



浙江开元物业管理股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



主办券商



(住所：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

声明

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

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

中国证券监督管理委员会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

重大事项提示

公司特别提醒投资者关注如下风险或重要事项:

一、公司实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为陈妙林，间接控制公司8,000,000股股份，比例为80.00%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

二、公司治理风险

有限公司阶段，公司未设监事会，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

三、公司报告期内用工方式存在超出劳务派遣使用范围而被处罚的风险

报告期内，公司员工分为与公司签署劳动合同的员工和公司劳务派遣机构签订派遣协议的劳务派遣人员，2012年末派遣员工数为845人，占员工总数比例为

47.98%，2013 年末派遣员工数为 1,258 人，占员工总数比例为 51.39%。公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司员工数量大、人员流动性高、短期用工多，且员工分布在浙江、河南、海南、江苏等八省份的十多个城市，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在杭州办理相关手续，程序复杂，不便于管理。

公司充分关注到修订后的《劳动合同法》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。2014 年 6 月 30 日，公司与开封市金猎人人力资源有限公司签署了《关于解除劳务派遣协议》，随后，双方结清了全部的劳务派遣费用。公司根据自愿原则，与原派遣员工签署了正式劳动合同。截至 2014 年 8 月 31 日，公司员工总数为 2,603 名，并全部签署正式劳动合同，已不存在派遣用工。

根据《劳动合同法》的有关规定，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。报告期内，公司安排劳务派遣人员承担员工岗位工作违反《劳动合同法》对于劳务派遣的相关规定。

尽管公司已对用工形式进行整改，且实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已做出书面承诺：“浙江开元物业管理股份有限公司及其全资子公司已按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需浙江开元物业管理股份有限公司及子公司因报告期劳务派遣用工被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将对开元物业由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免开元物业遭受任何损失。”，但仍不能排除因报告期内派遣用工而被相关部门处罚的可能。

四、公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异，2012 年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 234 人，2013 年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 282 人，2014 年 8 月底已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为 920 人。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；②部分员

工正与或未与原单位办理社保转移手续,导致公司未能及时为其办理社保缴费手续;③部分员工已缴纳城镇居民保险,公司无需重复办理;④部分农村户籍员工,在户籍所在地办理了新农村合作医疗保险和新农村社会养老保险,自愿申请不购买保险;⑤部分员工入职当月资料未全,未办理保险;⑥部分员工,尤其派遣用工绝大部分是来自农村的农民工,流动性比较大,个人在缴纳社保后,将降低个人当月的实际收入,且社会保险无法全国统筹领取,自愿申请不购买保险。

因员工流动性较高,为充分估算补缴社保可能对公司的业绩影响,以2014年8月底员工情况进行测算,未缴纳社保的920人中,退休返聘383人;参加农村保险(新农合、新农保)162人;自行购买城镇居民保险33人;个人不愿意购买保险294人;入职当月资料未全,下月参保48人。根据公司目前用工成本水平(社保缴纳平均为639.98元/人/月),如为不愿意购买社保的294人全部缴纳,经测算,将增加公司税后成本1,693,390.273元,占2012年度净利润4,719,499.68元的35.88%,占2013年度净利润12,048,810.23的14.05%,占基于2014年1-6月净利润年化后的2014年净利润的9.62%。

公司已经承诺:“保证在2015年12月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保,届时如有员工确实不愿意缴纳的,公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管相关主管部门出具证明“公司及分公司、子公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定,不存在欠缴情况,自成立至今未受到本局的行政处罚。”,且实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已就关于为公司员工缴纳社保保险费的有关事项出具承诺:“浙江开元物业管理股份有限公司及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金(包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费),如将来因任何原因出现需浙江开元物业管理股份有限公司及子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚,陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”实际控制人、控股股东同时承诺:“将配合并保证开元物业在2015年12月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保,届时如有员工确实不愿意缴纳的,公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”但仍不排除公司报告期内未为在职员工和派遣员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

五、报告期内公司与劳务派遣机构的合作存在违反《劳动合同法》规定而被处罚的风险

报告期内，开封市金猎人力资源有限公司与公司存在劳务派遣业务合作，系公司的第一大供应商。开封金猎的原股东刘鹏和现股东范昀都曾经任职于浙江开元物业服务河南分公司，并且报告期内与公司发生过一定的资金往来，详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、与业务相关的情况”之“（三）报告期内各期前五名供应商情况”。鉴于该劳务派遣合作方与公司在资金、人员、业务上的密切联系，公司存在违反《劳动合同法》第六十七条“用人单位不得设立劳务派遣单位向本单位或者所属单位派遣劳动者”而被相关主管部门处罚的风险。

尽管相关主管部门出具证明“公司未因违反法律、法规等相关规定而受到劳动行政部门行政处罚”，公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团亦出具书面承诺：“若开封市金猎人力资源有限公司被有关部门认定为向本单位或者所属单位派遣劳动者而导致开元物业受到处罚或者被劳务派遣劳动者要求赔偿责任的，陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将对开元物业由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免开元物业遭受任何损失。”但仍不排除公司因此而被处罚的风险。

六、重大关联交易风险

公司实际控制人陈妙林控制及有重大影响的境内外企业数量众多。报告期内的2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为24,633,433.98元、32,893,663.32元和18,177,794.42元，占当年物业经营管理收入比例分别为24.44%、22.21%和19.86%。2012年度、2013年度和2014年1-6月公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为0.00元、562,326.28元和341,552.62元。为了规范并减少关联交易，公司在股改之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。如实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度，则会影响其他股东的权益。

七、重大理财投资风险

有限公司于 2014 年 7 月 1 日召开股东会，会议审议通过了公司以 30,795,616.00 元受让三花控股集团有限公司持有的《杭信·丰利 3 号稳健收益组合投资集合资金信托计划资金信托合同》第二轮中的 A3 级信托单位份额中的 3,000 万份，此信托第二轮发行募集资金投资项目为“卧龙清远五州世纪城信托贷款项目”（非关联方）。公司已于 2014 年 7 月 3 日支付相关款项。

在此信托产品持有期间，公司一直持续关注产品风险收益，并于 2014 年 8 月 21 日召开的股东大会中出于对近期房地产信托产品风险的考量决议转让此信托受益权。2014 年 8 月 22 日，公司与浙江祥生房地产开发有限公司和杭州工商信托股份有限公司签订《信托单位转让协议》，公司以 31,141,539.00 元将上述 3,000 万份信托单位转让至浙江祥生房地产开发有限公司，公司已于 2014 年 8 月 22 日取得相关款项。公司目前根据《浙江开元物业管理股份有限公司投资决策制度》的有关规定为富余的货币资金寻觅更为安全、风险更低的理财产品，但不排除重大理财的投资风险。

2014 年 10 月 8 日，开元物业召开 2014 年度第三次临时股东大会，审议通过公司与中信银行股份有限公司杭州分行萧山支行签订《中信银行理财产品总协议》并购买 3,000 万元中信理财之信赢系列（对公）14178 期保本浮动收益型人民币理财产品。2014 年 10 月 9 日，开元物业与中信银行股份有限公司杭州分行萧山支行签订《中信银行理财产品总协议》，开元物业购买 3,000 万元中信理财之信赢系列（对公）14178 期保本浮动收益型人民币理财产品，产品期限为 91 天，到期日为 2015 年 1 月 9 日。

2015 年 1 月 6 日，开元物业召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过购买 4,000 万元中信理财之信赢系列（对公）15004 期保本浮动收益型人民币理财产品。2015 年 1 月 7 日，开元物业购买 4,000 万元中信理财之信赢系列（对公）15004 期保本浮动收益型人民币理财产品，产品期限为 91 天，到期日为 2015 年 4 月 17 日。

公司使用自有闲置资金进行现金管理，在确保公司自有闲置资金安全的前提下投资保本稳健型理财产品，不影响公司日常资金正常周转，不影响公司主营业务的

正常发展。但仍不排除上述理财产品因国家货币政策、税收政策、投资政策及相关法律、行政法规、部门规章的调整与变化可能会对理财财产的管理、运用和处分产生影响，从而影响理财产品的收益。

八、关联方资金占用风险

报告期内，公司与开元旅业商定，公司作为集团下属子公司可将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心。公司在开元旅业集团结算中心共开立两个账户，分别为一般账户和委放账户。一般账户由集团结算中心按照公司存放余额，按照中国人民银行同期活期存款利率计算利息并支付给公司。对于放置于一般账户内的资金，公司可随时使用。若公司预计短期内对一笔资金无使用需要，则存放于委放账户，由集团结算中心按照中国人民银行同期半年定期存款利率或七天通知存款利率计算利息并支付给公司。2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心余额分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元。该事项实质上构成开元旅业对公司的关联方资金占用，根据中介机构的规范建议，开元旅业已于2014年6月30日前向公司归还全部占用资金38,606,016.72元。同时，开元旅业与公司签署协议，对于报告期内存放于委放账户的资金，集团结算中心应按照中国人民银行同期一年期贷款利率计算支付相应利息，对于利息差额（系按照同期一年期贷款利率计算的相应利息与相应期间按半年期定期存款利率或七天通知存款利率计算的相应利息之间的差额），集团结算中心已于2014年6月30日将相关款项1,971,490.17元支付给公司。

报告期内的资金占用情况已于2014年6月30日清理完毕，截至2014年6月30日，控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司的资金余额为0.00。自此后，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业以借款、备用金、清偿债务等方式占用的情形。实际控制人陈妙林先生亦出具书面承诺：“1、报告期内，根据开元旅业集团内部银行制度的有关规定，公司作为集团下属子公司可将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心，2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心余额分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元。截至2014年

6月30日，开元旅业集团有限公司已全部归还占用资金38,606,016.72元。除此之外，自2012年1月1日至今，不存在占用开元物业资金、资产或其他资源的情形；

2、严格限制本人及本人控制的关联方与开元物业在发生经营性资金往来中占用资金，不要求开元物业为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不互相代为承担成本和其他支出；

3、本人将不会利用实际控制人身份要求开元物业以下列方式将资金直接或间接地提供给本人及本人控制的关联方使用：（1）有偿或无偿地拆借公司的资金给本人及本人控制的关联方使用；（2）通过银行或非银行金融机构向本人及本人控制的关联方提供委托贷款；（3）委托本人及本人控制的关联方进行投资活动；（4）为本人及本人控制的关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（5）代本人及本人控制的关联方偿还债务；（6）其他方式将开元物业的资金直接或间接提供给本人及本人控制的关联方使用情形。

4、如果本人及本人控制的关联方违反上述承诺，与开元物业发生非经营性资金往来，占用开元物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿开元物业相当于同期银行贷款利率四倍的资金占用费。”。另，股份公司章程约定“股东及其关联方不得占用或者转移公司资金、资产及其他资源”，并制定通过《浙江开元物业管理股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用制度》，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

九、子公司未取得相关业务资质的风险

根据《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣行政许可实施办法》等规定，经营人力资源开发等业务，应当向劳动行政部门依法申请劳务派遣、人力资源服务等行政许可。报告期内，杭州金猎人力资源有限公司经营范围包括人力资源开发，但尚未取得劳务派遣、人力资源服务等行政许可。经核查，杭州金猎人力资源有限公司设立后并未开展业务，公司已承诺在未取得劳务派遣、人力资源服务等相关行政许可证前，将不开展任何需要行政许可的业务。

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已出具书面承诺：“浙江开元物业管理股份公司及其分公司、全资子公司如因未取得相应资质开展业务，导致受到行政处罚而遭受的经济损失由陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司承担。”

综上，报告期内公司存在部分子公司无相关业务资质的情形，不排除相关子公司未取得相关业务资质而开展相关业务的风险。

十、同业竞争风险

报告期内，控股股东开元房地产集团下属子公司杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司，在经营范围和主营业务上包括物业服务业务，与公司存在同业经营情况，但其已与 334 家商户签署相关协议，未经对方许可，无法变更物业服务类业务履行主体，立即采取注销业务资质或改变经营范围等方式解决同业经营的问题存在一定法律障碍。

尽管公司与上述两家公司在主营业务、主要客户及业务领域、主营业务收入构成、人员配置情况和物业服务资质方面与两公司存在较大差异，且实际控制人、控股股东已承诺在杭州开元、上海开元与 334 家商户相关协议履行完毕后即通过将业务转移给开元物业或独立第三方，并变更经营范围，注销物业服务资质的办法解决同业经营的问题，并对杭州开元、上海开元现阶段的物业服务及相关配套服务业务范围进行了限制，仍不能避免上述两家公司违反承诺开展物业服务业务的风险。

十一、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 12.86%、14.02% 和 10.34%，占比较高。截至本公开转让说明书签署之日，31 家分子公司中共有 7 家分公司存在业务外包行为。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

十二、市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求

将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

十三、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江区域，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，浙江区域营业收入分别为 57,522,607.76 元、90,201,833.94 元和 61,951,623.55 元，占相应期间营业收入的比例分别为 52.68%、56.94%和 63.31%。公司近年来通过酒店式服务的理念在业内产生了一定的影响力，同时积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

十四、控股子公司、分公司管理风险

根据物业行业模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计 21 家、服务处 2 家、全资子公司 8 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制定了《浙江开元物业管理股份有限公司控股子公司管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司重大信息内部报告制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

十五、关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2012 年度、2013 年度

和 2014 年 1-6 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 24,633,433.98 元、32,893,663.32 元和 18,177,794.42 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 24.44%、22.21%和 19.86%。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司与非关联方签订合同的数量不断增多，为关联方提供物业服务的比例在逐年下降，但仍一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。

十六、公司人员管理风险

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

十七、服务质量稳定性的风险

公司系物业服务国家一级资质企业，多年来一直以酒店式物业管理的理念享誉业内，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位，公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。

物业服务业直接面向业主，服务具有极为重要的地位。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果，但仍有可能发生业主与本公司之间的服务纠纷。如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

十八、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，人工成本占主营业务成本的比例分别为 65.93%、68.27%和 75.73%。公司维持及提

高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

十九、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

二十、应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2014 年 6 月 30 日，公司应收账款净额为 34,280,931.51 元，占总资产比例为 31.16%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

二十一、公司投资养老产业的风险

公司全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司，注册资本 500 万元，已投资设立天津市津南区开元东方养老院。为控制投资风险，在经营模式上，公司采取轻资产的物业租赁方式；在服务方式上，充分借鉴公司物业服务的经验；在服务对象上，以有自理能力的老人为主。但是，考虑公司此前未涉及养老产业，行业经验欠缺，存在投资失败而造成损失的风险。

二十二、影响公司实现经营目标的重大风险

公司及分子公司的业务资质续期问题，国家产业政策的重大调整，市场竞争的加剧，分子公司和人员的管理问题，服务质量稳定性问题，劳动力成本持续上涨，养老产业的投资失利都将对公司实现经营目标产生不确定因素。

二十三、未决诉讼的风险

公司住宅类物业的客户主要系个人小业主，存在提供物业管理服务而无法收取物业费的风险。报告期内，公司存在四起未决诉讼事项，详见本公开转让说明书“第三节、公司治理”之“三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况”之“(三)、公司诉讼、仲裁情况”内容，均是由于物业服务合同纠纷而由公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，涉诉标的金额总计 204,716.79 元，公司存在败诉不能收回物业费的风险。

目 录

重大事项提示	2
释义.....	16
第一节 基本情况.....	20
一、公司基本情况.....	20
二、股票挂牌情况.....	20
三、公司的股权结构和主要股东情况.....	22
四、公司设立以来股本的形成及其变化情况.....	24
五、公司子公司、分公司、服务处的基本情况.....	30
六、公司最近两年重大资产重组情况.....	41
七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	41
八、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表.....	44
九、本次挂牌相关机构的基本情况.....	44
第二节 公司业务.....	48
一、公司主营业务情况.....	48
二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式.....	54
三、与业务相关的关键资源要素.....	57
四、与业务相关的情况.....	69
五、公司商业模式.....	82
六、公司未来几年的业务发展规划.....	90
七、公司所处行业情况.....	93
第三节 公司治理.....	106
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	106
二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估.....	107
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况.....	111
四、公司的独立性.....	115
五、同业竞争情况.....	116
六、公司报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况， 或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明.....	139
七、董事、监事、高级管理人员.....	142

八、最近两年一期董事、监事、高级管理人员变动情况与原因.....	153
第四节 公司财务.....	155
一、公司最近两年及一期的审计意见.....	155
二、最近两年及一期的财务报表.....	155
三、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标.....	182
四、报告期利润形成的有关情况.....	183
五、公司主要资产情况及重大变动分析.....	192
六、公司主要负债情况及重大变动分析.....	206
七、报告期股东权益情况.....	212
八、现金流量表补充资料.....	212
九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	213
十、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项.....	231
十一、历次资产评估情况.....	232
十二、股利分配政策和最近两年及一期分配情况.....	232
十三、控股子公司或纳入合并范围的其他企业的基本情况.....	234
十四、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析.....	235
十五、管理层对公司风险因素自我评估.....	242
第五节 有关声明.....	249
一、公司董事、监事、高级管理人员声明.....	249
二、主办券商声明.....	250
三、律师事务所声明.....	251
四、会计师事务所声明.....	252
五、资产评估机构声明.....	253
第六节 附件.....	254

释义

一般类释义	
本次挂牌	指浙江开元物业管理股份有限公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的行为
开元物业、股份公司、公司	指浙江开元物业管理股份有限公司，系本次挂牌的主体，在用以描述公司资产与业务情况时，根据文意需要，亦包括其各子公司
有限公司、开元有限	指浙江开元物业服务有限公司，系开元物业的前身
主办券商、中信证券	指中信证券股份有限公司，系开元物业本次挂牌的主办券商
开元房地产集团	指杭州开元房地产集团有限公司，系开元物业控股股东
开元旅业	指开元旅业集团有限公司，系开元房地产集团控股股东
浩丰国际	指 Huge Harvest International Limited (浩丰国际有限公司)
开元酒店集团	指 New Century Hotel Group Limited (开元酒店集团有限公司)
德威地产	指 Tecway Real Estate Limited (德威地产有限公司)
伟良国际	指 Weiliang International Limited (伟良国际有限公司)
杭州市工商局	指杭州市工商行政管理局，系公司的工商主管部门
千岛湖开元物业	指淳安千岛湖开元物业管理有限公司，系公司的全资子公司
开元颐养	指杭州开元颐养投资管理有限公司，系公司的全资子公司
金猎人力	指杭州金猎人力资源有限公司，系公司的全资子公司
金介房屋	指杭州金介房屋置换有限公司，系公司的全资子公司
徐州名都	指徐州名都物业服务有限公司，系公司的全资子公司
杭州乐都	指杭州乐都物业服务有限公司，系公司的全资子公司
银艺园林	指杭州银艺园林景观工程有限公司，系公司的全资子公司
金键智能	指杭州金键智能科技有限公司，系公司的全资子公司
萧山服务处	指浙江开元物业管理股份有限公司萧山开元名都物业服务处

台州分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司台州分公司
加州服务处	指浙江开元物业管理股份有限公司开元加州阳光广场物业服务处
徐州分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司徐州分公司
河南分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司河南分公司
松江分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司上海松江分公司
德清分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司德清分公司
宁波分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司宁波分公司
海南分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司海南分公司
绍兴市分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司绍兴市分公司
柯桥分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司绍兴市柯桥区分公司
滨江分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司杭州滨江分公司
桐乡分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司桐乡分公司
海宁分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司海宁分公司
杭州分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司杭州分公司
沛县分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司沛县分公司
嘉兴分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司嘉兴分公司
大连分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司大连分公司
千岛湖分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司千岛湖分公司
余姚分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司余姚分公司
宿迁分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司宿迁分公司
东山分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司东山分公司
武汉分公司	指浙江开元物业管理股份有限公司武汉分公司
杭州开元	指杭州开元商业经营管理有限公司，系公司的关联方
上海开元	指上海开元企业经营管理有限公司，系公司的关联方

瑞丰银行	指浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司，系公司的客户
浙医二院	指浙江大学医学院附属第二医院（含本部院区和滨江院区），系公司的客户
滨江医院	指浙江大学医学院附属第二医院滨江院区，系公司的客户
海口机关事务管理局	指海口市直属机关事务管理局，系公司的客户
开封金猎	指开封市金猎人力资源有限公司，系公司的供应商
丹田股份	珠海市丹田物业管理股份有限公司
东光物业	北京东光物业管理股份有限公司
浙经律师、挂牌律师、浙经律师事务所	指浙江浙经律师事务所
天健会计师、天健会计师事务所	指天健会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构	指坤元资产评估有限公司
全国股份转让系统公司	指全国中小企业股份转让系统有限责任公司
住房与城乡建设部	指中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指中华人民共和国财政部
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
证监会	指中华人民共和国证券监督管理委员会
报告期、两年及一期	指 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日的期间
关联关系	指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
《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》
《劳动合同法》	指《中华人民共和国劳动合同法》
《业务规则》	指《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指开元物业现行有效的并经工商行政管理部门备案的章程

《审计报告》	指天健会计师出具的天健审〔2014〕6276号《审计报告》
《股东大会议事规则》	指最近一次由股东大会会议通过的《浙江开元物业管理股份有限公司股东大会议事规则》
《董事会议事规则》	指最近一次由股东大会会议通过的《浙江开元物业管理股份有限公司董事会议事规则》
《监事会议事规则》	指最近一次由股东大会会议通过的《浙江开元物业管理股份有限公司监事会议事规则》
三会	指股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
元、万元	指人民币元、人民币万元
技术类释义	
住宅类物业	指纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等
绿化	指栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指物业环境和卫生的清洁和保持
公建物业	指向社会开放的完成社会公共职能的房屋及其内部设施，如候车厅、候机楼、地铁站等
绿城	指绿城物业服务集团有限公司
南都	指浙江南都物业管理有限公司
耀江	指浙江耀江物业管理有限公司
金都	指浙江金都物业管理有限公司
野风	指浙江野风物业服务有限公司
赞成	指浙江赞成物业管理有限公司

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称:	浙江开元物业管理股份有限公司
英文名称:	Zhejiang New Century property management Limited
法定代表人:	陈灿荣
有限公司成立日期:	2001年6月26日
股份公司成立日期:	2014年8月5日
注册资本:	1,000万元
注册地址:	杭州市萧山区市心中路818号
邮编:	310000
电话:	0571-57138530
传真:	0571-82899333
互联网网址:	http://www.hzkywy.com/
信息披露事务负责人:	钱立言
经营范围:	一般经营项目: 服务: 物业管理, 物业服务, 房屋租赁, 房地产中介, 公共停车场经营管理(限分支机构经营), 餐饮服务(限分支机构经营), 物业管理咨询, 中介家政, 房地产销售策划, 楼宇智能工程, 电梯维修保养, 室内外装饰工程施工, 含下属分支机构经营范围。
所属行业:	根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订), 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 4754-2001)》, 可细分为“房地产行业中的物业管理(K7020)”
主营业务:	为住宅、商业物业及其他机构, 如银行、医院、政府等提供专业物业管理服务
组织机构代码:	73029530-6

二、股票挂牌情况

(一) 股票挂牌基本情况

股票代码:	【】
股票简称:	开元物业
股票种类:	人民币普通股
每股面值:	人民币 1.00 元
股票总量:	10,000,000 股
挂牌日期:	【】
转让方式:	协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、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公司股份总数的百分之二十五；所持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做出其他限制性规定。”

《业务规则》第 28 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

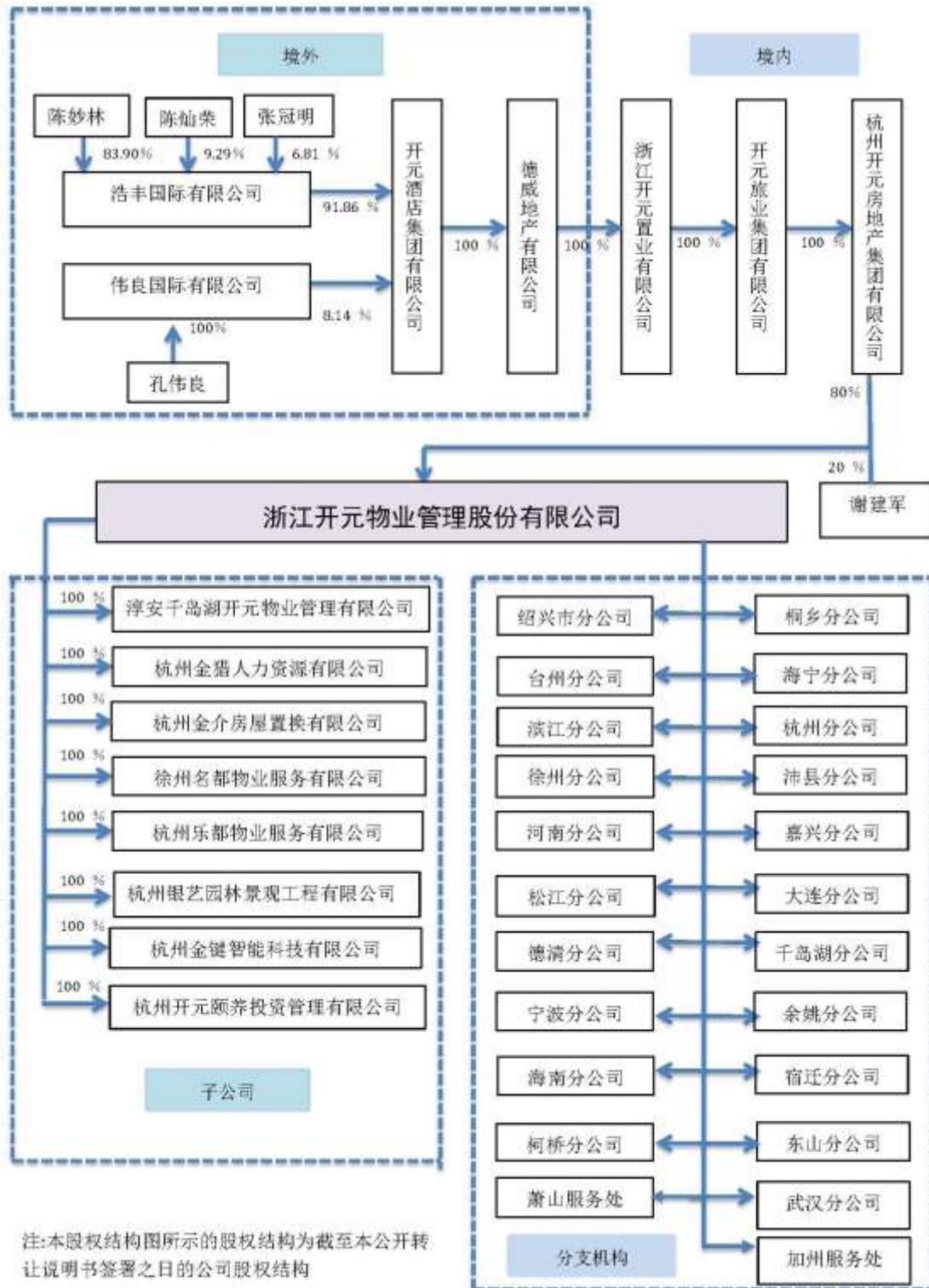
《公司章程》第二十六条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。”

2、股东所持股份的限售安排

控股股东开元房地产集团、股东谢建军承诺：“在本次挂牌前持有的开元物业股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持开元物业股票的三分之一，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。”前述股票限售安排符合《公司法》、《业务规则》有关规定。股份公司于 2014 年 8 月 5 日成立，截至本公开转让说明书出具之日，股份公司成立未满一年，因此，发起人开元房地产集团、谢建军持有的公司股票不具备公开转让的条件。符合转让条件股份将于股份公司设立满一年之日起进入全国中小企业股份转让系统进行股份公开转让。

三、公司的股权结构和主要股东情况

(一) 股权结构图



（二）股东基本情况及相互之间的关联关系

序号	股东名称	持股数（股）	出资方式	持股比例（%）
1	杭州开元房地产集团有限公司	8,000,000.00	净资产	80.00
2	谢建军	2,000,000.00	净资产	20.00
	合计	10,000,000.00	净资产	100.00

各股东间不存在关联关系。截至本公开转让说明书签署之日，上述股东持有的公司股份不存在质押或其他争议事项。

开元房地产集团的基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司的股权结构和主要股东情况”之“（三）控股股东、实际控制人基本情况”。

谢建军先生，1970年生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历，注册物业管理师。1990年3月至1993年12月任32436部队班长；1994年5月至2001年6月任浙江萧山宾馆股份有限公司安保部主管；2001年6月至2002年11月任杭州开元房地产开发有限公司安全部经理；2002年12月至2005年1月任上海开元旅业物业管理有限公司经理；2005年2月至2014年7月任有限公司副总经理；2014年8月至今任股份公司董事、总经理。

（三）控股股东、实际控制人基本情况

1、控股股东

截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东为开元房地产集团，控股股东性质为法人股东，持股数量为**8,000,000**股，直接持股比例为80%。公司控股股东在报告期内一直为开元房地产集团，未发生变化。

公司名称：	杭州开元房地产集团有限公司
法定代表人：	陈灿荣
成立日期：	1998年7月22日
注册资本：	100,000万元
注册地址：	杭州市萧山区城厢街道市心中路818号十六层
公司性质：	一人有限责任公司（法人独资）
经营范围：	一般经营项目：房地产开发（资质按省城乡建设厅核定级别）及管理咨询服务；自有房屋租赁；建筑材料，装饰材料的批发、零售（涉及许可经营凭证经营）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零

	配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。
营业期限：	2001年7月6日到2021年7月6日*
股权结构：	开元旅业持有100%股权

*注：根据杭州市工商局萧山分局调取的开元房地产集团的工商档案，开元房地产集团成立于1998年7月22日，2001年7月变更登记时，开元房地产集团的营业期限变更为2001年7月6日到2021年7月6日。

2、实际控制人

截至公开转让说明书签署之日，陈妙林先生直接持有浩丰国际有限公司 83.9% 股权，是浩丰国际有限公司的控股股东；浩丰国际有限公司直接持有开元酒店集团有限公司 91.86% 股权，是开元酒店集团有限公司的控股股东；开元酒店集团有限公司直接持有德威地产有限公司 100% 股权；德威地产有限公司直接持有浙江开元置业有限公司 100% 股权；浙江开元置业有限公司直接持有开元旅业集团有限公司 100% 股权；开元旅业集团有限公司直接持有杭州开元房地产集团有限公司 100% 股权；杭州开元房地产集团有限公司直接持有开元物业 80% 股权，是开元物业的控股股东。陈妙林先生通过上述结构间接控制开元物业 80% 股权，为开元物业实际控制人。详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司的股权结构和主要股东情况”之“（一）公司股权结构图”。

陈妙林先生，1952年生，中国籍，无境外永久居留权，硕士学历，高级经济师，浙江省人大代表，杭州市萧山区人大代表，中国旅游协会副会长。在酒店经营及管理方面拥有逾 27 年经验，曾任职浙江萧山宾馆股份有限公司总经理，开元房地产集团董事长，现任开元旅业董事长、浙江开元酒店管理有限公司董事长、New Century Asset Management Limited（开元资产管理有限公司）董事局主席。

公司实际控制人在报告期内一直为陈妙林先生，未发生变化。

四、公司设立以来股本的形成及其变化情况

（一）有限公司设立

2001年4月26日，杭州开元房地产开发有限公司（开元房地产集团前身）、浙江

萧山开元投资置业有限公司共同签署《杭州开元物业管理有限公司章程》，同意出资100万元设立杭州开元物业管理有限公司，其中，杭州开元房地产开发有限公司出资60万元，浙江萧山开元投资置业有限公司出资40万元；同日，杭州开元物业管理有限公司召开股东会，选举孔伟良为执行董事兼经理，张瑛为监事，任期三年。

根据浙江中州会计师事务所出具的浙中州验字〔2001〕第373号《验资报告》，截至2001年6月14日，杭州开元物业管理有限公司注册资本足额到位，两股东均以货币方式出资。

公司设立后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
1	杭州开元房地产开发有限公司	60.00	60	货币
2	浙江萧山开元投资置业有限公司	40.00	40	货币
合计		100.00	100	--

2001年6月26日，公司在杭州市工商局萧山分局办理工商注册登记手续，领取了注册号为3301811710382的《企业法人营业执照》。

(二) 有限公司第一次股权转让

2003年12月12日，杭州开元房地产开发有限公司、浙江萧山开元投资置业有限公司签署股权转让协议，浙江萧山开元投资置业有限公司以30万元价格将其持有的杭州开元物业管理有限公司30%的股权转让给杭州开元房地产开发有限公司。同日，杭州开元物业管理有限公司召开股东会，同意此次股权转让。

本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
1	杭州开元房地产开发有限公司	90.00	90	货币
2	浙江萧山开元投资置业有限公司	10.00	10	货币
合计		100.00	100	--

(三) 有限公司第一次增加注册资本

2006年2月8日，公司召开股东会，同意公司注册资本由100万元增加至500万元，其中，杭州开元房地产集团有限公司(公司股东杭州开元房地产开发有限公司于2004

年1月13日经工商核准变更企业名称为杭州开元房地产集团有限公司) 向公司增资360万元, 浙江萧山开元投资置业有限公司向公司增资40万元。

2006年2月27日, 杭州萧然会计师事务所出具杭萧会内变验〔2006〕第32号验资报告, 截至2006年2月27日止, 公司已经收到股东缴纳的新增注册资本400万元, 均为货币出资。

2006年3月7日, 杭州市工商局萧山分局核准了该变更登记事项。

本次变更后, 公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
1	杭州开元房地产集团有限公司	450.00	90	货币
2	浙江萧山开元投资置业有限公司	50.00	10	货币
合计		500.00	100	--

(四) 有限公司第二次股权转让

2008年4月8日, 杭州开元房地产集团有限公司、浙江萧山开元投资置业有限公司签署股权转让协议, 浙江萧山开元投资置业有限公司以50万元价格将其持有的杭州开元物业管理有限公司10%的股权转让给杭州开元房地产集团有限公司。

同日, 杭州开元物业管理有限公司召开股东会, 同意此次股权转让, 并变更公司类型为一人有限责任公司(私营法人独资)。

2008年4月15日, 杭州市工商局萧山分局核准了该变更登记事项。

本次变更后, 公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式
1	杭州开元房地产集团有限公司	500.00	100	货币
合计		500.00	100	--

(五) 有限公司名称及住所变更

2008年6月23日, 公司召开股东会, 同意公司名称变更为杭州开元物业服务集团有限公司, 并变更经营地址为萧山区市心中路818号。

2008年6月23日，杭州市工商局发出（杭）名称预核（2008）第326450号通知书，同意预先核准企业名称。

2008年6月26日，杭州市工商局萧山分局核准了公司名称及住所变更登记事项。

（六）有限公司第二次增加注册资本及名称变更

2010年5月5日，公司召开股东会，同意公司注册资本由500万元增加至1000万元，全部由股东杭州开元房地产集团有限公司增加出资，同时将公司名称变更为浙江开元物业服务有限公司。

2010年5月6日，浙江省工商行政管理局发出（浙工商）名称预核内（2010）第050169号通知书，同意预先核准企业名称。

2010年5月11日，杭州萧然会计师事务所出具杭萧会内变验（2010）第59号验资报告，截至2010年5月11日止，公司已经收到股东缴纳的新增注册资本500万元，均为货币出资。

2010年5月26日，杭州市工商局萧山分局核准了上述变更登记事项。

本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
1	杭州开元房地产集团有限公司	1,000.00	100	货币
	合计	1,000.00	100	--

（七）有限公司第三次股权转让

2013年8月5日，杭州开元房地产集团有限公司、谢建军签署股权转让协议，杭州开元房地产集团有限公司以2,189,251.83元价格将其持有的浙江开元物业服务有限公司20%的股权转让给谢建军。

同日，召开浙江开元物业服务有限公司股东会，同意此次股权转让，公司类型由一人有限责任公司变更为私营有限责任公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式
1	杭州开元房地产集团有限公司	800.00	80	货币
2	谢建军	200.00	20	货币
合计		1,000.00	100	--

（八）有限公司整体变更为股份公司

2014年6月12日，有限公司召开股东会，审议通过了如下议案：

1、一致同意浙江开元物业服务服务有限公司整体变更为股份有限公司，设立方式为发起设立。公司全体股东为股份有限公司的发起人。

2、确定以2014年6月30日为评估基准日，同意委托坤元资产评估有限公司对浙江开元物业服务服务有限公司进行整体评估。

3、确定以2014年6月30日为审计基准日，同意委托天健会计师事务所（特殊普通合伙）对浙江开元物业服务服务有限公司进行审计。

2014年7月11日，天健会计师事务所出具了天健审〔2014〕5923号《审计报告》，根据该报告，有限公司截至2014年6月30日的净资产值为32,413,905.93元。

2014年7月25日，坤元资产评估有限责任公司出具了坤元评报〔2014〕254号《资产评估报告》，根据该报告，截至2014年6月30日的净资产的评估值为32,415,650.03元。

2014年7月25日，有限公司召开股东会，审议通过了如下议案：

1、全体股东对天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2014年7月11日出具的天健审〔2014〕5923号《审计报告》进行了审核，一致同意并确认该报告的审计结果。确认结果为：截至2014年6月30日，浙江开元物业服务服务有限公司经审计的总资产为109,049,238.72元、总负债为76,635,332.79元、净资产为32,413,905.93元。

2、全体股东对坤元资产评估有限公司于2014年7月25日出具的坤元评报〔2014〕254号评估报告进行了审核，一致同意并确认该报告的评估结果。确认结

果为：截至 2014 年 6 月 30 日，浙江开元物业服务经评估的总资产为 109,050,982.82 元、总负债为 76,635,332.79 元、净资产为 32,415,650.03 元。

3、根据股东出资比例，界定各股东占有的经审计的账面净资产份额为：浙江开元房地产集团有限公司占 80% 计 25,931,124.74 元净资产，谢建军占 20% 计 6,482,781.19 元净资产。

4、变更后的股份公司的股份总数为 1,000 万股，每股面值 1 元，注册资本为 1,000 万元，各发起人以经审计后的净资产 32,413,905.93 元，按 3.241390593:1 的比例折合成股份公司股份。其中：杭州开元房地产集团有限公司以 25,931,124.74 元净资产出资，折合 800 万股，占股份公司股份的 80%，其中 8,000,000 元计入股份公司注册资本，余额 17,931,124.74 元计入股份公司资本公积；谢建军以 6,482,781.19 元净资产出资，折合 200 万股，占股份公司股份的 20%，其中 2,000,000 元计入股份公司注册资本，余额 4,482,781.19 元计入股份公司资本公积。

2014 年 7 月 27 日，开元房地产集团、谢建军两名股东作为股份公司发起人签署了《发起人协议》，约定了股份公司的“公司名称及住所”、“公司股本和注册资本”、“公司经营宗旨、公司经营范围”、“各发起人认购的股份及出资”、“损益的承担”“股份公司的筹办”、“发起人的义务”、“争议的解决”等事项。

2014 年 7 月 27 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于浙江开元物业管理股份有限公司筹建工作情况的报告》、《关于浙江开元物业管理股份有限公司筹办费用的报告》、《关于发起人用于抵作股款的财产作价情况的报告》、《关于创立浙江开元物业管理股份有限公司的报告》、《浙江开元物业管理股份有限公司章程》、《浙江开元物业管理股份有限公司股东大会议事规则》、《浙江开元物业管理股份有限公司董事会议事规则》、《浙江开元物业管理股份有限公司监事会议事规则》、《浙江开元物业管理股份有限公司关联交易制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司对外担保管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司投资决策制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司投资者关系管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等议案；选举孔伟良、陈灿荣、张冠明、谢建军、丰琳、钱立言、施红芳为股份公司第一届董事会董事；选

举褚国飞、夏爱兰为第一届股东代表监事，与职工代表大会选举的职工代表监事麻慧丹共同组成第一届监事会。

2014年7月29日，天健会计师事务所出具了天健验〔2014〕160号验资报告，截至2014年7月28日止，公司已收到全体出资者所拥有截至2014年6月30日浙江开元物业服务服务有限公司经审计的净资产32,413,905.93元。

2014年8月5日，杭州市工商局向股份公司换发了注册号为330181000057220的《企业法人营业执照》。

本次整体变更后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	出资方式
1	杭州开元房地产集团有限公司	8,000,000.00	80.00	净资产
2	谢建军	2,000,000.00	20.00	净资产
	合计	10,000,000.00	100.00	--

五、公司子公司、分公司、服务处的基本情况

（一）淳安千岛湖开元物业管理有限公司

1、千岛湖开元物业的基本情况

公司名称：	淳安千岛湖开元物业管理有限公司
注册地址：	千岛湖镇阳光路888号
注册资本：	50万元
实收资本：	50万元
法定代表人：	张冠明
设立日期：	2008年1月17日
经营范围：	物业管理*（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）
注册号：	330127000005981

2、千岛湖开元物业的设立及股权变动情况

（1）2008年1月设立

2008年1月5日，开元旅业制定并签署《淳安千岛湖开元物业管理有限公司章程》，决定设立淳安千岛湖开元物业管理有限公司，注册资本10万元。

2008年1月15日，淳安永盛联合会计师事务所出具《验资报告》（淳安会验〔2008〕第004号）验证：截至2008年1月10日，开元旅业集团有限公司注册资本足额到位，股东以货币方式出资。

2008年1月17日，千岛湖开元物业领取了杭州市工商局淳安分局核发的《企业法人营业执照》。

千岛湖开元物业设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元旅业	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

（2）2009年9月股权转让

2009年9月9日，开元旅业与开元控股集团有限公司签署股权转让协议，约定开元旅业以10万元价格将其持有的千岛湖开元物业100%的股权转让给开元控股集团有限公司。

本次变更后，千岛湖开元物业的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元控股集团有限公司	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

（3）2011年1月股权转让

2011年1月31日，开元控股集团有限公司与公司签署股权转让协议，约定开元控股集团有限公司以10万元价格将其持有的千岛湖开元物业100%的股权转让给公司。

本次变更后，千岛湖开元物业的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

(4) 2014 年 8 月第一次增加注册资本

2014年8月25日，千岛湖开元物业召开股东会，同意公司注册资本由10万元增加至50万元，其中，公司向千岛湖开元物业增资40万元，均为货币出资。

2014年8月28日，杭州市工商局淳安分局核准了该变更登记事项。

本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

此次增资，已由淳安永盛联合会计师事务所出具《验资报告》（淳安会验〔2014〕第 059 号）予以验证。

截至本公开转让说明书签署之日，千岛湖开元物业股权未发生变化。

(二) 杭州金猎人力资源有限公司

1、杭州金猎人力资源有限公司的基本情况

公司名称：	杭州金猎人力资源有限公司
注册地址：	萧山区北干街道金城路 333 号一层
注册资本：	50 万元
实收资本：	50 万元
法定代表人：	谢建军
成立日期：	2013 年 1 月 22 日
经营范围：	人力资源开发**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
注册号：	330181000341686

2、杭州金猎人力资源有限公司的设立及股权变动情况

2012 年 12 月 18 日，有限公司制定并签署《杭州金猎人力资源有限公司章程》，决定设立杭州金猎人力资源有限公司，注册资本 50 万元。

2012年12月26日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具《验资报告》（杭萧会内设验〔2012〕第169号）验证：截至2012年12月26日，杭州金猎人力资源有限公司注册资本足额到位，股东以货币方式出资。

2013年1月22日，杭州金猎人力资源有限公司领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。

杭州金猎人力资源有限公司设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，杭州金猎人力资源有限公司股权未发生变化。

（三）杭州金介房屋置换有限公司

1、杭州金介房屋置换有限公司的基本情况

公司名称：	杭州金介房屋置换有限公司
注册地址：	杭州市萧山区金城路333号
注册资本：	10万元
实收资本：	10万元
法定代表人：	谢建军
设立日期：	2013年2月7日
经营范围：	二手房买卖、租赁；一手房代理及代客户办理商业、公积金、抵押贷款手续**（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）
注册号：	330181000343098

2、杭州金介房屋置换有限公司的设立及股权变动情况

2012年12月18日，有限公司制定并签署《杭州金介房屋置换有限公司章程》，决定设立杭州金介房屋置换有限公司，注册资本10万元。2012年12月26日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具《验资报告》（杭萧会内设验〔2012〕第171号）

验证，截至 2012 年 12 月 26 日，杭州金介房屋置换有限公司注册资本足额到位，股东以货币方式出资。

2013 年 2 月 7 日，杭州金介房屋置换有限公司领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。

杭州金介房屋置换有限公司设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，杭州金介房屋置换有限公司股权未发生变化。

（四）徐州名都物业服务有限公司

1、徐州名都物业服务有限公司的基本情况

公司名称：	徐州名都物业服务有限公司
注册地址：	徐州市泉山区翟山农贸市场综合楼 303 室
注册资本：	50 万元
实收资本：	50 万元
法定代表人：	谢建军
设立日期：	2014 年 2 月 19 日
经营范围：	物业管理；房地产中介服务；家庭服务；停车场管理服务；庆典礼仪服务；商务信息咨询服务；代订车、船、机票；花卉、树木租赁；房屋维修；园林绿化工程施工。（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）
注册号：	320311000104732

2、徐州名都物业服务有限公司的设立及股权变动情况

2013 年 11 月 11 日，有限公司制定并签署《徐州名都物业服务有限公司章程》，决定设立徐州名都物业服务有限公司，注册资本 50 万元。

2014 年 1 月 27 日，徐州春秋联合会计师事务所出具《验资报告》（徐春验（2014）第 106 号）验证：截至 2014 年 1 月 23 日，徐州名都物业服务有限公司注册资本足

额到位，股东以货币方式出资。

2014年2月19日，徐州名都物业服务服务有限公司领取了徐州工商行政管理局泉山分局核发的《企业法人营业执照》。

徐州名都物业服务服务有限公司设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，徐州名都物业服务服务有限公司股权未发生变化。

（五）杭州乐都物业服务服务有限公司

1、杭州乐都物业服务服务有限公司的基本情况

公司名称：	杭州乐都物业服务服务有限公司
注册地址：	萧山区市金城路 333 号一层
注册资本：	50 万元
实收资本：	50 万元
法定代表人：	谢建军
设立日期：	2014 年 1 月 29 日
经营范围：	一般经营项目：物业服务；企业管理咨询；家政服务；房地产销售策划；楼宇智能工程；电梯维修保养；室内装饰维修保养；室内外装饰工程施工；工程技术咨询；含下属分支机构经营范围**
注册号：	330181000404763

2、杭州乐都物业服务服务有限公司的设立及股权变动情况

2014年1月15日，有限公司制定并签署《杭州乐都物业服务服务有限公司章程》，决定设立杭州乐都物业服务服务有限公司，注册资本50万元。

2014年1月24日，杭州萧然会计事务所有限公司出具《验资报告》（杭萧会内设验〔2014〕第20号）验证：截至2014年1月23日，杭州乐都物业服务服务有限公司注册资本足额到位，股东以货币方式出资。

2014年1月29日，杭州乐都物业服务有限公司领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。

杭州乐都物业服务有限公司设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，杭州乐都物业服务有限公司股权未发生变化。

（六）杭州银艺园林景观工程有限公司

1、杭州银艺园林景观工程有限公司的基本情况

公司名称：	杭州银艺园林景观工程有限公司
注册地址：	萧山区北干街道金城路333号一层
注册资本：	50万元
实收资本：	10万元*
法定代表人：	谢建军
设立日期：	2014年1月29日
经营范围：	园林绿化工程、市政工程、园林古建筑工程设计、施工；绿化养护；花卉树木种植、租赁；室内外装饰工程、照明工程施工；大理石维护；管道维修、施工；经销：花卉树木、盆景、园林机械。（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）
注册号：	330181000404755

*根据杭州银艺园林景观工程有限公司最新的《公司章程》，认缴增资部分40万元，于2014年12月20日前由股东浙江开元物业管理股份有限公司出资到位。

2、杭州银艺园林景观工程有限公司的设立及股权变动情况

2014年1月15日，有限公司制定并签署《杭州银艺园林景观工程有限公司章程》，决定设立杭州银艺园林景观工程有限公司，注册资本10万元。

2014年1月24日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具《验资报告》（杭萧会内设验〔2014〕第18号）验证：截至2014年1月23日，杭州银艺园林景观工程有限公司注册资本足额到位，股东以货币方式出资。

2014年1月29日，杭州银艺园林景观工程有限公司领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。

杭州银艺园林景观工程有限公司设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

2014年9月10日，开元物业作出股东决定，同意变更经营范围，将原经营范围变更为“园林绿化工程、市政工程、园林古建筑工程设计、施工；绿化养护；花卉树木种植、租赁；室内外装饰工程、照明工程施工；大理石维护；管道维修、施工；经销：花卉树木、盆景、园林机械”。同意公司增加注册资本40万元。本出资人以货币方式追加认缴出资40万元，合计出资50万元，占注册资本的100%。

2014年9月18日，杭州银艺园林景观工程有限公司取得换发的注册号为330181000404755号的《营业执照》。

杭州银艺园林景观工程有限公司本次增资后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	50.00	10.00	100.00
合计	50.00	10.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，杭州银艺园林景观工程有限公司股权未发生变化。

（七）杭州金键智能科技有限公司

1、杭州金键智能科技有限公司的基本情况

公司名称：	杭州金键智能科技有限公司
注册地址：	萧山区北干街道金城路333号一层

注册资本:	10 万元
实收资本:	10 万元
法定代表人:	谢建军
设立日期:	2014 年 2 月 12 日
经营范围:	建筑智能化工程设计、技术咨询服务, 楼宇智能化工程、通讯网络工程承包, 电子安防产品、广播音响设备、计算机软件、五金机电的销售、上门维修、电梯维护保养(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)
注册号:	330181000405418

2、杭州金键智能科技有限公司的设立及股权变动情况

2014 年 1 月 15 日, 有限公司制定并签署《杭州金键智能科技有限公司章程》, 决定设立杭州金键智能科技有限公司, 注册资本 10 万元。

2014 年 1 月 24 日, 杭州萧然会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(杭萧会内设验〔2014〕第 19 号), 截至 2014 年 1 月 23 日, 杭州金键智能科技有限公司注册资本足额到位, 股东以货币方式出资。

2014 年 2 月 12 日, 杭州金键智能科技有限公司领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。

杭州金键智能科技有限公司设立后的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
开元物业	10.00	10.00	100.00
合计	10.00	10.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日, 杭州金键智能科技有限公司股权未发生变化。

(八) 杭州开元颐养投资管理有限公司

1、杭州开元颐养投资管理有限公司的基本情况

公司名称:	杭州开元颐养投资管理有限公司
注册地址:	杭州市萧山区市北干街道金城路 333 号一层

注册资本:	500 万元
实收资本:	500 万元
法定代表人:	丰琳
设立日期:	2014 年 3 月 19 日
经营范围:	投资管理（除证券、期货、基金）、非医疗性健康信息咨询；零售；保健用品（除食品）；含下属分支机构经营范围**（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）
注册编号:	330181000412064

2、杭州开元颐养投资管理有限公司的设立及股权变动情况

2014 年 3 月 1 日，有限公司制定并签署《杭州开元颐养投资管理有限公司章程》，决定设立杭州开元颐养投资管理有限公司，注册资本 500 万元。

2014 年 3 月 19 日，开元颐养领取了杭州市工商局萧山分局核发的《企业法人营业执照》。根据 2014 年 3 月 1 日起生效的修订后的《公司法》规定，未要求股东缴纳出资后必须经验资机构验资并出具证明文件，因此开元颐养设立时未进行验资。

经查验，公司于 2014 年 4 月 22 日向开元颐养在中信银行开立的账户存入 500 万元，款项用途为投资款。天健会计师在审计过程中对此次出资进行了核查，挂牌律师经核查认为，公司已按照《杭州开元颐养投资管理有限公司章程》的规定及时、足额缴纳出资，符合法律、法规规定。

开元颐养设立后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例（%）
开元物业	500.00	500.00	100.00
合计	500.00	500.00	100.00

截至本公开转让说明书签署之日，开元颐养股权未发生变化。

3、成立杭州市萧山区开元居家养老服务中心

2014年10月30日，由杭州开元颐养投资管理有限公司举办的杭州市萧山区开元居家养老服务中心经杭州市萧山区民政局批准成立。杭州市萧山区开元居家养老服

务中心的基本情况如下：

名称	杭州市萧山区开元居家养老服务中心
住所	杭州市萧山区永久路 368 号
法定代表人	谢建军
民办非企业单位 登记证书号	浙杭萧民证字第 110044 号
代码	32051277-7
开办资金	5 万元
业务范围	为社区居民提供助老助残、生活料理、法律咨询、心理咨询、 康复护理、上门维修等社区服务。
发证日期	2014 年 10 月 30 日
有效期限	2014 年 10 月 30 日至 2018 年 10 月 29 日

（九）分支机构的基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计 21 家、服务处 2 家，基本情况如下：

序号	机构名称	负责人	成立时间	注册号	经营状态
1	萧山服务处	言卓群	2003 年 7 月 23 日	330181000078423	正常经营
2	加州服务处	顾移平	2005 年 3 月 4 日	330181000079627	正常经营
3	台州分公司	谢建军	2003 年 7 月 24 日	331000000012002	正常经营
4	徐州分公司	王艳	2006 年 4 月 27 日	320300000035765	正常经营
5	河南分公司	张小芹	2006 年 4 月 24 日	410291300000105	正常经营
6	松江分公司	朱淑莉	2007 年 6 月 8 日	310227001334124	正常经营
7	德清分公司	唐轩斌	2008 年 3 月 17 日	330521000010625	正常经营
8	宁波分公司	苏于伟	2008 年 10 月 21 日	330211000027007	正常经营
9	海南分公司	刘兆军	2010 年 6 月 24 日	460100000232893	正常经营
10	绍兴市分公司	周宏	2013 年 8 月 9 日	330600000169049	正常经营

11	滨江分公司	何小安	2011年9月6日	330181000083495	正常经营
12	桐乡分公司	陈惠莲	2013年3月15日	330483000110114	正常经营
13	海宁分公司	陈惠莲	2011年10月17日	330481000109117	正常经营
14	杭州分公司	言卓群	2010年8月18日	330181000211716	正常经营
15	沛县分公司	王艳	2012年11月12日	320322000080719	正常经营
16	嘉兴分公司	朱淑莉	2012年5月23日	330402000103148	正常经营
17	大连分公司	谢建军	2012年10月22日	210282000048099	正常经营
18	千岛湖分公司	陈贤旗	2013年7月12日	330127000042618	正常经营
19	余姚分公司	苏于伟	2014年3月19日	330281000266701	正常经营
20	宿迁分公司	王艳	2014年3月25日	321300000056922	正常经营
21	柯桥分公司	周宏	2011年4月6日	330621000150562	正常经营
22	东山分公司	朱铁伟	2014年8月1日	350626100039505	正常经营
23	武汉分公司	苏于伟	2014年8月18日	420106000371125	正常经营

六、公司最近两年重大资产重组情况

经核查，公司最近两年无重大资产重组情况。

七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司董事

公司共有董事7名，其中，董事长为陈灿荣，董事为张冠明、石忱锋、谢建军、丰琳、钱立言、施红芳。

1、陈灿荣先生，1964年出生，中国籍，无境外永久居留权，获硕士学位，中国旅游饭店业协会副会长，浙江省饭店业协会副会长。1987年9月进入萧山宾馆工作，先后担任餐饮部经理、总经理助理、常务副总经理、总经理；2001年1月至2010年9月任开元旅业董事及副总裁，其中，2001年11月至2010年9月兼任浙江开元酒店投资管理集团有限公司总经理；2010年10月至今任开元旅业董事及总裁；2014年8月至今兼任股份公司董事，2014年9月至今兼任股份公司董事长。

2、张冠明先生，1965 年出生，中国籍，无境外永久居留权，获硕士学位。1994 年 12 月进入萧山宾馆工作，先后担任总经办主任、副总经理；2000 年 2 月至 2000 年 12 月任开元旅业总裁办公室主任；2001 年 1 月至今任开元旅业董事及副总裁；2014 年 8 月至今兼任股份公司董事。

3、石忱锋先生，1973 年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1998 年 8 月至 2000 年 3 月任职于杭州凯地丝绸股份有限公司，2000 年 4 月至 2000 年 6 月任职于杭州大通电脑技术有限公司，2000 年 7 月至 2002 年 5 月任职于浙江恒逸新合纤面料开发股份有限公司，2002 年 5 月至 2003 年 6 月任职于浙江南都电源动力股份有限公司，2003 年 6 月进入开元旅业集团有限公司工作，曾任战略发展部副经理，2004 年 6 月至今任开元旅业集团有限公司总裁助理，并自 2011 年 7 月兼任 New Century Hotel Group Limited (开元酒店集团有限公司)联席公司秘书；2014 年 9 月至今兼任股份公司董事。

4、谢建军先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司的股权结构和主要股东情况”之“(二)公司股东的基本情况及其相互之间的关联关系”。

5、丰琳女士，1979 年出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，国家一级企业人力资源管理师、中级经济师、国家心理咨询师二级。2003 年 6 月至 2003 年 11 月任开元旅业人力资源部主管；2003 年 12 月至 2004 年 11 月任开元房地产集团人力资源管理部总监助理；2004 年 12 月至 2009 年 12 月任开元房地产集团人力资源管理部总监；2009 年 12 月至今任开元房地产集团副总经理；2014 年 8 月至今兼任股份公司董事。

6、钱立言女士，1957 年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。1974 年 9 月至 1979 年 8 月萧山所前红星大队下乡务农；1979 年 9 月至 1981 年 7 月杭州第二棉纺织厂技工学校中专学习；1981 年 7 月至 1986 年 8 月杭州第二棉纺织厂设备科制图室工作；1986 年 9 月至 1988 年 6 月北京化纤工学院管理工程系大专学习；1988 年 6 月至 1994 年 11 月杭州第二棉纺织厂财务科职员、副科长；1994 年 11 月至 1996 年 4 月浙江萧山宾馆股份有限公司财务部工作；1996 年 4 月至 1998 年 3 月任杭州开元阳光休闲山庄有限公司财务总监；1998 年 3 月至 1998 年 6

月任浙江萧山宾馆股份有限公司财务总监；1998年6月至2000年2月任杭州开元阳光休闲山庄有限公司总经理助理兼财务总监；2000年2月至2002年5月任浙江萧山开元美食娱乐城有限公司总经理助理兼财务总监；2002年5月至2003年1月任杭州之江度假村有限公司财务总监；2003年1月至2003年4月任浙江萧山宾馆股份有限公司财务总监；2003年4月至2014年1月任浙江开元酒店管理集团有限公司财务总监；2014年8月至今任股份公司董事、副总经理、董事会秘书。

7、施红芳女士，1971年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1998年7月至2003年4月任浙江萧山开元美食娱乐城有限公司财务部职员；2003年5月至2008年2月任开元房地产集团财务部销售审计主管；2008年3月至2012年2月任杭州开元旅游开发有限公司财务经理；2012年3月2014年7月任有限公司财务总监；2014年8月至今任股份公司董事、财务负责人。

（二）公司监事

公司共有监事3名，其中，监事会主席为褚国飞，监事为夏爱兰、麻慧丹。麻慧丹为职工代表监事。

1、褚国飞先生，1965年出生，中国籍，无境外永久居留权，获硕士学位，注册会计师，高级会计师，中国总会计师协会理事，浙江省总会计师协会理事。1998年6月至2002年12月任浙江萧山宾馆股份有限公司财务经理；2003年1月至2003年4月任开元房地产集团财务总监；2003年4月至2007年1月任开元旅业集团财务部总经理，2006年2月起任开元旅业董事职务，并于2007年1月起晋升为开元旅业副总裁；2014年8月至今兼任股份公司监事会主席。

2、夏爱兰女士，1969年出生，中国籍，无境外永久居留权，获硕士学位，高级会计师、注册会计师、注册税务师。1991年7月至1995年12月任江西有色工程勘测总公司第五工程处工程质量检测员，其中，1994年5月至1996年1月兼任江西有色地质勘查五队出纳及统计；1996年2月至1997年2月任江西有色地质勘探队主办会计；1997年3月至2003年8月任江西有色地质勘查五队财务科长兼江西金浔有色工程技术有限公司财务部主任；2003年9月至2009年12月任开元房地

产集团成本经理；2009年12月至今任开元房地产集团财务总监；2014年8月至今兼任股份公司监事。

3、麻慧丹女士，1980年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，国家一级企业人力资源管理师、中级经济师、注册物业管理师。2004年6月至2007年12月任浙江萧山宾馆股份有限公司人事主管；2008年1月至2010年12月任开元旅业总裁办人事信息主管；2011年1月至2013年4月任开元房地产集团招聘人事经理；2013年5月至2014年7月任有限公司人力资源部总监；2014年8月至今任股份公司监事、人力资源部总监。

（三）公司高级管理人员

公司共有高级管理人员3名，分别为总经理谢建军、副总经理兼董事会秘书钱立言及财务负责人施红芳。

1、谢建军先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、 公司的股权结构和主要股东情况”之“(二)公司股东的基本情况及其相互之间的关联关系”。

2、钱立言女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、 公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(一)公司董事”。

3、施红芳女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、 公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(一)公司董事”。

八、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计(元)	110,007,449.57	75,249,828.15	65,586,525.93
股东权益合计(元)	31,782,890.37	22,983,816.87	21,823,948.66
归属于申请挂牌公司的股东权益合计(元)	31,782,890.37	22,983,816.87	21,823,948.66
每股净资产(元)	3.18	2.30	2.18
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	3.18	2.30	2.18
资产负债率(%)	71.11%	69.46%	66.72%

流动比率 (倍)	1.36	1.38	1.44
速动比率 (倍)	1.36	1.38	1.44

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入 (元)	97,855,998.73	158,403,366.31	109,181,323.49
净利润 (元)	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
归属于申请挂牌公司股东的净利润 (元)	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
扣除非经常性损益后的净利润 (元)	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
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 (元)	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
毛利率 (%)	35.98%	35.93%	33.92%
净资产收益率 (%)	32.13%	49.75%	24.25%
扣除非经常性损益后净资产收益率 (%)	23.37%	48.85%	21.33%
基本每股收益 (元/股)	0.88	1.20	0.47
稀释每股收益 (元/股)	0.88	1.20	0.47
应收帐款周转率 (次)	3.82	11.92	15.38
存货周转率 (次)	426.17	650.06	404.30
经营活动产生的现金流量净额 (元)	17,713,445.58	22,706,223.60	10,309,734.91
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.77	2.27	1.03

九、本次挂牌相关机构的基本情况

(一) 主办券商

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

电话：010-65648623

传真：010-65648666

项目负责人：马双驰

项目小组成员：侯文斌、张兴、初晓宇、申屠进、冯瑜芹

（二）律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

负责人：方怀宇

住所：杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 25 楼

电话：0571-85151338

传真：0571-85151513

经办律师：唐满、章栋

（三）会计师事务所

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：胡少先

住所：杭州市西溪路 128 号 9 楼

电话：0571-88216711

传真：0571-88216890

经办注册会计师：叶卫民、王建兰

（四）资产评估机构

名称：坤元资产评估有限公司

法定代表人：俞华开

住所：杭州市教工路 18 号世贸丽晶城 A 座欧美中心 C 区

电话：0571-88216941

传真：0571-87178826

经办评估师：章陈秋、应丽云

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

第二节 公司业务

一、公司主营业务情况

(一) 主营业务

公司主营业务系为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业经营管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

(二) 主要产品或服务及其用途

公司提供物业管理服务，2009 年至 2013 年，公司连续五年获得由中国房地产 TOP10 研究组颁发的综合实力“中国物业服务百强企业”称号。2011 年公司荣列“2011 中国物业服务百强企业成长性 TOP10”；2013 年公司获得中国物业管理协会颁发的“全国物业管理综合实力 TOP200 企业”、“全国物业管理规模 TOP100 企业”、“全国顾问服务特色领先企业”称号。

公司提供的物业服务主要包括为住宅社区及非住宅物业提供秩序维护、清洁、园艺、绿化、维修、保养及其他衍生服务等。





1、公司主要提供的服务

(1) 有偿服务

维修服务		
新焊防盗门门轴	安装信箱抽屉锁	改装百叶窗
室外对讲机线路检修	维修木桌、椅	玻璃割洞
下水道疏通	马桶疏通	安装室内水龙头、角阀、软管
安装马桶水箱配件	马桶水箱配件维修	室内下水管道修补
换水阀	安装室内排水铸铁管	安装蹲厕
安装洗手盆	安装冷热水龙头	更换室内给水管道
贴瓷砖、铺贴普通瓷砖	更换外给水管	安装热水器、洗碗机
换灯泡、灯管	换空气开关	换插座
安装日光灯、吸顶灯	安装排气扇	安装室内吊灯
检查线路	安装分体空调	安装窗式空调
空调、冰箱加氟利昂	换整流器	修顶棚空鼓
刷修乳胶漆	补空调渗水	封窗式空调洞
封烟道串烟	刷住家下水管	换门
大型室内维修、改造		
家政服务		
新房开荒清洁	地板养护	地毯清洗
抽油烟机清洗	空调清洗	玻璃保洁
不锈钢表面保养	包月家政服务	钟点工服务
石材地面喷蜡保养	台面、窗台等晶面处理	卫生间除臭
木饰面打蜡		
商务代办服务		
收传真	发传真	复印
打印	电话	

(2) 无偿服务

热线服务		
定时叫醒	留言转达	航班查询
火车班次查询	天气预报查询	手机短信温馨提示
家政服务预约	维修服务预约	电话号码查询
保安服务		
定期组织消防培训	访客接待/指引	自动报警系统, 电子巡更
VIP 服务预约及接待	车辆停放专人指挥	
保洁服务		
家政清洁咨询服务	定期外墙清洗	零干扰的消杀服务
绿化服务		
绿化咨询	按季节摆放/更换鲜花植物	
生活服务		
代订/送饮用水	代提行李物品	代发信件
钥匙代存	代发快递	代收包裹
代购充值卡	代缴话费	代订报纸刊物
代订火车、飞机票	代缴费	代订奶品
代订酒家	物品转交	便民雨伞提供
便民手推车借用	节日问候	旅游线路安排
节日活动组织	日程提醒	IC 卡代办/充值
调试电器		
商务服务		
代发电子邮件	代接电子邮件	
交通服务		
代叫出租车	代办车辆保险	
教育服务		
代请家教		
搬运服务		
代请搬家公司	搬运装修材料	

2、公司目前在管理项目情况

截至本说明书出具之日，公司在管理和服务的项目合计 121 个，管理面积达 1,586.95 万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、别墅、政府、银行办公楼、高端企业总部写字楼、商业、医院、酒店以及酒店式公寓等，覆盖浙江、福建、河南、江苏、辽宁、湖北、海南、上海等多个省份及直辖市。

公司物业管理项目按区域数量及管理面积情况		
区域	项目数量 (个)	管理面积 (万平方米)
浙江	78	973.01
江苏	21	280.87
海南	8	46.75
河南	8	123.10
上海	3	37.11
福建	1	26.87
湖北	1	*
辽宁	1	99.24
总计	121	1,586.95

*注：湖北区域项目为物业顾问项目，无实际管理物业面积。

公司管理项目典型案例：

住宅类：



开元名都（杭州）



蓝天中央花园（开封）

写字楼：



中栋国际（杭州）



憬天国际（杭州）

银行：



瑞丰银行（绍兴）



萧山农村合作银行（萧山）

医院：



浙江大学医学院附属第二医院滨江院区（杭州）

政府：



海口市人民政府第二办公区（海口）

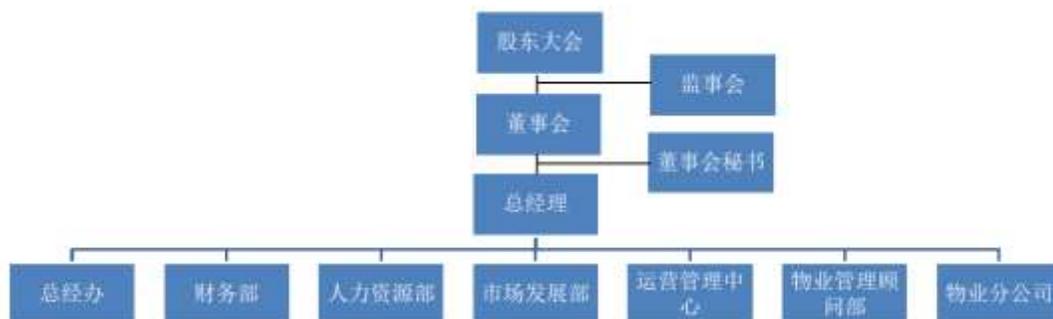
3、公司取得的荣誉

公司经过多年的物业管理经验积累，品牌影响力逐步提高，获得多项荣誉和称号，多个管理项目也获得业主认可。

序号	获得时间	颁发机构	荣誉名称
1	2011年11月	中国房地产 TOP10 研究组	2011 中国物业服务百强企业
2	2011年11月	中国房地产 TOP10 研究组	2011 中国特色服务领先企业——酒店式服务
3	2011年11月	中国房地产 TOP10 研究组	2011 中国物业服务百强企业成长性 TOP10
4	2012年6月	中国房地产 TOP10 研究组	2012 中国物业服务百强企业
5	2012年6月	中国房地产 TOP10 研究组	2012 中国特色服务领先企业——酒店式服务
6	2012年8月	浙江省住房和城乡建设厅	浙江省物业管理示范住宅小区
7	2012年12月	中国物业之窗、《住宅与房地产》杂志	物业管理品牌企业网络知名度第一名
8	2012年12月	海南省住房和城乡建设厅	海南省物业管理优秀综合小区
9	2013年6月	中国房地产 TOP10 研究组	2013 中国物业服务百强企业
10	2013年6月	中国房地产 TOP10 研究组	2013 中国特色物业服务领先企业——酒店式服务
11	2013年6月	河南省住房和城乡建设厅	河南省物业管理优秀住宅小区
12	2013年10月	中国物业管理协会	浙江开元物业服务有限公司入榜综合实力 TOP200（排名第 97 位）
13	2013年10月	中国物业管理协会	管理规模 TOP100 中排名第 45 位
14	2013年10月	中国物业管理协会	全国顾问服务特色领先企业

二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式

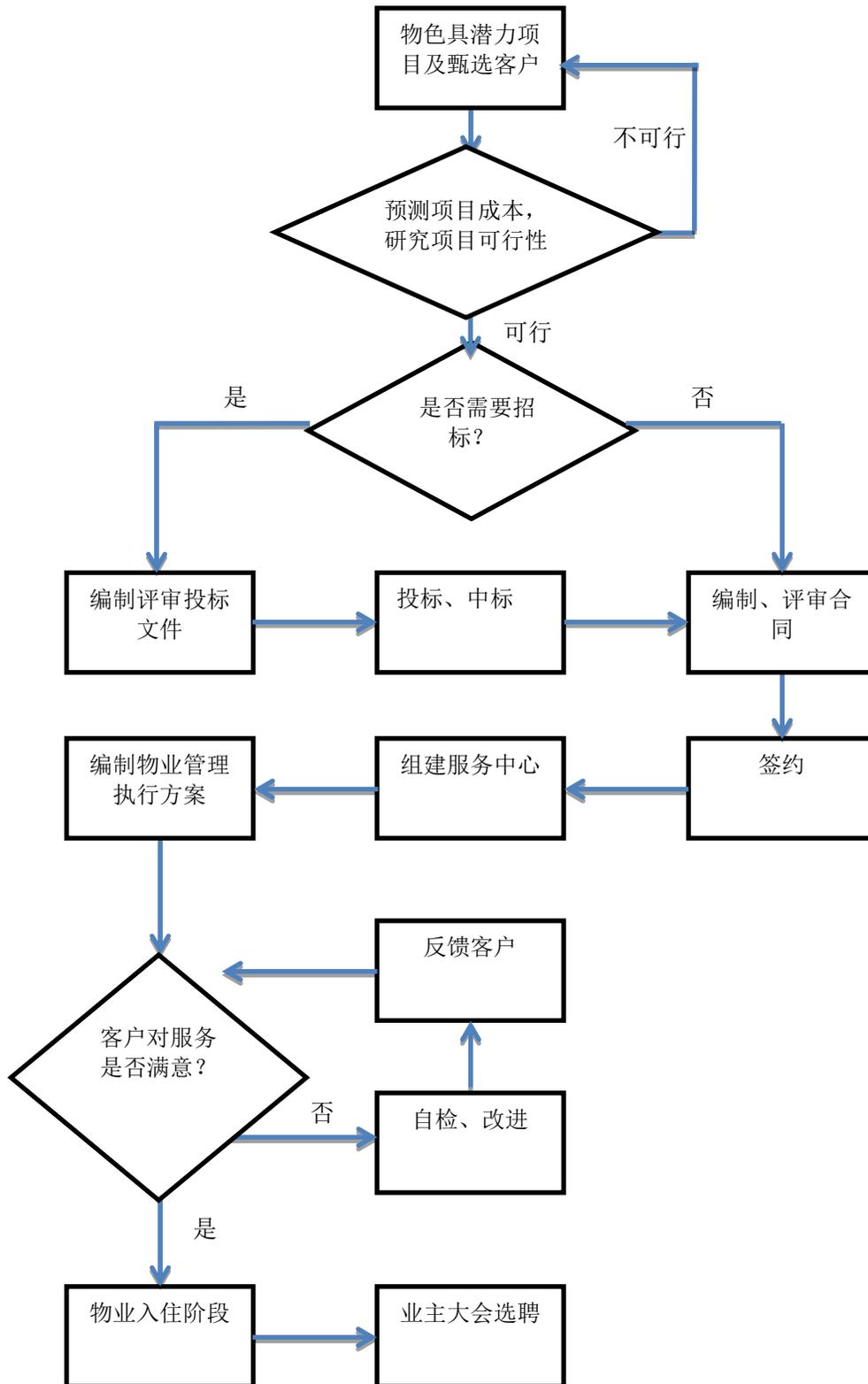
（一）公司内部组织结构图



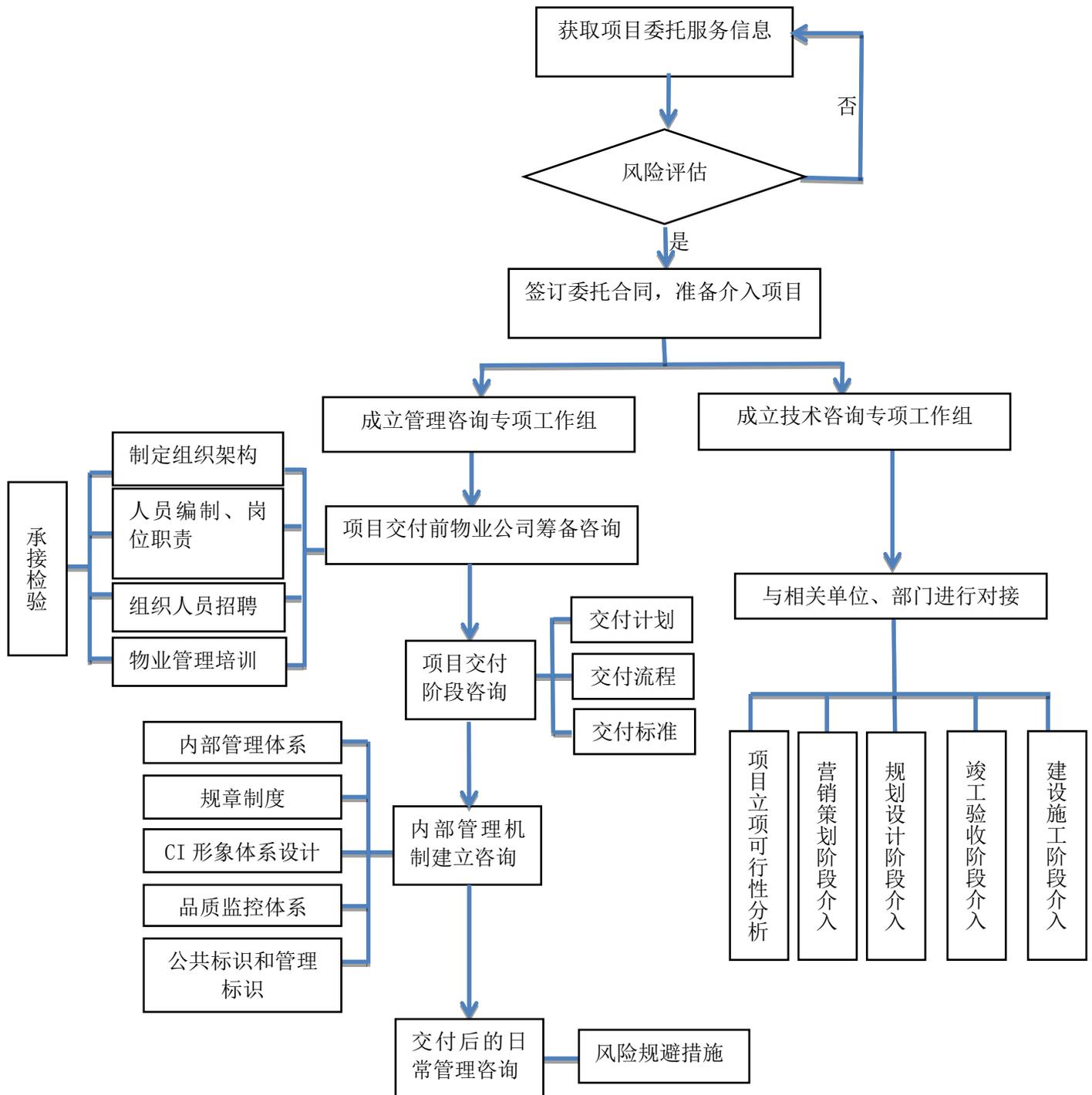
（二）公司主要服务流程图

公司主要提供物业管理及物业顾问服务,物业管理服务主要流程包括客户选择、项目可行性分析、项目招投标、项目物业管理执行方案、业主入住和客户满意度调查等。物业顾问服务主要流程包括客户选择、项目可行性分析、顾问工作开展和顾问服务评估等。主要服务流程图如下:

1、物业管理服务流程图



2、 物业顾问服务流程图



三、与业务相关的关键资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

公司提供物业服务主要基于多年积累的丰富的物业管理经验，包括物业项目的运营能力、酒店式服务的理念、涵盖整个物业开发周期的服务思路以及多元化发展，打造综合服务平台的战略。

1、较强的物业运营能力

公司具有较强的物业运营能力，正式市场化运营几年间，管理项目超过百个，管理物业类型多样化，积累了丰富的物业管理经验。

公司的运营思路体现在两个同步发展，即住宅物业与非住宅物业同步发展，物业管理与非物业管理的同步发展。

住宅物业与非住宅物业同步发展：公司目前的管理类型主要以各类住宅、别墅、酒店式公寓、商业、写字楼、科技园区为主，并相继承接了政府办公楼和银行办公楼、医院等物业管理，同时，其他新类型的物业管理也在积极拓展中。特别如海口市政府项目、瑞丰银行、浙医二院的相继管理，打开了服务多种物业类型的新局面，形成了多元化服务的新格局，并取得较好的经营效益。

物业管理与非物业管理的同步发展：物业管理包括各种类型物业服务和物业管理早期介入等；非物业管理包括家政服务、物业管理咨询服务、社区商务等经营业务等。

2、酒店式服务的经营理念

公司将“开元酒店式物业服务”作为服务理念，即在物业管理中引入酒店的服务模式、经营思路和管理方法，同时将酒店式服务加以延伸和发挥而创立的一种崭新的物业服务模式。该种服务模式真正体现了“服务”在物业管理中的重要性，让业主或使用人感受到体贴入微的人性关怀，实现作业专业化和人性化的并举，有别于一般而言的酒店式物业服务。

公司的服务定位于常规服务为基础，主动服务为目标，开展了多层次的物业服

务：

第一层次即在四大常规服务（秩序维护、客户服务、环境保洁、工程设施）方面达到公司规定服务标准的基础上，创新思维，延伸打造服务的新特色，使客户认同、尊重，建立亲密的客户服务关系；

第二层次即围绕服务过程中的突发状况能作出快速反应，体现高素质物业服务的能力，能为客户不遗余力、排除万难，从而感动客户；

第三层次即自动自发、寻找客户有需求的服务，打造客户所需且个性化、特约定制的服务，体现物业服务的灵活性、延展性，从而使客户享受到满意且惊喜的服务。

该种经营思路也得到了业主的接受与好评，据公司统计，从近几年的业主反馈看，2011年共获业主表扬信289封，锦旗59面，匾额1块；2012年，公司共获业主表扬信948封、锦旗142面，匾额1块；2013年，公司共获业主表扬信2,616封、锦旗229面，匾额2块。公司的服务得到了广大业务的认可，同时也为塑造开元物业的服务品牌奠定了坚实的基础。

3、提供早期物业顾问服务

物业顾问服务主要指为房地产开发企业或者业主提供物业管理咨询服务，即物业顾问根据自身丰富的物业管理经验，为物业的工程施工、管线设计、物业功能规划等方面提供专业的建议，从而提高未来物业业主的入驻体验。

近年来，该类服务的市场需求逐年提升，很多开发商由于物业服务经验欠缺，导致很多设计施工为以后的物业管理带来了极大的不便，也导致了业主的不满，因此很多具有丰富经验的物业管理企业受聘提供物业顾问服务。

开元物业较早进入该服务领域，截至本公开转让说明书签署之日，公司在该服务领域共计服务项目44个，服务面积1,140.42万平方米。早期的物业顾问服务，提高了对物业的了解，利于提供更优质与更贴近物业特点的服务，具备了先发优势。

4、多元化服务，打造物业服务平台

公司在满足客户标准的物业服务基础上，不断延伸服务内容，拓宽服务领域，切实在家门口解决客户的“衣食住行”，实现了家门口的酒店式服务。

服务类别	服务内容
衣	干洗、送衣、熨烫、缝补
食	早、中、晚餐配送；蔬菜、水果配送、饮用水配送；餐饮预定服务；留守老人或小孩的配餐服务；老年、儿童营养配餐服务；厨师预约上门服务；代订奶品
住	酒店预订；星级家政服务；户内维修服务；社区文化活动；居家便民活动；商务服务；房屋中介服务；环境检测服务；会所服务；私家绿化服务；
行	火车票、机票预订；汽车租赁；国内外旅游代办；送机服务；车辆美容保养；代叫出租车；代办车辆保险；代叫搬家公司；航班查询；火车班次查询；天气预报查询；电话号码查询；

（二）主要无形资产情况

1、商标权

公司已取得或申请中的商标明细如下表：

序号	商标图形	申请使用商品	备注
1		第 36 类：不动产代理；不动产经纪；不动产管理；办公室（不动产）出租；住房代理；公寓管理；公寓出租；商品房销售；经纪；受托管理（截止）	已取得（注册号：10443150）
2		第 36 类：不动产代理；不动产估价；不动产管理；公寓管理；商品房销售；保险；金融服务；担保；典当；代管产业（截止）	代理申请中
3		第 43 类：养老院；日间托儿所；咖啡馆；饭店；旅馆预订；酒吧服务；茶馆；提供野营场地设施；动物寄养；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿（截止）	代理申请中
4		第 36 类：不动产代理；不动产估价；不动产管理；公寓管理；商品房销售；金融服务；保险；担保；代管产业；典当（截止）	代理申请中

公司已获授权使用的商标如下表：

注册号	商标图形	被授权人	所有权人	备注
821929		浙江开元物业管理股份有限公司	开元旅业集团有限公司	授权使用

2014年8月12日，开元旅业和浙江开元物业管理股份有限公司签订《商标使用许可合同》，合同内容主要是：授权浙江开元物业管理股份有限公司申请“”商标的第36类别：“不动产代理；不动产估价；不动产管理；公寓管理；商品房销售；金融服务；保险；担保；代管产业；典当”。同时，开元旅业出具说明：在未取得上述商标注册证之前，许可开元物业在包括物业管理业务在内的领域内无偿使用该商标图形。

（三）取得的业务许可资格或资质情况

1、公司及子公司、分公司、服务处取得的业务资质如下表：

序号	名称	许可范围	发证机关	持证单位	编号	发证日期	有效期/到期日
1	一级资质等级证书	承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	浙江开元物业管理股份有限公司	(建)108005	2013年12月16日	*
2	国家三级(暂定一年)	承接资质内物业管理项目	杭州市住房保障和房产管理局	杭州乐都物业服务服务有限公司	杭房物证(2014)第125号	2014年8月1日	1年/2015年8月1日
3	国家三级(暂定一年)	承接资质内物业管理项目	徐州市住房保障和房产管理局	徐州名都物业服务服务有限公司	苏物业徐字第暂622号	2014年5月20日	1年/2015年5月19日
4	临时机动车停车业务许可证	金城路333号二十四只停车位	杭州市公安局萧山区分局交通警察大队	浙江开元物业管理股份有限公司开元加州阳光广场物业服务处下属北区停车场	杭萧公交字第(2014)1号	2013年12月26日	1年/2014年12月31日
5	临时机动车停车业务许可证	金鸡路555号广场周边沿街87只停车位	杭州市公安局萧山区分局交通警察大队	浙江开元物业管理股份有限公司加州阳光广场物业服务处城品华庭小区商业广场	杭萧公交字第(2014)63号	2013年12月27日	1年/2014年12月31日

				沿街停车场			
6	卫生许可证	游泳馆	杭州市萧山区卫生局	浙江开元物业管理股份有限公司开元加州阳光广场物业服务处	浙卫公证字[2011]第330109000002号	2011年8月15日	4年/2015年1月18日
7	设置路外停车场登记证	杭州市滨江区江汉路1786号二百四十七只停车位	杭州市公安局交通警察局	浙江开元物业管理股份有限公司杭州滨江分公司	杭公交管(路外)2013(字)第000380号	2013年9月5日	5年/2018年9月4日
8	高危险性体育项目经营许可证	经营高危险性体育项目(游泳)	杭州市萧山区体育局	浙江开元物业管理股份有限公司开元加州阳光广场物业服务处	33010920141007	2014年8月18日	5年/2019年5月27日
9	排放污染物许可证	废水、废气、噪声	海口市环境保护局	浙江开元物业管理股份有限公司海南分公司第二办公区公务员食堂	F20140135-01A	2014年8月15日	2年/2016年8月14日
10	餐饮服务许可证	食堂	海口市秀英区长滨一路第二办公区	浙江开元物业服务服务有限公司海南分公司	琼餐证字(2014)第460105000514号	2014年8月8日	3年/2017年8月7日
11	杭州市萧山区房地产中介机构备案证书	房产中介	杭州市萧山区房地产管理处	杭州金介房屋置换有限公司	萧房中介备(2013)第7号	2013年4月8日	2年/2015年4月7日
12	国家三级(暂定一年)	承接资质内物业管理项目	杭州市住房保障和房产管理局	淳安千岛湖开元物业管理有限公司	杭房物证(2014)第176号	2014年10月17日	1年/2015年10月17日

*注：物业服务企业一级业务资质无有效期或有效期限，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，并应当接受资质审批部门的监督管理。

2、公司取得的认证许可

序号	名称	认证范围	认证机关	持证单位	编号	发证日期	有效期/到期日
1	质量管理体系证书	物业经营管理服务的开发和提供	万泰认证有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	15/13Q5815R20	2013年6月28日	3年/2016年6月27日
2	环境管理体系证书	物业经营管理服务的开发和提供所涉及的环境管理	万泰认证有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	15/13E5816R01	2013年6月28日	2年/2015年6月28日
3	职业健康安全管理体系证书	物业经营管理服务的开发和提供所涉及的职业健康安全	万泰认证有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	15/13S5817R01	2013年6月28日	2年/2015年6月28日

(四) 主要生产服务设备等重要固定资产使用情况、成新率

公司主营业务系提供物业经营管理服务，业务开展过程与固定资产的关联度不高，故主要固定资产单位原值较小，主要生产服务设备为提供物业服务时所必需的工具及办公用品，如清扫机、洗地机、清扫车、电脑、复印机等。主要固定资产情况举例介绍如下：

设备名称	购入时间	原值（元）	净值（元）	成新率（%）
手推式全自动洗地机	2013/7/5	31,400.00	25,931.13	82.58
金杯海狮六代 11 座	2011/5/17	98,560.00	34,578.16	35.08
电动驾驶式扫地机	2011/9/19	77,000.00	36,767.45	47.75
高压冲洗车	2013/8/22	98,000.00	82,483.30	84.17
小型电动清扫车	2010/12/20	65,000.00	43,387.63	66.75
三轮、四轮清扫车	2011/4/1	108,200.00	76,673.88	70.86

（五）员工情况

1、员工人数及结构

截至 2014 年 8 月 31 日，公司员工人数共计 2,603 人。

（1）岗位结构

岗位类别	人数（人）	所占比例（%）
管理人员	354	13.60
综合保障人员	81	3.11
服务人员	2,168	83.29
合计	2,603	100.00

（2）年龄结构

年龄	人数（人）	所占比例（%）
25 岁以下	527	20.25
26-35 岁	759	29.16
36-45 岁	484	18.59
46 岁以上	833	32.00
合计	2,603	100.00

（3）学历结构

教育程度	人数（人）	所占比例（%）
硕士研究生	2	0.08
本科	100	3.84
专科	364	13.98
专科以下	2,137	82.10
合计	2,603	100.00

2、员工社会保障情况

（1）公司用工形式

公司员工分为与公司签署劳动合同的员工和公司与劳务派遣机构签订派遣协议的劳务派遣人员，具体人员数量如下表所示：

基准日	签署劳动合同人数（人）	派遣人数（人）	员工总数（人）	派遣比例（%）
2012 年 12 月 31 日	916	845	1,761	47.98

2013年12月31日	1,190	1,258	2,448	51.39
2014年8月31日	2,603	0	2,603	0.00

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司员工数量大、人员流动性高，短期用工多，且员工分布在浙江、河南、海南、江苏等八省份的十多个城市，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在杭州办理相关手续，程序复杂，不便于管理。根据公司与开封市金猎人力资源有限公司签署的《劳务派遣协议》，其按照公司要求派遣劳务人员到公司工作，公司支付劳务人员的劳务报酬及社会保险费用，并向其支付劳务派遣服务费。

公司充分关注到修订后的《劳动合同法》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。2014年6月30日，公司与开封市金猎人力资源有限公司签署了《关于解除劳务派遣协议》，随后，双方结清了全部的劳务派遣费用。公司根据自愿原则，与原派遣员工签署了正式劳动合同。截至2014年8月31日，公司员工总数为2,603名，已全部签署正式劳动合同。

根据公司及分公司、子公司（除萧山服务处、加州服务处、余姚分公司、沛县分公司、宿迁分公司、绍兴市分公司、东山分公司、武汉分公司、千岛湖开元物业、金猎人力、徐州名都、杭州乐都因新设立或职工人数较少在公司其他分支机构缴纳而未开立社保账户外）所在地的劳动保障监察部门出具的证明，公司及分公司、子公司遵守法律、法规的要求，依法与员工签订劳动合同，未发现该单位存在因违法劳动和社会保障法律、法规而受到处罚的情形。

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已就公司报告期内派遣用工的有关事项出具承诺：“浙江开元物业管理股份有限公司及其全资子公司已按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需浙江开元物业管理股份有限公司及子公司因报告期内劳务派遣用工被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他由此导致开元物业应承担责任的，陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将对开元物业由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免开元物业遭受任何损失。”

挂牌律师认为，根据《劳动合同法》的有关规定，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。报告期内，公司安排劳务派遣人员承担员工岗位工作违反《劳动合同法》对于劳务派遣的相关规定，但公司已切实整改，目前用工形式符合法律规定，且公司实际控制人、控股股东已出具书面承诺，相关主管部门亦出具了合规证明，挂牌律师认为，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

(2) 社会保险缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的社保缴纳情况如下：

基准日	正式工数	社保缴纳人数	未缴纳人数	未参保原因
2012年12月31日	916	682	234	退休返聘48人，自行购买城镇居民保险17人，参加农村保险（新农合、新农保）7人，个人不愿意购买148人，入职当月资料未全，未参保11人，原单位购买3人。
2013年12月31日	1,190	908	282	退休返聘61人，自行购买城镇居民保险18人，参加农村保险（新农合、新农保）2人，个人不愿意购买保险181人，入职当月资料未全，未参保20人。
2014年8月31日	2,603	1,683	920	退休返聘383人，自行购买城镇居民保险33人，参加农村保险（新农合、新农保）162人，个人不愿意购买保险294人，入职当月资料未全，未参保48人。

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异的主要原因如下：①部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；②部分员工正与或未与原单位办理社保转移手续，导致公司未能及时为其办理社保缴费手续；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复办理；④部分农村户籍员工，在户籍所

在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险,自愿申请不购买保险;⑤部分员工入职当月资料未全,未办理保险;⑥部分员工,尤其派遣用工绝大部分是来自农村的农民工,流动性比较大,个人在缴纳社保后,将降低个人当月的实际收入,且社会保险无法全国统筹领取,自愿申请不购买保险。

根据公司及分公司、子公司(除萧山服务处、加州服务处、余姚分公司、沛县分公司、宿迁分公司、绍兴市分公司、东山分公司、武汉分公司、千岛湖开元物业、金猎人力、徐州名都、杭州乐都因新设立或职工人数较少在公司其他分支机构缴纳而未开立社保账户外)所在地的社会保险部门出具的证明,公司及分公司、子公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定,不存在欠缴情况,自成立至今未受到当局的行政处罚。

公司已经承诺:“保证在 2015 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保,届时如有员工确实不愿意缴纳的,公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已就关于为公司员工缴纳社会保险金的有关事项出具书面承诺:“浙江开元物业管理股份有限公司及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金(包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费),如将来因任何原因出现需浙江开元物业管理股份有限公司及子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚,陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团同时承诺:“将配合并保证开元物业在 2015 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保,届时如有员工确实不愿意缴纳的,公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

挂牌律师认为,公司及子公司社会保险覆盖面较广,对于历史上未为在职员工和派遣员工缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险,公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺,因此,上述未为全体员工缴纳社会保险的情形对本次股票公开转让不构成实质性障碍。

(3) 住房公积金缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的住房公积金缴纳情况如下：

基准日	正式工数	缴纳人数	未缴纳人数	农业户口	在公司宿舍居住员工数量
2012年12月31日	916	159	757	493	398
2013年12月31日	1190	181	1009	653	450
2014年8月31日	2603	396	2207	1672	489

住房公积金未缴纳人员中，农村户籍员工所占比例较高，其已具有宅基地住宅保障；另根据员工申请，公司为异地员工提供了宿舍。

根据杭州市萧山区住房公积金管理中心出具的证明，开元物业报告期内未受到过该部门的行政处罚。

为避免开元物业未按规定缴纳住房公积金为公司带来不利影响，公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房产已就关于为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“浙江开元物业管理股份有限公司及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳住房公积金，如将来因任何原因出现需浙江开元物业管理股份有限公司及子公司补缴住房公积金和滞纳金之情形或被相关部门处罚，陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将无条件支付所有需补缴的住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”

挂牌律师认为，对于未为在职员工缴纳住房公积金而可能带来的补缴和罚款等风险，公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺，上述情形对本次股票挂牌不构成实质性障碍。

3、核心管理人员情况

(1) 核心管理人员基本情况

谢建军先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司的股权结构和主要股东情况”之“(二)股东基本情况及相互之间的关联关系”。

钱立言女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理成员的基本情况”之“(一)公司董事”。

施红芳女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“(一)公司董事”。

何小安，1977年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2011年7月至2014年2月，就读于郑州大学，获得毕业证书。1995年5月至2011年6月，担任杭州开元阳光休闲山庄有限公司餐厅经理；2011年7月至今，担任滨江分公司的区域总监。

刘兆军，1981年生，中国国籍，无永久境外居留权，高中学历。1999年7月毕业于郟城县一中。2000年至2002年在武警8680部队服兵役；2003年至2008年分别担任加州服务处员工、领班和主管；2008年至2010年分别担任德清分公司经理助理、经理；2010年10月至今，担任海南分公司区域总监。

周宏，1981年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。1997年9月至2000年5月，就读于侨星旅游职业学校；2004年7月至2006年7月，就读于中央广播电视大学。2000年6月至2007年7月，担任浙江开元城市大酒店餐饮部餐厅主管；2007年8月至2011年2月，担任金昌开元大酒店餐饮部餐厅经理；2011年3月至今，担任柯桥分公司区域总监。

张小芹，1974年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1993年至1997年，就读于湖南大学。1998年至1999年，任职郑煤集团自动化室科员；2000年至2001年，担任河南广发置业有限公司开发部经理助理；2001年至2004年，担任河南广发物业管理有限公司经理；2004年至2005年，担任河南顺驰物业管理有限公司经理；2005年至今担任河南分公司区域总监。

朱铁伟，1975年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2014年毕业于中国人民大学行政管理专科。1996年10月至2005年3月，担任杭州开元阳光休闲山庄有限公司安全部领班；2005年3月至2007年3月，担任加州服务处安全部主管；2007年4月至今，担任台州分公司区域总监。

朱淑莉，1981年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1999年9月至2002年7月，就读于华东理工大学高等职业技术学院；2011年9月至2014年1月，

就读上海交通大学继续教育学院。2002年12月至今，担任松江分公司区域总监。

言卓群，1971年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2009年至2011年就读于中央广播电视大学。1993年至1998年，任职萧山宾馆员工；2003年至今，分别担任公司员工、萧山服务处区域总监。

王艳，1980年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1999年9月至2002年7月，就读于安徽工业大学物业管理专业；2000年9月至2004年7月，就读于安徽大学经济学专业。2002年3月至2003年5月，担任公司行政文员；2003年5月至2004年9月，担任松江分公司客服领班；2004年9月至2005年10月，担任台州分公司经理助理；2005年11月至2012年1月，担任徐州分公司服务处经理；2012年2月至今，担任徐州分公司区域总监。

(2) 核心管理人员变动及持股情况

公司核心管理人员在开元物业任职均超过两年，任职情况稳定，近两年未发生重大变化，核心管理人员中除总经理谢建军持有公司20%股份，其他人员均不持有公司股份。

四、与业务相关的情况

本段除非特别指出，单位均指人民币元。

(一) 报告期业务收入的主要构成及各期主要产品或服务的规模、销售收入

公司主要收入来源为物业经营管理服务费，报告期内，公司主要业务收入按照服务类型及区域分类如下：

1、主要收入（根据主要服务类型分类）

服务名称	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	销售收入	收入占比 (%)	销售收入	收入占比 (%)	销售收入	收入占比 (%)
物业经营管理收入	91,537,042.49	93.54	148,108,675.81	93.50	100,797,279.29	92.32

餐饮收入	5,742,182.30	5.87	9,552,825.50	6.03	7,707,725.20	7.06
房产中介服务收入	386,475.00	0.39	651,865.00	0.41	567,965.00	0.52
租金收入	126,518.00	0.13	90,000.00	0.06	108,354.00	0.10
其他收入	63,780.94	0.07	-	-	-	-
小 计	97,855,998.73	100.00	158,403,366.31	100.00	109,181,323.49	100.00

2、主要收入（根据主要区域分类）

地区名称	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	销售收入	收入占比 (%)	销售收入	收入占比 (%)	销售收入	收入占比 (%)
浙江地区	61,951,623.55	63.31	90,201,833.94	56.94	57,522,607.76	52.68
海南地区	13,881,095.79	14.19	24,407,508.95	15.41	20,599,713.50	18.87
河南地区	10,178,973.31	10.40	20,020,108.29	12.64	12,070,875.15	11.06
江苏地区	9,351,557.38	9.56	15,673,139.54	9.89	9,743,745.25	8.92
上海地区	2,196,654.50	2.24	7,615,688.59	4.81	9,244,381.83	8.47
辽宁地区	296,094.20	0.30	485,087.00	0.31	-	-
小 计	97,855,998.73	100.00	158,403,366.31	100.00	109,181,323.49	100.00

公司主要收入来源于公司主业物业经营管理收入，报告期内物业经营管理收入占总营业收入 93%左右，公司主营业务突出。物业经营管理主要以两种为主，一种是合同约定的物业管理服务，一种是合同外的日常经营管理中的有偿服务，诸如家政代理、维修服务、安全礼仪对外服务、门禁卡、车位卡、出入证工本费等。合同中约定的物业管理服务一般按合同规定收取物业服务费，对于这部分物业服务费，公司均系按照权责发生制计提，合同外的日常经营管理中的有偿服务，一般在服务发生以后即及时收取相关款项并确认收入。近年，公司确立了以酒店式服务为理念的物业管理模式，品牌知名度不断扩大，承接的物业类型从早期的单一住宅物业扩展到商业物业、政府办公楼物业、医院及银行物业等多种物业形态，业务快速增长，物业经营管理收入也大幅上升。

公司业务主要分布在江浙沪地区，该地区营业收入占营业总收入的比例在 70%以上，其中又以浙江地区为主，符合公司扎根浙江，辐射全国的战略，其他地区以

海南和河南等地区为主。

3、公司与业主的服务关系及款项支付关系

公司一般通过招投标程序获取对客户服务的资格，在签订合同后，如果是单位业主，则按合同约定进行服务，公司统计计算各月物业管理收入金额并开具发票至客户从而确认收入，收款期限一般为 1-3 个月；如果是家庭业主，则服务内容分两种：一种是合同约定的物业管理服务，一种是合同外的日常经营管理中的有偿服务，诸如家政代理、维修服务、安全礼仪对外服务、门禁卡、车位卡、出入证工本费等。合同中约定的物业管理服务一般按合同规定收取物业服务费（含车位管理费），对于这部分物业服务费，家庭业主主要以预缴物业费为主，公司在收到居民客户预先缴纳的物业费时先挂账预收账款，待各月确认该月应确认收入时冲减预收账款，对于未预收的部分业主的物业费，公司按照每月应确认收入挂账应收账款，同时确认收入。合同外的日常经营管理中的有偿服务，一般在服务发生以后即及时收取相关款项并确认收入。

4、家庭业主与单位业主的收入构成、现金收款情况、相关内部控制制度及减少现金收款的措施

报告期内家庭业主与单位业主的收入构成如下： 单位：万元

业主类型	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-6 月
单位业主	7,578.84	11,314.46	7,465.21
家庭业主	2,500.89	3,496.41	1,688.49
合计	10,079.73	14,810.87	9,153.70

报告期内，公司现金收款金额分别为 2,500.89 万元、3,496.41 万元和 1,688.49 万元，占物业经营管理服务收入比例为 24.81%、23.61%和 18.45%。

公司对现金管理制定了严格的内控制度：首先在公司的收入管理制度中，公司规定各分子公司应确保服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据具体情况对办理收银业务的人员进行岗位轮换（小业主物业费缴纳会先交给物业客服部，客服部有专门收银人员负责收取小业主物业费等款项并开具发票或相关收款单据）。其次公司专门制定资金管理制度，其中对库存现金的管理进行了专门

规定：企业会计、出纳人员应严格职责分工，企业的现金的收入、支出和保管只限于出纳人员负责办理，非出纳人员不得经管现金；各项现金收入需在凭证加盖“现金收讫”章后方可入账；每日业务终了，应将现金日记账结出余额，并与备用金余额进行核对，做到账实相符。各企业应当定期和不定期地进行现金盘点，确保现金账面余额与实际库存相符；对每日剩余现金应当日存入开户银行，如银行已下班，则放在保险箱内妥善保存并于次日存入开户银行；各企业收到的各项款项必须及时上交财务部送存银行，不得用于直接支付企业自身的支出。企业取得的货币资金必须及时入账，不得私设“小金库”，不得账外设账，严禁收款不入账，白条抵库。

公司已经注意到现金收款带来的风险，已于 2014 年下半年在各服务小区向业主推广使用开元和中国银行联名卡用于支付相关服务费用，并且公司会逐步推出开元物业 APP，业主可以在移动终端上支付相关服务费用。

（二）报告期内各期前五名客户情况

公司主要客户为各种类型的物业业主，包括房地产开发企业、小区业主、银行、政府、医院等。报告期内，公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月前五大客户如下表：

1、2014 年 1-6 月

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
开元旅业集团有限公司	18,177,794.42	18.58
浙江大学医学院附属第二医院	6,501,830.50	6.64
海口市直属机关事务管理局	6,353,310.00	6.49
浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	2,363,050.86	2.41
绍兴银泰百货有限公司	1,886,869.50	1.93
小 计	35,282,855.28	36.05

2、2013 年度

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
开元旅业集团有限公司	32,893,663.32	20.77
海口市直属机关事务管理局	12,664,497.50	8.00
浙江大学医学院附属第二医院	7,690,363.00	4.85
浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	3,256,727.20	2.06

绍兴银泰百货有限公司	2,926,347.00	1.85
小 计	59,431,598.02	37.53

3、2012 年度

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
开元旅业集团有限公司	24,633,433.98	22.56
海口市直属机关事务管理局	12,764,417.00	11.69
浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	2,280,500.00	2.09
杭州德圣房地产开发有限公司	1,834,715.82	1.68
徐州虹达置业有限公司	963,814.00	0.88
小 计	42,476,880.80	38.90

从报告期内公司前五大客户情况分析，符合公司向多元化物业形态发展的战略思路，医院、政府、银行等成为近几年公司的主要客户类型。

报告期内公司前五大客户存在较多关联方。经核查，报告期内 2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 24,633,433.98 元、32,893,663.32 元和 18,177,794.42 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 24.44%、22.21% 和 19.86%。为了规范并减少关联交易，股份公司设立之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。

根据公司近两年一期主要客户情况分析，公司没有对单个客户的销售比例超过 50% 的情形，不存在对单一或少数客户严重依赖的情况。

(三) 报告期内各期前五名供应商情况

报告期内公司主要供应商为劳务派遣公司、家政服务公司等，公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月，前五大供应商如下表：

1、2014 年 1-6 月

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
开封市金猎人力资源有限公司	24,369,128.71	38.90
杭州奥航家政服务有限公司	3,299,865.25	5.27

海南嘉桂实业有限公司	1,499,000.00	2.39
海口美乐新贸易有限公司	1,497,285.80	2.39
海南爱富农业有限公司	692,702.80	1.11
小 计	31,357,982.56	50.06

2、2013 年度

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
开封市金猎人力资源有限公司	36,547,779.69	36.01
杭州奥航家政服务有限公司	7,001,228.74	6.90
海南嘉桂实业有限公司	2,517,997.20	2.48
海口美乐新贸易有限公司	2,011,376.90	1.98
杭州亿绿家政服务有限公司	1,025,047.79	1.01
小 计	49,103,430.32	48.38

3、2012 年度

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
开封市金猎人力资源有限公司	21,267,377.75	29.48
杭州奥航家政服务有限公司	5,982,854.70	8.29
海南嘉桂实业有限公司	2,633,633.08	3.65
海口美乐新贸易有限公司	1,416,714.10	1.96
海南现代农业展示示范园有限公司	1,331,574.20	1.85
小 计	32,632,153.83	45.23

报告期内，公司向第一大供应商开封市金猎人力资源有限公司采购金额分别占营业成本的 29.48%、36.01%和 38.90%，主要系公司与开封金猎开展劳务派遣业务支出的派遣用工薪酬、社会保险及劳务服务费，具体情况如下：

(1) 公司劳务派遣用工基本情况

根据公司与劳务派遣方签订的《劳务派遣协议》，报告期内公司存在如下劳务派遣情况：

劳务派遣方	用工单位	劳务派遣合同期间	履行情况
开封市金猎人力资源有限公司	浙江开元物业服务服务有限公司	2011 年 11 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日	2014 年 6 月 30 日，公司与开封金猎签署《关于解除劳务派遣协议》

以上劳务派遣已终止，公司根据自愿原则，与原派遣员工签署了正式劳动合同。截至 2014 年 8 月 31 日，公司员工总数 2,603 人，并全部签署正式劳动合同，公司

及其子公司不再存在劳务派遣用工情况。

(2) 劳务派遣人员的数量、具体岗位安排

时间	人员数量	派遣单位	岗位安排
2012年12月	845	开封金猎	主要系保安、保洁和后勤等岗位
2013年12月	1,258	开封金猎	主要系保安、保洁和后勤等岗位
2014年6月	1,444	开封金猎	主要系保安、保洁和后勤等岗位
2014年7月	-	-	-

根据《劳务派遣暂行规定》第三条规定，用工单位只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者。报告期内，由于公司劳务派遣人员从事岗位为保安、保洁和后勤等物业服务的正式岗位，违反了《劳动合同法》对于劳务派遣的相关规定，但公司已切实整改，目前用工形式符合法律规定，且公司实际控制人、控股股东已出具书面承诺，承诺对用工形式进行整改，相关主管部门亦出具合规证明，挂牌律师认为，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍，参见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（五）员工情况”之“2、员工社会保障情况”之“（1）公司用工形式”。

(3) 劳务派遣人员的薪酬、福利发放情况

主办券商和律师核查了2012年12月、2013年12月和2014年6月劳务派遣人员的工资单明细、《电子银行转账凭证》及劳务派遣方开具发票，具体情况如下：

时间	劳务派遣人员数量	工资及社保总额(元)	劳务服务费总额(元)	发票开具方
2012年12月	845	1,956,618.67	25,350.00	开封金猎
2013年12月	1,258	3,146,967.36	37,740.00	开封金猎
2014年6月	1,444	3,676,668.04	43,320.00	开封金猎

经核查，根据《劳务派遣协议》约定，由开封金猎提供工资清单和劳务服务费清单，公司每月及时给劳务派遣人员代发工资及社保等福利费，根据公司提供的工资单，劳务派遣员工与公司正式员工保持同工同酬，并且工资标准均高于员工所在地规定的最低工资标准。由于派遣用工绝大部分为来自农村的农民工，流动性较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。对此，公司实际控制人、控股股东已出具书面承诺，相关主

管部门亦出具证明，对本次挂牌不构成实质性影响，参见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（五）员工情况”之“2、员工社会保障情况”之“（2）社会保险缴纳情况”。

（4）劳务派遣方的业务资质

根据 2013 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国劳动合同法》及《劳务派遣行政许可实施办法》（人力资源和社会保障部令第 19 号）规定，经营劳务派遣业务，应当依法申请行政许可。符合法定条件的，由许可机关颁发《劳务派遣经营许可证》。未经许可，任何单位和个人不得经营劳务派遣业务。

2011 年 7 月 13 日，开封市人力资源和社会保障局出具汴人社〔2011〕94 号文件，同意开封金猎开办劳务派遣业务，颁发编号为“豫劳派 41020014006”的《劳务派遣经营许可证》。

（5）劳务派遣方的基本情况

通过全国企业信用信息公示系统所作的企业信息查询以及所调取的工商档案，与公司合作的劳务派遣方基本情况如下：

名称：	开封市金猎人力资源有限公司
注册号：	410292000008444（1-1）
成立日期：	2011 年 8 月 5 日
住所：	开封市集英街 128 号
股东：	范昀
法定代表人：	范昀
注册资本：	200 万元
企业类型：	有限责任公司（自然人独资）
经营范围：	劳务派遣。（以上范围国家法律法规规定禁止经营的不得经营，国家有专项规定的从其规定，需经许可或审批的凭有效许可证或审批件核准的范围经营，未获审批前不得经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

开封金猎简要历史沿革为：①2011 年 7 月 28 日，刘鹏向开封市工商行政管理局申请设立开封市金猎人力资源有限公司，注册资本 50 万元，系个人独资；②2013 年 8 月 15 日，刘鹏与范昀签署股权转让协议，刘鹏以 50 万元价格将其持有的开封金猎 100%股权转让给范昀；③2014 年 3 月 28 日，开封金猎向开封市工商行政管理

局申请增资，由范昀新增注册资本 150 万元。

经核查，开封金猎原股东刘鹏和现股东范昀都曾经任职于公司河南分公司，已分别在 2011 年 9 月 22 日和 2013 年 7 月 10 日办理离职手续，刘鹏和范昀在公司任职期间系公司普通员工，未担任公司的高级管理人员。

报告期内，范昀和公司曾发生的资金往来，明细如下：

发生日期	借款人	出借方	资金金额	性质	款项用途
2013/9/25	范昀	开元物业	500,000.00	资金拆借	支付刘鹏股权转让
2014/4/21	范昀	开元物业	1,500,000.00	资金拆借	向开封金猎增资
2014/6/27	范昀	开元物业	2,000,000.00	资金归还	归还所借款项

经核查，范昀向公司借款用途为支付股权转让款和增资款，截至 2014 年 6 月 30 日，范昀和公司的资金往来已完全清理，不存在资金往来余额。公司对此出具书面承诺：“浙江开元物业管理股份有限公司及其分公司、子公司出于业务需要在报告期内与开封市金猎人力资源有限公司开展劳务派遣业务合作，双方均按照市场化原则运作并保持独立，开元物业与开封金猎不存在关联关系。”

但是，鉴于该劳务派遣合作方与公司在资金、业务、人员上的密切联系，根据《劳动合同法》第六十七条规定“用人单位不得设立劳务派遣单位向本单位或者所属单位派遣劳动者。”，公司存在违反该法律规定被劳动主管部门处罚的法律风险。

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团承诺：“若开封市金猎人力资源有限公司被有关部门认定为向本单位或者所属单位派遣劳动者而导致开元物业受到处罚或者被劳务派遣劳动者要求赔偿责任的，陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司将对开元物业由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免开元物业遭受任何损失。”

公司及分公司、子公司所在地的劳动保障监察部门出具的证明：“未发现该单位存在因违反劳动和社会保障法律、法规而受到处罚的情形。”

挂牌律师认为，劳务派遣相关协议已终止，相关部门已出具合规证明，大股东承诺对于用工形式进行整改，并承担相关法律责任，已规范用工形式，对本次挂牌

不构成实质性障碍。

除此之外，公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员未投资或任职于上述劳务派遣方；另根据公司股东、董事、监事、高级管理人员出具的声明，公司股东、董事、监事、高级管理人员与开封金猎不存在关联关系。

（6）劳务派遣用工对公司经营的影响

公司劳务派遣人员从事岗位主要是保安、保洁和后勤人员，非公司核心业务岗位，公司的管理人员，核心技术人员及重要岗位关键人员等均为公司在册的正式员工，因此上述劳务派遣情况不会影响公司的核心业务开展，不会影响公司持续经营能力。

公司其他主要供应商保持相对稳定，其中杭州奥航家政服务有限公司主要负责提供公司部分项目的保洁工作；海南嘉桂实业有限公司和海口美乐新贸易有限公司主要提供水果、蔬菜、米、油等，是公司与海口市直属机关事务管理局服务项目的主要供应商。

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、采购合同

（1）报告期末正在履行的采购合同

公司正在履行的重要采购合同如下：

序号	分包方	承包方	业务外包内容	合同金额*
1	浙江开元物业管理股份有限公司 (滨江医院项目)	杭州大美综合服务有限公司	保洁服务、护工服务、 运送服务	35 万元/月
2	浙江开元物业管理股份有限公司 (江锦国际项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3 万元/月
3	浙江开元物业管理股份有限公司 (钱龙大厦项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3.3 万元/月
4	浙江开元物业管理股份有限公司 台州分公司	台州市宏佳物业管理 有限公司	秩序维护和保洁服务	34 万元/月
5	浙江开元物业管理股份有限公司 河南分公司	开封市开达物业服务 有限公司	秩序维护和保洁服务	17 万元/月

6	浙江开元物业管理股份有限公司 滨江分公司（东和时代项目）	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3.3 万元/月
7	浙江开元物业管理股份有限公司 滨江分公司（碧水豪园项目）	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	5 万元/月
8	浙江开元物业管理股份有限公司 宿迁分公司（宿迁项目）	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月
9	浙江开元物业管理股份有限公司 沛县分公司（沛县项目）	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月
10	浙江开元物业管理股份有限公司 徐州分公司（徐州项目）	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月
11	浙江开元物业管理股份有限公司 海口分公司	海南爱富农业有限 公司	果蔬、水果供应	市场价月结
12	浙江开元物业管理股份有限公司 海口分公司	海南嘉桂实业有限 公司	肉、禽、海鲜、酱制 品	市场价月结
13	浙江开元物业管理股份有限公司 海口分公司	海口美乐新贸易有 限公司	干货、调料、百货	市场价月结
14	浙江开元物业管理股份有限公司	杭州奥航综合服务 有限公司	保洁服务	69.6 万元/月

公司报告期末正在履行的采购合同均正常履行，不存在纠纷情况。

2、报告期内履行完毕的采购合同

报告期内，公司履行完毕的重要采购合同如下：

序号	合同主体（客户名称）	合同标的物	合同金额	签订日期
1	开封市金猎人力资源有限公司	劳务派遣	30 元/人/月	2013-10-30

公司报告期内履行完毕的采购合同都已履行完毕，不存在纠纷情况。

2、销售合同

公司正在履行的合同金额 1000 万元及以上的销售合同如下：

序号	项目名称	合同签订方	签约日期	合同履行情况	合同金额（万元）
1	艺泰一品花园	上海益流置业发展 有限公司	2014 年 2 月 12 日	正在履行	1,019.09
2	潮闻天下城	杭州百合房地产开 发有限公司	2014 年 3 月 18 日	正在履行	1,251.97
3	海宁开元名都	海宁开元名都置业 有限公司	2014 年 5 月 7 日	正在履行	1,341.17
4	浙医二院	浙江大学医学院附 属第二医院	2014 年 6 月 5 日	正在履行	1,398.00

5	开元银河名苑	台州开元名都置业有限公司	2013年1月7日	正在履行	1,016.75
6	逸盛元●天都城	大连逸盛元置业有限公司	2012年7月19日	正在履行	2,219.11
7	和园●东方美地	台州和园置业有限公司	2012年12月20日	正在履行	1,185.52

公司报告期末正在履行的重大销售合同均正常履行，不存在纠纷情况。

3、银行借款合同

报告期内，公司没有正在履行或已履行完毕的银行借款合同。

4、担保合同

报告期内，公司没有正在履行或已履行完毕的银行借款合同。

公司披露的报告期末正在履行的采购合同金额为 2,499.53 万元，报告期末正在履行的重大销售合同 9,431.61 万元，与报告期内收入成本相匹配。

(五) 影响公司持续经营各项风险的应对措施

(1) 子公司未取得相关业务资质风险的应对措施

子公司—杭州金猎人力资源有限公司经营范围包括人力资源开发，但尚未取得劳务派遣、人力资源服务等行政许可。杭州金猎人力资源有限公司设立后未开展业务，公司承诺在未取得劳务派遣、人力资源服务等相关行政许可证前，不开展任何需要行政许可的业务。

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已出具书面承诺：“浙江开元物业管理股份有限公司及其分公司、全资子公司如因未取得相应资质开展业务，导致受到行政处罚而遭受的经济损失由陈妙林、杭州开元房地产集团有限公司承担。”

(2) 业务分包协作风险的应对措施

截至 2014 年 11 月 30 日，31 家分子公司中共有 7 家分公司存在业务外包行为。2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 12.86%、14.02%和 10.34%，占比较高。为保证业务分包的服务质量，公司制定了《开元物业业务分包管理制度》，严格按照该制度及公司的服务标准对

分包方进行综合考察，并对服务进行评价和管理，避免出现服务标准不统一，服务质量达不到业主要求的情况。

(3) 市场竞争风险和业务地区集中度过高风险的应对措施

公司物业管理服务区域主要集中在浙江区域，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，浙江区域营业收入分别为 57,522,607.76 元、90,201,833.94 元和 61,951,623.55 元，占相应期间营业收入的比例分别为 52.68%、56.94%和 63.31%，浙江区域业务占比较高。我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过 1,000 家。随着人民生活水平的不断提升，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，随之而来的市场竞争也将越发激烈。

目前，公司市场外拓业务已覆盖 8 省 15 个城市，未来五年，公司将继续以浙江为中心，与华北和华南两个市场相呼应。中心市场业务辐射上海、杭州、宁波、台州、嘉兴、湖州、绍兴、丽水、金华、衢州等地，最终遍及整个浙江乃至长三角地区。华北市场业务辐射徐州、河南等地，向北发展至连云港、济南、北京、天津等地；华南市场业务辐射海口、三亚、福建等地，一线贯穿，最终遍及海南全省。同时积极寻找适合开元物业发展的二三线经济发达地区做第三、四个辅助市场，实现开元物业全国各地遍地开花，形成网络覆盖。

(4) 控股子公司、分公司管理风险的应对措施

公司现有分支机构较多，公司的分公司共计 21 家、服务处 2 家、全资子公司 8 家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。

为更好控制风险，目前公司已制定了《浙江开元物业管理股份有限公司控股子公司管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司重大信息内部报告制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财

务、会计等公司运作方面进行内部控制。

(5) 关联方业务依赖风险的应对措施

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 24,633,433.98 元、32,893,663.32 元和 18,177,794.42 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 24.44%、22.21%和 19.86%。

近年来，公司秉承酒店式服务的物业管理理念，业务规模及品牌影响力不断扩大，陆续与一些大型政府办公楼、银行、医院物业项目以及非关联方且在当地具有一定影响力的开发商合作，通过市场途径挖掘非关联方物业管理业务，因此报告期内关联方物业经营管理收入所占比例呈逐年下降趋势。

(6) 公司人员管理风险的应对措施

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务。

(7) 服务质量风险的应对措施

物业服务业直接面向业主，服务质量具有极为重要的地位。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度。

五、公司商业模式

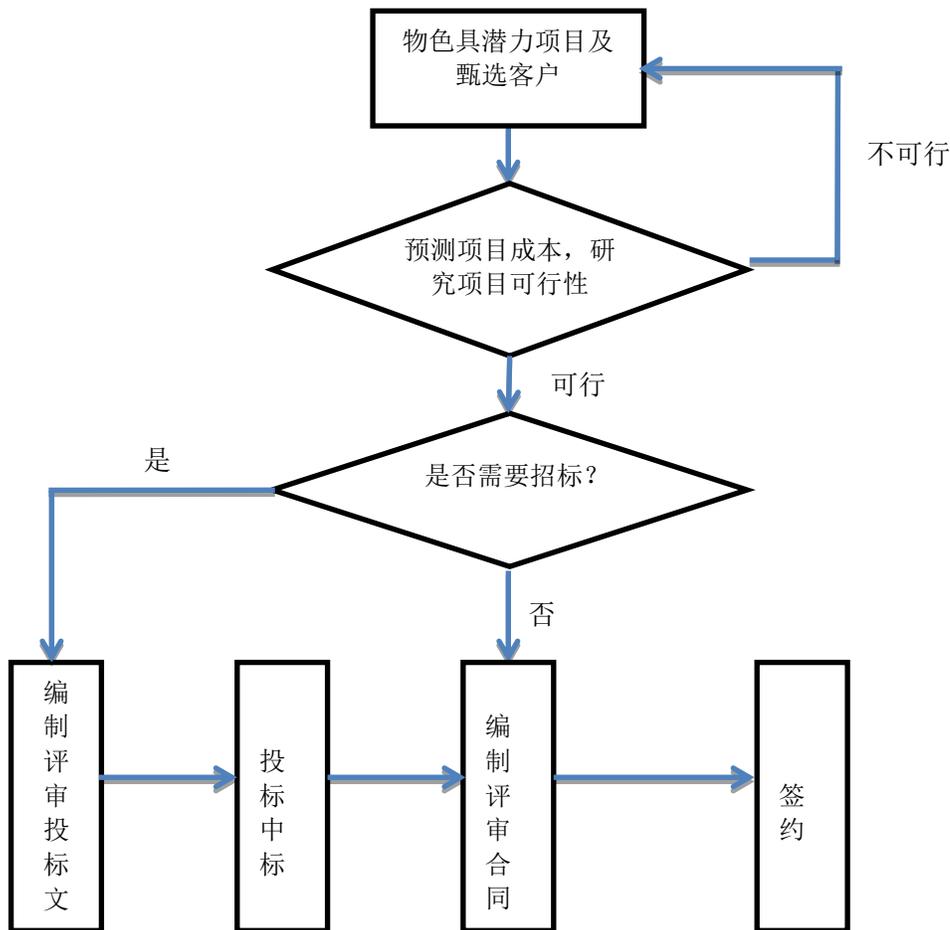
公司主要商业模式是依托自身多年丰富的各种业态物业管理经验，以开元酒店酒店式服务为理念，为住宅、商业物业及其他机构，如银行、政府、医院等提供专业的物业服务。

(一) 市场开发模式

通过开元物业品牌的宣传及开元标杆项目不断涌现，开元物业在消费者、开发

商、政府部门等具备一定的品牌影响力，由此也为开元物业市场化发展奠定了良好的基础。其市场开发主要方式是通过一系列市场调研、论证，对目标城市进行锁定，通过参加房展会向房地产开发公司推介，其次通过与待售及在售项目直接联系，上门拜访自荐、他人推荐、网上招投标等方式进行开发。

公司市场开发主要流程如下图：



1、物色具潜力项目及甄选客户

基于客户的综合实力、项目的可行性分析、盈利状况等综合因素甄选客户。在收集所有有关具有潜力项目及客户的资料后，进行数据分析以选出知名度高、项目发展规模较大、综合发展良好的项目。一旦物色到具有潜力的项目，公司将与客户进行深入沟通，了解进一步的服务需求。

2、预测项目成本及准备工作

市场发展部就项目周边数据调研、项目基本情况和特点，确定物业服务定位目标及物业服务组织架构及人员配备等具体实施方案，根据物业资料及设备设施技术参数、组织架构及人员配置情况、市场信息、管理经验等情况详细测算物业管理成本，测算物业管理服务费用（合同总价和单价）。

3、招投标（如有）

收到招标邀请或收集到招标信息后，公司营销人员根据客户的需要进行分析，以确定工作范围及成本和技术要求，营销人员就招标文件要求准备前期工作，待可行性分析通过后，营销人员将准备投标文件。

4、编制、评审合同

公司中标后，公司就本项目情况根据公司合同范本编制物业服务相关合同，并与采购方共同就物业服务相关合同进行洽谈沟通，待双方无异议，通过公司内部合同审批流程审批同意后方可签订。

（二）服务模式

公司的服务主要体现为两个维度，纵向主要指公司的服务贯穿整个物业从开发到交付，再到使用整个流程；横向主要指公司的服务客户涵盖住宅小区、商业物业、企事业单位办公楼等多种物业形式。

纵向：从项目的前期设计、施工到完工销售，再到物业交付业主及其后的日常生活与使用，贯穿于物业项目全过程。包含了方案定位、设计建议、图纸审视、设备选型、施工跟进、销售协助、品牌应用、承接查验、细化服务方案、物业团队组建、专业培训、交付使用、维保监管、装修管理、质量投诉、销售代理、业主大会成立等各个环节。

横向：从住宅、商业、写字楼、行政办公楼、酒店式公寓、银行等正逐步覆盖到医院、学校、工厂、机场等所有物业类型。

（三）业务分包模式

公司所处的物业管理行业是一个劳动力密集型行业，日常保洁、秩序维护、绿化、搬运、维修和家政等物业服务都需要大量的人力，并且大量用工需要依靠项目本地解决，随着近年来国内劳动力成本的急剧上升，管理项目的全国化，容易导致公司员工管理效率下降，经营毛利率下滑。公司经过多年的市场开拓和业务经营，培育了良好的品牌，积累了丰富的业务操作经验，培养了优秀的管理团队，近年对公司的主营业务进行一定的升级，将部分技术含量较低，附加值不高的业务进行外包，例如日常保洁、日常秩序维护和运送等服务。未来公司将主要依靠品牌优势、管理优势和人才优势，承接优质的物业管理项目，提供更加优秀的服务。

截至本公开转让说明书出具之日，公司已将部分项目的部分服务内容进行业务分包，和承包方签订《业务分包合同书》，目前在执行的业务分包明细如下：

序号	分包方	承包方	业务外包内容	合同金额*
1	浙江开元物业管理股份有限公司 (滨江医院项目)	杭州大美综合服务有限公司	保洁服务、护工服务、 运送服务	35 万元/月
2	浙江开元物业管理股份有限公司 (江锦国际项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3 万元/月
3	浙江开元物业管理股份有限公司 (钱龙大厦项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3.3 万元/月
4	浙江开元物业管理股份有限公司 台州分公司	台州市宏佳物业管理 有限公司	秩序维护和保洁服务	34 万元/月
5	浙江开元物业管理股份有限公司 河南分公司	开封市开达物业服 务有限公司	秩序维护和保洁服务	17 万元/月
6	浙江开元物业管理股份有限公司 滨江分公司(东和时代项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	3.3 万元/月
7	浙江开元物业管理股份有限公司 滨江分公司(碧水豪园项目)	杭州亿绿家政服务 有限公司	日常清洁保洁服务	5 万元/月
8	浙江开元物业管理股份有限公司 宿迁分公司(宿迁项目)	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月
9	浙江开元物业管理股份有限公司 沛县分公司(沛县项目)	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月
10	浙江开元物业管理股份有限公司 徐州分公司(徐州项目)	睢宁顺安家政服务 有限公司	保洁、保安服务	12.7 万元/月

*注：根据不同的项目服务面积和服务内容，合同金额存在差异。

经核查，上述承包方与公司及董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

目前正在执行的 10 个业务分包合同共涉及 5 家业务承包方(杭州大美综合服务有限公司、杭州亿绿家政服务有限公司、台州市宏佳物业管理有限公司、开封市开达物业服务有限公司、睢宁顺安家政服务有限公司)，业务外包合同内容主要是日常清洁保洁和日常秩序维护服务，该业务的开展过程并不需要申请特定的业务资质。

目前正在执行的 10 个业务分包合同共涉及 5 家业务承包方，其基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本	法定代表人	取得资质证书情况
1	杭州大美综合服务有限公司	一般经营项目：服务：保洁服务，家政服务，防腐工程设计、施工，室内外装饰装潢工程设计、施工，房屋修缮、汽车代驾服务，物业管理，绿化养护，外墙清洗，房地产中介服务，石材养护；承接：园林绿化工程、水电安装[除承装（修、试）电力设施]	50 万元	徐悦来	无
2	杭州亿绿家政服务有限公司	一般经营项目：家政服务；花草摆放；绿化养护；保洁服务；地面清洁（大理石）；室内外装饰工程施工；装饰装修材料人工吊装服务；景观园林工程施工，物业服务	50 万元	叶秀琴	无
3	台州市宏佳物业管理有限公司	一般经营项目：物业管理、经济信息（不含期货、证券）	50 万元	陈丰	物业管理企业资质证书
4	开封市开达物业服务有限公司	物业服务	50 万元	王威	物业服务企业资质证书
5	睢宁顺安家政服务有限公司	家政服务；保洁服务；园林绿化养护	50 万元	凡志华	无

为保证业务分包的服务质量，公司制定了《开元物业业务分包管理制度》，严格按照该制度及公司的服务标准对分包方进行综合考察，并对服务进行评价和管理，避免出现服务标准不统一，服务质量达不到业主要求的情况。

（四）各子公司与母公司业务关系

1、子公司的实际业务开展情况

公司名称	经营范围	业务资质情况	实际经营业务
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	物业管理	物业服务企业国家三级（暂定一年）资质	杭州千岛湖开元度假村部分别墅区物业管理业务
徐州名都物业服务服务有限公司	物业管理；房地产中介服务；家庭服务；停车场管理服务；庆典礼仪服务；商务信息咨询服务；代订车、船、机票；花卉、树木租赁；房屋维修；园林绿化工程施工	物业服务企业国家三级（暂定一年）资质	暂未开展实际业务
杭州乐都物业服务服务有限公司	物业服务；企业管理咨询；家政服务；房地产销售策划；楼宇智能工程；电梯维修保养；室内装饰维修保养；室内外装饰工程施工；工程技术咨询	物业服务企业国家三级（暂定一年）资质	暂未开展实际业务
杭州金猎人力资源有限公司	人力资源开发	未取得劳务派遣等行政许可	暂未开展实际业务
杭州金介房屋置换有限公司	二手房买卖、租赁；一手房代理及代客户办理商业、公积金、抵押贷款手续	杭州市萧山区房地产中介机构备案证书	二手房租赁、买卖中介业务
杭州银艺园林景观工程有限公司	园林绿化工程、市政工程、园林古建筑工程设计、施工；绿化养护；花卉树木种植、租赁；室内外装饰工程、照明工程施工；大理石维护；管道维修、施工；经销：花卉树木、盆景、园林机械。（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）	-	仅母公司项目的绿化养护业务，无需特殊资质
杭州金键智能科技有限公司	建筑智能化工程设计、技术咨询服务，楼宇智能化工程、通讯网络工程承包，电子安防产品、广播音响设备、计算机软件、五金机电的销售、上门维修、电梯维护保养	-	仅母公司项目的弱电保养与维修，无需特殊资质
杭州开元颐养投资管理有限公司	投资管理、非医疗性健康信息咨询；零售；保健用品	-	拟投资天津养老院项目

2、各子公司与母公司在业务上的分工与衔接关系

母公司及各子公司分工为：

(1) 淳安千岛湖开元物业管理有限公司、徐州名都物业服务服务有限公司和杭州乐都物业服务服务有限公司均为物业管理子公司，负责在各自区域内开展物业管理业务。

(2) 杭州银艺园林景观工程有限公司和杭州金键智能科技有限公司均为物业管理配套服务公司，主要为母公司的管理项目提供绿化养护和弱电智能化服务。

(3) 杭州金猎人力资源有限公司、杭州金介房屋置换有限公司和杭州开元颐养投资管理有限公司均独立开展业务。其中杭州金猎人力资源有限公司暂未开展业务，杭州金介房屋置换有限公司在杭州区域内开展二手房租赁和买卖业务，杭州开元颐养投资管理有限公司拟在天津投资设立“天津市津南区开元东方养老院”项目。

3、公司对子公司在人员、财务、业务上的控制

公司已制定了《浙江开元物业管理股份有限公司控股子公司管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司重大信息内部报告制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对子公司在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。

对人员的管理：

(1) 公司对外投资组建合作、合资公司，应对新建公司经法定程序选举产生董事、监事，参与和影响新建公司的运营决策。

(2) 对于对外投资组建的控股子公司，公司应经法定程序选举产生董事长，并派出相应的运营管理人员（包括财务负责人），对控股公司的运营、决策起重要作用。

(3) 对外投资派出人员的人选由公司总经理办公会研究决定。

(4) 派出人员应按照《公司法》和《公司章程》的规定切实履行职责，在新建公司的经营管理活动中维护公司利益，实现公司投资的保值、增值。

(5) 派出人员应与公司签订责任书，接受公司下达的考核指标，并向公司提交年度述职报告，接受公司的检查。

(6) 公司总经理办公会应组织对派出的董事、监事进行年度和任期考核，公司根据考核评价结果给予有关人员相应的奖励或处罚。

对财务的管理：

(1) 子公司应按照母公司财务管理制度的规定，做好财务管理基础工作，加强成本、费用、资金管理。

(2) 子公司日常会计核算和财务管理中所采用的会计政策及会计估计、变更等应遵循母公司的财务会计制度及其有关规定。

(3) 母公司关于提取资产减值准备和损失处理的内部控制制度及其补充规定适用于子公司对各项资产减值准备事项的管理。

(4) 子公司应当按照母公司编制合并会计报表和对外披露会计信息的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。其会计报表同时接受母公司委托的注册会计师的审计。

(5) 各控股子公司应根据母公司全面预算管理制度的要求，结合本公司的实际情况，编制全面预算报告，以总括反映各公司年度的经营收入、成本、盈利及现金流量等情况，并以此为依据作为对年度生产经营活动进行控制的标准，定期地对预算执行情况进行检查、分析和考核，以确保母公司总目标的实现。

(6) 母公司与各子公司之间发生的关联交易，应按市场经济的要求，以及母公司对外披露信息等有关规定的要求，对涉及的关联交易的内容每年签订合同。对交易中涉及的结算价格要在平等互利、等价交换的基础上合理确定，双方不能因为存在母子公司的关系而要求某一方作出减让或提高结算价格。

(7) 母公司定期和不定期对子公司的内部控制完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评价；对子公司的会计资料及其他有关经济资料，以及所反映的财务收支及有关的经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计。

对业务的管理：

(1) 各控股子公司日常生产经营活动的计划和组织、经营活动的管理、对外投资项目的确定等经济活动，应满足母公司所遵守的交易所规则的规定和母公司生产经营决策总目标、长期规划和发展的要求；各控股子公司的经营目标及发展规划必须与母公司的总目标及长期发展规划保持相互协调和总体平衡，以确保母公司总目标的实现及稳定、高效的发展。

(2) 子公司应当及时、完整、准确地向母公司提供有关公司经营业绩、财务状况和经营前景等信息，以便母公司进行科学决策和监督协调。

4、各控股子公司的其他股东与公司的关系

截至本公开转让说明书签署之日，各控股子公司全部是全资控股，不存在其他股东。

六、公司未来几年的业务发展规划

（一）公司使命发展愿景

公司使命：持续追求行业领先标准与开元酒店式物业服务的完美融合，创造一个注重品位与质量、富有社会责任感的企業。

公司的发展愿景：倾力打造“开元酒店式物业服务”品牌，致力于成为规模经营与效益显著、服务资源与资产结构优良的物业服务集成商，成为服务产业化品牌的公司。

形成四大核心竞争力：优秀的企业文化和价值观、富有活力和成长性的员工团队、极具鲜明特色的服务品质、可持续发展的经营模式。

（二）公司整体经营目标

1、经营目标

加快市场化发展进程，通过不断提升服务内涵增强客户口碑传送，通过打造具有鲜明特色的服务产品树立服务品牌影响，从而通过品牌不断创造价值。

目前，公司市场外拓业务覆盖 8 省 15 个城市，未来五年，公司将继续以浙江为中心，与华北和华南两个市场相呼应。中心市场业务辐射上海、杭州、宁波、台州、嘉兴、湖州、绍兴、丽水、金华、衢州等地，最终遍及整个浙江乃至长三角地区。华北市场业务辐射徐州、河南等地，向北发展至连云港、济南、北京、天津等地；华南市场业务辐射海口、三亚、福建等地，一线贯穿，最终遍及海南全省。同时积极寻找适合开元物业发展的二三线经济发达地区做第三、四个辅助市场，实现开元物业全国各地遍地开花，形成网络覆盖。

在业务分布上，根据目前公司业态分布，通过五年时间，进行适度的业态结构

调整，住宅类物业在保持公司核心业态地位的同时，缩减本业务总占比，控制在公司总业务量的 50%左右；近几年公司医院类物业呈上升趋势，并且在行业内已逐渐树立一定口碑，因此，未来将继续扩大医院类物业领域的发展，将公司服务特色延伸到该类型中去，医院类占公司总业务量的 20%左右；商业写字楼部分将是公司未来主攻的市场，在做精现有项目、服务品质输出的同时，全面涉入该领域，业务量将占到 15%左右；其他公建类项目将是公司建立良好社会形象、突显酒店式物业服务特色的极佳平台，业务量将占到 15%左右。

在客户分类上，公司应进一步梳理现有客户的忠诚度及满意度，梳理适合与公司共同快速发展的大客户，尽快形成战略合作关系，为公司后续发展力提供有力支撑。

通过兼并、收购等方式选择与符合公司整体定位的同质企业形成合作关系，其应在具备一定品牌美誉度的同时，具有一定的管理规模，并与公司业务形成互补、强化，从而实现公司业务链的快速发展。

近年来，顾问咨询业务保持良好上升态势，随着咨询服务品牌的不断输出，应进一步扩大管理类的咨询业务，把公司成熟的管理方法、管理标准及思路共享到更多成长中的物业企业。

顾问服务业务对于公司对外市场竞争来说，是具有独特的优势和特色的。因此，在快速对外拓展业务的同时，增强顾问团队综合实力将为公司持续开展顾问业务奠定扎实的基础。在现有基础之上，顾问团队人员应加快知识结构的转变，在具备较好的理论知识的前提下，具备丰富的现场实操能力，打造一支拉的出、打的响的优秀团队。

2、实现经营目标的合理依据

未来几年，公司将持续坚持“开元酒店式服务”的服务理念，加快提升服务质量和市场规模。

市场拓展方面，公司业务现已覆盖全国 8 省 15 个城市，在全国设立 8 家子公司、21 家分公司、2 家服务处，公司已在全国多地进行调研考察，拟扩大分子公司的数

量和规模，同时公司内部重点培养和外部招聘物业管理专业人员。

合同签约方面，截止 11 月，公司签约合同总额为 5.02 亿元，现已履行的合同总额有 2.61 亿元，未履行的合同总额为 2.41 亿元。

后续项目洽谈方面，公司现在谈项目 60 余个，且每月至少有 5-10 个新项目信息的获取，为公司后续项目签约奠定坚实基础。

业务业态结构方面，公司已在稳固住宅类物业的基础上，稳步提升医院、商业写字楼、其他公建类项目的收入比重。

战略客户合作方面，公司已与多家国内知名的大客户洽谈战略合作中，预计在挂牌后不久即可促成签约。

顾问咨询业务发展方面，近年，公司在顾问咨询业务收入上快速增长，已在市场上形成独特的品牌影响力。公司不断加强顾问团队人员的理论知识学习，并结合在管项目的现场实操，提升顾问咨询的业务能力。

（三）公司人力资源

为适应公司高速发展，对专业人才的渴望，大量引进高素质人员，重点引进具有一定研发经验和工程专业能力的技术人员，并进行相应的企业文化、集团制度、公司操作标准流程等相应的培训，以在充分利用其丰富从业经验的同时，可为公司创造更大的价值。

内部建立严格的各层级激励机制，通过内部培训、考核，促进员工不断提高技能，满足公司的业务发展需要。

同时为保持现有管理团队及员工的稳定，建立行业中游偏上的薪酬水平，具体可根据不同业务、不同地区、是否处于培育期等项目特征进行调整，个人薪酬增长与同期物价上升水平同步或稍高。

七、公司所处行业情况

（一）行业概况

开元物业主要提供物业经营管理服务，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），归类为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），可细分为“房地产行业中的物业管理（K7020）”。

1、行业发展历程

最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国，一位名叫奥克维娅·希尔 (Octavia.Hill) 的女士为自己的出租物业制定了一套管理办法，以防止大量从农村涌入城市的住户对自己房屋的毁坏,并改善居住环境。

至上世纪末，随着建筑水平的快速提升，高层住宅及写字楼大量出现，随之，专业物业管理机构的需求快速提升，涌现了大量物业经营管理服务机构。

此后，物业管理组织、协会陆续在美国、加拿大、英国、澳大利亚、日本等国纷纷成立，物业管理概念逐步深入社会、深入人心，业主对于物业管理的需求也日渐旺盛，物业管理得到全面和健康的发展。

我国的物业管理始于八十年代初的经济特区深圳。1988 年伴随深圳住房制度改革，物业管理迅速发展。此后的几年内，内地的物业管理也逐步发展起来。经过短短的 20 年，全国物业管理企业已超过 7 万家，从业人员突破 612 万人。物业管理已经发展成为一个潜力巨大的新兴服务产业。到 2012 年底，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。全国一级资质物业服务企业数量 1,168 家。广东、北京、江苏位居前三分别占 19%、10.4%和 8.5%（数据来源：中国物业管理协会《2013 年物业管理行业发展报告》）。

物业管理行业的迅速发展，展现出该行业发展的巨大潜力，同时，从近几年物业管理发展的情况来看，整个行业具有以下明显变化：

（1）**物业管理对象多元化**，由以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房、

步行街、街道等各类城市综合体的进入，展现出物业管理覆盖的巨大潜能。

(2) **物业经营管理服务内容多元化**，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基础上，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价值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。

(3) **相关产业链带动明显**，物业管理产业链的拓展带动了装饰维修、电子商务、物流配送、文化健身、居家养老等众多相关产业的发展，发挥出对扩大内需、拉动经济增长的积极作用。

(4) **信息化水平稳步提升**，通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，正在成就一批走规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业服务商，由此改变着传统的物业服务运作模式。

物业管理的全面推进和广泛覆盖，提高了城市管理水平，改善了人居和工作环境，对增加收入、扩大消费、促进经济增长发挥了重要作用，为全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会做出了积极贡献。

2、行业监管体系和产业政策情况

(1) 行业监管体系

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。

(2) 行业相关政策

①国家政策、行政法规、部门规章如下表：

时间	部门	主要政策	主要内容
1996年9月5日	建设部人事教育劳动司、建设部房地产业司	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	对物业管理企业经理、部门经理、管理员实行岗位制度，规定相关从业人员应学习的课程
1998年3月12日	财政部	《物业管理企业财务管理规定》	规范物业管理企业财务行为，促进企业公平竞争，加强财务管理和经济核算
2000年5月25日	建设部	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	各地对物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改
2003年6月8日	国务院	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第379号令	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
2003年6月26日	建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
2003年6月26日	建设部	《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
2003年11月13日	国家发改委、建设部	《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
2004年1月6日	中国物业管理协会	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
2004年3月17日	建设部	《物业服务企业资质管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
2004年6月7日	国家税务总局	《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
2004年7月19日	国家发改委、建设部	《物业服务收费明码标价规定》	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
2004年9月6日	建设部	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益
2005年11月16日	人事部、建设部	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划

2007年9月10日	国家发改委、建设部	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
2007年12月4日	建设部、财政部	《住宅专项维修资金管理暂行办法》	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法
2007年11月26日	建设部	《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定 2007》	对原管理办法进行了修改
2009年5月15日	最高人民法院	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
2009年12月1日	住房和城乡建设部	《业主大会业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动
2010年10月14日	住房和城乡建设部	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督

②浙江省地方性法规及政策

时间	部门	主要政策	主要内容
1998年5月5日	宁波市人民代表大会	《宁波市住宅小区物业管理条例》	加强本市住宅小区物业管理，明确业主、住用人和物业管理公司的权利和义务，保障住宅小区物业合理使用、维护住宅小区公共秩序
1999年5月11日	浙江省人民政府	《浙江省住宅区物业管理办法》	加强住宅区的物业管理，维护住宅区的公共秩序，保护业主的合法权益，创造良好的居住环境
2001年10月1日	宁波市人大常委会	宁波市人民代表大会常务委员会关于修改《宁波市住宅小区物业管理条例》的决定	对原条例中的第十九条、第四十条、第四十三条、第四十五条、第四十七条进行了修改
2006年5月24日	浙江省人民代表大会	《浙江省物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益
2006年7月28日	杭州市人民代表大会	《杭州市城市房屋使用安全管理条例》	规范城市房屋使用安全管理，保障房屋安全使用，保护公民、法人和其他组织的生命财产安全
2008年8月22日	浙江省宁波市人民政府办公室	《宁波市老小区物业管理补贴考核评价办法》	提高海曙区、江东区、江北区三区老小区物业服务质量
2008年8月25日	浙江省宁波市人民政府	《宁波市人民政府关于加强宁波市老小区物业管理工作的实施意见》	坚持“重心下移，属地管理；分级负责，权责统一；绩效评价，考核补贴；多方联动，业主参与”的原则，充分结合社区管理，努力构建和谐社区新体制

2009年5月14日	浙江省舟山市人民政府	《舟山市物业管理办法》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
2009年6月15日	杭州市人民政府办公厅	《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市区老旧小区物业管理改善工程实施方案的通知》	提升杭州市老旧小区全面整治后的物业管理水平，巩固各类改善工程成果，改善人民群众的居住生活品质，决定实施老旧小区物业管理改善工程
2009年11月27日	浙江省人民代表大会	《浙江省人民代表大会常务委员会关于修改〈浙江省物业管理条例〉的决定》	对原条例中的第九条、第十条、第十一条、第十四条、第二十条进行了修改
2009年12月10日	浙江省温州市人民政府	《温州市物业管理办法》	要求物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则，市房产管理局负责全市物业管理的监督管理工作
2010年6月28日	浙江省台州市人民政府办公室	《关于加强物业管理促进物业服务行业健康发展的若干意见》	进一步推进物业管理工作，规范物业服务企业行为，提高业主自治能力，建立物业管理长效机制，促进台州市物业管理市场健康有序发展
2014年1月10日	浙江省人民代表大会常务委员会	《杭州市物业管理条例》	规范物业管理行为，维护业主、非业主使用人和物业服务企业的合法权益，保障物业的合理使用

3、行业的周期性及区域性

(1) 周期性

物业服务的需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，物业管理服务行业也具有周期性特征。

(2) 区域性

由于服务与一般商品相比具有即时性和结合性的特点，因此，提供物业管理的企业应该距离客户群里较近，才能更加准确地把握业主的需要，进而提供更加优质的物业服务。因此，物业管理行业具有一定的区域性。但是随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖区域。

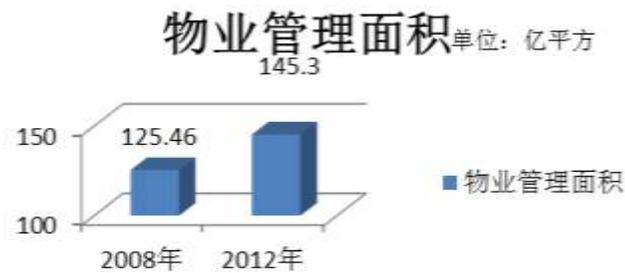
(二) 行业市场情况

1、行业整体分析

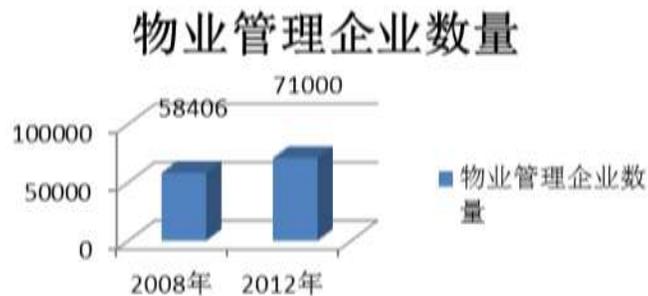
物业管理行业在国内属于新型快速发展行业，早期的物业管理服务以房地产开发为依托，只是单纯提供房地产的后续服务。现如今，物业管理行业已经形成公司化运作，品牌化管理，介入地产开发行业销售，售后服务等多个主要环节，成为房产消费的重要组成部分。

(1) 物业管理面积、企业数量增加较快

根据中国物业管理协会发布的《2013年物业管理行业发展报告》，截至2012年底，我国物业管理面积达到145.3亿平方米，较2008年增长16.3%。

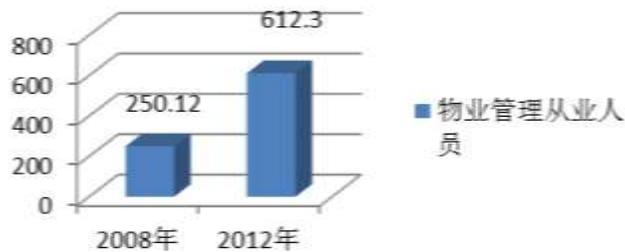


物业服务企业数量从2008年的58,406家发展到2012年底的71,000余家，增长约21.5%。



截至2012年底，我国物业管理行业从业人员从2008年的250.12万人增长至612.3万人，增长约145%。

物业管理从业人员



(2) 行业集中度较低

根据建设部（现住房与城乡建设部）颁布的《物业服务企业资质管理办法》，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。其中一级资质企业需要满足（1）注册资本人民币500万元以上；（2）物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于30人。其中，具有中级以上职称的人员不少于20人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；（3）物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；（4）管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于100%：①多层住宅200万平方米；②高层住宅100万平方米；③独立式住宅（别墅）15万平方米；④办公楼、工业厂房及其它物业50万平方米。（5）建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统，有优良的经营管理业绩。

截至2012年底，我国具有一级资质的物业服务企业1,168家，主要分布于一线、优秀二线城市，仅占有物业服务企业比例1.65%。因此现阶段物业管理行业集中度非常低。全国年收入规模5,000万以上的企业估计约400-500家，大部分企业只管理一到两个项目，而综合排名前100的企业中，80%均为具有资源优势的国企背景企业或者开发商下属企业，规模较大，市场化程度不高，仍然缺少全国性的龙头企业。

(3) 市场空间较大

根据国家统计局发布的2013年全国房地产开发和销售情况数据看，2013年，全国商品房销售面积130,551万平方米，比2012年同比增长17.3%；房地产开发企业房屋施工面积665,600万平方米，比2012年同比增长16.1%；房地产开发企业土地购置

面积38,800万平方米，比2012年同比增长8.8%。从数据看，我国新建完工的商品房面积较大，而且仍有大量在建商品房项目处于施工阶段，因此未来仍有大量商品房将投入使用，带来较大的物业管理需求。

2、区域市场分析

(1) 一、二线城市规模与成熟度差异

在物业管理行业，一线城市相对起步较早，成熟度更高。另由于一线城市开发商、国企下属物业管理企业优势明显，第三方物业管理企业市场地位较低，但是竞争力比二线城市更强，视野更加开阔。

	深圳	广州	北京	上海	南京	苏州	杭州	成都	重庆	天津
物管企业数量	1,500	1,500	3,000	3,000	600	800	400	1,100	1,700	1,000
一级资质企业数量	90	100	116	50	26	20	20	60	43	10
收入过亿企业数量	15	10	10	10	5	5	5	5	5	2

(以上数据截至 2012 年底，根据《2013 年物业行业发展报告》整理)

(2) 城市差异比区域差异更明显

华南、西南、华东、华北相对比较成熟，但是区域之间的差异化并不明显。区域内各个城市根据自身经济特色相对独立。

城市	特征
深圳	开发商背景地缘、资源优势明显，第三方物业管理企业相对比较薄弱；
上海	企业市场化程度高，领先企业有各自擅长的领域；
北京	缘于首都特色，政府机关和大企业云集，物业管理覆盖率不高，市场化程度为一线城市中最低；大部分企业都是自建团队自管；
广州	开发商下属公司强势、规模大，第三方物业管理企业不发达；
重庆	二线城市中比较突出，市场公开公正程度较省会城市高，出现一些优秀第三方物业管理企业；
苏州	工业园物业管理业务较有特色；
杭州	第一梯队与第二梯队差距很大，以绿城、开元等为代表的专业物业服务企业发展迅速；

(根据《2013 年物业行业发展报告》整理)

3、细分市场分析

随着物业行业的发展，物业服务的业态处于多元化发展，上规模的企业开始聚焦专业领域，增加细分市场的竞争力。各业态基本已经形成了区域性的领先公司，

部分公司开始聚焦运营其专业的业态，提升专业化能力和盈利能力。

业态	盈利能力	服务内容	特点
住宅	所有业态中最低	基础物业管理和社区活动经营	大项目多，易于嫁接多样化服务；缴费率参差不齐
写字楼	高于住宅	基础物业管理和租售	设备管理要求高；市场化程度较低
公建物业	稳定	基础物业管理，会务和餐饮	对社会资源依赖性强；跨区域难，续约风险不可控制
商业物业	和写字楼相仿	基础物业管理	对设备管理的要求最高；市场化程度低
工业园	不同的业务差异较大	基础物业管理和餐饮，汽车接送，机器清洗	大型项目依附于工业园区管委会
学校，医院等特殊业态	物业管理收入较低，但是能延伸的业务多	基础物业管理和餐饮，教学管理	需要专业服务能力；市场化程度低

（根据《2013年物业行业发展报告》整理）

（三）行业基本风险特征

1、政策风险

从1994年3月第一部物业管理法规《城市新建住宅小区管理办法》出台，1994年6月，第一部地方性物业管理法规《深圳市经济特区住宅区物业管理条例》颁布，到2003年6月《物业管理条例》、2004年3月《物业管理企业资质管理办法》，2007年3月《中华人民共和国物权法》及各地方物业管理法规的颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给公司的发展带来了良好的机遇。

未来几年内，产业政策的推动作用仍将是影响物业管理公司行业增长的重要因素之一。然而部分公共归属权的问题，却仍然有可能在物业管理公司具体运作时产生法律纠纷，给物业管理公司未来的增长速度带来一定的不确定性。

2、部分物业管理公司对于开发商依赖的风险

由于物业管理最初仅指对于已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地的管理，即多数物业管理公司主要依托地产开发能力，这一现实情况使得大多数开发商会将物业管理的支出视为不可避免的运营成本。

随着物业管理业务的成熟，业务面积的扩大，开发商对于物业管理的继续投入和开发商成本控制之间产生了冲突。除了开发初期物业管理的介入，开发商后期进行项目预算时不是忽略物业管理所分摊的成本，就是损害物业公司应从中体现的利益，许多开发商会将物业管理视为整个开发项目的累赘。

因此，地产开发商与物业管理之间的分离将成为大概率事件，对于绝大多数依靠开发商才能保证经营的物业管理公司将面临巨大的考验，如果公司不能尽早实行高度市场化，将给公司未来发展带来不小的压力。

3、人力资源风险

物业管理行业目前主要服务仍然依靠人力提供，因此人力资源风险是物业管理企业最大的风险之一。人力资源的风险来自于两方面，一是人力资源本身的特性，二是对人力资源的管理。

物业管理行业迄今为止还是一个劳动密集型行业，由于行业从业人员素质普遍较低，缺乏对突发事件的处理能力，一旦和业主产生冲突，极易造成顾客的满意度下降。另其学习欲望、接受能力、主观能动性，都会因自身素质而有不同程度影响。

作为物业管理企业，由于行业牵涉的专业类别较多，如果在人力资源管理过程中，对管理的科学性、复杂性和系统性认识不足，而在具体实施人力资源的工作设计与工作分析、招聘等环节中的管理不当，更容易造成潜在的伤害。与平均素质高、专业流程单一的企业相比，物业管理企业无疑会面临更大的风险。随着未来大量项目的交付，公司将面临暂时性地专业管理人才欠缺和人才储备不足的问题。

（四）公司竞争地位

1、公司在行业中的竞争地位

开元物业是杭州地区较大的一家具有国家一级资质的物业管理公司，公司的竞争优势主要是专业化与差异化的服务。公司业务遍布全国多个城市，并且在当地的物业公司中名列前茅。与同行业相比，公司坚持以“开元酒店式物业服务”为特色，受到了业主的一致好评，此举逐渐成为企业的核心竞争力。

由于国内的物业管理行业起步较晚，各区域发展不平衡，服务同质化明显，这就给公司采用差异化战略迅速打开市场提供了外部条件。由于实施了独特的“开元酒店式物业服务”竞争战略，公司在同行业中独树一帜，受到了新老业主的一致好评，使得公司能够在当地迅速占领市场，树立了“开元物业”的精湛品牌。

2、行业内的主要竞争对手情况

公司名称	公司基本情况	企业性质
绿城	杭州地区最大，开发商背景、以管理住宅项目见长，同时也管理写字楼等物业	民营
南都	有开发商背景，从事住宅类、商业物业、写字楼等多种物业的管理	民营
耀江	有开发商背景，专注写字楼和公建，市场化运作比较成熟	民营
金都	依托金都地产，以服务住宅类地产业务为主	民营
野风	依托野风地产，以住宅类项目为主	民营
赞成	以住宅类项目为主	民营

3、公司的竞争优势与劣势

(1) 竞争优势

①品牌优势，中国物业服务管理行业进入品牌成长阶段，市场将进入国际品牌、国内优质品牌和一般物业管理公司共存的阶段。品牌作为企业重要的无形资产，在企业的生存与发展中起着举足轻重的作用。为此，公司特别注重品牌的培养，筑就了一个个物业管理精品小区，打造了“开元物业”的精湛品牌。历年来，公司管理的项目分别荣膺“浙江省物业管理示范住宅小区”、“浙江省物业管理示范大厦”等称号。未来公司将继续走强品牌战略，注重“开元品牌”的培养，将开元的品牌文化融入到每一个服务细节当中。

②公司坚持差异化的竞争战略，提供以“开元酒店式物业服务”为特色的物业管理服务，凭借着“人性关爱、精心倾情、至善尽美、和谐发展”的管理方针，以关爱顾客、关爱员工为企业工作出发点，以人性精湛、倾情诚信的服务超越顾客的期望，达到至善尽美的顾客体验。为了在细节上带给业主不同的服务体验，开元物业将那

些原本只存在于星级酒店的服务项目带进了开元物业所管理的社区中，同时，对细节的追求也让开元物业在业主中收获了专业、值得信赖的良好口碑。叫车、寄存行李、接送学生、提供药品、甚至“Morning Call”这些星级酒店里才有的服务项目，如今已融入开元物业服务的社区，业主在实现日常生活诸多便捷、舒适外，更得到了体面与尊享。

③公司立足提供一体化综合性服务。公司除提供基础物业服务外，仍提供其他衍生服务，如家政、管家服务等一站式的服务为顾客节约了时间，拓展了公司的服务范围，提高了客户服务体验。

④公司业务范围广，涉及多业态的组合。公司业务辐射上海、杭州、宁波、台州、湖州、徐州、开封、海南、大连等地，物业管理和服务面积近1,600万平方米，所涉及的物业类型包括住宅、别墅、酒店式公寓、政府机关办公区、银行办公楼、高端企业总部写字楼、商业、医院以及酒店等，因此公司具有多种业态的管理经验。

⑤人力资源优势，公司目前在管理项目超过100个，近几年随着管理项目的数量大幅增加，也培养了一批具有物业管理实际操作经验的管理型人才，也为公司业务的快速扩张做好了人力资源储备。

（2）竞争劣势

①公司规模仍然偏小

公司规模距离行业中大型企业仍有较大差距，2013年，开元物业的销售收入已经过亿，在杭州市同行业中名列前茅，但与排名靠前的万科等公司依然有很大的差距，根据万科A2013年年度报告，万科物业2013年实现销售收入147,120.95万元。在市场需求处于快速增长的情况下，公司需要抓住发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模做大，从而提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。

②增值服务能力仍然偏低

公司目前的物业服务仍然偏传统模式，缺少创新型的增值服务能力，目前公司已经积极布局，逐步提供了一系列衍生服务，但与市场领先的企业仍然差距较大，例如万科物业就启动了“幸福社区计划”，围绕客户的居住感受，持续开展服务创新。

为满足互联网时代的业主生活需求，公司联合合作方推出“万科—韵达全国邮包合作”、“万科—天猫自提服务合作”，联通数据库系统等服务，方便业主接收包裹，此类增值服务近几年也体现了较好的盈利能力，2013年，万科物业房屋交易居间服务年度实现经营利润3,523万元，家居家装代购服务年度实现经营利润2,636万元。

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）会建立健全及运行情况

有限责任公司期间，公司虽然制定了公司章程，并对公司的股东会及议事规则作出了规定，但由于公司管理者规范意识不强，公司在执行过程中存在一定的瑕疵，如股东会召开未按照公司章程及相关要求提前通知，股东会的届次记录不清、未按公司章程要求定期召开公司股东会等。

但从有记录的股东会决议来看：公司历次重大决策均经过股东会会议决议通过（包括公司股权变更、增加注册资本等），决议均由股东正常签署，决议均得到有效执行。

股份有限公司设立后，按照规范化公司管理的体系及相关的要求，完善并制定了股份公司《公司章程》，其中对公司股东大会的召开、表决、决议等方面作出了较为细致的规定。公司聘任董事会秘书一名，负责公司股东大会、董事会通知、召开等事宜。股份有限公司成立后，公司召开股东大会符合要求，相关会议记录完整且有相关人员正常签署，会议文件已归档保存，会议决议能够得到有效执行。

（二）董事会建立健全及运行情况

有限公司期间，公司设执行董事一人。由于公司管理者规范意识不强，公司在执行过程中存在一定的瑕疵，如未保留执行董事决定记录，董事任期到期后未及时改选、改聘等。

但从有记录的执行董事决定来看：公司聘任总经理等重大决策均经过执行董事决定，决定均得到有效执行。

股份公司设立后，公司按照规定选举产生公司董事会，且建立了较为完善的“三会”治理机制与相应的“三会”议事规则。股份公司设立后，董事会能够正常召开，且召开的方式符合《公司法》及《公司章程》等相关要求，会议记录完整且正常签

署并予以归档保存。

（三）监事会建立健全及运行情况

有限公司期间，公司设监事一人，未保留监事工作报告，监事任期到期后未及时改选、改聘，监事会未能发挥正常的监督职能。

股份公司设立后，公司按照规定选举产生公司监事，召开职工代表大会选举了1名职工代表监事，且建立了较为完善的“三会”治理机制与对应“三会”议事规则。公司股改后，监事会能够正常召开，且召开的方式符合相关的要求，会议记录完整并予以归档保存。

综上，股份公司设立后，公司“三会”有序运行，董事、监事及高级管理人员各司其职、各尽其责，公司在资产、人员、机构、财务、业务上与控股股东及实际控制人独立，公司治理基本规范。

二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估

股份公司设立以来，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规规定，建立健全了与公司业务、规模等相适应的公司治理机制，截至本公开转让说明书签署之日，公司治理机制运行良好。

（一）股东权利保护机制

《公司章程》规定，公司股份的发行，实行公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。

《公司章程》明确规定了公司股东享有的权利，其中包括：依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，有权

要求公司收购其股份。

《公司章程》进一步规定了上述权利的实现途径、方式方法等内容。

为保证公司股东充分行使参与权和表决权，《公司章程》和《股东大会议事规则》详细规定了股东大会的召集、提案和通知、召开、决议的执行等事项。

为保证公司股东充分行使知情权，《公司章程》规定股东提出查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

为保证公司股东充分行使质询权，《公司章程》规定董事、监事、高级管理人员在股东大会上应当对股东的质询和建议作出答复或说明。

（二）投资者关系管理

《公司章程》中特别将“信息披露与投资者关系管理”单列一章，规定了公司与投资者沟通的主要内容、沟通方式等内容，公司还制定了《投资者关系管理制度》，进一步对投资者关系管理的目的、基本原则、投资者关系管理的工作对象、沟通内容、沟通方式、投资者关系工作的组织和实施、负责人及职能、工作内容、信息披露、投资者关系活动、相关机构与个人等具体事项进行了详细规定。

（三）纠纷解决机制

《公司章程》规定，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间因《公司章程》的规定发生纠纷时，应当先行通过协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

（四）累积投票制

《公司章程》规定，股东大会就选举董事、股东代表监事进行表决时，可以根据本章程的规定或股东大会的决议实行累积投票制。前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者股东代表监事时，每一股份拥有与应选董事或者股东代表监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

（五）关联股东和董事回避制度

1、关联股东回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

《公司章程》、《关联交易制度》规定，审议关联交易事项，关联关系股东的回避和表决程序如下：

召集人在发出股东大会通知前，应依据法律、法规的规定，对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经召集人判断，拟提交股东大会审议的有关事项构成关联交易，则召集人应通知关联股东回避该事项的表决，并在股东大会的通知中对拟审议议案的关联方情况进行披露；关联股东在收到股东大会通知后，如发现召集人未对有关事项构成关联交易以及其构成关联股东进行披露，则应在股东大会召开前 5 日向召集人主动声明其与关联交易各方的关联关系；股东大会在审议有关关联交易事项时，会议主持人应先宣布有关关联关系股东的名单，并对关联股东与关联交易各方的关联关系、关联股东的回避和表决程序进行解释和说明，然后由非关联股东对有关关联交易事项进行表决；其他知悉审议事项所涉及的关联股东及关联关系情况的非关联股东在审议该事项之前亦有权向召集人或会议主持人要求关联股东回避，并由会议召集人或主持人判断相关股东是否应回避。关联股东对会议召集人或会议主持人的决定有异议，有权向有关部门反映，也可就是否构成关联关系、是否享有表决权事宜提请人民法院裁决，但相关股东行使上述权利不影响股东大会的正常召开；应予回避的关联股东可以列席涉及自身的关联交易的审议过程，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项参与表决；关联股东的回避和表决程序应载入会议记录。

2、关联董事回避制度

《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》规定，董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事

会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

（六）财务管理、风险控制机制

股份公司设立后，已建立一系列规章制度，涵盖公司的财务管理、资金管理、行政管理、业务管理、人力管理等各环节与过程，已形成较为规范的管理体系。公司的内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷。基于公司财务管理与风险控制机制的建立，可以保障公司财务资料的真实、合法、完整，保障公司资产的完整与安全，保障公司经营管理的实施。

（七）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司设立后，公司根据《公司法》、《证券法》，根据证监会颁布的非上市公司相关法律法规，已结合公司实际情况，在《公司章程》基础上建立起一整套行之有效的公司治理机制，大大改善了公司的内部和外部治理环境，从根本上明确了股东、董事、监事、员工的关系，为公司今后的发展奠定了制度基础。

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东大会、董事会、监事会完全按照上述公司治理机制运行，公司依照《公司法》、《公司章程》规定的程序召开股东大会、董事会、监事会会议，决议内容完整，会议记录中要件齐备，决议正常签署，并得到有效执行。同时，自股份公司设立以来，公司担任董事、监事、高级管理人员的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够按照三会相关议事规则履行义务；管理层增强了相关治理机构的规范运作意识，重视对内部控制制度的完整性及执行的有效性，并能按照《公司法》、《公司章程》以及其他公司内部治理制度规范运行。

综上，公司董事会经评估认为，现有公司治理机制能够有效提高公司治理水平及决策质量，能够有效识别与控制经营管理中的重大风险，并能够为股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利提供合适保护，便于接受投资者以及社会公众的监督，有利于公司的持续性发展。

（八）优化股权结构的措施

除根据上述治理制度进一步规范公司治理结构外，公司将考虑在挂牌后适当时机实施员工股权激励，适度引入职工股份，适当降低大股东持股比例，实行股权多元化。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司违法违规及受处罚情况

最近两年，公司及控股子公司不存在因违法违规经营而被工商、社保、国税、地税、住建、环保、卫生等部门处罚的情况。公司所属的工商、社保、国税、地税、住建、环保、卫生等主要监管部门均出具了最近两年无重大违法违规的书面证明。同时，公司及董事、监事、高级管理人员已就公司最近两年不存在重大违法违规及处罚做出了书面声明，承诺其真实性。

（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

公司实际控制人陈妙林最近两年没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况，没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其他不诚信行为；公司控股股东开元房地产集团最近两年不存在重大违法违规及受处罚的情况。实际控制人、控股股东已对此作出了书面声明，承诺其真实性。

（三）公司诉讼、仲裁情况

报告期内，公司日常经营过程中因物业服务合同纠纷而产生的诉讼案件共 64 件：

	宗数	涉诉标的金额（元）
诉讼数量合计	64	5,659,976.22
其中：已结案	59	5,434,975.49*

其中：判决	20	5, 145, 613. 31
调解	15	163, 609. 78
撤诉	24	125, 752. 4
未决被告诉讼	0	0
未决原告诉讼	4	204, 716. 79

*其中已在公开转让说明书中披露的公司作为被告的 4 起诉讼标的金额为 5,042,378.4 元，其他已结案诉讼标的金额合计 392,597.09 元。

报告期内公司发生的主要为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，为及时收回物业费，公司制定了《流动资产管理制度》，对项目应收账款的管理作出了详细规定并列入绩效考核，截至目前，该制度执行情况良好。

除下述已披露的公司作为被告的 4 起诉讼外，报告期内公司发生的诉讼主要为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，诉讼标的金额均较低，上述案件均已结案，对公司财务、品牌、业务均未产生不利影响。

除公司日常经营过程中因物业费欠缴起诉业主所涉诉讼外，公司作为被告(被上诉人)一方的诉讼案件如下：

原告(上诉人)	被告(被上诉人)	案由	判决结果
石玉柱(一审原告)、王成霞(一审原告)	浙江开元物业服务服务有限公司、浙江开元物业服务服务有限公司河南分公司	石玉柱、王成霞与浙江开元物业服务服务有限公司、浙江开元物业服务服务有限公司河南分公司生命身体健康权纠纷案	一审判决：驳回原告石玉柱、王成霞的诉讼请求。 二审判决：驳回上诉，维持原判。
陈伟强(一审原告)、河南开元名都置业有限公司(一审被告)	浙江开元物业服务服务有限公司河南分公司	陈伟强与河南开元名都置业有限公司、浙江开元物业服务服务有限公司河南分公司财产损害赔偿纠纷案	一审判决：1.被告河南开元名都置业有限公司于本判决生效后十日内赔偿原告陈伟强财产损失 7,360 元；2.驳回原告陈伟强对浙江开元物业服务服务有限公司河南分公司的诉讼请求；3.驳回原告陈伟强的其他诉讼请求。 二审判决：驳回上诉，维持原判。
商坤明	河南开元名都置	商坤明诉河南开元名都置	一审判决：1.被告河南

	业有限公司、浙江开元物业服务 有限公司河南分公司	业有限公司、浙江开元物 业服务有限公司河南分公 司商品房买卖合同纠纷案	开元名都置业有限公司 于本判决生效后十日内 赔偿原告房屋损失共计 323,333.80 元、司法鉴 定费 25,000 元；2.被告 河南开元名都置业有限 公司于本判决生效后十 日内赔偿原告房屋租赁 费用 120,000 元；3.驳回 原告商坤明的其他诉讼 的请求；4.驳回原告商 坤明对被告浙江开元物 业服务有限公司河南分 公司的诉讼请求。
杨钰	浙江开元物业服 务有限公司海南 分公司	杨钰诉浙江开元物业服 务有限公司海南分公司健康 权纠纷	一审判决：被告应于本 判决发生法律效力之日 起十日内支付原告杨钰 残疾赔偿金、护理费、 住院伙食补助费、营养 费、精神损害抚慰金共 计 127,812.20 元；驳 回原告的其他诉讼请求。

经核查，石玉柱、王成霞与浙江开元物业服务有限公司、浙江开元物业服务有限公司河南分公司生命身体健康权纠纷案和陈伟强与河南开元名都置业有限公司、浙江开元物业服务有限公司河南分公司财产损害纠纷案已经终审判决，根据判决结果，河南分公司均未违反相关法律法规，不需承担赔偿责任；商坤明诉河南开元名都置业有限公司、浙江开元物业服务有限公司河南分公司商品房买卖合同纠纷案已经一审判决且过上诉期，根据判决结果，河南分公司未违反相关法律法规，未承担法律责任；杨钰诉浙江开元物业服务有限公司海南分公司健康权纠纷，系因顾客在海南分公司承办经营的食堂内发生摔伤，不构成重大违法违规行为。因此，报告期内公司涉及的诉讼案件均未对公司产生重大不利影响。

经核查，报告期内开元物业未决诉讼情况如下：

案号	原告	被告	案由	涉诉标的金额	案件进程
2014 金民初 字第 437 号	河南分公司	何改花	物业服务合同纠纷	156,073.5	已立案
/	台州分公司	项金超	物业服务合同纠纷	22,810	立案中

/	台州分公司	祝冬荣	物业服务合同纠纷	14,494	立案中
/	台州分公司	何天扬	物业服务合同纠纷	11,339.29	立案中

前述未决诉讼均为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，涉诉标的金额总计 204,716.79 元。

报告期内未决诉讼主要为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，没有因公司物业服务质量纠纷产生的诉讼。根据公司调查数据，2012 年、2013 年和 2014 年，业主对公司的满意度分别为 87.03%*、90.3%*和 89.83%*，未决诉讼对公司品牌未造成不良影响。

*注 1: 2012 年, 公司质量管理部对所管辖 10 个住宅物业项目、6 个非住宅物业项目（商业、写字楼、后勤基地）的业主（使用人）以及 7 个案场开展了全面的顾客意见征集进行本次满意度调查活动。此次调研共分 6 个业态开展（住宅、商业、房产开发商、政府办公楼、商务楼、后勤），总计发放问卷 4368 份，回收问卷 4153 份。本年度顾客满意度调查中，总体满意度平均得分为 87.03。

*注 2: 2013 年, 公司委托浙江育英学院组织对公司旗下萧山、滨江、宁波、台州、上海、徐州、开封、海口、德清、绍兴共 10 个区域公司/直属服务处进行调研工作，共涉及项目 57 个（20 个住宅物业项目、27 个非住宅物业项目以及 10 个案场项目）的业主（使用人）。此次调研共分 7 个业态开展（住宅、商业、案场、单一业主、商务楼、后勤、医院），总计发放问卷 4912 份，回收问卷 4402 份。本年度顾客满意度调查中，总体满意度平均得分为 90.30。

*注 3: 2014 年, 公司委托中国指数研究院对公司旗下萧山、滨江、湖越、台州、沪嘉甬、徐州、河南、海南共 8 个区域公司进行现场调研工作，共涉及调查项目 46 个（23 个住宅物业项目、23 个非住宅物业项目）。此次调研共分 7 个业态（住宅、商业、写字楼、单一业主、案场、医院、后勤），设计问卷类型除常规问卷类型外新增深访问卷，总计发放/回收问卷 1604 份。本年度顾客满意度调查中，总体满意度得分为 89.83。

2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月，公司物业项目分别为 44 个、44 个和 71

个，实现营业收入 10,918.13 万元、15,840.33 万元和 9,785.60 万元，未决诉讼对公司业务未造成不利影响。

截止日	未决诉讼（包括未执行完毕的）总金额（元）	营业收入（元）	净利润（元）
2012 年	11,080.25	109,181,323.49	4,719,499.68
2013 年	176,784.44	158,403,366.31	12,048,810.23
2014 年 6 月 30 日	11,241.25	97,855,998.73	8,799,073.50

2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月，公司未决诉讼（包括未执行完毕的）涉诉金额占当年/当期营业收入比例为 0.0101%、0.1116%和 0.0115%，占当年/当期净利润比例为 0.2348%、1.4672%和 0.1278%，上诉未决诉讼占公司营业收入和净利润的比例极小，不会对公司财务状况造成重大影响。

四、公司的独立性

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

（一）业务独立

公司主要从事物业管理业务，设置了市场发展部、财务部、人力资源部、运营管理中心、物业管理顾问部等职能部门，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方。公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

（二）资产独立

公司独立拥有全部有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况，公司不存在以资产、权益或信誉为控股股东、实际控制人及其

控制的其他企业债务提供担保的情形。

（三）人员独立

公司董事、监事、总经理及其他高级管理人员，均以合法程序选举或聘任，不存在控股股东违规作出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务或领取薪酬的情形；公司的财务人员均只在公司任职并领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取薪酬的情形。

（四）财务独立

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

（五）机构独立

公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

1、除本公司外，公司实际控制人陈妙林先生控制的其他企业列示如下：

（1）公司实际控制人陈妙林先生控制的境外企业

序号	公司名称	注册资本	关联关系	股权结构	主营业务
----	------	------	------	------	------

1	Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)	9,186 美元	实际控制人控制的其他企业	陈妙林 83.90%；陈灿荣 9.29%；张冠明 6.81%	境外公司（投资控股，本身无实质业务）
2	New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)	115,500,000 港币	实际控制人控制的其他企业	Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)91.86%；Weiliang International Limited(伟良国际有限公司) 8.14%	境外公司（投资控股，本身无实质业务）
3	Tecway Real Estate Limited(德威地产有限公司)	1 港币	实际控制人控制的其他企业	New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)100%	境外公司（投资控股，本身无实质业务）
4	New Century Hotel Management (Germany) GmbH	25,000 欧元	实际控制人控制的其他企业	开元控股集团有限公司 100%	酒店运营管理
5	Full Wise Investments Limited (惠富投资有限公司)	100 美元	实际控制人控制的其他企业	Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)100%	境外公司（投资控股，本身无实质业务）
6	New Century Investment (Luxembourg) Limited (开元投资(卢森堡)有限公司)	12,500 欧元	实际控制人控制的其他企业	开元控股集团有限公司 100%	酒店投资及资产管理
7	New Century Asset Management Limited(开元资产管理有限公司)	15,000,000 港币	实际控制人控制的其他企业	Full Wise Investments Limited (惠富投资有限公司) 60.05%；Blue Sky Holding Limited (独立第三方) 39.95%	开元产业投资信托基金资产管理人

实际控制人控制的境外企业主要为投资控股公司，本身无实质业务开展，与公司不存在同业竞争。

(2) 公司实际控制人陈妙林先生控制的境内企业

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
1	杭州开元房地产集团有限公司	100,000 万	控股股东	开元旅业集团有限公司 100%	房地产开发（资质按省城乡建设厅核定级别）及管理咨询服务；自有房屋租赁；建筑	房地产开发

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					材料, 装饰材料的批发、零售(涉及许可证凭证经营); 经营本企业自产产品及技术的出口业务; 经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外); 经营进料加工和“三来一补”业务。	
2	杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 100%	旅客运输: 淳安千岛湖中心湖区、东南湖区旅客旅游运输(在自备码头上下游客)(在有效期内方可经营)。	游艇出租业务
3	杭州开元装饰工程有限公司	1,200 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 100%	室内外装饰、家具制作、水电安装, 装潢材料、五金配件批发、零售; 装饰工程咨询服务。	室内装饰
4	杭州智荣贸易有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 100%	经销: 家具、建筑材料、电梯、机电设备、电子产品、工艺品、家用电器、日用百货、计算机及配件、文体用品、办公用品、通讯设备、服装服饰、五金工具、金属材料、纺织品及原材料、有色金属、黄金珠宝; 投资管理、企业管理咨询、企业形象策划; 货物及技术的进出口业务。	贸易
5	杭州开元国际旅游有限公司	150 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 72%; 汤永铭 23%; 殷玲	客运: 出租车客运; 国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空客运销售代理业务; 国内旅游业务、	旅游、票务、会务服务

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
				娟 5%	入境旅游业务、出境旅游业务（上述经营范围中涉及前置审批项目的；在许可证有效期内方可经营）；会议会务服务。	
6	杭州万久贸易有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元股权投资有限公司 100%	批发、零售：建筑材料，装饰材料，日用百货，家纺用品，金属材料，机电设备（除轿车），货物进出口（法律、行政法规禁止除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可从事经营活动）；其他无需报经审批的一切合法项目。	贸易
7	杭州开元国际旅行社有限公司	150 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元国际旅游有限公司 90%；开元旅业集团有限公司 10%	入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务、会议会务服务。	国际旅行社
8	德清开元森泊度假开发有限公司	6,000 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 90%；杭州开元房产集团有限公司 10%	一般经营项目：旅游景点开发，旅游基础设施建设、公用服务设施建，企业管理咨询，房地产开发经营，建筑材料、装饰材料、日用品、服装、鞋帽、工艺品的销售，自有房屋租赁。	旅游投资与开发（目前无实质性业务）
9	杭州开元超市有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	上海开元企业管理有限公司 90%；开元旅业集团有限公司 10%	许可经营项目：批发兼零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；酒类（有效期至 2015 年 8 月 2 日）；零售：乙类非处方药：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、中药材（饮片）（限规定品种）（有效	超市

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					期至 2017 年 09 月 02 日); 零售: 卷烟、雪茄烟(有效期至 2013 年 12 月 31 日)。一般经营项目: 批发、零售: 黄金珠宝、服装, 鞋帽, 皮具, 童装, 童鞋, 儿童玩具, 家用电器, 日用百货, 化妆品, 国家政策允许上市的食用农产品, 第一类医疗器械, 无需国家审批的第二类医疗器械, 工艺礼品, 电子产品, 文体用品, 办公用品, 针织品, 纺织品, 通讯器材, 花卉; 企业管理; 国内广告设计、制作、发布(除网络广告); 房产中介; 其他无需经审批的一切合法项目。	
10	浙江开元股权投资 有限公司	10,000 万	实际控制人控制的 其他企业	开元旅业 集团有限 公司 100%	股权投资及相关咨询 服务。	股权投资 及咨询服 务
11	徐州开元名都大酒 店有限公司	1,000 万	实际控制 人控制的 其他企业	杭州开元 房地产集 团有限公 司 100%	中餐类制售、西餐类 制售、含凉菜、含裱 花蛋糕、含生食海产 品、含冷热饮品制售; 卷烟、雪茄烟零售; 住宿; 游泳馆; 复印、 影印、打印服务。化 妆品、日用品、服装、 鞋帽销售; 工艺美术 品(专营除外)零售; 会议服务; 展览展示 服务; 棋牌、乒乓球、 健身房服务; 停车场 服务。	餐饮与客 房服务
12	徐州开元名都置业 有限公司	7,000 万	实际控制 人控制的 其他企业	杭州开元 房地产集 团有限公 司 100%	房产开发。建筑材料、 装饰材料销售; 房屋 租赁。	房地产开 发

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
13	上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	8,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	许可经营项目：房产开发。一般经营项目：建筑材料、装饰材料销售；房屋租赁。	房屋出租
14	河南开元名都置业有限公司	4,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	房地产开发（凭有效资质证经营）；建筑材料、装饰材料销售；日用百货、工艺美术品（专营除外）零售；房屋租赁（建筑材料以下各经营项目仅限分支机构经营）。	房地产开发
15	开封开元名都大酒店有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	住宿，餐饮，酒水、卷烟、雪茄烟的零售，茶室、健身房。棋牌室，会议服务，日用百货、工艺美术品（专营除外）的销售。	餐饮与客房服务
16	宁波开元华城置业有限公司	30,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 55%；宁波华诚地产集团有限公司（独立第三方）45%	房地产开发、销售；实业投资。	房地产开发
17	宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	宁波开元华城置业有限公司 100%	住宿、酒吧、咖啡厅、游泳池服务、理发美容；特大型餐馆（含凉菜，含生产海食品，面包糕饼现场制售，含裱花蛋糕，含水果拼盘，冷热饮品制售，企业食堂（不含上诉许可项目））。足浴、健身房、乒乓球、桌球、网球场、棋牌服务；停车场服务；代订车、船、机票；鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品零售；汽车、房屋租赁；演出接待服务；自营和代理各类货物和技术	餐饮与客房服务

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外;小型室内游乐(除电子游戏、游艺)。	
18	杭州开元旅游开发有限公司	15,000万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司70%;开元旅业集团有限公司30%	旅游项目开发;房地产开发;酒店项目筹建(筹建期至2014年12月30日);农业技术开发,农业观光服务;种植花卉树木。	房地产开发
19	杭州开元农业开发有限公司	500万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司55%;浙江恒逸集团有限公司(独立第三方)20%;兴惠化纤集团有限公司(独立第三方)20%;杭州陆陆投资有限公司(独立第三方)5%	农业技术开发,农业观光服务。	目前无实质性业务
20	杭州开元百货有限公司	500万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元商业经营管理有限公司100%	经销:黄金珠宝,服装,鞋帽,皮具,童装,童鞋,儿童玩具,家用电器,日用百货,化妆品。	百货经营
21	台州开元名都置业有限公司	30,000万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司80%;星星集团有限公司(独立第三方)20%	房地产开发、经营;建筑装饰材料批发、零售;自有房屋租赁;商业企业信息咨询、经营管理服务、经营策划;货物与技术进出口业务。	房地产开发
22	上海松江开元百货有限公司	100万	实际控制人控制的	上海开元企业经营	工艺品、首饰、黄金珠宝、化妆品、文具	百货经营

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
			其他企业	管理有限 公司 100%	用品、办公用品、体 育用品、服装服饰、 针织品、纺织品、鞋 帽、皮革制品、皮具、 童装、童鞋、计算机 硬件（除计算机信息 系统安全专用产品）、 通信设备、通讯器材、 家用电器、家具、玩 具、钟表、眼镜（除 隐形眼镜）、日用百 货、花卉批发零售； 企业管理咨询、设计、 制作各类广告，自有 房屋租赁。	
23	杭州城山农业开发 有限公司	100 万	实际控 制人控 制的 其他企 业	杭州开元 企业经 营管理 有限公 司 100%	花卉、树木、果蔬、 农产品的种植、销售， 农业休闲观光、农业 信息咨询，农业技术 开发和咨询服务。	目前无实 质性业务
24	上海开元地中海影 剧院有限公司	800 万	实际控 制人控 制的 其他企 业	杭州开元 房地产 集团有 限公司 100%	电影放映；销售：预 包装食品（不含熟食 卤味、含冷冻（冷藏） 食品）、散装食品（不 含熟食卤味、含冷冻 （冷藏）食品）；自有 房屋租赁；电子 产品、通信设备、办 公用品、文体用品、 日用百货、计算机及 配件、工艺礼品批发 零售；商务咨询；销 售玩具；设计、制作 各类广告；利用自有 媒体发布各类广告。	电影放映
25	杭州森元特旅游开 发有限公司	1,000 万	实际控 制人控 制的 其他企 业	德清开元 投资管理 有限公 司 100%	旅游项目开发。	旅游项目 开发（目前 无实质性 业务）
26	杭州听涛居会务服 务有限公司	500 万	实际控 制人控 制的 其他企 业	杭州开元 房地产 集团有 限公司 100%	服务：中餐制售，含 冷菜（餐饮服务许可 证有效期至 2014 年 3 月 22 日）。服务：会 务服务。	餐饮服务 （已停业， 目前无实 质性业务） 旅游项目

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
						开发(目前无实质性业务)
27	浙江森泊开元旅游开发有限公司	10,000 万	实际控制人控制的其他企业	河南开元名都置业有限公司 90%;杭州森元特旅游开发有限公司 10%	旅游项目开发, 旅游项目管理及咨询服务; 旅游基础设施建设; 企业管理咨询。	旅游项目开发(目前无实质性业务)
28	开封开元龙盛置业有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	河南开元名都置业有限公司 51%;开封国龙置业有限公司(独立第三方) 49%	房地产开发、销售(凭资质证经营); 房屋租赁。	房地产开发
29	杭州佰达建筑工程设计咨询有限公司	50 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	服务: 建筑工程设计咨询, 工程监理, 室内装饰设计, 景观设计。	建筑工程设计与咨询
30	杭州泓景投资管理有限公司	50 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元商业经营管理有限公司 100%	服务: 投资管理及咨询(除证券、期货), 企业管理咨询, 经济信息咨询、商务咨询(除证券、期货及商品中介)。	投资管理及咨询
31	开封开元影城有限公司	300 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元商业经营管理有限公司 100%	电影放映, 影票销售, 预包装食品销售, 影视技术咨询, 电子产品、通讯终端设备、办公用品、文体用品、日用百货、计算机及配件、工艺礼品、玩具的销售, 房屋租赁, 设计制作发布代理国内广告业务, 计算机软件销售。	电影放映
32	杭州开元名郡置业有限公司	10,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 75%;	房地产开发、销售及管理咨询服务; 自有房屋租赁; 管理自建商品房及配套设施。	房地产开发

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
				杭州工商信托股份有限公司 25%		
33	海宁开元名都置业有限公司	10,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	酒店房产开发及管理咨询服务；商业用房技术开发、技术服务、技术咨询；会展服务。	房地产开发
34	台州开元华庭置业有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	房地产开发经营。	房地产开发
35	上海惠施润企业管理咨询有限公司	50 万	实际控制人控制的其他企业	杭州泓景投资管理有限公司 100%	企业管理咨询，设计、制作各类广告，会展会务服务，企业形象策划，商务信息咨询，市场营销策划，计算机、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。	企业策划与咨询
36	杭州开元之江清洗连锁有限公司	30 万美元	实际控制人控制的其他企业	香港艺康实业有限公司(独立第三方) 25%；杭州开元装饰工程有限公司 75%	地毯清洗、地面清洗及打蜡，外墙清洗、服装洗烫、中央空调清洗及床上用品、洗涤用品的零售。	清洗业务
37	浙江开元酒店管理有限公司	16,500 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 60.05%；Clear Ocean Holdings Limited (独立第三方) 39.95%	酒店管理与咨询服务，房屋租赁服务。以下限分支机构经营：住宿、酒吧、棋牌、游泳池、KTV 包厢、茶水和咖啡供应、中西式餐和干湿式点心的供应、中西式糕点的自制零售、桑拿、理发、美容、瓶装酒、饮料、乳制品、预包装食品批发兼零售，会务会展服务，日用百货的零售，足浴，健身服务，游艺厅（乒乓球房、台球	酒店管理以及下属分公司提供餐饮与住宿服务。

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					房)。	
38	杭州开元酒店用品有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	批发：预包装食品、散装食品；批发：棉织品、陶瓷品、玻璃制品、清洁用品及用具、不锈钢制品、百货、水产品、五金电器、小家电、卫生洁具、管道配件；企业经济信息咨询，企业管理咨询。	酒店用品批发与配送服务
39	天津瑞湾开元酒店管理有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	酒店管理及相关咨询服务；会议会展服务；场地租赁服务；预包装食品、日用百货零售；劳务服务；旅客住宿；公共浴室；理发店；健身房；餐饮服务（凭许可证经营）。	餐饮与客房服务
40	上海悦阁酒店经营有限公司	1,200 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 65%；上海久悦商务酒店投资管理有限公司(独立第三方) 35%	中型饭店（含熟食卤味），住宿（以上凭许可证），投资管理，酒店管理，预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏，含酒类）的批发兼零售。	餐饮与客房服务
41	上海瑞亚酒店管理有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	上海悦阁酒店经营有限公司 100%	酒店管理，投资管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产），预包装食品（含熟食卤味，冷冻冷藏，酒）的零售（凭许可证经营）。	餐饮与客房服务
42	上海瑞悦酒店有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	上海悦阁酒店经营有限公司 100%	住宿，小型饭店（含熟食卤味）。	餐饮与客房服务
43	杭州开元信息系统有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	计算机软件、硬件及电子产品的设计、开发、技术转让；网络设计、开发、维护；计算机软硬件产品销售	开元 ERP 系统持有公司

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					售及代理；弱电智能化系统设计与集成及相关产品销售与服务；其他无需报经审批的合法项目。	
44	浙江开元曼居酒店管理有限公司	3,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	酒店管理与咨询服务、投资管理，含分支机构经营范围。	酒店管理 与咨询，以及下属分公司提供餐饮与住宿服务。
45	浙江金扇子网络科技有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	计算机软硬件技术开发和销售，网络设计与开发，企业信息化系统服务和系统集成，网上订餐、订房，销售酒店用品，会务服务，商务信息咨询，票务咨询。	酒店行业 计算机软硬件开发与设计
46	宁海金海开元名都大酒店有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	特大型餐馆（中、西餐制售，含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品）；住宿服务（282 间 424 床）；预包装食品兼散装食品，乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发、零售；卷烟、雪茄烟零售；KTV 包厢服务（限分支机构经营）；游泳服务。（以上项目在许可证有效期内经营）会务会展服务，日用百货零售，棋牌服务（限分支机构经营），停车场服务。	餐饮与客房服务
47	海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	酒店项目的筹建（不得从事生产经营活动）。	餐饮与客房服务（筹）
48	绍兴大禹开元度假村有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	许可证经营项目：住宿（公共场所卫生许可证有效期至 2015 年 01 月 17 止）；大型餐馆；中餐制售；含	餐饮与客房服务

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					凉菜、含生食海产品、含现榨果蔬汁、不含裱花蛋糕（餐饮服务许可证有效期至2017年01月20止）。一般经营项目：酒店管理与咨询服务；酒店管理软件开发；计算机系统集成；会务服务；会展服务；自有房屋租赁。	
49	开元控股集团有限公司	10,000 万	实际控制人控制的其他企业	陈妙林 77.07%；陈灿荣 8.53%；孔伟良 8.14%；张冠明 6.26%	对工业及其他产业的投资、控股及管理；投资咨询服务；企业管理服务；企业形象策划；经营本企业生产、科研所需原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术业务。	控股型公司，本身无实质性业务
50	浙江开元新型墙体材料有限公司	9,170 万	实际控制人控制的其他企业	开元控股集团有限公司 54%；富雅控股有限公司（独立第三方）46%	新型墙体材料及建筑材料的开发，墙板（限加气混凝土板材）的生产、销售、安装；一般货物仓储；砌块（限加气混凝土）及墙板（限加气混凝土板材）的批发及其进出口业务。（以上商品进出口不涉及国营贸易，进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品）（不涉及《外商投资产业指导名录》中限制类、禁止类项目，涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营）。	新型墙体材料及建筑材料的开发，加气混凝土的生产、销售、安装
51	杭州开元之江度假村有限公司	5,790 万	实际控制人控制的其他企业	开元控股集团有限公司 100%	服务：度假村的管理，酒店管理；零售：百货，家用电器；其他无需报经审批的一切合法项目。	资产已收储，目前无实质性业务

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
52	北京开元名都大酒店管理有限公司	25,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元之江度假村有限公司 100%	住宿；游泳池；制售中西餐（含冷荤凉菜）；销售定型包装食品（含乳冷食品）、酒、饮料；制售日餐（含冷荤凉菜）；零售卷烟、雪茄烟（烟草专卖零售许可证有效期至 2016 年 10 月 28 日）。酒店管理与咨询。	餐饮与客房服务
53	台州开元大酒店有限公司	13,600 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元之江度假村有限公司 60%；开元控股集团有限公司 40%	许可经营项目：住宿、美发、沐浴、KTV 歌舞娱乐场所、游泳池；大型餐馆（以上项目凭有效许可证经营）；卷烟、雪茄烟零售（应向许可部门申报并在取得许可证或批准文件后经营）；预包装食品零售（仅限分支机构经营）。一般经营项目：日用百货销售，洗衣服务，会务服务，会展服务。	餐饮与客房服务
54	杭州万端贸易有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	开元控股集团有限公司 100%	一般经营项目：销售：钢材、建筑材料、机电设备、管道设备、制冷设备、供暖设备、计算机软硬件、电子产品、金属材料、化工产品及其原料（除化学危险品及易制毒化学品）、装饰材料、化纤、针纺织品、酒店用品、服装服饰、床上用品、家具、卫生洁具；商务信息咨询，企业管理咨询，投资管理（除证券、期货、基金）；货物及技术的进出口业务。	贸易
55	杭州海潮投资管理有限公司	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	陈妙林 77.07%；陈灿荣	一般经营项目：投资管理及其咨询服务，企业管理服务，企业形	金融业务投资

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
				8.53%；孔伟良 8.14%；张冠明 6.26%	象策划，会务服务，广告设计、制作、代理。	
56	上海开元天宇投资有限公司	3,888 万	实际控制人控制的其他企业	杭州海潮投资管理有限公司 99.185%；孔伟良 0.815%	对工业、农业、房地产业、旅游业、高新技术产业的投资，投资管理、咨询服务，企业形象策划（除广告业务），建筑材料、装潢材料、百货、五金交电的销售。	投资管理及咨询（目前无实质性业务）
57	浙江开元颐居酒店管理有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元曼居酒店管理有限公司 50%；开元旅业集团有限公司 5%；颐高科技创业园有限公司 45%	酒店管理及咨询服务、投资管理。	酒店管理及咨询服务、投资管理
58	台州中贝开元置业有限公司	9,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 50%，持有超过一半的董事会席位；浙江中贝九洲集团有限公司（独立第三方） 50%	一般经营项目：房地产开发经营（凭资质证书经营）；托老服务、房屋租赁、家政服务。	房地产开发
59	杭州开元传祺房屋租赁有限公司	2,680 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	自有房屋租赁。	自有房屋租赁
60	苏州祺聚酒店管理有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元酒店管理有限公司 100%	住宿；中型饭店（按《餐饮服务许可证》经营）；酒店管理；投资管理；会务服务。（依法须经批准的项	餐饮与客房服务

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。	
61	宁波十七房开元度假村有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	开元旅业集团有限公司 100%	住宿; 大型餐馆(含凉菜, 含裱花蛋糕, 不含生食海产品)(以上经营项目在许可证有效期内经营)。足浴、棋牌服务; 停车场服务; 代订车、船、机票; 鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品的零售; 汽车、房屋租赁; 演出接待服务; 自营和代理各类货物和技术的进出口, 但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。	餐饮与客房服务
62	开元旅业集团有限公司	100,000 万	实际控制人控制的其他企业	浙江开元置业有限公司 100%	旅游项目咨询服务; 企业投资及管理; 投资咨询服务(除证券、期货、基金); 企业管理服务; 企业形象策划; 销售: 金属材料、有色金属、钢材; 货物及技术进出口业务。	控股型公司
63	浙江开元置业有限公司	5,200 万	实际控制人控制的其他企业	Tecway Real Estate Limited(德威地产有限公司)100%	建筑、装饰材料(钢材除外)的批发; 台州经济开发区白云山东侧 0203015 地块普通住宅的开发与经营。	控股型公司, 地产开发
64	上海开元天阳投资有限公司	3,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元之江度假村有限公司 80%; 开元控股集团有限公司 20%	企业形象策划(除广告业务), 建筑材料, 装潢材料, 百货, 五金交电销售。自有房屋租赁, 室内清洁服务。	自有房屋租赁
65	德清开元投资管理有限公司	1,000 万元	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司	企业投资管理的咨询服务, 自有房屋租赁、转让, 广告设计、制	房屋出租

序号	公司名称	注册资本(元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
				司 100%	作, 户外广告发布, 室内外装修、装饰工程施工。以下限分支机构经营: 会务服务, 工艺品、日用品销售, 住宿服务, 小型餐馆: 餐饮服务, 不含裱花蛋糕, 不含生食海产品。	
66	杭州开元名都家居有限公司	50 万	实际控制人控制的其他企业	杭州万端贸易有限公司 100%	许可经营项目: 机动车停泊业务(上述经营范围中涉及前置审批项目的, 在许可证有效期内方可经营) 一般经营项目: 商业经营管理、房屋租赁; 经销: 家具、洁具、橱柜、灯饰、沙发、工艺品。	商业招商与运营管理
67	上海开元企业管理有限公司	500 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元商业经营管理有限公司 100%	企业经营管理, 物业管理, 自有房屋租赁, 商务咨询; 建筑装饰、装修服务; 工艺礼品、家用电器、五金工具、日用百货、计算机及配件、电子产品、建筑装潢材料、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、化妆品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、通讯器材、家具、玩具、钟表、花卉批发零售; 企业管理咨询; 停车场(库)服务; 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告。	商业招商与运营管理
68	杭州开元商业经营管理有限公司	5,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 100%	商业企业的咨询、经营管理服务、经营策划; 商场的广告租用及促销活动管理; 物业服务及相关的配套服务; 组织营销、店	商业招商与运营管理

序号	公司名称	注册资本 (元)	关联关系	股权结构	经营范围	主营业务
					面租赁和管理, 车场管理; 经销: 服装、鞋帽、皮具、童装、童鞋、儿童玩具、家用电器、化妆品、日用百货、钟表; 企业事务代理、会展服务、计算机软件开发销售及维护、成年人的非证书劳动职业培训服务; 批发零售: 建筑材料、工艺礼品、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、针织品、纺织品、通讯器材、家具、花卉; 建筑装潢设计及施工, 国内设计报告、制作及发布; 其他无须报经审批的一切合法项目。	
69	丽水开元旅游开发有限公司 (已注销)	1,000 万	实际控制人控制的其他企业	杭州开元房地产集团有限公司 70%; 杭州开元商业经营管理有限公司 30%	旅游景点开发; 房地产开发、销售; 房地产经纪服务。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	房地产开发

公司属于物业服务行业, 主营业务是为各类物业提供综合物业服务业务。实际控制人控制的其他境内企业中, 序号为第 1 号至第 66 的企业所处行业与公司有明显界限, 主营业务也存在显著差异, 不存在同业竞争行为, 其中序号第 58 号至第 66 号的企业虽未在报告期内实际开展物业服务业务, 但原经营范围中存在“物业管理、物业服务”业务, 在中介机构的规范建议下, 截至本公开转让说明书签署之日, 其经营范围均已变更完毕。序号为第 69 号的丽水开元旅游开发有限公司设立于 2013 年 12 月 25 日, 未实际开展业务, 目前已注销。

序号为第 68 号的杭州开元商业经营管理有限公司主营业务为营运管理股东开

元房地产集团开发的商业广场、序号为第 67 号的上海开元企业管理有限公司主营业务为运营管理上海松江晟阳房地产开发有限公司开发的商业广场，上海松江晟阳房地产开发有限公司为开元房地产集团全资子公司。运营管理内容包括招商管理、运营管理、营销策划、推广策划，并为商场租户提供相应的保安、保洁、设备设施维护等物业服务。因此，公司与杭州开元商业物业管理有限公司、上海开元企业管理有限公司存在同业经营情形，具体情况如下：

对比事项	开元物业	杭州开元	上海开元
主营业务	各类物业服务。	运营管理杭州加州阳光 LSE 城市广场。	运营管理上海开元地中海广场。
主要客户及业务区域	客户集中于住宅物业、商业物业、银行、医院、政府机构等各类物业，业务区域集中于浙江省内主要城市及海南、江苏、河南等省份。	截至 2014 年 7 月 31 日，开元加州阳光 LSE 城市生活广场在营商户 127 家，其中租赁商户 90 家，联营商户 37 家，由于公司为特定商业项目运行而设立，未对外开展物业服务业务。	截至 2014 年 7 月 31 日，开元地中海商业广场在营商户 207 家，其中租赁商户 166 家，联营商户 41 家，由于公司为特定商业项目运行而设立，未对外开展物业服务业务。
主营业务收入构成	2012 年物业服务收入 10,079.73 万元，占营业收入比重 92.32%；2013 年物业服务收入 14,810.87 万元，占营业收入比重为 93.50%；2014 年 1-6 月物业服务收入 9,153.70 万元，占营业收入比重为 93.54%。	2012 年物业服务收入 59.43 万元，占营业收入比重 2.93%；2013 年物业服务收入 246.52 万元，占营业收入比重为 8.10%；2014 年 1-6 月物业服务收入 253.01 万元，占营业收入比重为 11.24%。	2012 年无物业服务收入；2013 年物业服务收入 276.46 万元，占营业收入比重为 2.45%；2014 年 1-6 月物业服务收入 186.66 万元，占营业收入比重为 2.83%。
人员情况	截至 2014 年 7 月 31 日，	截至 2013 年 7 月 31 日，公	截至 2013 年 7 月 31 日，

对比事项	开元物业	杭州开元	上海开元
	共有员工 2,095 名,管理人员 355 人,普通员工 1,740 人,其中,物业服务人员 1,740 人,占比为 83.0%。	司共有员工 150 名,管理人员 18 人,普通员工 132 人,其中,从事物业服务人员 60 名,占比为 40%。	公司共有员工 158 名,管理人员 37 人,普通员工 121 人,其中,从事物业服务人员 69 名,占比为 43.67%。
物业服务资质	国家一级,证书号为建(108005)号,由住房和城乡建设部颁发和管理,可承接各种物业服务项目。	国家三级,证书号为杭房物证(2013)第 129 号,由杭州市住房保障和房地产管理局颁发。仅可承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业服务业务。	国家三级,证书号为沪(松江)0142 号,由上海市房屋土地资源管理局颁发。仅可承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业服务业务。

通过开元物业与杭州开元、上海开元在主营业务、主要客户及业务领域、主营业务收入构成、人员配置情况和物业服务资质方面的比较,开元物业与两公司存在较大差异,杭州开元、上海开元出具《避免同业竞争的承诺函》:“(1) 我公司现有物业服务业务仅限于杭州加州阳光 LSE 城市广场项目(或上海开元地中海广场项目)的配套服务,我公司并未在公开市场上参与或准备参与其他物业服务项目的经营;(2) 我公司今后如有其他物业服务,该物业服务项目我公司将在市场上公开选择物业服务企业合作,不再自营物业服务项目;(3) 今后浙江开元物业管理股份有限公司在同等条件下享有优先向我公司提供物业服务的权利;(4) 如我公司今后承接其他物业服务项目的,则相关收益由浙江开元物业管理股份有限公司享有。”

挂牌律师认为,杭州开元、上海开元已与 334 家商户签署相关协议,未经对方许可,无法变更物业服务类业务履行主体,采取注销业务资质或改变经营范围等方式解决杭州开元、上海开元的同业经营的问题存在一定法律障碍。

公司实际控制人陈妙林、控股股东开元房地产集团已承诺:“杭州开元、上海开

元与上述 334 家商户相关协议履行完毕后，浙江开元物业管理股份有限公司享有优先向上述两个项目提供物业服务的权利；如浙江开元物业管理股份有限公司认为其商业定位或成本核算等原因不愿意承接上述业务的，我公司将在公开市场上选择独立第三方为上述项目提供物业服务，我公司将不再自营物业管理业务并要求杭州开元和上海开元注销物业服务资质，变更物业服务的经营范围；如杭州开元、上海开元与上述 334 家商户相关协议履行完毕后，我公司还自营或投资成立公司或组织经营物业服务项目的，则相关收益由浙江开元物业管理股份有限公司享有。”

综上，实际控制人、控股股东已明确在杭州开元、上海开元与 334 家商户相关协议履行完毕后即通过将业务转移给开元物业或独立第三方，并变更经营范围，注销物业服务资质的办法解决同业经营的问题。

除上述披露的情形外，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况，公司不存在与董事、高级管理人员、核心管理人员及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况。公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员及核心管理人员均签订了《避免同业竞争的承诺函》。

（二）关于避免同业竞争的承诺

1、实际控制人的承诺

公司实际控制人陈妙林先生出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本人作为开元物业的实际控制人，除开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人及本人所控制的其他公司现在不存在，且在实际控制开元物业期间未来亦不会以参股、控股、合作、合伙、承包、租赁等方式从事物业服务及相关配套服务业务；（2）除已投资的开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人未来将不投资或参与可能与开元物业构成同业竞争的企业或业务经营；（3）在作为开元物业实际控制人期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与开元物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与开元物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得

该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人不在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；（4）若本人及本人控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与开元物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（5）如对开元物业造成损失，本人愿意赔偿开元物业遭受的损失。”

2、控股股东的承诺

控股股东开元房地产集团出具了《避免同业竞争的承诺函》“（1）杭州加州阳光 LSE 城市广场项目和上海开元地中海商业广场项目系我公司开发的房地产项目。为该两个项目经营配套，我公司成立了杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司经营上述项目，为该两项目提供物业服务，该两家公司并未在公开市场上参与或准备参与其他物业服务及相关配套服务项目的经营；（2）除为开元加州阳光 LSE 城市生活广场项目、上海开元地中海商业广场项目提供物业服务外，杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司今后将不再开展其他物业服务及相关配套服务业务。（3）除开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司，我公司现在不存在且今后亦不会以自营、参股、控股、合作、合伙、承包、租赁等方式从事物业服务及相关配套服务等与开元物业构成竞争的业务；（4）如果今后本公司及下属企业发现任何与开元物业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知开元物业及其控制的企业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给开元物业及其控制的企业；（5）若本公司及本公司控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，公司及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与开元物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（6）自本承诺函出具日起，本公司承诺赔偿开元物业因本公司违反本承诺函作任何承诺而遭受的一切实际损失、损害和开支。”

3、股东的承诺

公司股东谢建军先生出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本人目前不存在通过投资关系、协议或其他安排，控制其他与开元物业业务有竞争关系的企业的行为；（2）除投资开元物业外，本人不投资或参与可能与开元物业构成同业竞争的企业或业务经营；如开元物业进一步拓展业务范围，本人承诺不与开元物业拓展后的业务构成同业竞争；（3）在作为开元物业股东期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与开元物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与开元物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人不在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；（4）若本人及本人控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与或开元物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。如对开元物业造成损失，本人愿意赔偿开元物业遭受的损失。”

4、董事、监事、高级管理人员的承诺

公司董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》：“（1）本人目前不存在通过投资关系、协议或其他安排，控制其他与开元物业业务有竞争关系的企业的行为；（2）本人不投资或参与可能与开元物业构成同业竞争的企业或业务经营；如开元物业进一步拓展业务范围，本人承诺不与开元物业拓展后的业务构成同业竞争；（3）在作为开元物业董事、监事、高级管理人员期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与开元物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与开元物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人不在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；（4）若本人及本人控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与或开元物业的

竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。如对开元物业造成损失，本人愿意赔偿开元物业遭受的损失。”

六、公司报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况，或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明

本段除非特别指出，单位均指人民币元。

（一）关联方资金占用情况

报告期内，公司与开元旅业商定，公司作为集团下属子公司可将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心。公司在开元旅业集团结算中心共开立两个账户，分别为一般账户和委放账户。一般账户由集团结算中心按照公司存放余额，按照中国人民银行同期活期存款利率计算利息并支付给公司。对于放置于一般账户内的资金，公司可随时使用。若公司预计短期内对一笔资金无使用需要，则存放于委放账户，由集团结算中心按照中国人民银行同期半年期定期存款利率或七天通知存款利率计算利息并支付给公司。2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心金额分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元，具体情况如下：

单位：元

时点	账户余额			本年度/本期已付利息		
	一般账户	委放账户	合计	一般账户	委放账户	合计
2012/12/31	10,195,423.31	16,140,000.00	26,335,423.31	52,847.40	376,137.98	428,985.38
2013/12/31	12,026,589.37	16,500,000.00	28,526,589.37	55,105.02	228,672.66	283,777.68
2014/6/30	-	-	-	4,136.19	2,186,094.58	2,190,230.77

合计				112,088.61	2,790,905.22	2,902,993.83
----	--	--	--	------------	--------------	--------------

该委放账户事项实质上构成开元旅业对公司的关联方资金占用，根据中介机构的规范建议，开元旅业于2014年6月30日前向公司归还全部占用资金38,606,016.72元。同时，开元旅业与公司签署协议，对于报告期内存放于委放账户的资金，集团结算中心应按照中国人民银行同期一年期贷款利率计算支付相应利息，对于利息差额（系按照同期一年期贷款利率计算的相应利息与相应期间按半年期定期存款利率或七天通知存款利率计算的相应利息之间的差额），集团结算中心已于2014年6月30日将相关款项1,971,490.17元支付给公司。

上述资金占用情况已于2014年6月30日清理完毕，截至2014年6月30日，控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司的资金余额为0.00元。自此后，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业以借款、备用金、清偿债务等方式占用的情形。实际控制人陈妙林先生亦出具《关于避免资金占用的承诺函》：“1、报告期内，根据开元旅业集团内部银行制度的有关规定，公司作为集团下属子公司须将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心，2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元。截至2014年6月30日，开元旅业集团有限公司已全部归还占用资金38,606,016.72元。除此之外，自2012年1月1日至今，不存在占用开元物业资金、资产或其他资源的情形；2、严格限制本人及本人控制的关联方与开元物业在发生经营性资金往来中占用资金，不要求开元物业为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不互相代为承担成本和其他支出；3、本人将不会利用实际控制人身份要求开元物业以下列方式将资金直接或间接地提供给本人及本人控制的关联方使用：（1）有偿或无偿地拆借公司的资金给本人及本人控制的关联方使用；（2）通过银行或非银行金融机构向本人及本人控制的关联方提供委托贷款；（3）委托本人及本人控制的关联方进行投资活动；（4）为本人及本人控制的关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（5）代本人及本人控制的关联方偿还债务；（6）其他方式将开元物业的资金直接或间接提供给本人及本人控制的关联方使用情形。4、如果本人及本人控制的

关联方违反上述承诺，与开元物业发生非经营性资金往来，占用开元物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿开元物业相当于同期银行贷款利率四倍的资金占用费。”。

（二）为防止关联方资金占用采取的措施

股份公司成立之后，公司建立了防止股东及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的机制，在《公司章程》中第三十六条明确：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利。控股股东及实际控制人不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。”在第三十七条明确：“股东及其关联方不得占用或者转移公司资金、资产及其他资源。董事会应制定防范股东及关联方占用公司资金的具体制度并报股东大会批准。”

为加强对公司关联交易、对外担保行为，健全与完善公司治理机制，股份公司已依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员组成的公司法人治理架构，并制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易制度》、《对外担保制度》、《投资决策制度》、《投资者关系管理制度》、《董事会秘书工作细则》等一系列公司治理制度，其中《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》就关联方及关联交易上对交易审批权限、审批程序、关联方回避表决等事项进行了明确规定，在制度上避免关联方占用公司资金或其他资产的情形。

同时，公司制定《防范控股股东及关联方资金占用制度》，对防范控股股东、实际控制人以及关联方占用公司资金作出了具体规定。《防范控股股东及关联方资金占用制度》第五条规定：“公司应防止控股股东及关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金、资产和资源。”第十二条规定：“如发生公司控股股东及关联方以包括但不限于占用公司资金的方式侵占公司资产的情形，公司应立即发出书面通知，

要求其制定详细的还款计划并按期履行，控股股东拒不偿还的，公司董事会应立即以公司名义向人民法院申请对控股股东所侵占的公司资产及所持有的公司股份进行司法冻结。凡控股股东不能对所侵占公司资产恢复原状或现金清偿的，公司有权按照有关法律、法规、规章的规定及程序，通过变现控股股东所持公司股份偿还所侵占公司资产。”第十九条规定：“公司董事会建立对控股股东所持股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东侵占公司资产应立即申请司法冻结其所持公司股份，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产。公司董事长作为“占用即冻结”机制的第一责任人，财务负责人、董事会秘书协助其做好“占用即冻结”工作。对于发现公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予通报、警告处分，提请监事会或其它相关机构、人员对负有严重责任的董事、高级管理人员提起罢免程序。”

（三）公司为关联方担保的情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。公司及公司管理层已对此作出了书面声明。

七、董事、监事、高级管理人员

（一）基本情况

公司董事、监事、高级管理人员的基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”。

（二）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况

姓名	职位	持股数额（股）	持股比例（%）
谢建军	董事、总经理	2,000,000.00	20

除上述董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份外，无其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员相互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。

（四）董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、董事、监事、高级管理人员与公司签订的重要协议

（1）公司董事、监事、高级管理人员均在公司任职，且依法与公司签订了《劳动合同》。

（2）公司董事、监事、高级管理人员负有保守公司商业秘密的义务，均与公司签订了《保密协议》。

2、董事、监事、高级管理人员做出的重要承诺

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

上述有关合同、协议及承诺均履行正常，不存在违约情形。

（五）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员在除公司之外的其他单位兼职情况如下：

1、陈灿荣兼职情况

陈灿荣（公司任职：董事长）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元房地产集团有限公司	董事长	控股股东
New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元酒店管理有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业

陈灿荣（公司任职：董事长）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元国际旅行社有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元国际旅游有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元之江清洗连锁有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
浙江开元曼居酒店管理有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
杭州开元酒店用品有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
徐州开元名都置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
河南开元名都置业有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
上海开元天宇投资有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
开元控股集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元之江度假村有限公司	副董事长	实际控制人控制的其他企业
杭州智荣贸易有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
开元旅业集团有限公司	董事、总裁	实际控制人控制的其他企业
台州开元名都置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
台州开元华庭置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
上海开元企业管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
上海松江开元百货有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
上海开元地中海影剧院有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
上海开元天阳投资有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
德清开元投资管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
德清开元森泊度假开发有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业

陈灿荣（公司任职：董事长）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元商业经营管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元百货有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元旅游开发有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
杭州开元装饰工程有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
杭州森元特旅游开发有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州佰达建筑工程设计咨询有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元超市有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元名郡置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
海宁开元名都置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
徐州开元名都大酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
浙江萧山宾馆股份有限公司	董事	实际控制人有重大影响的企业
北京歌华开元大酒店有限公司	董事	实际控制人有重大影响的企业

2、张冠明兼职情况

张冠明（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元房地产集团有限公司	董事	控股股东
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
Tecway Real Estate Limited(德威地产有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业

张冠明（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
司)		
Full Wise Investments Limited (惠富投资有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
New Century Investment (Luxembourg) Limited 开元投资（卢森堡）有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
New Century Asset Management Limited(开元 资产管理有限公司)	非执行董事	实际控制人控制的其他企业
台州开元大酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元酒店投资管理集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元信息系统有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元酒店用品有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
宁波开元华城置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
上海开元天宇投资有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
杭州开元农业开发有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元装饰工程有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
上海开元企业经营管理有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元旅游开发有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元房地产集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
开元旅业集团有限公司	董事、副总裁	实际控制人控制的其他企业
杭州万久贸易有限公司	执行董事、总 经理	实际控制人控制的其他企业
开元控股集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元之江度假村有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州万端贸易有限公司	执行董事、总	实际控制人控制的其他企业

张冠明（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
	经理	
浙江开元股权投资有限公司	执行董事、总经理	实际控制人控制的其他企业
浙江开元新型墙体材料有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
北京开元名都大酒店管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
浙江萧山宾馆股份有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业
淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业
长春开元锐至投资管理有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业
宁波开元锐至投资有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业
Spearhead Global Limited(锐至环球有限公司)	董事	实际控制人有重大影响的企业
Spearhead Investments Limited(锐至投资有限公司)	董事	实际控制人有重大影响的企业
Sky Town Investments Limited(星空投资有限公司)	董事	实际控制人有重大影响的企业
New Century Real Estate Investment Trust(开元产业投资信托基金 1275.HK)	非执行董事	实际控制人有重大影响的企业
Strong Tower Global Limited	董事	实际控制人有重大影响的企业
Full Wise Industrial Limited（惠富实业有限公司）	董事	实际控制人有重大影响的企业
丽水惠富商贸有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业
上海松江辉维资产管理有限公司	董事长、总经理	实际控制人有重大影响的企业

张冠明（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	执行董事	全资子公司

3、石忱锋兼职情况

石忱锋（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
开元旅业集团有限公司	总裁助理	实际控制人控制的其他企业
New Century Hotel Group Limited (开元酒店集团有限公司)	联席公司秘书	实际控制人控制的其他企业

4、丰琳兼职情况

丰琳（公司任职：董事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元房地产集团有限公司	副总经理	控股股东
开封开元龙盛置业有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元颐养投资管理有限公司	执行董事	全资子公司

5、谢建军兼职情况

谢建军（公司任职：董事、总经理）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元颐养投资管理有限公司	总经理	全资子公司
杭州金猎人力资源有限公司	执行董事、总经理	全资子公司
杭州金介房屋置换有限公司	执行董事、总经理	全资子公司

谢建军（公司任职：董事、总经理）		
兼职单位	兼任职务	与公司关系
杭州乐都物业服务有限公司	执行董事、总经理	全资子公司
杭州银艺园林景观工程有限公司	执行董事、总经理	全资子公司
杭州金键智能科技有限公司	执行董事、总经理	全资子公司
徐州名都物业服务有限公司	执行董事、总经理	全资子公司

6、钱立言兼职情况

钱立言（公司任职：董事、副总经理、董事会秘书）		
兼职单位	兼任职务	与公司关系
浙江金扇子网络科技有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元曼居酒店管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
宁波十七房开元度假村有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元信息系统有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业

7、褚国飞兼职情况

褚国飞（公司任职：监事会主席）		
兼职单位	兼任职务	与公司关系
杭州开元房地产集团有限公司	监事	控股股东
New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元传祺房屋租赁有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元酒店管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业

褚国飞（公司任职：监事会主席）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元酒店用品有限公司	监事会主席	实际控制人控制的其他企业
开元旅业集团有限公司	董事、副总裁	实际控制人控制的其他企业
杭州万久贸易有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
开元控股集团有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元之江度假村有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元股权投资有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江开元新型墙体材料有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
北京开元名都大酒店管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江萧山宾馆股份有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
宁波开元锐至投资有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
长春开元锐至投资管理有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
北京歌华开元大酒店有限公司	董事	实际控制人有重大影响的企业
上海松江辉维资产管理有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
丽水惠富商贸有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
Weiliang International Limited (伟良国际有限公司)	董事	董事持有权益的企业
杭州开元颐养投资管理有限公司	监事	全资子公司

8、夏爱兰兼职情况

夏爱兰（公司任职：监事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
杭州开元房地产集团有限公司	财务总监	控股股东

夏爱兰（公司任职：监事）		
兼职单位	兼职职务	与公司关系
台州开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
海宁开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州佰达建筑工程设计咨询有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州听涛居会务服务有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州泓景投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
上海松江开元百货有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州城山农业开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
浙江森泊开元旅游开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州森元特旅游开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
开封开元龙盛置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州海潮投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州智荣贸易有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州开元超市有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
杭州华瑞二元房地产有限公司	监事会主席	实际控制人有重大影响的企业
杭州开元世纪置业有限公司	监事	实际控制人有重大影响的企业
杭州金猎人力资源有限公司	监事	全资子公司
杭州金介房屋置换有限公司	监事	全资子公司
杭州乐都物业服务有限公司	监事	全资子公司
杭州银艺园林景观工程有限公司	监事	全资子公司
杭州金键智能科技有限公司	监事	全资子公司
徐州名都物业服务有限公司	监事	全资子公司

截至本公开转让说明书签署之日，除上述披露外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他兼职情况。

（六）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情形

公司实际控制人存在对外投资情况，但不存在与公司利益冲突的情形，详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员对外投资情况如下：

人员姓名	公司职务	被投资单位名称	注册资本	出资比例 (%)
陈灿荣	董事长	杭州海潮投资管理有限公司	1,000 万元	8.53
		开元控股集团有限公司	10,000 万元	8.53
		Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)	9,186 美元	9.29
张冠明	董事	杭州海潮投资管理有限公司	1,000 万元	6.26
		开元控股集团有限公司	10,000 万元	6.26
		Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)	9,186 美元	6.81
石忱锋	董事	无	无	无
钱立言	董事、副总经理、董事会秘书	无	无	无
谢建军	董事、总经理	无	无	无
丰琳	董事	无	无	无
施红芳	董事、财务负责人	无	无	无
褚国飞	监事会主席	无	无	无
夏爱兰	监事	无	无	无
麻慧丹	监事	无	无	无
孔伟良	前任董事长	杭州海潮投资管理有限公司	1,000 万元	8.14
		上海开元天宇投资有限公司	3,888 万元	0.815
		开元控股集团有限公司	10,000 万元	8.14
		Weiliang International Limited (伟良国际有限公司)	10,000 美元	100.00

上述董事、监事及高级管理人员对外投资的公司与公司不存在利益冲突。

（七）最近两年一期受到证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形

公司董事、监事、高级管理人员最近两年一期不存在受到证监会行政处罚或被采取证券市场禁入措施，或受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

（八）其他对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、最近两年一期董事、监事、高级管理人员变动情况与原因

（一）董事变动情况与原因

1、自 2012 年 1 月 1 日至公司变更为股份有限公司，公司未设董事会，设执行董事一名，一直由孔伟良担任。

2、2014 年 7 月 27 日，公司召开创立大会，选举孔伟良、张冠明、陈灿荣、谢建军、丰琳、钱立言、施红芳七名董事组成公司第一届董事会，同日，公司第一届董事会第一次会议选举孔伟良为董事长。

3、2014 年 9 月 10 日，由于孔伟良先生因个人工作原因辞去公司董事及董事长职务，公司召开 2014 年度第二次临时股东大会，选举石忱峰先生担任公司董事，任期截至本届董事会期满。同日，公司召开第一届董事会第四次会议，选举陈灿荣为公司第一届董事会董事长，任期截至本届董事会期满。

因完善公司治理需要、董事个人因素等原因，公司报告期内董事有所变化，但实际控制人没有发生变动，核心管理层稳定。报告期内，公司实际业务均由谢建军主持开展，公司董事长并不参与公司的日常经营。公司前任董事长孔伟良先生因个人工作原因辞去职务，并未对公司生产经营带来负面影响。

（二）监事变动情况与原因

1、自 2012 年 1 月 1 日至公司变更为股份有限公司，公司未设监事会，设监事一名，一直由褚国飞担任。

2、2014 年 7 月 26 日，公司职工大会选举麻慧丹为公司整体变更为股份公司后的职工代表监事。

3、2014 年 7 月 27 日，公司召开创立大会，选举褚国飞、夏爱兰为公司股东代表监事，与职工代表监事麻慧丹组成公司第一届监事会。同日，公司第一届监事会第一次会议选举褚国飞为监事会主席。

公司监事因股份公司设立、为完善公司治理结构等原因引起的变化没有给公司的经营管理造成实质性影响，最近两年一期内，公司监事没有发生重大变化。

（三）高级管理人员变动情况与原因

1、自有限公司成立至股份公司设立，孔伟良一直担任公司总经理职务。谢建军自 2005 年 2 月加入公司以来一直担任公司副总经理，并实际负责公司业务。

2、2014 年 7 月 27 日，公司第一届董事会召开第一次会议，通过决议聘任谢建军为公司总经理，聘任钱立言为公司副总经理兼董事会秘书，聘任施红芳为公司财务负责人。

公司高级管理人员因股份公司设立、为完善公司治理结构等原因引起的变化没有给公司的经营管理造成实质性影响，最近两年内，公司高级管理人员没有发生重大变化。

第四节 公司财务

本节除非特别指出，单位均指人民币元。

一、公司最近两年及一期的审计意见

公司聘请的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）对公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年6月30日的合并及母公司资产负债表，2012年度、2013年度、2014年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注实施了审计，并出具了编号为天健审〔2014〕6276号标准无保留意见的《审计报告》。

二、最近两年及一期的财务报表

（一）公司财务报表编制基础、合并财务报表范围及变化情况

公司按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

合并财务报表范围及变化情况：

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	组织机构代码
杭州金猎人力资源有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500,000.00	06096944-6
杭州金介房屋置换有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	100,000.00	06098025-8
杭州银艺园林景观工程有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500,000.00	09203223-6
杭州乐都物业服务服务有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500,000.00	09203230-8

杭州金键智能科技有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	100,000.00	09203356-2
徐州名都物业服务有限公司	全资子公司	徐州	服务行业	500,000.00	09153707-2
杭州开元颐养投资管理有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	5,000,000.00	09519640-4

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
杭州金猎人力资源有限公司	500,000.00	100.00	100.00	是	-
杭州金介房屋置换有限公司	100,000.00	100.00	100.00	是	-
杭州银艺园林景观工程有限公司	100,000.00	100.00	100.00	是	-
杭州乐都物业服务有限公司	500,000.00	100.00	100.00	是	-
杭州金键智能科技有限公司	100,000.00	100.00	100.00	是	-
徐州名都物业服务有限公司	500,000.00	100.00	100.00	是	-
杭州开元颐养投资管理有限公司	5,000,000.00	100.00	100.00	是	-

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500,000.00	物业管理	67061209-X

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	0.00	100.00	100.00	是	-

2、报告期合并范围发生变更的说明

(1) 报告期新纳入合并财务报表范围的主体

1) 2013 年度

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

①公司出资设立杭州金猎人力资源有限公司，于 2013 年 1 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000341686 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元，公司出资 50 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制

权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

②公司出资设立杭州金介房屋置换有限公司，于 2013 年 2 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000343098 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 万元，公司出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 2014 年 1-6 月

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

①公司出资设立杭州银艺园林景观工程有限公司，于 2014 年 1 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000404755 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 万元，公司出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

②公司出资设立杭州乐都物业服务有限公司，于 2014 年 1 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000404763 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元，公司出资 50 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

③公司出资设立杭州金键智能科技有限公司，于 2014 年 2 月 12 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000405418 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 万元，公司出资 10 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

④公司出资设立徐州名都物业服务有限公司，于 2014 年 2 月 19 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320311000104732 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元，公司出资 50 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

⑤公司出资设立杭州开元颐养投资管理有限公司，于 2014 年 3 月 19 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330181000412064 的《企业法人营业执照》。该公

司注册资本 500 万元，公司出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3、报告期新纳入和不再纳入合并范围的主体的相关财务数据

报告期新纳入合并范围的子公司

名 称	新增当期期末净资产	新增当期净利润 (合并日至当期期末)
2013 年度		
杭州金猎人力资源有限公司	493,440.56	-6,559.44
杭州金介房屋置换有限公司	219,470.91	119,470.91
2014 年 1-6 月		
杭州银艺园林景观工程有限公司	74,509.71	-25,490.29
杭州乐都物业服务有限公司	498,812.93	-1,187.07
杭州金键智能科技有限公司	91,434.52	-8,565.48
徐州名都物业服务有限公司	496,509.59	-3,490.41
杭州开元颐养投资管理有限公司	4,690,100.46	-309,899.54

(二) 公司最近两年及一期的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

1、资产负债表

资 产	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：						
货币资金	57,372,768.89	51,219,583.74	21,949,475.94	20,971,131.85	11,836,057.72	11,676,791.44
交易型金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	34,280,931.51	33,458,934.93	16,025,856.72	15,439,285.35	10,427,617.09	9,929,396.82
预付款项	727,595.22	499,913.22	441,530.50	441,530.50	2,078,722.86	2,078,722.86
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	13,244,992.82	13,169,471.12	33,173,993.63	32,804,759.14	38,131,571.22	37,946,776.15
存货	168,549.33	131,912.33	125,458.02	125,458.02	186,785.18	186,785.18
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	538,031.20	530,789.46	466,098.36	464,645.36	352,512.93	352,512.93
流动资产合计	106,332,868.97	99,010,604.80	72,182,413.17	70,246,810.22	63,013,267.00	62,170,985.38
非流动资产：						
长期股权投资	-	6,800,000.00	7,500.00	607,500.00	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	2,990,850.67	2,930,982.79	3,029,443.98	2,986,024.57	2,526,951.93	2,492,049.36
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	99,182.33	99,182.33	12,271.00	12,271.00	20,307.00	20,307.00
长期待摊费用	14,300.00	14,300.00	18,200.00	18,200.00	26,000.00	26,000.00
递延所得税资产	194,168.80	194,168.80	-	-	-	-
其他非流动资产	376,078.80	-	-	-	-	-
非流动资产合计	3,674,580.60	10,038,633.92	3,067,414.98	3,623,995.57	2,573,258.93	2,538,356.36
资产总计	110,007,449.57	109,049,238.72	75,249,828.15	73,870,805.79	65,586,525.93	64,709,341.74
流动负债：						

短期借款	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	2,444,447.30	2,487,467.30	3,081,354.74	3,081,354.74	4,845,654.81	4,845,654.81
预收款项	25,923,376.49	25,821,288.07	18,366,903.77	18,337,731.02	12,643,298.77	12,636,626.77
应付职工薪酬	1,336,850.44	1,286,043.05	94,089.27	37,610.27	184,807.36	143,724.12
应交税费	4,044,183.86	4,016,075.54	2,038,786.76	2,005,116.29	1,574,302.72	1,565,727.85
应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-
其他应付款	43,573,045.61	42,077,671.33	27,734,293.27	26,252,092.12	24,171,604.93	23,007,682.87
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	902,655.50	946,787.50	950,583.47	920,577.90	342,908.68	304,207.68
流动负债合计	78,224,559.20	76,635,332.79	52,266,011.28	50,634,482.34	43,762,577.27	42,503,624.10
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计						
负债合计	78,224,559.20	76,635,332.79	52,266,011.28	50,634,482.34	43,762,577.27	42,503,624.10
股东权益：						
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积						
减：库存股	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
盈余公积	3,329,043.48	3,514,481.33	3,329,043.48	3,514,481.33	945,133.92	1,130,571.77
未分配利润	18,453,846.89	18,899,424.60	9,654,773.39	9,721,842.12	10,878,814.74	11,075,145.87
外币报表折算差额	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	31,782,890.37	-	22,983,816.87	-	21,823,948.66	-
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
股东权益合计	31,782,890.37	32,413,905.93	22,983,816.87	23,236,323.45	21,823,948.66	22,205,717.64

负债和股东权益总计	110,007,449.57	109,049,238.72	75,249,828.15	73,870,805.79	65,586,525.93	64,709,341.74
-----------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

2、利润表

项 目	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	97,855,998.73	96,915,322.51	158,403,366.31	156,716,164.11	109,181,323.49	108,151,508.78
减：营业成本	62,648,764.23	62,245,828.00	101,487,975.93	100,652,163.42	72,151,166.99	71,340,370.89
营业税金及附加	5,073,787.06	5,008,787.11	7,909,568.91	7,816,120.91	5,530,630.12	5,473,990.38
销售费用	6,700.00	-	3,597.50	-	73.00	-
管理费用	20,321,521.59	19,519,928.33	33,147,409.12	32,560,641.68	26,195,019.91	25,872,343.60
财务费用	-2,113,366.26	-2,111,024.48	-212,065.56	-210,430.84	-383,541.11	-383,608.51
资产减值损失	1,082,881.68	1,039,198.47	47,631.07	47,187.10	33,705.66	34,146.69
加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	10,835,710.43	11,212,605.08	16,019,249.34	15,850,481.84	5,654,268.92	5,814,265.73
加：营业外收入	1,242,490.36	1,242,033.80	314,239.87	312,234.11	833,720.31	833,720.31
减：营业外支出	76,298.42	75,105.70	96,785.00	95,097.78	138,262.59	137,232.79
其中：非流动资产处置损失	10,540.04	10,540.04	19,548.89	19,548.89	20,219.55	20,219.55
三、利润总额	12,001,902.37	12,379,533.18	16,236,704.21	16,067,618.17	6,349,726.64	6,510,753.25
减：所得税费用	3,202,828.87	3,201,950.70	4,187,893.98	4,148,070.34	1,630,226.96	1,630,226.96
四、净利润	8,799,073.50	9,177,582.48	12,048,810.23	11,919,547.83	4,719,499.68	4,880,526.29
归属于母公司所有者的净利润	8,799,073.50	-	12,048,810.23	-	4,719,499.68	-
少数股东损益	-	-	-	-	-	-
五、每股收益：						
（一）基本每股收益	0.88	-	1.20	-	0.47	-
（二）稀释每股收益	0.88	-	1.20	-	0.47	-
六、其他综合收益	-	-	-	-	-	-

七、综合收益总额	8,799,073.50	9,177,582.48	12,048,810.23	11,919,547.83	4,719,499.68	4,880,526.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,799,073.50	-	12,048,810.23	-	4,719,499.68	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-	-	-

3、现金流量表

项目	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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	86,407,784.99	85,665,139.14	158,480,934.25	156,860,026.37	106,796,580.25	105,810,258.90
收到的税费返还	16,000.00	16,000.00	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,071,017.65	27,694,787.96	25,306,977.95	24,998,614.43	31,570,354.06	31,288,849.46
经营活动现金流入小计	114,494,802.64	113,375,927.10	183,787,912.20	181,858,640.80	138,366,934.31	137,099,108.36
购买商品、接受劳务支付的现金	40,607,544.79	40,302,651.56	67,817,749.75	67,643,029.77	41,921,956.30	41,748,386.53
支付给职工以及为职工支付的现金	37,786,288.01	36,751,091.69	56,444,564.70	55,310,098.32	44,708,501.27	43,811,422.72
支付的各项税费	6,644,420.46	6,565,488.55	11,916,015.47	11,799,640.92	7,407,519.95	7,346,268.25
支付其他与经营活动有关的现金	11,743,103.80	11,414,819.58	24,903,358.68	25,234,424.34	34,019,221.88	33,862,675.48
经营活动现金流出小计	96,781,357.06	95,034,051.38	161,081,688.60	159,987,193.35	128,057,199.40	126,768,752.98
经营活动产生的现金流量净额	17,713,445.58	18,341,875.72	22,706,223.60	21,871,447.45	10,309,734.91	10,330,355.38
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金	-	-	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.00	230.00	38,942.58	38,942.58	255.00	255.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	18,471,490.17	18,471,490.17	16,140,000.00	16,140,000.00	4,785,060.00	4,785,060.00
投资活动现金流入小计	18,471,720.17	18,471,720.17	16,178,942.58	16,178,942.58	4,785,315.00	4,785,315.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	761,872.80	365,144.00	1,375,305.94	1,359,607.60	798,121.00	792,021.00
投资支付的现金		6,200,000.00	7,500.00	7,500.00	600,000.00	600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	16,500,000.00	16,500,000.00	11,000,000.00	11,000,000.00
投资活动现金流出小计	761,872.80	6,565,144.00	17,882,805.94	17,867,107.60	12,398,121.00	12,392,021.00
投资活动产生的现金流量净额	17,709,847.37	11,906,576.17	-1,703,863.36	-1,688,165.02	-7,612,806.00	-7,606,706.00
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金	-	-	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到现金	-	-	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
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	-	-	10,888,942.02	10,888,942.02	-	-
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	-	-	10,888,942.02	10,888,942.02	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-10,888,942.02	-10,888,942.02	-	-
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	35,423,292.95	30,248,451.89	10,113,418.22	9,294,340.41	2,696,928.91	2,723,649.38
加：期初现金及现金等价物余额	21,949,475.94	20,971,131.85	11,836,057.72	11,676,791.44	9,139,128.81	8,953,142.06
六、期末现金及现金等价物余额	57,372,768.89	51,219,583.74	21,949,475.94	20,971,131.85	11,836,057.72	11,676,791.44

4、所有者权益变动表

(1) 2014 年 1-6 月合并所有者权益变动表

项 目	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00		3,329,043.48	9,654,773.39		22,983,816.87
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	10,000,000.00		3,329,043.48	9,654,773.39		22,983,816.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				8,799,073.50		8,799,073.50
（一）净利润				8,799,073.50		8,799,073.50
（二）其他综合收益						
上述(一)和(二)小计				8,799,073.50		8,799,073.50
（三）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						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
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、本期期末余额	10,000,000.00		3,329,043.48	18,453,846.89	31,782,890.37

(2) 2013 年度合并所有者权益变动表

项 目	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00		945,133.92	10,878,814.74		21,823,948.66
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	10,000,000.00		945,133.92	10,878,814.74		21,823,948.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			2,383,909.56	-1,224,041.35		1,159,868.21
（一）净利润				12,048,810.23		12,048,810.23
（二）其他综合收益						
上述(一)和(二)小计				12,048,810.23		12,048,810.23
（三）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			2,383,909.56	-13,272,851.58		-10,888,942.02
1、提取盈余公积			2,383,909.56	-2,383,909.56		

2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配				-10,888,942.02		-10,888,942.02
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、本期期末余额	10,000,000.00		3,329,043.48	9,654,773.39		22,983,816.87

(3) 2012 年度合并所有者权益变动表

项 目	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00		457,081.29	6,647,367.69		17,104,448.98
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	10,000,000.00		457,081.29	6,647,367.69		17,104,448.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			488,052.63	4,231,447.05		4,719,499.68
(一) 净利润				4,719,499.68		4,719,499.68
(二) 其他综合收益						
上述(一)和(二)小计				4,719,499.68		4,719,499.68
(三) 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			488,052.63	-488,052.63		
1、提取盈余公积			488,052.63	-488,052.63		
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配						
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、本期期末余额	10,000,000.00		945,133.92	10,878,814.74		21,823,948.66

(4) 2014年1-6月母公司所有者权益变动表

项 目	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00		3,514,481.33	9,721,842.12	23,236,323.45
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	10,000,000.00		3,514,481.33	9,721,842.12	23,236,323.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				9,177,582.48	9,177,582.48
(一)净利润				9,177,582.48	9,177,582.48

(二) 其他综合收益					
上述(一)和(二)小计				9,177,582.48	9,177,582.48
(三) 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					
1、提取盈余公积					
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配					
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、本期期末余额	10,000,000.00		3,514,481.33	18,899,424.60	32,413,905.93

(5) 2013 年度母公司所有者权益变动表

项 目	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00		1,130,571.77	11,075,145.87	22,205,717.64
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	10,000,000.00		1,130,571.77	11,075,145.87	22,205,717.64
三、本期增减变动金额(减少以“—”			2,383,909.56	-1,353,303.75	1,030,605.81

号填列)					
(一) 净利润				11,919,547.83	11,919,547.83
(二) 其他综合收益					
上述(一)和(二)小计				11,919,547.83	11,919,547.83
(三) 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			2,383,909.56	-13,272,851.58	-10,888,942.02
1、提取盈余公积			2,383,909.56	-2,383,909.56	
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配				-10,888,942.02	-10,888,942.02
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、本期期末余额	10,000,000.00		3,514,481.33	9,721,842.12	23,236,323.45

(6) 2012 年度母公司所有者权益变动表

项 目	实收资本(股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00		642,519.14	6,682,672.21	17,325,191.35
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					

二、本年年初余额	10,000,000.00		642,519.14	6,682,672.21	17,325,191.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			488,052.63	4,392,473.66	4,880,526.29
（一）净利润				4,880,526.29	4,880,526.29
（二）其他综合收益					
上述(一)和（二）小计				4,880,526.29	4,880,526.29
（三）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			488,052.63	-488,052.63	
1、提取盈余公积			488,052.63	-488,052.63	
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配					
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、本期期末余额	10,000,000.00		1,130,571.77	11,075,145.87	22,205,717.64

（三）主要会计政策、会计估计及其变更情况和对利润的影响

1、会计期间

公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；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。

4、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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

5、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。

6、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，计入公允价值变动损益；在资产持

有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；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资本公积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) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始

取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(5) 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) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。

3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据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之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

7、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。

(1) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按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

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)	2	2
1-2年	8	8
2-3年	20	20
3年以上	50	50

(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

对于同受公司实际控制人控制的各公司应收款项单独进行减值测试,如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,如经测试未发生减值的,则不计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、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。

8、存货

(1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的商品、在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

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，按照存货类别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

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

9、长期股权投资

(1) 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，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本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。

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：

①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

（2）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，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，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的，认定为重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投

资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	5	5.00	19.00
专用设备	5-10	5.00	19.00-9.50
运输工具	5	5.00	19.00
其他设备	5	5.00	19.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

11、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，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	2

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

12、长期待摊费用

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。

13、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) 收入确认时点

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

14、政府补助

(1) 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，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。

(2) 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

(3) 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(4) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。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。

15、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。

16、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。

17、报告期内主要会计政策、会计估计变更情况和对利润的影响

公司原对应收账款按其余额的 0.5%计提坏账准备，对其他应收款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。为防范财务风险，更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果，公司对应收款项坏账计提比例会计估计进行变更。经公司 2014 年 6 月 18 日执行董事决议通过，自决议之日起，改按风险组合计提坏账准备，具体方法详见（三）、7 所述。此项会计估计变更采用未来适用法，对 2014 年 1-6 月损益的影响为减少归属于母公司所有者的净利润 987,929.61 元。

按照追溯调整法测算的会计估计变更对公司前两期经营业绩（合并口径）的影响如下：

2012 年度：

项目名称	申报财务报表金额	追溯调整测算金额	影响金额
应收账款	10,427,617.09	10,290,076.45	-137,540.64
其他应收款	38,131,571.22	37,729,987.35	-401,583.87
资产减值损失	33,705.66	572,830.17	539,124.51
归属于母公司所有者的净利润	4,719,499.68	4,315,156.30	-404,343.38

2013 年度：

项目名称	申报财务报表金额	追溯调整测算金额	影响金额
应收账款	16,025,856.72	15,765,869.80	-259,986.92
其他应收款	33,173,993.63	33,024,159.73	-149,833.90
资产减值损失	47,631.07	-81,672.62	-129,303.69
归属于母公司所有者的净利润	12,048,810.23	12,145,788.00	96,977.77

18、对报告期持续经营存在较大影响的行为

公司报告期内不存在改变正常经营活动、对报告期持续经营存在较大影响的行为。

三、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标

项目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总计 (元)	110,007,449.57	75,249,828.15	65,586,525.93
股东权益合计 (元)	31,782,890.37	22,983,816.87	21,823,948.66
归属于申请挂牌公司的股东权益合计 (元)	31,782,890.37	22,983,816.87	21,823,948.66
每股净资产 (元)	3.18	2.30	2.18
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产 (元)	3.18	2.30	2.18

资产负债率 (%)	71.11%	69.46%	66.72%
流动比率 (倍)	1.36	1.38	1.44
速动比率 (倍)	1.36	1.38	1.44

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入 (元)	97,855,998.73	158,403,366.31	109,181,323.49
净利润 (元)	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
归属于申请挂牌公司股东的净利润 (元)	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
扣除非经常性损益后的净利润 (元)	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
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 (元)	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
毛利率 (%)	35.98%	35.93%	33.92%
净资产收益率 (%)	32.13%	49.75%	24.25%
扣除非经常性损益后净资产收益率 (%)	23.37%	48.85%	21.33%
基本每股收益 (元/股)	0.88	1.20	0.47
稀释每股收益 (元/股)	0.88	1.20	0.47
应收帐款周转率 (次)	3.82	11.92	15.38
存货周转率 (次)	426.17	650.06	404.30
经营活动产生的现金流量净额 (元)	17,713,445.58	22,706,223.60	10,309,734.91
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.77	2.27	1.03

注1：每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、每股收益三项指标均以各期末账面股本为基础计算。

注2：净资产收益率是根据《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）的相关规定计算。

注3：主要财务指标分析见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“十四、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析”内容。

四、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入的主要构成、变动趋势及原因

1、报告期营业收入、利润及变动情况

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2013年度比上年增加额(元)	2013年度比上年增长比率(%)
营业收入	97,855,998.73	158,403,366.31	109,181,323.49	49,222,042.82	45.08
营业成本	62,648,764.23	101,487,975.93	72,151,166.99	29,336,808.94	40.66
营业毛利	35,207,234.50	56,915,390.38	37,030,156.50	19,885,233.88	53.70
营业毛利率	35.98%	35.93%	33.92%	2.01%	-
营业利润	10,835,710.43	16,019,249.34	5,654,268.92	10,364,980.42	183.31
利润总额	12,001,902.37	16,236,704.21	6,349,726.64	9,886,977.57	155.71
净利润	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68	7,329,310.55	155.30

公司 2013 年进入业务的快速增长期，相比 2012 年，2013 年的营业收入、营业成本分别上涨 45.08%、40.66%，营业毛利上涨 53.70%，随着公司品牌知名度的扩大、市场的扩张以及物业类型的扩展，公司的收入和毛利水平出现大幅度的增长。

相比 2012 年，2013 年营业利润、净利润分别上涨 183.31%、155.71%，主要系收入和毛利水平的增长导致。毛利率 2013 年较 2012 年上涨 2.01%，2014 年 1-6 月较 2013 年上涨 0.05%，公司毛利率水平波动不大，毛利率分析详见“本节 3、毛利率分析”。

2、收入构成分析

(1) 收入类型构成分析

营业收入分类	2014年1-6月		2013年度			2012年度	
	销售收入	占总收入的比例(%)	销售收入	占总收入的比例(%)	增长率(%)	销售收入	占总收入的比例(%)
物业经营管理收入	91,537,042.49	93.54	148,108,675.81	93.50	46.94	100,797,279.29	92.32
餐饮收入	5,742,182.30	5.87	9,552,825.50	6.03	23.94	7,707,725.20	7.06
房产中介服务收入	386,475.00	0.39	651,865.00	0.41	-	567,965.00	0.52
租金收入	126,518.00	0.13	90,000.00	0.06	-	108,354.00	0.10
其他	63,780.94	0.07	-	-	-	-	-
小计	97,855,998.73	100.00	158,403,366.31	100.00	45.08	109,181,323.49	100.00

各类收入确认方法如下：

服务类型	收入确认时点及计量方法	收入确认依据
物业经营管理收入	提供物业服务后，按权责发生制计提，按月确认收入。	合同、收费标准、面积等，专项服务还需要统计服务人数及服务时间。

餐饮收入	提供餐饮服务后，根据消费记录，确认收入。	消费记录。
房产中介服务收入	提供中介服务后，根据合同金额开票确认收入。	合同、发票。
租金收入	提供租赁后，按权责发生制计提，按月确认收入。	合同。
其他	有合同的根据合同按权责发生制计提、按月确认收入；无合同的在提供相关服务后，及时收取相关款项并开票确认收入。	合同、提供劳务的相关凭证。

公司主要收入来源于公司主业物业经营管理收入。申报期内物业经营管理收入占营业收入比例均高达 93%左右，公司主营业务突出，2013 年物业经营管理收入较 2012 年增长 46.94%，主系近年来公司确立了以酒店式服务为理念的物业管理模式，品牌知名度不断扩大，承接的物业类型从早期的单一住宅物业扩展到商业物业、政府办公楼物业、医院及银行物业等多种物业形态，在快速的业务增长下，公司物业经营管理收入大幅增长。其他类型收入中，餐饮收入占比相对较高，系海南分公司承接海口市政府食堂的餐饮收入，2013 年餐饮收入较 2012 年增长 23.94%，主系海口市政府办公区系近年新建办公区，随着政府职能部门不断搬入新办公区办公，就餐人员不断增加所致。房产中介服务收入系开元物业子公司杭州金介房屋置换有限公司进行房屋买卖、租赁等业务产生的收入。

(2) 收入区域分布情况分析

营业收入地区分布	2014 年 1-6 月		2013 年度			2012 年度	
	销售收入	占总收入的比例 (%)	销售收入	占总收入的比例 (%)	增长率 (%)	销售收入	占总收入的比例 (%)
浙江地区	61,951,623.55	63.31	90,201,833.94	56.94	56.81	57,522,607.76	52.68
海南地区	13,881,095.79	14.19	24,407,508.95	15.41	18.48	20,599,713.50	18.87
河南地区	10,178,973.31	10.40	20,020,108.29	12.64	65.85	12,070,875.15	11.06
江苏地区	9,351,557.38	9.56	15,673,139.54	9.89	60.85	9,743,745.25	8.92
上海地区	2,196,654.50	2.24	7,615,688.59	4.81	-17.62	9,244,381.83	8.47
辽宁地区	296,094.20	0.30	485,087.00	0.31	-	-	-
小计	97,855,998.73	100.00	158,403,366.31	100.00	45.08	109,181,323.49	100.00

由上表可以看出，公司业务主要分布在江浙沪地区，该地区营业收入占全部营业收入比例在 70%以上，其中又以浙江地区为主，这也符合公司扎根浙江，辐

射全国的战略，其他地区主要以海南地区和河南地区为主。

报告期内，浙江地区保持了持续较快的增长速度，2013 年较 2012 年增长 56.81%，主系浙江地区不断扩大地域内影响力，在物业形态、业务覆盖城市等方面均有较大增长，2013 年浙江地区新增滨江医院物业项目（2012 年底签约，2012 年仅确认 12 月的收入，13 年确认全年收入）、绍兴银泰百货物业项目、瑞丰银行物业项目、台州椒江区检察院物业项目等大型且多种形态的物业项目，2014 年 1-6 月从半年营业收入数据趋势来看较 2013 年增长，主系新增碧水豪园住宅物业项目、浙江大学医学院附属第二医院本部院区物业项目等大型项目；海南地区营业收入系海口市政府办公楼项目物业管理费及食堂餐饮收入（服务 99 家海口市级局、委、办单位），海南地区报告期内营业收入未有较大增加，收入较为稳定；河南地区和江苏地区营业收入主要系开封市和徐州市住宅类项目物业管理服务收入，该住宅类主要系控股股东开元房地产集团开发，这两个地区营业收入 2013 年较 2012 年均有 60% 以上的增长，系 2013 年规划内的几期小区相继进入交付或开发阶段所致；上海地区营业收入报告期内呈逐年下降趋势，其中 2013 年较 2012 年下降 17.62% 主要系 2013 年公司原托管的上海开元新都小区物业项目撤出所致；辽宁地区系大连天都城住宅项目物业管理服务服务，报告期内营业收入主系项目前期案场服务，小区尚在前期开发阶段，因此收入规模较小。

3、毛利率分析

（1）报告期内各类业务的毛利率

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
物业经营管理收入	37.86%	38.28%	35.85%
餐饮收入	2.75%	-4.15%	5.85%
房产中介服务收入	70.17%	80.09%	73.04%
租金收入	63.84%	100.00%	25.32%
其他	68.98%	-	-
主营业务毛利率	35.98%	35.93%	33.92%

公司 2014 年 1-6 月、2013 年度和 2012 年度的综合毛利率分别为 35.98%、35.93% 和 33.92%，其中 2013 年度综合毛利率较 2012 年度上升 2.01 个百分点，2014 年 1-6 月较 2013 年度无明显变化，总体来说公司盈利能力较强，综合毛利率维持在较为稳定的水平，是公司采取措施积极应对人工成本不断上涨的风险的结果。从 2、（1）收入类型构成分析表来看，公司主营业务物业经营管理服务毛

利率对综合毛利率的变化产生决定性作用，报告期内，随着公司品牌影响的逐渐扩大，市场认可度的不断提高，竞争实力的不断增强，公司在巩固原有托管物业项目的基础上，增加一些中高端、毛利率较高的物业项目来调整物业服务类型的结构，例如 2012 年底新签一批商务楼、政府办公楼、医院的物业管理合同，这些合同毛利率较高，收入在 2013 年度确认导致 2013 年度毛利率上涨。餐饮收入系海南分公司海口市政府物业管理配套员工食堂项目的收入，在报告期内毛利率始终维持在较低水平，主要系食堂项目系市政府园区物业管理配套项目，由于每位员工午餐价格固定、价位较低且需保证菜品质量，因此单独看食堂餐饮部分毛利率较低，但综合整个政府园区物业管理的毛利率尚可，2013 年餐饮部分毛利率为负，主系食堂所用材料果蔬、肉类、粮油价格上涨所致，2014 年 1-6 月毛利率略有上升尚能保持微利，系 2013 年末以来随着海口市政府园区入驻政府职能部门不断增多，培训会议用餐增多，会议用餐收费标准较高，因此餐饮毛利率略有上升。

其他类型收入报告期内发生较小，对综合毛利率波动影响不大。

同行业公司 2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度毛利率水平如下表所示：

公司名称	指标项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
东光物业	毛利率	18.37%	24.83%	26.50%
丹田股份	毛利率	15.24%	13.37%	14.12%

注：上表中东光物业财务数据为 2014 年 1-5 月金额。

从上表可以看出，报告期内公司毛利率、净资产收益率、基本每股收益均大幅高于拟挂牌同行业公司水平，分析如下：

1、公司物业经营管理收入占总收入的 90%以上，主要包括住宅类及商业类物业费收入，公司在提供物业服务的同时，亦提供咨询等顾问类性质的增值服务，该等服务毛利率较高；

2、东光物业属于综合类物业服务公司，住宅类、产业园区、公共场馆同步发展，各板块业务比较均衡，公共板块业务与住宅业务不属于同一业务范畴。

3、丹田股份主要从事校园物业相关服务，与公司主要从事住宅类物业及商

业物业服务领域不同，主营业务的毛利率不具有可比性。

(2) 主营业务成本构成因素变动分析

项目	2014年1-6月		2013度		2012度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
直接人工	47,442,584.68	75.73	69,291,980.31	68.27	47,567,890.45	65.93
直接材料	5,140,348.85	8.20	9,082,548.96	8.95	8,338,053.54	11.56
外包业务	6,477,137.09	10.34	14,225,587.91	14.02	9,282,154.05	12.86
物业经营费用	3,588,693.61	5.73	8,887,858.75	8.76	6,963,068.95	9.65
合计	62,648,764.23	100.00	101,487,975.93	100.00	72,151,166.99	100.00

公司成本核算的内容主要包括：人员薪酬福利，物料消耗，折旧费，清洁、绿化、灭虫费，维修、保养费，保安费用，公共能耗，劳务成本，有偿服务成本等。

物业营业场所物料、能源，低值易耗品的消耗，固定资产的折旧，清洁、绿化、灭虫费，维修、保养费等直接计入当期经营成本，并于月末结转当期损益；公司发生的各种直接人工费分别计入当期的主营业务成本和管理费用，于月末直接结转当期损益；物业经营部门使用的能耗等计入主营业务成本，管理部门使用的能耗等计入管理费用，于月末转入当期损益。报告期内公司成本核算方法合理且保持一贯。

由上表可看出，报告期内公司主营业务成本主要以人工成本为主，直接材料主要系海口市政府项目配套食堂项目所用瓜果肉类等材料成本，报告期内食堂项目材料成本占公司全部直接材料成本的90%左右，外包劳务主要系物业清洁绿化部分的业务外包，物业经营费用主要系安保维护、物业公共部位维护等费用。综合来看，人工成本的变化对公司主营业务成本增减起到主要作用。

(3) 报告期内人工成本变化对成本的影响分析

项目	2014年1-6月	2013度	2012度
人工工资总额(A)	47,442,584.68	69,291,980.31	47,567,890.45
主营业务成本(B)	62,648,764.23	101,487,975.93	72,151,166.99
占成本比(C=A/B)	75.73%	68.27%	65.93%
人工工资平均数(D)	3,216.88	2,993.43	2,764.29
平均工资变化(E)	7.46%	8.29%	-
影响成本百分比(F=C*E)	5.65%	5.66%	-

当期主营业务毛利率	35.98%	35.93%	33.92%
导致毛利率的变化(G=F*(1-上年主营业务毛利率))	-3.62%	-3.74%	-

上表列示了公司人工成本对于主营业务成本的影响,实际是人工成本的上涨还导致公司外包业务成本的上涨。报告期内 2012 年至 2014 年 6 月,公司人工成本占主营业务成本的比例分别为 65.93%、68.27%和 75.73%,整体呈上升趋势且占主营业务成本的比重较大,人工成本的上涨直接导致毛利率的下降。人工成本的上涨是员工平均工资增长及员工数量增加两方面因素的作用,近年来国内劳动力市场工资水平快速增长,公司业务规模不断扩大导致员工人数不断增加。报告期内,工资水平的不断增长是人工成本上升的主要因素。

(4) 报告期主要物业项目单价变动分析

项目	所在城市	物业类型	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
加州阳光小区	杭州市萧山区	小高层住宅	1.68	1.64	1.48
东方公馆	德清县	住宅	3.00	3.00	3.00
地中海小区	上海市松江区	高层-住宅	1.80	1.80	1.80
金池名郡	开封市	双拼别墅	2.60	2.08	1.60
开元四季二期	徐州市	小高层	0.80	0.80	0.55
紫金花园	徐州市	多层	0.80	0.54	0.54
六合天寓	杭州市滨江区	小高层	1.70	1.70	1.60
蓝庭花园	台州市	小高层	1.80	1.50	1.50
瑞丰银行	绍兴市	银行	7.00	7.00	6.48
海口市政府办公区	海口市	办公区	3.40	3.40	2.90
平均单价	-	-	2.46	2.35	2.15
平均单价变化	-	-	4.68%	9.30%	-
浙江大学医学院附属第二医院滨江院区	杭州市滨江区	专项服务	3,005 元/人	2,845 元/人	-
总体平均变化	-	-	5.15%	9.30%	-

注:浙江大学医学院附属第二医院滨江院区系专项服务项目,以员工人数为口径结算

报告期内,抽取了各地区物业项目查看其单价变动情况,总体来看,主要项目物业费呈增长趋势。2013 年度抽取的项目的平均单价上涨 9.30%,扣除人工成本上涨导致的毛利率下降 3.74%,2013 年度毛利率仍有 5.56%的上涨,由于外包业务成本亦因人工成本导致上涨,因此 2013 年度毛利率较 2012 年度上涨 2.01%系项目收入单价上涨大于人工单位成本上涨导致的结果。2014 年 1-6 月抽取的项目的平均单价上涨 5.15%,扣除人工成本上涨导致的毛利率下降 3.62%,2014 年 1-6 月毛利率仍有 1.53%的上涨,由于外包业务成本亦因人工成本导致上涨,因

此 2014 年 1-6 月毛利率较 2013 年度无较大变化系项目收入单价上涨与人工单位成本上涨抵消的结果。

(二) 公司最近两年一期主要费用及其变动情况

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度		2012 年度
	金额 (元)	金额 (元)	增长率 (%)	金额 (元)
销售费用	6,700.00	3,597.50	4,828.08	73.00
管理费用	20,321,521.59	33,147,409.12	26.54	26,195,019.91
财务费用	-2,113,366.26	-212,065.56	-44.71	-383,541.11
营业收入	97,855,998.73	158,403,366.31	45.08	109,181,323.49
销售费用与营业收入比	0.01%		0.00%	0.00%
管理费用与营业收入比	20.77%		20.93%	23.99%
财务费用与营业收入比	-2.16%		-0.13%	-0.35%

公司由于行业原因，销售费用金额较小，主要系部分住宅小区内广告投放发生的小额物料消耗费用。

管理费用明细见下：

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
职工薪酬类	16,179,208.83	22,745,964.57	17,488,499.23
办公差旅费	1,804,025.86	4,877,873.35	4,882,667.01
服装费	596,801.10	1,915,882.80	1,187,950.93
物料、能源耗用费	348,977.52	738,011.96	639,251.85
中介机构服务费	290,280.00	62,000.00	42,000.00
折旧及摊销	214,119.68	362,066.27	322,276.02
保险及维修费	140,841.11	288,641.66	169,788.28
洗涤费	104,878.80	235,367.50	209,791.55
税金	97,199.66	213,041.09	57,889.78
其他	545,189.03	1,708,559.92	1,194,905.26
合计	20,321,521.59	33,147,409.12	26,195,019.91

公司管理费用主要系管理部门的人员工资（含五险一金）、办公费、差旅费等。由于公司行业特征，主要是劳动密集型企业，报告期内管理费用与营业收入比平均为 21.90%，无明显波动。2013 年度管理费用为较上年增长 26.54%，主要系营业收入增长业务规模扩大而使管理人员及办公费等增加所致，2013 年度管

理费用占营业收入比重为 20.93%，较 2012 年度下降 3.06%，主要系公司规模不断扩大、管理随着经验的丰富不断规范化，因此费用控制更加合理，2014 年 1-6 月公司管理费用占营业收入比重与 2013 年度基本持平。

财务费用明细见下：

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
利息收入	-2,216,349.79	-330,422.08	-484,079.74
手续费支出	102,983.53	118,356.52	100,538.63
合 计	-2,113,366.26	-212,065.56	-383,541.11

公司财务费用主要系银行存款利息收入、银行手续费支出等。2014 年 1-6 月份财务费用较 2012 年度、2013 年度均有大幅度下降，主系报告期内关联方开元旅业占用公司资金，资金占用费于 2014 年 6 月补入公司所致。

（三）非经常性损益

1、非经常性损益明细表

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
非经常性损益项目	3,199,503.25	291,951.43	757,233.37
小计	3,199,503.25	291,951.43	757,233.37
减：所得税影响数	799,830.44	72,962.86	189,612.86
非经常性损益净额	2,399,672.81	218,988.57	567,620.51
净利润	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
扣除非经常性损益后的净利润	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6,399,400.69	11,829,821.66	4,151,879.17
非经常性损益净额对净利润的影响	2,399,672.81	218,988.57	567,620.51

公司 2012 年度、2013 年度的非经常性损益主要系计入当期损益的政府补助，2014 年 1-6 月非经常性损益主要系计入当期损益的政府补助和计入当期损益的对非金融企业关联方开元旅业收取的资金占用费。

（四）报告期内营业外支出明细

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
地方水利建设基金	61,821.14	74,496.56	61,775.65
固定资产处置损失	10,540.04	19,548.89	20,219.55
赔款支出	-	-	50,000.00
捐赠支出	-	-	5,000.00

其他	3,937.24	2,739.55	1,267.39
合 计	76,298.42	96,785.00	138,262.59

明细说明：2012 年度赔款支出系海口市政府第二办公区水阀门故障而由公司向海口市直属机关事务管理局依据合同条款赔付的 2 万元损失赔偿金和公司员工与业主冲突的赔偿金 3 万元。其他支出主要系车辆违章罚款。

（五）适用主要税种、税率及主要财政税收优惠政策

1、主要税种及税率

税种	计税依据	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%	-	-
营业税	应纳税营业额	5%	5%	5%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	12%	12%	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%	1%、5%、7%	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%	3%	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%

2、税收优惠及批文

根据海南省海口市地方税务局《关于海口市第二办公区机关食堂申请免税的复函》（海口地税函〔2011〕172 号），海南分公司为海口市第二办公区干部职工提供的餐饮服务不征收营业税。

五、公司主要资产情况及重大变动分析

报告期内，公司资产结构的具体情况如下：

项目	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	57,372,768.89	52.16	21,949,475.94	29.17	11,836,057.72	18.05
应收账款	34,280,931.51	31.16	16,025,856.72	21.30	10,427,617.09	15.90
预付款项	727,595.22	0.66	441,530.50	0.59	2,078,722.86	3.17
其他应收款	13,244,992.82	12.04	33,173,993.63	44.09	38,131,571.22	58.14
存货	168,549.33	0.15	125,458.02	0.17	186,785.18	0.28
其他流动资产	538,031.20	0.49	466,098.36	0.62	352,512.93	0.54
流动资产合计	106,332,868.97	96.66	72,182,413.17	95.92	63,013,267.00	96.08
长期股权投资	-	-	7,500.00	0.01	-	-
固定资产	2,990,850.67	2.72	3,029,443.98	4.03	2,526,951.93	3.85

无形资产	99,182.33	0.09	12,271.00	0.02	20,307.00	0.03
长期待摊费用	14,300.00	0.01	18,200.00	0.02	26,000.00	0.04
递延所得税资产	194,168.80	0.18	-	-	-	-
其他非流动资产	376,078.80	0.34	-	-	-	-
非流动资产合计	3,674,580.60	3.34	3,067,414.98	4.08	2,573,258.93	3.92
资产总计	110,007,449.57	100.00	75,249,828.15	100.00	65,586,525.93	100.00

公司资产主要以流动资产为主,报告期内流动资产占资产总额比例均在 96% 左右,其中流动资产主要以货币资金、应收账款、其他应收款为主,报告期内这三项资产占资产总额比例均在 90% 以上。报告期内非流动资产占资产总额比例在 4% 左右,非流动资产中主要以固定资产为主。公司资产结构稳定,构成合理,流动资产占总资产的比例较高,公司资产的流动性较好。

(一) 应收帐款

2014 年 6 月 30 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日,公司应收账款净额分别为 34,280,931.51 元、16,025,856.72 元和 10,427,617.09 元,分别占资产总额比例为 31.16%、21.30% 和 15.90%,占比相对较大。

1、应收账款账龄与质量分析

账龄	2014 年 6 月 30 日				
	金额	占金额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	净值
1 年以内	31,649,500.13	90.18	514,225.33	1.62	31,135,274.80
1 至 2 年	3,255,609.76	9.27	260,448.77	8.00	2,995,160.99
2 至 3 年	182,163.40	0.52	36,432.68	20.00	145,730.72
3 年以上	9,530.00	0.03	4,765.00	50.00	4,765.00
合计	35,096,803.29	100.00	815,871.78	2.32	34,280,931.51

账龄	2013 年 12 月 31 日				
	金额	占金额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	净值
1 年以内	15,364,665.34	95.40	76,823.33	0.50	15,287,842.01
1 至 2 年	675,089.70	4.19	3,375.45	0.50	671,714.25
2 至 3 年	58,629.63	0.36	293.15	0.50	58,336.48
3 年以上	8,004.00	0.05	40.02	0.50	7,963.98
合计	16,106,388.67	100.00	80,531.95	0.50	16,025,856.72

账龄	2012 年 12 月 31 日				
	金额	占金额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	净值

1年以内	10,033,283.05	95.74	50,166.41	0.50	9,983,116.64
1至2年	429,720.12	4.10	2,148.60	0.50	427,571.52
2至3年	6,882.00	0.06	34.41	0.50	6,847.59
3年以上	10,132.00	0.10	50.66	0.50	10,081.34
合计	10,480,017.17	100.00	52,400.08	0.50	10,427,617.09

公司一年以内的应收账款余额占以账龄组合认定的应收账款余额的比例分别为 90.18%、95.40% 和 95.74%，账龄一年以内的应收账款占比较高，公司有着较强的应收账款账期管理制度。

公司应收账款账龄 2 年以上的金额较小，各期末合计占比均不超过应收账款余额的 1%，该部分应收账款主要来自于千岛湖别墅业主和宁波九龙湖别墅业主的欠款。由于这部分业主属于事业成功型人群，物业费对于其来说并无负担，但由于其购买此类物业并不急于入住或经常性入住，故其会选择在入住的时候一次性结算，由此导致存在物业费长期未收回的情况。

公司对应收账款在 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日按余额 0.5% 计提坏账准备，经公司 2014 年 6 月 18 日执行董事决议通过，自决议之日起，改按账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 2% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 8% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 50% 计提，对于同受公司实际控制人控制的各公司应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如经测试未发生减值的，则不计提坏账准备。此项变更属于会计估计变更，适用未来适用法。其中，2014 年 6 月 30 日 1 年以内余额中含应收同受公司实际控制人控制的公司的金额为 5,938,234.94 元，该金额不计提坏账准备。

2、应收账款余额变动分析

项目	2014年6月 30日 /2014年1-6月	2013年12月 31日/2013年度	2012年12月 31日/2012年度	增长	变化率 (%)
应收账款余额	35,096,803.29	16,106,388.67	10,480,017.17	5,626,371.50	53.69
营业收入	97,855,998.73	158,403,366.31	109,181,323.49	49,222,042.82	45.08
应收账款周转次数	3.82	11.92	15.38	-	-
应收账款周转天数	47.12	30.20	23.41	-	-

公司物业费存在应收物业费和预收物业费两种形式，其中大客户诸如政府及银行办公楼、医院物业、商业地产物业等大客户的物业费以先服务后收费即应收款模式收取物业费，住宅类项目等小业主的物业费以先收费后提供服务即预收款模式收取物业费。应收物业费一般在提供服务后 1-3 个月内收回物业费，公司申报期内应收账款周转天数均在 60 天以内，符合合同规定的收款期限。

2013 年末应收账款期末余额较 2012 年末增长 562.64 万元，增长比例为 53.69%，主要系 2013 年业务规模扩大营业收入快速增长所致。2014 年 6 月 30 日应收账款期末余额较 2013 年末增长 1,899.04 万元，增长比例为 1.18 倍，原因系以下几点：

(1) 2014 年 1-6 月业务规模继续增长营业收入同比增加，导致新增物业项目应收账款增加。

(2) 住宅类项目公司会在年初推出交物业费送米油等活动用于顺利预收业主物业费，但是会有部分业主不选择年初预交物业费，而是延迟到年底缴纳当年物业费，导致 2014 年 6 月 30 日年中时点应收住宅类物业费较年初大幅度增加。

(3) 本期存在部分小区前期合同到期，新签合同客户尚未审批通过，以及新签的专项服务费合同客户审批较慢，而服务已开始且收入已开始确认，导致款项一直尚未收回，该笔款项期后已收回。

随着公司业务规模的扩大、品牌影响力的提高、谈判能力的增强，公司通过事前把关、事中监控、事后催收，逐步建立了完善的应收账款管理制度和应收账款催收政策，同时公司在应收账款收回考核方面较严格，年底应收账款是否收回直接与各项目公司相关人员业绩挂钩，因此预计 2014 年底应收账款余额较 2014 年 6 月末余额会大幅下降。

总体来看，公司应收账款期末余额合理，应收账款周转天数较短，发生坏账准备的可能性较小，应收账款质量较高。

3、应收账款客户分析

公司业务主要以物业经营管理服务为主，大客户诸如政府机构、大型商业综合体、银行、医院等信用较高，客户信用风险总体较低。

截至 2014 年 6 月 30 日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
浙江大学医学院附属第二医院	非关联方	3,081,550.50	1 年以内	8.78
河南开元名都置业有限公司	关联方	2,067,038.27	1 年以内	5.89
海口市直属机关事务管理局	非关联方	1,318,659.00	1 年以内	3.76
台州开元名都置业有限公司	关联方	1,129,172.20	1 年以内	3.22
宁波开元华城置业有限公司	关联方	1,081,293.58	1 年以内	3.08
合计		8,677,713.55		24.73

截至 2013 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
浙江大学医学院附属第二医院	非关联方	1,442,797.00	1 年以内	8.96
宁波开元华城置业有限公司	关联方	796,041.95	1 年以内	4.94
徐州名仕房产开发有限公司	非关联方	575,000.00	1 年以内	3.57
徐州开元名都置业有限公司	关联方	528,468.18	1 年以内	3.28
徐州金洋置业有限公司	非关联方	496,745.00	1 年以内	3.08
合计		3,839,052.13		23.83

截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
宁波开元华城置业有限公司	关联方	1,031,492.55	1 年以内	9.84
海口市直属机关事务管理局	非关联方	1,020,137.00	1 年以内	9.73
徐州开元名都置业有限公司	关联方	616,481.40	1 年以内	5.88
杭州开元商业经营管理有限公司	关联方	594,545.27	1 年以内	5.67
杭州钱龙置业有限公司	非关联方	440,668.20	1 年以内	4.20
合计		3,703,324.42		35.32

截至 2014 年 6 月 30 日，公司应收账款中含应收持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东开元房地产集团的金额 300.00 元。

从上表可以看出，公司报告期内主要应收账款均系 1 年以内，客户大多系政府机关、医院、当地知名开发商等信誉良好且与公司商业合作关系稳定的单位，公司在报告期应收账款损失风险较小。

（二）预付账款

公司报告期内预付账款余额较小，预付账款主要为预付小区或商场电费、员

工宿舍住宿费、监控设备更新费等。2013 年末余额较 2012 年末余额减少 78.76%，主要系上海分公司商业综合体项目物业预付电费在 2013 年度结算所致，该物业服务项目 2013 年底退出，因此 2013 年末及 2014 年 6 月末余额均维持在较低水平。结合公司业务成本主要以人工成本为主，物业日常所需消耗类材料较少且外包业务主要以应付账款为主的特征，预付账款期末余额真实、合理。

1、公司报告期内预付账款按照账龄列示如下：

账龄	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占余额比例 (%)	金额	占余额比例 (%)	金额	占余额比例 (%)
1 年以内	659,595.22	90.65	441,530.50	100.00	2,078,722.86	100.00
1 至 2 年	68,000.00	9.35	-	-	-	-
合计	727,595.22	100.00	441,530.50	100.00	2,078,722.86	100.00

2、报告期内，公司预付账款前 5 名单位具体情况

截至 2014 年 6 月 30 日，预付账款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预付账款余额比例 (%)
江苏省电力公司丰县供电公司	非关联方	95,119.25	1 年以内	13.07
杭州新视窗信息技术有限公司	非关联方	70,000.00	1 年以内	9.62
		20,000.00	1 至 2 年	2.75
浙江金扇子网络科技有限公司	关联方	66,000.00	1 年以内	9.07
国网上海市电力公司	非关联方	54,300.00	1 年以内	7.46
上海龙禧信息科技有限公司	非关联方	48,000.00	1 至 2 年	6.60
合计		353,419.25		48.57

截至 2013 年 12 月 31 日，预付账款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预付账款余额比例 (%)
国网河南省电力公司开封供电公司	非关联方	105,769.00	1 年以内	23.96
杭州新视窗信息技术有限公司	非关联方	70,000.00	1 年以内	15.85
上海龙禧信息科技有限公司	非关联方	48,000.00	1 年以内	10.87
国网上海市电力公司	非关联方	44,700.00	1 年以内	10.12
杭州伏派网络科技有限公司	非关联方	36,000.00	1 年以内	8.15
合计		304,469.00		68.95

截至 2012 年 12 月 31 日，预付账款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预付账款余额比例 (%)
国网上海市电力公司	非关联方	1,320,900.00	一年以内	63.54%
江苏省电力公司徐州供电公司	非关联方	121,112.86	一年以内	5.83%
徐州天丰粮油有限公司	非关联方	30,060.00	一年以内	1.45%
徐国庆	非关联方	3,500.00	一年以内	0.17%
高云青	非关联方	3,150.00	一年以内	0.15%
合计		1,478,722.86		71.14%

截至 2014 年 6 月 30 日，公司预付账款中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

（三）其他应收款

2014 年 6 月 30 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日公司其他应收款净额分别为 13,244,992.82 元、33,173,993.63 元和 38,131,571.22 元，分别占报告期内流动资产比例为 12.04%、44.09% 和 58.14%，所占比例较大且呈逐年下降趋势。其他应收款 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日期末余额主要系关联方开元旅业占用公司的资金、为业主代垫水电燃气费、员工备用金、押金保证金等，2014 年 6 月关联方将资金占用款项划回公司，因此 2014 年 6 月 30 日期末余额主要系为业主代垫水电燃气费、暖气初装费、员工备用金、押金保证金等，其他应收款余额也较 2012 年和 2013 年下降较多。

1、报告期内，按照账龄列示的其他应收款如下：

账龄	2014 年 6 月 30 日				
	金额	占金额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	净值
1 年以内	12,236,139.64	90.02	236,347.92	1.93	11,999,791.72
1 至 2 年	1,345,167.30	9.90	107,613.38	8.00	1,237,553.92
2 至 3 年	6,777.73	0.05	1,355.55	20.00	5,422.18
3 年以上	4,450.00	0.03	2,225.00	50.00	2,225.00
合计	13,592,534.67	100.00	347,541.85	2.56	13,244,992.82

账龄	2013 年 12 月 31 日				
	金额	占金额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	净值
1 年以内	32,306,997.00	97.39	-	-	32,306,997.00
1 至 2 年	846,934.99	2.55	-	-	846,934.99
2 至 3 年	11,671.64	0.04	-	-	11,671.64

3年以上	8,390.00	0.02	-	-	8,390.00
合计	33,173,993.63	100.00	-	-	33,173,993.63

账龄	2012年12月31日				
	金额	占金额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)	净值
1年以内	35,431,115.13	92.92	-	-	35,431,115.13
1至2年	2,682,466.09	7.03	-	-	2,682,466.09
2至3年	11,130.00	0.03	-	-	11,130.00
3年以上	6,860.00	0.02	-	-	6,860.00
合计	38,131,571.22	100.00	-	-	38,131,571.22

公司对其他应收款在2012年12月31日、2013年12月31日未计提坏账准备，经公司2014年6月18日执行董事决议通过，自决议之日起，改按账龄1年以内（含1年，以下类推）的，按其余余额的2%计提；账龄1-2年的，按其余余额的8%计提；账龄2-3年的，按其余余额的20%计提；账龄3年以上的，按其余余额的50%计提，对于同受公司实际控制人控制的各公司应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如经测试未发生减值的，则不计提坏账准备。此项变更属于会计估计变更，适用未来适用法。其中，2014年6月30日1年以内余额中含应收同受公司实际控制人控制的公司的金额为418,744.16元，该金额不计提坏账准备。

2、报告期内，公司其他应收款前5名单位具体情况

截至2014年6月30日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)
国网河南省电力公司开封供电公司	非关联方	120,000.00	1年以内	8.28
		1,005,584.46	1至2年	
浙江大学医学院附属第二医院	非关联方	737,846.32	1年以内	5.43
杭州开元商业经营管理有限公司	关联方	367,458.89	1年以内	2.70
碧水豪园小区第二届业主委员会	非关联方	150,000.00	1年以内	1.10
浙江中新电力发展集团有限公司萧山物业分公司	非关联方	122,300.00	1年以内	0.90
合计		2,503,189.67		18.42

截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
开元旅业集团有限公司	关联方	28,526,589.37	1 年以内	85.99
国网河南省电力公司开封供电公司	非关联方	160,000.00	1 年以内	0.48
		965,584.46	1 至 2 年	2.91
范昀	非关联方	500,000.00	1 年以内	1.51
海口亚洲豪苑小区业主委员会	非关联方	192,325.17	1 年以内	0.58
嘉兴市烟草公司海宁分公司	非关联方	114,220.80	1 年以内	0.34
合计		30,458,719.80		91.81

截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
开元旅业集团有限公司	关联方	26,339,405.31	1 年以内	69.08
国网河南省电力公司开封供电公司	非关联方	965,584.46	1 年以内	2.53
萧山区房管处维修资金管理中心	非关联方	835,900.00	1 至 2 年	2.19
台州和园置业有限公司	非关联方	167,010.00	1 年以内	0.44
台州鑫源房地产有限公司	非关联方	131,400.00	1 年以内	0.34
合计		28,439,299.77		74.58

由上表可见，公司报告期内，2012 年末余额及 2013 年末余额主要系关联方开元旅业资金占用款项，其他款项大额款项主系支付国网河南省电力公司开封供电公司的用电保证金款项，萧山区房管处维修资金管理中心款项系公司代垫的房屋维修款，后于 2013 年收回。2014 年 6 月末余额较 2012 年末和 2013 年末余额下降较多，主系关联方资金占用款项收回所致，2014 年 6 月末较大余额主系为合同履行保证金、用电保证金等。

(四) 存货

存货种类	2014 年 6 月 30 日	占存货总额的比例 (%)	2013 年 12 月 31 日	占存货总额的比例 (%)	2012 年 12 月 31 日	占存货总额的比例 (%)
原材料	168,549.33	100.00	125,458.02	100.00	186,785.18	100.00
合计	168,549.33	100.00	125,458.02	100.00	186,785.18	100.00
减：存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
净额	168,549.33	100.00	125,458.02	100.00	186,785.18	100.00

物业管理属于劳动密集型行业，主营业务成本主要系人工成本，在物业管理服务中所需材料较少，因此报告期内公司存货金额较小，所占资产总额比例很低，公司平时所需材料及存货期末余额主要系照明灯具、清洁用物品等单价较低的物品。

（五）其他流动资产

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
待摊费用	538,031.20	466,098.36	330,810.99
预缴税金	-	-	21,701.94
合计	538,031.20	466,098.36	352,512.93

截至2014年6月30日，其他流动资产中的待摊费用主要系预存的电话费及汽车油费尚未摊销的部分，预缴税金系将2012年预缴的营业税重分类至其他流动资产。

（六）长期股权投资

长期股权投资明细情况如下：

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
	账面余额	账面余额	账面余额
按成本法核算的长期股权投资	-	7,500.00	-
其中：对子公司投资	-	-	-
其他股权投资	-	7,500.00	-

公司于2013年出资7,500.00元，以占比25%的持股比例，参股设立了杭州市萧山区物业管理行业协会，该协会属于非盈利的社会团体法人。2014年公司预期该项投资带来经济利益具有较大不确定性，出于会计信息谨慎性要求将其转入当期损益。

（七）固定资产

1、固定资产类别及预计使用年限、残值率和折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	5	5	19.00
专用设备	5-10	5	19.00-9.50

运输工具	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

2、固定资产原值及累计折旧情况：

(1) 固定资产账面原值

2014年6月30日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	247,968.52	14,619.00	6,738.00	255,849.52
专用设备	2,474,614.86	91,114.00	16,180.00	2,549,548.86
运输工具	733,273.23	6,280.00	4,800.00	734,753.23
其他设备	2,308,838.30	273,781.00	102,709.00	2,479,910.30
合计	5,764,694.91	385,794.00	130,427.00	6,020,061.91
2013年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	247,412.00	17,878.52	17,322.00	247,968.52
专用设备	2,059,642.32	561,015.54	146,043.00	2,474,614.86
运输工具	629,623.23	103,650.00		733,273.23
其他设备	1,923,085.54	564,961.88	179,209.12	2,308,838.30
合计	4,859,763.09	1,247,505.94	342,574.12	5,764,694.91
2012年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	306,893.78	6,330.00	65,811.78	247,412.00
专用设备	1,859,802.32	256,390.00	56,550.00	2,059,642.32
运输工具	611,413.23	21,210.00	3,000.00	629,623.23
其他设备	1,516,181.54	497,391.00	90,487.00	1,923,085.54
合计	4,294,290.87	781,321	215,848.78	4,859,763.09

(2) 累计折旧

2014年6月30日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	216,194.79	2,968.92	6,401.10	212,762.61
专用设备	1,201,776.14	103,703.40	13,541.61	1,291,937.93
运输工具	320,565.66	66,211.12	2,964.00	383,812.78
其他设备	996,714.34	240,733.83	96,750.25	1,140,697.92
合计	2,735,250.93	413,617.27	119,656.96	3,029,211.24
2013年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	227,018.69	3,324.98	14,148.88	216,194.79
专用设备	1,074,977.22	250,585.15	123,786.23	1,201,776.14
运输工具	201,219.14	119,346.52		320,565.66
其他设备	829,596.11	315,065.77	147,947.54	996,714.34
合计	2,332,811.16	688,322.42	285,882.65	2,735,250.93
2012年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数

通用设备	284,003.12	3,337.29	60,321.72	227,018.69
专用设备	882,284.29	240,586.48	47,893.55	1,074,977.22
运输工具	92,067.51	110,766.63	1,615.00	201,219.14
其他设备	644,642.60	270,497.47	85,543.96	829,596.11
合计	1,902,997.52	625,187.87	195,374.23	2,332,811.16

(3) 固定资产账面净值

2014年6月30日		
类别	期初数	期末数
通用设备	31,773.73	43,086.91
专用设备	1,272,838.72	1,257,610.93
运输工具	412,707.57	350,940.45
其他设备	1,312,123.96	1,339,212.38
合计	3,029,443.98	2,990,850.67
2013年12月31日		
类别	期初数	期末数
通用设备	20,393.31	31,773.73
专用设备	984,665.10	1,272,838.72
运输工具	428,404.09	412,707.57
其他设备	1,093,489.43	1,312,123.96
合计	2,526,951.93	3,029,443.98
2012年12月31日		
类别	期初数	期末数
通用设备	22,890.66	20,393.31
专用设备	977,518.03	984,665.10
运输工具	519,345.72	428,404.09
其他设备	871,538.94	1,093,489.43
合计	2,391,293.35	2,526,951.93

报告期内，公司的固定资产主要为物业服务所需的清扫类专用设备以及办公用设备。2012年12月31日、2013年12月31日和2014年6月30日，公司固定资产净值分别为2,526,951.93元、3,029,443.98元和2,990,850.67元，占同期各期末资产总额的比重为3.85%、4.03%和2.72%，所占比重较小。报告期内，公司期末均对固定资产逐项进行检查，公司主要固定资产整体运行情况良好。

(八) 无形资产

1、无形资产原值

2014年6月30日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	114,100.00	100,000.00	-	214,100.00

合计	114,100.00	100,000.00	-	214,100.00
2013年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	104,300.00	9,800.00	-	114,100.00
合计	104,300.00	9,800.00	-	114,100.00
2012年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	87,500.00	16,800.00	-	104,300.00
合计	87,500.00	16,800.00	-	104,300.00

软件主要系新视窗物业管理软件等。

2、无形资产累计摊销

2014年6月30日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	101,829.00	13,088.67	-	114,917.67
合计	101,829.00	13,088.67	-	114,917.67
2013年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	83,993.00	17,836.00	-	101,829.00
合计	83,993.00	17,836.00	-	101,829.00
2012年12月31日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	80,167.00	3,826.00	-	83,993.00
合计	80,167.00	3,826.00	-	83,993.00

3、无形资产净值

2014年6月30日		
类别	期初数	期末数
软件	12,271.00	99,182.33
合计	12,271.00	99,182.33
2013年12月31日		
类别	期初数	期末数
软件	20,307.00	12,271.00
合计	20,307.00	12,271.00
2012年12月31日		
类别	期初数	期末数
软件	7,333.00	20,307.00
合计	7,333.00	20,307.00

(九) 长期待摊费用

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他	14,300.00	18,200.00	26,000.00

合计	14,300.00	18,200.00	26,000.00
----	-----------	-----------	-----------

长期待摊费用系中国移动公司通用实名注册及营运服务费,该合同期限 2011 年 5 月至 2016 年 5 月,公司在该期限内平均摊销该注册费用。

(十) 递延所得税资产

项目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	194,168.80	-	-
可抵扣暂时性差异	776,675.20	-	-
其中: 坏账准备	776,675.20	-	-

递延所得税资产均由可抵扣暂时性差异应收账款坏账准备所引起。

公司 2012 年末和 2013 年末坏账准备——应收账款金额分别为 52,400.08 元和 80,531.95 元,该可抵扣暂时性差异的所得税的影响分别为 13,100.02 元和 20,132.99 元。由于金额低于审计重要性水平,故未确认相应递延所得税资产。

(十一) 其他非流动资产

项目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预付工程款	376,078.80	-	-
合计	376,078.80	-	-

预付工程款 2014 年 6 月期末余额系子公司杭州开元颐养投资管理有限公司位于天津养老院项目预付的装修工程款。

(十二) 资产减值准备计提情况

1、主要资产减值准备计提依据

(1) 坏账准备

参见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“二（三）7、应收款项”。

(2) 存货跌价准备

参见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“二（三）8（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”。

(3) 长期股权投资减值准备

参见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“二（三）9（4）减值测试方法及减值准备计提方法”。

（4）固定资产减值准备

参见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“二（三）10（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法”。

2、减值准备实际计提情况

项目	时间	期初数	本期计提	本期减少		期末数
				转回数	转销数	
坏账准备	2012年12月31日	18,694.42	33,705.66	-	-	52,400.08
	2013年12月31日	52,400.08	47,631.07	-	19,499.20	80,531.95
	2014年6月30日	80,531.95	1,082,881.68	-	-	1,163,413.63

公司对于单项金额重大的应收款项、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项，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确认相应的坏账准备。2012年末、2013年末以及2014年6月末公司计提的坏账准备余额分别为52,400.08元、80,531.95元和1,163,413.63元。

六、公司主要负债情况及重大变动分析

项目	2014年06月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应付账款	2,444,447.30	3.13	3,081,354.74	5.90	4,845,654.81	11.07
预收款项	25,923,376.49	33.14	18,366,903.77	35.14	12,643,298.77	28.89
应付职工薪酬	1,336,850.44	1.71	94,089.27	0.18	184,807.36	0.42
应交税费	4,044,183.86	5.17	2,038,786.76	3.90	1,574,302.72	3.60
其他应付款	43,573,045.61	55.70	27,734,293.27	53.06	24,171,604.93	55.23
其他流动负债	902,655.50	1.15	950,583.47	1.82	342,908.68	0.79
流动负债合计	78,224,559.20	100.00	52,266,011.28	100.00	43,762,577.27	100.00
负债合计	78,224,559.20	100.00	52,266,011.28	100.00	43,762,577.27	100.00

报告期内，公司负债全部系流动负债，主要系应付账款、预收账款、其他应付款，2014年6月30日、2013年12月31日、2012年12月31日三项合计分别占负债总额91.97%、94.10%、95.19%，公司负债结构相对稳定，尽管流动负债比例偏高，但是这是由于公司行业的特殊原因造成，住宅类物业费一般预先缴纳，这些款项在预收账款核算，未来公司提供相应的物业服务即可，无需归还该

款项,另外一些地方住宅小区的暖气费需公司先向业主收取后缴纳给当地热力公司,除此之外业主缴纳的装修押金等费用均在其他应付款核算,这些款项单看单个业主金额不大,但是公司管理的住宅类小区较多,综合起来金额较大,造成其他应付款金额较高。综合来看,公司短期偿债压力较低。

(一) 应付账款

1、报告期内,按账龄列示的应付账款情况如下:

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,276,347.80	93.12	3,018,009.74	97.94	4,759,548.89	98.22
1至2年	131,234.20	5.37	26,479.70	0.86	50,381.92	1.04
2至3年	13,475.30	0.55	18,331.30	0.60	4,620.00	0.10
3年以上	23,390.00	0.96	18,534.00	0.60	31,104.00	0.64
合计	2,444,447.30	100.00	3,081,354.74	100.00	4,845,654.81	100.00

公司应付账款主要核算应付材料费、业务外包费等费用,其中报告期前五名供应商中主要以为海南分公司食堂项目提供原料的公司为主。应付账款2013年期末数较2012年期末数较少176.43万元,减少比例为36.41%,主要系2012年末供应商结算较慢,公司于2013年初收到发票支付款项所致。

2、报告期内,应付账款余额前5名的具体情况

截至2014年6月30日,应付账款余额前五名的情况如下:

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额比例(%)
海南嘉桂实业有限公司	非关联方	462,037.80	1年以内	18.90
海南爱富农业有限公司	非关联方	202,360.60	1年以内	8.28
杭州奥航综合服务有限公司	非关联方	187,760.00	1年以内	7.68
海口美乐新贸易有限公司	非关联方	149,242.00	1年以内	6.11
开封市百帮家政社区服务中心	非关联方	137,767.00	1年以内	5.64
合计		1,139,167.40		46.61

截至2013年12月31日,应付账款余额前五名的情况如下:

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额比例(%)
------	-------	------	----	--------------

海口美乐新贸易有限公司	非关联方	404,177.50	1年以内	13.12
海南嘉桂实业有限公司	非关联方	361,973.40	1年以内	11.75
海南裕力贸易有限公司	非关联方	263,669.00	1年以内	8.56
海南爱富农业有限公司	非关联方	182,579.40	1年以内	5.93
海南丰盛实业有限公司	非关联方	172,208.30	1年以内	5.59
合 计		1,384,607.60		44.95

截至2012年12月31日，应付账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占应付账款总额比例(%)
开封市金猎人力资源有限公司	非关联方	2,171,641.19	1年以内	44.82
海南嘉桂实业有限公司	非关联方	435,304.40	1年以内	8.98
海南丰盛实业有限公司	非关联方	430,874.80	1年以内	8.89
海口美乐新贸易有限公司	非关联方	268,362.00	1年以内	5.54
海南现代农业展示示范园有限公司	非关联方	233,908.90	1年以内	4.83
合 计		3,540,091.29		73.06

截至2014年6月30日，公司应付账款中无应付持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

（二）预收款项

1、报告期内，按账龄列示的预收账款情况如下：

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	24,971,221.80	96.33	18,308,617.47	99.68	12,575,876.17	99.47
1至2年	949,027.09	3.66	58,286.30	0.32	67,422.60	0.53
2至3年	3,127.60	0.01	-	-	-	-
合计	25,923,376.49	100.00	18,366,903.77	100.00	12,643,298.77	100.00

公司预收账款主要核算住宅业主预交的物业费以及海南分公司市政府食堂项目员工饭卡预充值款项。2013年期末数较2012年期末数增加572.36万元，增加比例为45.27%，主要系公司2013年度业务规模扩大所致。2014年6月期末数较2013年期末数增加755.65万元，增加比例为41.14%，主要系（1）海南分公司海口市政府食堂项目由于2013年入住政府职能部门增多，年初政府部门为员工饭卡充值而年中员工尚未消费完毕公司暂挂预收账款；（2）部分住宅项目年

初业主物业费按年度预交，年中公司将下半年未提供的服务费部分暂挂预收账款；（3）2014年1-6月公司托管物业中宁波九龙湖二期、嘉兴翠湖一号等项目均属新交房项目，新交房业主预交物业费。

2、报告期内，公司预收账款前五位情况

截至2014年6月30日，预收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例（%）
武汉十里新航置业有限公司	非关联方	400,000.00	1年以内	1.54
嘉兴市烟草公司海宁分公司	非关联方	380,736.00	1年以内	1.47
浙江萧山农村合作银行	非关联方	261,848.00	1年以内	1.01
上海松江方松建设投资有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	0.77
海口市人民政府办公厅	非关联方	181,100.00	1年以内	0.70
合计		1,423,684.00		5.49

截至2013年12月31日，预收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例（%）
嘉兴市烟草公司海宁分公司	非关联方	380,736.00	1年以内	2.07
海口市司法局	非关联方	224,900.00	1年以内	1.22
萧山经济技术开发区管委会后勤服务中心	非关联方	207,400.83	1年以内	1.13
杭州北天鹅置业有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	1.09
海口市财政局	非关联方	182,000.00	1年以内	0.99
合计		1,195,036.83		6.50

截至2012年12月31日，预收账款余额前五名的情况如下：

单位名称	与公司关系	期末余额	账龄	占预收账款总额比例（%）
嘉兴市烟草公司海宁分公司	非关联方	380,736.00	1年以内	3.01
浙江萧山农村合作银行	非关联方	253,416.00	1年以内	2.00
德清中大莫干山置业有限公司	非关联方	218,137.68	1年以内	1.73
杭州银爵建材有限公司	非关联方	201,141.00	1年以内	1.59
萧山经济技术开发区管委会后勤服务中心	非关联方	197,524.00	1年以内	1.56
合计		1,250,954.68		9.89

报告期内，公司预收账款前五名占全部余额比例均较小，由此可见公司预收

账款尽管金额较大，但是主要系住宅类物业小业主预先缴纳的物业费。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司预收账款中无预收持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

（三）应付职工薪酬

项目	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
工资、奖金、津贴和补贴	1,001,977.96	74.95	6,587.13	7.00	6,587.13	3.56
职工福利费	-	-	-	-	-	-
社会保险费	71,742.21	5.37	1,321.10	1.40	-	-
住房公积金	-	-	2,220.00	2.36	-	-
工会经费	254,954.13	19.07	75,784.90	80.55	170,044.09	92.01
职工教育经费	8,176.14	0.61	8,176.14	8.69	8,176.14	4.43
合计	1,336,850.44	100.00	94,089.27	100.00	184,807.36	100.00

报告期内，公司应付职工薪酬主要系期末应付工资、工会经费、社会保险费等。2014 年 6 月末金额较 2013 年期末数增加 13.21 倍计 124.28 万元，主要系 2014 年 5 月份新接浙江大学医学院附属第二医院本部院区项目，新招员工月底工资、加班工时计算由于新接项目工作较多导致 6 月底工资未计算完成而于下月发放。

（四）应交税费

项目	2014 年 06 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
营业税	907,547.86	915,635.38	621,065.34
企业所得税	2,925,711.87	926,382.23	828,887.32
个人所得税	61,379.39	42,095.52	18,757.15
城市维护建设税	61,578.65	58,506.20	35,028.34
房产税	19,635.66	22,444.31	20,972.16
土地使用税	4,787.36	13,201.42	-
教育费附加	27,214.65	27,475.75	18,633.39
地方教育费附加	18,138.30	18,312.40	12,421.31
印花税	136.93	110.62	8,651.73

项 目	2014年06月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
地方水利建设基金	13,183.19	11,406.93	7,509.98
残疾人保障金	4,870.00	3,216.00	2,376.00
合 计	4,044,183.86	2,038,786.76	1,574,302.72

报告期内，公司的主要税种为营业税与企业所得税，截至 2014 年 6 月 30 日，应交税金部分均为公司纳税申报、缴税过程中正常形成的应缴税款。

（五）其他应付款

1、报告期内，按账龄列示的其他应付款情况如下：

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	38,148,873.86	87.55	18,976,672.67	68.43	14,594,595.21	60.38
1 至 2 年	3,248,368.64	7.46	6,592,756.98	23.77	5,905,729.97	24.43
2 至 3 年	737,572.38	1.69	824,446.96	2.97	1,084,262.52	4.49
3 年以上	1,438,230.73	3.30	1,340,416.66	4.83	2,587,017.23	10.70
合计	43,573,045.61	100.00	27,734,293.27	100.00	24,171,604.93	100.00

报告期内公司其他应付款主要核算公司管理物业的暖气费，该款项部分地区需公司先向业主收取后再缴纳给当地热力公司，除此之外业主缴纳的装修押金、保证金等款项也均在其他应付款核算。

2014 年 6 月期末数较 2013 年期末数上涨 57.11% 计 1,583.88 万元，主要系台州分公司、河南分公司、徐州分公司、嘉兴分公司等本期住宅类物业项目为新交房，公司代收业主维修基金等费用在其他应付款核算，同时新交房项目大量业主进行装修需缴纳装修押金亦在其他应付款核算。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司其他应付款中无应付持有公司 5% 以上(含 5%) 表决权股份的股东款项。

2、报告期内，按内容列示的其他应付款情况如下：

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
代收业主款项	28,537,792.03	65.49	14,438,539.38	52.06	14,852,409.41	61.44

应付业主押金	9,289,291.49	21.32	7,964,810.40	28.72	4,862,821.54	20.12
存入保证金	2,613,447.21	6.00	2,466,341.21	8.89	1,802,766.67	7.46
其他	3,132,514.88	7.19	2,864,602.28	10.33	2,653,607.31	10.98
合计	43,573,045.61	100.00	27,734,293.27	100.00	24,171,604.93	100.00

报告期其他应付款主要系代收业主款项，主要系代收水电费、物业维修基金、契税、暖气费等费用，应付业主押金主要系业主装修押金，存入保证金主要系公司投标保证金、合同履行保证金、项目水电费保证金等款项，其他主要系项目前期进场启动资金用以支付员工工资等前期费用的款项以及项目备用金。

七、报告期股东权益情况

项目	2014年06月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
实收资本（股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	3,329,043.48	3,329,043.48	945,133.92
未分配利润	18,453,846.89	9,654,773.39	10,878,814.74
股东权益合计	31,782,890.37	22,983,816.87	21,823,948.66

2014年7月25日，开元物业有限公司股东会通过决议，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2014）5923号《审计报告》，以2014年6月30日浙江开元物业服务服务有限公司账面净资产32,413,905.93元为基数，各发起人以持有的浙江开元物业服务服务有限公司的权益比例整体变更为股份有限公司，变更后的股本为1,000万元，公司股份总数为1,000万股，均为人民币普通股，每股面值人民币1元，账面净资产超过股本的部分22,413,905.93元计入公司资本公积。

2014年7月29日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健验（2014）160号验资报告对上述出资予以验证。

2014年8月5日，经杭州市工商行政管理局批准，有限公司完成了变更登记手续，并换领了注册号为330181000057220的《企业法人营业执照》。

八、现金流量表补充资料

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			

净利润	8,799,073.50	12,048,810.23	4,719,499.68
加：资产减值准备	1,082,881.68	47,631.07	33,705.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	413,617.27	688,322.42	625,187.87
无形资产摊销	13,088.67	17,836.00	3,826.00
长期待摊费用摊销	3,900.00	7,800.00	7,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	10,540.04	17,748.89	20,219.55
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-1,971,490.17	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-194,168.80	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-43,091.31	61,327.16	-16,655.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-16,251,541.22	1,097,903.82	-5,567,547.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	25,850,635.92	8,718,844.01	10,483,699.73
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	17,713,445.58	22,706,223.60	10,309,734.91
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	57,372,768.89	21,949,475.94	11,836,057.72
减：现金的期初余额	21,949,475.94	11,836,057.72	9,139,128.81
加：现金等价物的期末余额	-	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	35,423,292.95	10,113,418.22	2,696,928.91

九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

（一）关联方及关联方关系

根据《公司法》及《企业会计准则》的相关规定，公司的关联方及其他利益相关方如下：

1、控股股东

控股股东	与本公司关系	对本公司的持股比例（%）
杭州开元房地产集团有限公司	控股股东	80.00

2、实际控制人

实际控制人	与本公司关系
陈妙林	实际控制人

具体详见本转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司的股权结构和主要股东情况”之“（一）控股股东、实际控制人基本情况”。

3、除控股股东外，其他持股 5%以上的股东

名称	与本公司关系	对本公司的持股比例（%）
谢建军	股东、董事、总经理	20.00

4、公司的控股子公司

序号	子公司	注册资本 (万元)	法定 代表人	成立时间	持股 比例（%）
1	淳安千岛湖开元物业管理有限公司	50	张冠明	2008/1/17	100
2	杭州金猎人人力资源有限公司	50	谢建军	2013/1/22	100
3	杭州金介房屋置换有限公司	10	谢建军	2013/2/7	100
4	徐州名都物业服务有限公司	50	谢建军	2014/2/19	100
5	杭州乐都物业服务有限公司	50	谢建军	2014/1/29	100
6	杭州银艺园林景观工程有限公司	50	谢建军	2014/1/29	100
7	杭州金键智能科技有限公司	10	谢建军	2014/2/12	100
8	杭州开元颐养投资管理有限公司	500	丰琳	2014/3/19	100

5、实际控制人控制的其他企业

参见本转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争情况”之“（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况”。

6、实际控制人有重大影响的企业

序号	公司名称	注册资本	股权结构	与本公司关系
1	New Century Real Estate Investment Trust (开元产业投资信托基金 1275.HK)	927,210,286 份信托单位	Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司) 34.45%，Blue Sky Holding Limited (独立第三方)24.94%，New Century Asset Management Limited(开元资产管理有限公司)0.35%，公众持股 40.26%	实际控制人有重大影响企业
2	Spearhead Global Limited (锐至环球有限公司)	20,000 美元	New Century Real Estate Investment Trust(开元产业投资信托基金 1275.HK) 100%	实际控制人有重大影响企业
3	Spearhead Investments Limited(锐至投资有限公司)	1 港币	Spearhead Global Limited (锐至环球有限公司)100%	实际控制人有重大影响企业
4	Sky Town Investments Limited (星空投资有限公司)	745,054,688 港币	Spearhead Global Limited (锐至环球有限公司)100%	实际控制人有重大影响企业
5	Strong Tower Global Limited	10,000 美元	New Century Real Estate Investment Trust(开元产业投资信托基金 1275.HK)100%	实际控制人有重大影响企业
6	Full Wise Industrial Limited (惠富实业有限公司)	10,000 港币	Strong Tower Global Limited 100%	实际控制人有重大影响企业
7	浙江萧山宾馆股份有限公司	10,257.1739 万	浙江开元酒店投资管理集团有限公司 95.46%；其他为独立第三方	实际控制人有重大影响企业
8	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	3,000 万	浙江开元酒店投资管理集团有限公司 100%	实际控制人有重大影响企业
9	长春开元锐至投资管理有限公司	12,000 万	浙江开元酒店投资管理集团有限公司 100%	实际控制人有重大影响企业
10	丽水惠富商贸有限公司	46,390.12 万	Full Wise Industrial	实际控制人有重

			Limited（惠富实业有限公司） 100%	大影响企业
11	上海松江辉维资产管理有限公司	3,000 万	丽水惠富商贸有限公司 100%	实际控制人有重大影响企业
12	杭州开元世纪置业有限公司	33,900 万	杭州盛元房地产开发有限公司（独立第三方）25%；杭州开元房地产集团有限公司 25%；兴惠化纤集团有限公司（独立第三方）20%；杭州金盛集团有限公司（独立第三方）10%；浙江江南漆化有限公司（独立第三方）15%；杭州萧山兴达布业织造有限公司（独立第三方）3.35%；杭州萧山丝绸进口有限公司（独立第三方）1.65%	实际控制人有重大影响企业
13	海南恒盛元国际旅游发展有限公司	100,000 万	杭州开元房地产集团有限公司 30%；浙江恒逸集团有限公司（独立第三方）30%；杭州盛元房产开发有限公司（独立第三方）30%；杭州陆陆投资有限公司（独立第三方）10%	实际控制人有重大影响企业
14	北京歌华开元大酒店有限公司	20,886 万	浙江开元酒店管理有限公司 49%；北京华北酒店管理中心 51%	实际控制人有重大影响企业
15	杭州华瑞双元房地产有限公司	5,000 万	杭州华瑞房地产开发有限公司（独立第三方）40%；杭州开元房地产集团有限公司 30%；杭州	实际控制人有重大影响企业

			盛元房地产开发 有限公司（独立 第三方） 30%	
16	昌江恒盛元棋子湾旅游置业 有限公司	30,000 万	海南恒盛元国际 旅游发展有限公 司 100%	实际控制人有重 大影响企业
17	宁波开元大酒店有限公司	4,500 万	开元旅业集团有 限公司 20%；宁 波市江东区东郊 街道宁东股份经 济合作社（独立 第三方） 80%	实际控制人有重 大影响企业
18	浙江开元酒店投资管理集团 有限公司	81,100 万	Sky Town Investments Limited(星空投 资有限公司) 39.95%； Spearhead Investments Limited(锐至投 资有限公司) 60.05%	实际控制人有重 大影响企业
19	宁波开元锐至投资有限公司	17,048.8723 万	浙江开元酒店投 资管理集团有限 公司 100%	实际控制人有重 大影响企业

序号第 18、19 号企业虽未在报告期内实际开展物业服务业务，但原经营范围中存在“物业管理、物业服务”业务，在中介机构的规范建议下，截至本公开转让说明书签署之日，其经营范围均已变更完毕。

7、董事、监事、高级管理人员

序号	关联方	与本公司关系
1	陈灿荣	公司现任董事长
2	张冠明	公司现任董事
3	石忱锋	公司现任董事
4	谢建军	公司现任股东、董事、总经理
5	钱立言	公司现任董事、副总经理、董事 会秘书
6	施红芳	公司现任董事、财务负责人
7	丰琳	公司现任董事
8	褚国飞	公司现任监事会主席
9	夏爱兰	公司现任监事
10	麻慧丹	公司现任职工代表监事

11	孔伟良	公司前任董事长
----	-----	---------

此外，与公司董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员也为公司关联方。

8、董事、监事、高级管理人员持有权益的企业

参见本转让说明书“第三节 公司治理”之“七、董事、监事、高级管理人员”之“（六）董事、监事、高级管理人员对外投资于公司存在利益冲突的情形”。

（二）关联方交易

1、经常性关联交易

（1）提供物业服务

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
河南开元名都置业有限公司	物业服务费	协议价	4,815,550.74	5.26	12,483,243.54	8.43	7,318,737.17	7.26
台州开元名都置业有限公司	物业服务费	协议价	3,315,230.00	3.62	3,287,676.24	2.22	1,107,107.39	1.10
杭州开元世纪置业有限公司	物业服务费	协议价	2,391,115.45	2.61	3,597,327.62	2.43	1,986,680.99	1.97
徐州开元名都置业有限公司	物业服务费	协议价	2,221,408.10	2.43	4,348,151.81	2.94	4,447,579.20	4.41
宁波开元华城置业有限公司	物业服务费	协议价	1,994,992.95	2.18	3,397,713.85	2.29	3,343,605.29	3.32
浙江开元酒店管理有限公司	物业服务费	协议价	728,039.82	0.80	52,767.40	0.04	23,880.00	0.02
海宁开元名都置业有限公司	物业服务费	协议价	487,008.00	0.53	66,667.00	0.05	-	-
台州开元华庭置业有限公司	物业服务费	协议价	484,214.00	0.53	100,000.00	0.07	-	-
德清开元投资管理有限公司	物业服务费	协议价	405,226.86	0.44	933,669.74	0.63	1,153,771.73	1.14
杭州开元名郡置业有限公司	物业服务费	协议价	375,980.16	0.41	17,302.09	0.01	-	-
台州中贝开元置业有限公司	物业服务费	协议价	310,172.46	0.34	1,441,464.64	0.97	1,353,723.90	1.34
海南恒盛元国际旅游发展有限公司	物业服务费	协议价	180,413.18	0.20	349,186.80	0.24	-	-
杭州开元名都家居	物业服务费	协议价	127,285.00	0.14	90,656.80	0.06	178,971.47	0.18

有限公司								
杭州开元房地产集团有限公司	物业服务费	协议价	120,715.60	0.13	177,250.00	0.12	1,510,777.54	1.50
开封开元影城有限公司	物业服务费	协议价	98,768.00	0.11	197,536.60	0.13	23,496.40	0.02
杭州开元商业经营管理有限公司	物业服务费	协议价	37,396.00	0.04	720,000.00	0.49	703,564.95	0.70
开元旅业集团有限公司	物业服务费	协议价	24,174.00	0.03	423,500.00	0.29	385,000.00	0.38
杭州开元国际旅游有限公司	物业服务费	协议价	19,225.00	0.02	-	-	9,600.00	0.01
浙江金扇子网络科技有限公司	物业服务费	协议价	12,650.60	0.01	-	-	-	-
浙江开元曼居酒店管理有限公司	物业服务费	协议价	9,324.30	0.01	-	-	-	-
淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	物业服务费	协议价			212,358.72	0.14	34,845.84	0.03
杭州开元装饰工程有限公司	物业服务费	协议价	6,555.00	0.01	-	-	-	-
杭州开元超市有限公司	物业服务费	协议价	2,866.00	0.00	-	-	-	-
浙江开元股权投资有限公司	物业服务费	协议价	2,400.00	0.00	-	-	-	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司	物业服务费	协议价	2,252.00	0.00	20,158.90	0.01	-	-
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	物业服务费	协议价	2,044.00	0.00	-	-	-	-
杭州开元旅游开发有限公司	物业服务费	协议价	1,587.20	0.00	-	-	-	-
杭州开元信息系统有限公司	物业服务费	协议价	1,200.00	0.00	-	-	-	-
上海松江开元百货有限公司	物业服务费	协议价	-	-	385,108.80	0.26	737,014.99	0.73
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	物业服务费	协议价	-	-	374,677.33	0.25	64,401.80	0.06
上海开元企业管理有限公司	物业服务费	协议价	-	-	111,200.00	0.08	25,400.00	0.03
上海开元地中海影院有限公司	物业服务费	协议价	-	-	105,545.44	0.07	221,536.32	0.22
杭州佰达建筑工程设计咨询有限公司	物业服务费	协议价	-	-	500.00	0.00	1,300.00	0.00
杭州开元百货有限公司	物业服务费	协议价	-	-	-	-	2,439.00	0.00
小 计			18,177,794.42	19.86	32,893,663.32	22.21	24,633,433.98	24.44

报告期内，公司为控股股东开元房地产集团所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务。该类关联交易均根据物业管理条例执行了招投标程序。

公司控股股东开元房地产集团主营业务系房地产开发，其品牌在区域内具有一定的影响力，在全国多个省份均有其开发楼盘，公司参与了其开发项目物业管理的招投标，中标后与其发生业务往来。未来，公司仍将在符合公司战略定位的情况下为关联方所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务。

报告期内，公司为控股股东开元房地产集团提供的物业经营管理服务定价公允合理，价格公允性分析如下：

单位：元/平米/月

时间	服务对象	住宅物业均价	非住宅物业均价
2012年	非关联方	1.59	4.04
	关联方	1.55	3.22
2013年	非关联方	1.77	4.41
	关联方	1.69	3.54

1) 住宅类物业

如表格所示，住宅类物业关联方价格均值与非关联方价格均值基本相近，2012年相差2.6%，2013年相差7.4%。关联方的价格略低于非关联方的价格主要原因是公司为关联方管理的物业有相当一部分位于开封和徐州，该地区因物价、人力成本等较低，因此物业管理费价格较低，导致关联方价格略低于非关联方价格。不考虑开封与徐州因区域的差异而导致的价格差异，公司同一区域内，相同性质的物业定价不存在明显差异，例如，以杭州萧山为例

项目名称	物业公司	关联关系	物业类型	物业费
开元名都小区	开元物业	关联方	小高层	1.89元/平方米/月
德圣城品	开元物业	非关联方	小高层	1.90元/平方米/月
星河景庭	城建物业	第三方	小高层	1.60元/平方米/月

莱茵园	莱茵达	第三方	小高层	2.00元/平方米/月
-----	-----	-----	-----	-------------

上表中可以看出，公司为关联方管理的名都小区与为非关联方管理的城品小区，物业类型相似，物业费收费水平接近。同时梳理了名都及城品小区周边2公里范围内类似的小区，物业费与公司所管项目差异均在上下10%之内（因小区年份、规模等因素导致），均处于合理范围内。

另外以开封为例，公司管理项目开元华庭的物业费为1.6元/平方米/月，与该项目临近的蓝湾国际物业费为1.5元/平方米/月，物业费收费水平比较接近。

因此公司对于住宅类项目的定价公允。

2) 非住宅类物业

公司非住宅物业关联方价格低于非关联方价格，主要系关联方非住宅物业主要是德清县余英坊商业物业，该项目位于浙江湖州市德清县，是一个敞开式的商业物业，物业管理内容主要是商业公共区域巡视为主，如设施维保、保洁服务、安全秩序维护等，而非关联方非住宅物业均主要以银行、医院、商业综合体为主，如浙医二院，银泰百货、海口市政府办公楼、瑞丰银行等，基本处于一、二线城市，其定位及物业服务内容均不同于德清项目，导致了定价的差异。

公司对德清项目的定价公允性进行了核查，报告期内公司物业服务业务的毛利率为37%左右，而德清项目的毛利率为36%左右，符合公司整体毛利率水平。同时公司内部对于物业定价制定了相关制度及文件，如《开元物业服务收费标准》及《开元物业价格管理办法》，对每个项目都会进行内部的收入成本测算，以保证项目的整体盈利能力。

因此，公司非住宅类项目的定价公允。

2、偶发性关联交易

(1) 购买商品、接受劳务

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
			金额	占同类交易金额的比	金额	占同类交易金额的比	金额	占同类交易金额的比

				例(%)		例(%)		例(%)
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	酒店服务费	协议价	137,054.60	38.08				
浙江开元酒店管理 有限公司	酒店服务费	协议价	70,721.20	19.65	-	-	-	-
	物资资料	协议价	54,892.01	8.54	-	-	-	-
杭州开元之江清洗 连锁有限公司	洗涤费	协议价	29,404.20	28.04				
杭州开元超市有限 公司	日用品	协议价	21,800.00	5.01	-	-	-	-
台州开元大酒店有 限公司	洗涤费	协议价	9,810.00	9.35				
杭州开元酒店用品 有限公司	酒店用品	协议价	9,199.01	2.56	-	-	-	-
杭州开元国际旅游 有限公司	旅游服务费	协议价	3,665.00	1.02	-	-	-	-
开元旅业集团有限 公司	报刊费	协议价	1,638.60	0.38	-	-	-	-
徐州开元名都大酒 店有限公司	酒店服务费	协议价	1,140.00	0.32	-	-	-	-
浙江开元曼居酒店 管理有限公司	酒店服务费	协议价	952.00	0.26	-	-	-	-
苏州祺聚酒店管理 有限公司	酒店服务费	协议价	850.00	0.24	-	-	-	-
天津瑞湾开元大酒 店有限公司	酒店服务费	协议价	426.00	0.12	-	-	-	-
杭州开元信息系统 有限公司	信息服务费	协议价	-	-	562,326.28	100.00	-	-
合 计			341,552.62		562,326.28		-	-

报告期内，公司向关联方支付OA办公系统服务费、酒店服务费、房屋租赁费及其他采购行为，该等交易均以市场价为作价依据，定价公允，关于支付系统平台使用及维护费，由于公司单独购买系统平台所需支付费用更大，因此由集团统一采购，公司支付使用维护费更有利于公司成本控制。关于酒店服务费，由于集团公司下文规定下属公司员工在酒店住宿相应房费给予一定折扣，因此此次奖励五年以上优秀员工在关联酒店度假。

(2) 房屋租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁费 定价依据	2014年1-6月 确认的租赁费用
开元控股集团 有限公司	杭州银艺园林景观 工程有限公司	房屋租赁	2014/2/1	2015/1/31	协议价	1,000.00

	杭州金键智能科技有限公司 有限公司	房屋租赁	2014/1/26	2015/1/31	协议价	1,000.00
--	----------------------	------	-----------	-----------	-----	----------

3、关联担保

报告期内公司无对外担保或被担保事宜。

4、关联方资金拆借

参见本公开转让说明书“第三节公司治理”之“六（一）关联方资金占用情况”。

5、关联款项往来情况

（1）关联往来余额情况

项目名称	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款：			
河南开元名都置业有限公司	2,067,038.27	177,880.01	
台州开元名都置业有限公司	1,129,172.20	162,288.00	
宁波开元华城置业有限公司	1,081,293.58	796,041.95	1,031,492.55
徐州开元名都置业有限公司	792,260.15	528,468.18	616,481.40
杭州开元世纪置业有限公司	243,137.00		
海宁开元名都置业有限公司	198,037.00		
浙江开元酒店管理有限公司	150,241.80	151,054.00	39,942.20
德清开元投资管理有限公司	126,173.31		
杭州开元名都家居有限公司	113,898.00		
杭州开元名都置业有限公司	99,996.00		
台州中贝开元置业有限公司	75,812.93	3,000.00	270,839.88
台州开元华庭置业有限公司	53,736.00		
杭州开元国际旅游有限公司	11,200.00		
开元旅业集团有限公司	11,142.80		
浙江开元曼居酒店管理有限公司	10,274.30	950.00	
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	7,539.00	5,795.00	450.00
浙江金扇子网络科技有限公司	6,039.60		
浙江开元股权投资有限公司	2,400.00		
杭州开元装饰工程有限公司	1,680.00		
杭州开元房地产集团有限公司	300.00		

项目名称	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
开封开元影城有限公司			23,496.40
杭州开元商业经营管理有限公司			594,545.27
合 计	6,181,371.94	1,825,477.14	2,577,247.70
其他应收款:			
杭州开元商业经营管理有限公司	367,458.89	2,919.00	4,247.90
浙江金扇子网络科技有限公司	24,575.43		
上海开元企业经营管理有限公司	8,345.24		
杭州开元信息系统有限公司	5,313.90		
杭州开元酒店用品有限公司	5,148.55		
杭州开元国际旅游有限公司	4,169.40		
开封开元影城有限公司	2,425.30		12,747.65
开元旅业集团有限公司	647.95	28,526,589.37	26,339,405.31
开封开元龙盛置业有限公司	357.30		
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	300.00		
杭州开元旅游开发有限公司	2.20		
浙江开元曼居酒店管理有限公司			8,185.20
合 计	418,744.16	28,529,508.37	26,364,586.06
预付账款:			
浙江金扇子网络科技有限公司	66,000.00		
合 计	66,000.00		
应付账款:			
杭州开元装饰工程有限公司	2,821.00	2,821.00	
杭州开元之江清洗连锁有限公司		5,800.00	
河南开元名都置业有限公司			920.00
合 计	2,821.00	8,621.00	920.00
其他应付款:			
河南开元名都置业有限公司	2,489,010.70	435,482.30	2,123,153.46
浙江开元酒店管理有限公司	903,745.02	704,983.66	
杭州开元商业经营管理有限公司	496,341.70		
淳安千岛湖开元锐至投资有限公司			825,586.73
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00

项目名称	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
开元控股集团有限公司	44,887.25		
杭州开元国际旅行社有限公司	35,820.60	35,820.60	35,820.60
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	25,904.10		
杭州开元之江清洗连锁有限公司	5,274.95	15,850.00	8,600.00
杭州开元国际旅游有限公司	1,045.00		
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	426.00		
海宁开元名都置业有限公司	279.50		
德清开元投资管理有限公司	238.00		
杭州开元信息系统有限公司		562,326.28	
上海开元企业经营管理有限公司			2,300,000.00
上海开元地中海影剧院有限公司			110,768.16
开元旅业集团有限公司			183.00
杭州开元装饰工程有限公司			100.00
合计	4,102,972.82	1,854,462.84	5,504,211.95
预收账款:			
海南恒盛元国际旅游发展有限公司	128,035.16	116,395.60	
台州开元华庭置业有限公司		33,328.00	
开封开元影城有限公司		32,923.00	
浙江开元酒店管理有限公司		2,221.80	
开封开元名都大酒店有限公司		484.16	
上海开元地中海影剧院有限公司			55,384.08
杭州开元名都家居有限公司			15,886.00
合计	128,035.16	185,352.56	71,270.08

(2) 主要关联方往来余额性质

项目名称	2014年6月30日期末余额性质	2013年12月31日期末余额性质	2012年12月31日期末余额性质
应收账款:			
河南开元名都置业有限公司	应收专项物业服务费	应收专项物业服务费	
台州开元名都置业有限公司	应收物业费	应收物业费	
宁波开元华城置业有限公司	应收物业费	应收物业费	应收物业费
徐州开元名都置业有限公司	应收物业费	应收物业费	应收物业费

杭州开元世纪置业有限公司	应收顾问服务费		
海宁开元名都置业有限公司	应收顾问服务费		
浙江开元酒店管理有限公司	应收员工住宿管理服务费	应收员工住宿管理服务费	应收员工住宿管理服务费
德清开元投资管理有限公司	应收物业费		
杭州开元名都家居有限公司	应收物业费		
杭州开元名郡置业有限公司	应收顾问服务费		
台州中贝开元置业有限公司	应收顾问服务费	应收顾问服务费	应收顾问服务费
台州开元华庭置业有限公司	应收顾问服务费		
杭州开元国际旅游有限公司	应收员工住宿管理服务费		
开元旅业集团有限公司	应收员工住宿管理服务费		
浙江开元曼居酒店管理有限公司	应收员工住宿管理服务费	应收员工住宿管理服务费	
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	应收员工住宿管理服务费	应收员工住宿管理服务费	应收员工住宿管理服务费
浙江金扇子网络科技有限公司	应收员工住宿管理服务费		
浙江开元股权投资有限公司	应收员工住宿管理服务费		
杭州开元装饰工程有限公司	应收员工住宿管理服务费		
杭州开元房地产集团有限公司	应收员工住宿管理服务费		
开封开元影城有限公司			应收物业费
杭州开元商业经营管理有限公司			应收物业费
其他应收款:			
杭州开元商业经营管理有限公司	代垫水电费及投标保证金	代垫水电费	代垫水电费
浙江金扇子网络科技有限公司	代垫水电费		
上海开元企业经营管理有限公司	代垫员工社保费		
杭州开元信息系统有限公司	代垫水电费		
杭州开元酒店用品有限公司	代垫水电费		
杭州开元国际旅游有限公司	代垫水电费		
开封开元影城有限公司	代垫员工餐费		代垫员工餐费
开元旅业集团有限公司	代垫员工住宿水电费	集团结算中心存款余额	集团结算中心存款余额
开封开元龙盛置业有限公司	代垫员工餐费		
浙江开元曼居酒店管理有限公司			代垫员工餐费
预付账款:			

浙江金扇子网络科技有限公司	预付手机客户端软件款		
应付账款:			
杭州开元装饰工程有限公司	应付食堂装修余款	应付食堂装修余款	
杭州开元之江清洗连锁有限公司		应付服装清洗费	
其他应付款:			
河南开元名都置业有限公司	应付项目前期进场启动资金	应付项目前期进场启动资金	应付项目前期进场启动资金
浙江开元酒店管理有限公司	应付水电费, 宿舍费	应付水电费, 宿舍费	
杭州开元商业经营管理有限公司	应付项目前期进场启动资金		
淳安千岛湖开元锐至投资有限公司			应付水电费及项目备用金
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	应付项目备用金	应付项目备用金	应付项目备用金
开元控股集团有限公司	应付代收租金		
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	应付员工餐费		
杭州开元信息系统有限公司		应付 OA 平台使用费	
上海开元企业管理有限公司			应付项目前期进场备用金
上海开元地中海影剧院有限公司			应付水电费
预收账款:			
海南恒盛元国际旅游发展有限公司	预收物业服务费	预收物业服务费	
台州开元华庭置业有限公司		预收顾问服务费	
开封开元影城有限公司		预收物业服务费	
上海开元地中海影剧院有限公司			预收物业服务费
杭州开元名都家居有限公司			预收物业服务费

(三) 关联交易决策权限、程序及定价机制

公司整体变更为股份公司以前, 对于与关联方发生的关联方资金拆借等事项并没有制定特别的决策程序。公司于 2014 年 7 月 27 日经股东大会批准通过了《浙江开元物业管理股份有限公司关联交易制度》, 目前公司执行的关联交易内部决策制度如下:

1、《公司章程》的相关规定

第三十六条：公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第七十六条：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。关联股东的回避和表决程序为：

（一）召集人在发出股东大会通知前，应依据法律、法规的规定，对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断。如经召集人判断，拟提交股东大会审议的有关事项构成关联交易，则召集人应通知关联股东回避该事项的表决，并在股东大会的通知中对拟审议议案的关联方情况进行披露。

关联股东在收到股东大会通知后，如发现召集人未对有关事项构成关联交易以及其构成关联股东进行披露，则应在股东大会召开前 5 日向召集人主动声明其与关联交易各方的关联关系。

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，会议主持人应先宣布有关关联关系股东的名单，并对关联股东与关联交易各方的关联关系、关联股东的回避和表决程序进行解释和说明，然后由非关联股东对有关关联交易事项进行表决。

（三）其他知悉审议事项所涉及的关联股东及关联关系情况的非关联股东在审议该事项之前亦有权向召集人或会议主持人要求关联股东回避，并由会议召集人或主持人判断相关股东是否应回避。关联股东对会议召集人或会议主持人的决定有异议，有权向有关部门反映，也可就是否构成关联关系、是否享有表决权事宜提请人民法院裁决，但相关股东行使上述权利不影响股东大会的正常召开。

（四）应予回避的关联股东可以列席涉及自身的关联交易的审议过程，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项参与表决。

（五）关联股东的回避和表决程序应载入会议记录。

第九十一条：董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

- (一) 不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；
- (二) 不得挪用公司资金；
- (三) 不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；
- (四) 不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；
- (五) 不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；
- (六) 未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；
- (七) 不得接受与公司交易的佣金归为己有；
- (八) 不得擅自披露公司秘密；
- (九) 不得利用其关联关系损害公司利益；
- (十) 法律、行政法规、部门规章规定的其他忠实义务。

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第一百零三条：公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等重大事项建立相应的审查和决策程序，并明确董事会的权限。重大事项应严格按有关制度履行决策程序，超出董事会权限的，应报股东大会批准。

公司董事会审批上述重大事项的权限范围在公司股东大会、董事会议事规则中予以明确。

第一百一十二条：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提

交股东大会审议。

2、《关联交易管理制度》的相关规定

第八条：公司关联人与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取的回避措施：

- （一）任何个人只能代表一方签署协议；
- （二）关联人不得以任何方式干预公司的决定；
- （三）按法律、法规和公司章程规定应当回避的。

第十五条：公司与关联人拟发生的关联交易具有以下情形之一的，应提交公司股东大会审议决策：

（一）交易（公司接受担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易；发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。公司为关联人提供担保的不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。对与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的属于第七条第（十一）项至第（十五）项的可以不进行审计或者评估；

（二）具体交易总金额不明确；

（三）公司董事会审议关联交易事项时，出席会议的非关联董事人数不足三人；

（四）对公司经营、财务、资信情况等可能造成重大影响。

第十六条：公司与关联人拟发生的关联交易（公司接受担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 300 万元以上不满 3000 万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值绝对值 1%以上不满 5%的关联交易，应由董事会审议决定。

公司其他关联交易由总经理审议后交由董事长批准。

根据《关联交易管理制度》规定，关联交易的定价应遵循以下原则：遵循市

场定价的原则，并应符合企业财务会计制度等有关法律、法规和规范性文件的要求。

（四）关联交易的合规性和公允性分析

报告期内，公司发生的各项关联交易均得到相应的批准，不存在违法违规的情形。公司关联交易主要为物业服务，不存在利益输送的行为。

（五）规范关联交易的具体安排

公司有限公司阶段的《公司章程》对关联交易没有特别的规定，变更为股份公司后，在《公司章程》中对关联交易的决策授权、程序作出了明确规定，另外，为了使决策管理落实到实处，更具有操作性，管理层对关联交易的决策程序进行了进一步的规范，制定了《关联交易制度》。股份公司成立后，公司严格按照《公司章程》、《关联交易制度》的规定执行，规范关联方交易与资金往来。

十、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项

2014年7月25日，有限公司股东会通过决议，公司以2014年6月30日为基准日，整体变更为股份有限公司，注册资本为人民币10,000,000.00元(每股面值1元，折股份总额10,000,000股)，由公司全体出资者以其拥有的截至2014年6月30日止该公司经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的净资产32,413,905.93元认购，净资产折合股份10,000,000股（每股面值1元），资本公积22,413,905.93元。此次折股业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具天健验〔2014〕160号《验资报告》。公司已于2014年8月5日在杭州市工商行政管理局办妥工商变更登记手续，变更后的名称为浙江开元物业管理股份有限公司，变更后的《企业法人营业执照》注册号为330181000057220。

公司于2014年7月3日与三花控股集团有限公司和杭州工商信托股份有限公司签订《信托单位转让协议》，公司以30,795,616.00元受让三花控股集团有限公司持有的《杭信·丰利3号稳健收益组合投资集合资金信托计划资金信托合同》第二轮中的A3级信托单位份额中的3,000万份。此信托第二轮发行募集资金投资项目为“卧龙清远五州世纪城信托贷款项目”（非关联方）。公司已于2014年7

月 3 日支付相关款项。

在此信托产品持有期间，公司一直持续关注产品风险收益，并于 2014 年 8 月 21 日召开的股东大会中出于对近期房地产信托产品风险的考量决议转让此信托受益权。2014 年 8 月 22 日，公司与浙江祥生房地产开发有限公司和杭州工商信托股份有限公司签订《信托单位转让协议》公司以 31,141,539.00 元将上述 3,000 万份信托单位转让至浙江祥生房地产开发有限公司，公司已于 2014 年 8 月 22 日取得相关款项。

除上述事项外，公司未发生其他的期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项。

十一、历次资产评估情况

坤元资产评估有限公司，以 2014 年 6 月 30 日为评估基准日，就有限公司整体变更为股份公司事宜对全部资产和负债进行了评估，用以验证股份公司全体发起人的资产出资不存在高估的情形，并出具了报告号为坤元评报〔2014〕254 号的评估报告。

截至评估基准日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，浙江开元物业服务有限责任公司资产账面价值 109,049,238.72 元，评估价值 109,050,982.82 元，增值 1,744.10 元，增值率 0.00%；负债账面价值 76,635,332.79 元，评估价值 76,635,332.79 元，无增减值变化；净资产账面价值 32,413,905.93 元，评估价值 32,415,650.03 元，增值 1,744.10 元，增值率 0.01%。经资产基础法评估，浙江开元物业服务有限责任公司拟股份制改造项目的净资产评估值确认为 32,415,650.03 元。

公司整体变更后延续原账面值进行核算，本次资产评估未进行调账。

十二、股利分配政策和最近两年及一期分配情况

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （1）弥补上一年度的亏损；
- （2）提取法定公积金 10%；

(3) 提取任意公积金;

(4) 支付股东股利。

(二) 最近二年及一期分配情况

根据天健验 2013[1557]号《审计报告》，截至 2012 年 12 月 31 日，公司经审计的税后利润为 4,730,752.21 元，提取 10%法定公积金后为 4,241,574.33 元。2013 年 8 月 5 日，股东开元房地产集团作出股东决定，同意将开元有限截至 2012 年 12 月 31 日止的未分配利润 10,888,942.02 元全额分配给股东开元房地产集团。

开元物业 2013 年度实现净利润 12,048,810.23 元，2014 年 1-6 月实现净利润 8,799,073.50 元。截至 2014 年 6 月，开元物业净资产 31,782,890.37 元，较 2013 年底增加 38.28%，较 2012 年底增加 45.63%，因此，前述股利分配未对公司业务持续经营产生不利影响。

截至本公开转让说明书签署之日，所有红利均已派送完毕。

十三、控股子公司或纳入合并范围的其他企业的基本情况

控股子公司	注册资本(万元)	持股比例(%)	主要业务	2014年6月30日或2014年1-6月				2013年12月31日或2013年度			
				总资产	净资产	营业收入	净利润	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州金猎人力资源有限公司	50	100.00	人力资源开发	491,445.79	491,445.79	-	-1,994.77	499,854.93	493,440.56	-	-6,559.44
杭州金介房屋置换有限公司	10	100.00	二手房买卖、租赁等	197,755.93	183,573.89	386,475.00	-35,897.02	261,089.24	219,470.91	651,865.00	119,470.91
杭州银艺园林景观工程有限公司	50	100.00	园林绿化工程、绿化养护等	82,413.06	74,509.71	233,151.78	-25,490.29	-	-	-	-
杭州乐都物业服务有限公司	50	100.00	物业服务、企业管理咨询等	498,812.93	498,812.93	-	-1,187.07	-	-	-	-
杭州金键智能科技有限公司	10	100.00	建筑智能化工程设计、技术咨询、楼宇智能化工程等	408,053.46	91,434.52	62,471.84	-8,565.48	-	-	-	-
徐州名都物业服务有限公司	50	100.00	物业管理；房地产中介服务	496,509.59	496,509.59	-	-3,490.41	-	-	-	-
杭州开元颐养投资管理有限公司	500	100.00	投资管理（除证券、期货、基金）、非医疗性健康信息咨询等	4,742,760.48	4,690,100.46	-	-309,899.54	-	-	-	-
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	50	100.00	物业管理	1,244,570.19	-357,402.45	520,641.78	8,015.60	1,218,078.19	-365,418.05	1,035,337.20	16,350.93

十四、管理层对公司最近两年及一期财务状况、经营成果和现金流量状况的分析

(一) 财务状况分析

1、资产结构分析

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	57,372,768.89	52.15	21,949,475.94	29.17	11,836,057.72	18.05
应收账款	34,280,931.51	31.16	16,025,856.72	21.30	10,427,617.09	15.90
预付款项	727,595.22	0.66	441,530.50	0.59	2,078,722.86	3.17
其他应收款	13,244,992.82	12.04	33,173,993.63	44.09	38,131,571.22	58.14
存货	168,549.33	0.15	125,458.02	0.17	186,785.18	0.28
其他流动资产	538,031.20	0.49	466,098.36	0.62	352,512.93	0.54
流动资产合计	106,332,868.97	96.66	72,182,413.17	95.92	63,013,267.00	96.08
长期股权投资	-	-	7,500.00	0.01	-	-
固定资产	2,990,850.67	2.72	3,029,443.98	4.03	2,526,951.93	3.85
无形资产	99,182.33	0.09	12,271.00	0.02	20,307.00	0.03
长期待摊费用	14,300.00	0.01	18,200.00	0.02	26,000.00	0.04
递延所得税资产	194,168.80	0.18	-	-	-	-
其他非流动资产	376,078.80	0.34	-	-	-	-
非流动资产合计	3,674,580.60	3.34	3,067,414.98	4.08	2,573,258.93	3.92
资产总计	110,007,449.57	100.00	75,249,828.15	100.00	65,586,525.93	100.00

公司资产主要为流动资产，2014年6月30日、2013年12月31日和2012年12月31日，流动资产占总资产的比例分别为96.66%、95.92%和96.08%。流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。

2、负债结构分析

项目	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
应付账款	2,444,447.30	3.13	3,081,354.74	5.90	4,845,654.81	11.07
预收款项	25,923,376.49	33.14	18,366,903.77	35.14	12,643,298.77	28.89
应付职工薪酬	1,336,850.44	1.71	94,089.27	0.18	184,807.36	0.42

应交税费	4,044,183.86	5.17	2,038,786.76	3.90	1,574,302.72	3.60
其他应付款	43,573,045.61	55.70	27,734,293.27	53.06	24,171,604.93	55.24
其他流动负债	902,655.50	1.15	950,583.47	1.82	342,908.68	0.78
流动负债合计	78,224,559.20	100.00	52,266,011.28	100.00	43,762,577.27	100.00
负债合计	78,224,559.20	100.00	52,266,011.28	100.00	43,762,577.27	100.00

公司负债全部为流动负债，主要由预收账款、其他应付款构成。公司属物业服务行业，流动负债较高主要系住宅项目物业费以预收账款为主，业主装修押金及代收代付暖气费、维修基金均在其他应付款核算，导致流动负债较高。

（二）盈利能力分析

公司及同行业主要会计数据或财务指标	2014年1-6月	2013年度	2012年度
毛利率：			
本公司	35.98%	35.93%	33.92%
东光物业	18.37%	24.83%	26.50%
丹田股份	15.24%	13.37%	14.12%
净资产收益率：			
本公司	32.13%	49.75%	24.25%
东光物业	0.33%	16.58%	12.11%
丹田股份	4.10%	3.24%	4.88%
净资产收益率（扣除非经常性损益）：			
本公司	23.37%	48.85%	21.33%
东光物业	0.17%	16.79%	12.17%
丹田股份	4.28%	-1.27%	-4.26%

注：东光物业相关数据为2014年1-5月

从上表可以看出，报告期内公司毛利率、净资产收益率均高于拟挂牌同行业公司水平，分析如下：

(1) 公司物业经营管理收入占总收入的90%以上，主要包括住宅类及商业类物业费收入，公司在提供物业服务的同时，亦提供咨询等顾问类性质的增值服务，该等服务毛利率较高；

(2) 东光物业属于综合类物业服务公司，住宅类、产业园区、公共场馆同步发展，各板块业务比较均衡，公共板块业务与住宅业务不属于同一业务范畴。

(3) 丹田股份主要从事校园物业相关服务，与公司主要从事住宅类物业及商业物业服务领域不同，主营业务的毛利率不具有可比性。

公司 2014 年 1-6 月、2013 年度和 2012 年度的毛利率分别为 35.98%、35.93%和 33.92%，其中 2013 年度毛利率较 2012 年度上升 2.01 个百分点，主要系 2012 年度公司品牌影响逐渐扩大，年底新签一批商务楼、政府办公楼、医院的物业管理合同，这些合同毛利率较高，收入确认在 2013 年度反映导致 2013 年度毛利率上涨。2014 年 1-6 月较 2013 年度无明显变化，公司盈利能力较强，毛利率较为稳定。

公司 2014 年 1-6 月、2013 年度和 2012 年度的净资产收益率(扣除非经常性损益)分别为 23.37%、48.85%和 21.33%，总体来看，净资产收益率呈逐年上升趋势(2014 年 1-6 月由于扣除非经常性损益后净利润为 1-6 月金额，因此净资产收益率相对较小)，主要系公司近年来业务规模、营业收入大幅增加所致。

(三) 偿债能力分析

公司及同行业主要会计数据或财务指标	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产负债率：			
本公司	71.11%	69.46%	66.72%
东光物业	18.80%	20.19%	35.72%
丹田股份	41.18%	37.83%	82.27%
流动比率：			
本公司	1.36	1.38	1.44
东光物业	4.87	4.50	2.91
丹田股份	2.53	2.74	1.39
速动比率：			
本公司	1.36	1.38	1.44
东光物业	4.35	3.56	2.91
丹田股份	2.53	2.74	1.39

注：东光物业相关数据为 2014 年 1-5 月

公司 2014 年 6 月末、2013 年末和 2012 年末的资产负债率分别为 71.11%、69.46%和 66.72%，资产负债率处于较高水平。相对于同行业公司，报告期内公司资产负债率较高、流动比率及速动比率较低，主要系同行业公司预收账款及其他应付款较少所致，与同行业公司主营业务、经营模式及业务规模相关。

公司 2014 年 6 月末、2013 年末和 2012 年末流动比率分别为 1.36、1.38 和 1.44，速动比率分别为 1.36、1.38 和 1.44，均处于较高水平，公司短期偿债风险较低。

总体来讲，公司资产负债率在报告期内均处于较高水平，但是这是由于公司行业

的特殊原因造成，住宅类物业费一般预先缴纳，这些款项在预收账款核算，未来公司提供相应的物业服务即可，无需归还该款项，另外一些地方住宅小区的暖气费需公司先向业主收取后缴纳给当地热力公司，除此之外业主缴纳的装修押金等费用均在其他应付款核算，这些款项单看单个业主金额不大，但是公司管理的住宅类小区较多，综合起来金额较大，造成其他应付款金额较高。因此尽管公司资产负债率较高，但是资产质量较高，同时短期及长期偿债压力较低。

（四）营运能力分析

公司及同行业主要会计数据或财务指标	2014年1-6月	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）			
本公司	3.82	11.92	15.38
东光物业	0.29	4.17	6.49
丹田股份	4.68	9.75	10.04
存货周转率（次）			
本公司	426.17	650.06	404.30
东光物业	—	—	—
丹田股份	1,537.14	1,611.51	760.19

注：东光物业相关数据为2014年1-5月

报告期内，公司应收账款周转率高于行业平均水平，呈逐年减少趋势并与同行业变动趋势一致，主要系物业费年中时点收取较慢所致。存货周转率低于行业平均水平，但已处于很高水平，公司存货金额很小，存货周转率各期的差异主要由于主营业务成本变化引起。

公司应收账款周转率处于较高水平，2014年1-6月应收账款周转率较低系年中部分业主包括住宅物业的小业主尚未缴纳当期物业费所致。总体来看，公司应收账款质量较高，发生坏账的可能性很小。

公司主营业务成本中主要系人工成本，所需材料主要系清洁维修用物品、照明工具等且金额较小，因此公司报告期内存货周转率很高。

（五）现金流量分析

主要会计数据或财务指标	2014年1-6月	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	17,713,445.58	22,706,223.60	10,309,734.91
投资活动产生的现金流量净额	17,709,847.37	-1,703,863.36	-7,612,806.00

筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,888,942.02	-
现金及现金等价物净增加额	35,423,292.95	10,113,418.22	2,696,928.91

1、报告期内经营活动现金流量净额与净利润的匹配性

公司申报期各期经营活动现金流量净额与净利润情况如下：

单位：万元

	2014年1-6月	2013年	2012年
经营活动现金流量净额	1,771.34	2,270.62	1,030.97
净利润	879.91	1,204.88	471.95
差额	891.44	1,065.74	559.02

对差额的主要影响列示如下（单位：万元）：

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
资产减值准备	108.29	4.76	3.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41.36	68.83	62.52
无形资产摊销	1.31	1.78	0.38
长期待摊费用摊销	0.39	0.78	0.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	1.05	1.77	2.02
收到开元旅业集团结算中心2012年至2014年6月30日的资金占用利息差额	-197.15	0	0
递延所得税资产增加	-19.42	0	0
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4.31	6.13	-1.67
应收账款的减少（增加以“-”号填列）	-1,899.04	-562.64	-674.11
其他应收款的减少（增加以“-”号填列）	1,958.15	495.76	-832.94
预付账款的减少（增加以“-”号填列）	-28.61	163.72	209.94
其他流动资产的减少（增加以“-”号填列）	-7.19	-11.36	-5.30
应付账款的增加（减少以“-”号填列）	-63.69	-176.43	263.58
预收账款的增加（减少以“-”号填列）	755.65	572.36	355.84

应付职工薪酬的增加(减少以“-”号填列)	124.28	-9.07	-1.71
应交税费的增加(减少以“-”号填列)	200.54	46.45	-1.35
其他应付款的增加(减少以“-”号填列)	1,583.88	356.27	488.28
其他流动负债的增加	-4.79	60.77	7.90
收回开元旅业集团结算中心委放户本金	-1,650.00	-1,614.00	-478.51
支付开元旅业集团结算中心委放户本金		1,650.00	1,100.00
主要影响合计数	900.70	1,055.88	499.02

经营活动现金流量净额与净利润匹配。

2、报告期内大额现金流量项目变动说明

(1) 公司报告期内经营活动现金流波动的合理性

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,640.78	15,848.09	10,679.66
收到的税费返还	1.60		
收到其他与经营活动有关的现金	2,807.10	2,530.70	3,157.04
经营活动现金流入小计：	11,449.48	18,378.79	13,836.69
购买商品、接受劳务支付的现金	4,060.75	6,781.77	4,192.20
支付给职工以及为职工支付的现金	3,778.63	5,644.46	4,470.85
支付的各项税费	664.44	1,191.60	740.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,174.31	2,490.34	3,401.92
经营活动现金流出小计：	9,678.14	16,108.17	12,805.72
经营活动产生的现金流量净额：	1,771.34	2,270.62	1,030.97

报告期内，公司 2013 年度相对 2012 年度营业收入增长 45.08%，营业成本增长 40.66%，对应的销售商品、提供劳务收到的现金增长 48.40%，购买商品、接受劳务支付的现金和支付给职工以及为职工支付的现金合计增长 43.44%，波动趋势一致。

1) 销售商品、提供劳务收到的现金与相关科目勾稽情况： 单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
主营业务收入	9,785.60	15,840.34	10,918.13
销项税	0.07	0.04	
减：应收账款本期增加	1,899.04	562.64	674.11

加：预收账款本期减少	755.65	572.36	355.84
加：其他	-1.50	-2.01	79.80
合 计	8,640.78	15,848.09	10,679.66

2) 购买商品、接受劳务支付的现金与相关科目勾稽情况： 单位：万元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
主营业务成本	6,264.88	10,148.80	7,215.12
减：应付账款本期增加	-63.69	-176.43	263.58
加：存货本期增加	4.31	-6.13	1.67
加：预付账款本期增加	28.61	-163.72	-209.94
减：应付职工薪酬计入成本	2,286.25	3,360.73	2,729.26
加：其他零星小计	-14.49	-12.88	178.19
合 计	4,060.75	6,781.77	4,192.20

收到其他与经营活动有关的现金与支付其他与经营活动有关的现金系业主代垫款、代收代付款、关联方往来款等，其波动具有偶发性。其中支付其他与经营活动有关的现金 2013 年度相对 2012 年度减少 26.80%，主要系 2012 年公司为部分服务的小区业主垫付较多的燃气初装费、供热管道费等所致。

公司报告期内经营活动现金流波动合理。

(2) 投资活动和筹资活动产生的大额现金流量

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,847.15	1,614.00	478.51
支付其他与投资活动有关的现金		1,650.00	1,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,088.89	

收到其他与投资活动有关的现金和支付其他与投资活动有关的现金反映了开元旅业集团结算中心占用公司计息往来款的增减变动情况，与公司其他应收款等科目核算相勾稽。

分配股利、利润或偿付利息支付的现金反映公司实际支付的现金股利，与应付股利、利润分配、银行存款等核算相勾稽。

(3) 同行业分析

公司及同行业主要会计数据或财务指标	2014年1-6月	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额			
本公司	17,713,445.58	22,706,223.60	10,309,734.91
东光物业	-5,090,623.50	4,462,222.87	6,737,441.06
丹田股份	-2,743,194.04	4,022,027.90	6,880,083.82
投资活动产生的现金流量净额			
本公司	17,709,847.37	-1,703,863.36	-7,612,806.00
东光物业	4,921,706.71	-6,457,087.90	-512,539.00
丹田股份	15,876,535.00	-24,682,986.41	1,358,374.51
筹资活动产生的现金流量净额			
本公司	—	-10,888,942.02	—
东光物业	—	11,441,023.39	-9,753,602.28
丹田股份	-22,057,561.69	-29,563,628.12	46,215,483.26
现金及现金等价物净增加额			
本公司	35,423,292.95	10,113,418.22	2,696,928.91
东光物业	-168,916.79	9,446,158.36	-3,528,700.22
丹田股份	-8,924,220.73	-50,224,586.63	54,453,941.59

注：东光物业相关数据为2014年1-5月

报告期内获取现金流能力指标与同行业相比，处于较高水平，公司现金获取能力较强。

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额均为正数，且呈逐年增加趋势，与公司营业收入逐年增加的趋势相符，其中2014年1-6月金额较高主要系当期收回关联方开元旅业占用的一般性存款所致。

公司2012年度及2013年度投资活动产生的现金流量净额为负主要系公司当期支付关联方开元旅业集团结算中心委放账户本金用于收取利息所致，2014年1-6月投资活动产生的现金流量净额为正主要系公司在当期收回存放于关联方开元旅业集团结算中心委放账户本金所致。

公司2013年度筹资活动产生的现金流量净额为负主要系当期向控股股东开元房地产集团分配现金股利所致。

十五、管理层对公司风险因素自我评估

公司特别提醒投资者注意以下重大事项：

（一）公司实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为陈妙林，间接控制公司8,000,000股股份，比例为80.00%，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

（二）公司治理风险

有限公司阶段，公司未设监事会，根据工商登记备案信息，自有限公司设立至股份公司成立，公司股东会、执行董事、监事制度的建立与运行存在不规范的情况，如存在未严格履行通知程序、会议记载内容不规范等问题，执行董事、监事也未形成书面记录或工作报告。此外，有限公司章程未就关联交易决策权限及决策程序进行明确规定，使有限公司阶段关联交易、关联资金往来未履行特定的决策程序。股份公司设立后，公司已按照法律法规要求组建独立的董事会、监事会以及高级管理层，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系，至此前述不规范情形已经消除。尽管如此，由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，尤其公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的业务发展，经营规模不断扩大，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（三）业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2012年度、2013年度和2014年1-6月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为12.86%、14.02%和10.34%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，

并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至于经营业绩产生不良影响。

（四）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过1000家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

（五）关联方资金占用风险

报告期内，公司与开元旅业商定，公司作为集团下属子公司可将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心。公司在开元旅业集团结算中心共开立两个账户，分别为一般账户和委放账户。一般账户由集团结算中心按照公司存放余额，按照中国人民银行同期活期存款利率计算利息并支付给公司。对于放置于一般账户内的资金，公司可随时使用。若公司预计短期内对一笔资金无使用需要，则存放于委放账户，由集团结算中心按照中国人民银行同期半年定期存款利率或七天通知存款利率计算利息并支付给公司。2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元。该事项实质上构成开元旅业对公司的关联方资金占用，根据中介机构的规范建议，开元旅业已于2014年6月30日前向公司归还全部占用资金38,606,016.72元。同时，开元旅业与公司签署协议，对于报告期内存放于委放账户的资金，集团结算中心应按照中国人民银行同期一年期贷款利率计算支付相应利息，对于利息差额（系按照同期一年期贷款利率计算的相应利息与相应期间按半年期定期存款利率或七天通知存款利率计算的相应利息之间的差额），集团结算中心已于2014年6月30日将相关款项1,971,490.17元支付给公司。

报告期内的资金占用情况已于2014年6月30日清理完毕，截至2014年6月30日，控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司的资金余额为0.00。自此后，公

司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业以借款、备用金、清偿债务等方式占用的情形。实际控制人陈妙林先生亦出具《承诺函》，承诺：“1、报告期内，根据开元旅业集团内部银行制度的有关规定，公司作为集团下属子公司可将闲置资金存放于开元旅业集团结算中心，2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存放集团结算中心分别为26,335,423.31元、28,526,589.37元和0.00元。截至2014年6月30日，开元旅业集团有限公司已全部归还占用资金38,606,016.72元。除此之外，自2012年1月1日至今，不存在占用开元物业资金、资产或其他资源的情形；2、严格限制本人及本人控制的关联方与开元物业在发生经营性资金往来中占用资金，不要求开元物业为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不互相代为承担成本和其他支出；3、本人将不会利用实际控制人身份要求开元物业以下列方式将资金直接或间接地提供给本人及本人控制的关联方使用：（1）有偿或无偿地拆借公司的资金给本人及本人控制的关联方使用；（2）通过银行或非银行金融机构向本人及本人控制的关联方提供委托贷款；（3）委托本人及本人控制的关联方进行投资活动；（4）为本人及本人控制的关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（5）代本人及本人控制的关联方偿还债务；（6）其他方式将开元物业的资金直接或间接提供给本人及本人控制的关联方使用情形。4、如果本人及本人控制的关联方违反上述承诺，与开元物业发生非经营性资金往来，占用开元物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿开元物业相当于同期银行贷款利率四倍的资金占用费。”另，股份公司章程约定“股东及其关联方不得占用或者转移公司资金、资产及其他资源。”并制定通过《浙江开元物业管理股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用制度》，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

（六）控股子公司、分公司管理风险

根据物业行业模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计21家、服务处2家、全资子公司8家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他

区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制定了《浙江开元物业管理股份有限公司控股子公司管理制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司重大信息内部报告制度》、《浙江开元物业管理股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（七）关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 24,633,433.98 元、32,893,663.32 元和 18,177,794.42 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 24.44%、22.21% 和 19.86%。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司与非关联方签订合同的数量不断增多，为关联方提供物业服务的比例在逐年下降，但仍一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。

（八）服务质量稳定性的风险

公司系物业管理国家一级资质企业，多年来一直以酒店式物业管理的理念享誉业内，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位，公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。

物业服务业直接面向业主，服务具有极为重要的地位。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果，但仍

有可能发生业主与本公司之间的服务纠纷。如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

（九）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，人工成本分别占主营业务成本的比例为 65.93%、68.27%和 75.73%。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

（十）业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江区域，2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，浙江区域营业收入分别为 57,522,607.76 元、90,201,833.94 元和 61,951,623.55 元，占相应期间营业收入的比例分别为 52.68%、56.94%和 63.31%。公司近年来通过酒店式服务的理念在业内产生了一定的影响力，同时积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（十一）现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户之间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

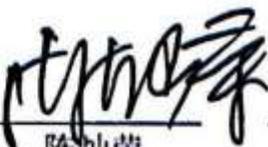
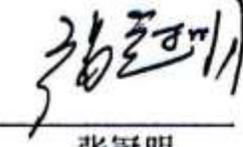
（十二）应收账款余额较大的风险

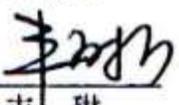
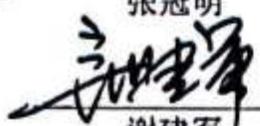
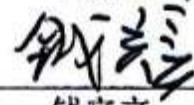
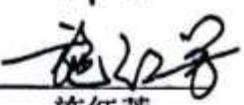
报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2014 年 6 月 30 日，公司应收账款净额为 34,280,931.51 元，占总资产比例为 31.16%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

第五节 有关声明

一、公司董事、监事、高级管理人员声明

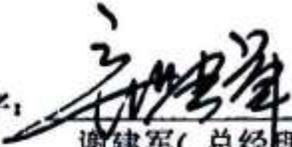
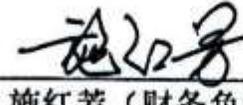
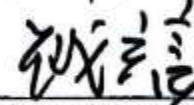
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

陈灿荣

张冠明

石忱锋

丰琳

谢建军

钱立言

施红芳
全体监事签字：

褚国飞

夏爱兰

麻慧丹
全体高级管理人员签字：

谢建军(总经理)

施红芳(财务负责人)

钱立言(副总经理兼董事会秘书)

浙江开元物业管理股份有限公司

2015年 9月 12日



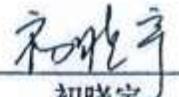
二、主办券商声明

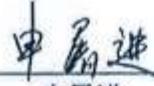
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

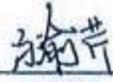
项目小组成员：


张兴


侯文斌


初晓宇


申屠进


冯瑜芹

项目负责人：


马双驰

法定代表人或授权代表：


孙长宇



中信证券股份有限公司

2015年7月12日

三、律师事务所声明

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

经办律师签字：


章 栋


唐 满

律师事务所负责人签字：

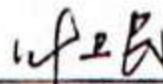

方怀宇



四、会计师事务所声明

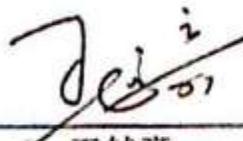
本所及签字注册会计师已阅读浙江开元物业管理股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：


叶卫民


王建兰

会计师事务所负责人签字：


王越豪

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年1月12日

五、资产评估机构声明

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

经办注册资产评估师签字：



章陈秋



应丽云

资产评估公司负责人签字：



俞华开



第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件