物业	刘会娜	一审	已立案
31	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	2,275.27	大正物业	朱明华	一审	已立案

序号	案号	案由	诉讼标的额 (元)	原告	被告	诉讼 程序	最新进展
32	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,655.60	大正物业	廖袁盛	一审	已立案
33	法院电话通知, 暂无案号	物业服务合同纠纷	1,667.05	大正物业	张俊德	一审	已立案

报告期内,公司不存在重大违法违规行为,也不存在重大诉讼、仲裁、行政处罚。

报告期内,公司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇不存在重大违法违规行为,也不存在重大诉讼、仲裁、行政处罚及未决诉讼、仲裁事项。

三、与控股股东、实际控制人及其控制企业的分开情况

(一) 业务分开情况

公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、服务系统,独立签署各项与生产经营相关的合同,独立开展各项生产经营活动,公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业,与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(二) 资产分开情况

公司对房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等资产拥有完整的所有权或使用权,前述资产独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司的资产与股东的资产权属关系界定明确,不存在资产被任何股东占用的情形。

(三) 人员分开情况

公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规及公司章程规定的程序产生,不存在控股股东、实际控制人越过公司直接干预上述人员任免的情形。公司总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员专职在公司工作及领薪,未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务。公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其所控制的其他企业严格分离。

(四) 财务分开情况

公司单独开设银行基本账户、单独办理税务登记证，拥有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，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。公司财务人员专职在公司任职，并领取薪酬，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户、合并申报纳税的情形。

（五）机构分开情况

公司具有健全的组织结构，已建立了股东大会、董事会、监事会等完备的法人治理结构，并聘请了总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，根据其生产经营需要设置了财务中心、人事行政中心、审计中心、信息中心、营销中心、运营中心、战略中心等相应的职能部门。公司的上述机构按照《公司章程》和内部规章制度的规定，独立决策和运作。公司机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。公司具有独立的办公机构和场所，不存在与股东单位混合办公情形。

四、同业竞争

（一）实际控制人投资的其他企业

截至本公开转让说明书签署之日，公司共同实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇控制的企业如下：

1、大正咨询

重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的统一社会信用代码为91500103MA5U69NU2U，成立于2016年06月02日，住所为重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层C#，执行事务合伙人为王宣、李茂顺、陈建华，公司类型为有限合伙，经营范围为：“商务信息咨询（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）”

大正咨询出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	王宣	9,989,075.00	34.56	货币
2	李茂顺	4,162,500.00	14.40	货币
3	陈建华	2,081,250.00	7.20	货币

4	廖才勇	2,081,250.00	7.20	货币
5	王萍	2,081,250.00	7.20	货币
6	柯贤阳	1,665,000.00	5.76	货币
7	何小梅	1,665,000.00	5.76	货币
8	胡伶	832,500.00	2.88	货币
9	王梦钊	832,500.00	2.88	货币
10	况川	578,125.00	2.00	货币
11	周智	578,125.00	2.00	货币
12	杨藺	578,125.00	2.00	货币
13	张敏	416,250.00	1.44	货币
14	熊淑英	312,187.50	1.08	货币
15	刘健	291,375.00	1.01	货币
16	刘红	124,875.00	0.43	货币
17	韩笑	124,875.00	0.43	货币
18	程志龙	124,875.00	0.43	货币
19	刁晓琳	124,875.00	0.43	货币
20	叶双凤	87,412.50	0.30	货币
21	李波	87,412.50	0.30	货币
22	李清	87,412.50	0.30	货币
合计		28,906,250.00	100.00	

重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙）经营范围为商务信息咨询，与新大正业务不存在相同或相似的情况，不存在同业竞争。

（二）同业竞争分析

截至本公开转让说明书签署之日，公司的实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇及其控制的其他企业未从事与新大正相同或相似的任何业务，公司与实际控制人及其控制的其他企业与公司不存在同业竞争。

（三）关于避免同业竞争的措施

为进一步避免与公司之间的同业竞争，公司控股股东、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇及其他董事、监事、高级管理人员已出具《避免同业竞争承诺函》，明确声明及承诺：“1、本人及本人除股份公司以外的控股企业或经济组织现在或将来均不存在在股份公司业务区域内以任何形式直接或间接从事或

参与任何与股份公司及其控股企业目前及今后所从事的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本人承诺将尽最大努力促使本人参股企业在目前或将来不从事或参与任何与股份公司及其控股企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；2、凡本人及本人除股份公司外所控制的企业或经济组织在现在或将来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与股份公司生产经营构成竞争的业务，本人将按照股份公司的要求，将该等商业机会让与股份公司，由股份公司在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与股份公司存在同业竞争；3、不为本人或他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与公司同类业务；4、保证不利用股东的地位损害公司及其他股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取正常的额外利益；5、保证本人实际控制的其他企业违法上述承诺和保证，本人将依法承担由此给公司造成的一切经济损失。6、本承诺持续有效且不可变更或撤销。”

五、报告期资金占用和对外担保情况

（一）资金占用情况

报告期内，公司存在资金占用的情况，具体详见“第四节公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”。截至本公开转让说明书签署之日，上述被占用的资金已归还，公司已不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产的情况。

（二）对外担保情况

报告期内，公司不存在对外担保的情况。

（三）公司为防止股东及其关联方占用或转移公司资金采取的具体安排

股份公司成立后，通过制定三会议事规则、《对外投资管理制度》、《对外担保管理规定》、《关联交易管理制度》等制度，对公司对外投资、对外担保、关联方交易等重要事项均进行了相应的规定，严格按照相关制度的规定对重大事项进行决策与执行，完善了专项治理制度，有利于防止股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的行为。

六、董事、监事、高级管理人员相关情况

(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

姓名	职务	直接持股数量(股)	间接持股数量(股)	合计持股数量(股)	合计持股比例(%)
王宣	董事长	20,722,040	4,319,600	25,041,640	50.08
李茂顺	副董事长、总经理	5,000,000	1,800,000	6,800,000	13.60
廖才勇	董事、副总经理	1,200,000	900,000	2,100,000	4.20
王荣	董事				
张乐	董事				
陈建华	监事会主席	1,250,000	900,000	2,150,000	4.30
胡伶	监事	300,000	360,000	660,000	1.32
彭波	监事	150,000		150,000	0.30
熊淑英	财务负责人、董事会秘书		135,000	135,000	0.27
王萍	总经理助理	732,000	900,000	1,632,000	3.26
柯贤阳	总经理助理	700,000	720,000	1,420,000	2.84
何小梅	总经理助理	550,000	720,000	1,270,000	2.54
陆荣强	-	50,000		50,000	0.10
合计		30,654,040	10,754,600	41,408,640	82.81

注：1、大正咨询持有新大正12,500,000股股份。王宣、李茂顺、廖才勇、陈建华、胡伶、彭波、熊淑英、王萍、柯贤阳、何小梅均是大正咨询的出资人，上述董事、监事、高级管理人员均通过大正咨询间接持有新大正的股份。

2、陆荣强与何小梅系夫妻关系。

除上述持股情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属未持有本公司股份。

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

(二) 董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

(三) 公司与董事、监事、高级管理人员的协议与承诺

除王荣、张乐外，公司其他董事、监事及高级管理人员与公司已签订《劳动

合同》。

截至本公开转让说明书签署之日，上述合同履行正常，不存在违约情形。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	在本公司职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与本公司关系
王宣	董事长	渝中区慈善协会	副会长	无
		重庆市商业联合会	副会长	无
		大正咨询	执行事务合伙人	公司股东
		重庆大正模特艺术有限公司	监事	公司实际控制人参股的企业
李茂顺	副董事长、总经理	旅商投资	董事	公司参股企业
		国正物业	董事	公司参股企业
		大正咨询	执行事务合伙人	公司股东
王荣	董事	元发投资	执行董事、总经理	公司参股企业
张乐	董事	重庆德同投资管理有限公司	总经理	无
		重庆海洲化学品有限公司	董事	无
		上海梁江通信系统股份有限公司	董事	无
		新中天环保股份有限公司	董事	无
		重庆中设工程设计股份有限公司	董事	无
		德同（北京）投资管理股份有限公司	董事	无
		深圳市德同富坤投资管理有限公司	董事	无
		湖南味菇坊生物科技有限公司	董事	无
		重庆超力高科技股份有限公司	董事	无
		上海德心股权投资基金管理有限公司	董事	无
		德同（上海）股权投资管理有限公司	董事	无
		上海德同知能投资咨询有限公司	董事	无
		拉萨鲜尚投资咨询有限公司	执行董事、总经理	无

姓名	在本公司 职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与 本公司关系
		重庆易宠科技有限公司	董事	无
		无锡德同国联投资管理 有限公司	监事	无
		成都德同国联投资管理 有限公司	监事	无
		德同水木投资管理（北京） 有限公司	监事	无
		重庆川仪自动化股份有限公司	董事	无
		店商互联（北京）科技发展 有限公司	董事	无
		上海久耶供应链管理有限公司	董事	无
陈建华	监事会主席	大正咨询	执行事务合伙人	公司股东
		大正融信	法定代表人、 执行董事	公司控股子公司
		高酬机电	法定代表人、 执行董事	公司控股子公司
		亚惠餐饮	法定代表人、 执行董事	公司控股子公司
		益客精橱	法定代表人、 执行董事	公司控股子公司
		同方国新	董事长	公司参股子公司
		大疆商业	执行董事	公司全资子公司
胡伶	监事	大正融信	监事	公司控股子公司
		益客精橱	监事	公司控股子公司
		高酬机电	监事	公司控股子公司
		智邦销策	监事	公司控股子公司
		同方国新	监事	公司参股子公司
		大疆商业	监事	公司全资子公司
彭波	监事	民盟重庆市委	经济委员会委 员	无
		华安财产保险股份有限公司 重庆分公司	副总经理	无
王萍	总经理助理	国正物业	监事	公司控股子公司
柯贤阳	总经理助理	重庆市保安协会	副会长	无
		大正保安	法定代表人	公司控股子公司
何小梅	总经理助理	大世界保洁	法定代表人 董事长	公司控股子公司

姓名	在本公司 职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与 本公司关系
		成都嘉峰世界清洁保养 有限公司	法定代表人	公司二级子公司

截至本公开转让说明书签署之日，除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员无在其他公司兼职的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

姓名	在本公司 职务	被投资单位名称	持股数量 (股)	持股比 例(%)
王宣	董事长	德同领航	3,000,000	0.59
		大正咨询	9,989,075	34.56
		重庆大正模特艺术有限公司	50,000	25.00
李茂顺	副董事长、 总经理	大正咨询	4,162,500	14.40
廖才勇	董事、副总 经理	重庆三峡银行	31,250	0.001
		大正咨询	2,081,250	7.20
王荣	董事	元发投资	18,000,000	60.00
		北京任务熊网络科技有限公司	3,900,000	39.00
		上海荣巽资产管理中心（有限合伙）	4,000,000	40.00
		上海荣巽投资管理有限公司	2,000,000	40.00
张乐	董事	德同（北京）投资管理股份有限公司	500,000	5.00
		拉萨鲜尚投资咨询有限公司	5,250,000	82.68
陈建华	监事会主席	重庆三峡银行	31,250	0.001
		大正咨询	2,081,250	7.20
胡伶	监事	大正咨询	832,500	2.88
王萍	总经理助理	大正咨询	2,081,250	7.20
柯贤阳	总经理助理	大正咨询	1,665,000	5.76
何小梅	总经理助理	大正咨询	1,665,000	5.76
		大世界保洁	45,000	4.50

说明：廖才勇、陈建华通过重庆大世界酒店有限公司间接持有重庆三峡银行的股份。

截至本公开转让说明书签署之日，除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资情况。

（六）董事、监事、高级管理人员任职资格及任职情况

公司现任董事、监事和高级管理人员具备《公司法》规定的任职资格，遵守《公司法》规定的义务，不存在最近24个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

公司董事、监事和高级管理人员最近24个月内不存在重大违法违规行为。现任董事、监事和高级管理人员已出具了《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》确认不存在上述情形。

（七）董事、监事、高级管理人员最近两年收到中国证监会行政处罚或者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、高级管理人员最近两年未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、未受到全国股份转让系统公司公开谴责。

（八）竞业禁止

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及核心人员与公司之间不存在违反关于竞业禁止的约定、法律规定，不存在有关上述事项的纠纷或潜在纠纷；公司董事、监事、高级管理人员及核心人员不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷。

（九）董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

1、董事的变动情况

序号	任职期限	任职情况	备注
1	2014.01.01—2016.08.19	王宣、李茂顺、罗渝陵、陈建华、廖才勇	
2	2016.08.20 至今	王宣、李茂顺、廖才勇、王荣、张乐	股份公司成立

2、监事会成员的变动情况

序号	任职期限	任职情况	备注
1	2014.01.01—2016.08.19	张沙荷、朱蕾、刘健	
2	2016.08.20 至今	陈建华、胡伶、彭波	股份公

			司成立
--	--	--	-----

3、高级管理人员的变动情况

序号	任职期限	任职情况	备注
1	2014.01.01-2016.08.19	李茂顺担任总经理	
2	2016.08.20 至今	李茂顺担任总经理，廖才勇担任副总经理，熊淑英担任财务负责人及董事会秘书，王萍、柯贤阳、何小梅担任总经理助理	股份公司成立

上述董事、监事、高级管理人员变化系股改后为了完善公司治理结构、加强公司经营管理需要等正常原因而发生，并依法履行了必要的法律程序。股份公司成立后，公司股东大会、董事会、监事会已按照《公司章程》及相关治理制度规范运行，对公司经营没有影响。

第四节 公司财务

一、财务报表

(一) 合并报表（单位：元）

合并资产负债表

项目	2016 年 06 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	57,908,576.44	126,568,407.07	17,595,940.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	48,471,517.21	22,499,911.08	16,592,833.00
预付款项	622,770.03	59,290.03	218,697.12
应收利息			
其他应收款	19,486,532.61	14,354,516.22	11,388,982.07
存货	308,986.02	233,764.53	544,207.66
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,965,849.27	30,250,000.00	102,500,000.00
流动资产合计	132,764,231.58	193,965,888.93	148,840,660.18
非流动资产：			
可供出售金融资产	33,000,000.00	29,000,000.00	23,000,000.00
发放委托贷款及垫款			
长期股权投资	2,039,674.88	1,544,297.35	462,482.62
固定资产	9,761,958.52	9,550,677.22	10,225,546.46
在建工程			
无形资产	41,993.27	6,204.87	60,855.11
长期待摊费用	304,886.35	445,603.03	727,036.39
递延所得税资产	735,339.63	537,210.64	364,283.39
其他非流动资产	739,622.65		3,392,099.00
非流动资产合计	46,623,475.30	41,083,993.11	38,232,302.97
资产总计	179,387,706.88	235,049,882.04	187,072,963.15

合并资产负债表（续表）

项 目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	4,298,365.29	5,295,758.76	4,468,615.75
预收款项	15,213,723.39	14,694,298.32	17,960,528.54
应付职工薪酬	38,862,113.59	56,853,063.15	51,225,358.82
应交税费	17,189,476.13	9,821,772.62	5,194,506.33
应付利息			
应付股利	4,921,182.00		3,274,000.00
其他应付款	36,860,155.01	36,564,240.77	29,327,004.13
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	117,345,015.41	123,229,133.62	111,450,013.57
非流动负债：			
长期借款			
专项应付款			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	117,345,015.41	123,229,133.62	111,450,013.57
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	8,461,883.31		
减：库存股		565,501.50	565,501.50
盈余公积	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
未分配利润	47,091,581.61	106,198,724.23	67,111,001.32
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	63,053,464.92	113,133,222.73	74,045,499.82
少数股东权益	-1,010,773.45	-1,312,474.31	1,577,449.76

所有者权益合计	62,042,691.47	111,820,748.42	75,622,949.58
负债和所有者权益总计	179,387,706.88	235,049,882.04	187,072,963.15

合并利润表

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入			
营业收入	276,735,366.82	523,125,982.20	385,335,479.80
二、营业总成本			
其中：营业成本	215,830,974.61	407,228,072.30	312,619,785.10
营业税金及附加	11,362,557.92	29,449,562.79	21,734,139.96
销售费用	822,660.95	1,659,697.83	1,176,533.37
管理费用	16,106,885.95	30,625,284.78	21,718,533.50
财务费用	-66,145.31	69,780.73	-322,150.70
资产减值损失	1,527,825.34	1,053,153.13	1,381,191.19
加：公允价值变动收益			
投资收益	1,845,618.38	3,539,436.03	3,319,471.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-104,622.47	101,814.73	-30,734.02
三、营业利润	32,996,225.74	56,579,866.67	30,346,918.83
加：营业外收入	1,243,960.51	6,683,865.21	6,480,280.99
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	221,619.93	6,347,762.13	164,156.22
其中：非流动资产处置损失	19,768.33	5,865,235.07	5,096.85
四、利润总额	34,018,566.32	56,915,969.75	36,663,043.60
减：所得税费用	4,754,764.08	10,237,716.91	5,603,871.57
五、净利润	29,263,802.24	46,678,252.84	31,059,172.03
归属于母公司的净利润	28,926,101.38	49,526,176.91	31,413,859.21
少数股东损益	337,700.86	-2,847,924.07	-354,687.18
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	5.85	9.34	6.21
（二）稀释每股收益	5.85	9.34	6.21
七、其他综合收益			
归属于母公司所有者的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益			

八、综合收益总额	29,263,802.24	46,678,252.84	31,059,172.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,926,101.38	49,526,176.91	31,413,859.21
归属于少数股东的综合收益总额	337,700.86	-2,847,924.07	-354,687.18

合并现金流量表

项 目	2016 年 1-6 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	255,228,674.07	513,614,612.56	382,730,827.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,501,008.57	46,373,744.92	13,696,737.23
经营活动现金流入小计	258,729,682.64	559,988,357.48	396,427,564.90
购买商品、接受劳务支付的现金	31,604,391.34	67,821,667.12	49,594,434.64
支付给职工以及为职工支付的现金	212,631,439.13	347,405,545.56	260,156,782.18
支付的各项税费	24,530,731.74	34,996,560.61	28,277,357.36
支付其他与经营活动有关的现金	20,522,488.71	49,931,160.22	16,371,775.09
经营活动现金流出小计	289,289,050.92	500,154,933.51	354,400,349.27
经营活动产生的现金流量净额	-30,559,368.28	59,833,423.97	42,027,215.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	195,000,000.00	99,988,959.18	30,200,000.00
取得投资收益收到的现金	2,200,240.85	3,187,621.30	3,350,205.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		157.00	
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	197,200,240.85	103,176,737.48	33,550,205.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,933,058.70	5,814,281.53	6,983,014.29
投资支付的现金	174,600,000.00	34,468,959.18	121,000,000.00
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	177,533,058.70	40,283,240.71	127,983,014.29
投资活动产生的现金流量净额	19,667,182.15	62,893,496.77	-94,432,808.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,593,417.50		1,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收			1,800,000.00

到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	7,593,417.50		1,800,000.00
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	65,361,062.00	13,754,454.00	5,360,789.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,000.00	42,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	65,361,062.00	13,754,454.00	5,360,789.00
筹资活动产生的现金流量净额	-57,767,644.50	-13,754,454.00	-3,560,789.00
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	-68,659,830.63	108,972,466.74	-55,966,382.19
加：期初现金及现金等价物余额	126,568,407.07	17,595,940.33	73,562,322.52
六、期末现金及现金等价物余额	57,908,576.44	126,568,407.07	17,595,940.33

合并股东权益变动表

2016 年 1-6 月

项目	所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50	2,500,000.00	106,198,724.23		-1,312,474.31	111,820,748.42
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		565,501.50	2,500,000.00	106,198,724.23		-1,312,474.31	111,820,748.42
三、本年增减变动金额		8,461,883.31	-565,501.50		-59,107,142.62		301,700.86	-49,778,056.95
（一）综合收益总额					28,926,101.38		337,700.86	29,263,802.24
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本		8,461,883.31	-565,501.50					9,027,384.81
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,027,916.00	-565,501.50					7,593,417.50
3. 股份支付计入所有者权益的金额		1,433,967.31						1,433,967.31
4. 其他								
（四）利润分配					-88,033,244.00		-36,000.00	-88,069,244.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-88,033,244.00		-36,000.00	-88,069,244.00

4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	5,000,000.00	8,461,883.31		2,500,000.00	47,091,581.61		-1,010,773.45	62,042,691.47

合并股东权益变动表

2015 年度

项目	所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50	2,500,000.00	67,111,001.32		1,577,449.76	75,622,949.58
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		565,501.50	2,500,000.00	67,111,001.32		1,577,449.76	75,622,949.58
三、本年增减变动金额					39,087,722.91		-2,889,924.07	36,197,798.84
（一）综合收益总额					49,526,176.91		-2,847,924.07	46,678,252.84
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					-10,438,454.00		-42,000.00	-10,480,454.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-10,438,454.00		-42,000.00	-10,480,454.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	5,000,000.00		565,501.50	2,500,000.00	106,198,724.23		-1,312,474.31	111,820,748.42

合并股东权益变动表

2014 年度

项目	所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50	2,500,000.00	43,077,131.11		132,136.94	50,143,766.55
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		565,501.50	2,500,000.00	43,077,131.11		132,136.94	50,143,766.55
三、本年增减变动金额					24,033,870.21		1,445,312.82	25,479,183.03
（一）综合收益总额					31,413,859.21		-354,687.18	31,059,172.03
（二）所有者投入和减少资本							1,800,000.00	1,800,000.00
1. 所有者投入资本							1,800,000.00	1,800,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					-7,379,989.00			-7,379,989.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-7,379,989.00			-7,379,989.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	5,000,000.00		565,501.50	2,500,000.00	67,111,001.32		1,577,449.76	75,622,949.58

(二) 母公司报表 (单位: 元)

母公司资产负债表

项 目	2016 年 06 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	50,976,126.13	118,284,685.05	8,995,456.87
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	38,860,157.42	12,654,256.49	12,381,165.20
预付款项	600,000.00	1,000.00	
其他应收款	26,823,850.43	22,194,820.68	15,974,360.25
存货	232,593.03	139,230.60	117,879.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,965,849.27	30,250,000.00	102,500,000.00
流动资产合计	123,458,576.28	183,523,992.82	139,968,861.73
非流动资产:			
可供出售金融资产	33,000,000.00	29,000,000.00	23,000,000.00
长期股权投资	4,629,674.88	4,134,297.35	7,202,482.62
固定资产	8,982,812.47	8,887,440.53	9,039,565.07
在建工程			
无形资产	41,993.27	6,204.87	19,948.11
长期待摊费用	304,886.35	445,603.03	727,036.39
递延所得税资产	2,735,754.25	2,595,840.70	1,380,113.67
其他非流动资产	739,622.65		
非流动资产合计	50,434,743.87	45,069,386.48	41,369,145.86
资产总计	173,893,320.15	228,593,379.30	181,338,007.59

母公司资产负债表（续表）

项 目	2016 年 06 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	2,105,339.57	2,760,284.12	2,441,820.02
预收款项	15,076,059.33	14,393,929.07	17,584,277.16
应付职工薪酬	35,970,968.26	53,005,984.71	48,556,652.45
应交税费	16,491,485.54	8,785,562.45	4,798,025.87
应付利息			
应付股利	4,921,182.00		3,274,000.00
其他应付款	34,530,137.10	34,585,740.32	27,558,045.93
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	109,095,171.80	113,531,500.67	104,212,821.43
非流动负债：			
长期借款			
专项应付款			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	109,095,171.80	113,531,500.67	104,212,821.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	8,461,883.31		
减：库存股		565,501.50	565,501.50
盈余公积	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
未分配利润	48,836,265.04	108,127,380.13	70,190,687.66
所有者权益合计	64,798,148.35	115,061,878.63	77,125,186.16
负债和所有者权益总计	173,893,320.15	228,593,379.30	181,338,007.59

母公司利润表

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	241,243,113.75	448,590,942.11	337,183,298.70
其中：营业收入	241,243,113.75	448,590,942.11	337,183,298.70
二、营业总成本			
其中：营业成本	184,939,643.50	339,661,654.40	269,696,134.59
营业税金及附加	9,977,306.17	25,278,153.81	19,023,650.14
销售费用	782,456.35	1,659,697.83	1,176,533.37
管理费用	13,945,871.21	26,393,507.13	18,188,616.56
财务费用	-65,535.21	28,155.36	-304,154.36
资产减值损失	932,757.00	8,104,846.75	1,351,354.66
加：公允价值变动收益			
投资收益	1,845,618.38	3,536,776.73	3,316,947.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-104,622.47	101,814.73	-30,734.02
三、营业利润	32,576,233.11	51,001,703.56	31,368,111.03
加：营业外收入	1,146,122.42	6,395,863.60	6,226,573.79
减：营业外支出	215,882.22	469,666.81	158,489.82
四、利润总额	33,506,473.31	56,927,900.35	37,436,195.00
减：所得税费用	4,764,344.40	8,552,753.88	5,452,142.32
五、净利润	28,742,128.91	48,375,146.47	31,984,052.68
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	5.75	9.68	6.40
（二）稀释每股收益	5.75	9.68	6.40
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	28,742,128.91	48,375,146.47	31,984,052.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,742,128.91	48,375,146.47	31,984,052.68
归属于少数股东的综合收益总额			

母公司现金流量表

项 目	2016 年 1-6 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	218,470,463.20	445,102,402.85	336,044,183.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	9,470,037.59	52,920,802.92	16,240,345.57
经营活动现金流入小计	227,940,500.79	498,023,205.77	352,284,529.17
购买商品、接受劳务支付的现金	24,827,857.11	54,038,910.92	40,993,791.26
支付给职工以及为职工支付的现金	185,615,849.65	295,502,213.48	225,319,576.79
支付的各项税费	22,102,664.96	30,852,186.96	25,365,025.26
支付其他与经营活动有关的现金	24,932,733.19	61,273,484.05	17,368,605.11
经营活动现金流出小计	257,479,104.91	441,666,795.41	309,046,998.42
经营活动产生的现金流量净额	-29,538,604.12	56,356,410.36	43,237,530.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	195,000,000.00	97,500,000.00	27,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,200,240.85	3,184,962.00	3,347,681.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	197,200,240.85	100,684,962.00	30,347,681.31
投资活动现金流入小计	2,638,551.15	2,009,690.18	2,746,134.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,600,000.00	32,030,000.00	122,500,000.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	177,238,551.15	34,039,690.18	125,246,134.29
投资活动产生的现金流量净额	19,961,689.70	66,645,271.82	-94,898,452.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,593,417.50		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	7,593,417.50		
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	65,325,062.00	13,712,454.00	5,360,789.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	65,325,062.00	13,712,454.00	5,360,789.00
筹资活动产生的现金流量净额	-57,731,644.50	-13,712,454.00	-5,360,789.00
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	-67,308,558.92	109,289,228.18	-57,021,711.23
加：期初现金及现金等价物余额	118,284,685.05	8,995,456.87	66,017,168.10
六、期末现金及现金等价物余额	50,976,126.13	118,284,685.05	8,995,456.87

母公司股东权益变动表

2016 年 1-6 月

项目	所有者权益							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		108,127,380.13	115,061,878.63
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		108,127,380.13	115,061,878.63
三、本年增减变动金额		8,461,883.31	-565,501.50				-59,291,115.09	-50,263,730.28
（一）综合收益总额							28,742,128.91	28,742,128.91
（二）所有者投入和减少资本		8,461,883.31	-565,501.50					9,027,384.81
1. 所有者投入资本		7,027,916.00	-565,501.50					7,593,417.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,433,967.31						1,433,967.31
3. 其他								
（四）利润分配							-88,033,244.00	-88,033,244.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-88,033,244.00	-88,033,244.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	5,000,000.00	8,461,883.31			2,500,000.00		48,836,265.04	64,798,148.35

母公司股东权益变动表

2015 年度

项目	所有者权益							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		70,190,687.66	77,125,186.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		70,190,687.66	77,125,186.16
三、本年增减变动金额							37,936,692.47	37,936,692.47
（一）综合收益总额							48,375,146.47	48,375,146.47
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-10,438,454.00	-10,438,454.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-10,438,454.00	-10,438,454.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		108,127,380.13	115,061,878.63

母公司股东权益变动表

2014 年度

项目	所有者权益							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		45,586,623.98	52,521,122.48
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		45,586,623.98	52,521,122.48
三、本年增减变动金额							24,604,063.68	24,604,063.68
（一）综合收益总额							31,984,052.68	31,984,052.68
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-7,379,989.00	-7,379,989.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他							-7,379,989.00	-7,379,989.00
（五）所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	5,000,000.00		565,501.50		2,500,000.00		70,190,687.66	77,125,186.16

二、审计意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2016年6月30日、2015年12月31日、2014年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2016年1-6月、2015年度、2014年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了天健审[2016]8-284号标准无保留意见《审计报告》。

三、财务报表编制基础及合并范围变化情况

（一）财务报表编制基础

公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）。报告期内财务报表按照企业会计准则以持续经营为基础编制。

（二）报告期合并范围变化情况

1、报告期内，合并范围变动情况

单位：元

公司名称	取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例（%）
重庆亚惠餐饮有限公司	设立	2014年3月25日	4,200,000.00	70.00
重庆智邦整合房地产营销策划有限公司	设立	2014年9月24日	500,000.00	100.00
重庆高筹机电设备有限公司	设立	2014年11月26日	50,000.00	100.00

2、报告期内，公司合并范围如下：

单位：%

子公司名称	注册地	业务性质	直接持股	间接持股	取得方式
重庆大世界保洁有限公司	重庆市	保洁服务	94.00		出资设立
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	成都市	保洁服务		70.00	出资设立
重庆大正保安服务有限公司	重庆市	保安服务	80.00	20.00	出资设立
重庆益客精橱餐饮管理有限公司	重庆市	餐饮服务	100.00		出资设立

重庆大正融信物业管理有限公司	重庆市	物业服务	60.00		出资设立
重庆亚惠餐饮有限公司	重庆市	餐饮服务	70.00		出资设立
重庆智邦整合房地产营销策划有限公司	重庆市	房地产营销策划服务	100.00		出资设立
重庆高筹机电设备有限公司	重庆市	机电设备的技术开发、技术咨询销售	100.00		出资设立

四、主要会计政策、会计估计及报告期变化情况

（一）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2014年1月1日起至2016年6月30日止。

（二）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的

公允价值以及合并成本的计量进行复核,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

(五) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币交易在初始确认时,采用交易发生日即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,因汇率不同而产生的汇兑差额,除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其人民币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用交易发生日的即期汇率折算;利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,计入其他综合收益。

(八) 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

3、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(九) 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

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 300 万元以上(含)且占应收款项账面余额 10%以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、单项金额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理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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

(十) 存货

1、存货的分类

存货包括日常经营活动中持有待用的原材料、在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、发出存货采用月末一次加权平均法

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估

计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度为永续盘存制

5、低值易耗品按照一次转销法进行摊销

（十一）长期股权投资

1、共同控制、重要影响的判断

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

2、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的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。

在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

（1）个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

（2）合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	30	3、5	3.17-3.23
机器设备	平均年限法	3、5	3、5	19.00-32.33
运输工具	平均年限法	5	3、5	19.00-19.40
其他设备	平均年限法	6、5、3	3、5	15.83-32.33

（十三）在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十四）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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

（1）当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

3、借款费用资本化金额

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

产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十五）无形资产

1、无形资产包括软件等,按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
软件	3、5

（十六）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对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。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）职工薪酬

1、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。

2、短期薪酬的会计处理方法

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

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，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。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九）预计负债

1、因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现实义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2、公司按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价

值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十一）收入

1、收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

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

2、收入确认的具体方法

物业经营管理服务、保安保洁服务、餐饮服务、维修服务等业务收入确认需满足以下条件：服务已经提供且收入金额能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入企业、服务相关的成本能够可靠地计量。

(二十二) 政府补助

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用

寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿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，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十三）递延所得税资产、递延所得税负债

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

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

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

（二十四）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，

发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十五）报告期会计政策、会计估计变更情况

报告期内，公司不存在会计政策、会计估计变更的情况。

五、主要税项

（一）税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、3%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征是按房产的原值减除一定比例后的余值计征，从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
公司、重庆大正保安服务有限公司	15%
重庆大正融信物业管理有限公司、重庆高筹机电设备有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠情况

1、根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，经主管税务机关审核批准，公司及子公司重庆大正保安服务有限公司企业所得税税率为 15%。

2、根据《企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）及《财政部 国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2015〕34 号）子公

司重庆大正融信物业管理有限公司、重庆高筹机电设备有限公司属于小型微利企业，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

六、报告期主要财务数据及财务指标分析

（一）营业收入、营业成本及毛利率

1、营业收入结构、变动趋势及原因

（1）营业收入分类

单位：元

类别	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
主营业务收入	276,504,131.72	99.92	522,389,741.73	99.86	384,577,974.71	99.80
其他业务收入	231,235.10	0.08	736,240.47	0.14	757,505.09	0.20
合计	276,735,366.82	100.00	523,125,982.20	100.00	385,335,479.80	100.00

公司 2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年主营业务收入占总收入的比例分别为 99.92%、99.86% 和 99.80%。主营业务突出并稳步增长。

其他业务收入主要是公司自购处于沙坪坝区的一处房屋出租所得。

（2）主营业务收入按产品及服务类别

单位：元

类别	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
基本物业服务	270,243,919.50	97.74	509,093,675.86	97.45	376,046,457.30	97.78
其他服务	6,260,212.22	2.26	13,296,065.87	2.55	8,531,517.41	2.22
总计	276,504,131.72	100.00	522,389,741.73	100.00	384,577,974.71	100.00

2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年，公司基本物业服务带来的收入分别为 270,243,919.50 元、509,223,460.53 元和 376,046,457.30 元，保持稳步增长的态势，为公司的主要收入来源。公司基本物业服务主要为客户提供各种公共服务，比如物业共用部位、设备的日常维护和管理、环境卫生、绿化管理、物业管理区域内

公共秩序、交通等协助管理、车辆停放及场地管理等。

公司 2015 年度营业收入大幅增长，主要原因如下：2015 年公司营销中心增加了员工和投入。公司以前跟踪多年的项目集中于 2015 年开始提供物业服务、产生收入，2015 年开始产生收入的新项目超过 30 个。

2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年，公司其他服务带来的收入分别为 6,260,212.22 元、13,296,065.87 元和 8,531,517.41 元。主要是公司为客户提供的诸如餐饮服务、咨询服务等。

报告期内，公司其他服务收入波动较大，主要是餐饮服务收入波动所致，公司餐饮服务收入主要有两家子公司提供，详细情况如下：

单位：元

子公司名称	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	6,078,484.25	8,494,065.45	6,287,998.22
重庆亚惠餐饮有限公司	-1,600.00	4,500,127.48	2,243,519.19
总计	6,076,884.25	12,994,192.93	8,531,517.41

(3) 营业收入按地区分布

单位：元

地区	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
重庆	256,358,043.44	92.64	481,323,628.73	92.01	364,189,812.70	94.51
成都	680,524.00	0.25	4,169,831.82	0.80	2,202,473.67	0.57
贵州	17,886,601.21	6.46	34,242,333.37	6.55	18,943,193.43	4.92
云南	1,810,198.17	0.65	3,390,188.28	0.65		
合计	276,735,366.82	100.00	523,125,982.20	100.00	385,335,479.80	100.00

报告期内，公司业务主要集中在云、贵、川、渝地区，其中以重庆市为主。公司为重庆本地的一家大型物业公司，90%以上业务集中在重庆，符合公司的市场定位和业务特点。但业务地域过于集中也为公司带来一定的发展风险，公司发展的主要方向便是将业务逐步拓展至其他省市。

(4) 营业收入按客户性质分类

单位：元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年	
	营业收入	比例 (%)	营业收入	比例 (%)	营业收入	比例 (%)
公共物业	104,052,497.92	37.60	199,415,624.41	38.12	148,469,760.37	38.53
学校园区物业	104,301,559.75	37.69	198,421,685.05	37.93	144,539,338.47	37.51
住宅物业	43,696,514.42	15.79	81,659,965.82	15.61	60,035,267.75	15.58
商业物业	24,684,794.72	8.92	43,628,706.92	8.34	32,291,113.21	8.38
总收入	276,735,366.82	100.00	523,125,982.20	100.00	385,335,479.80	100.00

(5) 公司收入中现金收款情况

公司主要从事物业服务，存在现金收款情况。报告期内，公司按业务类型分类的现金收款情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
基本物业服务	27,024.39	50,909.37	37,604.65
其中：现金收入	6,727.73	14,504.83	13,422.66
现金收入占比 (%)	24.90	28.49	35.69
其他服务	626.02	1,329.61	853.15
其中：现金收入	34.88	360.21	68.39
现金收入占比 (%)	5.57	27.09	8.02

公司报告期内基本物业服务现金收入主要系住宅小区、商业门市物业等相应涉及多业物权的项目，现金交易的规模与住宅事业部、商业事业部的经营规模相符。多业权项目因业主的交费金额、消费习惯不同导致住宅小区、商业门市物业管理服务费、停车费缴纳，难以完全避免现金收款的情形。为减少现金交易公司与银行合作在小区物业办公室安装 POS 机，鼓励业主采用 POS 机刷卡缴纳物业费，目前 POS 机已在住宅小区与商业门市 100%覆盖，同时公司正在准备采取支付宝、微信等第三方支付方式收费，进一步降低现金收款比例。

2015 年，其他服务中现金收入占比较大，主要原因是公司经营美食广场及餐厅的现金收银收入，但因龙湖时代天街美食广场项目于 2015 年 11 月转让，

所以现金收银收入大幅减少。

A、现金收款管理制度

公司为保证金收付款入账的及时性、真实性、完整性，报告期内严格按照公司的《物业收、缴费管理规定》、《资金管理办法》等制度规范现金收款行为，具体内容主要包括：

①公司项目收费是根据公司与甲方所签订的物业服务合同单户的单价与经审核的业主方信息资料计算而来，该费用会事先录入公司的收费系统中，收费资料一经录入电脑，不得随意改动，必须改动时须经逐级按权限审批。

②内勤人员收取业主缴纳相关物业服务费时，将收费金额录入系统，通过收费系统打印的收据（分为实收收据和预收收据），该收据一式四联分别由业方、项目内勤、出纳、财务管理中心存档，税务通用定额发票主要用于停车收费。手工填写收据主要用于特殊、紧急情况下手工填开，必须字迹工整、清晰正确，大小写金额相符，不得涂改，填制人须签名或盖章。

③管理员、项目主管等收费后必须在当日下午 5：00 前将所收全部款项交本项目内勤，内勤当日下午 5：00 以前所收现金必须存入银行，下午 5：00 以后所收现金须在次日存入银行，不得随意将大量现金滞留保险柜。每周必须一次回公司财务管理中心结帐。

④各项目负责人应制定相应的管理措施，督促检查所有收款人员按时向内勤缴款，督促内勤按时存行。内勤存行应指定专人护送，以保证人身安全和资金安全。

⑤内勤缴款应将所收款项分类汇总金额填写缴款单，并将收款凭据和缴款单一并交财务管理中心人员审核，财务管理中心财务人员在办理结算时，须核对收费系统对应的项目收款报表，并逐一核对项目内勤提供的缴款单、银行回单、现金款项、收据等资料，核对无误的进行签字确认并作为账务处理的附件。

⑥出纳员负责对停车收费票据与缴款的一致性进行专项审核，同时负责内勤使用票据的登记手续和返回票据的审核。

⑦每个月财务中心的财务人员会需对项目进行抽查,月平均抽查为 5-10 次,公司审计监察中心需对各项目收费进行抽查,每个月 5-10 次(每半年需覆盖完对公司所有项目的进行检查)。抽查时,需立即让项目内勤停止收费,并立即清点所收的现金或者银行 POS 刷卡以及其他支付方式的总收取金额,与收费系统中实时收费统计进行逐一核对,对于现金出现差异的需项目内勤和项目经理说明原因,如无法说明原因,将对内勤及项目经理进行停职停薪调查处理,对于违法违规的项目内勤和经理,依法追究其责任并解除劳动合同。

⑧项目运行所需的基本日常备用金,统一每年由项目内勤提出申请,项目经理签字确认后到财务管理中心经财务会计、财务经理、财务总监逐一签字确认,方可在出纳处领取所申请的日常备用金,且该日常备用金的存放不得与项目收费的现金一起混放。该笔备用金须在每年 12 月 31 日前全部归还财务管理中心。如无法及时归还,需要写明原因并经项目经理、分管事业部总经理签字确认,报财务管理中心对应的财务经理处。

⑨公司的收费管理原则是:收支两条线,严禁坐支收入。所有当日收到的现金如果再收款时累计金额超过 2 万元,必须立即将该部分现金全部存到公司指定银行账户,对于未超过 2 万元的,必须在次日将该部分现金存入到公司指定的银行账户中。

公司对美食广场与餐厅现金收银行管理流程如下:

①每天正式营业前,收银员填写备用金领取单据,经当日收银主管签字确认后交店面经理,根据填写的金额从店面经理处领取收银设备备用金,将备用金按面值分别存入收银设备的存钱盒中,并在收银设备中录入所领取的备用金金额,经收银主管确认后,关闭收银设备的存钱盒。(当日单个收银员领取的备用金为 300.00 元)

②收银员根据客户点单的金额收取餐费并根据收取的客户餐费金额输入收银设备进行零钱找补,打印收银单给客户,客户凭收银单领取餐食。

③当日闭店后,收银员打印其当日收银日报表,清点其收银设备存钱盒中

的现金，填写现金结算单，并将清点好的现金和当日现金日报表交收银主管审核、签字确认。

④收银主管在对各收银员的数据签字确认后统一将收银日报表、现金结算单、以及剩余现金交给店面经理、由店面经理根据门店收银报表清点营业款并收回剩余收银备用金，存入店面保险柜，次日上午将营业款存入公司银行账户。（当日保险柜中的现金不能超过 2 万元）

⑤如单个收银设备中当日营业时所收现金累计超过 2,300.00 元时，须扣除当日领取备用金金额后，立即填写现金结算单，经收银主管审核签字后，将现金和现金结算单交由收银主管保管。

⑥当收银主管在营业时累计收到的现金超过 2 万元时，收银主管需要将该部分现金和现金结算单交给店面经理，双方办理交接手续互相签字确认。店面经理在收到该部分金额后，立即将该笔现金存入公司制定的银行账户中。

⑦店面的内勤，每周均需到公司的财务人员处办理一次现金收支结算。

2、营业成本结构、变动趋势及原因

(1) 按性质分类情况如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
人工	188,811,686.67	87.48	341,313,801.91	83.81	269,255,024.14	86.13
其他	27,019,287.94	12.52	65,914,270.39	16.19	43,364,760.96	13.87
合计	215,830,974.61	100.00	407,228,072.30	100.00	312,619,785.10	100.00

公司主营业务的成本为人工，2015 年人工成本占总成本的比例较 2014 年低 2.32%，主要原因是经过 2014 年的项目及人员储备，2015 年业务出现跨越式增长，人员数量的增幅因公司整体管理服务效率提升及储备培训的新员工服务技能增强而未呈现同等程度的增幅。

(2) 公司现金支付工资情况

报告期内，公司存在现金支付工资情况，具体支付情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
支付的工资薪酬	21,263.14	34,719.59	25,997.27
其中现金支付金额	37.79	139.10	39.29
现金支付占比(%)	0.18	0.40	0.15

报告期公司现金支付工资薪酬的比重较小，主要系因新入职员工未及时办理工资卡。公司工资卡的办理银行为民生银行、中国银行，公司管理的300多个项目达所在区域周围的环境差异较大，部分区域周围无上述办卡银行，导致员工办卡时间有所滞后，产生相关现金支付的情况。2015年度现金支付金额较大主要系当年公司承担了康居西城、城南佳园的外城维修工程，由于当时公租房位置较偏远，附近无公司指定的工资卡办理银行，维修队人员均为维修进场时新入职员工，因当时工作量大、工期较紧导致相关员工未及时办理工资卡，该部分员工支2015年5-10月现金支付工资总额约80.00万元。为解决上述现金支付工资问题，2015年11月公司协调银行工作人员到项目现场为员工办理了工资卡。

公司内部管理规定所有员工工资均需通过工资卡发放，确因特殊原因导致未及时办理工资卡情况需履行相关审批手续方能办理，每月末人力资源部根据考勤表编制工资单，并列示相应通过银行划款金额与现金发放金额，交由人力资源薪酬经理、人力资源总监复核，之后交由公司总经理审批后发放，现金支付工资，需相关人员亲自到出纳室领取，并出据其身份证及人力资源部工资领取单，出纳人员核对无误后发放。

3、主营业务毛利率

(1) 报告期内，公司主营业务毛利率情况：

单位：元

类别	2016年1-6月			
	收入	成本	毛利	毛利率(%)
基本物业服务	270,475,154.60	210,183,132.97	60,292,021.63	22.29

其他服务	6,260,212.22	5,647,841.64	612,370.58	9.78
总计	276,735,366.82	215,830,974.61	60,904,392.21	22.01
类别	2015 年			
	收入	成本	毛利	毛利率(%)
基本物业服务	509,829,916.33	391,933,294.42	117,896,621.91	23.12
其他服务	13,296,065.87	15,294,777.88	-1,998,712.01	-15.03
总计	523,125,982.20	407,228,072.30	115,897,909.90	22.15
类别	2014 年			
	收入	成本	毛利	毛利率(%)
基本物业服务	376,803,962.39	303,299,674.46	73,504,287.93	19.51
其他服务	8,531,517.41	9,320,110.64	-788,593.23	-9.24
总计	385,335,479.80	312,619,785.10	72,715,694.70	18.87

2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年公司基本物业服务的毛利率分别为 22.29%、23.12%和 19.51%，2016 年 1-6 月和 2015 年基本保持稳定。2015 年毛利率比 2014 年高的主要原因是：经过 2014 年的项目及人员储备，2015 年业务出现跨越式增长，营业收入超过 5 亿，增幅 36%，而人员数量的增幅因公司整体管理服务效率提升及储备培训的新员工服务技能增强而低于收入增幅，故毛利率有所增长。具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	27,673.54	52,312.60	38,533.55
收入增幅(%)	6%	36%	
项目服务人员人数(人)	11,429	11,240	9,369
人员增幅(%)	2%	20%	
人均营业收入	4.84	4.65	4.11

2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年公司其他服务的毛利率分别为 9.78%、-15.03%和 -9.24%，波动较大，一是因为公司其他服务中的咨询服务具有零散发生性。二是因为公司其他服务中的餐饮服务毛利率波动较大，报告期内，公司主要依靠两家子公司提供餐饮服务，报告期各期内，两家子公司餐饮收入服务的毛利率情况如下：

单位：元

类别	2016 年 1-6 月			
	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	6,078,484.25	5,268,055.92	810,428.33	13.33
重庆亚惠餐饮有限公司	-1,600.00		-1,600.00	
总计	6,076,884.25	5,268,055.92	808,828.33	13.33
类别	2015 年			
	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	8,494,065.45	7,579,533.74	914,531.71	10.77
重庆亚惠餐饮有限公司	4,500,127.48	7,651,199.92	-3,151,072.44	-70.02
总计	12,994,192.93	15,230,733.66	-2,236,540.73	-17.21
类别	2014 年			
	收入	成本	毛利	毛利率 (%)
重庆益客精厨餐饮管理有限公司	6,287,998.22	6,028,457.25	259,540.97	4.13
重庆亚惠餐饮有限公司	2,243,519.19	3,291,653.39	-1,048,134.20	-46.72
总计	8,531,517.41	9,320,110.64	-788,593.23	-9.24

(2) 与同行业可比公司毛利率比较:

可比公司	主营业务	毛利率 (%)		
		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
天骄股份	物业服务、商务服务	25.11	27.39	23.59
银城物业	物业管理服务	16.83	23.57	23.93
福强股份	物业管理服务	21.68	21.15	23.85
平均值		21.21	24.04	23.79
大正物业	物业管理服务	22.01	22.15	18.87

2014 年, 公司毛利率较同行业较低, 主要原因是 2014 年公司处于业务规模的爆发期, 公司承接的业务毛利率略微偏低。但是公司 2015 年开始毛利率接近平均水平, 到 2016 年 1-6 月超过了平均水平。主要原因是 2015 年公司开始处于业务规模的爆发期, 公司所承接的对毛利贡献较大学校事业部、园区事业部、公共事业部、住宅事业部的收入规模逐年提高, 同时利用项目资源优势, 大力开展多种服务经营服务, 提高公司的盈利水平。

(二) 主要费用情况

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	276,735,366.82	523,125,982.20	385,335,479.80
销售费用	822,660.95	1,659,697.83	1,176,533.37
管理费用	16,106,885.95	30,625,284.78	21,718,533.50
财务费用	-66,145.31	69,780.73	-322,150.70
销售费用占营业收入比例(%)	0.30	0.32	0.31
管理费用占营业收入比例(%)	5.82	5.85	5.64
财务费用占营业收入比例(%)	-0.02	0.01	-0.08
期间费用占营业收入比例(%)	6.09	6.18	5.86

报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用占营业收入的比例保持稳定。

1、销售费用

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	278,628.53	453,013.44	314,298.19
办公费	44,286.49	13,247.59	13,614.34
差旅费	10,218.00		115,112.77
业务招待费	38,516.30	135,068.00	109,407.36
折旧费	6,145.80	7,181.85	15,500.33
车耗	24,517.30	34,676.06	26,965.10
通讯费	80,367.39	21,211.45	22,145.54
低值易耗品		4,103.00	22,278.10
招投标费用	322,306.37	739,486.60	459,531.04
其他	17,674.77	251,709.84	77,680.60
合计	822,660.95	1,659,697.83	1,176,533.37

2015 年、2014 年公司招投标费用分别为 739,486.60 元、459,531.04 元，上升了 60.92%，主要是因为公司 2015 年收入大幅上涨，参与投标的项目较多所致。

2015 年、2014 年公司销售人员职工薪酬费用分别为 453,013.44 元、314,298.19 元，上升了 44.13%，主要是因为公司 2015 年营销中心增加了部分员工。

报告期内，销售费用的车耗包括营销部门私车公用所产生的过路费、油费、停车费等。

2016 年 1-6 月公司销售费用中通讯费为 80,367.39 元，较 2015 年上升幅度较大，主要原因是 2016 年营销部门新装座机 8 部，月产生费用为 5,000.00 余元；另由于业务扩大，营销中心由原来 8 人增加到 21 人，导致通讯费增加 30,000.00 余元。

2、管理费用

单位：元

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	9,106,251.43	18,654,619.93	14,647,507.50
折旧费用	467,656.06	1,038,080.37	898,539.90
无形资产摊销	3,955.20	13,743.24	73,865.93
广告及宣传费	676,630.17	2,124,239.00	104,267.70
通讯费	130,504.41	114,108.22	96,539.64
办公费	504,788.73	1,194,607.66	535,534.66
差旅费	245,176.60	400,548.44	533,074.92
业务招待费	385,064.19	1,003,733.40	530,172.92
中介机构服务费	1,725,180.84	1,680,730.16	381,246.12
车辆使用费	587,012.20	1,262,160.74	862,252.78
低值易耗品摊销	245,988.68	1,085,959.07	438,043.99
股权激励费用	1,433,967.31		
其他	594,710.13	2,052,754.55	2,617,487.44
合计	16,106,885.95	30,625,284.78	21,718,533.50

2015 年，公司管理费用中职工薪酬比 2014 年上涨 27.36%，主要原因是公司 2015 年新设了投资管理部、信息管理部，以及聘请了运营中心和人力资源中心的总监。

2015 年，公司管理费用中广告及宣传费比 2014 年大幅增长，主要是因为 2015 年公司业务规模迅速增大，盈利情况更好，公司内部为激励员工，出版更丰富多彩的公司刊物、举办更多的内部活动所致。

2016年6月，公司设置了重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙），用于公司员工的股权激励，同月，公司股东王宣与陈建华、李茂顺等17人签订了《重庆大正物业管理有限公司股权处分协议书》，陈建华、李茂顺等17人委托王宣将其所代持的职务股股权转让给重庆大正商务信息咨询合伙企业（有限合伙），转让价格为23.125元/股。

2016年6月30日，公司经评估的每股净资产为15.01元/股，6月现金分红金额为11.773元/股，所以上述股权转让时的公允价值为26.783元/股，员工获得股份的价格与公允价值之差为股权激励费用，详细情况如下：

单位：元

股东名称	以 23.125 元/股价格间接新获得的股份数	股权激励费用
李茂顺	46,666	170,694.89
柯贤阳	52,000	190,205.60
王萍	73,089	267,344.94
何小梅	72,000	263,361.60
王梦钊	26,835	98,157.06
况川	25,000	91,445.00
杨藺	25,000	91,445.00
周智	25,000	91,445.00
熊淑英	13,500	49,380.30
刘红	5,400	19,752.12
韩笑	5,400	19,752.12
程志龙	5,400	19,752.12
叶双凤	3,780	13,826.48
李波	3,780	13,826.48
李清	3,780	13,826.48
刁晓玲	5,400	19,752.12
合计	392,030	1,433,967.31

3、财务费用

单位：元

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
利息支出		58,563.99	

减:利息收入	133,107.02	68,256.65	363,462.08
加:其他	66,961.71	79,473.39	41,311.38
合 计	-66,145.31	69,780.73	-322,150.70

2015 年, 公司利息支出为公司子公司重庆亚惠餐饮有限公司向股东借款所产生的利息费用。

报告期内, 公司财务费用中的“其他”主要为银行手续费。

(三) 投资收益

单位: 元

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-104,622.47	101,814.73	-30,734.02
委托贷款在持有期间的投资收益	1,586,334.00	2,488,991.89	2,179,498.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			961,834.00
理财产品持有期间产生的收益	363,906.85	948,629.41	208,873.47
合计	1,845,618.38	3,539,436.03	3,319,471.45

2014 年可供出售金融资产在持有期间的投资收益为 961,834.00 元, 为公司持有重庆旅商投资(集团)有限公司股份所得的分红。

委托贷款投资明细详见本公开转让说明书“第四部分 公司财务”之“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“(五) 主要资产情况”之“1、其他流动资产”。

由于公司经营规模较大, 盈余资金较多, 所以公司多次购买中国农业银行“本利丰步步高”开放式人民币理财产品, 报告期各期内均获得理财收益。

(四) 非经常性损益

单位: 元

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-19,768.33	-5,865,235.07	-5,096.85
计入当期损益的政府补助	863,993.83	6,654,549.30	6,476,085.11
投资收益: 委托贷款利息收入	1,586,334.00	2,488,991.89	2,179,498.00

投资收益：银行理财产品收益	363,906.85	948,629.41	208,873.47
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	178,115.08	-453,211.15	-154,863.49
非经常性损益总额	2,972,581.43	3,773,724.38	8,704,496.24
所得税影响额	439,458.73	1,412,919.36	1,283,846.41
非经常性损益净额	2,533,122.70	2,360,805.02	7,420,649.83
归属于母公司股东的非经常性损益净额	2,520,391.47	4,088,229.18	7,384,055.00
少数股东所占份额	12,731.23	-1,727,424.16	36,594.83
当期归属于母公司股东的净利润	28,926,101.38	49,526,176.91	31,413,859.21
非经常性损益净额占当期归属于母公司股东的净利润的比例（%）	8.71	8.25	23.51

1、营业外收入

单位：元

项 目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
政府补助	863,993.83	6,654,549.30	6,476,085.11
罚款收入		4,322.52	3,150.00
其他	379,966.68	24,993.39	1,045.88
合 计	1,243,960.51	6,683,865.21	6,480,280.99

罚款收入为公司子公司重庆亚惠餐饮有限公司收取的商铺未按规定处置泔水的罚款。

其中政府补助明细：

单位：元

补助项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	与资产相关/ 与收益相关
社会保险补贴	30,472.60	5,776,781.11	6,161,585.11	与收益相关
稳岗补贴	830,897.00	876,789.00		与收益相关
其他	2,624.23	979.19	314,500.00	与收益相关
小 计	863,993.83	6,654,549.30	6,476,085.11	

2、营业外支出

单位：元

项 目	2016 年度 1-6 月	2015 年度	2014 年度
-----	---------------	---------	---------

非流动资产处置损失合计	19,768.33	5,865,235.07	5,096.85
罚款支出	11,274.56	49,589.71	108,495.37
其他	190,577.04	432,937.35	50,564.00
合 计	221,619.93	6,347,762.13	164,156.22

罚款支出主要系消防安检罚款、税收滞纳金等，均不是重大违法违规。

（五）主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	2,966,085.04	6,324,610.77	3,951,192.98
银行存款	54,942,491.40	120,243,796.30	13,644,747.35
合计	57,908,576.44	126,568,407.07	17,595,940.33

截至 2016 年 6 月 30 日，公司不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项。

2、应收票据

报告期内，公司不存在应收票据。

3、应收账款

（1）报告期各期末应收账款期末余额情况：

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款余额	51,096,630.85	23,772,299.19	17,520,148.89
坏账准备	2,625,113.64	1,272,388.11	927,315.89
应收账款净额	48,471,517.21	22,499,911.08	16,592,833.00

公司 2016 年 6 月 30 日、2015 年末和 2014 年末的应收账款余额分别为 51,096,630.85 元、23,772,299.19 元和 17,520,148.89 元。报告期期末，公司应收账款余额较大主要系公司客户主要为学校等企事业单位，年末由于客户预算原因付款较为及时，且公司年底考核加大了款项催收，导致半年度末应收账款余额较年末偏大。

(2) 按类别分类

①截至2016年6月30日应收账款按类别划分情况：

单位：元

种类	2016年6月30日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	51,096,630.85	100.00	2,625,113.64	48,471,517.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	51,096,630.85	100.00	2,625,113.64	48,471,517.21

②截至2015年12月31日应收账款按类别划分情况：

单位：元

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	23,772,299.19	100.00	1,272,388.11	22,499,911.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	23,772,299.19	100.00	1,272,388.11	22,499,911.08

③截至2014年12月31日应收账款按类别划分情况：

单位：元

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	17,520,148.89	100.00	927,315.89	16,592,833.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	17,520,148.89	100.00	927,315.89	16,592,833.00

(3) 按账龄分类

①截至 2016 年 6 月 30 日应收账款按账龄分类情况：

单位：元

账龄	2016 年 6 月 30 日			
	金额	比例（%）	坏账准备	净额
1 年以内	50,954,400.43	99.72	2,547,720.02	48,406,680.41
1-2 年	13,952.40	0.03	1,395.24	12,557.16
2-3 年	32,038.93	0.06	9,611.68	22,427.25
3-4 年	55,605.19	0.11	27,802.60	27,802.59
4-5 年	10,249.00	0.02	8,199.20	2,049.80
5 年以上	30,384.90	0.06	30,384.90	0.00
合计	51,096,630.85	100.00	2,625,113.64	48,471,517.21

②截至 2015 年 12 月 31 日应收账款按账龄分类情况：

单位：元

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	金额	比例（%）	坏账准备	净额
1 年以内	23,540,247.68	99.02	1,177,012.38	22,363,235.30
1-2 年	81,273.49	0.34	8,127.35	73,146.14
2-3 年	32,038.93	0.13	9,611.68	22,427.25
3-4 年	78,105.19	0.33	39,052.60	39,052.59
4-5 年	10,249.00	0.04	8,199.20	2,049.80
5 年以上	30,384.90	0.13	30,384.90	0.00
合计	23,772,299.19	100.00	1,272,388.11	22,499,911.08

③截至 2014 年 12 月 31 日应收账款按账龄分类情况：

单位：元

账龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额	比例（%）	坏账准备	净额
1 年以内	17,369,370.87	99.14	868,468.54	16,500,902.33
1-2 年	32,038.93	0.18	3,203.89	28,835.04

2-3 年	78,105.19	0.45	23,431.56	54,673.63
3-4 年	10,249.00	0.06	5,124.50	5,124.50
4-5 年	16,487.50	0.09	13,190.00	3,297.50
5 年以上	13,897.40	0.08	13,897.40	0.00
合计	17,520,148.89	100.00	927,315.89	16,592,833.00

公司报告期内的应收账款账龄大部分都在一年以内，回收情况良好。

(4) 报告期内，公司无实际核销的应收账款。

(5) 报告期各期末，应收账款前五名单位如下：

①截至 2016 年 6 月 30 日，公司应收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	北京戴德梁行物业管理有限公司重庆分公司	3,926,318.21	7.68	物业服务费	1 年以内
2	重庆大学	2,772,997.66	5.43	物业服务费	1 年以内
3	重庆科技学院	1,879,400.01	3.68	物业服务费	1 年以内
4	重庆邮电大学	1,623,479.14	3.18	物业服务费	1 年以内
5	重庆电子工程职业学院	1,642,708.99	3.21	物业服务费	1 年以内
合计		11,844,904.01	23.18		

②截至 2015 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	重庆保税港区进出口商品贸易有限公司	2,266,777.00	9.54	物业服务费	1 年以内
2	重庆市博宏城市建设开发有限公司	743,872.40	3.13	物业服务费	1 年以内
3	中国农业银行股份有限公司信用卡中心	646,054.40	2.72	物业服务费	1 年以内
4	贵州省高级人民法院	528,527.04	2.22	物业服务费	1 年以内
5	重庆亿象城实业发展有限公司	470,000.00	1.98	物业服务费	1 年以内
合计		4,655,230.84	19.58		

③截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	重庆理工大学	1,366,434.00	7.80	物业服务费	1 年以内
2	重庆时代广场商业有限公司	1,588,456.50	9.07	物业服务费	1 年以内
3	重庆邮电大学	1,030,714.11	5.88	物业服务费	1 年以内
4	重庆工程职业技术学院	897,500.00	5.12	物业服务费	1 年以内
5	重庆师范大学	761,086.00	4.34	物业服务费	1 年以内
合计		5,644,190.61	32.22		

(6) 报告期各期末，应收账款期末余额中未包含持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东及其他关联方的情况。

4、预付账款

(1) 按账龄列示的预付款项：

单位：元

账龄	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	622,770.03	100.00	59,290.03	100.00	218,697.12	100.00
合计	622,770.03	100.00	59,290.03	100.00	218,697.12	100.00

(2) 报告内各期末，预付账款前五名单位情况：

①截至 2016 年 6 月 30 日，公司预付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	江北区力夫建材经营部	600,000.00	96.34	材料款	1 年以内
2	重庆美溢佳餐饮有限公司	22,770.03	3.66	促销推广费	1 年以内
合计		622,770.03	100.00		

②截至 2015 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	重庆燃气集团股份有限公司渝中分公司	36,520.00	61.60	天然气费	1 年以内

2	重庆美溢佳餐饮有限公司	22,770.03	38.40	促销推广费	1 年以内
合计		59,290.03	100.00		

③截至 2014 年 12 月 31 日，公司预付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	重庆龙湖成恒地产开发有限公司	118,697.12	54.27	房租等	1 年以内
2	锦江麦德龙现购自运有限公司 重庆南岸商场	100,000.00	45.73	材料费	1 年以内
合计		218,697.12	100.00		

(3) 报告期内，预付账款期末余额中未包含持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东及其他关联方的情况。

5、其他应收款

(1) 报告期各期末其他应收款期末余额情况：

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	22,202,054.56	16,894,938.36	13,221,323.30
坏账准备	2,715,521.95	2,540,422.14	1,832,341.23
其他应收款净额	19,486,532.61	14,354,516.22	11,388,982.07

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的其他应收款余额主要为保证金和员工备用金，不存在关联方借用公司资金余额未归还的情况。

(2) 按性质分类

单位：元

款项性质	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
投标及履约保证金	17,113,821.12	12,657,828.30	9,880,139.42
项目备用金	4,730,727.05	2,899,283.37	1,835,985.70
往来款		1,000,000.00	1,000,000.00
其他	357,506.39	337,826.69	505,198.18
合计	22,202,054.56	16,894,938.36	13,221,323.30

报告期各期末，公司其他应收款中投标及履约保证金、项目备用金余额较大主要系公司业务规模逐步扩大，项目数量较多所致。

往来款系唐炳生借款，已于2016年还回公司。

(3) 按类别分类

①截至2016年6月30日，其他应收款按类别划分情况：

单位：元

种类	2016年6月30日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	22,202,054.56	100.00	2,715,521.95	19,486,532.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	22,202,054.56	100.00	2,715,521.95	19,486,532.61

②截至2015年12月31日，其他应收款按类别划分情况：

单位：元

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	16,894,938.36	100.00	2,540,422.14	14,354,516.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	16,894,938.36	100.00	2,540,422.14	14,354,516.22

③截至2014年12月31日，其他应收款按类别划分情况：

单位：元

种类	2014年12月31日		
	账面余额	坏账准备	净额

	金额	比例(%)		
单项金额重大并单项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应收账款	13,221,323.30	100.00	1,832,341.23	11,388,982.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	13,221,323.30	100.00	1,832,341.23	11,388,982.07

(4) 按账龄分类

①截至2016年6月30日，其他应收款按账龄划分情况：

单位：元

账龄	2016年6月30日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
1年以内	18,068,722.19	81.38	903,436.10	17,165,286.09
1-2年	1,443,421.34	6.50	144,342.14	1,299,079.20
2-3年	955,847.93	4.31	286,754.38	669,093.55
3-4年	466,602.21	2.10	233,301.11	233,301.10
4-5年	598,863.33	2.70	479,090.66	119,772.67
5年以上	668,597.56	3.01	668,597.56	0.00
合计	22,202,054.56	100.00	2,715,521.95	19,486,532.61

②截至2015年12月31日，其他应收款按账龄划分情况：

单位：元

账龄	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例(%)		
1年以内	11,459,308.70	67.83	572,965.44	10,886,343.26
1-2年	2,692,611.29	15.94	269,261.13	2,423,350.16
2-3年	957,997.54	5.67	287,399.26	670,598.28
3-4年	508,860.60	3.01	254,430.30	254,430.30
4-5年	598,971.10	3.55	479,176.88	119,794.22
5年以上	677,189.13	4.01	677,189.13	0.00
合计	16,894,938.36	100.00	2,540,422.14	14,354,516.22

③截至2014年12月31日，其他应收款按账龄划分情况：

单位：元

账龄	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	净额
	金额	比例（%）		
1 年以内	10,019,594.15	75.78	500,979.71	9,518,614.44
1-2 年	1,228,265.41	9.29	122,826.54	1,105,438.87
2-3 年	565,414.11	4.28	169,624.23	395,789.88
3-4 年	672,034.59	5.08	336,017.30	336,017.29
4-5 年	165,607.97	1.25	132,486.38	33,121.59
5 年以上	570,407.07	4.31	570,407.07	0.00
合计	13,221,323.30	100.00	1,832,341.23	11,388,982.07

（5）报告期各期末，其他应收款前五名单位如下：

①截至2016年6月30日，公司其他应收款余额前五名的情况：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比（%）	款项性质	账龄
1	重庆理工大学	552,348.80	2.49	履约保证金	1 年以内
2	重庆中国三峡博物馆	550,440.00	2.48	履约保证金	1 年以内
3	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	500,000.00	2.25	履约保证金	1-2 年
4	重庆邮电大学	500,000.00	2.25	履约保证金	3-4 年
5	贵州工程应用技术学院	500,000.00	2.25	履约保证金	1-2 年
合计		2,602,788.80	11.72		

②截至2015年12月31日，公司其他应收款余额前五名的情况：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比（%）	款项性质	账龄
1	唐炳生	1,000,000.00	5.92	借款	1-2 年
2	重庆理工大学	552,348.80	3.27	履约保证金	1 年以内
3	重庆中国三峡博物馆	550,440.00	3.26	履约保证金	1 年以内
4	贵州工程应用技术学院	500,000.00	2.96	履约保证金	1-2 年

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
5	重庆邮电大学	500,000.00	2.96	履约保证金	3-4 年
合计		3,102,788.80	18.37		

③截至2014年12月31日，公司其他应收款余额前五名的情况：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	唐炳生	1,000,000.00	7.56	借款	1 年以内
2	贵州工程应用技术学院	500,000.00	3.78	履约保证金	1 年以内
3	重庆邮电大学	500,000.00	3.78	履约保证金	2-3 年
4	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	500,000.00	3.78	履约保证金	1 年以内
5	重庆市园博园管理处	300,000.00	2.27	履约保证金	1-2 年
合计		2,800,000.00	21.18		

(6) 截至 2016 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

6、存货

截至2016年6月30日，存货明细情况如下情况：

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	308,986.02		308,986.02
合计	308,986.02		308,986.02

截至2015年12月31日，存货明细情况如下情况：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	233,764.53		233,764.53
合计	233,764.53		233,764.53

截至2014年12月31日，存货明细情况如下情况：

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	544,207.66		544,207.66
合计	544,207.66		544,207.66

7、其他流动资产

单位：元

项 目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
委托贷款本息		30,250,000.00	28,000,000.00
保本浮动收益型银行理财产品	5,000,000.00		74,500,000.00
预交税金	965,849.27		
合 计	5,965,849.27	30,250,000.00	102,500,000.00

委托贷款明细如下：

单位：元

委托托贷款人	受托贷款人	借款人	金额	起止日期
重庆大正物业管理 有限公司	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	重庆启亨投资咨询有限公司	25,000,000.00	2015.12.01 -2016.12.01
	重庆市瀚华小额贷款有限责任公司	重庆惠远投资有限公司	10,000,000.00	2014.08.27 -2015.08.27
	重庆市瀚华小额贷款有限责任公司	重庆惠远投资有限公司	3,000,000.00	2014.08.27 -2015.08.27
	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	重庆启亨投资咨询有限公司	5,000,000.00	2014.02.26 -2016.02.26
	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	重庆启亨投资咨询有限公司	10,000,000.00	2014.11.27 -2015.11.27
	重庆市江北区聚兴小额贷款股份有限公司	重庆璐千商贸有限公司	10,000,000.00	2013.11.27 -2014.11.27
合 计			63,000,000.00	

8、可供出售金融资产

单位：元

项目名称	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
重庆旅商投资(集团)有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
重庆德同领航创业投资中心(有限合伙)	10,000,000.00	6,000,000.00	3,000,000.00

北京元发投资管理有 限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	
合计	33,000,000.00	29,000,000.00	23,000,000.00

有关可供出售金融资产的持股情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司股本形成及变化情况”之“（三）子公司情况”。

9、长期股权投资

单位：元

项目名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
重庆国正物业管理有限公司	338,242.59	358,403.53	164,931.33
大连大正物业管理有限公司	209,391.50	213,286.88	297,551.29
重庆同方国新机电设备管理 有限公司	934,056.79	972,606.94	
重庆爱依家政服务有限公司	557,984.00		
合计	2,039,674.88	1,544,297.35	462,482.62

有关长期股权投资的持股情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司股本形成及变化情况”之“（三）子公司情况”。

10、固定资产

（1）固定资产构成及变动情况

2016年1-6月固定资产构成及变动情况如下：

单位：元

项目	2015/12/31	本期增加	本期减少	2016/06/30
一、账面原值合计：	20,538,735.91	1,593,257.95	248,064.00	21,883,929.86
房屋建筑物	8,019,513.83			8,019,513.83
机器设备	5,446,408.31	262,152.34	45,215.25	5,663,345.40
运输工具	2,351,678.38	149,675.96	86,000.00	2,415,354.34
其他设备	4,721,135.39	1,181,429.65	116,848.75	5,785,716.29
二、累计折旧合计：	10,988,058.69	1,357,159.32	223,246.67	12,121,971.34
房屋建筑物	2,107,502.86	129,648.78		2,237,151.64
机器设备	3,513,852.46	446,899.82	35,952.70	3,924,799.58
运输工具	1,355,400.50	194,362.91	77,451.09	1,472,312.32
其他设备	4,011,302.87	586,247.81	109,842.88	4,487,707.80

三、固定资产账面价值合计	9,550,677.22			9,761,958.52
房屋建筑物	5,912,010.97			5,782,362.19
机器设备	1,932,555.85			1,738,545.82
运输工具	996,277.88			943,042.02
其他设备	709,832.52			1,298,008.49

2015 年度固定资产构成及变动情况如下：

单位：元

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/12/31
一、账面原值合计：	19,679,401.53	2,951,338.68	2,092,004.30	20,538,735.91
房屋建筑物	8,019,513.83			8,019,513.83
机器设备	4,731,525.66	967,226.80	252,344.15	5,446,408.31
运输工具	1,653,424.00	713,854.38	15,600.00	2,351,678.38
其他设备	5,274,938.04	1,270,257.50	1,824,060.15	4,721,135.39
二、累计折旧合计：	9,453,855.07	2,692,969.94	1,158,766.32	10,988,058.69
房屋建筑物	1,848,205.30	259,297.56		2,107,502.86
机器设备	2,902,037.82	858,970.10	247,155.46	3,513,852.46
运输工具	966,411.29	404,262.09	15,272.88	1,355,400.50
其他设备	3,737,200.66	1,170,440.19	896,337.98	4,011,302.87
三、固定资产账面价值合计	10,225,546.46			9,550,677.22
房屋建筑物	6,171,308.53			5,912,010.97
机器设备	1,829,487.84			1,932,555.85
运输工具	687,012.71			996,277.88
其他设备	1,537,737.38			709,832.52

2014 年度固定资产构成及变动情况如下：

单位：元

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
一、固定资产原值	17,369,125.88	2,972,975.00	662,699.35	19,679,401.53
房屋建筑物	8,019,513.83			8,019,513.83
机器设备	3,849,834.94	1,338,418.00	456,727.28	4,731,525.66
运输工具	1,318,361.00	335,063.00		1,653,424.00
其他设备	4,181,416.11	1,299,494.00	205,972.07	5,274,938.04
二、累计折旧	7,603,687.92	2,445,945.10	595,777.95	9,453,855.07

房屋建筑物	1,588,908.94	259,296.36		1,848,205.30
机器设备	2,484,626.35	816,296.70	398,885.23	2,902,037.82
运输工具	665,526.35	300,884.94		966,411.29
其他设备	2,864,626.28	1,069,467.10	196,892.72	3,737,200.66
三、固定资产账面价值	9,765,437.96			10,225,546.46
房屋建筑物	6,430,604.89			6,171,308.53
机器设备	1,365,208.59			1,829,487.84
运输工具	652,834.65			687,012.71
其他设备	1,316,789.83			1,537,737.38

(2) 公司报告期内各期末存在固定资产租赁情况:

单位: 元

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,613,116.80
小 计	1,613,116.80

(3) 未获得产权证书的固定资产的情况

截至本公开转让说明书签署之日, 公司不存在未获得房屋建筑物的房屋产权证书的情况。

(4) 固定资产抵押情况

截至本公开转让说明书签署之日, 公司固定资产无抵押担保情况。

11、无形资产

(1) 无形资产构成及其变动

2016 年 1-6 月无形资产构成及其变动情况

单位: 元

项目	2015/12/31	本期增加额	本期减少额	2016/06/30
一、原价合计	225,230.00	39,743.60		264,973.60
其中: 软件	225,230.00	39,743.60		264,973.60
二、累计摊销合计	219,025.13	3,955.20		222,980.33
其中: 软件	219,025.13	3,955.20		222,980.33

三、账面价值合计	6,204.87			41,993.27
其中：软件	6,204.87			41,993.27

2015年度无形资产构成及其变动情况

单位：元

项目	2014/12/31	本期增加额	本期减少额	2015/12/31
一、原价合计	266,830.00		41,600.00	225,230.00
其中：软件	266,830.00		41,600.00	225,230.00
二、累计摊销合计	205,974.89	21,366.24	8,316.00	219,025.13
其中：软件	205,974.89	21,366.24	8,316.00	219,025.13
三、账面价值合计	60,855.11			6,204.87
其中：软件	60,855.11			6,204.87

2014年度无形资产构成及其变动情况

单位：元

项目	2013/12/31	本期增加额	本期减少额	2014/12/31
一、原价合计	219,000.00	47,830.00		266,830.00
其中：软件	219,000.00	47,830.00		266,830.00
二、累计摊销合计	131,415.96	74,558.93		205,974.89
其中：软件	131,415.96	74,558.93		205,974.89
三、账面价值合计	87,584.04			60,855.11
其中：软件	87,584.04			60,855.11

12、长期待摊费用

单位：元

项目名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
装修费	304,886.35	445,603.03	727,036.39
合计	304,886.35	445,603.03	727,036.39

13、递延所得税资产

单位：元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产	4,902,264.17	735,339.63	3,374,554.07	537,210.64	2,390,271.47	364,283.39

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备						
合计	4,902,264.17	735,339.63	3,374,554.07	537,210.64	2,390,271.47	364,283.39

14、减值准备

报告期内，公司仅对应收账款、其他应收款计提了坏账准备，除此之外公司未计提其他资产的减值准备。具体计提的减值准备情况如下：

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
坏账准备			
其中：应收账款	2,625,113.64	1,272,388.11	927,315.89
其他应收款	2,715,521.95	2,540,422.14	1,832,341.23
合计	5,340,635.59	3,812,810.25	2,759,657.12

（六）主要负债情况

1、应付账款

（1）账龄及期末余额变动分析

单位：元

账龄	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	3,934,415.99	91.53	4,838,935.36	91.37	4,139,395.72	92.63
1-2年	145,920.37	3.39	147,218.37	2.78	201,056.53	4.50
2-3年	182,648.53	4.25	201,056.53	3.80	36,852.30	0.82
3年以上	35,380.40	0.82	108,548.50	2.05	91,311.20	2.04
合计	4,298,365.29	100.00	5,295,758.76	100.00	4,468,615.75	100.00

报告期末，公司的应付账款主要为应付的材料、服务等采购款。

（2）报告期各期末，应付账款前五名单位如下：

截至2016年6月30日，应付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比(%)	款项性质	账龄
1	锦江麦德龙现购自运有限公司重庆南岸商场	319,091.11	7.42	材料款	1 年以内
2	渝中区渝康五金日杂经营部	230,633.28	5.37	材料款	1 年以内、 2-3 年、3-4 年
3	重庆重农绿优鲜农产品股份有限公司	207,050.75	4.82	材料款	1 年以内
4	重庆新世纪百货有限公司	121,257.50	2.82	材料款	1 年以内
5	重庆蓝天电梯工程有限公司	88,325.00	2.05	维保费	1 年以内
合计		966,357.64	22.48		

截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比(%)	款项性质	账龄
1	重庆大正建筑装饰工程有限责任公司	918,000.00	17.33	装修费	1 年以内
2	锦江麦德龙现购自运有限公司重庆南岸商场	300,000.00	5.66	材料款	1 年以内
3	渝中区渝康五金日杂经营部	230,633.28	4.36	材料款	1 年以内、 2-3 年、3-4 年
4	重庆顺城房屋维修公司	194,100.00	3.67	维修费用	1 年以内
5	重庆新世纪百货有限公司	121,257.50	2.29	材料款	1 年以内
合计		1,763,990.78	33.31		

截至 2014 年 12 月 31 日，应付账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比(%)	款项性质	账龄
1	渝中区渝康五金日杂经营部	226,688.28	5.07	材料款	1-2 年，2-3 年
2	钱应伟	107,343.00	2.40	材料款	1 年以内
3	重庆顺意印务有限公司	101,696.50	2.28	印刷费	1 年以内
4	重庆霞光商贸公司	66,144.00	1.48	材料款	1 年以内
5	重庆新世纪百货有限公司	30,547.50	0.68	材料款	1 年以内
合计		532,419.28	11.91		

(3) 报告期各期末，应付账款中无应付持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

2、预收账款

(1) 账龄及期末余额变动分析

单位：元

账龄	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	15,209,263.51	99.97	14,504,472.44	98.71	17,949,676.66	99.94
1-2 年			178,974.00	1.22	4,459.88	0.02
2-3 年	4,459.88	0.03	4,459.88	0.03	6,392.00	0.04
3-4 年			6,392.00	0.04		
合计	15,213,723.39	100.00	14,694,298.32	100.00	17,960,528.54	100.00

各报告期期末，预收账款余额主要为预收小区物业管理费。

(2) 报告期各期末，预收账款前五名单位如下：

截至 2016 年 6 月 30 日，预收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	重庆悠秀园林绿化景观规划设计建设有限公司	350,000.00	2.30	绿化费	1 年以内
2	张其飞	350,000.00	2.30	绿化费	1 年以内
3	重庆目标广告有限公司	181,286.79	1.19	其他服务费	1 年以内
4	重庆云舟电器有限公司	93,000.00	0.61	其他服务费	1 年以内
5	重庆麦金克广告有限公司	6,000.00	0.04	其他服务费	1 年以内
合计		980,286.79	6.44		

截至 2015 年 12 月 31 日，预收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比 (%)	款项性质	账龄
1	贵阳市筑城广场管理处	1,274,778.16	8.68	物管费	1 年以内

2	重庆市第一中级人民法院	205,084.67	1.40	物管费	1 年以内
3	重庆城市管理职业学院	180,596.00	1.23	物管费	1 年以内
4	重庆目标广告有限公司	200,414.00	1.36	其他服务费	1 年以内
5	重庆云舟电器有限公司	127,000.00	0.86	其他服务费	1 年以内
合计		1,987,872.83	13.53		

截至 2014 年 12 月 31 日，预收账款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比（%）	款项性质	账龄
1	贵阳市筑城广场管理处	1,330,284.34	7.41	物管费	1 年以内
2	重庆市图书馆	826,095.00	4.60	物管费	1 年以内
3	贵州出入境检验检疫局	700,000.00	3.90	物管费	1 年以内
4	重庆市江北区检察院	200,917.98	1.12	物管费	1 年以内
5	重庆目标广告有限公司	175,824.00	0.98	其他服务费	1 年以内
合计		3,233,121.32	18.00		

（3）报告期各期末，预收账款中不存在持本单位 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项

3、其他应付款

（1）按性质分类

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
押金及保证金	15,569,249.97	15,182,805.90	12,372,778.09
代收代付水电费等	2,179,847.09	7,097,381.13	5,581,341.14
代收业主经营收入	5,997,714.62	7,182,030.91	3,700,071.75
代管专项资金	1,173,346.32	1,843,709.54	2,435,210.79
往来款	1,678,503.76	1,873,565.47	
预扣股东拟转增股本个人所得税	6,750,000.00		
其他	3,511,493.25	3,384,747.82	5,237,602.36
合计	36,860,155.01	36,564,240.77	29,327,004.13

押金及保证金余额主要系公司管理项目收取的装修保证金、办理出入门禁卡押金、店铺租用保证金等，因公司所管理项目较多，余额较大。

代收业主经营收入主要系公司公租房项目应支付重庆市城投公租房建设有限公司的停车费收入分成。

代管专项资金主要系为管理项目代管的大修基金等。

往来款主要系公司子公司重庆亚惠餐饮有限公司应付另一股东大连亚惠快餐有限公司借款及利息。

预扣股东拟转增股本个人所得税主要系公司预扣公司从有限责任公司变更为股份有限公司注册资本增加，相应个人股东应交纳的个人所得税。

(2) 账龄及期末余额变动分析

单位：元

账龄	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	22,982,341.13	62.35	17,646,877.00	45.99	10,694,769.46	26.68
1-2年	10,402,601.83	28.22	13,199,932.82	34.40	9,808,202.41	24.47
2-3年	926,942.99	2.51	2,170,567.07	5.66	2,491,242.08	6.21
3年以上	2,548,269.06	6.91	3,546,863.88	9.24	6,332,790.18	15.80
合计	36,860,155.01	100.00	36,564,240.77	100.00	40,084,442.96	100.00

报告期内公司的其他应付款主要是押金保证金及代收代付业主款项。

(3) 报告期各期末，其他应付款前五名单位如下：

截至2016年6月30日，其他应付款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比(%)	款项性质	账龄
1	重庆市城投公租房建设有限公司	4,755,874.40	12.90	代收款项	1年以内
2	王宣	3,729,967.20	10.12	预扣拟转增股本个人所得税	1年以内

3	李茂顺	900,000.00	2.44	预扣拟转增股本个人所得税	1年以内
4	罗渝陵	540,000.00	1.46	预扣拟转增股本个人所得税	1年以内
5	陈建华	225,000.00	0.61	预扣拟转增股本个人所得税	1年以内
合计		10,150,841.60	27.54		

2016年6月30日，其他应付股东款项余额产生原因如下：公司于2016年6月进行现金分红，考虑到公司计划在股改时将盈余公积、未分配利润转增股本，所以届时股东需要缴纳个人所得税，公司为方便起见，在现金分红时预先扣除了股改时每个股东需要缴纳的个人所得税。

截至2015年12月31日，其他应付款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比（%）	款项性质	账龄
1	重庆市城投公租房建设有限公司	6,078,498.83	16.62	代收款项	1年以内
2	王宣	565,501.50	1.55	代收代付款	1-2年
3	虎溪花园业主委员会	101,338.72	0.28	代收款项	1年以内
4	重庆嘉恩环卫服务有限公司	82,000.00	0.22	质保押金	1-2年
5	重庆兴红得聪餐饮管理有限公司	77,873.38	0.21	质保押金	1-2年
合计		6,905,212.43	18.89		

截至2014年12月31日，其他应付款前五名单位如下：

单位：元

序号	单位名称	金额	占比（%）	款项性质	账龄
1	重庆市城投公租房建设有限公司	2,775,514.66	9.46	代收款项	1年以内
2	王宣	565,501.50	1.93	代收代付款	1年以内
3	江北区吉安园茅溪小区业主委员会	172,215.18	0.59	代收款项	1年以内
4	重庆嘉恩环卫服务有限公司	82,000.00	0.28	质保押金	1年以内
5	重庆兴红得聪餐饮管理有限公司	77,873.38	0.27	质保押金	1年以内

合计	3,673,104.72	12.52		
----	--------------	-------	--	--

(4) 报告期各期末，其他应付款中应付关联方“王宣”的款项详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”之“(二) 关联交易”。

4、应付职工薪酬

(1) 报告期内应付职工薪酬情况如下：

2016年1-6月应付职工薪酬明细如下：

单位：元

项目	2015年12月 31日	本期增加	本期减少	2016年6月 30日
一、短期薪酬	56,853,063.15	187,151,064.29	205,142,013.85	38,862,113.59
其中：工资、奖金、津贴和补贴	56,755,863.04	179,591,800.28	197,523,517.99	38,824,145.33
职工福利费	72,371.06	2,737,610.28	2,809,981.34	
社会保险费		4,692,438.33	4,692,438.33	
工会经费	24,829.05	13,139.21		37,968.26
职工教育经费		116,076.19	116,076.19	
二、离职后福利-设定提存计划		7,489,425.28	7,489,425.28	
合计	56,853,063.15	194,640,489.57	212,631,439.13	38,862,113.59

2015年度应付职工薪酬明细如下：

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
一、短期薪酬	51,225,358.82	332,275,515.52	326,647,811.19	56,853,063.15
其中：工资、奖金、津贴和补贴	51,015,988.91	314,658,213.58	308,918,339.45	56,755,863.04
职工福利费	209,369.91	4,023,152.40	4,160,151.25	72,371.06
社会保险费		12,570,926.29	12,570,926.29	
工会经费		25,429.05	600.00	24,829.05
职工教育经费		997,794.20	997,794.20	
二、离职后福利-设定提		20,548,078.57	20,548,078.57	

存计划				
合计	51,225,358.82	352,823,594.09	347,195,889.76	56,853,063.15

2014年度应付职工薪酬明细如下：

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
一、短期薪酬	36,339,360.33	286,144,100.36	271,258,101.87	51,225,358.82
其中：工资、奖金、津贴和补贴	35,870,192.46	271,669,733.80	256,523,937.35	51,015,988.91
职工福利费	469,167.87	2,748,271.59	3,008,069.55	209,369.91
社会保险费		11,101,319.69	11,101,319.69	
工会经费				
职工教育经费		624,775.28	624,775.28	
二、离职后福利-设定提存计划		18,912,002.97	18,912,002.97	
合计	36,339,360.33	305,056,103.33	290,170,104.84	51,225,358.82

5、应交税费

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	2,896,095.56	2,156.98	
所得税	2,874,864.97	5,278,176.41	2,318,228.85
营业税		2,774,325.62	1,124,497.20
城建税	138,610.03	195,374.62	78,714.85
教育费附加	58,260.85	83,294.53	33,734.88
地方教育费附加	38,344.88	55,529.65	22,489.95
房产税		11,521.73	10,973.09
个人所得税	11,166,043.60	1,412,139.59	1,565,991.48
印花税	0.02	2,568.02	2,758.32
其他	17,256.22	6,685.47	37,117.71
合计	17,211,702.84	9,821,772.62	5,194,506.33

2016年6月30日，应交个人所得税余额中11,037,000.00元系代扣代缴自然人股东分红应交纳个人所得税。

（七）股东权益情况

1、实收资本（或股本）

（1）明细情况

单位：万元

序号	股东名称	2016/06/30		2015/12/31		2014/12/31	
		出资金额	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)
1	国家					125.0000	25.00
2	大正咨询	125.0000	25.00				
3	王宣	207.2204	41.44	147.0000	29.40	147.0000	29.40
4	罗渝陵	30.0000	6.00	30.0000	6.00	30.0000	6.00
5	朱蕾	10.0000	2.00	20.0000	4.00	25.0000	5.00
6	陈建华	12.5000	2.50	86.6994	17.34	25.0000	5.00
7	廖才勇	12.0000	2.40	20.0000	4.00	20.0000	4.00
8	李茂顺	50.0000	10.00	117.8334	23.57	42.8334	8.57
9	涂然	1.5000	0.30	1.5000	0.30	1.5000	0.30
10	唐炳生	5.0000	1.00	5.0000	1.00	5.0000	1.00
11	张沙荷	1.5000	0.30	1.5000	0.30	1.5000	0.30
12	杨小涛	1.5000	0.30	1.5000	0.30	1.5000	0.30
13	彭波	1.5000	0.30	1.5000	0.30	1.5000	0.30
14	章建国	0.5000	0.10	2.0000	0.40	2.0000	0.40
15	陆荣强	0.5000	0.10	0.5000	0.10	0.5000	0.10
16	何小梅	5.5000	1.10	0.5000	0.10	0.5000	0.10
17	胡伶	3.0000	0.60	6.5000	1.30	6.5000	1.30
18	李明刚	1.5000	0.30	3.0000	0.60	3.0000	0.60
19	段伟	1.5000	0.30	3.0000	0.60	3.0000	0.60
20	张敏	2.0000	0.40	3.5000	0.70	3.5000	0.70
21	柯贤阳	7.0000	1.40	3.5000	0.70	3.5000	0.70
22	刘健	1.5000	0.30	2.5000	0.50	2.5000	0.50
23	崔长安	1.0000	0.20	1.0000	0.20	1.0000	0.20
24	熊志明	1.0000	0.20	1.0000	0.20	1.0000	0.20
25	蒲有德	1.0000	0.20	1.0000	0.20	1.0000	0.20
26	时俊明	0.6400	0.13	1.9169	0.38	1.9169	0.38
27	滕延建	0.3196	0.06	0.3196	0.06	0.3196	0.06

28	王萍	7.3200	1.46	2.0111	0.40	2.0111	0.40
29	王梦钊	2.5000	0.50	0.9166	0.18	0.9166	0.18
30	况川	2.5000	0.50				
31	杨藺	1.5000	0.30				
32	周智	1.5000	0.30				
33	吴勇					0.3200	0.06
34	杨建华			0.3666	0.07	0.3666	0.07
35	金卫明			0.5500	0.11	0.5500	0.11
36	郑永庆			0.5500	0.11	0.5500	0.11
37	郑向行					1.5000	0.30
38	姚莉					1.0000	0.20
39	杨晓星					2.5000	0.50
40	宋永哲					0.5000	0.10
41	周绍斌					0.5600	0.11
42	夏钢					0.3194	0.06
43	大正有限			32.8364	6.57	32.8364	6.57
合计		500.00	100.00	500.00	100.00	500.00	100.00

2、资本公积

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资本溢价	7,027,916.00		
其他资本公积	1,433,967.31		
合 计	8,461,883.31		

2016年1-6月资本溢价增加7,027,916.00元系王宣向公司认购库存股溢价，详见本节“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（七）股东权益情况”之“3、库存股”之说明。

其他资本公积增加1,433,967.31元，系确认股权激励费用，详见本节“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（二）主要费用情况”之“2、管理费用”之说明。

3、库存股

单位：元

项 目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
公司回购离职员工所持激励股权		565,501.50	565,501.50
合 计		565,501.50	565,501.50

2016 年 1-6 月本期减少系根据股东会决议由王宣以 7,593,417.50 元认购公司全部库存股，溢价 7,027,916.00 元计入资本公积。

4、盈余公积

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00

5、未分配利润

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上期期末未分配利润	106,198,724.23	67,111,001.32	43,077,131.11
调整后期初未分配利润	106,198,724.23	67,111,001.32	43,077,131.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	28,926,101.38	49,526,176.91	31,413,859.21
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	88,033,244.00	10,438,454.00	7,379,989.00
期末未分配利润	47,091,581.61	106,198,724.23	67,111,001.32

（八）报告期主要财务指标分析

1、偿债能力分析

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司）（%）	62.74	49.67	57.47
流动比率（倍）	1.13	1.57	1.34
速动比率（倍）	1.07	1.33	0.41

2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，母公司资产负债率分别为 62.74%、49.67%和 57.47%。2015 年末较 2014 年末下降的主要原因是 2015 年末母公司负债比 2014 年增加 702.77 万元，但 2015 年母公司实现净

利润 4,837.51 万元，未分配利润增加了 3793.67 万元。2016 年 6 月末的母公司资产负债率较 2015 年末上升的主要原因是 2016 年进行了两次利润分配，共计分配金额达到 8,803.32 万元。

2、营运能力分析

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	15.60	26.76	30.01
存货周转率（次）	1,590.65	2,093.79	1,562.90

公司 2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月的应收账款周转率分别为 30.01 次、26.76 次和 15.60 次。2015 年应收账款周转率比 2014 年低的原因是公司某客户出现经营困难，付款不及时所致，具有一定偶然性。2016 年 1-6 月，公司应收账款周转率呈现下降，主要原因是公司客户中学校、政府机关、事业单位因预决算等原因到年末才能付款，所以导致 2016 年 1-6 月末应收账款余额较大。

公司 2016 年 1-6 月、2015 年和 2014 年的存货周转率分别为 1,590.65 次、2,093.79 次、1,562.90 次，波动较大。主要原因是公司存货主要是低值易耗品，采购具有零散性，符合公司业务特点。

3、盈利能力分析

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
净利润（元）	29,263,802.24	46,678,252.84	31,059,172.03
毛利率（%）	22.01	22.15	18.87
净资产收益率（%）	24.88	54.96	53.29
净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	22.71	50.43	40.76
基本每股收益（元/股）	5.85	9.34	6.21
稀释每股收益（元/股）	5.85	9.34	6.21

报告期内，公司毛利率的波动情况详见公开转让说明书“第四节 公司财务”之“六、报告期主要财务数据及财务指标分析”之“（一）营业收入、营业成本及毛利率”之“3、主营业务毛利率”。

4、获取现金能力分析

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-30,559,368.28	59,833,423.97	42,027,215.63
投资活动产生的现金流量净额	19,667,182.15	62,893,496.77	-94,432,808.82
筹资活动产生的现金流量净额	-57,767,644.50	-13,754,454.00	-3,560,789.00
现金及现金等价物净增加额	-68,659,830.63	108,972,466.74	-55,966,382.19
期末现金及现金等价物余额	57,908,576.44	126,568,407.07	17,595,940.33

(1) 经营活动产生的现金流量净额

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	255,228,674.07	513,614,612.56	382,730,827.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,501,008.57	46,373,744.92	13,696,737.23
经营活动现金流入小计	258,729,682.64	559,988,357.48	396,427,564.90
购买商品、接受劳务支付的现金	31,604,391.34	67,821,667.12	49,594,434.64
支付给职工以及为职工支付的现金	212,631,439.13	347,405,545.56	260,156,782.18
支付的各项税费	24,530,731.74	34,996,560.61	28,277,357.36
支付其他与经营活动有关的现金	20,522,488.71	49,931,160.22	16,371,775.09
经营活动现金流出小计	289,289,050.92	500,154,933.51	354,400,349.27
经营活动产生的现金流量净额	-30,559,368.28	59,833,423.97	42,027,215.63

2016 年 1-6 月，“销售商品、提供劳务收到的现金” - “购买商品、接受劳务支付的现金” - “支付给职工以及为职工支付的现金” - “支付的各项税费”为 -13,537,888.14，主要原因是公司 2016 年 1-6 月新增应收账款 27,324,331.66 元所致。上述应收账款主要客户群体为企、事业单位，存在年中付款不及时的现象，但根据公司以前年度的实际情况，每年下半年是公司收款高峰。

2016 年 1-6 月支付给职工以及为职工支付的现金比 2015 年同期上升幅度较高，主要原因是公司 2016 年上半年新接项目较多，根据公司的发展规划，需要扩大人员规模，所以 2016 年新增了较多员工。同时，公司对部分业绩较好的事业部，比如公共事业部、园区事业部等进行了提高薪酬的激励措施。

所以，公司 2016 年 1-6 月经营性现金流为负不会对公司的持续经营产生较大的不利影响。

报告期内，“收到其他与经营活动有关的现金”明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
保证金及押金	2,609,845.38	9,957,602.72	7,138,592.13
财政补贴资金	768,890.00	6,379,405.60	6,226,573.79
往来款	122,273.19	30,036,736.60	331,571.31
合计	3,501,008.57	46,373,744.92	13,696,737.23

报告期内，“支付其他与经营活动有关的现金”明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
往来款	7,875,854.48	37,266,972.91	5,153,777.03
处置固定资产、无形资产损失		5,865,235.07	5,096.85
质保金			1,646,711.11
代付款项	11,310,973.09	4,286,172.16	7,158,250.92
其他	1,335,661.14	2,512,780.08	2,407,939.18
合计	20,522,488.71	49,931,160.22	16,371,775.09

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，公司与实际控制人之一王宣之间发生 3000 万元的资金往来，详见本“公开转让说明书”之“七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易”之“（二）关联交易”。

（2）投资活动产生的现金流量净额

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
收回投资收到的现金	195,000,000.00	99,988,959.18	30,200,000.00
取得投资收益收到的现金	2,200,240.85	3,187,621.30	3,350,205.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		157.00	
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	197,200,240.85	103,176,737.48	33,550,205.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,933,058.70	5,814,281.53	6,983,014.29

投资支付的现金	174,600,000.00	34,468,959.18	121,000,000.00
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	177,533,058.70	40,283,240.71	127,983,014.29
投资活动产生的现金流量净额	19,667,182.15	62,893,496.77	-94,432,808.82

报告期内，“收回投资收到的现金”明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
委托贷款收回本金	30,000,000.00	23,000,000.00	5,000,000.00
理财产品收回本金	165,000,000.00	74,500,000.00	22,000,000.00
分红收益			961,834.00
理财产品利息		945,970.11	206,349.31
委托贷款利息		1,542,989.07	2,031,816.69
合计	195,000,000.00	99,988,959.18	30,200,000.00

报告期内，“投资支付的现金”明细如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年
理财产品投资	170,000,000.00	2,488,959.18	95,000,000.00
委托贷款投资		25,000,000.00	18,000,000.00
投资重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	4,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
投资大连大正物业管理有限公司			300,000.00
投资重庆亚惠餐饮管理有限公司			4,200,000.00
投资重庆智邦整合房地产营销策划有限公司			500,000.00
投资北京元发投资管理有限公司		3,000,000.00	
投资重庆同方国新机电设备管理有限公司		980,000.00	
投资重庆爱依家政服务有限公司	600,000.00		
合计	174,600,000.00	34,468,959.18	121,000,000.00

（3）筹资活动产生的现金流量净额

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
吸收投资收到的现金	7,593,417.50		1,800,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,800,000.00
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	7,593,417.50		1,800,000.00
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	65,361,062.00	13,754,454.00	5,360,789.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,000.00	42,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	65,361,062.00	13,754,454.00	5,360,789.00
筹资活动产生的现金流量净额	-57,767,644.50	-13,754,454.00	-3,560,789.00

5、持续经营能力分析

公司专注于为客户提供物业服务，报告期内收入规模较大、利润较高，获取项目的能力较高，提供物业服务的能力较强。公司已按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表；公司在 2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月均能获得较高的毛利率；公司资产负债率处于正常水平，偿债能力较高，经营能力较强，且公司现金流充裕，公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项；具有证券期货相关业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）已出具天健审[2016]8-284 号标准无保留意见《审计报告》；公司不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请的情形，符合《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》关于持续经营能力的要求。

七、关联方、关联方关系及关联方往来、关联方交易

（一）关联方及关联关系

1、实际控制人或控股股东

关联方名称	与公司关系	持股比例(%)
王宣	股东	41.44

李茂顺	股东	10.00
陈建华	股东	2.50
廖才勇	股东	2.40

王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇已签订《一致行动人协议》，为本公司共同实际控制人。

2、公司董事、监事及高级管理人员

关联方名称	与公司关系
王宣	董事长
李茂顺	副董事长、总经理
廖才勇	董事、副总经理
张乐	董事
王荣	董事
陈建华	监事会主席
胡伶	监事（职工代表）
彭波	监事
熊淑英	财务负责人、董事会秘书
王萍	总经理助理
柯贤阳	总经理助理
何小梅	总经理助理

3、公司的子公司

关联方名称	与公司关系	持股比例
重庆益客精榭餐饮管理有限公司	全资子公司	100.00%
重庆高筹机电设备有限公司	全资子公司	100.00%
重庆智邦整合房地产营销策划有限公司	全资子公司	100.00%
重庆大疆商业管理有限公司	全资子公司	100.00%
重庆大世界保洁有限公司	控股子公司	94.00%
重庆大正保安服务有限公司	控股子公司	100.00%[注 1]
重庆亚惠餐饮有限公司	控股子公司	70.00%
重庆大正融信物业管理有限公司	控股子公司	60.00%
成都嘉峰世界清洁保养有限公司	公司二级子公司	70.00%[注 2]

[注 1]: 公司直接持有 80% 的股份，通过重庆大世界保洁有限公司持有重庆大正保安服

务有限公司 20.00% 股权。

[注 2]：公司通过重庆大世界保洁有限公司持有成都嘉峰世界清洁保养有限公司 70.00% 股权。

4、公司的联营公司

公司名称	公司类型	持股比例
重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	参股子公司	1.96%
重庆旅商投资（集团）有限公司	参股子公司	5.00%
大连大正物业管理有限公司	参股子公司	30.00%
重庆国正物业管理有限公司	参股子公司	45.00%
北京元发投资管理有限公司	参股子公司	10.00%
重庆爱依家政服务有限公司	参股子公司	30.00%
重庆同方国新机电设备管理有限公司	参股子公司	49.00%
重庆玖顺保洁有限公司	参股子公司	[注 3]
重庆鸿良保洁有限公司	参股子公司	[注 3]
重庆勇航保洁有限公司	参股子公司	[注 3]
重庆可立保洁有限公司	参股子公司	[注 3]

[注 3]：公司控股子公司重庆大世界保洁有限公司分别持有重庆可立康保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆玖顺保洁有限公司、重庆鸿朗保洁有限公司 35.00% 的股权。

5、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
罗渝陵	持有公司 6.00% 股权

（二）关联交易

1、经常性关联交易

无。

2、偶发性关联交易

（1）关联方资金往来情况

单位：元

关联方	与公司关系	占用金额	笔数	占用时间	期末余额	是否支付利息	是否履行程序
王宣	实际控制人	30,000,000.00	1[注]	2015 年	0	否	是

				7-12 月			
合计		30,000,000.00	1		0		

注：公司于 2015 年 7-8 月分 6 笔转出，12 月还回。

①**决策程序的完备性**：2015 年 05 月 04 日，公司召开董事会，决定公司与公司投资的重庆旅商投资集团拟共同投资海外市场，并委托王宣到美国对相关事项进行考察调研，在 5,000.00 万元以内的额度内考虑投资。考虑到在美国投资的便利性，同意先以王宣个人名义向公司借款 3,000.00 万元用以支付备用，具体项目投资时再报董事会审批。

同日，公司召开股东会，对上述事项进行确认。2015 年 8 月，公司支付给王宣 3,000.00 万，但海外投资并没有实际展开，王宣于 2015 年 12 月将 3,000.00 万还回公司。

上述资金往来构成对公司的资金占用，且未支付资金占用费。

②**是否违反相应承诺情况**：公司尚处于有限公司时期，相关关联方尚未出具承诺，所以未出现违反承诺的情况。

③**规范情况**：2016 年 09 月股份公司成立后，除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易管理制度》、《防范控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用制度》。上述制度均制定了关联方回避及表决程序，严格规范关联交易行为。

公司股改完成后，实际控制人、董事、监事、高级管理人员均出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺将严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，在未来的交易中履行相应决策程序，减少关联方占用公司资金的情况。

（2）关联租赁情况

报告期内，公司向实际控制人之一王宣租赁房屋一处，租赁费情况如下：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
王宣	房屋	16,800.00	33,600.00	23,800.00

报告期内，公司向王宣租赁两处房产：一处位于重庆市江北区天伦海苑 20-5 的房屋，每年租金 16,800.00 元，租赁期限为 2014 年 8 月至 2016 年 8 月。另一处位于重庆市江北区天伦海苑 23-9 的房屋，每处房屋每年租金 16,800.00 元，租赁期限为 2013 年 11 月至 2016 年 11 月。

公司在第一届董事会第二次会议、2016 年第二次临时股东大会对上述关联交易进行了确认。

（三）报告期末应收应付关联方款项余额

1、应收关联方款项余额

无。

2、应付关联方款项余额

（1）截至2016年6月30日应付关联方款项为：

单位：元

会计科目	关联方单位	金额	占比（%）	款项性质
其他应付款	王宣	3,729,967.20	10.12	主要是 2016 年上半年现金分红预扣拟转增股本个人所得税。
	李茂顺	900,000.00	2.44	
	罗渝陵	540,000.00	1.46	
	陈建华	225,000.00	0.61	
	廖才勇	216,000.00	0.59	

（2）截至2015年12月31日应付关联方款项为：

单位：元

会计科目	关联方单位	金额	占比（%）	款项性质
其他应付款	王宣	565,501.50	1.55	往来款

（3）截至2014年12月31日应付关联方款项为：

单位：元

会计科目	关联方单位	金额	占比（%）	款项性质
------	-------	----	-------	------

其他应付款	王宣	565,501.50	1.41	往来款
-------	----	------------	------	-----

公司历史上存在职务股代持情况，2016年6月公司解除代持协议时部分激励员工已经离职，经公司股东会决议，离职部分员工所持有的565,501.50元股份由王宣购买。

（四）关联交易对公司财务状况及经营成果的影响

2016年6月末的其他应付款余额产生主要是2016年上半年现金分红预扣拟转增股本个人所得税，系公司现金分红时预扣股改时应缴纳的个人所得税所产生。2014年末、2015年末其他应付款余额主要是王宣代持公司职务股所产生，也未对公司的正常经营产生不利影响。

（五）公司规范关联交易的制度安排

2016年09月股份公司成立后，除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易管理制度》、《防范控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用制度》。上述制度均制定了关联方及关联董事回避制度和回避及表决程序，严格规范关联交易行为。

（六）关联交易的必要性与公允性

1、关联交易必要性

2016年6月30日，其他应付款余额主要系本期现金分红预扣拟转增股本个人所得税。除此之外，2016年1月1日至2016年6月30日期间内未发生其他关联交易。

2015年05月04日，大正有限召开董事会，决定与大正有限投资的重庆旅商投资（集团）有限公司共同投资海外市场，并委托王宣到美国对相关事项进行考察调研，在5,000.00万元以内的额度考虑投资。考虑到在美国投资的便利性，同意先以王宣个人名义向公司借款的方式支付备用，具体项目投资时再报董事会审批。同日，大正有限召开股东会，对上述事项进行了确认。

2015年12月31日、2014年12月31日公司其他应付款中，应付王宣的余

额均为 565,501.50 元，主要是因为有限公司时期，公司存在库存职务股，由王宣代持。截至 2014 年 12 月 31 日，王宣代为支付持有职务股的离职员工共计 565,501.50 元。

2、关联交易公允性

报告期内，公司与王宣的资金往来经过了董事会、股东会审批，且是用于公司海外投资项目的考察调研，上述资金往来系公司正常业务发展需要，对公司的正常经营未产生不利影响，上述交易具备公允性。

报告期内的其他应付款余额均系公司正常分红、王宣代持职务股所产生的代扣代付款，不应该支付利息，所以交易具备公允性。

（七）减少和规范关联交易的具体安排

除在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》中对关联交易进行规范外，公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员均出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

1、本人/本公司直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用公司及子公司的资金，且严格遵守《公司法》、《公司章程》、《关联交易决策制度》等公司治理相关制度的规定，确保此类事项不再发生，维护本公司财产的完整和安全。

2、公司若因出具本承诺之日前与本人/本公司直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本人/本公司愿意对公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额补偿。

3、本人/本公司将严格履行上述承诺事项，并督促本人/本公司直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本人/本公司直接或间接控制的其他企业违反本承诺给公司及其子公司造成损失的，由本人赔偿一切损失。

八、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

1、有限公司转换为股份有限公司

详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司股本形成及变化

情况”之“（一）公司自设立以来的股本形成、变化以及股权转让情况”之“18、2016年8月，股份公司设立”。

2、报告期后公司的关联交易情况

公司新三板挂牌的申报基准日为2016年6月30日，2016年7月1日至2016年9月30日之间，发生的关联交易情况如下：

（1）经常性关联交易

公司2016年7月1日至2016年9月30日之间，与公司的参股公司重庆同方国新机电设备管理有限公司（公司持股49.00%）发生如下关联交易：

单位：元

关联方名称	金额	交易内容
重庆同方国新机电设备管理有限公司	1,257,300.00	消防维保费

2016年6月28日，公司与重庆同方国新机电设备管理有限公司签订《建筑消防设施维护保养合同》，向重庆同方国新机电设备管理有限公司采购设施建筑消防设施的维护、保养。

九、报告期资产评估情况

因本次挂牌需要，公司聘请了开元资产评估有限公司作为公司整体变更为股份公司的资产评估事务所，出具了开元评报字[2016]445号《重庆大正物业管理有限公司拟整体变更之公司净资产价值评估报告》，评估基准日为2016年6月30日，评估方法为资产基础法（成本法），评估情况如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率（%）
流动资产	12,345.86	12,351.85	5.99	0.05
非流动资产	5,043.47	6,050.13	1,006.66	19.96
固定资产	898.28	1,988.86	1,090.58	121.41
无形资产	4.20	4.25	0.05	1.19
资产总计	17,389.33	18,401.98	1,012.65	5.82
流动负债	10,909.52	10,909.52		
非流动负债				

负债合计	10,909.52	10,909.52		
净资产	6,479.81	7,492.46	1,012.65	15.63

公司未按照评估值进行账务调整。

十、报告期股利分配政策、利润分配情况以及公开转让后的股利分配政策

（一）报告期公司股利分配政策

有限公司时期，公司的《公司章程》对股利分配的政策规定如下：

第二十九条：公司分配每次税后利润时，提取税后利润的百分之十列入法定公积金，并提起利润百分之五至百分之十为公司法定公益金，公司法定公积金累计额超过公司注册资金百分之五十时可不再提取。但经股东会决议后，公司可另外提取任意公积金。

第三十条：公司的法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损的，在依照前款规定提取法定公积金和法定公益金之前，先用当年利润弥补亏损。

第三十一条：公司弥补亏损和提取法定公积金、法定公益金后所剩利润，按照出资比例向股东分配红利。

第三十二条：股东会或者董事会违反前款规定，在弥补亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润的，必须将违反规定分配的利润归还公司。

（二）报告期实际利润分配情况

1、2016年6月15日，公司召开股东会，全体股东一致通过了如下决议：

①同意用未分配利润中的7,358.00万元向股权重组后的全体股东分配红利。②同意董事会按照股东实际持股比例进行红利分配的方案。

2、2016年1月27日，公司召开股东会，全体股东一致通过了如下决议：

①同意以净利润1,800.00万元作为2015年股利分配的计算基数，并按普通股所占股份比例计算，实际分配股利总额为1,445.32万元。②同意董事会按照普通股股东实际持股比例进行股利分配的方案。

3、2015年2月6日，公司召开股东会，全体股东一致通过了如下决议：①同意以净利润1,300.00万元作为2014年股利分配的计算基数，并按普通股所占股份比例计算，实际分配股利总额为1,043.85万元。②同意董事会按照普通股股东实际持股比例进行股利分配的方案。

4、2014年1月22日，公司召开股东会，全体股东一致通过了如下决议：①同意以净利润800.00万元作为股东2013年的股利分配。②同意董事会按照普通股股东实际持股比例进行股利分配的方案。

（三）公开转让后的股利分配政策

根据公司修订的《公司章程》，公司公开转让后的股利分配政策为：

“第一百七十五条 公司的税后利润，按下列顺序分配：

- （一）弥补以前年度的亏损；
- （二）提取税后利润的百分之十列入法定公积金；
- （三）提取任意公积金；
- （四）向股东分配红利。

第一百七十六条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

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。

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。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

第一百七十七条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

第一百七十八条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。

第一百七十九条 公司利润分配政策为公司依法缴纳所得税和提取法定公积金、任意公积金后，按各方在公司注册资本中所占的比例进行分配。

第一百八十条 公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并保持连续性和稳定性。因公司经营环境及经营情况发生变化，确需对利润分配政策进行调整的，应以股东利益为出发点，由董事会经过详细论证后拟定调整方案，经监事会发表明确意见、董事会审议通过后提交股东大会以特别决议审议批准。”

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业主要财务数据

（一）重庆大世界保洁有限公司

2004年03月11日，重庆大世界保洁有限公司成立，主要经营城市道路、社区的保洁业务等。公司直接持股94.00%，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	22,619,095.06	45,159,567.09	36,656,568.43
净利润	-87,139.46	348,196.14	801,506.56
项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	8,675,370.99	8,322,636.81	7,931,786.96
负债总额	10,014,625.99	9,538,752.35	9,454,098.64
净资产	-1,339,255.00	1,246,043.54	-1,522,311.68

（二）成都嘉峰世界清洁保养有限公司

2007年04月26日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司成立，主要经营保洁业务。

公司通过重庆大世界保洁有限公司持有成都嘉峰世界清洁保养有限公司70.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	6,802,824.72	13,179,964.79	10,053,057.17
净利润	381,162.09	179,726.92	172,195.07
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	2,545,028.68	2,255,553.19	2,151,959.93
负债总额	1,463,721.48	1,435,408.08	1,371,541.74
净资产	1,081,307.20	820,145.11	780,418.19

（三）重庆大正保安服务有限公司

2014年01月09日，重庆大正保安服务有限公司成立，主要经营门卫，巡逻，随身护卫，安全检查，秩序维护等服务。公司直接持有80%的股份，通过重庆大世界保洁有限公司持有重庆大正保安服务有限公司20.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	4,957,272.92	13,884,572.40	1,147,569.00
净利润	1,013,547.80	1,397,856.47	59,222.78
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	5,912,091.81	7,755,319.25	1,434,973.60
负债总额	2,441,464.76	5,298,240.00	375,750.82
净资产	3,470,627.05	2,457,079.25	1,059,222.78

（四）重庆益客精榭餐饮管理有限公司

2011年1月12日，重庆益客精榭餐饮管理有限公司成立，主要经营餐饮业务。公司直接持有100%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	6,078,484.25	8,494,065.45	6,287,998.22
净利润	354,132.87	347,460.16	-436,328.55

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	3,096,705.51	3,280,814.13	2,543,348.64
负债总额	6,987,222.45	7,525,463.94	7,135,458.61
净资产	-3,890,516.94	-4,244,649.81	-4,592,109.97

（五）重庆大正融信物业管理有限公司

2001年10月19日，重庆大正融信物业管理有限公司成立，主要经营物业管理业务。公司直接持有60.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	1,709,011.84	1,639,482.27	1,693,676.13
净利润	573,059.37	-74,808.08	77,885.52
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	1,380,972.60	614,465.79	710,841.67
负债总额	554,718.01	361,270.57	382,838.37
净资产	826,254.59	253,195.22	328,003.30

（六）重庆亚惠餐饮有限公司

2014年3月25日，重庆亚惠餐饮有限公司成立，主要经营餐饮业务。公司直接持有70.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	-1,600.00	5,059,628.89	2,366,369.32
净利润	20,725.89	-9,631,918.67	-1,608,302.64
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	405,179.27	662,608.90	7,382,333.79
负债总额	5,624,674.69	5,902,830.21	2,990,636.43
净资产	-5,219,495.42	-5,240,221.31	4,391,697.36

公司成立亚惠餐饮主要是希望借助大连亚惠相关品牌及其餐饮服务管理经验大力发展餐饮服务相关业务。

亚惠餐饮通过租用场地统一装修后经营美食广场相关业务，2015年11月因

经营业绩未达到预期效果，亚惠餐饮决定将龙湖时代天街美食广场项目无偿转让给重庆美溢佳餐饮有限公司，其他项目转由公司全资子公司重庆益客精橱餐饮管理有限公司经营，亚惠餐饮停止相关的经营活动。

2016年1-6月收入-1,600.00元系2014年至2015年度原已确认的个人客户办卡工本费收入10元/张，亚惠餐饮将上述办卡卡工本费退还客户，冲减当期收入，因亚惠餐饮2016年1-6月已无经营故收入大幅下滑为负。

（七）重庆智邦整合房地产营销策划有限公司

2014年9月24日，重庆智邦整合房地产营销策划有限公司成立，主要经营房地产营销策划等业务。公司直接持有100.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	183,327.97	301,872.94	
净利润	-617,877.71	-109,409.87	-2,620.00
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	273,921.68	592,465.62	507,380.00
负债总额	503,829.26	204,495.49	10,000.00
净资产	-229,907.58	387,970.13	497,380.00

（八）重庆高筹机电设备有限公司

2014年11月26日，重庆高筹机电设备有限公司成立，主要经营机电设备的技术开发、技术咨询销售等业务。公司直接持有100.00%股权，纳入合并报表范围，其主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入		125,635.72	
净利润	1,355.78	37,900.77	
项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	89,256.55	90,153.29	
负债总额		2,252.52	

净资产	89,256.55	87,900.77	
-----	-----------	-----------	--

十二、经营发展目标及风险因素

新大正基于对行业未来发展趋势的分析，认为未来中国物业管理行业将发生巨大的变化，迎来新的发展机遇，因此于 2013 年与全球著名咨询公司罗兰贝格合作，制订了公司未来一个时期的发展战略规划，成为中国物业管理行业第一家聘请全球著名咨询公司制订战略规划的物业公司。近两年来，按罗兰贝格制订的战略规划，公司对业务结构、组织架构等进行了一系列战略调整，取得了明显的成效。

战略定位：专注于智慧城市公共建筑与设施的基础物业管理及其创新利用一体化的服务提供商。

新大正未来发展战略领域定位在城市公共物业领域，以此区别于绝大多数物业公司在住宅物业领域的竞争。中国物业行业未来演进与转型，大多数公司聚集于住宅物业所带来的社区商务的市场机会，而新大正聚焦于城市公共建筑与设施管理的基础物业服务与创新利用一体化服务领域，与大多数物业公司形成了错位经营，而随着我国城市化的进程、智慧城市的发展，供给侧改革的深化，城市公共建筑与设施管理的市场逐步放大，基础物业管理的需求量非常巨大，为公司提供了巨大的市场发展机会与空间。

随着智能设备与移动互联网、物联网的发展，未来城市智慧化的趋势已十分明朗，智慧城市公共建筑与设施物业管理将出现以下四大趋势：

1、设备智能化：建筑与设施设备的智能化水平将会大幅度提高，而随着机器人、RFID 等一些列技术的不断突破，对设施设备的管理从“人工作业“ 转为“无人化作业”。

2、管理数字化：随着建筑与设施设备的智能化，物业管理也相应地从“劳动密集型”转为“技术密集型”，伴随城市智慧化的进程，物业管理必将实现信息化、网络化，而物业管理信息化程度的提升也将，进一步促进城市信息化数字化的建设

3、运营互联化：移动互联网的发展实现人人互联，物联网的发展完成万物互联，从“单机智能”转为“多设备互动”，而物业管理则完成物与人的连接，实现人物互联。

4、服务平台化：从“物业服务企业”转为“综合服务集成商”，通过建立信息平台，整合用户需求，对接专业的第三方资源，打造便捷的高效的城市智慧生活环境。

基于以上趋势而产生的市场机会，新大正将以学校物业作为未来智慧城市公共建筑与设施管理的典型业态，打造一个基于移动互联网、物联网条件下智慧校园物业管理服务平台----慧服务平台，通过充分利用智能技术与设备来改造传统的基础物业管理服务模式，通过基础物业服务模式与技术的改造把学校建筑与设施等公共资源的利用与师生有效联接，构建一个校内公共资源高效利用的生态圈，从而产生额外的价值与大数据，再通过大数据的开发利用，整合社会资源，最终建立高校发展成果转化生态圈。

战略目标：始终保持中国物业管理行业第三方物业的第一梯队，成为智慧城市公共建筑与设施管理的领跑者。

（二）可能对公司持续经营产生不利影响的风险因素

无。

第五节有关声明

一、公司全体董事、监事及高级管理人员声明

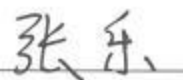
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


王宣


李茂顺


廖才勇


张乐


王荣

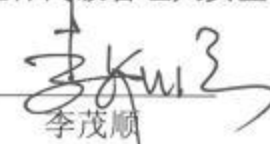
全体监事签名：

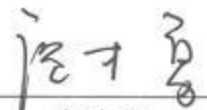

陈建华


胡伶


彭波

全体高级管理人员签名：


李茂顺


廖才勇


熊淑英


王萍


柯贤阳


何小梅

重庆新大正物业集团股份有限公司

2016年12月29日



二、主办券商声明

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

法定代表人签字：

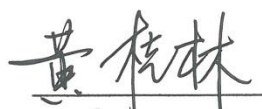

吴坚

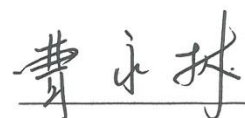
项目负责人签字：


申明亮

项目小组人员签字：


龚伟


黄桂林


曹永林


杨阳



三、律师事务所声明

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

律师事务所负责人：

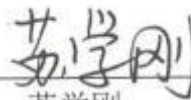


曾凡波

经办律师：



董浩



苏学刚

北京德恒（重庆）律师事务所



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《重庆新大正物业集团股份有限公司公开转让说明书》（以下简称公开转让说明书），确认公开转让说明书与本所出具的《审计报告》（天健审〔2016〕8-284号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆新大正物业集团股份有限公司在公开转让说明书中引用上述报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



张凯



赵兴明

天健会计师事务所负责人：



龙文虎



天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十月十日

五、资产评估机构声明

本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构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资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：


胡劲为

签字注册资产评估师：


张萌
11110068
张佑民
110000076965

第六节附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程