

盛全物业服务股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



主办券商
 中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO.,LTD

(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

公司实际控制人为胡一平,间接控制公司37,230,385.28股股份,比例为78.29%,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,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/股东、董事会/执行董事、监事会/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,董事会/执行董事、监事会/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、 关联方资金占用风险

报告期内,存在关联方资金占用情况,具体详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“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”之“（一）关联方资金占用情况”。

截至本公开转让说明书签署日，控股股东、实际控制人及其他关联方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。实际控制人胡一平先生亦出具书面承诺：“1、截至本函出具日，本人及其本人控制的企业已不存在占用盛全物业资金、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盛全物业在发生非经营性资金往来中占用资金，不要求盛全物业为其垫支工资、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盛全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）其他方式将盛全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，与盛全物业发生非非经营性资金往来，占用盛全物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿盛全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《盛全物业服务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。

四、 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、保安等委托于第三方公司。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，第三方公司业务外包成本占物业管理业务成本的比例分别为 11.30%、8.36%和 4.71%，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、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

五、 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 27 家、控股子公司 5 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《盛全物业服务股份有限公司控股子公司管理制度》、《盛全物业服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《盛全物业服务股份有限公司财务、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。

六、 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，案由系物权保护纠纷和财产损害赔偿纠纷。尽管鉴于未决诉讼涉诉金额占盛全物业截至 2014 年 12 月 31 日的净资产比例较小，浙经律师认为，该未决诉讼不会对盛全物业的生产经营产生重大不利影响，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍，公司仍存在败诉的风险。

七、 物业服务纠纷风险

报告期内，公司因物业服务合同纠纷而产生的诉讼案件共 50 件。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及物业服务纠纷风险。尽管公司已制定了《盛全物业服务股份有限公司物业收费管理办法》、《盛全物业服务股份有限公司控股子公司管理制度》、《盛全物业服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《盛全物业服务股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等规范公司经营行为，同时公司制定了《法律诉讼与非诉讼案件及其他突发性重大事件上报的管理制度》，进一步控制业务经营中的合规性风险，但仍有可能发生物业费纠纷或物业服务纠纷的风险。

八、 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，2013年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为847人，2014年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为1587人，2015年5月底已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为952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2015年缴纳数据统计，公司为员工缴纳社保的平均基数为2418.6元，缴纳比例分别为养老保险14%、医疗保险12.5%、失业保险1.5%、生育保险1.2%、工伤保险0.4%。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2015年5月底员工情况进行测算，未缴纳社保的952人中，退休返聘691人；参加农村保险（新农合、新农保）8人；自行购买城镇居民保险4人；个人不愿意购买保险118人；入职当月资料未全，下月参保131人。根据公司目前用工成本水平（社保缴纳基数平均为2418.6元，平均缴纳691.71元/人/月），如为不愿意购买社保的118人全部缴纳，经测算，将增加公司税后成本81,622.91元/月，占2014年度

净利润 10,664,733.82 元的 9.18%。

公司已经承诺：“保证在 2016 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。”

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局出具的证明，自 2013 年 1 月 1 日至本证明开具日，盛全物业社会保险缴纳、劳动关系等情况未出现争议纠纷，未发现有违反劳动保障法律、法规、规章的行为，也未有因违法受到本行政机关给予行政处罚或行政处理的不良记录。根据所在地杭州市人力资源和社会保障局、杭州市劳动保障监察支队出具的《征信意见书》，盛全物业自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 24 日无严重违反劳动保障法律法规的行为，盛全物业 2013 年、2014 年劳动保障书面审查登记均为 A（能遵守劳动保障法律、法规、规章）。且实际控制人胡一平、控股股东盛全控股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：“盛全物业服务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盛全物业服务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，胡一平、盛全控股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。”实际控制人胡一平、控股股东盛全控股同时承诺：“将配合并保证盛全物业在 2016 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足额缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

九、 公司报告期内未为员工足额缴纳住房公积金而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳住房公积金的人数与员工人数存在差异，2013 年末已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 1,282 人，2014 年末已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 2,176 人，2015 年 5 月底已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 1,532 人。差异原因为：①部分员工为农村户籍，员工已具有

宅基地住宅保障；②公司为部分异地员工提供了员工宿舍。

根据 2015 年缴纳数据统计，公司为员工缴纳公积金平均基数为 1825 元，缴纳比例为 12%。以 2015 年 5 月底员工情况进行测算，未缴纳住房公积金的 1532 人中，农业户口 124 人，在公司宿舍居住的 431 人，农村户籍员工已具有宅基地住宅保障。根据公司目前用工成本水平（住房公积金缴纳基数平均为 1825 元，缴纳比例为 12%，平均缴纳 219 元/人/月），如为未缴纳公积金的 1532 人全部缴纳，经测算，将增加公司税后成本 335,508 元/月，占 2014 年度净利润 10,664,733.82 元的 37.75%。

根据杭州住房公积金管理中心出具的证明，盛全物业服务股份有限公司在本中心无涉及以上单位违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

为避免盛全物业未按规定缴纳住房公积金为公司带来不利影响，公司实际控制人胡一平、控股股东盛全控股关于为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“盛全物业服务股份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盛全物业服务股份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，胡一平、盛全控股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。”但仍不排除公司报告期内未为在职员工足额缴纳住房公积金而可能带来的补缴等风险。

十、 公司改制过程中股东未缴纳个人所得税的风险

2015 年 6 月，有限公司依法整体变更为股份公司，折股方式：公司全体股东确认审计、评估结果，同意以审计后的公司净资产中的 5,080 万元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本（即发起人股本），分为 5,080 万股，每股 1 元，净资产中多余的人民币 3,511,397.77 元列入股份有限公司的资本公积。就本次未分配利润和盈余公积转增资本事项，德清凯邦未根据《中华人民共和国个人所得税法》的相关规定申报并缴纳个人所得税。

对此，德清凯邦合伙人出具承诺：若税务机关追缴盛全物业以净资产折股整体变更为股份公司时本合伙人以未分配利润等转增股本应缴纳的个人所得税、滞纳金等，本人将无条件、全额缴纳本人应缴税款、滞纳金及因此产生的所有相关费用。

十一、 市场竞争风险

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

十二、 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，2013年度、2014年度和2015年1-4月，浙江区域营业收入分别为49,346,844.16元、89,739,347.56元和34,267,688.94元，占相应期间营业收入的比例分别为64.37%、71.92%和71.38%。公司近年来积极拓展安徽、江苏、江西、上海等市场，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。

十三、 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，2013年度、2014年度和2015年1-4月，公司为关联方提供物业服务金额分别为23,691,156.54元、33,587,768.20元和7,571,286.35元，占当年物业经营管理收入比例分别为31.38%、27.39%和15.78%。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。

十四、 公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。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。

十五、 服务质量稳定性的风险

公司系物业服务国家一级资质企业，多年来一直以优质的物业服务享誉业内，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。

十六、 劳务成本上涨、毛利率下降、净利润下降风险

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。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，直接人工成本占物业管理业务成本的比例分别为 70.10%、75.30%和 76.29%。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。

另，除不断上涨的人工成本外，物业管理价格变动滞后（楼盘交付之后的物业管理价格由业主委员会决议，一般在合同约定服务期限内服务价格不作调整，故物业管理价格变动滞后）亦对公司的毛利率产生一定影响，报告期内 2015 年 1-4 月物业管理毛利率比 2014 年度降低了 6.71%。毛利润的下降亦使得净利润下降（2015 年 1-4 月净利润 13.33 万，2014 年净利润 1,066.47 万）。尽管公司不断注重评估项目的可行性并积极与业主委员会沟通价格变动事宜，但是物业管理价格变动的滞后性仍可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

十七、 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

2015年4月30日,公司应收账款净额为39,249,558.54元,占总资产比例为36.33%;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。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
目 录.....	11
释义	14
第一节 基本情况.....	18
一、公司基本情况.....	18
二、股票公开转让基本情况.....	18
三、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.....	19
四、公司的股权结构.....	21
五、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5%以上股东的基本情况	22
六、公司设立以来股本的形成及其变化情况.....	27
七、公司子公司的基本情况.....	34
八、分支机构的基本情况.....	43
九、公司最近两年重大资产重组情况.....	44
十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	45
十一、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表.....	50
十二、本次挂牌相关机构的基本情况.....	52
第二节 公司业务.....	54
一、公司主营业务情况.....	54
二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式.....	59
三、与业务相关的关键资源要素.....	62
四、与业务相关的情况.....	74
五、公司商业模式.....	83
六、公司业务发展目标和计划.....	90
七、公司所处行业情况.....	95
第三节 公司治理.....	110

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	110
二、公司董事会对于公司治理机制执行情况的评估.....	111
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..	114
四、公司的独立性.....	120
五、同业竞争情况.....	121
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	128
七、董事、监事、高级管理人员.....	131
八、最近两年一期董事、监事、高级管理人员变动情况与原因.....	137
第四节 公司财务.....	139
一、公司最近两年及一期的审计意见.....	139
二、最近两年及一期的财务报表.....	139
三、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标.....	166
四、报告期利润形成的有关情况.....	167
五、公司主要资产情况及重大变动分析.....	176
六、公司主要负债情况及重大变动分析.....	188
七、报告期股东权益情况.....	194
八、现金流量表补充资料.....	195
九、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况.....	196
十、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项.....	204
十一、历次资产评估情况.....	205
十二、股利分配政策和最近两年及一期分配情况.....	205
十三、控股子公司或纳入合并范围的其他企业的基本情况.....	206
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	207
十五、管理层对公司风险因素自我评估.....	219
第五节 有关声明.....	229
一、公司董事、监事、高级管理人员声明.....	229

二、主办券商声明.....	231
三、律师事务所声明.....	232
四、会计师事务所声明.....	233
五、资产评估机构声明.....	234
第六节 附件	235

释义

一般类释义	
本次挂牌	指盛全物业服务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
盛全物业、股份公司、公司	指盛全物业服务股份有限公司，系本次挂牌的主体，前身为盛全物业服务有限有限公司；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
主办券商、中信证券	指中信证券股份有限公司，系盛全物业本次挂牌的主办券商
盛全物业	盛全物业服务股份有限公司
盛全控股	盛全控股有限公司
德清凯邦	德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）
德信控股	德信控股集团有限公司
百筑楼宇	杭州百筑楼宇工程有限公司
盛洁环境	浙江盛洁环境工程有限公司
盛全教育	杭州盛全教育科技有限公司
盛全健康	杭州盛全健康管理有限公司
舟山中顺	舟山盛全中顺物业服务服务有限公司
盛全保安	浙江盛全保安服务有限公司
安徽华洁	安徽华洁盛全物业服务服务有限公司
安吉分公司	盛全物业服务股份有限公司安吉分公司
浦江分公司	盛全物业服务股份有限公司浦江分公司
绍兴分公司	盛全物业服务股份有限公司绍兴分公司
诸暨分公司	盛全物业服务股份有限公司诸暨分公司
金华分公司	盛全物业服务股份有限公司金华分公司
巢湖分公司	盛全物业服务股份有限公司巢湖分公司
淮北分公司	盛全物业服务股份有限公司淮北分公司
宁波分公司	盛全物业服务股份有限公司宁波分公司
六安分公司	盛全物业服务股份有限公司六安分公司

萧山分公司	盛全物业服务股份有限公司萧山分公司
上海分公司	盛全物业服务股份有限公司上海分公司
嘉兴分公司	盛全物业服务股份有限公司嘉兴分公司
温州分公司	盛全物业服务股份有限公司温州分公司
蚌埠分公司	盛全物业服务股份有限公司蚌埠分公司
海宁分公司	盛全物业服务股份有限公司海宁分公司
南京分公司	盛全物业服务股份有限公司南京分公司
徐州分公司	盛全物业服务股份有限公司徐州分公司
合肥分公司	盛全物业服务股份有限公司合肥分公司
德清分公司	盛全物业服务股份有限公司德清分公司
海盐分公司	盛全物业服务股份有限公司海盐分公司
宣城分公司	盛全物业服务股份有限公司宣城分公司
湖州分公司	盛全物业服务股份有限公司湖州分公司
长沙分公司	盛全物业服务股份有限公司长沙分公司
芜湖分公司	盛全物业服务股份有限公司芜湖分公司
长兴分公司	盛全物业服务股份有限公司长兴分公司
杭州分公司	盛全物业服务股份有限公司杭州分公司
南通分公司	盛全物业服务股份有限公司南通分公司
华宇人力	杭州华宇人力资源有限公司
明邦保安	杭州明邦保安服务有限公司
三诚保洁	杭州三诚保洁服务有限公司
开元物业	浙江开元物业管理股份有限公司
华仁物业	青岛华仁物业股份有限公司
丹田股份	珠海市丹田物业管理股份有限公司
浙经律师、浙经律师、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 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 4 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》	指盛全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（2015）6239 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《盛全物业服务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《盛全物业服务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《盛全物业服务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

第一节 基本情况

一、 公司基本情况

中文名称:	盛全物业服务股份有限公司
英文名称:	ShengQuan Property Service Co.,Ltd.
法定代表人:	王邦坤
有限公司成立日期:	2004年3月29日
股份公司成立日期:	2015年6月29日
注册资本:	5,080万元
注册地址:	杭州市拱墅区祥园路35号
邮编:	310015
电话:	0571-88994912
传真:	0571-88315313
互联网网址:	http://www.shengquanwuye.com/
信息披露事务负责人:	杨炜煌
经营范围:	服务: 物业管理及咨询, 家政服务, 绿化养护, 建筑物室内外清洗, 道路保洁; 其他无需报经审批的一切合法项目(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)。
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 4754-2011)》, 可细分为“房地产行业中的物业管理(K7020)”
主营业务:	物业管理服务、专项案场服务等。
组织机构代码:	76018175-6

二、 股票公开转让基本情况

股票代码:	
股票简称:	盛全物业
股票种类:	人民币普通股
每股面值:	人民币 1.00 元

股票总量:	50,800,000 股
挂牌日期:	
转让方式:	协议转让

三、 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

(一) 相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

公司股份总额为 50,800,000 股。

根据《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。”

根据《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。”

根据《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 1 年内不得转让。”

(二) 股东及实际控制人所持股份的限售安排

公司控股股东盛全控股承诺：“在本次挂牌前持有的盛全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盛全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。”

公司实际控制人胡一平先生承诺：“在本次挂牌前持有的盛全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盛全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。”

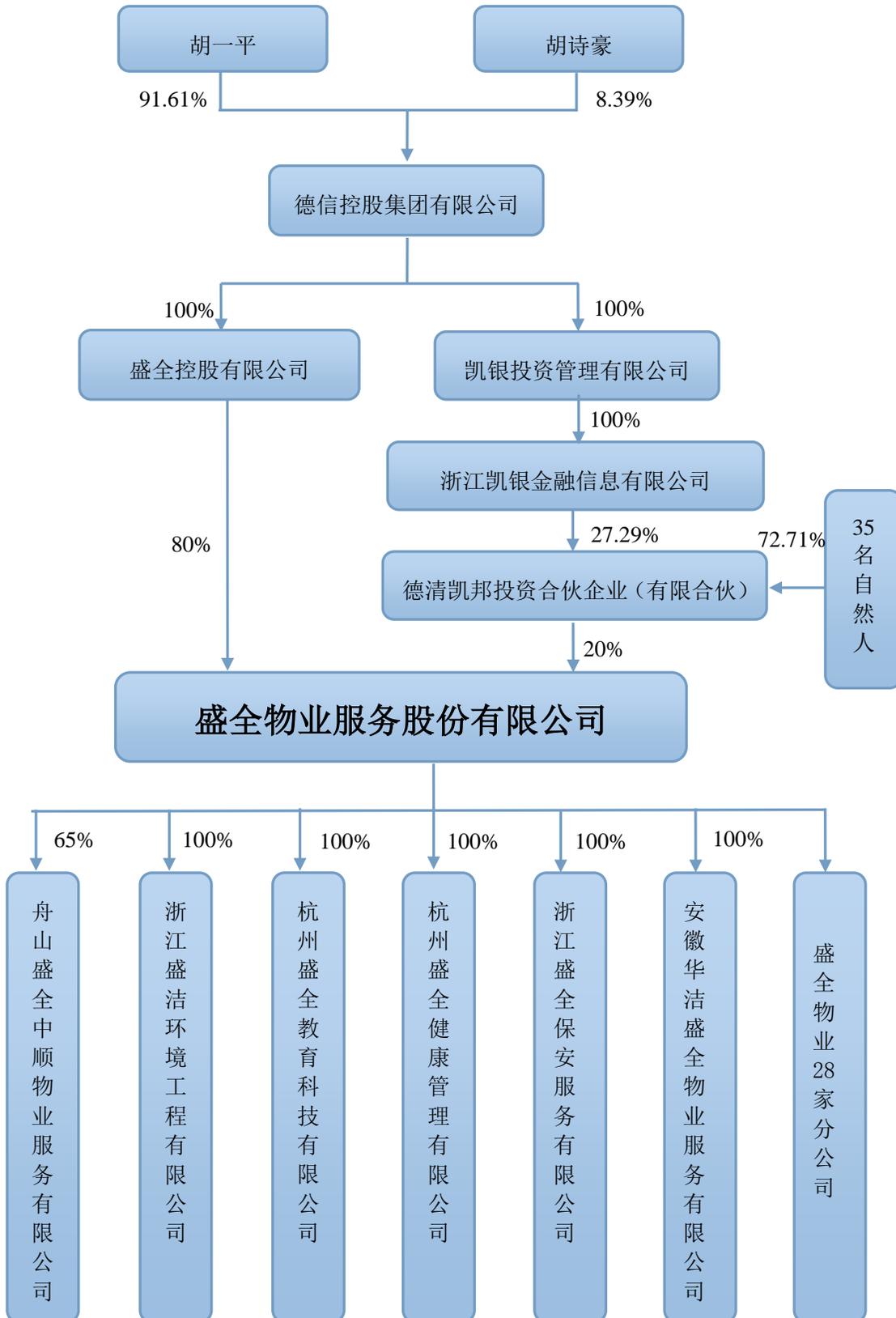
公司股东德清凯邦承诺：“自公司成立之日起一年内不转让本企业持有的股份。”

(三) 公司股份冻结、质押或其他限制转让的情形

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 2015 年 6 月 29 日成立，截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立未满一年，因此，发起人盛全控股、德清凯邦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。

截至本公开转让说明书签署之日，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他限制转让的情形。

四、公司的股权结构



五、 公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5%以上股东的基本情况

(一) 本公司控股股东的基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东盛全控股持有盛全物业 80% 股权，为盛全物业的控股股东。根据盛全控股现行有效的《营业执照》和《公司章程》，其基本信息如下：

1. 基本情况

公司名称:	盛全控股有限公司
法定代表人:	鲍寓海
成立日期:	2014 年 04 月 02 日
注册资本:	6,000 万元
注册地址:	浙江省杭州市拱墅区祥园路 30 号 201 室
公司性质:	有限责任公司（法人独资）
经营范围:	实业投资，投资管理，企业管理咨询服务，企业营销策划咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
营业期限:	2014 年 04 月 02 日到 2034 年 04 月 01 日

2. 股东情况

盛全控股的股东及其持股比例如下：

序号	股东名称	持股比例(%)
1	德信控股	100
合计		100

经核查，盛全控股的法人股东为德信控股。浙经律师认为，盛全控股不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，不需履行登记备案程序。

3. 本公司控股股东控制企业的基本情况

本公司控股股东盛全控股控制的除盛全物业及其子公司以外的企业为杭州百筑楼宇工程有限公司，其基本情况如下：

公司名称：	杭州百筑楼宇工程有限公司
法定代表人：	章渊
成立日期：	2012年12月26日
注册资本：	500万元
注册地址：	拱墅区祥园路99号2号楼六层607-2室
经营范围：	智能楼宇综合布线、监控设备的安装（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）；建筑工程、室内外装饰工程的施工（凭资质证书经营）；弱电工程的施工；建筑材料的销售；其他无需报经审批的一切合法项目
营业期限：	2012年12月26日至2032年12月25日
股东情况：	盛全控股持有100%股权

百筑楼宇的设立及股本变动情况如下：

2012年11月28日，盛全物业制定并签署《杭州百筑楼宇工程有限公司章程》，决定设立百筑楼宇，注册资本200万元。

2012年12月26日，百筑楼宇在杭州市拱墅区工商局注册成立。

2013年12月18日，百筑楼宇作出股东决定：同意出资人盛全物业追加投资300万元，百筑楼宇注册资本变更为500万元。

2014年4月18日，盛全物业作出股东决定：同意盛全物业所持有的公司100%股权转让给盛全控股。

2014年4月18日，盛全物业与盛全控股签署《股权转让协议》，盛全物业将其持有的百筑楼宇100%股权以500万元转让给盛全控股。

（二） 本公司实际控制人的基本情况

1. 本公司实际控制人基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司实际控制人为胡一平先生。胡一平先生持有德信控股91.61%股权，德信控股持有盛全控股100%股权，盛全控股持有本公司80%的股权，同时，胡一平先生通过德信控股集团有限公司、凯银投资管理有限

公司、浙江凯银金融信息有限公司、德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司的股权，具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司的股权结构”。

胡一平先生，1966年生，中国国籍，无境外永久居留权，工程师，高级经济师。现任德信控股集团董事长、杭州市湖州商会会长、杭州市拱墅区政协常委、德清县政协常委、浙江省工商联直属商会副会长、杭州市来杭投资企业协会副会长。胡一平先生1987年1月毕业于浙江省建筑工业学院；1987年1月至1995年9月历任浙江省德清县住房和城乡建设局勘察设计室技术员、助理工程师、工程师；1995年9月至今担任德信控股董事长。

公司实际控制人在报告期内一直为胡一平先生，未发生变化。

2. 本公司实际控制人控制企业的基本情况

本公司实际控制人胡一平先生控制的企业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”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”。

（三） 公司前十名股东及持股5%以上股东的基本情况

1. 德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）

根据德清凯邦现行有效的《营业执照》和《合伙协议》，其基本信息如下：

1) 基本情况

企业名称：	德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）
类型：	有限合伙企业
执行事务合伙人：	浙江凯银金融信息服务有限公司（委派代表：楼一女）
主要经营场所：	德清县武康镇志远南路425号
经营范围：	实业投资，投资管理（除证券、期货）
成立日期：	2014年7月17日
合伙期限：	2014年7月17日至2034年7月16日

2) 投资人情况

德清凯邦的投资人及其投资比例情况如下：

序号	投资人	投资比例(%)
1.	凯银金融	27.29%
2.	王邦坤	25%
3.	刘义兵	3%
4.	於慧萍	2%
5.	马晓波	2%
6.	章渊	2%
7.	费忠敏	1.92%
8.	朱红	1.92%
9.	方静	1.92%
10.	徐玉美	1.92%
11.	沈玲娜	1.92%
12.	林胜明	1.92%
13.	魏月芬	1.92%
14.	石永华	1.92%
15.	孟建平	1.92%
16.	鲍寓海	1.92%
17.	蔡金杰	1.92%
18.	施斌斌	1.92%
19.	丁根明	1.92%
20.	杨炜煌	1.25%
21.	高翔	1.25%
22.	赵丽湘	1.25%
23.	胡小玲	1.25%
24.	刘洪坤	1.25%
25.	陆文斌	1.25%
26.	余龙雄	1.25%
27.	尹伟	0.50%
28.	冯于伟	0.50%
29.	云品先	0.50%
30.	言国伟	0.50%
31.	周杰	0.50%
32.	费丹	0.50%
33.	张科	0.50%

序号	投资人	投资比例(%)
34.	金涛	0.50%
35.	方小山	0.50%
36.	赵园园	0.50%
	合计	100

经核查，沈玲娜系凯银金融监事，除此以外，各合伙人之间无其他关联关系。

3) 执行事务合伙人基本情况

公司名称:	浙江凯银金融信息服务有限公司
法定代表人:	魏佩芬
成立日期:	2014年7月1日
注册资本:	2,000万元
注册地址:	德清县武康镇志远南路425号
公司性质:	有限责任公司
经营范围:	一般经营项目：金融信息服务（除金融许可业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包、接受金融机构委托从事金融业务流程外包、接受金融机构委托从事金融知识流程外包，一般经济信息咨询，投资管理，展览展示服务，企业管理咨询，网页设计（非通过互联网），从事货物及技术的进出口业务。
营业期限:	2014年7月1日至长期
股权结构:	凯银投资管理有限公司持有100%股权

德清凯邦系由凯银金融和35名自然人设立的员工持股平台。经核查，德清凯邦的自然人合伙人均为盛全物业或德信控股及其子公司下属员工，德清凯邦未利用非公开方式向合格投资者募集资金，且除投资盛全物业外，不存在其他对外投资，也没有任何对外投资的计划。浙经律师认为，德清凯邦不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，不需履行登记备案程序。

（四） 股东相互间的关联关系

经核查，盛全控股与德清凯邦均受胡一平先生控制，盛全控股与德清凯邦之间系关联方。

六、 公司设立以来股本的形成及其变化情况

（一）有限公司设立

2004年3月18日，浙江德信投资控股有限公司、杭州互丰置业咨询有限公司共同签署《浙江盛全物业管理有限公司章程》，同意出资100万元设立浙江盛全物业管理有限公司，其中，浙江德信投资控股有限公司出资51万元，杭州互丰置业咨询有限公司出资49万元。

根据湖州正立会计师事务所出具的湖正会验（2004）第56号《验资报告》，截至2004年3月19日，浙江盛全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）	出资比例（%）
1	浙江德信控股集团有限公司 ^注	51.00	51
2	杭州互丰置业咨询有限公司	49.00	49
合计		100.00	100

注：浙江德信投资控股有限公司于2004年4月1日更名为浙江德信控股集团有限公司。

2004年3月29日，公司在浙江省工商局办理工商注册登记手续，领取了注册号为3300001010501的《企业法人营业执照》。

（二）2004年第一次增加注册资本

2004年11月26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，浙江德信投资控股有限公司向公司增资349万元，杭州互丰置业咨询有限公司向公司增资51万元。

2004年12月17日，湖州正立会计师事务所出具湖正会验（2004）第194号验资报告，截至2004年12月8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。

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）	出资比例（%）
1	浙江德信控股集团有限公司	400.00	80
2	杭州互丰置业咨询有限公司	100.00	20
合计		500.00	100

（三）2006 年吸收合并

2006年1月12日，公司与德清县中房物业管理有限公司召开股东会，同意两家公司合并，合并方式为吸收合并，公司存续，德清县中房物业管理有限公司注销。合并后两公司的债权债务由本公司承担，合并前两公司的所有劳动关系由合并后浙江盛全物业管理有限公司承续，继续履行原劳动合同规定的权利和义务。

2006年1月13日，公司与德清县中房物业管理有限公司签署《合并协议》。

2006年1月13日，两家公司在《湖州日报》公告了合并公告。

根据湖州正立会计师事务所出具的湖正会财(2006)第173号《审计报告》：截至2006年2月28日，浙江盛全物业管理有限公司的资产总额489.018878万元，负债总额0.97608万元，净资产488.042798万元；根据湖州正立会计师事务所出具的湖正会财(2006)第156号《审计报告》：德清县中房物业管理有限公司的资产总额139.560879万元，负债总额159.025592万元，净资产-19.464713万元。

2006年2月28日，公司召开股东会，同意德清县中房物业管理有限公司并入本公司，由浙江德信控股集团有限公司、杭州互丰置业咨询有限公司、德清县中房置业有限公司组成本公司新股东会；合并后，公司注册资本为550万元，重新制定公司章程。

2006年3月27日，湖州正立会计师事务所出具湖正会验（2006）第37号《验资报告》：截至2006年2月28日，浙江盛全物业管理有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本共计人民币50万元，其中以吸收合并中房物业的注册资本50万元。截至2006年2月28日至，盛全有限变更后的累计注册资本实收金额为人民币550万元。

2006年4月1日，德清县中房物业管理有限公司在德清县工商行政管理局完成了注销手续。

合并前德清县中房物业管理有限公司注册资本及股东的股权构成情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1.	德清县中房置业有限公司	44.90	89.8
2.	浙江德信控股集团有限公司	5.10	10.2
合计		50.00	100

合并前浙江盛全物业管理有限公司注册资本及股东的股权构成情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1.	浙江德信控股集团有限公司	400.00	80
2.	杭州互丰置业咨询有限公司	100.00	20
合计		500.00	100

本次合并后，浙江盛全物业管理有限公司注册资本及股东的股权构成情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1.	浙江德信控股集团有限公司	405.10	73.655
2.	杭州互丰置业咨询有限公司	100	18.182
3.	德清县中房置业有限公司	44.90	8.163
合计		550.00	100

（四）2007 年第一次股权转让

2006年12月11日，公司召开股东会，同意德清县中房置业有限公司以44.9万元将其持有的浙江盛全物业管理有限公司8.163%的股权转让给浙江德信置业有限公司。同日，前述主体签署了股权转让协议。

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）	出资比例（%）
1.	浙江德信控股集团有限公司	405.10	73.655
2.	杭州互丰置业咨询有限公司	100	18.182
3.	浙江德信置业有限公司	44.90	8.163
合计		550.00	100

（五）2007 年第二次股权转让、第二次增加注册资本

2007年9月25日，公司召开股东会，同意杭州互丰置业咨询有限公司以100万元将其持有的浙江盛全物业管理有限公司18.182%的股权转让给浙江德信控股集团有

限公司，浙江德信置业有限公司以44.9万元将其持有的浙江盛全物业管理有限公司8.163%的股权转让给浙江德信控股集团有限公司。同日，前述主体签署了股权转让协议。

2007年9月25日，公司做出股东决定：同意公司注册资本由550万元增加至1,080万元，浙江德信控股集团有限公司向公司增资530万元。

2007年10月10日，浙江千马会计师事务所有限公司出具浙千马验（2007）第276号《验资报告》：截至2007年10月9日止，公司已经收到股东缴纳的新增注册资本530万元，均为货币出资。

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）	出资比例（%）
1.	浙江德信控股集团有限公司	1,080.00	100
合计		1,080.00	100

（六）2013年第三次增加注册资本

2013年3月20日，公司召开股东会，同意公司注册资本由1,080万元增加至5,080万元，其中，浙江凯利投资有限公司向公司增资4,000万元；变更公司类型，从一人有限责任公司（内资法人独资）变为私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）。

2013年4月2日，湖州正立会计师事务所出具湖正会验（2013）第88号验资报告，截至2013年4月1日止，公司已经收到股东缴纳的新增注册资本4,000万元，均为货币出资。

2013年4月2日，杭州市工商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）	出资比例（%）
1.	德信控股集团有限公司 ^注	1,080.00	21.26
2.	浙江凯利投资有限公司	4,000.00	78.74
合计		5,080.00	100

注：浙江德信控股集团有限公司于2007年11月2日更名为德信控股集团有限公司

司。

（七）2013年第三次股权转让

2013年8月1日，德信控股集团有限公司、浙江凯利投资有限公司签署股权转让协议，浙江凯利投资有限公司以4,000万元价格将其持有的盛全物业服务服务有限公司78.74%的股权转让给德信控股集团有限公司。同日，公司召开股东会，同意此次股权转让；变更公司类型，从私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）变为一人有限责任公司（私营法人独资）。

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）	出资比例（%）
1.	德信控股集团有限公司	5,080.00	100
合计		5,080.00	100

（八）2014年第四次股权转让

2014年4月18日，德信控股集团有限公司、盛全控股有限公司签署股权转让协议，德信控股集团有限公司以5,080万元价格将其持有的盛全物业服务服务有限公司100%的股权转让给盛全控股有限公司。同日，盛全物业服务服务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）	出资比例（%）
1.	盛全控股	5,080.00	100
合计		5,080.00	100

（九）2015年第五次股权转让

2015年4月21日，公司作出股东决定，同意盛全控股将其持有的公司20%股权转让给德清凯邦。

2015年4月21日，盛全控股与德清凯邦签署《股权转让协议》，盛全控股将其持有的20%股权转让给德清凯邦，转让价格为1,168.4万元，前述股权转让价款系根据盛全物业截至2014年12月31日的净资产并由双方协商确定。

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）	出资比例（%）
1.	盛全控股	4,064	80
2.	德清凯邦	1,016	20
合计		5,080	100

（十）2015 年 6 月整体变更为股份有限公司

2015 年 5 月 21 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了天健审[2015]5998 号《审计报告》，根据该报告，有限公司截至 2014 年 4 月 30 日的净资产值为 54,311,397.77 元。

2015 年 5 月 21 日，坤元资产评估有限公司出具了坤元评报（236）号《资产评估报告》，根据该报告，盛全物业服务服务有限公司截至 2015 年 4 月 30 日的净资产的评估值为净资产为 55,803,299.70 元。

2015 年 5 月 10 日，有限公司召开股东会，审议通过了如下议案：

1、同意本公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司，以 2015 年 4 月 30 日为审计、评估基准日。

2、同意聘请坤元资产评估有限公司为本次变更评估机构。同意聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本次变更审计机构。

2015 年 5 月 23 日，有限公司召开股东会，审议通过了如下议案：

1、根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）2015 年 5 月 21 日出具的天健审（2015）5998 号《审计报告》，截止 2015 年 4 月 30 日公司的净资产为人民币 54,311,397.77 元。根据坤元资产评估有限公司 2015 年 5 月 21 日出具的坤元评报〔2015〕236 号《评估报告》，截止 2015 年 4 月 30 日公司经评估后的净资产为人民币 55,803,299.70 元。公司全体股东确认审计、评估结果，同意以审计后的公司净资产中的 5,080 万元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本（即发起人股本），分为 5,080 万股，每股 1 元，净资产中多余的人民币 3,511,397.77 元列入股份有限公司的资本公积。

2、如前所述，变更后的股份有限公司发起人股本结构如下：

发起人一：盛全控股有限公司，以确认的审计后的净资产折股方式认缴出资 4,064 万股，占注册资本的 80%。

发起人二：德清凯邦投资合伙企业（有限合伙），以确认的审计后的净资产折股方式认缴出资 1,016 万股，占注册资本的 20%。

2015 年 6 月 8 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了如下议案：

- 1、审议通过了《关于盛全物业服务股份有限公司筹建工作情况的报告》；
- 2、审议通过了《关于创立盛全物业服务股份有限公司的报告》
- 3、审议通过了《关于盛全物业服务股份有限公司筹办费用的报告》；
- 4、审议通过了《关于发起人用于抵作股款的财产作价情况的报告》；
- 5、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司章程》；
- 6、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司股东大会议事规则》；
- 7、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司董事会议事规则》；
- 8、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司监事会议事规则》；
- 9、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司关联交易制度》；
- 10、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司对外担保管理制度》；
- 11、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司投资决策管理制度》；
- 12、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司投资者关系管理制度》；

13、审议通过了《盛全物业服务股份有限公司防范控股股东及关联方资金占用管理制度》；

14、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权处理有关股份公司设立、登记等有关事宜的报告》；

15、审议通过了《关于聘请审计机构的报告》；

16、经股东大会投票选举，选举盛全物业服务股份有限公司第一届董事会成员；

17、经股东大会投票选举，选举盛全物业服务股份有限公司第一届监事会成员。

2015 年 6 月 9 日，天健会计师事务所出具天健验〔2015〕241 号《验资报告》验证：截至 2015 年 6 月 8 日止，贵公司（筹）已收到全体出资者所拥有的截至 2015 年 4 月 30 日止盛全物业服务股份有限公司经审计的净资产 54,311,397.77 元，根据《公

司法》的有关规定，按照公司的折股方案，将上述净资产折合实收资本伍仟零捌拾万元（¥50,800,000.00 元），资本公积 3,511,397.77 元。

2015 年 6 月 29 日，杭州市市场监督管理局向股份公司核发了《企业法人营业执照》。

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）	出资比例（%）
1.	盛全控股	4,064	80
2.	德清凯邦	1,016	20
合计		5,080	100

七、公司子公司的基本情况

（一）盛全物业控股子公司的基本情况

1. 浙江盛洁环境工程有限公司

1) 基本情况

公司名称：	浙江盛洁环境工程有限公司
注册地址：	拱墅区祥园路 99 号 2 号楼 921 室
注册资本：	1,000 万元
法定代表人：	胡飞
设立日期：	2014 年 5 月 8 日
经营范围：	环境工程、园林绿化工程设计、施工（凭资质证书经营）；保洁服务；环境设备、空气净化设备、水处理设备的设计、上门安装、上门维修、技术开发；空调上门维修（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）；物业管理；家政服务、园林绿化养护服务；外墙清洗（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）；花卉（除种子）的销售。
注册号：	330521000093567

2) 盛洁环境的设立及股本变动情况

2014 年 5 月 6 日，盛全控股制定并签署《浙江盛洁环境工程有限公司章程》，

决定设立盛洁环境，注册资本 1,000 万元。

2014 年 7 月 16 日，盛洁环境收到盛全控股投资款 400 万元。

2014 年 5 月 8 日，盛洁环境在杭州市拱墅区工商局注册成立。

2015 年 4 月 3 日，湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》，截至 2014 年 12 月 31 日，盛洁环境股东权益合计 3,888,792.04 元。

2015 年 4 月 20 日，盛全控股作出股东决定：同意盛全控股有限公司将拥有本公司 100% 的浙江盛洁环境工程有限公司 3,888,792.04 元股权全部转让给盛全物业服务服务有限公司。

2015 年 4 月 20 日，盛全物业作出股东决定：同意以 3,888,792.04 元受让盛全控股有限公司拥有的浙江盛洁环境工 100% 股权。

2015 年 4 月 28 日，盛全物业向盛全控股支付了股权转让款。

2015 年 7 月 14 日，盛全物业召开 2015 年第一次临时股东大会，同意拟以自有资金向浙江盛洁环境工程有限公司增加实缴注册资本 600 万元人民币。

截至本公开转让说明书签署之日，盛洁环境已收到盛全物业投资款 600 万元。

截至本公开转让说明书签署之日，盛洁环境的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
盛全物业	1,000.00	100
合计	1,000.00	100

2. 杭州盛全教育科技有限公司

1) 基本情况

公司名称：	杭州盛全教育科技有限公司
注册地址：	拱墅区祥园路 30 号 12 幢 206 室
注册资本：	500 万元
法定代表人：	王邦坤
设立日期：	2014 年 5 月 23 日
经营范围：	教学器材、教育软件、计算机硬件的技术开发、技术服务、成果转让；教育信息咨询（不含出国留学咨询及中介服务）、市场营销策划；文具的批发、零售；开展成年人的企业管理、家政培训（与学历教育、

	证书有关的培训活动除外)。
注册号:	330105000326068

2) 盛全教育的设立及股本变动情况

2014年5月6日, 盛全控股制定并签署《杭州盛全教育科技有限公司章程》, 决定设立盛全教育, 注册资本500万元。

2014年7月16日, 盛全教育收到盛全控股投资款500万元。

2014年5月23日, 盛全教育在杭州市拱墅区工商局注册成立。

2015年4月3日, 湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》, 截至2014年12月31日, 盛全教育股东权益合计4,183,440.54元。

2015年4月20日, 盛全控股作出股东决定: 同意盛全控股有限公司将拥有本公司100%的杭州盛全教育科技有限公司4,183,440.54元股权全部转让给盛全物业服务服务有限公司。

2015年4月20日, 盛全物业作出股东决定: 同意以4,183,440.54元受让盛全控股有限公司拥有的杭州盛全教育科技有限公司100%股权。

2015年4月28日, 盛全物业向盛全控股支付了股权转让款。

截至本公开转让说明书签署之日, 盛全教育的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
盛全物业	500.00	100
合计	500.00	100

3. 杭州盛全健康管理有限公司

1) 基本情况

公司名称:	杭州盛全健康管理有限公司
注册地址:	拱墅区祥园路30号12幢202室
注册资本:	500万元
法定代表人:	王邦坤
设立日期:	2014年5月23日
经营范围:	健康咨询(非医疗性); 第I类、第II类医疗器械的批发、零售, 保洁服务; 家政服务。

注册号:	330105000326050
-------------	-----------------

2) 盛全健康的设立及股本变动情况

2014年5月6日，盛全控股制定并签署《杭州盛全健康管理有限公司章程》，决定设立盛全健康，注册资本500万元。

2014年7月16日，盛全健康收到盛全控股投资款500万元。

2014年5月23日，盛全健康在杭州市拱墅区工商局注册成立。

2015年4月3日，湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》，截至2014年12月31日，盛全健康股东权益合计4,653,884.58元。

2015年4月20日，盛全控股作出股东决定：同意盛全控股有限公司将拥有本公司100%的杭州盛全健康管理有限公司4,653,884.58元股权全部转让给盛全物业服务服务有限公司

2015年4月20日，盛全物业作出股东决定：同意以4,653,884.58元受让盛全控股有限公司拥有的杭州盛全健康管理有限公司100%股权。

2015年4月28日，盛全物业向盛全控股支付了股权转让款。

截至本公开转让说明书签署之日，盛全健康的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
盛全物业	500.00	100
合计	500.00	100

4. 舟山盛全中顺物业服务服务有限公司

1) 基本情况

公司名称:	舟山盛全中顺物业服务服务有限公司
注册地址:	舟山市普陀区东港街道昌正街82号昌正大厦1209室
注册资本:	50万元
法定代表人:	刘义兵
设立日期:	2011年11月30日
经营范围:	许可经营项目：无，一般经营项目：物业管理，保洁服务，家政服务，房地产信息咨询，房屋置换。
注册号:	330903000044516

2) 盛全中顺的设立及股本变动情况

2011年11月17日，浙江大业控股集团有限公司制定并签署《舟山中顺物业管理有限公司章程》，决定设立舟山中顺物业管理有限公司，注册资本50万元。

2011年11月24日，舟山天瀛会计师事务所出具舟天会师验字[2011]第202号验证：截至2011年11月23日，公司已收到股东浙江大业控股集团有限公司缴纳的注册资本合计人民币伍拾万元整。股东浙江大业控股集团有限公司以货币出资50万元。

2013年10月30日，舟山中顺物业管理有限公司作出股东决定：出资人浙江大业控股集团有限公司将其持有的出资额32.5万元转让给盛全物业服务有限公司。

2013年8月28日，湖州正立会计师事务所出具湖正会专(2013)第189号《审计报告》：舟山中顺物业管理有限公司截至2013年8月27日止资产总额359,211.59元，负债总额200,409元，所有者权益158,802.59元。

2013年10月30日，浙江大业控股集团有限公司与盛全物业签署《股权转让协议》，浙江大业控股集团有限公司将其持有的舟山中顺物业管理有限公司32.5万元股权以9.21134万元转让给盛全物业。

盛全物业向浙江大业控股集团有限公司支付了前述股权转让款。

截至本公开转让说明书签署之日，舟山中顺的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
盛全物业	32.5	65
浙江大业控股集团有限公司	17.5	35
合计	50.00	100

5. 浙江盛全保安服务有限公司

1) 基本情况

公司名称:	浙江盛全保安服务有限公司
注册地址:	德清县武康镇英溪南路33号501室
注册资本:	壹仟壹佰万元整
法定代表人:	刘义兵
设立日期:	2015年6月25日

经营范围:	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查（凭有效的《保安服务许可证》经营），家政服务、安防系统安装、职业技能培训、消防器材批发、零售、维修及技术咨询。
注册号:	330521000112134

2) 盛全保安的设立及股本变动情况

2015年5月22日，盛全物业召开股东会，决议同意成立浙江盛全保安服务有限公司。

2015年5月22日，盛全物业制定并签署《浙江盛全保安服务有限公司章程》，决定设立盛全保安，注册资本1,100万元。

2015年5月26日，盛全保安收到盛全物业投资款1,100万元。

2015年6月25日，盛全保安在德清县工商局注册成立。

公司通过现有制度能够在股权状况、决策机制、公司制度及利润分配方式等方面实现对子公司及其资产、人员、业务、收益的有效控制。

子公司已取得相关主管机关的合规证明，报告期内经营合法合规，不存在重大违法行为。

子公司股权变动均履行了相关决策程序，定价均根据《审计报告》确定，股权变动均办理了工商变更登记，合法合规。

盛全健康、盛全教育、盛洁环境系从盛全控股买入股权取得，盛全控股系公司控股股东，上述转让定价系根据《审计报告》确定，作价公允。

舟山中顺系从浙江大业控股集团有限公司买入股权取得，经核查，浙江大业控股集团有限公司与盛全物业不存在关联关系，此次转让作价系根据《审计报告》确定，作价公允。

(二) 盛全物业参股子公司的基本情况

1) 基本情况

公司名称:	安徽华洁盛全物业服务有限公司
注册地址:	安徽省合肥市政务区总商会大厦1005室

注册资本:	300 万元
法定代表人:	云品先
设立日期:	2007 年 4 月 17 日
经营范围:	住宅小区、住宅楼、综合楼、办公楼、商场、酒店物业管理（凭资质经营）；房屋清洁保洁服务；日用杂品、日用百货、烟零售
注册号:	341525000002262

2) 股东情况

序号	股东	持股比例(%)
1	安徽文峰投资有限公司	50
2	盛全物业	50
	合计	100

2014 年 7 月 31 日，安徽华洁召开股东会决议同意股东安徽文峰投资有限公司将其持有的安徽华洁 50% 股权转让给盛全物业。

2014 年 7 月 31 日，安徽文峰投资有限公司与盛全物业签署《股权转让协议》，安徽文峰投资有限公司将其持有的安徽华洁 50% 以 30 万元转让给盛全物业。

根据安徽华洁公司章程规定，公司董事会成员 5 人，其中安徽文峰投资有限公司委派 2 人，本公司委派 3 人，董事长由安徽文峰投资有限公司委派，总经理和财务经理由盛全物业委派。董事会决议须经全体董事人数的五分之三及以上同意，但安徽文峰投资有限公司委派的董事享有一票否决权。综上，虽然董事会成员中本公司董事人数达到了五分之三，但合作方具有一票否决权，故盛全物业未能控制安徽华洁盛全物业服务有限公司的经营政策，根据企业会计准则的规定，安徽华洁应作为合营企业不纳入合并报表范围。

(三) 盛全物业控股子公司的补充情况

2015 年 4 月，公司同一控制下合并子公司盛洁环境、盛全健康和盛全教育。根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2015 年 4 月分别支付购买价款 3,888,792.04 元、4,653,884.58 元、4,183,440.54 元给至盛全控股，分别取得盛洁环境、盛全健康、盛全健康 100% 的股权，获得控制权。故自 2015 年 4 月末起将其纳入合并财务报表范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以

前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。上述款项已在 2015 年 1-4 月“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”中体现。

公司于 2013 年 10 月非同一控制下合并子公司盛全中顺。2013 年 10 月 30 日，浙江大业控股集团有限公司与盛全物业签署《股权转让协议》，浙江大业控股集团有限公司将其持有的舟山中顺物业管理有限公司 65% 的股权以 9.21134 万元转让给盛全物业。自获得控制权之日起，将其纳入合并财务报表范围。因公司 2013 年收购舟山盛全中顺物业服务股份有限公司股权时，购买日子公司持有的现金及现金等价物大于当期支付的合并对价，其现金流入体现为“收到其他与投资活动有关的现金—其他”。

上述子公司公司收购时基本参考审计的净资产情况，双方协商定价，具体如下：

单位名称	审计基准日净资产	转让价格	差异	备注
浙江盛洁环境工程有限公司	3,888,792.04	3,888,792.04		
杭州盛全教育科技有限公司	4,183,440.54	4,183,440.54		
杭州盛全健康管理有限公司	4,653,884.58	4,653,884.58		
舟山盛全中顺物业服务股份有限公司	103,221.68	92,113.40	11,108.28	差异系扣除审计基准日前被收购公司未计提的工资

2015 年 4 月 3 日，湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》，截至 2014 年 12 月 31 日，盛洁环境股东权益合计 3,888,792.04 元。2015 年 4 月 3 日，湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》，截至 2014 年 12 月 31 日，盛全健康股东权益合计 4,653,884.58 元。2015 年 4 月 3 日，湖州江南华欣会计师事务所出具《审计报告》，截至 2014 年 12 月 31 日，盛全教育股东权益合计 4,183,440.54 元。2013 年 8 月 28 日，湖州正立会计师事务所出具湖正会专(2013)第 189 号《审计报告》：舟山中顺物业管理有限公司截至 2013 年 8 月 27 日止资产总额 359,211.59 元，负债总额 200,409 元，所有者权益 158,802.59 元。

公司收购舟山中顺子公司，拓展了母公司在子公司所在地区的业务范围和业务类型，双方根据各自的经营优势进行资源整合，协同配合完成对客户的服务；公司

收购盛洁环境子公司，该子公司和盛全物业继续延续在收购前发生的保洁专业外包业务，合作与执行情况良好。

公司收购盛全健康，为公司以后朝护理、养老领域专业化服务和咨询顾问的方向发展提供了平台，目前该子公司处于起步阶段，除报告期内承接安徽芜湖市第一人民医院护理业务外，尚无其他业务上的补充；

公司收购盛全教育，正努力打造成为盛全物业战略发展方向中的智慧支持平台和产业研究机构。首先，该子公司陆续编印并刊发了十三期《盛全参考信息》、《盛全行业研究》等内部文献，为公司在现代服务领域的知识探索及理论研究提供了专业支持；其次，在培训方面盛全教育通过内培外引，借助优秀的讲师资源为盛全现代服务管理学院的职业培训提供教育支持，旨在提高盛全员工的综合管理能力及现代服务意识；第三，该子公司也和外部教育培训机构合作，推出学历晋升服务工作，为公司有需求提升自身学历和教育深度的员工，提供学历晋升专业服务。

上述子公司的业务规模不大，部分子公司的业务发展处于初步阶段，整体收购后的经营情况良好，故未出现对母公司财务及经营情况产生重大的影响。

收购上述子公司均不存在由盛全物业承担或有负债的情形。

公司与子公司业务分工及合作模式是根据母子公司业务性质及相互关系来确定的。若母子公司业务为上下游产业链关系，则采取业务专业分包的合作模式，母子公司的合作结合地域、专业范围等因素，通过完全市场化议价洽谈、招投标等公开的方式进行合作。若母子公司非上下游产业链关系，则双方的合作模式为互作共赢，根据各自的经营优势进行进行资源整合，共同配合、互相助力地完成对最终客户的服务。

在股权状况方面，公司对子公司的股权投资比例均在 50%以上，处于绝对控制地位，并将其纳入合并范围。公司通过上述股权控制以享有对子公司资产及收益的占有、使用、处置及分配等权利，子公司则相应承担合法经营、有效运作、全力取得经营利润、使股东投入资本保值增值的责任。

在决策机制方面，公司在创立大会上通过了《投资决策制度》和《控股子公司管理制度》，上述制度适用于公司及所有子公司。《投资决策制度》约定“子公司的对外投资行为达到相应标准的，应先履行公司的相关审议程序后，方能提交子公司

股东会审议“。《控股子公司管理制度》约定“子公司技改项目和对外投资项目均由公司审批立项后方可实施，未经公司审批立项，子公司无权进行任何形式的项目投资。”在公司层面对子公司决策进行把控，实现对其资产的有效控制。

公司在创立大会通过了《控股子公司管理制度》，制度约定了子公司股权管理、财务管理、内部审计监督、投资管理、信息管理各方面运作要求，对子公司的组织、资源、资产、投资等和子公司的运作进行风险控制。另外，公司的《投资决策制度》约定“由市场发展中心负责对子公司及控股公司进行责任目标管理考核”、“公司内审部门在每年度末对长、短期投资进行全面检查，对子公司进行定期或专项审计”，通过考核与审计对子公司的资产和业务进行了有效控制。公司人事制度规定，子公司部门经理级别及以上人员均由公司人力行政管理部门面试、选拔、委派、考核，相应人员的离职也需经公司审批，从而实现对子公司关键管理人员的有效控制。

子公司在经营期限内，如有未分配利润需要分配，子公司通过召开股东会等方式对未分配利润进行分配，保证公司作为控股股东获得相应的投资回报。

八、 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 28 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	安吉分公司	高翔	2013年05月28日	330523000066818	正常经营
2	浦江分公司	胡飞	2004年05月27日	330726000008727	正常经营
3	绍兴分公司	何迪锋	2014年05月09日	330602000036951	正常经营
4	诸暨分公司	何迪锋	2013年11月05日	330681000182407	正常经营
5	金华分公司	费丹	2013年10月11日	330703000054844	正常经营
6	巢湖分公司	章渊	2012年06月04日	341402000055239	正常经营
7	淮北分公司	章渊	2013年10月22日	340600000098885	正常经营
8	宁波分公司	刘义兵	2013年10月25日	330215000067568	正常经营
9	六安分公司	章渊	2013年12月11日	341500000199022	正常经营
10	萧山分公司	刘洪坤	2014年03月05日	330181000408978	正常经营

11	上海分公司	胡飞	2012年11月13日	3101050000422030	正常经营
12	嘉兴分公司	仲峰军	2014年06月04日	330402000147702	正常经营
13	温州分公司	於慧萍	2013年06月25日	330304000118574	正常经营
14	蚌埠分公司	杨化洋	2014年10月16日	340392000018035	正常经营
15	海宁分公司	仲峰军	2014年09月17日	330481000190938	正常经营
16	南京分公司	章渊	2014年07月22日	320113000230552	正常经营
17	徐州分公司	胡飞	2011年02月21日	320322000067541	正常经营
18	合肥分公司	章渊	2005年03月22日	340107000024844	正常经营
19	德清分公司	陆文斌	2006年04月29日	330521000056104	正常经营
20	海盐分公司	胡飞	2011年7月29日	330424000053712	正常经营
21	宣城分公司	黄健	2007年08月17日	342500000004698	正常经营
22	湖州分公司	刘义兵	2013年11月01日	330503000093953	正常经营
23	长沙分公司	高翔	2013年09月17日	430192000060797	正常经营
24	芜湖分公司	章渊	2014年06月24日	340200000202181	正常经营
25	长兴分公司	胡飞	2011年08月10日	330522000074897	正常经营
26	杭州分公司	刘洪坤	2015年6月19日	330105000368868	正常经营
27	南通分公司	顾飞	2015年4月20日	320691000100371	正常经营
28	福建分公司	管圣新	2015年7月27日	91350100M0000R5 9XM	正常经营

九、公司最近两年重大资产重组情况

公司最近两年的重大资产重组及收购兼并情况如下：

2013年10月30日，浙江大业控股集团有限公司与盛全物业签署《股权转让协议》，浙江大业控股集团有限公司将其持有的舟山中顺物业管理有限公司32.5万元股权以9.21134万元转让给盛全物业。此次收购具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司子公司的基本情况”之“（一）盛全物业控股子公司的基本情况”。

2014年4月18日，盛全物业与盛全控股签署《股权转让协议》，盛全物业将其

持有的百筑楼宇 100% 股权以 500 万元转让给盛全控股。此次股权转让具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、五、 公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5% 以上股东的基本情况”之“（一）本公司控股股东的基本情况”。

2014 年 7 月 31 日，安徽文峰投资有限公司与盛全物业签署《股权转让协议》，安徽文峰投资有限公司将其持有的安徽华洁 50% 以 30 万元转让给盛全物业。此次股权转让具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司子公司的基本情况”之“（二）盛全物业参股子公司的基本情况”。

2015 年 4 月 20 日，盛全物业与盛全控股签署《股权转让协议》，盛全物业以 3,888,792.04 元受让盛全控股有限公司拥有的浙江盛洁环境的 100% 股权；以 4,183,440.54 元受让盛全控股有限公司拥有的杭州盛全教育科技有限公司 100% 股权；以 4,653,884.58 元受让盛全控股有限公司拥有的杭州盛全健康管理咨询有限公司 100% 股权。此次收购具体情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“七、公司子公司的基本情况”之“（一）盛全物业控股子公司的基本情况”。

十、 公司董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）公司董事

截至本公开转让说明书签署之日，本公司共有董事 5 名。

姓名	本公司职务	任期期间	当选的股东大会
胡一平	董事长	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次股东大会
王邦坤	副董事长	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次股东大会
朱红	董事	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次股东大会
陈昕	董事	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次股东大会
贾生华	董事	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次股东大会

本公司董事简历如下：

胡一平 先生

胡一平先生的简历详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5% 以上股东的基本情况”之“(二)本公司实际控制人的基本情况”。

王邦坤 先生

王邦坤先生，1978 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。现任盛全物业副董事长、总经理。王邦坤先生于 2008 年毕业于中央广播电视大学法学专业；于 2001 年 2 月至 2004 年 5 月任德信控股集团德清物业公司经理；于 2004 年 5 月至 2007 年 6 月任盛全物业总经理；于 2007 年 6 月至 2008 年 11 月任浙江华诗置业有限公司副总经理；于 2008 年 11 月至 2009 年 6 月任德信控股事业部总经理；于 2009 年 7 月至 2011 年 10 月任德清名城置业有限公司副总经理；2011 年 11 月至今任盛全物业总经理；2015 年 6 月至今任盛全物业副董事长、总经理。

朱 红 女士

朱红女士，1975 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。朱红女士现任德信控股财务总监、副总裁、凯银投资管理有限公司董事长、凯银国际（香港）有限公司董事长、盛全物业董事。朱红女士 1993 年 6 月毕业于杭州煤炭工业学校财务会计专业；1996 年毕业于浙江财经学院会计学专业；于 1993 年 8 月至 1998 年 10 月任浙江省二轻集团下属公司浙江二轻轧钢厂会计、上海新都实业有限公司财务负责人；于 1998 年 11 月至 2006 年 3 月任杭州宝钢钢材配送有限公司财务主管；2006 年 3 月至今任德信控股集团有限公司财务总监、副总裁；2010 年 10 月至今任凯银投资管理有限公司董事长、凯银国际（香港）有限公司董事长；2015 年 6 月至今任盛全物业董事。

陈 昕 先生

陈昕先生，1983 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。陈昕先生现任盛全物业董事、第三事业部总经理。陈昕先生 2005 年本科毕业于上海交通大学广播电视新闻专业；于 2005 年 6 月至 2010 年 5 月任杭州都市快报社客户经理；于 2010 年 5 月至 2011 年 10 月任浙江广播电视集团 FM93 交通之声策划经理；于 2011 年 11 月至 2013 年 10 月任杭州鸿雁电器有限公司公关经理；于 2013 年 10 月至今任

盛全物业服务股份有限公司策划经理、第三事业部总经理；2015年6月至今任盛全物业董事。

贾生华 先生

贾生华先生，1962年生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。现任浙江大学管理学院任教授、博士生导师，地产研究中心主任、企业投资研究所所长；绿城中国控股有限公司独立董事、荣安地产股份有限公司独立董事、银亿房地产股份有限公司独立董事、嘉凯城集团股份有限公司独立董事、杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事、盛全物业董事。贾生华先生于1983年本科毕业于西北农业大学（现西北农林科技大学）农业经济与管理专业；于1989年博士毕业于西北农业大学农业经济与管理专业；于1989年7月至1992年8月任西北农业大学农业经济系教师、副教授；1992年9月至1993年8月于上海同济大学留德预备部学习德语；1993年9月至1994年12月，于德国吉森大学进修土地经济和房地产评估；于1995年2月至2000年11月任浙江大学管理学院教师；于1999年10月至2009年4月任浙江大学管理学院副院长，兼任工商管理系主任、MBA教育中心主任；2000年11月至今任浙江大学管理学院任教授、博士生导师，地产研究中心主任、企业投资研究所所长。2009年5月至2014年4月，任浙江大学社会科学学部副主任。2006年6月至今，任绿城中国控股有限公司独立董事。2011年5月至今，任荣安地产股份有限公司独立董事。2011年7月至今，任银亿房地产股份有限公司独立董事。2012年8月至今，任嘉凯城集团独立董事。2015年5月至今，任杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事。2015年6月至今，任盛全物业服务股份有限公司董事。

（二）公司监事

截至本公开转让说明书签署之日，本公司共有3名监事，其中股东监事2名，职工代表监事1名。

姓名	本公司职位	任期期间	当选的股东大会/职工大会
沈玲娜	监事会主席	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会

冯霞	监事	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会
马晓波	监事（职工代表）	2015.06.08-2018.06.07	创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会

本公司简历简历如下：

沈玲娜 女士

沈玲娜女士，1980 年生，中国国籍，有澳大利亚永久居留权，硕士学历。沈玲娜女士现任凯银投资管理有限公司高级副总裁、盛全物业监事会主席。沈玲娜女士 2003 年本科毕业于浙江财经大学投资经济专业；2012 年硕士毕业于浙江大学工商管理专业；于 2003 年 6 月至 2005 年 3 月任中国广厦集团投资管理职位；于 2005 年 4 月至 2005 年 11 月任苏泊尔股份有限公司董事长秘书；于 2005 年 12 月至 2014 年 1 月历任德信控股集团及下属企业董事会秘书、项目公司副总经理、战略发展中心总经理；2014 年 1 月至今任凯银投资管理有限公司高级副总裁；2015 年 6 月至今任盛全物业监事会主席。

冯霞 女士

冯霞女士，1976 年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。冯霞女士现任德信控股集团有限公司审计总监、德信地产集团有限公司副总经理、盛全物业监事。冯霞女士 1999 年本科毕业于石家庄铁道学院供热通风与空调专业；2006 年硕士毕业于浙江大学会计学专业；于 1999 年 8 月至 2003 年 8 月任中铁建厂工程局预审部助理；于 2006 年 4 月至 2009 年 4 月任浙大网新置地管理有限公司高级财务经理；于 2009 年 5 月至 2011 年 4 月任绿城西子房地产集团青山湖玫瑰园项目财务负责人；2011 年 4 月至今任德信控股集团有限公司审计总监；2014 年 1 月至今任德信地产集团有限公司副总经理；2015 年 6 月至今任盛全物业服务股份有限公司监事。

马晓波 女士

马晓波女士，1983 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。马晓波女士现任盛全物业监事、人力行政中心副总监。马晓波女士 2003 年毕业于浙江经济职业技术学院物业管理专业；2008 年毕业于中央广播电视大学会计专业；于 2003 年 8 月至 2013 年 3 月任盛全物业德清分公司项目经理、客服主管、品质经理、综合经理、分公司副经理、分公司经理；于 2013 年 3 月至 2013 年 9 月任盛全物业浙北区域总

经理助理；于2013年10月至2014年12月任盛全物业人力行政中心行政经理；2015年1月至今任盛全物业人力行政中心副总监；2015年6月至今任盛全物业监事。

（三）公司高级管理人员

截至本公开转让说明书签署之日，本公司高级管理人员包括本公司总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书。

姓名	本公司职位	任期期间	当选的董事会
王邦坤	总经理	2015.06.08-2018.06.07	第一届董事会第一次会议
刘义兵	副总经理	2015.06.08-2018.06.07	第一届董事会第一次会议
於慧萍	副总经理	2015.06.08-2018.06.07	第一届董事会第一次会议
杨炜煌	董事会秘书	2015.06.08-2018.06.07	第一届董事会第一次会议
曹战臣	财务负责人	2015.06.08-2018.06.07	第一届董事会第一次会议

本公司高级管理人员简历如下：

王邦坤 先生

王邦坤先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“九、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（一）公司董事”。

刘义兵 先生

刘义兵先生，1978年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。刘义兵先生现任盛全物业副总经理。刘义兵先生1999年毕业于皖西学院旅游管理专业；于1999年1月至2006年2月任浙江证大物业有限公司保安部经理、分公司经理；于2006年3月至2014年1月历任盛全物业市场部经理、杭州区域经理、浙江区域经理；2014年1月至今任盛全物业副总经理。

於慧萍 女士

於慧萍女士，1978 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。於慧萍女士现任盛全物业副总经理。於慧萍女士 2006 年毕业于浙江工商大学企业商务专业；于 1999 年 9 月至 2009 年 5 月历任浙江南都物业服务有限公司经理助理、经理兼管家部经理、品质管理中心经理；于 2009 年 5 月至 2010 年 8 月任盛全物业总经理助理；于 2010 年 9 月至 2013 年 3 月任绿城物业服务有限公司企业发展中心经理；2013 年 3 月至今任盛全物业副总经理。

杨炜煌 先生

杨炜煌先生，1980 年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。杨炜煌先生现任盛全物业董事会秘书。杨炜煌先生 2001 年毕业于杭州电子科技大学理财学专业；于 2001 年 7 月至 2007 年 10 月任天健会计师事务所项目经理；于 2007 年 11 月至 2009 年 9 月任广宇集团股份有限公司项目公司财务总监、集团资深会计师；于 2009 年 10 月至 2013 年 8 月任远扬控股集团股份有限公司董事、副总经理；于 2013 年 9 月至 2015 年 5 月任盛全物业副总经理；2015 年 6 月至今任盛全物业董事会秘书。

曹战臣 先生

曹战臣先生，1975 年生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曹战臣先生现任盛全物业财务负责人。曹战臣先生 1996 年毕业于黑龙江省广播电视大学财务管理专业；于 1996 年 10 月至 1998 年 10 月任北京忘忧山庄有限公司会计；于 1998 年 10 月至 2002 年 3 月任杭州三优房地产开发有限公司财务经理助理；于 2002 年 3 月至 2007 年 3 月任杭州富阳伊甸假日酒店有限公司财务总监；于 2007 年 3 月至 2008 年 8 月任苏州华鑫碧瀛谷假日酒店财务总监；2008 年 8 月至今任盛全物业财务负责人。

十一、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

单位：人民币元

主要会计数据或财务指标	2015 年 4 月 30 日/	2014 年 12 月 31 日/	2013 年 12 月 31 日/
-------------	------------------	-------------------	-------------------

	2015年1-4月	2014年度	2013年度
营业收入	48,007,713.37	124,775,420.25	76,661,677.58
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
归属于申请挂牌公司股东的净利润	176,129.57	10,762,588.72	5,226,404.85
净利润（扣除非经常性损益）	286,405.43	5,530,212.28	3,435,751.59
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	286,405.43	5,530,212.28	3,435,751.59
毛利率	29.87%	34.37%	36.16%
净资产收益率	0.21%	17.15%	11.70%
净资产收益率（扣除非经常性损益）	0.41%	8.75%	7.69%
应收账款周转率（次）	1.35	5.87	8.28
存货周转率（次）	2,423.91	5,604.08	2,363.27
基本每股收益（元/股）	0.0026	0.21	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.0026	0.21	0.13
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
每股经营活动产生现金流量净额（元/股）	-0.19	-0.06	0.15
资产总额	108,040,824.01	122,810,994.66	86,038,489.91
股东权益合计	54,203,968.60	82,036,795.81	57,372,061.99
归属于公司股东的股东权益合计	54,241,568.81	82,031,556.40	57,268,967.68
每股净资产（元/股）	1.07	1.61	1.13
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.07	1.61	1.13
资产负债率	49.83%	33.20%	33.32%

流动比率	1.94	2.9	2.89
速动比率	1.94	2.9	2.89

十二、 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：侯文斌

项目小组成员：侯文斌、俞莹、冯瑜芹

（二）律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

负责人：杨杰

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：孙敏、李莹

（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：周敏、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，如学校、医院等提供专业的物业经营管理服务。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

保洁服务		
外围保洁	单元大厅（电梯厅）保洁	楼道保洁
车库保洁	洗手间保洁	办公室保洁
地毯清洁	大堂晶面	玻璃清洁

(亚光) 不锈钢保养	各类擦拭	各类拖拭
常见应急预案处理		
客户服务		
业户收房	业户资料登记	业户迎送
业户来电接待	业户来访接待	特殊来访接待
业户拜访	业户报修	投诉处理
档案管理	钥匙管理	邮件管理
装修管理	装修违章预案	陪同看房
媒体来访接待	业户催费	收费管理
温馨短信提醒	危险源提示	应急预案处理（治安类、消防类、交通类、灾害类、机电类、伤病类、事务类）
绿化服务		
整形修剪	病虫害防治	除草
松土	施肥	抗旱排涝
草坪修剪	补植	绿化防灾害
绿化养护	危险源提示	应急预案处理（灾害类）
公共秩序维护服务		
业主车辆出入服务	车辆违规停放管理	车辆纠纷处理
来访人员管理（访客、办理业务、参观园区、媒体采访、送货人员、邮递快件人员、装修人员）	应急处置（设备故障、寻衅闹事、三防合一、煤气泄漏、盗窃案件）	消防监控（视频观察、监控警报信息处理、红外报警信息处理、电子脉冲报警信息处理、消防报警信息处理）
车辆出入管理（业主车辆、来访车辆）	物品出入管理	外围巡视（车辆巡视、公共设施）
楼道巡逻	装修巡视	车场巡视
媒体应对	物品（钥匙）借用管理	危险源提示
监控岗远程控制单元门操作流程	消防应急处置（火警、电梯、其他）	常见故障处理（周界和居家报警、消防系统误报）
常见应急预案处理（突发事件，周界和居家报警，家中煤气泄露，房门被反锁、家中有需照顾的幼童，业主未带钥匙要求监控开门，冲突事件处理，烟花燃放，交通阻塞，车辆冲卡，车辆损伤，交通事故，电梯困人，危重或受伤病人，醉酒滋事，高空坠物伤人，火警，自杀事件）	/	/
维修保养服务		
装修巡查	供配电系统维护保养	柴油应急发电机维护保养
中央空调维护保养	热水锅炉维护保养	泳池水处理及加热系统维护保养
给排水设备维护保养	二次供水水箱清洗	房屋本体及公用设施维修

户内设施设备维修	室外公用设施维修	防雷接地系统维护保养
人防系统维护保养	雨水收集系统维护保养	景观水系维护保养
直饮水系统维护保养	智能化（消防及弱电）系统维护保养	危险源提示
应急预案处理（消防类、灾害类、电机类、伤病类）	/	/

2. 公司目前在管理项目情况

截至本说明书签署之日，公司在管理和服务的项目共计 60 个，管理面积达到 1,270.45 万平方米，另外在管理和服务的房地产销展中心项目共计 34 个。公司目前管理的物业类型包括住宅、城市综合体、商务办公楼、商场、学校、工业园区、医院等，主要业务在浙江和安徽省，另外覆盖上海、江苏、江西等多个省份及直辖市。

区域	项目数量（个）	管理面积（万平方米）
浙江	41	773.09
安徽	16	418.66
上海	1	7.52
江苏	2	71.18
总计	60	1,270.45

区域	项目数量（个）
浙江	26
安徽	5
江西	2
江苏	1
总计	34

*注：房地产销展中心也叫做案场，按项目个数计算，不计算管理面积。

公司管理项目典型案例：



绿地·内森庄园（合肥）



德信·臻园（杭州）



中泰国际广场（淮北）



杭州金沙湖畔商业中心（杭州）



义乌万达广场（义乌）



上饶万达广场（上饶）



诸暨市中医医院新院区（诸暨）



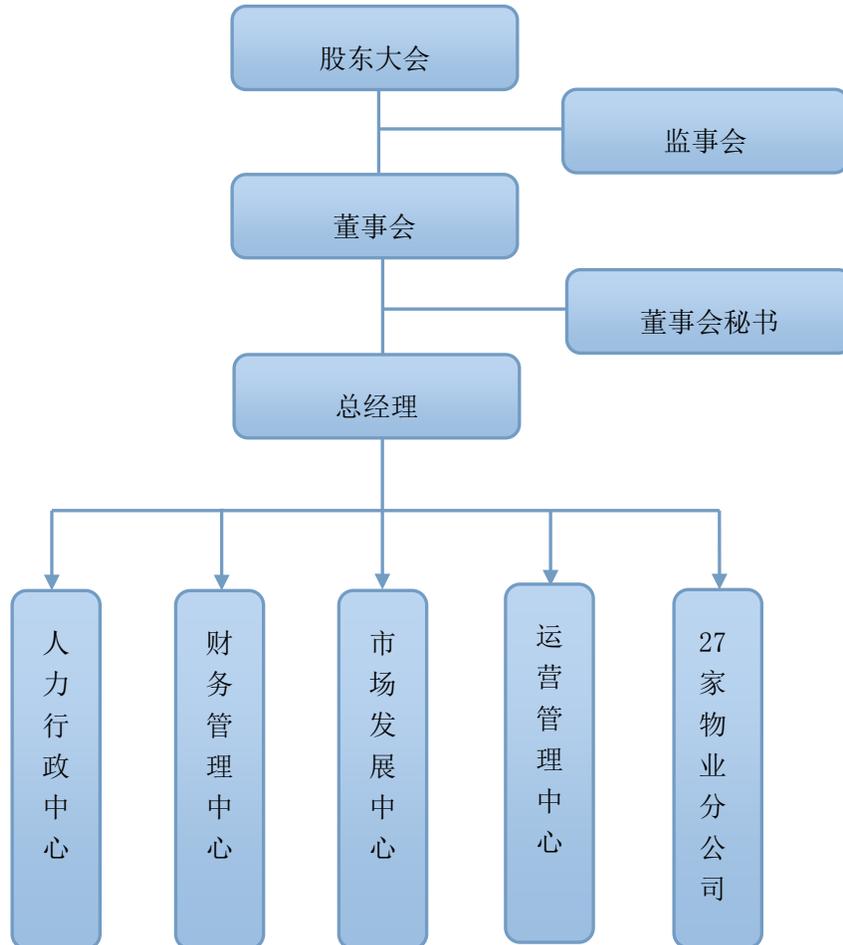
杭州市电子信息职业学校（杭州）

3. 公司取得的荣誉

序号	获得时间	颁发机构	荣誉名称
1	2008	浙江省科学技术协会、浙江省经营管理研究会、浙江省商业经济学会、浙江日报社	浙江省诚实守信暨行业服务质量领先单位
2	2011.5	英国管家行会	德信·臻园成为 UKBG 的单位会员
3	2011.11	德国设施管理协会	德国设施管理协会 (GEFMA) 会员
4	2013.8	杭州市工商行政管理局拱墅分局	浙江省工商企业信用 A 级“守合同重信用”单位
5	2013	《市场导报》社、市场在线、品牌影响力调查咨询管理中心、浙江市场商品与服务质量消费者满意度调查办公室	浙江省业主最满意“金牌物业”
6	2014.6	中国指数研究院、中国物业服务价格指数系统	“盛全物业”管理项目“绿地内森庄园”2014 中国五星级物业服务小区
7	2014.6	中国指数研究院、中国物业服务价格指数系统	“盛全物业”管理项目“德信早城”2014 中国四星级物业服务小区
8	2014.6	中国指数研究院、中国物业服务价格指数系统	“盛全物业”管理项目“德信溪山美墅”2014 中国五星级物业服务小区
9	2014.6	中国房地产 TOP10 研究组	2014 中国物业服务百强企业
10	2014.8.29	杭州市市场监督管理局、杭州市守合同重信用企业协会	浙江省工商企业信用 AA 级“守合同重信用”单位
11	2014	浙江省 315 宣传活动办公室、《市场导报》社、市场在线、浙江市场商品与服务质量消费者满意度调查办公室》	浙江省 3.15 金承诺示范（品牌）单位
12	2014	市场导报、市场在线、品牌影响力调查咨询管理中心、浙江省市场商品与服务质量消费者满意度调查办公室	浙江省市场消费者最满意物业品牌
13	2014.5-2017	中国质量信用认证中心、中企国质（北京）评估中心	全国重质量守信用企业
14	2015.3	杭州市拱墅区人民政府	拱墅区特色潜力企业
15	2015.6	中国指数研究院、中国物业服务价格指数系统	“盛全物业”管理项目“德信·臻园”2015 中国四星级物业服务小区
16	2015.6	中国指数研究院	荣获 2015 中国物业服务百强企业

二、公司内部组织结构图及主要生产或服务流程及方式

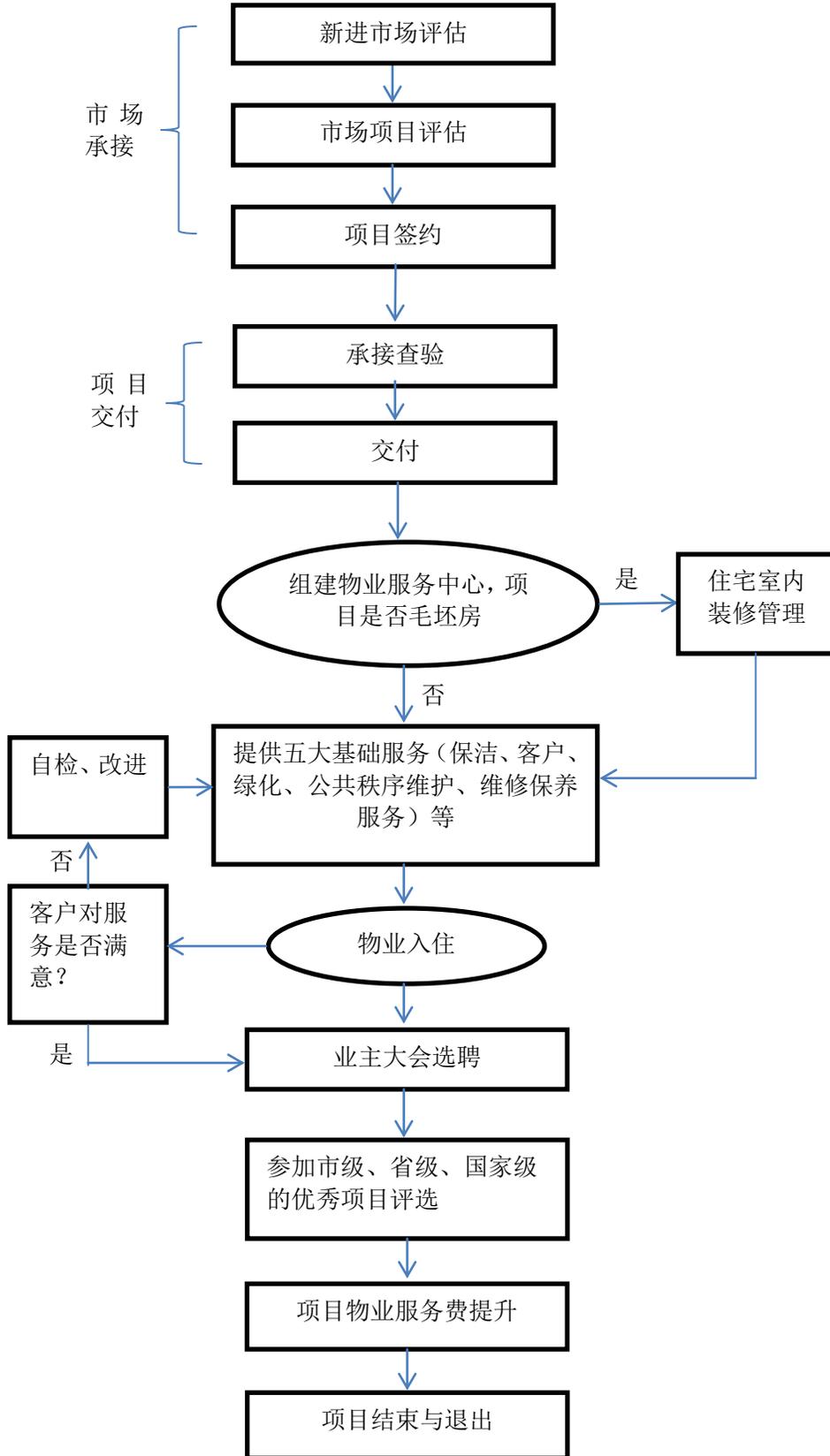
（一）公司内部组织结构图



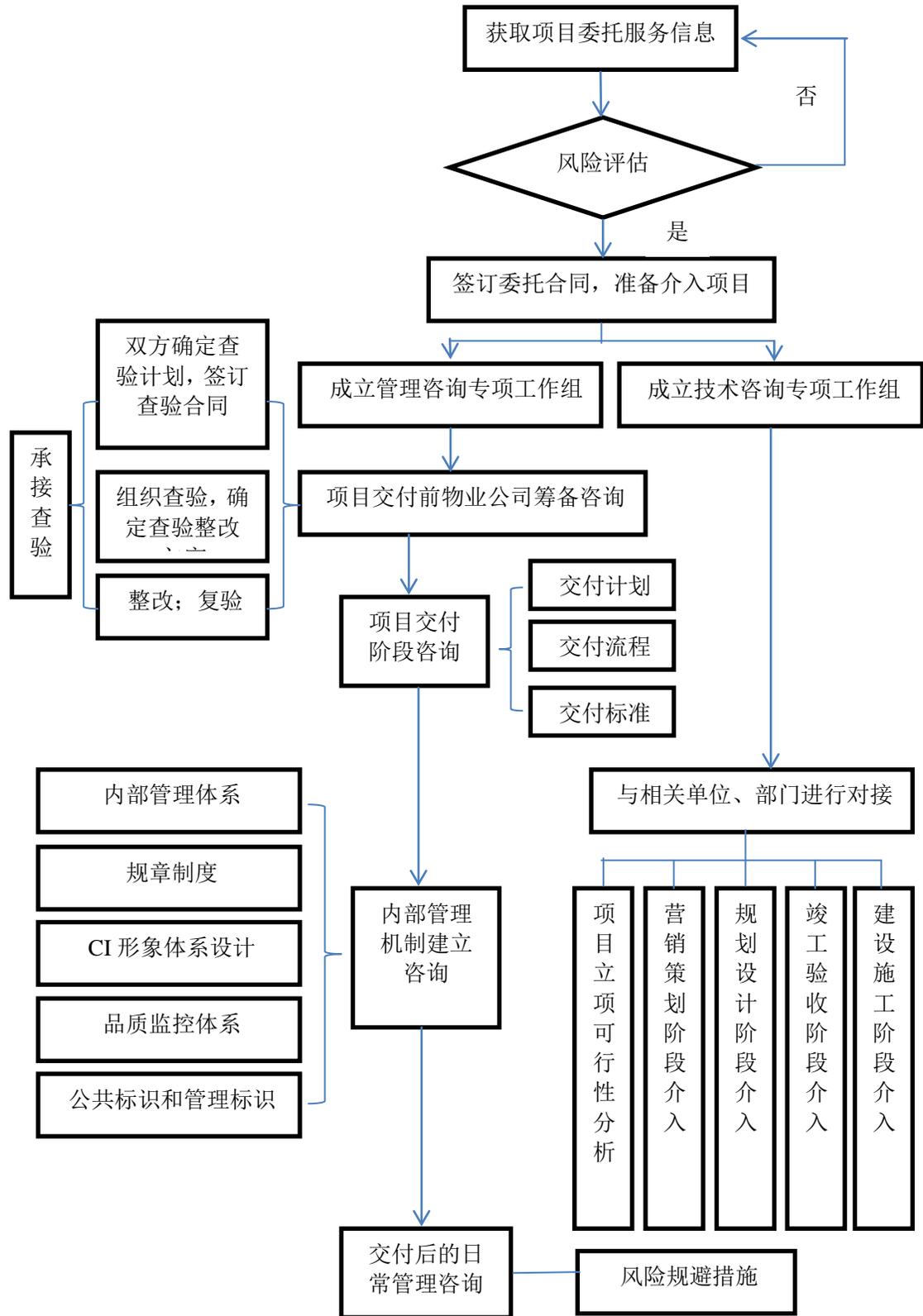
（二）公司主要服务流程图

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

公司提供物业管理服务，主要依靠多年来积累的丰富的物业管理经验，包括不同类型物业项目的运营管理能力，专业化的物业服务能力，涵盖整个物业开发周期的市场拓展思路，为客户提供更舒适、便捷的服务体验。

1. 较强的物业管理运营能力

公司具有较强的物业管理运营能力，从公司成立至今已经正式市场化运营十余年，管理项目众多，管理项目的面积超过千万平方米；管理物业类型多样化，既有住宅，又有商业物业，也有学校、医院等其他机构，拥有非常丰富的物业运营管理经验。

公司目前的管理类型主要以各类住宅、城市综合体、商务办公楼、商场为主，并相继承接了学校、工业园区、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，形成了多元化服务的新格局，并取得较好的经营效益。

2. 专业化的物业服务能力

作为一家专门提供物业管理服务的企业，公司一直在着力提升物业服务的专业能力。公司主要从两个方面着手，专门面向高端服务场所推出的盛全“英式管家”服务，以及不断提升的公司员工专业素质和管理能力。

一是以盛全“英式管家”为代表的高端场所服务能力。公司是全球最资深的英式管家培训与服务机构——英国管家协会（UKBG）大中华（华东地区）唯一的合作伙伴。英国管家协会（UKBG）的核心理念是为顾客提供专业化的管家服务。公司通过与英国管家协会（UKBG）的合作，专门为高端酒店、会所和高端地产领域等提供管家培训、管家管理咨询服务。例如，专门为房地产销售与展示中心提供的案场服务，力求为每一位客户提供超越其期望值的优质服务。

二是不断提升的公司职工专业素质和管理能力。目前，中国物业企业职工队伍的专业素质和管理能力远不能满足行业发展的需要。针对此问题，公司从以下几个

方面持续推进物业管理技能人才培养体系的建设，形成稳定的物业企业人才梯队。

① 浙江现代服务研究中心盛全服务业研究所

公司和浙江树人大学合作，成立了浙江现代服务研究中心盛全服务业研究所，致力于服务业前沿的研究，引导行业健康持续发展，从社区角度探讨行业发展方向和服务业的产业升级，同时将始终秉承积极创新、注重实效的原则，为盛全物业后期服务提升及产业升级进行关键性指导。

② 南京理工大学盛全交通研究所

公司和南京理工大学合作，成立了南京理工大学盛全交通研究所，建立“轨道+物业”模式，对高铁、高速等需要专业服务的交通设施设备进行研究，指导并提升该类项目的服务质量，也为其它交通运输规划及管理领域的合作架设良好的合作平台。

③ 绍兴职业技术学院专业实践基地与西安杨凌职业技术学院专业实践基地

公司和绍兴职业技术学院、西安杨凌职业技术学院等合作成立专业实践基地，完善员工业务培训制度，加快员工培养和人才引进，并将大专院校作为企业人才培养基地，共享技术优势、人才优势。

④ 盛全工商管理班

公司于2014年和浙江树人大学合作成立了“盛全工商管理班”，公司直接从报考并上线的同学中选取学员，通过了企业和校方的联合选拔之后，学员以“准员工”的身份进入“盛全工商管理班”学习。这些层层选拔出来的优秀学员将在完成本科教育后直接进入公司的核心管理岗位，真正实现“学业——就业零距离”。公司通过在本科阶段培养学员的物业服务技能，为公司提供储备人才。

⑤ 盛全读书会

为了全面提高高级管理人员的综合素质，促进公司规范运作，同时结合文化建设，公司设立了盛全读书会，定期邀请国内著名大学的知名教授为公司高管讲授与工作相关的各类综合性知识，开拓视野、增强专业技能，使得公司的高级管理人员能够及时把物业行业发展前沿的经验运用到工作中，为客户提供更好的物业管理服务。

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。公司通过提供早期物业顾问服务，提高了对物业行业的了解，有利于提供更优质与更贴近物业特点的服务。

（二）主要无形资产情况

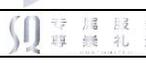
1. 商标权

公司已取得的注册商标明细如下表：

序号	商标图形	注册号	类号	专用期限
1.		13268728	45	2015年3月7日至2025年3月6日
2.		13268729	44	2015年4月28日至2025年4月27日
3.		13268730	43	2015年3月7日至2025年3月6日
4.		6211274	36	2010年3月28日至2020年3月27日

公司正在申请的注册商标明细如下表：

序号	商标图形	申请号	类号	申请日期	状态
1.		15383533	41	2014年9月22日	已受理

序号	商标图形	申请号	类号	申请日期	状态
2.		15383534	39	2014年9月22日	已受理
3.		15383534	42	2014年9月22日	已受理
4.		15383535	31	2014年9月22日	已受理
5.		15383535	35	2014年9月22日	已受理
6.		16410102	41	2015年2月25日	等待受理中
7.		16492788	42	2015年3月16日	等待受理中
8.		16492792	36	2015年3月16日	等待受理中
9.		16492791	37	2015年3月16日	等待受理中
10.		16492790	44	2015年3月16日	等待受理中

2. 房产

1) 自有房产情况

报告期内，公司不存在自有房产。

2) 租赁房产情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司租赁情况如下表：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	租赁期限	面积 (平方米)	房产证	租金 (元/年)	备案证号
1	盛全物业	浙江泰普森体育用品有限公司	拱墅区祥园路30号12幢201、202、203室	2012年8月15日至2015年8月15日	1089	杭房权证拱字第12431834号	510,847.70	注
2	盛全物业	浙江泰普森体育用品有限公司	拱墅区祥园路30号12幢205、206室	2013年4月1日至2016年4月30日	466	杭房权证拱字第	216,027.90	注

		司				12431 834号		
3	盛洁环境	杭州北部软件园发展有限公司	拱墅区祥园路99号2号楼921室	2014年12月5日至2015年12月4日	97.6	杭房权证拱字第14726019号	28,109.00	杭拱房租证2014第4233号
4	合肥分公司	任春雷	合肥市总商会大厦1001、1002室	2014年1月1日至2018年12月31日	540.77	房地权证合产字第627594号	194,677.00	房租证字(蜀山2014)第100010号
5	上海分公司	李德怡	江苏路369号20B	2014年6月18日至2016年6月17日	206.35	沪房地长字(2005)第016179	436,842.96	长201405005997

注：公司目前正在申请办理租赁备案证。

浙江泰普森体育用品有限公司出具《情况说明》，说明公司于7月中旬申请将企业名称并更为浙江乐富智汇园投资管理有限公司，因房产证更名手续尚未办理完成，使盛全物业服务股份有限公司租赁备案证无法正常办理，承诺将在房产证完成变更后立即协助盛全物业服务股份有限公司办理租赁备案。公司控股股东、实际控制人出具承诺：“盛全物业及其分公司、控股子公司如因未办理租赁备案而导致的损失由本人承担。”

经核查，公司租赁房产均取得了房屋使用权证书，权属清晰，符合规定用途。虽然两处房屋因出租方原因未办理租赁备案，但租赁房产不存在权属争议，权属清晰，合法合规。盛全物业及其分子公司租赁的上述房产均已签署了租赁合同，上述房产的出租方均已取得租赁房产的房屋产权证。合同签署后，对合同各方构成合法、有效并可强制执行的约束力。盛全物业及其分子公司使用该等房屋的利益可依据该合同得到法律的保护。

浙经律师认为，公司租赁房产权属清晰，权证齐备，房屋使用符合规定用途，对公司经营未产生不利影响。租赁备案的办理不存在实质性障碍。

（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	盛全物业	(建) 108056	2013年5月20日	/
2	叁级资质证书	承接资质内物业管理项目	舟山市普陀区住房和城乡建设局	舟山盛全	舟建审物(普) 2014112404	2014年11月17日	2016年9月4日
3	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)	杭州市江干区体育局	盛全物业	33010420140021	2014年7月30日	5年/2019年7月29日
4	保安服务许可证	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查	浙江省公安厅	盛全保安	浙公保服 20150408号	2015年6月19日	/
5	叁级资质证书	承接资质内物业管理项目	杭州市住房保障和房产管理局	盛洁环境	杭房物证(2015) 第099号	2015年6月23日	1年/2016年6月23日
6	叁级资质证书	承接资质内物业管理项目	六安市房地产管理局	安徽华洁	1727号	2014年11月4日	4年/2018年11月4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；保安服务许可证无有效期或有效期限。

根据《医疗器械经营监督管理办法》第四条：“按照医疗器械风险程度，医疗

器械经营实施分类管理。经营第一类医疗器械不需许可和备案，经营第二类医疗器械实行备案管理，经营第三类医疗器械实行许可管理。”盛全健康未开展第三类医疗器械的经营，不需要许可。报告期内盛全健康的营业收入来源主要是家政服务的业务，未开展医疗器械的批发、零售业务，因此暂时不适用医疗器械经营许可证。公司已经承诺，若盛全健康后续实际开展医疗器械的批发、零售业务，将根据相关规定办理备案后再开展相关。

报告期内，盛全教育的主营业务收入系为国内意向海外升学、工作等申请人寻找中介机构产生的劳务费，为国内大学生提供就业指导产生的咨询服务费等。盛全教育未开展需要国家教育部门前置许可的学历教育等经营活动，不需要许可。

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	高低层办公楼宇及住宅的物业管理及服务	埃尔维质量认证中心	盛全物业	064007 QR3	2015年4月17日	3年/2018年4月16日
2	环境管理体系证书	高低层办公楼宇及住宅的物业管理及服务所涉及的环境管理活动	埃尔维质量认证中心	盛全物业	064007 ER3	2015年4月17日	3年/2018年4月16日
3	职业健康安全管理体系证书	高低层办公楼宇及住宅的物业管理及服务所涉及的职业健康安全活动	埃尔维质量认证中心	盛全物业	064007 SR1	2015年4月17日	3年/2018年4月16日

公司目前正在将归属于“盛全物业服务股份有限公司”的认证许可所有权人变更为“盛全物业服务股份有限公司”，相关变更正在进行中。

（四）主要生产服务和经营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、办公用品和办公用车，如汽车、办公家具、洗地机、空调、对讲机、电脑、面部考勤机、垃圾电动车。主要固定资产 2015 年 4 月 30 日情况举例介绍如下：

设备名称	购入时间	原值（元）	净值（元）	成新率（%）
奔驰 R300	2013 年 8 月 20 日	555,300.00	335,490.00	60.42%
办公家具	2014 年 8 月 31 日	59,420.00	51,893.60	87.33%
洗地机	2014 年 6 月 27 日	27,500.00	25,975.96	94.46%
格力空调	2013 年 12 月 30 日	22,800.00	17,024.16	74.67%
对讲机	2008 年 11 月 1 日	14,500.00	724.96	5.00%
电脑	2013 年 7 月 12 日	28,000.00	12,483.31	44.58%
面部考勤机	2014 年 3 月 28 日	12,000.00	7,883.29	65.69%
垃圾电动车	2011 年 1 月 1 日	8,800.00	440.00	5.00%

（五）员工情况

1. 员工人数及结构

截至 2015 年 5 月 31 日，公司员工人数共计 1,645 人。

（1）岗位结构

岗位类别	人数（人）	所占比例（%）
管理人员	144	8.7
综合保障人员	148	9.0
服务人员	1,353	82.3
合计	1,645	100.00

（2）年龄结构

年龄	人数（人）	所占比例（%）
25 岁以下	154	9.4
26-35 岁	260	15.8
36-45 岁	458	27.8
46 岁以上	773	47
合计	1,645	100.00

(3) 学历结构

教育程度	人数(人)	所占比例(%)
硕士研究生	1	0.06
本科	59	3.59
专科	196	11.91
专科以下	1,389	84.44
合计	1,645	100.00

2. 员工社会保障情况

(1) 公司用工形式

报告期内，杭州华宇人力资源有限公司与公司存在劳务派遣业务合作，2013年末劳务派遣员工人数为75人，占员工总数的5.5%，2014年6月末劳务派遣员工人数为61人，占员工总数的4.2%，劳务派遣人员主要系提供秩序维护、保洁服务，技术含量不高、需求变化大，为辅助性用工。公司与杭州华宇人力资源有限公司报告期内的合作期限为2013年1月1日至2014年6月30日。目前公司与杭州华宇人力资源有限公司协议已到期，两公司均确认若派遣人员就工资报酬、社会保险等发生劳动纠纷，由杭州华宇人力资源有限公司承担所有法律责任及赔偿损失并不得向盛全物业追偿。

截至本公开转让说明书签署之日，公司已不存在劳务派遣用工形式。

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局出具的证明，自2013年1月1日至本证明开具日，盛全物业社会保险缴纳、劳动关系等情况未出现争议纠纷，未发现有违反劳动保障法律、法规、规章的行为，也未有因违法受到本行政机关给予行政处罚或行政处理的不良记录。

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局、杭州市劳动保障监察支队出具的《征信意见书》，盛全物业自2013年1月1日至2015年6月24日无严重违反劳动保障法律法规的行为，盛全物业2013年、2014年劳动保障书面审查登记均为A（能遵守劳动保障法律、法规、规章）。

实际控制人胡一平已做出书面承诺：如将来因任何原因出现需盛全物业服务股

份有限公司及其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，胡一平将对盛全物业由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免盛全物业遭受任何损失。

(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	差异人数	差异原因
2013年12月31日	1,352	505	847	退休返聘 209 人；参加农村保险（新农合、新农保）12 人，个人不愿意购买 626 人。
2014年12月31日	2,281	694	1,587	退休返聘 379 人；参加农村保险（新农合、新农保）397 人，个人不愿意购买 811 人。
2015年5月31日	1,645	693	952	退休返聘 691 人；自行购买城镇居民保险 4 人，参加农村保险（新农合、新农保）8 人，入职当月资料未全，未参保 131 人，个人不愿意购买 118 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。

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局出具的证明，自 2013 年 1 月 1 日至本证明开具日，盛全物业社会保险缴纳、劳动关系等情况未出现争议纠纷，未发现有违反劳动保障法律、法规、规章的行为，也未有因违法受到本行政机关给予行政处罚或行政处理的不良记录。

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局、杭州市劳动保障监察支队出具的《征信意见书》，盛全物业自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 24 日无严重违反劳动保障法律法规的行为，盛全物业 2013 年、2014 年劳动保障书面审查登记均为 A（能遵守劳动保障法律、法规、规章）。

公司已经承诺：“保证在 2016 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。”

公司实际控制人胡一平、控股股东盛全控股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：“盛全物业服务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盛全物业服务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，胡一平、盛全控股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。”实际控制人胡一平、控股股东盛全控股同时承诺：“将配合并保证盛全物业在 2016 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。”

浙经律师认为，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
2013 年 12 月 31 日	1,352	70	1,282	93	46
2014 年 12 月 31 日	2,281	105	2,176	309	486

2015年5月31日	1,645	113	1,532	124	431
------------	-------	-----	-------	-----	-----

住房公积金未缴纳人员中，农村户籍员工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。

根据杭州住房公积金管理中心出具的证明，盛全物业服务股份有限公司在本中心无涉及以上单位违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

为避免盛全物业未按规定缴纳住房公积金为公司带来不利影响，公司实际控制人胡一平、控股股东盛全控股关于为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“盛全物业服务股份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盛全物业服务股份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，胡一平、盛全控股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。”

浙经律师认为，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

王邦坤先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（一）公司董事”。

陈昕先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（一）公司董事”。

马晓波女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（二）公司监事”。

刘义兵先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（三）公司高级管理人员”。

於慧萍女士，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董

事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（三）公司高级管理人员”。

杨炜煌先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（三）公司高级管理人员”。

曹战臣先生，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“十、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“（三）公司高级管理人员”。

（2）核心管理人员变动及持股情况

公司核心管理人员在盛全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，核心管理人员持有公司股份的情况详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、董事、监事、高级管理人员”之“（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”。

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）

营业收入分类	2015年1-4月		2014年度			2013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	47,950,713.37	99.88	122,661,532.48	98.31	63.48	75,030,992.96	97.87
—物业收入	47,472,527.17	98.88	121,613,733.98	97.47	63.20	74,518,782.96	97.20
—停车服务收入	355,686.20	0.74	865,398.50	0.69	149.24	347,210	0.45
—其他经营收入	122,500.00	0.26	182,400.00	0.15	10.55	165,000.00	0.22
百筑检测收入	-	-	2,059,782.82	1.65	-	1,630,234.62	2.13
健康、教育收入	57,000.00	0.12	54,104.95	0.04	-96.68	-	-
小计	48,007,713.37	100	124,775,420.25	100	62.76	76,661,227.58	100

物业收入系指物业公司遵照物业服务合同提供物业服务所取得的收入；停车服务收入系指公司按其与业主委员会的约定取得的住宅小区内的临时停车收入分成。截至目前，公司杭州地区、蚌埠地区、合肥地区项目存在停车服务收入。盛全杭州地区为实行政府定价的住宅小区机动车停放管理收费，依据《关于进一步加强和完善杭州市区机动车停放收费管理暂行办法的通知》，无需办理审核或备案手续；合肥地区、蚌埠地区已按有关当地规定办理服务价格登记，并取得《服务价格登记证》。其他经营收入主要系装修管理收入，公司按照其与业主约定收取装修期间的额外管理费。

2. 主要收入（根据主要区域分类）

营业收入地区分布	2015年1-4月		2014年度			2013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	34,267,688.94	71.38	89,739,347.56	71.92	81.85	49,346,844.16	64.37
安徽地区	11,395,937.59	23.74	30,018,072.87	24.06	18.25	25,385,304.23	33.11
江苏地区	1,457,862.76	3.04	4,117,732.91	3.30	113.41	1,929,529.19	2.52
江西地区	776,117.20	1.62	900,266.91	0.72	-	-	-
上海地区	110,106.88	0.22	-	-	-	-	-
小计	48,007,713.37	100	124,775,420.25	100.00	62.76	76,661,677.58	100.00

公司主要收入来源于公司主物业经营管理收入，报告期内物业经营管理收入占总营业收入98%左右，公司主营业务突出。物业经营管理主要是合同约定的物业管理服务。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，公司均按照权责发生制计提。

报告期内，浙江地区保持了持续较快的增长速度，2014年较2013年增长81.85%，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。浙江地区2014年新增杭州市电子科技大学、浦江县人民医院、义乌万达广场等大型且多种形态的物业项目，同时，柏林印象、臻园等住宅物业项目于2014年交付并收取物业管理费。2015年1-4月从四个月的营业收入数据趋势来看较2014年增长，主系新增诸暨市中医医院、上虞万达广场、诸暨万达广场、金东政府综合楼等项目。安徽地区2014年较2013年增长18.25%，主要系2014年新

增安庆职业技术学院、大华国际港等项目。江苏地区 2014 年较 2013 年增长 113.41% 主要系九龙城紫郡项目于 2013 年下半年交付，2014 年收取全年物业费而 2013 年收取部分月份物业费。公司于 2014 年业务扩展至江西地区，主要项目为上饶万达广场和红外滩。公司于 2015 年业务扩展至上海市，主要项目为上海警备区干部住宅小区和西郊湖岸美墅。

报告期内，百筑楼宇的收入系接受房产建设方（甲方）委托，提供房屋检查咨询服务，对甲方所建设房屋进行交房验收前的细部质量检查。该细部质量检查系依据现行国家有关房屋验收强制性标准、施工验收规范，并参照各地住建部门对住宅工程质量分户检验管理相关规定，最终根据甲方制定的“不渗不漏、细部创优”的质量检查标准进行的。

若百筑楼宇的细部质量检查意见，显示房屋符合国家有关房屋验收强制性标准、施工验收规范等，则房产建设方向项目所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请。房地产开发主管部门自收到竣工验收申请之日起 30 日内，对涉及公共安全的内容，组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位进行验收。

在交房验收前的细部质量检查业务中，百筑楼宇作为第三方，接受甲方的委托，按照甲方制定的“不渗不漏、细部创优”的质量检查标准，对施工总分包单位的各个环节的质量是否达到交房条件进行详细检查，提供房屋检查咨询服务，百筑楼宇的检查过程和服务成果只接受委托方的监督和确认，无需相关政府质监部门和房产建设主管部门监督、认可或备案，故该业务开展不需要相关资质或许可证。

2014 年 4 月 18 日，盛全物业与盛全控股签署《股权转让协议》，盛全物业将其持有的百筑楼宇 100% 股权以 500 万元转让给盛全控股。目前百筑楼宇已不再是盛全物业的子公司，其收入不再计入合并报表范围。

3. 物业经营管理收入（根据主要服务对象分类）

服务对象	2015 年 1-4 月		2014 年度			2013 年度	
	销售收入	占物业管理	销售收入	占物业管理	增长率 (%)	销售收入	占物业管理收

		理收入的比例 (%)		理收入的比例 (%)			入的比例 (%)
住宅物业	38,550,817.25	80.41	114,375,787.74	93.25	52.44	71,786,313.88	95.68
医院物业	2,235,541.42	4.66	1,490,893.09	1.22	564.47	224,372.98	0.30
商业综合体物业	3,777,555.89	7.88	4,052,959.76	3.30	99.60	2,030,510.10	2.71
院校物业	1,623,694.78	3.39	1,637,041.67	1.33	177.46	590,000.00	0.79
其他(注)	1,763,104.03	3.68	1,104,850.22	0.90	176.35	399,796.00	1.52
小计	47,950,713.37	100.00	122,661,532.48	100.00	63.48	75,030,992.96	100.00

注：其他主要系图书馆、青少年宫、高速服务区、公园、儿童活动中心、市民中心等项目

(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，包括住宅、城市综合体、商务办公楼、商场、学校、医院等。报告期内，公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月前五大客户如下表：

1. 2015 年 1-4 月

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
德信地产集团有限公司	7,571,286.35	15.77
金华通和置业有限公司	830,296.00	1.73
浦江县人民医院	796,717.44	1.66
湖州国贸东方房地产有限公司	706,844.00	1.47
上饶万达广场投资有限公司	620,117.20	1.29
小计	9,198,299.79	19.16

2. 2014 年度

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
德信地产集团有限公司	33,587,768.20	26.92
杭州市电子信息职业学校	3,003,501.35	2.41
浦江县人民医院	2,369,151.98	1.90
湖州国贸东方房地产有限公司	2,004,459.00	1.61
金华通和置业有限公司	1,931,711.50	1.55
小计	42,896,592.03	34.39

3. 2013 年度

客户名称	营业收入	占公司营业收入的比例 (%)
德信地产集团有限公司	23,691,156.54	30.90
淮矿地产有限责任公司	2,268,424.69	2.96
上海绿地合肥天邑置业有限公司	1,456,062.00	1.90
海盐县客运中心	1,077,300.00	1.41
中铁四局集团房地产开发有限公司	823,964.00	1.07
小 计	29,316,907.23	38.24

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，住宅、商业广场、医院、学校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关联方。经核查，报告期内 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 23,691,156.54 元、33,587,768.20 元和 7,571,286.35 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 30.90%、26.92%和 15.78%。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 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-4 月，前五大供应商如下表：

1. 2015 年 1-4 月

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
国家供电局	1,665,699.52	4.95
杭州三诚保洁服务有限公司	701,655.51	2.08
合肥清河保洁有限公司	526,500.00	1.56
安徽博奥电梯设备有限公司	431,893.24	1.28
杭州市特种设备检测研究院	171,017.00	0.51
小 计	3,496,765.27	10.38

2. 2014 年度

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
杭州三诚保洁服务有限公司	3,643,161.89	4.45
国家供电局	3,574,706.20	4.36
合肥清河保洁有限公司	1,429,310.00	1.75
杭州华宇人力资源有限公司婺源县分公司	1,105,048.22	1.35
浙江泰普森体育用品有限公司	691,953.20	0.84
小 计	10,444,179.51	12.75

3. 2013 年度

供应商名称	采购金额	占公司营业成本的比例 (%)
杭州三诚保洁服务有限公司	2,531,174.00	5.17
杭州华宇人力资源有限公司婺源县分公司	2,673,825.77	5.46
国家供电局	1,645,585.68	3.36
合肥清河保洁有限公司	1,614,137.00	3.30
合肥旭轩环保科技有限公司	692,181.00	1.41
小 计	9,156,903.45	18.70

(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

报告期内，公司的重大业务合同均正常履行，不存在纠纷。公司签署的销售合同按照住宅类和商业地产类分类，其中住宅类销售合同均为框架性协议，没有具体的合同金额，需要根据实际情况与客户进行结算。下表中列示的执行金额，是指报告期内公司执行该项目实际入账的累计金额。

(1) 报告期末正在履行的报告期内合同金额或执行金额在 500 万元以上的，以及其他有重大影响的销售合同列示如下：

序号	签订时间	项目名称	合同对象	合同金额	执行金额 (万元)	合同标的
1.	2010.11.22	泊林印象	浙江德润置业有限公司	框架协议	1373.58	住宅类物业管理服务费

2.	2011.3.29	德信臻园	浙江德信汇运置业有限公司	框架协议	1081.11	住宅类物业管理服务费
3.	2011.10.9	北海公寓	浙江德信东杭置业有限公司	框架协议	428.05	住宅类物业管理服务费
4.	2013.3.12	金沙湖畔	杭州天港置业有限公司	框架协议	105.83	住宅类物业管理服务费
5.	2013.6.20	东望府	杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	框架协议	294.19	住宅类物业管理服务费
6.	2014.7.18	泊林春天	浙江鸿宁置业有限公司	框架协议	103	住宅类物业管理服务费
7.	2010.6.9	绿地·内森庄园	上海绿地合肥开邑置业有限公司	框架协议	1129	住宅类物业管理服务费
8.	2011.10.28	恒盛·皇家花园	恒盛颐丰（合肥）房地产开发有限公司	框架协议	802	住宅类物业管理服务费
9.	2013.9.3	国贸·仁皇柏翠庄	湖州国贸东方房地产有限公司	框架协议	319.08	住宅类物业管理服务费
10.	2013.12.10	保集·湖海塘	金华通和置业有限公司	框架协议	264	住宅类物业管理服务费
11.	2014.12.20	欧源晓郡花园	浙江欧源置业有限公司	框架协议	0	住宅类物业管理服务费
12.	2013.12.1	浦江县人民医院	浦江县人民医院	框架协议	343.7	住宅类物业管理服务费

13.	2015.3.26	优山美地花园小区	南通市优山美地花园小区业主委员会	框架协议	0	住宅类物业管理服务费
14.	2010.10.18	众毅名城	浙江众毅置业有限公司	框架协议	94	住宅类物业管理服务费
15.	2013.5.17	浙江交通职业技术学院	浙江大方教育服务有限公司	373	178.63	商业地产类物业管理服务费
16.	2015.2.6	诸暨市中医医院新院区	诸暨市中医医院	377.29	62.88	商业地产类物业管理服务费
17.	2015.1.1	上饶万达广场	上饶万达广场投资有限公司	169	62.01	商业地产类物业管理服务费
18.	2014.10.15	诸暨万达广场	诸暨万达广场投资有限公司	179.89	79.51	商业地产类物业管理服务费
19.	2013.8.16	云峰大厦	杭州江干区云峰村经济合作社	101.99	56.85	商业地产类物业管理服务费

(2) 报告期内履行完毕的合同金额或执行金额在 500 万元以上的, 以及其他有重大影响的销售合同。

序号	签订时间	项目名称	合同对象	合同金额	执行金额(万元)	合同标的
1.	2012.9.20	东方蓝海	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	框架协议	114.43	住宅类物业管理服务费
2.	2012.6.12	馥邦天下	淮矿地产合肥高新有限责任公司	框架协议	112.41	住宅类物业管理服务费

3.	2010.8.30	东方和园	浦江新厦房地产开发有限公司	框架协议	40	住宅类物业管理服务费
4.	2012.12.19	海盐县客运中心	海盐鸿远公共交通有限公司	107.52	107.73	商业地产类物业管理服务费
5.	2013.7.26	远洋大河宸章	杭州远洋莱福房地产开发有限公司	59.76	44.85	检测服务
6.	2013.3.1	华能新办公大楼	华能国际电力股份有限公司	66.31	27.08	商业地产类物业管理服务费
7	2014.3.8	杭州市电子信息职业学校	杭州市电子信息职业学校	364.2	300.3	商业地产类物业管理服务费

(3) 报告期末正在履行的报告期内年采购金额或合同金额在 100 万元以上的, 以及其他有重大影响的采购合同列示如下:

序号	签订时间	合同对象	合同金额	执行金额 (万元)	合同标的
1	2015.4.20	杭州三诚保洁服务有限公司	框架协议	-	日常清洁保洁服务
2	2015.4.20	杭州明邦保安服务有限公司	框架协议	-	安保服务

(4) 报告期内履行完毕的年采购金额或合同金额在 100 万元以上的, 以及其他有重大影响的采购合同列示如下:

序号	签订时间	合同对象	合同金额	执行金额 (万元)	合同标的
----	------	------	------	-----------	------

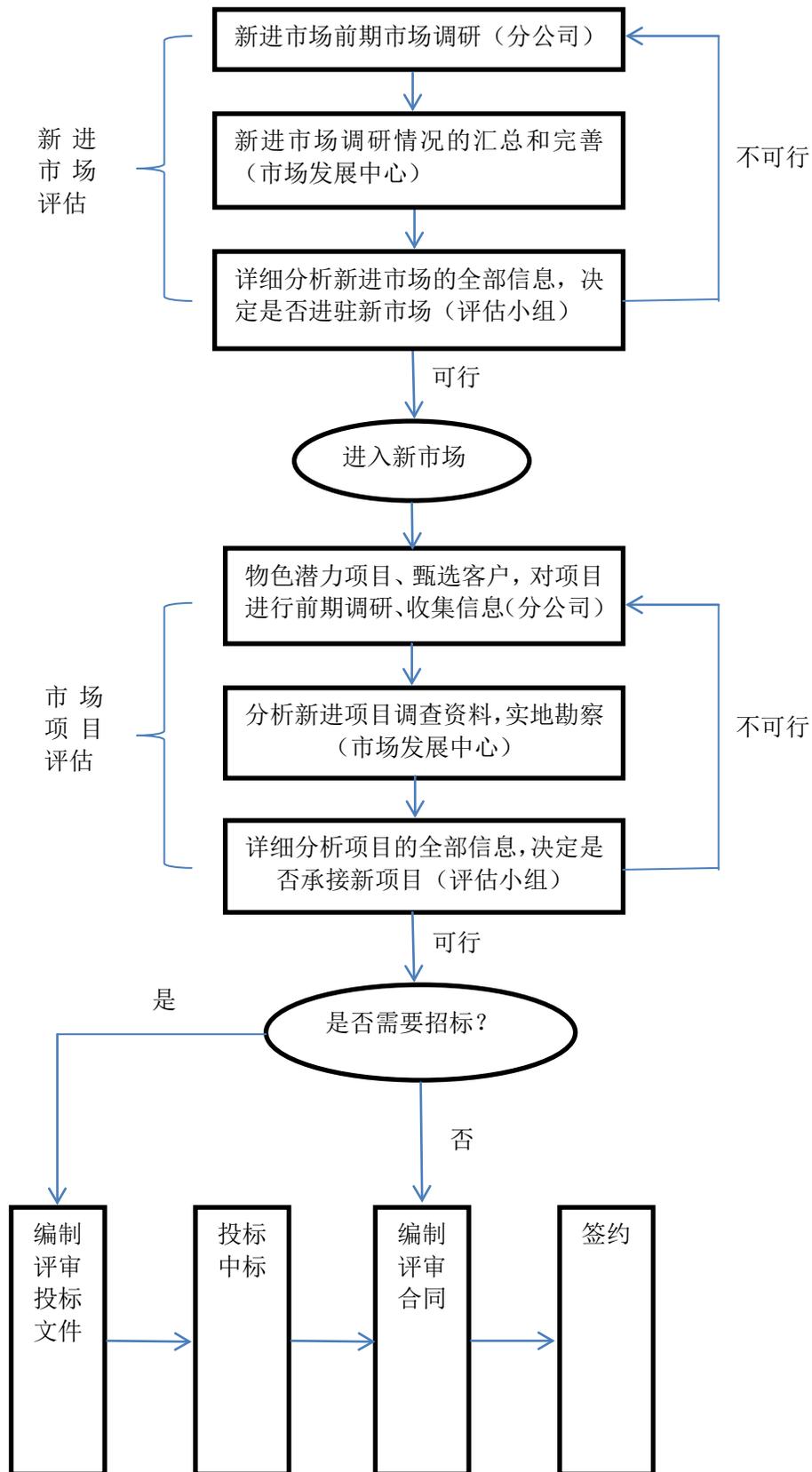
1	2012.5.1	杭州华宇人力资源有限公司 婺源县分公司	框架协议	377.89	劳务派遣
---	----------	------------------------	------	--------	------

五、公司商业模式

公司主要商业模式是依托多年来积累的丰富的物业管理经验，为住宅、商业物业及其他机构，如学校、医院等提供专业的物业经营管理服务。

（一）市场开发模式

公司市场开发主要流程如下图：



1. 新进市场评估

①分公司负责对各自调查范围内的新市场进行物业管理市场调研，开展新进市场前期调查、准备新进市场评估相关资料。

②市场发展中心负责对新进市场的调研情况进行汇总和完善，整合公司资源，开展新市场调研、跟进工作。需要调查的信息有：新进市场房产开发量；新进市场已有物业公司情况，包括各级资质物业企业数量、著名物业公司等；新进市场中已接洽项目概况；当地政策法规，包括物业管理费最高限价、车位管理费价格、社保缴纳基数及比例、当地最低工资标准等。

③评估小组负责对新进市场的全部信息进行详细分析，决定是否进驻新市场。评估小组人数为奇数，结果由全部成员投票产生，少数服从多数。

2. 市场项目评估

①分公司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。分公司还将负责对各自管辖范围内的项目进行前期调研、收集汇总相关信息，做目标项目的初步筛选工作。

②市场发展中心负责对新进项目调查资料进行分析，整合公司资源，开展新项目实地勘察和及时跟进工作。需要调查的信息有：项目概况，包括项目名称、面积、所在位置、未来规划、周边类似项目收费标准、人员工资标准等；开发商信息，包括开发商简介、是否有物业公司、对接人联系方式等。

③公司评估小组根据新进项目调查资料及初步测算数据，对新进项目做出评估，并商定是否承接新项目。评估小组人数为奇数，结果由全部成员投票产生，少数服从多数。

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、城市综合体、商务办公楼、商场、城市配套设施、学校、创业园科技园、医疗机构、房地产销售与展示中心等，正逐步覆盖到其他物业类型。

（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，对主营业务进行了升级，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。在公司整个业务环节中，业务外包处于物业管理

服务项目实施阶段，业务承包方主要以保洁和保安公司为主，技术含量较低，附加值不高。公司也会根据经营成本情况去调整业务外包成本的占比。因此公司对业务承包方不存在依赖性。

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。

公司与承包商的定价机制是，首先，公司根据《招标管理制度》，从实际需求出发确定了外包的业务和范围，并制定了外包业务的服务质量和标准，投标人的资质要求；然后在网站上发布了《盛全物业外包业务招标书》，并制定了供应商评分标准，对业务外包进行公开招投标，参与投标的供应商须在规定时间内，向我公司提交业务报价及服务方案；公司根据评分标准衡量了各供应商服务，并对评分靠前的供应商进行了实地考察和走访；公司根据评分及走访结果确定了合格中标厂商，并签订了外包合作协议，并由公司定时按照服务标准对供应商进行服务质量考核。公司按月或按合同约定与第三方进行费用结算，待取得第三方提供符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到第三方指定账户。公司将拟外包业务进行统一招投标，规定外包业务的服务范围、服务标准，对投标公司报价等综合情况进行评分，并根据实际走访情况确定外包方，将中标价格作为外包定价，故公司外包业务定价与中标公司提供的综合实力及服务标准相匹配，符合市场规律。

截至本公开转让说明书签署之日，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
1.	盛全物业	杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
		杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
2.	安徽华洁	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
3.	舟山中顺	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务

4.	安吉分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
5.	蚌埠分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
6.	巢湖分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
7.	德清分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
8.	海宁分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
9.	海盐分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
10.	湖州分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
11.	合肥分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
12.	嘉兴分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
13.	金华分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
14.	南京分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
15.	南通分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
16.	浦江分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务

17.	上海分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
18.	诸暨分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
19.	徐州分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
20.	宣城分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务
21.	长兴分公司	杭州三诚保洁服务有限公司	日常清洁保洁服务
		杭州明邦保安服务有限公司	安保服务

目前正在执行的业务分包合同共涉及 2 家业务承包方，其中杭州明邦保安服务有限公司持有浙公保服 20110128 号《保安服务许可证》，服务范围为门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范；公司与杭州三诚保洁服务有限公司签署的业务外包合同内容主要是日常清洁保洁，该业务的开展过程并不需要申请特定的业务资质。经核查，前述杭州明邦保安服务有限公司、杭州三诚保洁服务有限公司与盛全物业不存在关联关系。**业务承包方与公司、董事、监事、高级管理人员无关联关系情况。**

公司正在执行的业务分包合同，业务承包方主要负责业务合同中约定的服务执行，公司为保证业务分包的服务质量，制定了《业务分包管理制度》，严格按照该制度及公司的服务标准对承包方进行综合考察，并对服务进行评价和管理，避免出现服务标准不统一，服务质量达不到业务要求的情况。

具体日常工作中，由项目负责人做好项目外包日常管理工作，分公司品质管理部、总公司运营管理中心做好管控工作。项目负责人在业务承包方入场后监督其编制计划，落实合同要求；协助业务承包方开展工作，为其提供合同约定的各项工作条件；审核工作人员花名册、岗位分工表，要求业务承包方根据公司考勤管理制度落实考勤管理；每月须根据《外包服务质量月度考核表》，对业务承包方服务工作

做好质量评估。对业务承包方的不合格服务，项目负责人及时向业务承包方签发《（外部）协作事项联系单》，督促业务承包方及时整改。业务承包方未及时整改的，应按合同约定进行处罚。外包合同期满前两个月，由项目负责人、分公司负责人根据人力行政中心发布的《公司对供方评定考核表》，对业务承包方进行评估。评估结果按《供应商考核制度》规定上交人力行政中心，确定合同是否续签。若不续签合同的，在合同期满前一个月，根据《公司招标管理制度》，重新对业务承包方进行招投标。

公司根据《公司招标管理制度》的有关规定，采用招投标的方式从第三方公司采购服务。为规范外包单位管理，提高日常服务质量，为业主营造干净、舒适、整洁的生活环境，提高业主满意度，公司制定《业务分包管理制度》。公司按月或按合同约定与第三方进行费用结算，待取得第三方提供符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到第三方指定账户。

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、保安等委托于第三方公司。2013年度、2014年度和2015年1-4月，第三方公司业务外包成本占物业经营管理业务成本的比例分别为11.30%、8.36%和4.71%。

六、公司业务发展目标 and 计划

（一）公司的使命、发展愿景

公司的使命：为社会创造和谐。

公司的发展愿景：成为社区智慧生活引领者。

（二）公司整体发展战略

公司坚持依靠科技的力量来推动自身的转型，从传统的劳动密集型物业管理企业向现代服务业企业转变；坚持“科技温暖生活”的理念，自觉地运用科技的力量和互联网思维来提升服务品质和效率，追寻物业服务合理的商业模式，分享现代社会科技成果带来的好处。

公司未来几年将围绕“大、深、高”的战略目标开展各项工作。“大”即进一步扩大市场份额，包括现有市场深耕、重点市场突破和潜力市场培养；“深”体现在行业精细化运营和内部管理提升方面。产品线上，各细分领域要打造专业特色，管理上要做到标化统一、风险可控；“高”的重心落在提升行业影响力，拔高公司未来可发展空间上。将通过产业研究、职业培训、行业交流等方式，在行业领域内发出观点和声音，不断提高社会知名度。

另外，公司将用科技的力量提升服务能力，衡量自己的能力，逐步建设两个生态圈。一个是升级物业管理信息化能力和全生命周期的设施设备管理能力，建设物业管理生态圈。通过计算机技术、网络技术和数据库技术等企业信息化技术，对公司进行业务流程重组与优化，对物业管理过程进行有效地监控，实现公司内外部信息的共享和有效利用；提高公司的服务水平、降低物业管理成本；增加经济效益，增强公司市场竞争能力。另一个是满足业主不断增长的个性化生活需求，为业主提供一整套信息化生活服务方案，建立社区云服务平台。公司将抓住机遇，构筑物业服务的价值链条，打造健康永续的社区生态系统，为社区业主提供更便捷的消费生活服务体验。

（三）公司整体发展计划

为实施公司的整体发展战略，未来两年公司将具体实施以下四个方面的发展计划。

1. 人才培养和扩充计划

公司将继续坚持以人为本的原则，不断加强人才开发，以合理的机制来吸引人才、留住人才、培养人才，确保公司的人才战略与公司的产能扩充和发展战略相配套，保证公司长期稳定的发展。

（1）制定管理员工 AB 制的培训计划

①对每一位储备人员，根据岗位需要，安排综合素质与技能方面的培训内容，通过奖励措施鼓励员工不断深造。

②要求分公司总经理级以上的人员必须作为本部门的培养日常联络人，作为分公司总经理的一项重要考核指标。

③制定不同级别、岗位人员的升降级浮动管理机制，保证内部合理竞争，使高素质人才脱颖而出。

(2) 坚持内部培养和外部招聘等多种渠道相结合

①每年到各所高校招聘大学生，充实相关岗位，通过每年“优秀大学生”、“优秀员工”等的评选竞争，使员工能各展所长，公司再根据个人特点和要求培养成管理、工程、营销等各方面的骨干。

②重点引进行业高技术专业人才，形成高、中、初级人才的金字塔式结构。

(3) 重点保证技术和管理人员的需求

公司注重人员结构与公司市场配置的匹配程度，并重点保证公司发展对技术人员、管理人员的需求。

2. 市场开拓计划

为成功实施本公司的发展战略，市场开拓是最重要的环节。本公司将从以下三方面积极开拓国内市场。

定位及布局：浙江、江苏、安徽、上海的长三角经济区为中心，同步拓展四川、山东、湖南及环渤海等重点二线或三线城市；

业态：分为住宅、高档写字楼、商业综合体、医疗后勤、交通枢纽、企事业物业等。公司经营范围将由现在的物业服务扩大至旅店服务、餐饮及社区会所经营服务、物业管理咨询、设备工程维护、绿化工程等业务，管理服务的范围也将进一步扩大。

资本结构调整：通过资本结构的调整，吸收或并购杭州、南京、合肥、上海等地区的优质物业服务公司，实现资源整合及多元化经营。

3. 进一步优化管理体系和提高管理效率计划

管理是一切组织正常发挥作用的前提，高效的管理是决定企业能否快速、长远发展的关键。本公司始终以优化管理体系，提高管理效率为主线，引入 5S 管理系统等先进的管理模式，引入先进的管理理念进行实践，为企业多年来的持续增长提供了有力的支持。

4. 服务提升计划和成本控制计划

(1) 服务提升计划

客户的满意度是公司最高的服务宗旨。公司的服务提升计划将以客户为中心，不断拓展、提升客户服务战略，满足客户信息需求，为本公司的未来发展带来潜在的收益。

①完善客户快速反馈机制。本公司的服务目标是要达到 24 小时内处理客户信息，在最短的时间内与客户进行有效沟通，了解客户需求，为客户提供优质服务。同时对重要客户和有潜力的客户进行事后重点跟进，深化服务，提升满意度。

②聆听客户计划。聆听客户的建议和需求，进一步挖掘客户潜力。公司市场发展中心负责定期拜访客户；运营管理中心负责不定期走访业主；实现公司服务与客户需求的无缝对接。

(2) 成本控制计划

实现利润是公司生存和发展壮大的基础。如何有效降低成本、保持利润的持续增长是首要问题。多年来，公司始终把成本管理作为公司的工作重心，不断完善成本管理体系，为公司降低成本提高竞争力，占有市场赢得了优势。

(四) 公司业务发展蓝图：盛全“1+4”服务体系

公司将确立“1+4”盛全服务体系，即以物业管理服务为中心，建立互联网时代的新型社区生活服务平台，为客户提供盛全英式管家、社区健康、社区教育、社区商业等四个方面全方位、专业化的现代生活订制服务。

1. 盛全英式管家

英国管家协会（UKBG）是全球最资深的英式管家培训与服务机构，成立 20 年

来服务过英国皇室、迪拜帆船酒店等高端客户。盛全物业作为 UKBG 大中华（华东地区）唯一合作伙伴，以引领与推广管家服务为核心理念，提供管家培训、管家管理咨询服务，专注于高端酒店、会所和高端地产领域的服务提升及优化。

盛全英式管家的主要内容有：酒店、销售案场服务；住宅物业服务；商务物业、餐饮会所服务。

2. 社区健康

此项业务将专注于护理、养老领域的专业化服务和咨询顾问服务，提供一站式服务支持，打造新型综合健康服务体系。业主通过 APP 等移动端应用可享受线下服务预约、健康资讯订阅、个人健康数据查询。线下设置的服务点配备专职健康生活顾问，提供自助式检测协助、健康咨询、健康档案建立和必要的照护服务。

①养老服务中心：购置专业仪器对常见老年病、慢病等相关生理指标进行检测；为空巢老人提供倾听关怀、心理慰藉服务。

②照护中心：面向康复人群和行动不便的特殊人群，提供专属照护方案。

③健康小屋：面向多元结构家庭提供标准化园区健康关怀服务，提升住宅项目的人居价值。项目包括：健康检测（测量体重、血压、血氧、体脂、体温等）、健康档案建立、日常健康咨询、健康资讯定制、中西医健康讲座及专家巡诊和健康体检预约。

3. 社区教育

此项业务将整合不同的专业教育资源，以满足不同年龄段人群的专项学历教育和爱好特长培训需求，逐步引导业主步入终身学习时代，打造学习型社区氛围。

业主通过 APP 等移动端应用可了解课程介绍、进行报名预约，并实时掌握课程教学计划。利用小区内场地进行开课，通过网络课程形式作为辅助。

①社区大学：合作开设学历认证、兴趣培养、职业技能资格鉴定等类型的课程，并开办国学讲座、兴趣班（书法、舞蹈、曲艺、花艺）等文化传承类型的社区活动。

②长青雅集老年颐养乐学计划：针对园区中老年业主群体，提供“健康管理+学

有所乐”为特色的专属服务。组织各种兴趣群组邀请专业讲师授课，结合户外活动、季节旅游等体验式项目，打造较为高端的中老年社区教育平台。

③四点半学堂：引入幼儿早教、课余教辅、特长培养等教育资源，在园区合适场地内开设课程，方便业主家庭零距离享受素质提高类教育配套资源，同时此项目也解决了小业主放学后无人照管的突出矛盾。

4. 社区商业

此项业务将打造具有社区场景特色的“开放+合作”商业模式，在“盛全优家”园区生活服务平台上引入外部优质商业资源，为业主家庭提供生活半径 100 米内的衣食住行需求解决方案。业主通过 APP 等移动端应用可随时随地订制日常生活需求，商家通过线上接收订单信息并提供上门服务，从而完成整个社区商业 O2O 服务流程的闭环。

①“食”：引荐优质农副产品商户，组织线上产品团购，由商家完成送货上门服务；

②“住”：提供星级家政服务，如：钟点工清扫、空气净化、装修除醛、家居除螨等；

③“行”：针对有车家庭提供各项汽车后服务，如上门洗车、快修、保养等服务；

④“财”：引入银行、理财机构等专业第三方，为业主提供日常理财和资产管理服务。

七、公司所处行业情况

（一）行业概况

盛全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。

现代意义上的物业管理产生于 19 世纪末的美国，建筑机械等技术的发展使装有电梯的高层楼宇出现之后，这类建筑附属设备多、结构复杂，需要专业性很强的日常养护、维修。于是，专业的物业管理机构开始出现。

1908 年，由美国芝加哥摩天大楼的管理者乔治·A·霍尔特组织的“芝加哥建筑物管理人员组织(CBMO-Chicago Building Managers organization)”召开了第一次全国性工作会议，宣告了世界上第一个专业的物业管理行业组织的诞生。之后在此基础上组建了全国性的“建筑业主组织(BOO—Building Owners Organization)。1911 年，更成立了“建筑业主与管理人协会”(BOMA-Building Owner Managers Association)。1924 年，该协会还出版了名为《经济交流报告》(EER)的年刊。

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。经过三十余年的发展，全国物业管理企业已达到 10.5 万家，从业人员达到了 411.6 万人。（数据来源：国家统计局 2014 年 12 月 16 日发布的《第三次全国经济普查数据公报》）。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征免营业税问题的通知》	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适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。

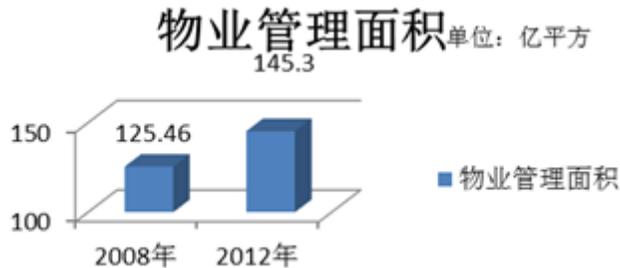
（二）行业市场情况

1. 行业整体分析

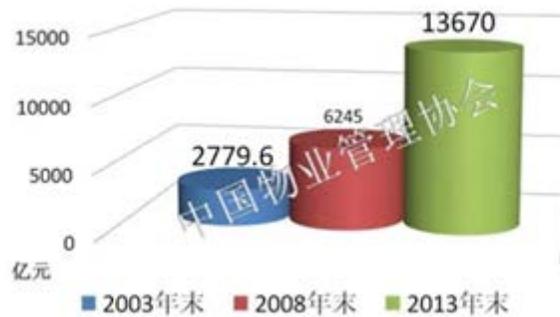
物业管理行业在国内属于新型快速发展行业，早期的物业管理服务以房地产开发为依托，只是单纯提供房地产的后续服务。现如今，物业管理行业已经形成公司化运作，品牌化管理，介入地产开发行业销售，售后服务等多个主要环节，成为房产消费的重要组成部分。

（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%。



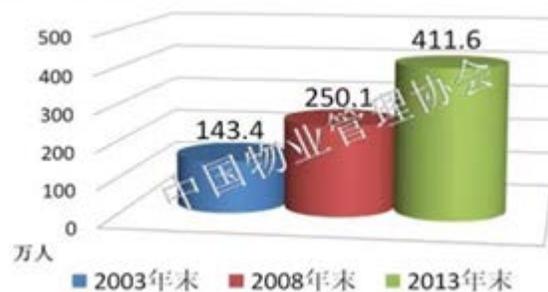
根据国家统计局2014年12月16日发布的《第三次全国经济普查数据公报》，中国物业管理协会从中整理了与物业管理有关的数据，截至2013年底，全国物业管理行业资产总计达到了13670亿元，呈现了快速增长趋势。2009年至2013年期间，全国物业服务企业增加了4.66万家，增长79.79%；从业人员增加了161.5万人，增长64.57%。



截至2013年底，全国物业服务企业法人单位数达到了10.5万家，其中小微企业占据了绝大部分的比例，达到了97.14%。（小微企业指小型和微型企业，物业服务企业从业人员300人以下，或营业收入1000万元以下的为小型企业；物业服务企业从业人员100人以下，或营业收入500万元以下的为微型企业。）



截至2013年底，全国物业服务企业从业人员达到了411.6万人，如果加上清洁、绿化、秩序维护等专业分包出去的一并计算，物业服务人员应该在600—700万人。



(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2014年全国房地产开发和销售情况数据看，2014年，全国商品房销售面积120,649万平方米，比2013年同比下降7.6%；房地产开发企业房屋施工面积726,482万平方米，比2013年同比增长9.2%；房地产开发企业土地购置面积33,383万平方米，比2013年同比下降14%。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、盛全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

盛全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的物业管理服务。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，公司坚持以专业化的物业服务能力为特色，受到了业主的一致好评，此举逐渐成为企业的核心竞争力，使得公司能够在当地迅速占领市场，树立了“盛全物业”的精湛品牌。

2. 行业内的主要竞争对手情况

（1）绿城物业

绿城物业服务集团有限公司成立于1995年3月，注册资金5000万元，隶属于绿城控股集团，具有国家物业管理企业一级资质。公司在北京、安徽、上海、湖北、湖南、河南和浙江绍兴、舟山、嘉兴、慈溪、金华、宁波等地设立15个分(子)公司，设立联营公司11个、专业公司12个、职业培训学校1个，拥有员工2.5万余人。公司接管物业的类型有别墅、多层公寓、小高层公寓、写字楼、酒店式高层公寓、学校等，介入咨询和接管物业的总建筑面积达2040万平方米。

（2）南都物业

浙江南都物业管理有限公司成立于1994年，隶属于南都房产集团，具有国家物业管理企业一级资质，主要承接规模型住宅、高端豪宅、写字楼、商业综合体及产业园区等各类物业。公司旗下设有22个分公司、3个全资子公司以及8个专业服务公司，签约年营业额达10亿元，管理及咨询面积逾3000万平方米，拥有四十余个市级、

省级优秀管理示范项目，近二十个国家级示范项目。公司于2013年，荣膺中国物业管理协会全国物业服务企业TOP200综合实力第22位，商业类第4位；2014年入选浙江省重点服务企业。

（3）金都物业

浙江金都物业管理有限公司成立于1996年6月，具有国家物业管理企业一级资质，主要从事各类物业的优质管理，物业管理面积达800多万平方米。所管理的物业类型涉及多层住宅、高层住宅、独立式住宅（别墅）、写字楼等。公司在杭州、北京、厦门、武汉、余杭、富阳、嘉兴、长兴、衢州等地设立有12个分公司、子公司，现有员工2000余人。

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“盛全物业”的精湛品牌。近年来，公司管理的项目荣膺了“2014中国五星级物业服务小区”、“2014中国四星级物业服务小区”、“2015中国四星级物业服务小区”等称号，公司也荣获了“浙江省业主最满意‘金牌物业’”、“浙江省市场消费者最满意物业品牌”、“2015中国物业服务百强企业”等称号。未来公司将继续走强品牌战略，注重“盛全品牌”的培养，将盛全的品牌文化融入到每一个服务细节当中。

②公司业务范围广，涉及多业态的组合。公司业务辐射浙江、安徽、上海、江苏等地，物业管理和服务面积近1,270.45万平方米，所涉及的物业类型包括住宅、城市综合体、商务办公楼、商场、学校、工业园区、医院等，因此公司具有多种业态的管理经验。

③人力资源优势，公司目前在管理项目达到60个，近几年公司通过与大学建立研究所、与职业技术学院建立实践基地、设立“盛全工商管理班”、组织盛全读书会

等方式，不断提升的公司职工专业素质和管理能力，持续推进物业管理技能人才培养体系的建设，形成稳定的物业企业人才梯队。

（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，2014年，盛全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A2014年年度报告，万科物业2014年实现主营业务收入19.9亿元。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增值服务仍处在探索阶段

国内的物业管理行业起步较晚，各区域发展不平衡，在信息化、网络化的经济环境下，劳动用工成本急剧上升、价格调整机制缺失，相当数量的企业陷入生存困境。同时，传统的密集型劳动和简单服务限制了物业行业发展。公司面对新的社会经济环境做出了转型措施，通过引入新技术、新业态和新方式，以科学技术特别是信息网络技术为主要支撑，试着建立新的商业模式、服务方式和管理方法，围绕“科技温暖生活”的经营理念，提出了“1+4”盛全服务体系，即以物业管理服务为中心，建立互联网时代的新型社区生活服务平台，为客户提供盛全英式管家、社区健康、社区教育、社区商业等四个方面全方位、专业化的现代生活订制服务。

但目前这四个方面的业务发展处在探索阶段，与市场领先的企业仍然差距较大。例如彩生活推出了彩之云APP，这是一个包含物业服务、B2F服务、虚拟服务、商品服务、智能管家和连锁经营的社区服务APP，注册用户已达100万人，活跃用户达到40万人。彩生活利用互联网平台及彩之云APP系统，以社区为中心辐射一公里微商圈，集成包含衣、食、住、行、娱、购、游在内的各领域商户服务资源。截至2014年年底，彩生活的小区服务业务已经进入全国100多个城市的250万个家庭，服务约700万人口，拓展和管理服务的物业面积总规模超过2.1亿平方米。又例如中海物业访客管理系统手持查询机经过中国版权保护中心审核，获得了国家颁发的专利证书。访

客管理软件具有来访人员管理、门禁联动、移动APP三大功能板块。

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，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，如未保留董事会决议/执行董事决定记录，董事任期到期后未及时改选、改聘等。

但从有记录的董事会决议/执行董事决定来看：公司聘任总经理等重大决策均经过董事会决议/执行董事决定，决议/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，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。

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

最近两年及一期，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、环保处罚构成重大违法违规的情况。公司所属的工商、社保、国税、地税、住建、环保等主要监管部门均出具了最近两年及一期无重大违法违规

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及一期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

公司实际控制人胡一平最近两年及一期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；公司控股股东盛全控股最近两年及一期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 50 件：

	宗数
诉讼数量合计	50
其中：已结案	46
其中： 判决	13
调解	5
撤诉	28
未决诉讼	4

公司已结案的 46 起诉讼案件中， 42 起案件均为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼案件，盛全物业作为被告的诉讼案件共 4 起，其具体情况如下：

案号	原告	被告	案由	受理法院	结案方式	处理结果
(2014)蜀民一初字第 01170 号	徐宁宁、骆梅	合肥分公司、绿地集团合肥天邑置业有限公司	原告诉称被告一绿地集团合肥天邑置业有限公司在房屋四周设立围墙，占用公共绿地及消防通道等属于小区业主共有部分侵害原告的合法权益，请求判令被告一、被告二共同拆除围墙	合肥市蜀山区人民法院	裁定	驳回起诉

(2015) 蜀民二初 字第 00323号	丽晶 业委 会	合肥分公 司	原告诉称被告进驻小区后一直收取地面停车费,根据双方签署的《地面停车费移交协议书》,要求被告返还部分收取的停车费。	合肥市 蜀山区 人民法 院	判决	支持部分诉讼请求,被告返还原告地面停车费 238,521.5 元
(2014) 蜀民一初 字第 01586号	王冠 军	合肥分公 司	原告诉称因小区公共管道堵塞导致下水不畅致使原告家中出现污水倒灌现象,请求判令被告赔偿原告所受损失。	合肥市 蜀山区 人民法 院	调解	两案并一案调解成功,被告免除原告一年物业费作为赔偿
(2014) 蜀民二初 字第 01587号	王冠 军	合肥分公 司	原告诉称因家中被盗请求判令被告赔偿原告所受损失。	合肥市 蜀山区 人民法 院	调解	两案并一案调解成功,被告免除原告一年物业费作为赔偿

截至本公开转让说明书签署之日,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。

公司服务项目遍布浙江省、江苏省、安徽省、上海市,服务项目 多达 76 个,服务案场 39 个,服务的业主多达 5 万多户,42 起物业服务合同诉讼案件对比公司服务的大体量业主数来说占比极小。

公司一向与业主关系长期保持良性的状态。通过诉讼催收物业费并非公司的常规收费方式,只有在采取了口头催告、电话催告、书面催告等多种方式催收无果或无法与业主取得联系等特殊情况下,公司才会通过第三方辅助的方式进行催收。该 42 起诉讼案件中,经调解后最终自动撤诉的案件多达 26 起。诉讼并非公司的最终目的,是为了有效开展工作,保护自身权益的一种工作方式,故对于维护公司与业主关系亦不会产生实质性的影响。

公司所属物业管理行业的主要监管政策包括《物业管理条例》、《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》、《物业管理企业财务管理规定》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》、《物业服务企业资质管理办法》、《物业承接查验办法》等,公司根据前述法律法规制度了《盛全物业服务股份有限公司控股子公司管理制度》、

《盛全物业服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《盛全物业服务股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等规范公司经营行为，同时公司制定了《法律诉讼与非诉讼案件及其他突发性重大事件上报的管理制度》，进一步控制业务经营中的合规性风险。公司目前的经营严格根据相关法律法规与内部规则制度开展，合法合规。

截至本公开转让说明书签署之日，盛全物业尚有 4 起未决诉讼，具体情况为：

1、2014 年 1 月 27 日，合经区文锦新城小区第一届业主委员会与盛全物业合肥分公司就物权保护事项出现纠纷，合经区文锦新城小区第一届业主委员会将盛全物业合肥分公司诉至安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院。合经区文锦新城小区第一届业主委员会诉称盛全物业合肥分公司在 2007 年至 2012 年先后将原本的监控中心用房、幼儿园、会所、游泳池、25 幢北面一层 211 平方米的物业用房、7 号楼架空层东面的物业用房出租给有关单位或个人使用并收取租金，诉求安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院判令被告返还属于业主共有的上述物业用房；判令被告返还其 25 幢北面一层 211 平方米的物业用房、7 号楼架空层东面的物业用房、会所、幼儿园、监控室出租所获收益共计 182,416 元；判令被告承担诉讼费。

2015 年 6 月 1 日，安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院作出民事裁定：本案转为普通程序审理。

截至本公开转让说明书签署之日，该案仍处于一审程序中。

2、2014 年 10 月 12 日，张和金、王业菊与合肥德恒置业有限公司、盛全物业、合肥分公司就财产损害赔偿产生纠纷，张和金、王业菊将合肥德恒置业有限公司、盛全物业、合肥分公司诉至安徽省合肥市蜀山区人民法院。张和金、王业菊诉称 2009 年 12 月 8 日合肥德恒置业有限公司将“国际丽景城”小区 1 幢 206 室房屋出售给原告。2012 年 8 月，原告家中大量进水，造成财产损失，后原告起诉至法院，双方达成调解。2014 年 2 月，原告家中再次进水造成损失诉求安徽省合肥市蜀山区人民法院判令被告承担原告各项财产损失合计 72,663 元，判令被告承担本案诉讼费用。2015 年 6 月 16 日，安徽省合肥市蜀山区人民法院作出(2014)蜀民一初字第 03281 号《民

事判决书》：判决被告盛全物业、合肥分公司赔偿原告财产损失 32,474.31 元；判决驳回原告其他诉讼请求；判决被告承担鉴定费 5,000 元，案件受理费 306 元。2015 年 7 月 6 日，盛全物业、合肥分公司向安徽省合肥市蜀山区人民法院递交上诉状，请求合肥市中级人民法院依法撤销安徽省合肥市蜀山区人民法院（2014）蜀民一初字第 03281 号民事判决书第一项，改判驳回被上诉人诉讼请求。

截至本公开转让说明书签署之日，该案仍处于上诉程序中。

3、2015 年 6 月 24 日，祝花与黄爱军、盛全物业就财产损害赔偿产生纠纷，祝花将黄爱军、盛全物业诉至安徽省合肥市蜀山区人民法院。祝花诉称 2015 年 6 月 14 日，被告黄爱军所有的绿地内森庄园 B8 幢 1001 室房屋卫生间水管爆裂，造成房屋内大量积水并下渗导致原告 B8 幢 801 室设施受损，诉求安徽省合肥市蜀山区人民法院判令被告赔偿原告财产损失 109,462 元，判令被告承担本案诉讼费用。

截至本公开转让说明书签署之日，该案尚未开庭受理。

4、2015 年 7 月 13 日，盛全物业与杭州绿健健身管理有限公司就房屋租赁纠纷产生纠纷，盛全物业将杭州绿健健身管理有限公司诉至杭州市江干区人民法院。盛全物业诉称杭州绿健健身管理有限公司被告未按《租赁合同》约定时间支付租金致使合同不能继续履行，诉求杭州市江干区人民法院判令确认原《租赁合同》解除，被告支付原告租金、滞纳金、违约金等。

截至本公开转让说明书签署之日，该案尚未开庭受理。

鉴于四起未决诉讼涉诉金额占盛全物业截至 2014 年 12 月 31 日的净资产比例较小，浙经律师认为，该未决诉讼不会对盛全物业的生产经营产生重大不利影响，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

截至本公开转让说明书签署之日，盛全物业 6 起仲裁中，2 起已结案，4 起尚在仲裁中，此外新增一起仲裁案件，正在进行中，其具体情况如下：

序号	案号	原告	被告	案由	涉诉标的金额	案件进程
1.	浦劳仲案字	李标迁	浦江分公司	劳动争议仲	81,951	仲裁裁决向李标迁支

	(2015)第75号			裁		付加班工资 12,280.06 元; 补缴 2013 年 11 月 28 日至 2015 年 2 月 12 日期间的养老保险费; 目前公司准备提起诉讼
2.	浦劳仲案字 (2015) 第 76 号	周子华	浦江分公司	劳动争议仲裁	77,244	仲裁裁决向周子华支付加班工资 9,793.80 元; 补缴 2014 年 2 月 18 日至 2015 年 2 月 26 日期间的养老保险费; 目前公司准备提起诉讼
3.	浦劳仲案字 (2015) 第 77 号	周新秋	浦江分公司	劳动争议仲裁	57,240	仲裁裁决向周新秋支付加班工资 7,134.64 元; 补缴 2014 年 3 月 8 日至 2015 年 3 月 7 日期间的养老保险费; 目前公司准备提起诉讼
4.	浦劳仲案字 (2015) 第 78 号	陈光辉	浦江分公司	劳动争议仲裁	14,000	达成调解, 向陈光辉支付加班工资等共计 14,000 元
5.	浦劳仲案字 (2015) 第 82 号	潘艳	浦江分公司	劳动争议仲裁	47,976	仲裁裁决向潘艳支付经济补偿金 15,400 元, 失业待遇损失补偿金 9,112.5 元, 奖金 9,960 元; 目前公司准备提起诉讼
6.	德劳人仲案字 (2015) 第 524 号	李桂清、李贵文、李桂金	德清分公司	劳动争议仲裁	250,000	达成调解, 向李桂清、李贵文、李桂金支付 250,000 元 ^{注2}
7.	浦劳仲案字 (2015) 第 157 号	魏定立	浦江分公司	劳动争议仲裁	请求工伤认定	已经受理尚未开庭审理

注 1: 公司已支付完毕前述款项。

注 2: 该案件案由系公司员工李跃平在上班途中因交通事故死亡, 属于工伤。公司赔偿申请人丧葬费、一次性工亡补助金等全部工伤等共计人民币 25 万元。根据公司与中国人民财产保险股份有限公司签署的雇主责任保险, 该笔赔偿款将由中国人民财产保险股份有限公司支付。

四、公司的独立性

在股份公司成立后，盛全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，设置了财务管理中心、人力行政中心、市场发展中心、品质管控中心、运营管理中心等职能部门，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。截至本公开转让说明书签署之日，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，公司实际控制人胡一平先生控制的其他企业列示如下：

（1）公司实际控制人胡一平先生控制的境外企业

序号	公司名称	注册资本	主营业务
1	凯银国际（香港）有限公司	25 万美元	资产管理
2	DMG INVESTMENT LLC	30 万美元	实业投资
3	Dothink INVESTMENT LLC	900 万美元	实业投资

实际控制人控制的境外企业主要为投资控股公司，与盛全物业不存在同业竞争。

（2）公司实际控制人胡一平先生控制的除盛全物业及其子公司以外的境内企业

序号	公司名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	经营范围
1.	杭州百筑楼宇工程有限公司	500	智能楼宇综合布线、监控设备的安装（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）；建筑工程、室内外装饰工程的施工（凭资质证书经营）；弱电工程的施工；建筑材料的销售；其他无需报经审批的一切合法项目

序号	公司名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	经营范围
2.	德清德蓝置业有限公司	3,000	一般经营项目：房地产开发、经营。以下限分支机构经营：中型餐馆；中餐制售：含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品；住宿；洗衣服务；棋牌室；健身房；酒店管理。
3.	温州德信置业有限公司	7,000	许可经营项目：无一般经营项目：房地产开发经营（凭资质经营）；对房地产项目的投资。
4.	温州德信生态园置业有限公司	10,000	一般经营项目：房地产开发经营（凭资质经营）；对房地产项目的投资。
5.	温州德信梧田置业有限公司	23,000	许可经营项目：无一般经营项目：房地产开发经营（凭资质经营）；对房地产项目的投资。
6.	温州德信广景置业有限公司	10,000	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营（凭资质经营）；对房地产项目的投资。
7.	温州德信明成置业有限公司	5,000	许可经营项目：无一般经营项目：房地产开发经营（凭资质经营）；对房地产项目的投资。
8.	徐州德信置业有限公司	2,000	许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：房屋销售。
9.	杭州凯银科技有限公司	2,000	一般经营项目：高新技术成果转化与产业化的技术咨询、技术服务；服务：仪器设备租赁、企业营销策划、企业管理咨询、投资管理，投资咨询（除证券、期货）。
10.	浙江德信商用投资管理有限公司	5,000	一般经营项目：商用经营管理咨询，投资管理，房屋租赁，装饰装潢，品牌管理咨询，酒店管理，房屋建设管理咨询服务，房地产营销代理、营销策划服务，企业管理咨询服务，发布、制作、代理国内各内广告，仓储服务（不含危险品），展览展示服务，培训服务（不含办班培训），经营进出口业务。
11.	浙江凯利酒店投资管理有限公司	1,000	一般经营项目：服务：酒店管理咨询，投资管理（除证券、期货），展会会展，非医疗性健康管理咨询（除医疗），企业管理咨询，商务信息咨询（除商品中介），经济信息咨询（除中介），国内广告代理、发布（除网络广告发布）；实业投资；批发、零售：化妆品、日用品。
12.	盛全控股有限公司	6,000	实业投资，投资管理，企业管理咨询服务，企业营销策划咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
13.	浙江凯银置业有限公司	5,000	房地产开发经营，企业管理咨询，企业营销策划，企业形象策划，自有房屋租赁，酒店管理。
14.	德信控股集团有限公司	50,180	一般经营项目：实业投资，投资咨询（不含期货、证券）和管理服务。
15.	浙江凯利投资有	2,000	实业投资，投资咨询（不含期货、证券）和管理服

序号	公司名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	经营范围
	有限公司		务，房地产开发、经营
16.	德信地产集团有限公司	100,700	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营，房地产营销策划服务，房地产销售代理，建筑、装饰咨询，实业投资，投资咨询，投资管理，企业管理咨询咨询服务。
17.	浙江凯杭股权投资管理有限公司	170 万美 元	投资控股，本身无实质业务
18.	浙江德信中顺置业有限公司	20,000	一般经营项目：房地产开发经营。
19.	浙江德信东城置业有限公司	35,000	一般经营项目：房地产开发经营。
20.	浙江德润置业有限公司	5,000	一般经营项目：房地产开发经营。
21.	杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	25,000	许可经营项目：服务：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资。其他无需报经审批的一切合法项目。
22.	浙江广佑投资管理有限公司	2,000	一般经营项目：投资管理、咨询服务，企业管理咨询，房地产营销策划及销售代理。
23.	浙江鸿宁置业有限公司	10,000	一般经营项目：房地产开发经营
24.	浙江德信金沙置业有限公司	5,000	一般经营项目：房地产投资、开发、经营
25.	浙江德信滨湖置业有限公司	5,000	一般经营项目：房地产开发经营。
26.	浙江德信汇运置业有限公司	5,000	一般经营项目：房地产开发、经营。
27.	杭州德冠投资有限公司	5,000	一般经营项目：实业投资。；许可经营项目：房地产开发经营。
28.	浙江德信东杭置业有限公司	5,000	一般经营项目：房地产开发经营。
29.	德清凯银置业有限公司	5,000	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发、经营。
30.	德清名城置业有限公司	800	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发、经营。
31.	德清县安居建设有限公司	5,000	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营。
32.	德清县康居建设有限公司	5,000	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营。

序号	公司名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	经营范围
33.	浙江华诗置业有限公司	2,000	项目：无 一般经营项目：房地产开发、经营
34.	长兴德信置业有限公司	12,000	一般经营项目：房地产开发经营。（凭资质证经营）
35.	海盐县新福房地产开发有限公司	5,000	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营。
36.	凯银投资管理有限公司	10,000	一般经营项目：实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询服务，房地产营销策划及销售代理。
37.	浙江凯银金融信息服务有限公司	2,000	一般经营项目：金融信息服务（除金融许可业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包、接受金融机构委托从事金融业务流程外包、接受金融机构委托从事金融知识流程外包，一般经济信息咨询，投资管理，展览展示服务，企业管理咨询，网页设计（非通过互联网），从事货物及技术的进出口业务。
38.	浙江凯美投资有限公司	5,000	一般经营项目：实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理服务，房地产营销策划及销售代理。
39.	杭州融运商务服务有限公司	500	一般经营项目：服务：商务信息咨询（除商品中介）、企业管理咨询、文化交流活动策划（除演出中介）、会务会展、成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外）；批发、零售：工艺美术品；其他无需报经审批的一切合法项目。
40.	浙江德信三杰影视策划有限公司	1,000	一般经营项目：服务：影视策划，文化艺术活动组织策划（除演出中介），企业形象策划，企业管理咨询，商务信息咨询（除中介），设计、制作、代理及发布国内广告（除网络广告发布），其他无需报经审批的一切合法项目。
41.	浙江百路佳汽车服务有限公司	1,000	许可经营项目：三类机动车维修（范围详见《中华人民共和国道路运输经营许可证》，限下属分公司凭有效许可证经营）。 一般经营项目：汽车装潢，商用车及汽车配件的销售，电子商务技术咨询。
42.	浙江唐域广告有限公司	1,000	一般经营项目：文化交流活动的咨询、策划、推广，会展服务，庆典礼仪活动策划，国内广告设计、制作、发布，企业管理咨询，企业营销策划服务。
43.	德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）	1,180	实业投资，投资管理（除证券、期货）
44.	杭州佰布家居有	300	批复、零售：家居用品、灯具、家具、日用百货、

序号	公司名称	注册资本/ 出资总额 (万元)	经营范围
	限公司		工艺美术品、日化用品、家纺用品、室内外装饰工程设计及施工;其他无需报经审批的一切合法项目

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 13 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相关业务，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 14 号至第 44 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。

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、监事、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、监事、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

公司实际控制人胡一平先生出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本人作为盛全物业的实际控制人，除盛全物业及其控股公司外，本人及本人所控制的其他公司现在不存在，且在实际控制盛全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）本人未来将不投资或参与可能与盛全物业构成同业竞争的企业或业务经营；（3）在作为盛全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盛全物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与盛全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业务与盛全物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方

式退出与盛全物业的竞争：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盛全物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（5）如对盛全物业造成损失，本人愿意赔偿盛全物业遭受的损失。”

2. 控股股东的承诺

公司控股股东盛全控股出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本公司作为盛全物业的实际控制人，除盛全物业及其控股公司外，本公司及本公司所控制的其他公司现在不存在，且在实际控制盛全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）本公司未来将不投资或参与可能与盛全物业构成同业竞争的企业或业务经营；（3）在作为盛全物业控股股东期间，若本公司未来控制其他企业，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盛全物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与盛全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；（4）若本公司及本公司控制的其他企业产品或服务与盛全物业发生竞争的，本公司及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与盛全物业的竞争：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盛全物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（5）如对盛全物业造成损失，本公司愿意赔偿盛全物业遭受的损失。”

3. 股东的承诺

公司股东德清凯邦出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本企业目前不存在通过投资关系、协议或其他安排，控制其他与盛全物业业务有竞争关系的企业的情形；（2）除投资盛全物业外，本企业不投资或参与可能与盛全物业构成同业竞争的企业或业务经营；如盛全物业进一步拓展业务范围，本企业承诺不与盛全物业拓展后的业务构成同业竞争；（3）在作为盛全物业股东期间，若本企业未来控制其他企业，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盛全物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与盛全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；（4）若本企业及本企业控制的其他企业产品或服务与盛全物业发生竞争的，本企业及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与或盛全物业的竞争：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盛全物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。如对盛全物业造成损失，本企业愿意赔偿盛全物业遭受的损失。”

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，控制其他与盛全物业业务有竞争关系的企业的情形；（2）本人不投资或参与可能与盛全物业构成同业竞争的企业或业务经营；如盛全物业进一步拓展业务范围，本人承诺不与盛全物业拓展后的业务构成同业竞争；（3）在作为盛全物业董事、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盛全物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与盛全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盛全物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与或盛全物业的竞争：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盛全物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。如对盛全物业造成损失，本人愿意赔偿盛全物业遭受的损失。”

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

（一）关联方资金占用情况

1. 报告期内关联法人资金拆借情况

年度	拆借资金单位	期初	拆出	拆入	期末
2013	德信控股集团有限公司	90,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00	90,000.00
	德信地产集团有限公司	9,600,000.00		9,600,000.00	
2014	德信控股集团有限公司	90,000.00	10,000,000.00	3,000,000.00	7,090,000.00
	德信地产集团有限公司		58,800,000.00		58,800,000.00
	盛全控股有限公司		415,000.00		415,000.00
	杭州百筑楼宇工程有限公司		160,000.00		160,000.00
2015	德信控股集团有限公司	7,090,000.00		7,090,000.00	
	德信地产集团有限公司	58,800,000.00		58,800,000.00	
	盛全控股有限公司	415,000.00	147,000.00	562,000.00	
	杭州百筑楼宇工程有限公司	160,000.00		160,000.00	

2013 年度、2014 年度应计收利息共 5,527,353.95 元，2015 年 1-4 月份应计收利息 1,068,416.18 元，上述资金利息于 2015 年度上半年均已收回，截至本公开转让说明书签署之日无关联法人资金占用情况。

2. 报告期内关联自然人资金拆借情况

2014 年，公司制定了《骨干员工购车扶持制度》，员工可向公司借款用于购车。

2014 年 2 月 25 日，公司于王邦坤签署《借款协议》，公司向王邦坤提供 35 万元借款。2015 年 2 月 10 日，根据合同约定王邦坤向公司还款 10 万元。

王邦坤 2014 年度应计收利息共 19,561.64 元，2015 年 1-4 月份应计收利息 7,004.93 元，上述资金本金与利息于 2015 年 6 月 23 日已全部归还公司。截至本公开转让说明书签署之日，王邦坤与公司无往来拆借款。

实际控制人胡一平先生亦出具《关于避免资金占用的承诺函》：“1、截至本函出具日，本人及其本人控制的企业已不存在占用盛全物业资金、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盛全物业在发生非经营性资金往来中占用资金，不要求盛全物业为其垫支工资、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盛全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）其他方式将盛全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，与盛全物业发生非非经营性资金往来，占用盛全物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿盛全物业相当于同期银行贷款利率四倍的资金占用费。”。

公司董事、监事、高级管理人员出具承诺函：“严格限制本人及本人控制的关联方与盛全物业在发生非经营性资金往来中占用资金，不要求盛全物业为其垫支工资、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。上述有关合同、协议及承诺均履行正常，不存在违约情形。”

（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》、《对外担保管理制度》、《投资决策管理制度》、《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	职务	持股数额（股）	持股比例（%）	持股方式 ^{注1}
胡一平	董事长	37,230,385.28	78.29	通过德信控股间接持股 ^{注2}
王邦坤	副董事长、总经理	2,540,000	5	通过德清凯邦间接持股
朱红	董事	195,072	0.384	通过德清凯邦间接持股
沈玲娜	监事会主席	195,072	0.384	通过德清凯邦间接持股
马晓波	职工代表监事	203,200	0.4	通过德清凯邦间接持股
刘义兵	副总经理	304,800	0.6	通过德清凯邦间接持股
於慧萍	副总经理	203,200	0.4	通过德清凯邦间接持股
杨炜煌	董事会秘书	127,000	0.25	通过德清凯邦间接持股

注 1：各董事、监事、高级管理人员持有德清凯邦的投资比例详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股 5% 以上股东的基本情况”。

注 2：胡一平通过德信控股集团有限公司、凯银投资管理有限公司、浙江凯银金融信息有限公司、德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）间接持有本公司的股权，其持股比例详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司的股权结构”。

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）在公司任职的董事、监事、高级管理人员均依法与公司签订了《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

截至本公开说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员作出的声明和承诺如下：

- 1) 关于任职资格的承诺；
- 2) 关于股份锁定的承诺；
- 3) 关于同业竞争的承诺；
- 4) 关于诉讼和处罚：本人不存在尚未了结（含尚未执行完毕）的诉讼、仲裁或类似法律程序，亦未受到过任何刑事处罚或行政处罚。
- 5) 关于本人担任的职务：本人未在与股份公司业务相同或相类似的其他企业任职。
- 6) 本人与股份公司不存在未经披露的关联交易。
- 7) 本人与股份公司之间不存在未披露的债权债务关系及其他重大承诺。
- 8) 本人在股份公司担任董事、监事、高级管理人员之前及任董事期间，不存在侵犯他人知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷；不存在违反竞业禁止的约定、法规规定以及上述事项的纠纷或者潜在纠纷；不存在侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或者潜在纠纷的声明。
- 9) 本人不在股份公司主要客户、供应商中占有任何权益。
- 10) 本人未将股份公司营运环节交给利益相关者。
- 11) 严格限制本人及本人控制的关联方与盛全物业在发生非经营性资金往来中占用资金，不要求盛全物业为其垫支工资、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。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、高级管理人员在除本公司及其控股子公司之外的其他单位兼（任）职情况如下：

1. 胡一平先生兼（任）职情况

胡一平（公司任职：董事长）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
德信控股集团有限公司	董事长	受同一控制人控制
德信地产集团有限公司	董事长	受同一控制人控制
德清德蓝置业有限公司	董事长	受同一控制人控制
温州德信置业有限公司	董事	受同一控制人控制
温州德信生态园置业有限公司	董事	受同一控制人控制
温州德信梧田置业有限公司	董事	受同一控制人控制
温州德信广景置业有限公司	董事	受同一控制人控制
温州德信明成置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信中顺置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信东城置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德润置业有限公司	董事长	受同一控制人控制
杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江广佑投资管理有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江鸿宁置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信金沙置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信滨湖置业有限公司	董事	受同一控制人控制

胡一平（公司任职：董事长）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
浙江德信汇运置业有限公司	董事、执行董事	受同一控制人控制
浙江德信东杭置业有限公司	董事	受同一控制人控制
德清名城置业有限公司	董事长	受同一控制人控制
浙江华诗置业有限公司	董事	受同一控制人控制
海盐县新福房地产开发有限公司	执行董事	受同一控制人控制
浙江德信三杰影视策划有限公司	董事	受同一控制人控制
杭州佰布家居有限公司	董事	受同一控制人控制

2. 朱红女士兼（任）职情况

朱红（公司任职：董事）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
德信控股集团有限公司	财务总监、副总裁	受同一控制人控制
凯银国际（香港）有限公司	董事长	受同一控制人控制
德信地产集团有限公司	董事	受同一控制人控制
凯银投资管理有限公司	董事长	受同一控制人控制
浙江凯杭投资管理有限公司	执行董事	受同一控制人控制
徐州德信置业有限公司	监事	受同一控制人控制
杭州凯银科技有限公司	执行董事	受同一控制人控制
浙江德信中顺置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信东城置业有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德润置业有限公司	监事	受同一控制人控制
杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	监事	受同一控制人控制

朱红（公司任职：董事）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
浙江广佑投资管理有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江德信汇运置业有限公司	监事	受同一控制人控制
浙江德信三杰影视策划有限公司	董事	受同一控制人控制

3. 贾生华先生兼（任）职情况

贾生华（公司任职：董事）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
绿城中国控股有限公司	独立董事	无关联关系
荣安地产股份有限公司	独立董事	无关联关系
银亿房地产股份有限公司	独立董事	无关联关系
嘉凯城集团股份有限公司	独立董事	无关联关系
杭州滨江房产集团股份有限公司	独立董事	无关联关系

4. 沈玲娜女士兼（任）职情况

沈玲娜（公司任职：监事会主席）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
凯银投资管理有限公司	高级副总裁	受同一控制人控制
浙江凯杭投资管理有限公司	总经理	受同一控制人控制
杭州凯银科技有限公司	总经理	受同一控制人控制
浙江凯利酒店投资管理有限公司	董事	受同一控制人控制
浙江凯银金融信息服务有限公司	监事	受同一控制人控制

5. 王邦坤先生兼（任）职情况

王邦坤（公司任职：副董事长、总经理）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系

王邦坤（公司任职：副董事长、总经理）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
德清德蓝置业有限公司	监事	受同一控制人控制

6. 於慧萍女士兼（任）职情况

於慧萍（公司任职：副总经理）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
安徽华洁盛全物业服务有限公司	董事	联营企业

7. 冯霞女士兼（任）职情况

冯霞（公司任职：监事）		
兼（任）职单位	兼（任）职职务	与公司关系
浙江唐域广告有限公司监事	监事	受同一控制人控制
德信控股集团有限公司	审计总监	受同一控制人控制
德信地产集团有限公司	副总经理	受同一控制人控制

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，除实际控制人胡一平外，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/出资总额（万元）	出资比例（%）
朱红	董事	杭州齐家家居有限公司	500	90
		德清凯辉投资合伙企业（有	5,000	90

		限合伙)		
		德清凯俊投资合伙企业(有 限合伙)	5,000	90
		德清凯邦	1,180	1.92
王邦坤	副董事长、总 经理	德清凯邦	1,180	25
刘义兵	副总经理	德清凯邦	1,180	3
於慧萍	副总经理	德清凯邦	1,180	2
马晓波	监事	德清凯邦	1,180	2
沈玲娜	监事会主席	德清凯邦	1,180	1.92
杨炜煌	董事会秘书	德清凯邦	1,180	1.25

经核查，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. 报告期初，盛全物业董事会成员 5 名，分别是：胡一平、费忠敏、孟建平、王邦坤、朱红。

2. 2013 年 3 月 20 日，盛全物业召开股东会，选举胡一平为公司执行董事，上一届董事人员同时免去。

3. 2014 年 4 月 21 日，盛全物业召开股东会，选举王邦坤为公司执行董事。

4. 2015年6月8日，公司召开创立大会，选举胡一平、王邦坤、朱红、陈昕、贾生华五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胡一平为董事长。

公司董事因股份公司设立、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，公司董事没有发生重大变化。

（二）监事变动情况与原因

1. 报告期初，盛全物业监事会成员3名，分别是：傅新义、马晓波、仲峰军。

2. 2013年3月20日，盛全物业召开股东会，选举选举费忠敏为公司监事，上一届监事人员同时免去。

3. 2014年4月21日，盛全物业召开股东会，选举马晓波为公司监事。

4. 2015年6月8日，公司职工大会选举马晓波为公司整体变更为股份公司后的职工代表监事。2015年6月8日，公司召开创立大会，选举沈玲娜、冯霞为公司股东代表监事，与职工代表监事马晓波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沈玲娜为监事会主席。

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2013年1月1日至公司变更为股份有限公司，王邦坤一直担任公司总经理职务。

2. 2015年6月8日，公司第一届董事会召开第一次会议，通过决议聘任王邦坤为公司总经理，聘任刘义兵、於慧萍为公司副总经理，聘任杨炜煌为公司董事会秘书，聘任曹战臣为公司财务负责人。

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，最近两年一期内，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2013年12月31日、2014年12月31日、2015年4月30日的合并及母公司资产负债表，2013年度、2014年度、2015年1-4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〔2015〕6239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

截至本公开转让说明书签署之日，公司无通过设立或投资等方式取得的子公司。

（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
浙江盛洁环境工程有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	1,000.00 万元	保洁服务、物业管理等
杭州盛全教育科技有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500.00 万元	教育信息咨询、家政培

					训等
杭州盛全健康管理有限公司	全资子公司	杭州	服务行业	500.00 万元	健康咨询、家政服务等等

(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
浙江盛洁环境工程有限公司	388.88 万元	100.00	100.00	是
杭州盛全教育科技有限公司	418.34 万元	100.00	100.00	是
杭州盛全健康管理有限公司	465.39 万元	100.00	100.00	是

(3) 非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
舟山盛全中顺物业服务有限公司	控股子公司	舟山	服务行业	50.00 万元	物业管理、保洁服务、家政服务等

(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
舟山盛全中顺物业服务有限公司	9.21 万元	65.00	65.00	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

因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

①根据公司与浙江大业控股集团有限公司签订的股权转让协议，公司于 2013 年 10 月支付购买 92,113.40 元给至浙江大业控股集团有限公司，取得舟山盛全中顺物业服务有限公司 65%的股权，获得控制权，自获得控制权之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 2014 年度

因单次处置对子公司投资丧失控制权的情况说明

①根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2014 年将杭州百筑楼宇工程有限公司 100%的股权以 500 万元的对价转至盛全控股。盛全物业于 2014 年 6 月收到处置价款 500 万，丧失控制权。自丧失控制权之日起，杭州百筑楼宇工程有限公司不再纳入合并财务报表范围。

2) 2015 年 1-4 月

因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

①根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2015 年 4 月支付购买价款 3,888,792.04 元给至盛全控股，取得盛洁环境 100%的股权，获得控制权。故自 2015 年 4 月末起将其纳入合并财务报表范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。

②根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2015 年 4 月支付购买价款 4,653,884.58 元给至盛全控股，取得盛全健康 100%的股权，获得控制权。故自 2015 年 4 月末起将其纳入合并财务报表范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。

③根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2015 年 4 月支付购买价款 4,183,440.54 元给至盛全控股，取得盛全教育 100%的股权，获得控制权。故自 2015 年 4 月末起将其纳入合并财务报表范围，又因是同一控制下的合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，相应调整了合并财务报表的比较数据。

(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	2015年4月30日		2014年12月31日		2013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	53,615,515.12	41,753,731.81	6,953,606.14	6,794,096.54	60,038,816.95	55,653,435.39
交易型金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	39,249,558.54	39,187,685.57	27,844,207.39	27,844,207.39	12,197,090.72	11,186,029.42
预付款项	1,830,707.95	1,830,707.95	1,362,432.84	1,362,432.84	614,400.00	614,400.00
应收利息	-	-	-	-	-	-
其他应收款	9,584,680.45	9,766,423.52	82,129,508.72	83,548,279.82	9,883,160.21	9,789,312.75
存货	13,890.50	13,890.50	13,890.50	13,890.50	15,336.37	15,336.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	104,294,352.56	92,552,439.35	118,303,645.59	119,562,907.09	82,748,804.25	77,258,513.93
非流动资产:						
长期股权投资	66,948.08	12,183,082.83	888,507.42	888,507.42	-	5,092,113.40
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	2,163,287.74	2,087,628.85	2,033,781.35	1,965,542.83	1,899,240.73	1,860,638.04
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	918,215.47	918,215.47	1,145,513.63	1,145,513.63	1,219,389.92	1,219,389.92
递延所得税资产	598,020.16	598,020.16	439,546.67	439,546.67	171,055.01	171,055.01
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	3,746,471.45	15,786,947.31	4,507,349.07	4,439,110.55	3,289,685.66	8,343,196.37
资产总计	108,040,824.01	108,339,386.66	122,810,994.66	124,002,017.64	86,038,489.91	85,601,710.30
流动负债:						
短期借款	9,000,000.00	9,000,000.00	-	-	-	-

应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	281,069.40	906,900.42	246,853.40	436,853.40	1,694,985.90	1,694,985.90
预收款项	14,820,704.95	14,716,310.37	12,025,314.53	11,933,573.12	9,282,513.68	9,253,513.68
应付职工薪酬	3,456,291.88	3,172,065.36	6,717,575.09	6,717,575.09	4,269,008.08	4,269,008.08
应交税费	9,650,681.20	9,587,568.30	9,329,961.31	9,273,642.24	3,886,919.08	3,763,250.87
应付利息	65,027.71	65,027.71	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-
其他应付款	16,563,080.27	16,580,116.73	12,454,494.52	26,707,082.58	9,533,001.18	9,487,525.80
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	53,836,855.41	54,027,988.89	40,774,198.85	55,068,726.43	28,666,427.92	28,468,284.33
非流动负债:						
长期借款	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	53,836,855.41	54,027,988.89	40,774,198.85	55,068,726.43	28,666,427.92	28,468,284.33
股东权益:						
股本	50,800,000.00	50,800,000.00	50,800,000.00	50,800,000.00	50,800,000.00	50,800,000.00
资本公积	-	-	14,000,000.00	-	-	-
减: 库存股	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
盈余公积	2,121,949.44	2,121,949.44	2,060,670.75	2,060,138.78	880,152.26	880,152.26
未分配利润	1,319,619.37	1,389,448.33	15,170,885.65	16,073,152.43	5,588,815.42	5,453,273.71
外币报表折算差额	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	54,241,568.81	54,311,397.77	82,031,556.40	68,933,291.21	57,268,967.68	57,133,425.97
少数股东权益	-37,600.21	-	5,239.41	-	103,094.31	-
股东权益合计	54,203,968.60	54,311,397.77	82,036,795.81	68,933,291.21	57,372,061.99	57,133,425.97
负债和股东权益总计	108,040,824.01	108,339,386.66	122,810,994.66	124,002,017.64	86,038,489.91	85,601,710.30

2. 利润表

项 目	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	48,007,713.37	47,724,884.10	124,775,420.25	121,991,362.17	76,661,677.58	74,897,069.20
减：营业成本	33,669,352.23	33,409,225.81	81,894,861.68	77,247,553.70	48,942,570.17	48,296,253.97
营业税金及附加	3,032,477.62	2,929,183.34	7,307,309.69	7,149,947.21	4,150,684.20	4,089,050.07
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	9,990,241.49	8,782,599.54	26,187,074.37	23,304,478.82	16,902,542.23	16,081,440.89
财务费用	-906,168.73	-707,716.54	-3,353,447.27	-2,970,366.35	-682,995.39	-684,940.34
资产减值损失	553,017.49	549,848.98	1,453,749.44	1,562,117.63	572,941.83	514,964.85
加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-
投资收益	-821,559.34	-821,559.34	3,094,411.51	-187,621.88	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-821,559.34	-821,559.34	-187,621.88	-187,621.88	-	-
二、营业利润	847,233.93	1,940,183.63	14,380,283.85	15,510,009.28	6,775,934.54	6,600,299.76
加：营业外收入	398.49	398.49	1,720,923.20	1,720,923.08	616,020.84	552,235.75
减：营业外支出	49,055.98	47,206.66	499,185.70	495,744.38	249,012.72	247,304.92
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	798,576.44	1,893,375.46	15,602,021.35	16,735,187.98	7,142,942.66	6,905,230.59
减：所得税费用	665,286.49	665,286.49	4,937,287.53	4,935,322.74	1,897,388.84	1,813,258.97
四、净利润	133,289.95	1,228,088.97	10,664,733.82	11,799,865.24	5,245,553.82	5,091,971.62
归属于母公司所有者的净利润	176,129.57	1,228,088.97	10,762,588.72	11,799,865.24	5,226,404.85	5,091,971.62
少数股东损益	-42,839.62	-	-97,854.90	-	19,148.97	-
五、每股收益：						
（一）基本每股收益	0.0026	-	0.21	-	0.10	-
（二）稀释每股收益	0.0026	-	0.21	-	0.10	-
六、其他综合收益	-	-	-	-	-	-
七、综合收益总额	133,289.95	1,228,088.97	10,664,733.82	11,799,865.24	5,245,553.82	5,091,971.62
归属于母公司所有者的综合收	176,129.57	1,228,088.97	10,762,588.72	11,799,865.24	5,226,404.85	5,091,971.62

益总额						
归属于少数股东的综合收益总额	-42,839.62	-	-97,854.90	-	19,148.97	-

3. 现金流量表

项目	2015年1-4月		2014年度		2013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	38,760,602.20	38,530,249.20	110,329,281.09	106,939,277.00	73,824,522.56	73,095,189.24
收到的税费返还	-	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,116,206.33	2,601,767.07	3,727,593.89	4,909,725.21	4,661,952.82	4,561,137.06
经营活动现金流入小计	42,876,808.53	41,132,016.27	114,056,874.98	111,849,002.21	78,486,475.38	77,656,326.30
购买商品、接受劳务支付的现金	9,592,276.88	10,089,721.89	25,527,609.69	21,789,029.10	14,192,574.10	13,598,435.34
支付给职工以及为职工支付的现金	34,032,149.08	32,063,937.62	73,002,345.73	69,692,167.29	43,950,555.92	43,236,482.50
支付的各项税费	3,662,920.79	3,560,731.42	7,321,869.14	7,086,166.05	4,402,378.10	4,368,510.72
支付其他与经营活动有关的现金	5,391,875.48	4,015,570.12	11,076,228.82	11,749,673.48	8,292,824.29	7,943,406.47
经营活动现金流出小计	52,679,222.23	49,729,961.05	116,928,053.38	110,317,035.92	70,838,332.41	69,146,835.03
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-8,597,944.78	-2,871,178.40	1,531,966.29	7,648,142.97	8,509,491.27
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	-	-	48,000.00	48,000.00	60,000.00	60,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	-	3,990,038.73	5,000,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	75,790,977.34	75,790,977.34	3,000,000.00	3,000,000.00	27,038,478.01	26,858,000.03
投资活动现金流入小计	75,790,977.34	75,790,977.34	7,038,038.73	8,048,000.00	27,098,478.01	26,918,000.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	390,635.00	376,085.00	1,377,071.14	1,285,505.14	2,454,400.89	2,427,430.89
投资支付的现金	-	-	150,000.00	150,000.00	-	3,092,113.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金	12,726,117.16	12,726,117.16	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	147,000.00	147,000.00	69,725,000.00	69,725,000.00	16,000,000.00	16,000,000.00
投资活动现金流出小计	13,263,752.16	13,249,202.16	71,252,071.14	71,160,505.14	18,454,400.89	21,519,544.29
投资活动产生的现金流量净额	62,527,225.18	62,541,775.18	-64,214,032.41	-63,112,505.14	8,644,077.12	5,398,455.74
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金	-	-	14,000,000.00	-	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到现金	-	-	14,000,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	9,000,000.00	9,000,000.00	-	-	16,000,000.00	16,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	13,900,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	9,000,000.00	9,000,000.00	14,000,000.00	13,900,000.00	56,000,000.00	56,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-	-	16,000,000.00	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,289,277.50	15,489,370.13	-	-	1,181,040.01	1,181,040.01
其中：子公司支付给少数股东的股	-	-	-	-	-	-

利、利润						
支付其他与筹资活动有关的现金	-	12,721,200.00	-	1,178,800.00	-	-
筹资活动现金流出小计	15,289,277.50	28,210,570.13	-	1,178,800.00	17,181,040.01	17,181,040.01
筹资活动产生的现金流量净额	-6,289,277.50	-19,210,570.13	14,000,000.00	12,721,200.00	38,818,959.99	38,818,959.99
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	46,435,533.98	34,733,260.27	-53,085,210.81	-48,859,338.85	55,111,180.08	52,726,907.00
加：期初现金及现金等价物余额	6,953,606.14	6,794,096.54	60,038,816.95	55,653,435.39	4,927,636.87	2,926,528.39
六、期末现金及现金等价物余额	53,389,140.12	41,527,356.81	6,953,606.14	6,794,096.54	60,038,816.95	55,653,435.39

4. 所有者权益变动表

(1) 2015 年 1-4 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	50,800,000.00	14,000,000.00	2,060,670.75	15,170,885.65	5,239.41	82,036,795.81
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	50,800,000.00	14,000,000.00	2,060,670.75	15,170,885.65	5,239.41	82,036,795.81
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		-14,000,000.00	61,278.69	-13,851,266.28	-42,839.62	-27,832,827.21
（一）净利润				176,129.57	-42,839.62	133,289.95
（二）其他综合收益						
上述(一)和(二)小计				176,129.57	-42,839.62	133,289.95

(三) 所有者投入和减少资本		-14,000,000.00	-61,530.21	1,335,413.05		-12,726,117.16
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		-14,000,000.00	-61,530.21	1,335,413.05		-12,726,117.16
(四) 利润分配			122,808.90	-15,362,808.90		-15,240,000.00
1、提取盈余公积			122,808.90	-122,808.90		
2、提取一般风险准备						
3、对所有者的分配				-15,240,000.00		-15,240,000.00
4、其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本(或股本)						
2、盈余公积转增资本(或股本)						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
(六) 专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
四、本期期末余额	50,800,000.00	-	2,121,949.44	1,319,619.37	-37,600.21	54,203,968.60

(2) 2014 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	50,800,000.00		880,152.26	5,588,815.42	103,094.31	57,372,061.99
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						

二、本年年初余额	50,800,000.00		880,152.26	5,588,815.42	103,094.31	57,372,061.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		14,000,000.00	1,180,518.49	9,582,070.23	-97,854.90	24,664,733.82
（一）净利润				10,762,588.72	-97,854.90	10,664,733.82
（二）其他综合收益						
上述(一)和（二）小计				10,762,588.72	-97,854.90	10,664,733.82
（三）所有者投入和减少资本		14,000,000.00				14,000,000.00
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		14,000,000.00				14,000,000.00
（四）利润分配			1,180,518.49	-1,180,518.49		
1、提取盈余公积			1,180,518.49	-1,180,518.49		
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	50,800,000.00	14,000,000.00	2,060,670.75	15,170,885.65	5,239.41	82,036,795.81

(3) 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	10,800,000.00		370,955.10	871,607.73		12,042,562.83
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	10,800,000.00		370,955.10	871,607.73		12,042,562.83
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	40,000,000.00		509,197.16	4,717,207.69	103,094.31	45,329,499.16
（一）净利润				5,226,404.85	19,148.97	5,245,553.82
（二）其他综合收益						
上述(一)和（二）小计				5,226,404.85	19,148.97	5,245,553.82
（三）所有者投入和减少资本	40,000,000.00					40,000,000.00
1、所有者投入资本	40,000,000.00					40,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
（四）利润分配			509,197.16	-509,197.16		
1、提取盈余公积			509,197.16	-509,197.16		
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						

(七) 其他					83,945.34	83,945.34
四、本期期末余额	50,800,000.00		880,152.26	5,588,815.42	103,094.31	57,372,061.99

(4) 2015 年 1-4 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	50,800,000.00		2,060,138.78	16,073,152.43	68,933,291.21
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	50,800,000.00		2,060,138.78	16,073,152.43	68,933,291.21
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			61,810.66	-14,683,704.10	-14,621,893.44
(一) 净利润				1,228,088.97	1,228,088.97
(二) 其他综合收益					
上述(一)和(二)小计				1,228,088.97	1,228,088.97
(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			61,810.66	-15,911,793.07	-15,849,982.41
1、提取盈余公积			122,808.90	-122,808.90	
2、提取一般风险准备					
3、对所有者的分配				-15,240,000.00	-15,240,000.00
4、其他			-60,998.24	-548,984.17	-609,982.41
(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	50,800,000.00		2,121,949.44	1,389,448.33	54,311,397.77

(5) 2014 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	50,800,000.00		880,152.26	5,453,273.71	57,133,425.97
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	50,800,000.00		880,152.26	5,453,273.71	57,133,425.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,179,986.52	10,619,878.72	11,799,865.24
（一）净利润				11,799,865.24	11,799,865.24
（二）其他综合收益					
上述(一)和（二）小计				11,799,865.24	11,799,865.24
（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			1,179,986.52	-1,179,986.52	
1、提取盈余公积			1,179,986.52	-1,179,986.52	
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	50,800,000.00		2,060,138.78	16,073,152.43	68,933,291.21

(6) 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	10,800,000.00		370,955.10	870,499.25	12,041,454.35
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	10,800,000.00		370,955.10	870,499.25	12,041,454.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	40,000,000.00		509,197.16	4,582,774.46	45,091,971.62
(一) 净利润				5,091,971.62	5,091,971.62
(二) 其他综合收益					
上述(一)和(二)小计				5,091,971.62	5,091,971.62
(三) 所有者投入和减少资本	40,000,000.00				40,000,000.00
1、所有者投入资本	40,000,000.00				40,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
(四) 利润分配			509,197.16	-509,197.16	
1、提取盈余公积			509,197.16	-509,197.16	
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	50,800,000.00		880,152.26	5,453,273.71	57,133,425.97

（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)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3年以上	50.00	50.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿的证据表明已发生损失,且损失的金额对利润影响较大
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、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,按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可

变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（4）存货的盘存制度

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	3-10	5.00	31.67-9.5
运输工具	4	5.00	23.75

(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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	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. 职工薪酬

(1) 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(2) 短期薪酬的会计处理方法

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

(3) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(4) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负

债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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。

三、最近两年及一期的主要会计数据和财务指标

主要会计数据或财务指标	2015年4月30日/ 2015年1-4月	2014年12月31日/ 2014年度	2013年12月31日/ 2013年度
营业收入	48,007,713.37	124,775,420.25	76,661,677.58
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
归属于申请挂牌公司股东的净利润	176,129.57	10,762,588.72	5,226,404.85
净利润（扣除非经常性损益）	286,405.43	5,530,212.28	3,435,751.59
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	286,405.43	5,530,212.28	3,435,751.59
毛利率	29.87%	34.37%	36.16%
加权净资产收益率	0.21%	17.15%	11.70%
加权净资产收益率（扣除非经常性损益）	0.41%	8.75%	7.69%

应收账款周转率（次）	1.35	5.87	8.28
存货周转率（次）	2,423.91	5,604.08	2,363.27
基本每股收益（元/股）	0.0026	0.21	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.0026	0.21	0.13
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
每股经营活动产生现金流量净额（元/股）	-0.19	-0.06	0.15
资产总额	108,040,824.01	122,810,994.66	86,038,489.91
股东权益合计	54,203,968.60	82,036,795.81	57,372,061.99
归属于公司股东的股东权益合计	54,241,568.81	82,031,556.40	57,268,967.68
每股净资产（元/股）	1.07	1.61	1.13
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.07	1.61	1.13
资产负债率	49.83%	33.20%	33.32%
流动比率	1.94	2.90	2.89
速动比率	1.94	2.90	2.89

注1：每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额两项指标均以各期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）营业收入等的主要构成、变动趋势及原因

1. 报告期营业收入、利润及变动情况

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度	2014年度比上年增加额（元）	2014年度比上年增长比率（%）
营业收入	48,007,713.37	124,775,420.25	76,661,677.58	48,113,742.67	62.76
营业成本	33,669,352.23	81,894,861.68	48,942,570.17	32,952,291.51	67.33
营业毛利	14,338,361.14	42,880,558.57	27,719,107.41	15,161,451.16	54.70
营业毛利率	29.87%	34.37%	36.16%	-1.79%	-
营业利润	847,233.93	14,380,283.85	6,775,934.54	7,604,349.31	112.23
利润总额	798,576.44	15,602,021.35	7,142,942.66	8,459,078.69	118.43
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82	5,419,180.00	103.31

公司2014年进入业务的快速增长期，相比2013年，2014年的营业收入、营业成本分别上涨62.76%、67.33%，营业毛利上涨54.70%。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，公司的收入水平出现大幅度的增长。

相比 2013 年，2014 年营业利润、净利润分别上涨 112.23%、103.31%，主要系收入增长导致。毛利率 2014 年较 2013 年下降 1.79%，2015 年 1-4 月较 2014 年下降 4.50%，毛利率分析详见“本节 3、毛利率分析”。

公司 2015 年 1-4 月期间净利润相对较小主要系：a) 人工成本的不断上升，详见“本节（3）报告期内人工成本变化对物业经营管理业务成本的影响分析”；b) 电梯维保费、电梯年检费等费用为年度费用且一般在年初发生，故 2015 年 1-4 月发生的上述费用与 2014 年度费用相近，导致 2015 年 1-4 月的物业经营费用相对较高，导致 2015 年 1-4 月期间净利润较低。

2. 收入构成分析

（1）收入类型构成分析

营业收入分类	2015 年 1-4 月		2014 年度			2013 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	47,950,713.37	99.88	122,661,532.48	98.31	63.48	75,030,992.96	97.87
百筑检测收入	-	-	2,059,782.82	1.65	-	1,630,234.62	2.13
健康、教育收入	57,000.00	0.12	54,104.95	0.04	-96.68	-	-
小计	48,007,713.37	100	124,775,420.25	100	62.76	76,661,227.58	100

各类收入确认方法详见下：

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	物业服务发生时	合同、摊销表、收费标准、
百筑检测收入	检测服务发生时	合同、发票、服务提供表
健康、教育收入	健康、教育咨询服务发生时	合同、发票、服务提供表

公司营业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营业收入比例均高达 97% 以上，公司主营业务突出，2014 年物业经营管理收入较 2013 年增长 63.48%，主要系近年来公司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综合体物业、学校物业、医院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，检测收入主要是指杭州百筑楼宇工程有限公司提供的房屋验收检测服务。根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于 2014 年将杭州百筑楼宇工程有限公司 100% 的股权以 500 万元的对价转至盛全控股。盛全物业于 2014 年 6 月收到处置价款 500 万，丧失控制权。自丧失控制权之日起，杭州百筑楼宇工程有限公司不再纳入合并财务报表范围，故自 2014 年 7 月起公司无检测收入。健康、教育收入指由子公司盛全健康、盛全教育提供的健康、教育咨询收入，因还在起步阶段，收入较小。

(2) 收入区域分布情况分析

营业收入地区分布	2015 年 1-4 月		2014 年度			2013 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	34,267,688.94	71.38	89,739,347.56	71.92	81.85	49,346,844.16	64.37
安徽地区	11,395,937.59	23.74	30,018,072.87	24.06	18.25	25,385,304.23	33.11
江苏地区	1,457,862.76	3.04	4,117,732.91	3.30	113.41	1,929,529.19	2.52
江西地区	776,117.20	1.62	900,266.91	0.72	-	-	-
上海地区	110,106.88	0.22	-	-	-	-	-
小计	48,007,713.37	100	124,775,420.25	100.00	62.76	76,661,677.58	100.00

由上表可以看出，公司业务主要分布在浙江地区，浙江地区营业收入占全部营业收入比例在 60% 以上，其他地区主要以安徽地区和江苏地区为主。

报告期内，浙江地区保持了持续较快的增长速度，2014 年较 2013 年增长 81.85%，主要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。浙江地区 2014 年新增杭州市电子信息技术学校、浦江县人民医院、义乌万达广场等大型且多种形态的物业项目，同时，柏林印象、臻园等住宅物业项目于 2014 年交付并收取物业管理费。2015 年 1-4 月从四个月的营业收入数据趋势来看较 2014 年增长，主要系新增诸暨市中医医院、上虞万达广场、诸暨万达广场、金东政府综合楼等项目。安徽地区 2014 年较 2013 年增长 18.25%，主要系 2014 年新增安庆职业技术学院、大华国际港等项目。江苏地区 2014 年较 2013 年增长 113.41% 主要系九龙城紫郡项目于 2013 年下半年交付，2014 年收取全年物业费而 2013 年收取部分月份物业费。公司于 2014 年业务扩展至江西地区，主要项目为上饶万达广场和红外滩。公司于 2015 年业务扩展至上海市，主要项目为上海警备区干部住宅小区和西郊湖岸美墅。

3. 毛利率分析

(1) 报告期内各类业务的毛利率

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
物业经营管理业务	29.95%	36.66%	35.64%
百筑检测收入	-	-103.50%	60.06%
健康、教育收入	-37.06%	86.44%	-
主营业务毛利率	29.87%	34.37%	36.16%

公司 2015 年 1-4 月、2014 年度和 2013 年度的综合毛利率分别为 29.87%、34.37% 和 36.16%，其中 2014 年度综合毛利率较 2013 年度下降 1.79 个百分点，2015 年 1-4 月较 2014 年度下降约 4.50%。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。2014 年、2013 年期间的物业经营管理业务毛利率较为稳定，2015 年 1-4 月物业经营管理毛利率比 2014 年度降低了 6.71%，主要系：a) 人工成本的不断上升，详见“本节 (3) 报告期内人工成本变化对物业经营管理业务成本的影响分析”；b) 电梯维保费、电梯年检费等费用为年度费用且一般在年初发生，故 2015 年 1-4 月发生的上述费用与 2014 年度费用相近，导致 2015 年 1-4 月的物业经营费用相对较高，导致 2015 年 1-4 月期间毛利率较低。2014 年物业管理毛利率较 2013 年毛利率上升约 1.02%，主要系下列原因的综合作用：a) 2014 年，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 2013 年底、2014 年年初新签一批学校、医院、商业综合体的物业管理合同，这些合同毛利率较高，收入在 2014 年度确认导致 2013 年度毛利率上涨；b) 公司人工成本的不断上升使得毛利率下降。

同行业可比挂牌公司 2014 年度、2013 年度毛利率水平如下表所示：

公司名称	指标项目	2014 年度	2013 年度
开元物业	毛利率	36.12%	35.93%
华仁物业	毛利率	22.04%	21.24%
丹田股份	毛利率	18.63%	13.37%
平均值	毛利率	25.60%	23.51%

本公司	毛利率	34.37%	36.16%
-----	-----	--------	--------

报告期内，公司和可比挂牌公司的营业利润率情况如下：

公司名称	指标项目	2014 年度	2013 年度
开元物业	营业利润率	5.76%	7.61%
华仁物业	营业利润率	4.13%	6.81%
丹田股份	营业利润率	3.90%	0.99%
平均值	营业利润率	4.60%	5.14%
本公司	营业利润率	8.55%	6.84%

由上表可看出，公司 2013 年度与 2014 年度的毛利率与营业利润率均略高于可比挂牌公司平均水平，表明公司的盈利能力较强。

(2) 物业经营管理业务成本构成因素变动分析

项目	2015 年 1-4 月		2014 度		2013 度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
直接人工	25,625,199.90	76.29	58,501,163.46	75.30	33,854,375.56	70.10
直接材料	921,210.67	2.74	1,932,156.06	2.49	743,811.88	1.54
外包业务	1,583,334.99	4.71	6,496,364.94	8.36	5,455,801.30	11.30
物业经营费用	5,461,480.61	16.26	10,766,098.70	13.86	8,237,410.63	17.06
合计	33,591,226.17	100.00	77,695,783.16	100.00	48,291,399.37	100.00

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，直接材料主要系提供物业经营管理业务过程的物料消耗。外包劳务主要系物业清洁绿化部分、垃圾处理的业务外包，物业经营费用主要系安保维护、公共区域及设备维修维护、摊销等费用。公司物业经营费用整体比例较高系报告期内部分项目的物业费协议为“一费制”，业主按“一费制”约定的价格缴纳物业费后将不再另行承担公共区域能耗、公共设备维修等费用，上述费用由物业公司支付承担导致物业经营管理费用较高。综合来看，人工成本的变化对公司物业经营管理业务成本增减起到主要作用。

(3) 报告期内人工成本变化对物业经营管理业务成本的影响分析

项目	2015年1-4月	2014度	2013度
人工工资总额(A)	25,625,199.90	58,501,163.46	33,854,375.56
物业经理管理业务成本(B)	33,591,226.17	77,695,783.16	48,291,399.37
占成本比(C=A/B)	76.29%	75.30%	70.10%
人工工资平均数(D)	3,219.65	3,043.12	2,866.34
平均工资变化(E)	5.80%	6.17%	-
影响成本百分比(F=C*E)	4.43%	4.46%	-
当期物业管理服务业务毛利率	29.95%	36.66%	35.64%
导致毛利率的变化(G=-F*(1-上年物业经营管理业务毛利率))	-2.80%	-2.99%	-

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2013年至2015年4月,公司人工成本占主营业务成本的比例分别为70.10%、75.30%和76.29%,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,人工成本上升是工资水平的不断增长、员工数量的增加的共同作用。

(二) 公司最近两年一期主要费用及其变动情况

项目	2015年1-4月	2014年度		2013年度
	金额(元)	金额(元)	增长率(%)	金额(元)
管理费用	9,990,241.49	26,187,074.37	54.93	16,902,542.23
财务费用	-906,168.73	-3,353,447.27	390.99	-682,995.39
营业收入	48,007,713.37	124,775,420.25	62.76	76,661,227.58
管理费用与营业收入比	20.81%	20.99%		22.05%
财务费用与营业收入比	-1.89%	-2.69%		-0.89%

公司由于行业原因,公司无销售费用。

管理费用明细见下:

单位:元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
职工薪酬	6,316,355.13	15,815,501.09	10,215,349.26
办公费	1,109,216.95	2,863,200.25	1,722,064.36
差旅费	427,843.44	1,053,168.09	666,529.00
业务招待费	76,175.50	494,895.60	353,447.40
租赁费	487,696.22	1,777,915.89	1,195,793.30
车辆使用费	457,556.12	850,812.02	629,707.55

折旧费	249,593.37	648,965.12	396,636.96
摊销费	227,298.16	589,991.43	300,605.58
税金	33,365.67	138,123.50	119,058.25
其他	605,140.93	1,954,501.38	1,303,350.57
合 计	9,990,241.49	26,187,074.37	16,902,542.23

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在 21%左右，无明显波动。2014 年度管理费用为较上年增长 54.93%，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，2014 年度管理费用占营业收入比重为 20.99%，较 2013 年度下降 1.06%，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，2015 年 1-4 月公司管理费用占营业收入比重与 2014 年度基本持平。

财务费用明细见下：

单位：元

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
利息收入	-1,156,377.45	-3,597,209.05	-1,969,357.47
利息支出	114,305.21	-	1,181,040.01
手续费支出	135,903.51	243,761.78	105,322.07
合 计	-906,168.73	-3,353,447.27	-682,995.39

公司财务费用主要系银行存款利息收入、银行手续费支出、关联方资金拆借利息收入、借款利息等。2014 年度财务费用较 2013 年度有大幅度下降，主要系 2014 年度德信地产、德信控股占用较多公司资金，资金占用费于当期计提至财务费用。截至本公开转让说明书签署之日，公司无占用关联方资金情况，关联方亦无占用公司资金。

（三）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		3,303,333.11	49,175.75
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			

计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)		892,716.00	503,060.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,149,155.36	3,570,192.25	1,957,161.70
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的收益		776,129.30	63,785.09
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益,以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	357.34	-350,067.01	-185,476.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目[注]	-972,400.10	-911,465.15	
非经常性损益项目	177,112.60	7,280,838.50	2,387,706.08
小计	121,006.91	7,390,810.42	2,387,706.08
减:所得税影响数	287,388.46	2,048,462.06	597,052.82
非经常性损益净额	-110,275.86	5,232,376.44	1,790,653.26
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
扣除非经常性损益后的净利润	243,565.81	5,432,357.38	3,454,900.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	286,405.43	5,530,212.28	3,435,751.59
非经常性损益净额对净利润的影响	-110,275.86	5,232,476.44	1,790,653.26

注:其他符合非经常性损益定义的损益项目为同一控制下合并被合并方在合并前实现的净利润。

公司2013年度、2014年度的非经常性损益主要系计入当期损益的政府补助、

计入当期损益的对非金融企业关联方收取的资金占用费（2013年6月4日，德信控股与盛全物业签署借款协议，盛全物业向德信控股借款1600万元，借款期限为一年，年利率17%。其他资金占用均未签署书面协议，未签署书面协议的资金占用公司按照中国人民银行同期贷款利率收取资金占用费）、企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益和同一控制下合并被合并方在合并前实现的净利润，2015年1-4月非经常性损益主要系计入当期损益的对非金融企业关联方收取的资金占用费和同一控制下合并被合并方在合并前实现的净利润。

2. 投资收益明细表

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
权益法核算的长期股权投资收益	-821,559.34	-187,621.88	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	3,282,033.39	-
合计	-821,559.34	3,094,411.51	-

权益法核算的长期股权投资收益系对合营企业安徽华洁盛全物业服务有限责任公司的投资损益。公司于2014年7月31日与安徽文峰投资有限公司签署《股权转让协议》，安徽文峰投资有限公司将其持有的安徽华洁50%以30万元转让给盛全物业。根据安徽华洁公司章程规定，公司董事会成员5人，其中安徽文峰投资有限公司委派2人，本公司委派3人，董事长由安徽文峰投资有限公司委派，总经理和财务经理由盛全物业委派。董事会决议须经全体董事人数的五分之三及以上同意，但安徽文峰投资有限公司委派的董事享有一票否决权。综上，虽然董事会成员中本公司董事人数达到了五分之三，但合作方具有一票否决权，故盛全物业未能控制安徽华洁盛全物业服务有限责任公司的经营政策，根据企业会计准则的规定，安徽华洁应作为合营企业不纳入合并报表范围。自盛全物业取得安徽华洁50%股权起至2014年末期间，安徽华洁的净利润为-375,243.76元；2015年1-4月期间，安徽华洁的净利润为-1,643,118.68元。故盛全物业按其持股比例在2014年、2015年1-4月期间确认的权益法核算的长期股权投资收益分别为-187,621.88元、-821,559.34元。处置长期股权投资产生的投资收益系公司于2014年将杭州百筑楼宇工程有限公司100%的股权以500万元的对价转至盛全控股。盛全物业于2014年6月收到处置价款500万，丧失控制权。丧失控制权日杭州百筑楼宇工程有限公司账面净资产为1,717,966.61元，故2014年

度处置长期股权投资产生的投资收益为 3,282,033.39 元。2013 年、2015 年 1-4 月期间无处置子公司及其他营业单位的事宜。

(四) 报告期内营业外支出明细

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
地方水利建设基金	49,005.03	118,327.31	63,536.26
罚款支出	50.95	1,557.89	505.20
捐赠支出	-	186,800.00	183,000.00
其他	-	192,500.50	1,971.26
合 计	49,055.98	499,185.70	249,012.72

明细说明：捐赠支出主要系捐赠至南京理工大学教育发展基金会，用于在南京理工大学自动化学院交通工程系设立奖学金、奖教金及专项发展基金等，2013 年至 2019 年期间每年 18 万。2014 年度其他支出主要系公司保安与搬家个人户的肢体冲突的调解赔偿支出，该纠纷为一次性处理，公司赔偿 19 万元。罚款支出主要系公司延迟申报纳税导致的税务部门滞纳金。

(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	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
营业税	应纳税营业额	5%	5%	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%	5%、7%	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

报告期内无税收优惠

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	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	53,615,515.12	49.63	6,953,606.14	5.66	60,038,816.95	69.78

应收账款	39,249,558.54	36.33	27,844,207.39	22.67	12,197,090.72	14.18
预付款项	1,830,707.95	1.69	1,362,432.84	1.11	614,400.00	0.71
其他应收款	9,584,680.45	8.87	82,129,508.72	66.87	9,883,160.21	11.49
存货	13,890.50	0.01	13,890.50	0.01	15,336.37	0.02
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	104,294,352.56	96.53	118,303,645.59	96.33	82,748,804.25	96.18
长期股权投资	66,948.08	0.06	888,507.42	0.72		-
固定资产	2,163,287.74	2.00	2,033,781.35	1.66	1,899,240.73	2.21
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	918,215.47	0.85	1,145,513.63	0.93	1,219,389.92	1.42
递延所得税资产	598,020.16	0.55	439,546.67	0.36	171,055.01	0.20
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	3,746,471.45	3.47	4,507,349.07	3.67	3,289,685.66	3.82
资产总计	108,040,824.01	100.00	122,810,994.66	100.00	86,038,489.91	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 94% 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）应收账款

2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日，公司应收账款净额分别为 39,249,558.54 元、27,844,207.39 元和 12,197,090.72 元，分别占资产总额比例为 36.33%、22.67% 和 14.18%，占比相对较大。

1. 应收账款账龄与质量分析

账龄	2015 年 4 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	38,253,157.40	91.86	1,912,657.87	5.00	36,340,499.53
1 至 2 年	2,959,977.50	7.11	295,997.75	10.00	2,663,979.75
2 至 3 年	97,329.64	0.23	19,465.93	20.00	77,863.71
3 年以上	334,431.10	0.80	167,215.55	50.00	167,215.55
合计	41,644,895.64	100.00	2,395,337.10	5.75	39,249,558.54

账龄	2014 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	27,165,991.94	91.77	1,358,299.60	5.00	25,807,692.34

1至2年	1,456,450.21	4.92	145,645.02	10.00	1,310,805.19
2至3年	785,779.73	2.65	157,155.95	20.00	628,623.78
3年以上	194,172.17	0.66	97,086.09	50.00	97,086.08
合计	29,602,394.05	100.00	1,758,186.66	5.94	27,844,207.39

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	11,438,223.54	88.43	571,911.18	5.00	10,866,312.36
1至2年	1,337,375.84	10.34	133,737.58	10.00	1,203,638.26
2至3年	158,925.12	1.23	31,785.02	20.00	127,140.10
3年以上	-	-	-	-	-
合计	12,934,524.50	100.00	737,433.78	5.70	12,197,090.72

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 91.86%、91.77% 和 88.43%，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。

公司的应收账款坏账计提原则如下：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余余额的 10% 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。

2. 应收账款余额变动分析

项目	2015年4月30日 /2015年1-4月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	增长	变化率 (%)
应收账款余额	41,644,895.64	29,602,394.05	12,934,524.50	16,667,869.55	128.86
营业收入	48,007,713.37	124,775,420.25	76,661,677.58	48,113,742.67	62.76
应收账款周转次数	1.35	5.87	8.28	-	-
应收账款周转天数	89.04	62.22	44.09	-	-

公司物业费存在应收物业费和预收物业费两种形式，其中大客户诸如开发商、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（但在实际执行过程部分住宅类项目也存在应收物业费）。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 90 天以内，符合合同规定的收款期限。

2014 年末应收账款期末余额较 2013 年末增长 1,666.79 万元，增长比例为

128.86%，主要系 2014 年业务规模扩大营业收入快速增长所致。2015 年 4 月 30 日应收账款期末余额较 2014 年末增长 1,204.25 万元，增长比例为 40.68%，原因系以下几点：

(1) 2015 年 1-4 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 2015 年 4 月 30 日年中时点应收住宅类物业费较年初大幅度增加。

(3) 公司目前正处于物业类型多元化的发展阶段。2014 年公司新增杭州市电子信息技术学校、安庆职业技术学院、大华国际港、浦江县人民医院、义乌万达广场、上饶万达广场等大型且多种形态的物业项目，2015 年 1-4 月从四个月的营业收入数据趋势来看较 2014 年增长，主系新增诸暨市中医医院、上虞万达广场、诸暨万达广场、金东政府综合楼等项目。上述大客户物业费以先服务后收费即应收款模式收取物业费，故公司自 2014 年以来的学校物业、医院物业、商业综合体等的开拓亦导致应收账款增加。

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，特别是股份成立后，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。

总体来看，公司应收账款期末余额合理，91.86%的应收账款账龄在一年以内，，应收账款质量尚可。另，公司亦按如下应收账款坏账计提原则计提相应的坏账：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%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。

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，大客户诸如开发商、大型商业综合体、医院等信用较高，客户信用风险总体较低。

截至 2015 年 4 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(%)
德信地产集团有限公司	关联方	9,483,325.17	1年以内	22.77
上海绿地合肥天邑置业有限公司	非关联方	1,016,500.73	1年以内	2.44
浙江众毅置业有限公司	非关联方	940,000.00	1年以内	2.26
诸暨万达广场投资有限公司	非关联方	795,122.00	1年以内	1.91
诸暨市中医医院	非关联方	628,816.37	1年以内	1.51
合计		12,863,764.27		30.89

注：应收账款前五名统计时，按德信地产集团有限公司及下属子公司合并口径统计，下同。

截至2014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(%)
德信地产集团有限公司	关联方	9,484,806.14	1年以内	32.04
上海绿地合肥天邑置业有限公司	非关联方	1,014,640.73	1年以内	3.43
浙江众毅置业发展有限公司	非关联方	940,000.00	1年以内	3.18
杭州江干区云峰村经济合作社	非关联方	568,504.07	1年以内	1.92
湖州国贸东方房地产有限公司	非关联方	531,653.00	1年以内	1.80
合计		12,539,603.94		42.36

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(%)
德信地产集团有限公司	关联方	2,916,970.21	1年以内	22.55
上海绿地合肥天邑置业公司	非关联方	1,250,158.90	1年以内	9.67
杭州远洋莱福房地产开发有限公司	非关联方	448,497.00	1年以内	3.47
浦江新厦房地产开发有限公司	非关联方	400,000.00	1年以内	3.09
华能国际电力股份有限公司	非关联方	270,822.00	1年以内	2.09
合计		5,286,448.11		40.87

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，客户大多系大型商业综合体、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办公场或员工宿舍租金、电梯检查费、水电热能采购、保洁环保服务采购、物业收入软件开发费等。

2014 年末余额较 2013 年末余额上升 121.75%，主要系业务规模扩大相应的费用成本也快速增长所致。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，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	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	1,664,007.39	90.90	1,122,772.84	82.41	542,740.00	88.34
1 至 2 年	93,660.56	5.12	168,000.00	12.33	57,660.00	9.38
2 至 3 年	59,040.00	3.22	57,660.00	4.23	14,000.00	2.28
3 年以上	14,000.00	0.76	14,000.00	1.03	-	-
合计	1,830,707.95	100.00	1,362,432.84	100.00	614,400.00	100.00

2. 报告期内，公司预付账款前 5 名单位具体情况

截至 2015 年 4 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 (%)
浙江泰普森体育用品有限公司	非关联方	182,445.60	1 年以内	9.97
安徽省特种设备检测院	非关联方	151,280.00	1 年以内	8.26
任春雷	非关联方	142,763.14	1 年以内	7.80
杭州三诚保洁服务有限公司	非关联方	113,693.00	1 年以内	6.21
江苏省电力公司沛县供电公司	非关联方	90,529.30	1 年以内	4.95
合计		680,711.04		37.19

截至 2014 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 (%)
安徽金源热电有限公司	非关联方	220,000.00	1 年以内	16.15
任春雷	非关联方	214,144.70	1 年以内	15.72
文锦新城业务委员会	非关联方	90,000.00	1 年以内	6.61
上海精通电子商务有限公司	非关联方	84,000	1 年以内、1-2 年	6.17
浙江省财政厅非税收入结算分户	非关联方	55,359	1 年以内	4.06
合计		663,503.70		48.70

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 (%)
安徽金源热电有限公司	非关联方	220,000.00	1 年以内	35.81
合肥昊邦信息科技有限公司	非关联方	57,660.00	1 年以内	9.38
安徽省特种设备检测院	非关联方	47,840.00	1 年以内	7.79
上海精通电子商务有限公司	非关联方	36,000.00	1 年以内	5.86
合肥金达环保服务有限公司	非关联方	29,440.00	1 年以内	4.79
合计		390,940.00		63.63

截至 2015 年 4 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

2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日公司其他应收款净额分别为 9,584,680.45 元、82,129,508.72 元和 9,883,160.21 元，分别占报告期内流动资产比例为 8.87%、66.87% 和 11.49%。其他应收款 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日期末余额主要系关联方德信地产、德信控股等占用公司的资金、为业主代垫水电燃气费等应收暂付款、员工备用金、押金保证金等，2015 年 4 月关联方将资金占用款项划回公司，因此 2015 年 4 月 30 日期末余额主要系为业主代垫水电燃气费等应收暂付款、员工备用金、押金保证金等，其他应收款余额也较 2014 年下降较多。2015 年 4 月 30 日期末余额较 2013 年末变化不大主要一方面系业务规模扩大营业收入也快速增长导致期末其他应收款增长；另一方面系 2015 年 4 月关联方将资金占用款项划回公司导致期末其他应收款下降。

因公司确信对于关联公司的其他应收款能收回，故未对其他应收关联公司款项计提坏账准备。

1. 报告期内，按照账龄列示的其他应收款如下：

账龄	2015 年 4 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	7,574,203.36	73.10	378,710.16	5.00	7,195,493.20
1 至 2 年	1,775,553.22	17.14	177,555.32	10.00	1,597,997.90
2 至 3 年	951,228.76	9.18	190,245.75	20.00	760,983.01
3 年以上	60,412.68	0.58	30,206.34	50.00	30,206.34
合计	10,361,398.02	100.00	776,717.57	7.50	9,584,680.45

账龄	2014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	80,781,541.91	97.34	534,674.64	0.66	80,246,867.27
1至2年	1,155,875.87	1.39	115,587.59	10.00	1,040,288.28
2至3年	1,052,941.46	1.27	210,588.29	20.00	842,353.17
3年以上	-	-	-	-	-
合计	82,990,359.24	100.00	860,850.52	1.04	82,129,508.72

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	4,937,846.67	70.38	205,175.88	4.16	4,732,670.79
1至2年	5,188,764.76	25.79	150,365.34	2.90	5,038,399.42
2至3年	1,550.00	0.03	310	20	1,240.00
3年以上	221,700.00	3.8	110,850.00	50	110,850.00
合计	10,349,861.43	100	466,701.22	4.51	9,883,160.21

对于其他应收关联方款，公司确信能收回，故不计提坏账准备。除关联方外的其他应收款按账龄计提坏账准备，其坏账政策如下：按账龄1年以内（含1年，以下类推）的，按其余余额的5%计提；账龄1-2年的，按其余余额的10%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。

2. 报告期内，公司其他应收款前5名单位具体情况

截至2015年4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(%)
淮矿地产六安置业有限责任公司	非关联方	328,320.00	1-2年	3.17
安徽恒茂房地产开发有限公司	非关联方	302,278.00	2-3年	2.92
杭州市电子信息职业学校	非关联方	288,336.16	1-2年	2.78
福建顺恒工程造价咨询有限公司	非关联方	280,000.00	1年以内	2.70
王邦坤	关联方	274,643.29	1年以内	2.65
合计		1,473,577.45		14.22

截至2014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(%)
德信地产集团有限公司	关联方	74,472,322.23	1年以内	89.74

杭州市电子信息职业学校	非关联方	900,000.00	1年以内	1.08
王邦坤	关联方	350,000.00	1年以内	0.42
淮矿地产六安置业有限责任公司	非关联方	328,320.00	1年以内	0.40
安徽恒茂房地产开发有限公司	非关联方	302,278.00	1年以内	0.36
合计		76,352,920.23		92.00

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 (%)
德信地产集团有限公司	关联方	4,519,440.59	1年以内、1-2年	43.67
滁州市招标采购交易中心	非关联方	561,000.00	1年以内	5.42
安徽恒茂房地产开发有限公司	非关联方	302,278.00	1年以内	2.92
淮矿地产合肥高新有限责任公司	非关联方	291,866.00	1-2年	2.82
上海绿地合肥天邑置业有限公司	非关联方	160,000.00	3年以上	1.55
合计		5,834,584.59		56.37

由上表可见，公司报告期内，2013 年末余额及 2014 年末余额主要系关联方德信地产等占用款项。其他款项大额款项主要系招投标的保证金、合同履行保证金等。2015 年 4 月末较大余额主系为合同履行保证金、咨询保证金等。2015 年 4 月关联方将资金占用款项划回公司，其他应收款余额也较 2014 年下降较多。2015 年 4 月 30 日期末余额较 2013 年末变化不大主要一方面系业务规模扩大营业收入也快速增长导致期末其他应收款增长；另一方面系 2015 年 4 月关联方将资金占用款项划回公司导致期末其他应收款下降。

(四) 存货

存货种类	2015 年 4 月 30 日	占存货总额的比例 (%)	2014 年 12 月 31 日	占存货总额的比例 (%)	2013 年 12 月 31 日	占存货总额的比例 (%)
库存商品	13,890.50	100.00	13,890.50	100.00	15,336.37	100.00
合计	13,890.50	100.00	13,890.50	100.00	15,336.37	100.00
减：存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
净额	13,890.50	100.00	13,890.50	100.00	15,336.37	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员工服装等。

（五）其他流动资产

公司报告期内无其他流动资产。

（六）长期股权投资

长期股权投资明细情况如下：

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
	账面余额	账面余额	账面余额
对合营企业投资	66,948.08	888,507.42	-

公司于2014年取得安徽华洁盛全物业服务有限公司50%的股权。根据安徽华洁盛全物业服务有限责任公司章程规定，董事会成员5人，其中安徽文峰投资有限公司委派2人，本公司委派3人，董事长由安徽文峰投资有限公司委派，总经理和财务经理由本公司委派。董事会决议须经全体董事人数的五分之三及以上同意，但安徽文峰投资有限公司委派的董事享有一票否决权。综上，虽然董事会成员中本公司董事人数达到了五分之三，但合作方具有一票否决权，故公司未能控制安徽华洁盛全物业服务有限公司的经营政策，根据企业会计准则的规定，该公司应作为合营企业不纳入合并报表范围。安徽华洁盛全物业服务有限责任公司2015年1-4月净利润为-1,643,118.68元，公司按权益法进行长期股权投资损益调整，调整之后的2015年4月30日的长期股权投资账面余额为66,948.08。

（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	3-10	5	31.67-9.5
运输工具	4	5	23.75

2. 固定资产原值及累计折旧情况：

（1）固定资产账面原值

类别	2015年4月30日			期末数
	期初数	本期增加	本期减少	

通用设备	2,857,417.87	390,635.00	-	3,248,052.87
运输工具	808,300.00	-	-	808,300.00
合计	3,665,717.87	390,635.00	-	4,056,352.87
2014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	2,065,911.87	791,506.00	-	2,857,417.87
运输工具	840,600.00	7,700.00	40,000.00	808,300.00
合计	2,906,511.87	799,206.00	40,000.00	3,665,717.87
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	1,388,699.87	677,212.00	-	2,065,911.87
运输工具	256,485.00	800,600.00	216,485.00	840,600.00
合计	1,645,184.87	1,477,812.00	216,485.00	2,906,511.87

(2) 累计折旧

2015年4月30日				
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	1,358,638.60	197,137.09	-	1,555,775.69
运输工具	273,297.92	63,991.52	-	337,289.44
合计	1,631,936.52	261,128.61	-	1,893,065.13
2014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	914,336.18	444,302.42	-	1,358,638.60
运输工具	92,934.96	193,662.68	13,299.72	273,297.92
合计	1,007,271.14	637,965.10	13,299.72	1,631,936.52
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	612,707.66	301,628.52	-	914,336.18
运输工具	197,910.69	100,685.02	205,660.75	92,934.96
合计	810,618.35	402,313.54	205,660.75	1,007,271.14

(3) 固定资产账面净值

2015年4月30日		
类别	期初数	期末数
通用设备	1,498,779.27	1,692,277.18
运输工具	535,002.08	471,010.56
合计	2,033,781.35	2,163,287.74
2014年12月31日		
类别	期初数	期末数
通用设备	1,151,575.69	1,498,779.27
运输工具	747,665.04	535,002.08
合计	1,899,240.73	2,033,781.35
2013年12月31日		
类别	期初数	期末数
通用设备	775,992.21	1,151,575.69

运输工具	58,574.31	747,665.04
合计	834,566.52	1,899,240.73

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、办公用设备和运输工具。2013年12月31日、2014年12月31日和2015年4月30日，公司固定资产净值分别为1,899,240.73元、2,033,781.35元和2,163,287.74元，占同期各期末资产总额的比重为2.00%、1.66%和2.21%，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

公司报告期内无无形资产。

（九）长期待摊费用

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
装修费	918,215.47	1,145,513.63	1,219,389.92
合计	918,215.47	1,145,513.63	1,219,389.92

长期待摊费用系公司经营场所的装修费，按3-5年期间进行摊销。

（十）递延所得税资产

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
递延所得税资产	598,020.16	439,546.67	171,055.01
可抵扣暂时性差异	2,392,080.63	1,758,186.66	684,220.02
其中：资产减值准备	2,392,080.63	1,758,186.66	684,220.02

递延所得税资产均由可抵扣暂时性差异资产减值准备所引起。

（十一）其他非流动资产

公司报告期内无其他非流动资产。

（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	2013年12月31日	631,193.17	572,941.83	-	-	1,204,135.00
	2014年12月31日	1,204,135.00	1,453,749.44	-	38,847.26	2,619,037.18
	2015年4月30日	2,619,037.18	553,017.49	-	-	3,172,054.67

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。2013年末、2014年末以及2015年4月末公司计提的坏账准备余额分别为1,204,135.00元、2,619,037.18元和3,172,054.67元。

六、公司主要负债情况及重大变动分析

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	9,000,000.00	16.72	-	-	-	-
应付账款	281,069.40	0.52	246,853.40	0.61	1,694,985.90	5.91
预收款项	14,820,704.95	27.53	12,025,314.53	29.49	9,282,513.68	32.38
应付职工薪酬	3,456,291.88	6.42	6,717,575.09	16.48	4,269,008.08	14.89
应交税费	9,650,681.20	17.93	9,329,961.31	22.88	3,886,919.08	13.56
应付利息	65,027.71	0.12	-	-	-	-
其他应付款	16,563,080.27	30.76	12,454,494.52	30.55	9,533,001.18	33.25
其他流动负债	-	-	-	-	-	-

流动负债合计	53,836,855.41	100.00	40,774,198.85	100.00	28,666,427.92	100.00
负债合计	53,836,855.41	100.00	40,774,198.85	100.00	28,666,427.92	100.00

报告期内，公司负债全部系流动负债，主要系短期借款、预收账款、其他应付款、应交税费，2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日四项合计分别占负债总额92.94%、82.92%、79.19%，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能耗费、垃圾清理费等需公司先向业主收取后缴纳给当地有关公司，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）短期借款

报告期内，公司短期借款明细表列示如下：

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
保证借款	9,000,000.00	-	-
合计	9,000,000.00	-	-

报告期内，公司的保证借款系从中国银行获取的短期借款，其借款保证人为盛全控股和德信地产。

（二）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	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	134,270.00	47.77	122,070.00	49.45	1,626,585.90	95.96
1至2年	22,016.00	7.83	56,383.40	22.84	46,200.00	2.73
2至3年	56,383.40	20.06	46,200.00	18.72	22,200.00	1.31
3年以上	68,400.00	24.34	22,200.00	8.99		
合计	281,069.40	100.00	246,853.40	100.00	1,694,985.90	100.00

公司应付账款主要核算业务外包费、设计费、电梯检查费等费用。应付账款2014年期末数较2013年期末数较少144.81万元，减少比例为85.44%，主要系

公司于 2014 年已支付 2013 年末的应付装修设计款（杭州吾铭装饰设计工程有限公司约 65 万）和品牌策划款（杭州艾思伊品牌管理有限公司约 28 万）。

2. 报告期内，应付账款余额前 5 名的具体情况

截至 2015 年 4 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（%）
杭州道奇房地产营销策划有限公司	非关联方	100,000.00	1 年以内	35.58
杭州吾铭装饰设计工程有限公司	非关联方	51,060.40	2-3 年	18.17
上海三菱电梯有限公司	非关联方	46,200.00	3 年以上	16.44
柴建清	非关联方	16,800.00	1-2 年	5.98
合肥金达环保服务有限公司	非关联方	12,770.00	1 年以内	4.54
合 计		226,830.40		80.71

截至 2014 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（%）
杭州道奇房地产营销策划有限公司	非关联方	100,000.00	1 年以内	40.51
杭州吾铭装饰设计工程有限公司	非关联方	51,060.40	1-2 年	20.68
上海三菱电梯有限公司	非关联方	46,200.00	2-3 年	18.72
柴建清	非关联方	16,800.00	1 年以内	6.81
杭州鲁班建筑防水有限公司	非关联方	12,200.00	3 年以上	4.94
合 计		226,260.40		91.66

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（%）
杭州吾铭装饰设计工程有限公司	非关联方	651,060.40	1 年以内	38.41
杭州艾思伊品牌管理有限公司	非关联方	284,000.00	1 年以内	16.76
合肥清河保洁有限公司	非关联方	171,200.00	1 年以内	10.10
芜湖杭奥电梯销售服务有限公司	非关联方	73,600.00	1 年以内	4.34
合肥旭轩环保科技有限公司	非关联方	66,023.00	1 年以内	3.90
合 计		1,245,883.40		73.51

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。

(三) 预收账款

1. 报告期内，按账龄列示的预收账款情况如下：

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,722,769.70	99.34	11,993,741.03	99.74	9,282,513.68	100.00
1至2年	97,371.75	0.66	31,573.50	0.26		
2至3年	563.50	0.00	-	-		
合计	14,820,704.95	100.00	12,025,314.53	100.00	9,282,513.68	100.00

公司预收账款主要核算住宅业主预交的物业费。2014年期末数较2013年期末数增加272.28万元，增加比例为29.55%，主要系公司2014年度业务规模扩大所致。2015年4月期末数较2013年期末数增加279.54万元，增加比例为23.25%，主要系北海公园项目于2015年交付，公司于2015年2月预收物业管理费用247万。

2. 报告期内，公司预收账款前五位情况

截至2015年4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(%)
姜昕昕	非关联方	15,714.00	1年以内	0.11
王莹	非关联方	15,136.00	1年以内	0.10
钱德强	非关联方	6,562.00	1年以内	0.04
陶宏	非关联方	6,328.00	1年以内	0.04
李子川	非关联方	6,328.00	1年以内	0.04
合计		50,068.00		0.33

截至2014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(%)
姜昕昕	非关联方	23,572.00	1年以内	0.20
刘恒	非关联方	9,734.78	1年以内	0.08
韦群波	非关联方	9,496.30	1年以内	0.08
屠晨霄	非关联方	6,978.81	1年以内	0.06
熊建军	非关联方	5,160.00	1年以内	0.04

合 计		54,941.89		0.46
-----	--	------------------	--	-------------

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 (%)
杨国建	非关联方	12,611.00	1 年以内	0.14
袁建东	非关联方	11,511.00	1 年以内	0.12
余吉	非关联方	11,504.00	1 年以内	0.12
陈子涵	非关联方	11,504.00	1 年以内	0.12
吴少平	非关联方	11,504.00	1 年以内	0.12
合 计		58,634.00		0.62

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 2015 年 4 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。

（四）应付职工薪酬

项目	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
工资、奖金、津贴和补贴	3,403,795.45	98.48	6,701,492.39	99.76	4,239,521.33	99.31
职工福利费	-	-	-	-	-	-
社会保险费	-	-	-	-	-	-
住房公积金	-	-	-	-	-	-
工会经费	43,836.10	1.27	7,422.37	0.11	20,826.42	0.49
职工教育经费	8,660.33	0.25	8,660.33	0.13	8,660.33	0.20
合计	3,456,291.88	100.00	6,717,575.09	100.00	4,269,008.08	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。2015 年 4 月末金额较 2014 年期末数下降 48.55% 计 326.13 万元，较 2013 年末下降 19.04% 计 81.27 万元，主要系年末的应付职工薪酬包含预提的当年的年终奖，年终奖一般在次年一季度发放。

(五) 应交税费

项 目	2015 年 4 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	2,651,846.86	2,326,656.93	998,625.84
企业所得税	6,624,241.72	6,732,089.63	2,810,402.87
个人所得税	5,460.35	-39,628.13	-55,056.41
城市维护建设税	177,407.31	152,527.01	66,274.03
教育费附加	79,692.23	69,188.94	30,113.75
地方教育费附加	50,569.38	44,843.27	17,517.03
印花税	6,979.25	292.29	20.00
地方水利建设基金	54,484.10	43,991.37	19,021.97
合 计	9,650,681.20	9,329,961.31	3,886,919.08

报告期内,公司的主要税种为营业税与企业所得税,截至 2015 年 4 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。

(六) 应付利息

2015 年 4 月 30 日的应付利息余额主要系 2015 年 1 季度新增的 900 万银行短期借款暂未付的利息。

(七) 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	2015 年 4 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,061,681.69	42.64	8,757,441.58	70.31	7,590,986.05	79.62
1 至 2 年	8,757,291.73	52.87	2,354,856.30	18.91	1,481,063.11	15.54
2 至 3 年	281,498.20	1.7	929,244.62	7.46	209,483.71	2.2
3 年以上	462,608.65	2.79	412,952.02	3.32	251,468.31	2.64
合计	16,563,080.27	100.00	12,454,494.52	100.00	9,533,001.18	100.00

报告期内公司其他应付款主要核算公司管理物业的公共能耗、水电、垃圾清运费等,该款项部分地区需公司先向业主收取后再缴纳给当地有关公司,除此之外业主缴纳的装修押金、物业维修基金、保证金等款项也均在其他应付款核算。

2015年4月期末数较2014年期末数上涨32.99%计410.86万元，主要系a) 泊林印象项目于2015年交付，公司于2015年2月收到应付暂收款约164万；2) 公司于2015年4月份收到供应商杭州三诚保洁服务有限公司30万履约保证金和供应商杭州明邦保安服务有限公司70万履约保证金；c) 公司于2015年3月代合肥国际丽晶城项目开发商收取车位销售款约110万，此车位销售款于2015年5月份归还开发商。

2014年末数较2013年末数上涨30.65%计292.15万元，主要系杭州地区的柏林印象项目、合肥地区恒盛花园项目、江苏地区九龙紫郡项目交付，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2015年4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	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
押金保证金	2,816,282.00	17.00	1,608,482.00	12.91	1,809,785.00	18.98
拆借款	-	-	22,591.07	0.18	-	-
应付暂收款	12,949,100.13	78.18	10,257,199.31	82.36	7,477,407.67	78.44
其他	797,698.14	4.82	566,222.14	4.55	245,808.51	2.58
合计	16,563,080.27	100.00	12,454,494.52	100.00	9,533,001.18	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、公共能耗费、垃圾清运费等费用，押金保证金主要系业主装修保证金、供应商的履约保证金。

七、报告期股东权益情况

项目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本(股本)	50,800,000.00	50,800,000.00	50,800,000.00
资本公积	-	14,000,000.00	-
盈余公积	2,121,949.44	2,060,670.75	880,152.26
未分配利润	1,319,619.37	15,170,885.65	5,588,815.42
股东权益合计	54,241,568.81	82,031,556.40	57,268,967.68

2014年资本溢价增加系公司因同一控制下合并浙江盛洁环境工程有限公司、杭州盛全教育科技有限公司、杭州盛全健康管理有限公司，在编制合并报表时，对比较报表进行追溯调整，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。在编制比较报表时，将被合并方的有关资产、负债并入后，因合并而增加的净资产扣除还原的未分配利润的金额在比较报表中增加资本公积(资本溢价)14,000,000.00元。

有限公司5月份召开的股东会通过的决议，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2015）5998号《审计报告》，以2015年4月30日盛全物业服务有限责任公司账面净资产54,311,397.77元为基数，各发起人以持有的盛全物业服务有限责任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5,080.00万元，公司股份总数为5,080万股，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3,511,397.77元计入公司资本公积。

2015年6月9日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健验（2015）241号验资报告对上述出资予以验证。

2015年6月29日，经杭州市市场监督管理局批准，有限公司完成了变更登记手续，并换领了注册号为330100000015615的《企业法人营业执照》。

八、现金流量表补充资料

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
加：资产减值准备	553,017.49	1,453,749.44	572,941.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	261,128.61	662,084.66	398,707.74
无形资产摊销	-	-	-
长期待摊费用摊销	227,298.16	589,991.43	300,605.58
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)	-	-21,299.72	-49,175.75
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)	-1,034,850.15	-3,570,192.25	-776,121.69
投资损失(收益以“-”号填列)	821,559.34	-3,094,411.51	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-158,473.49	-268,491.66	-69,380.78

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)	-	1,445.87	10,746.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-14,603,012.46	-21,312,550.62	-10,207,690.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,997,628.85	12,023,762.14	12,221,955.95
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
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	53,389,140.12	6,953,606.14	60,038,816.95
减: 现金的期初余额	6,953,606.14	60,038,816.95	4,927,636.87
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	46,435,533.98	-53,085,210.81	55,111,180.08

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 (%)
盛全控股有限公司	控股股东	80.00

2. 实际控制人

实际控制人	与本公司关系
胡一平	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（%）
德清凯邦投资合伙企业（有限合伙）	股东	20.00

4. 公司控股股东直接控制的除公司以外的其他企业

序号	企业名称	持股比例（%）	注册资本	成立日期	住所
1	杭州百筑楼宇工程 ^注 有限公司	100	500	2012年12月26日	拱墅区祥园路99号2号楼六层607-2室

注1：百筑楼宇报告期内曾为盛全物业合并报表范围内的子公司，百筑楼宇基本情况详见本《公开转让说明书》“第一节 公司基本情况”之“五、公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持股5%以上股东的基本情况”之“（一）控股股东基本情况介绍”

5. 实际控制人控制的其他企业

本公司实际控制人胡一平先生控制的企业详见本公开转让说明书“第一节 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. 盛全物业的控股子公司

本公司控股子公司基本情况详见本公开转让说明书“第一节 公司治理”之“七、公司子公司的基本情况情况”之“（一）盛全物业控股子公司的基本情况”。

7. 盛全物业的合营和联营企业

序号	关联方名称	与盛全物业关系
1.	安徽华洁盛全物业服务有限公司	合营企业

8. 董事、监事、高级管理人员

姓名	本公司职务	任期期间
胡一平	董事长	2015.06.08-2018.06.07
王邦坤	副董事长	2015.06.08-2018.06.07
朱红	董事	2015.06.08-2018.06.07
陈昕	董事	2015.06.08-2018.06.07
贾生华	董事	2015.06.08-2018.06.07
沈玲娜	监事会主席	2015.06.08-2018.06.07
冯霞	监事	2015.06.08-2018.06.07

马晓波	监事（职工代表）	2015.06.08-2018.06.07
王邦坤	总经理	2015.06.08-2018.06.07
刘义兵	副总经理	2015.06.08-2018.06.07
於慧萍	副总经理	2015.06.08-2018.06.07
杨炜煌	董事会秘书	2015.06.08-2018.06.07
曹战臣	财务负责人	2015.06.08-2018.06.07

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。

9. 董事、监事、高级管理人员持有权益的企业

详见本公开转让说明书“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”。

10. 董事、监事、高级管理人员担任董事、高级管理人员的除公司及其控股子公司以外的企业

详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、董事、监事、高级管理人员”之“（五）董事、监事、高级管理人员对外兼职情况”。

（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	2015年1-4月		2014年度		2013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(%)
浙江德信东杭置业有限公司	物业服务费	参考市价	2,801,562.80	5.84	3,334,063.00	2.72	1,317,256.00	1.76
浙江德信东城置业有限公司	物业服务费	参考市价	482,259.00	1.01	669,508.00	0.55		0.00
杭州德冠投资有限公司	物业服务费	参考市价	472,788.00	0.99	719,886.00	0.59		0.00
杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	物业服务费	参考市价	441,380.70	0.92	1,758,611.00	1.43	737,558.62	0.98
温州德信生态园置业有限公司	物业服务费	参考市价	434,824.00	0.91	1,292,031.00	1.05		0.00
浙江德润置业有限公司	物业服务费	参考市价	379,499.37	0.79	1,623,737.16	1.32	6,499,399.92	8.66

长兴德信置业有限公司	物业服务费	参考市价	360,652.00	0.75	3,342,310.00	2.72	1,003,000.00	1.34
浙江德信汇运置业有限公司	物业服务费	参考市价	349,601.00	0.73	4,032,531.53	3.29	3,488,811.00	4.65
温州德信梧田置业有限公司	物业服务费	参考市价	344,468.00	0.72	1,538,800.00	1.25		0.00
温州德信广景置业有限公司	物业服务费	参考市价	343,012.00	0.72	600,271.00	0.49		0.00
浙江鸿宁置业有限公司	物业服务费	参考市价	341,652.48	0.71	698,254.92	0.57		0.00
温州德信置业有限公司	物业服务费	参考市价	213,204.00	0.44	708,316.50	0.58	393,562.41	0.52
浙江德信滨湖置业有限公司	物业服务费	参考市价	208,000.00	0.43	1,588,039.68	1.29	3,747,567.00	4.99
徐州德信置业有限公司	物业服务费	参考市价	168,000.00	0.35	2,592,853.16	2.11	1,769,636.00	2.36
浙江德信中顺置业有限公司	物业服务费	参考市价	88,395.00	0.18	-	-	-	-
德清凯银置业有限公司	物业服务费	参考市价	87,328.00	0.18	-	-	-	-
海盐县新福房地产开发有限公司	物业服务费	参考市价	52,660.00	0.11	4,362,715.52	3.56	1,092,328.00	1.46
德清德蓝置业有限公司	物业服务费	参考市价	2,000.00	-	600,078.00	0.49	1,200,511.59	1.60
浙江香溢德信置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	356,046.00	0.29	-	-
浙江凯利投资有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	56,548.00	0.05	10,434.00	0.01
浙江华诗置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	537,766.00	0.44	49,152.00	0.07
浙江德信金沙置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	473,910.00	0.39	395,735.00	0.53
浙江德信广源置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	107,136.00	0.09	-	-
合肥德信置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	571,761.00	0.47	-	-
合肥德恒置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	630,698.00	0.51	-	-
合肥德合置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	51,100.00	0.04	147,643.38	-
杭州融运商务服务有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	365,885.00	0.30	-	-
德信地产集团有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	367,623.73	0.30	-	-
德清名城置业有限公司	物业服务费	参考市价	-	-	607,288.00	0.50	1,838,561.62	2.45
小计			7,571,286.35	15.78	33,587,768.20	27.39	23,691,156.54	31.38

报告期内，公司为关联方德信地产及其子公司所开发的住宅及商业地产项目提供物业经营管理服务。2013年度、2014年度、2015年1-4月，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为23,691,156.54元、33,587,768.20元和7,571,286.35元，占当期物业经营管理收入比例分别为31.38%、27.39%和15.78%。公司关联方德信地产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。近年来，随着公司业务规模及品牌影响力不断扩大，陆续与一些学校、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。

截至 2015 年 4 月 30 日，公司所提供物业服务的项目中由公司实际控制人控制的公司开发的项目，其数量及相应金额如下表所示：

物业管理项目	项目数量	2015 年 1 月 1 日至 4 月 30 日物业项目产生的营业收入金额（元）
关联方开发	36	20,491,091.92
非关联方开发	58	27,516,621.45
合计	94	48,007,713.37

3. 关联担保

报告期内公司无对外担保担保事宜，关联方盛全控股和德信地产对盛全物业进行担保，具体如下：

担保方	担保金额	担保合同下期末借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
盛全控股有限公司 德信地产集团有限公司	900.00 万元	900.00 万元	2015/1/28	2016/1/27	否

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）应收关联方余额情况

项目名称	关联方	2015.4.30		2014.12.31
		账面余额	坏账准备	账面余额
应收账款	浙江德信东杭置业有限公司	1,792,107.00	89,605.35	180,000.00

	海盐县新福房地产开发有限公司	1,090,608.52	54,530.43	1,434,512.52
	合肥德信置业有限公司	630,698.00	31,534.90	630,698.00
	合肥德恒置业有限公司	571,761.00	28,588.05	571,761.00
	徐州德信置业有限公司	523,303.16	26,665.16	881,303.16
	浙江华诗置业有限公司	466,447.00	23,322.35	466,447.00
	杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	441,380.70	22,069.04	-
	德清德蓝置业有限公司	440,503.00	22,025.15	498,503.00
	浙江香溢德信置业有限公司	356,046.00	17,802.30	356,046.00
	浙江鸿宁置业有限公司	170,826.00	8,541.30	-
	长兴德信置业有限公司	467,344.00	23,367.20	1,055,978.00
	德信地产集团有限公司	236,372.73	11,818.64	-
	温州德信生态园置业有限公司	134,317.00	6,715.85	100,169.00
	浙江德信滨湖置业有限公司	208,000.00	10,400.00	-
	浙江德信汇运置业有限公司	224,141.00	11,207.05	1,053,451.46
	杭州德冠投资有限公司	341,213.00	17,060.65	392,715.00
	浙江德信东城置业有限公司	359,128.00	17,956.40	130,000.00
	浙江德信广源置业有限公司	107,136.00	5,356.80	107,136.00
	浙江德信中顺置业有限公司	88,395.00	4,419.75	--
	温州德信梧田置业有限公司	86,117.00	4,305.85	172,234.00
	温州德信广景置业有限公司	85,753.00	4,287.65	257,259.00
	德清凯银置业有限公司	84,095.00	4,204.75	442,089.00
	浙江德信金沙置业有限公司	78,175.00	3,908.75	78,175.00
	温州德信置业有限公司	53,301.00	2,665.05	106,602.00
	合肥德合置业有限公司	77,980.00	3,899.00	51,100.00
	德清名城置业有限公司	4,000.00	200.00	--
	浙江德润置业有限公司	146,471.06	7,323.55	300,921.00
	浦江县中房房地产开发有限公司	217,706.00	108,853.00	217,706.00
小 计		9,483,325.17	572,133.97	9,484,806.14
其他应收款	德清德蓝置业有限公司	-	-	14,905.74
	盛全控股有限公司	-	-	436,698.31
	杭州百筑楼宇工程有限公司	-	-	179,583.10
	德清名城置业有限公司	-	-	2,166.15
	德信控股集团有限公司	-	-	7,363,972.08
	德信地产集团有限公司	-	-	62,090,723.84
	王邦坤	274,643.29	13,732.16	350,000.00
小 计		274,643.29	13,732.16	70,438,049.22

(续上表)

项目名称	关联方	2013.12.31		
		坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江德信东杭置业有限公司	9,000.00	-	-
	海盐县新福房地产开发有限公司	71,725.63	85,976.00	4,298.80
	合肥德信置业有限公司	31,534.90	-	-
	合肥德恒置业有限公司	28,588.05	-	-
	徐州德信置业有限公司	44,065.16	63,670.00	3,183.50
	浙江华诗置业有限公司	23,322.35	-	-
	杭州润丰鸿业房地产开发有限公司	-	-	-
	德清德蓝置业有限公司	24,925.15	362,538.59	18,126.93
	浙江香溢德信置业有限公司	17,802.30	-	-
	浙江鸿宁置业有限公司	-	-	-
	长兴德信置业有限公司	52,798.90	77,000.00	3,850.00
	德信地产集团有限公司	-	-	-
	温州德信生态园置业有限公司	5,008.45	-	-
	浙江德信滨湖置业有限公司	-	532,402.00	26,620.10
	浙江德信汇运置业有限公司	52,672.57	296,075.00	14,803.75
	杭州德冠投资有限公司	19,635.75	-	-
	浙江德信东城置业有限公司	6,500.00	-	-
	浙江德信广源置业有限公司	5,356.80	-	-
	浙江德信中顺置业有限公司	-	-	-
	温州德信梧田置业有限公司	8,611.70	-	-
	温州德信广景置业有限公司	12,862.95	-	-
	德清凯银置业有限公司	22,104.45	-	-
	浙江德信金沙置业有限公司	3,908.75	395,735.00	19,786.75
	温州德信置业有限公司	5,330.10	-	-
	合肥德合置业有限公司	2,555.00	-	-
	德清名城置业有限公司	-	885,867.62	44,293.38
	浙江德润置业有限公司	15,046.05	-	-
	浦江县长中房地产开发有限公司	43,541.20	217,706.00	21,770.60
小 计		506,896.21	2,916,970.21	156,733.81
其他应收款	德清德蓝置业有限公司	-	-	-
	盛全控股有限公司	-	-	-
	杭州百筑楼宇工程有限公司	-	-	-
	德清名城置业有限公司	-	43,191.55	-
	德信控股集团有限公司	-	120,758.25	-
	德信地产集团有限公司	-	4,353,514.77	-
	王邦坤	17,500.00	-	-
小 计		17,500.00	4,517,464.57	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2015.4.30		2014.12.31
		账面余额	坏账准备	账面余额

其他应付款	长沙德信房地产开发有限公司	8,085.55	-	-
	浙江德信汇运置业有限公司	30,000.00	-	-
	德清德蓝置业有限公司	-	-	50,000.00
	合肥德恒置业有限公司	-	-	12,700.00
小计		38,085.55	-	62,700.00

(续上表)

项目名称	关联方	2013. 12. 31		
		坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款	长沙德信房地产开发有限公司	-	-	-
	浙江德信汇运置业有限公司	-	-	-
	德清德蓝置业有限公司	-	-	-
	合肥德恒置业有限公司	-	-	-
小计		-	-	-

(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 2015 年 6 月 8 日经股东大会批准通过了《盛全物业服务股份有限公司关联交易制度》，根据该制度规定，公司进入股份公司阶段后，“日常性关联交易（购买原材料、燃料、动力，销售产品、商品，提供或者接受劳务，委托或者受托销售，投资，财务资助等）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，除日常性关联交易之外的其他关联交易，应提交股东大会审议决策”；“公司为关联人提供担保的不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议”；“公司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 3,000 万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 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

根据有限公司 5 月份召开的股东会通过的决议，公司以 2015 年 4 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 50,800,000.00 元（每股面值 1 元，折股份总额 50,800,000 股），由公司全体出资者以其拥有的截至 2015 年 4 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 54,311,397.77 元认购，净资产折合股份 50,800,000 股（每股面值 1 元），资本公积 3,511,397.77 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〔2015〕241 号《验资报告》。公司已于 2015 年 6 月 29 日在杭州市市场监督管理局办妥工商变更登记手续，变更后的名称为盛全物业服务股份有限公司，变更后的《企业法人营业执照》注册号为 330100000015615。

截至资产负债表日，因物业服务纠纷或劳动争议仲裁，本公司尚有 3 起诉讼和 6 起仲裁正在进行中，该些未决诉讼或仲裁涉诉标的金额合计为 796,043.31 元。

2015 年 5 月 22 日，盛全物业召开股东会，决议同意成立浙江盛全保安服务有限公司。2015 年 5 月 26 日，盛全保安收到盛全物业投资款 1,100 万元。2015 年 6 月 25 日，盛全保安在德清县工商局注册成立。

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 2015 年 4 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〔2015〕236 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，盛全物业服务有限公司资产账面价值 108,339,386.66 元，评估价值 109,831,288.59 元，增值 1,491,901.93 元，增值率 1.38%；负债账面价值 54,027,988.89 元，评估价值 54,027,988.89 元，无增减值变化；净资产账面价值 54,311,397.77 元，评估价值 55,803,299.70 元，增值 1,491,901.93 元，增值率 2.75%。经资产基础法评估，盛全物业服务有限公司拟股份制改造项目的净资产评估值确认为 55,803,299.70 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

根据公司 2015 年 4 月 16 日的股东决定，公司将截至 2014 年 12 月 31 日的未分配利润中的 15,240,000.00 元分配给股东盛全控股有限公司。截至本公开转让说明书签署之日，上述红利均已派送完毕。

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	2015年4月30日或2015年1-4月				2014年12月31日或2014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
浙江盛洁环境工程有限公司	1,000	100.00	保洁服务、物业管理	4,171,208.48	3,823,805.70	1,340,942.44	-181,514.03	4,253,201.17	4,005,319.73	700,561.00	5,319.73
杭州盛全教育科技有限公司	500	100.00	教育信息咨询、家政培训	3,917,455.87	3,893,940.62	-	-409,509.70	5,214,813.87	4,303,450.32	54,104.95	-696,549.68
杭州盛全健康管理咨询有限公司	500	100.00	健康咨询、家政服务	4,424,236.25	4,398,388.43	57,000.00	-381,376.37	5,169,133.50	4,779,764.80	-	-220,235.20
舟山盛全中顺物业服务有限公司	50	65.00	物业管理、保洁服务、家政服务	25,532.87	-107,429.17	156,019.83	-122,398.92	126,708.99	14,969.75	601,447.31	-279,585.43
杭州百筑楼宇工程有限公司	500	100.00	注								

注：根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于2014年将杭州百筑楼宇工程有限公司100%的股权以500万元的对价转至盛全控股。盛全物业于2014年6月收到处置价款500万，丧失控制权。自丧失控制权之日起，杭州百筑楼宇工程有限公司不再纳入合并财务报表范围。

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	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	53,615,515.12	49.63	6,953,606.14	5.66	60,038,816.95	69.78
应收账款	39,249,558.54	36.33	27,844,207.39	22.67	12,197,090.72	14.18
预付款项	1,830,707.95	1.69	1,362,432.84	1.11	614,400.00	0.71
其他应收款	9,584,680.45	8.87	82,129,508.72	66.87	9,883,160.21	11.49
存货	13,890.50	0.01	13,890.50	0.01	15,336.37	0.02
其他流动资产		-		-		-
流动资产合计	104,294,352.56	96.53	118,303,645.59	96.33	82,748,804.25	96.18
长期股权投资	66,948.08	0.06	888,507.42	0.72		-
固定资产	2,163,287.74	2.00	2,033,781.35	1.66	1,899,240.73	2.21
无形资产		-		-		-
长期待摊费用	918,215.47	0.85	1,145,513.63	0.93	1,219,389.92	1.42
递延所得税资产	598,020.16	0.55	439,546.67	0.36	171,055.01	0.20
其他非流动资产		-		-		-
非流动资产合计	3,746,471.45	3.47	4,507,349.07	3.67	3,289,685.66	3.82
资产总计	108,040,824.01	100.00	122,810,994.66	100.00	86,038,489.91	100.00

公司资产主要为流动资产，2015年4月30日、2014年12月31日和2013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等构成。

2. 负债结构分析

项目	2015年4月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	9,000,000.00	16.72	-	-	-	-
应付账款	281,069.40	0.52	246,853.40	0.61	1,694,985.90	5.91
预收款项	14,820,704.95	27.53	12,025,314.53	29.49	9,282,513.68	32.38

应付职工薪酬	3,456,291.88	6.42	6,717,575.09	16.48	4,269,008.08	14.89
应交税费	9,650,681.20	17.93	9,329,961.31	22.88	3,886,919.08	13.56
应付利息	65,027.71	0.12	-	-	-	-
其他应付款	16,563,080.27	30.77	12,454,494.52	30.55	9,533,001.18	33.25
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	53,836,855.41	100.00	40,774,198.85	100.00	28,666,427.92	100.00
负债合计	53,836,855.41	100.00	40,774,198.85	100.00	28,666,427.92	100.00

公司负债全部为流动负债，主要由短期借款、预收账款、其他应付款等构成。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水电、垃圾清理费、公共能耗费等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 年度	2013 年度
毛利率：		
开元物业	36.12%	35.93%
华仁物业	22.04%	21.24%
丹田股份	18.63%	13.37%
平均值	25.60%	23.51%
本公司	34.37%	36.16%
净资产收益率：		
开元物业	42.89%	49.75%
华仁物业	23.64%	41.66%
丹田股份	15.22%	3.24%
平均值	27.25%	31.55%
本公司	17.15%	11.70%
每股收益：		
开元物业	1.25	1.20

华仁物业	0.48	0.73
丹田股份	0.19	0.04
平均值	0.64	0.66
本公司	0.21	0.10

由上表可以看出，公司 2013 年、2014 年的毛利率高于同行业可比挂牌公司平均水平。净资产收益率和每股收益公司均低于同行业可比挂牌公司平均水平主要系由于公司于 2013 年 4 月增资，注册资本由 1,080 万元增至 5,080 万元且增资款实际到位。由于有限公司阶段公司管理存在不规范之处，上述增资款之后主要系被关联方占用（详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”，上述资金占用截至目前已全部归还），上述增资款增加了作为计算基数的净资产金额，导致公司整体净资产收益率和每股收益较低。2014 年度与 2013 年度相比，公司净资产收益率和每股收益稳中上升。

（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 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率：		
开元物业	72.09%	69.46%
华仁物业	53.10%	70.79%
丹田股份	44.72%	41.20%
平均值	56.64%	60.48%
本公司	33.20%	33.32%
流动比率：		
开元物业	1.24	1.38
华仁物业	1.69	1.26
丹田股份	2.26	2.74
平均值	1.73	1.79
本公司	2.90	2.89

速动比率:		
开元物业	1.23	1.38
华仁物业	1.69	1.25
丹田股份	2.23	2.74
平均值	1.72	1.79
本公司	2.90	2.89

由上表可以看出，公司 2013 年、2014 年的资产负债率低于同行业可比挂牌公司平均水平，公司 2013 年、2014 年的流动比率、速动比率高于同行业可比挂牌公司平均水平，主要原因系由于公司 2013 年的增资使得公司流动资产较高所致。

公司 2015 年 4 月末、2014 年末和 2013 年末的资产负债率分别为 49.83%、33.20% 和 33.32%，2015 年 4 月末相对 2014 年末资产负债率有上升主要系 2015 年 1 季度 900 万新增银行借款、新增预收账款使得负债总额增大所致。

公司 2015 年 4 月末、2014 年末和 2013 年末流动比率分别为 1.94、2.90 和 2.89，速动比率分别为 1.94、2.90 和 2.89，均处于较高水平，公司短期偿债风险较低。

公司 2015 年 1 季度向中国银行借款 900 万主要系因为当时公司资金被关联方占用，关联方占用资金及其利息现已全部归还，公司现金流充裕。另，公司行业具有一定的特殊性，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水电费、公共能耗费及垃圾清理费需公司先向业主收取后缴纳给当地有关公司，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略有上升，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12月31日	2013年12月31日
应收账款周转率:		
开元物业	9.27	11.92
华仁物业	13.56	19.32
丹田股份	10.20	9.75
平均值	11.01	13.66
本公司	5.87	8.28

公司主要会计数据或财务指标	2015年1-4月	2014年度	2013年度
应收账款周转率(次)	1.35	5.87	8.28
存货周转率(次)	2,423.91	5,604.08	2,363.27

开发商、商业综合体、学校、医院等大业主，公司会采用先服务后收费的模式即应收账款核算。报告期内公司应收账款周转率大幅下降主要系：a) 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；b) 公司不断新开发的商业物业项目的先服务后收费的模式亦使得应收账款增幅较大。公司 2013 年、2014 年的应收账款周转率低于同行业可比挂牌公司平均水平主要系公司不断新开发的商业物业项目的先服务后收费的模式亦使得应收账款增幅较大。

总体来看，90%以上的应收账款的账龄在 1 年内。且应收物业费一般在提供服务后 1-3 个月内收回，公司申报期内应收账款周转天数均在 90 天以内，符合合同规定的收款期限，公司应收账款质量尚可。另，公司亦按如下应收账款坏账计提原则计提相应的坏账：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10% 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。

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) 获取现金能力分析

主要会计数据或财务指标	2015年1-4月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
投资活动产生的现金流量净额	62,371,129.29	-64,214,032.41	8,644,077.12
筹资活动产生的现金流量净额	-6,289,277.50	14,000,000.00	38,818,959.99
现金及现金等价物净增加额	53,389,140.12	6,953,606.14	60,038,816.95

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：元

	2015年1-4月	2014年度	2013年度
经营活动现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
差额	-9,935,703.65	-13,535,912.22	2,402,589.15

对差额的主要影响列示如下（单位：元）：

	2015年1-4月	2014年度	2013年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	133,289.95	10,664,733.82	5,245,553.82
加：资产减值准备	553,017.49	1,453,749.44	572,941.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	261,128.61	662,084.66	398,707.74
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	227,298.16	589,991.43	300,605.58
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)		-21,299.72	-49,175.75
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)	-1,034,850.15	-3,570,192.25	-776,121.69
投资损失(收益以“-”号填列)	821,559.34	-3,094,411.51	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填)	-158,473.49	-268,491.66	-69,380.78

列)			
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)			
存货的减少(增加以“一”号填列)		1,445.87	10,746.71
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-14,603,012.46	-21,312,550.62	-10,207,690.44
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	3,997,628.85	12,023,762.14	12,282,127.30
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97
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	53,389,140.12	6,953,606.14	60,038,816.95
减: 现金的期初余额	6,953,606.14	60,038,816.95	4,927,636.87
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	46,435,533.98	-53,085,210.81	55,111,180.08

公司经营活动现金流量净额为负且与净利润差异较大主要系由于经营性应收账款的增加。经营性应收账款增加的主要系由于: a) 业务规模继续增长导致新增物业项目应收账款增加; b) 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 2015 年 4 月 30 日年中时点应收住宅类物业费较年初大幅度增加; c) 公司目前正处于物业类型多元化的发展阶段。2014 年公司新增杭州市信息技术学校、安庆职业技术学院、大华国际港、浦江县人民医院、义乌万达广场、上饶万达广场等大型且多种形态的物业项目, 2015 年 1-4 月从四个月的营业收入数据趋势来看较 2014 年增长, 主系新增诸暨市中医医院、上虞万达广场、诸暨万达广

场、金东政府综合楼等项目。上述大客户物业费以先服务后收费即应收款模式收取物业费，故公司自 2014 年以来的学校物业、医院物业、商业综合体物业等的开拓亦导致应收账款增加。

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：元

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	38,760,602.20	110,329,281.09	73,824,522.56
收到其他与经营活动有关的现金	4,116,206.33	3,727,593.89	4,661,952.82
经营活动现金流入小计：	42,876,808.53	114,056,874.98	8,486,475.38
购买商品、接受劳务支付的现金	9,592,276.88	25,527,609.69	14,192,574.10
支付给职工以及为职工支付的现金	34,032,149.08	73,002,345.73	43,950,555.92
支付的各项税费	3,662,920.79	7,321,869.14	4,402,378.10
支付其他与经营活动有关的现金	5,391,875.48	11,076,228.82	8,292,824.29
经营活动现金流出小计：	52,679,222.23	116,928,053.38	70,838,332.41
经营活动产生的现金流量净额：	-9,802,413.70	-2,871,178.40	7,648,142.97

报告期内，营业收入与销售商品、提供劳务收到的现金变动趋势不一致，主要系部分已提供劳务未实现现金回收而是体现为应收账款，应收账款的增长原因见上文“1、报告期内经营活动现金流量净额与净利润的匹配性”；营业成本上升，主要系由于业务的不断拓展，因此购买商品、接受劳务支付的现金亦上升。

报告期内，2014 年支付给职工以及为职工支付的现金较 2013 年有大幅增，一是由于业务扩展导致的员工人数的增长（2013 年 12 月员工人数为 1,352 人，2014 年 12 月员工人数为 2,281 人），二是平均工资的增长（2014 年人工工资平均数较 2013 年有 6.17% 的增长）。

(2) 投资活动和筹资活动产生的大额现金流量

单位：元

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,990,038.73	-
收到其他与投资活动有关的现金	75,790,977.34	3,000,000.00	27,038,478.01
支付其他与投资活动有关的现金	147,000.00	69,725,000.00	16,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,726,117.16	-	-
吸收投资收到的现金	-	14,000,000.00	40,000,000.00
取得借款收到的现金	9,000,000.00	-	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,289,277.50	-	1,181,040.01

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额系公司于 2014 年将杭州百筑楼宇工程有限公司 100%的股权以 500 万元的对价转至盛全控股。盛全物业于 2014 年 6 月收到处置价款 500 万，丧失控制权。丧失控制权日杭州百筑楼宇工程有限公司持有的现金及现金等价物为 1,009,961.27 元，故 2014 年度处置子公司及其他营业单位收到的净额为 3,990,038.73 元。2013 年、2015 年 1-4 月期间无处置子公司及其他营业单位的事宜。

报告期内收到其他与投资活动有关的现金明细如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
往来款	66,612,000.00	3,000,000.00	25,600,000.00
往来款利息	9,078,977.34		1,258,000.03
其他（注）			180,477.98
合计	75,690,977.34	3,000,000.00	27,038,478.01

注：收购舟山盛全中顺物业服务有限责任公司股权时，购买日子公司持有的现金及现金等价物大于本期支付的合并对价部分。

报告期内支付其他与投资活动有关的现金明细如下：

项目	2015年1-4月	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------

往来款	147,000.00	69,375,000.00	16,000,000.00
合 计	147,000.00	69,375,000.00	16,000,000.00

往来款主要系关联方之间的资金拆借，详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”。

报告期内取得子公司及其他营业单位支付的现金净额系根据公司与盛全控股签订的股权转让协议，公司于2015年4月分别支付购买价款3,888,792.04元至盛全控股以取得盛洁环境100%的股权、支付4,653,884.58元至盛全控股以取得盛全健康100%的股权，支付购买价款4,183,440.54元至盛全控股以取得盛全教育100%的股权。由于收购的浙江盛洁环境工程有限公司、杭州盛全健康管理有限公司、杭州盛全教育科技有限公司为同一控制下合并，视同一直纳入合并报表范围，购买日子公司持有的现金及现金等价物对现金流量表无影响。公司2013年收购舟山盛全中顺物业服务有限责任公司股权时，购买日子公司持有的现金及现金等价物大于当期支付的合并对价，其现金流入体现为“收到其他与投资活动有关的现金-其他”。

报告期内吸收投资收到的现金系：a)2013年盛全物业注册资本由1,080万增至5,080万元，并于当期实际收到新增的4,000万注册资本；b)2014年盛全环境收到投资款400万，盛全教育收到投资款500万，盛全健康收到投资款500万。

报告期内取得借款收到的现金系：a)2013年公司向德清佐力科创小额贷款公司借入1600万而后出借给至德信地产；b)2015年公司向中国银行借款900万元，德信地产和盛全控股对此银行借款提供担保。

报告期内分配股利、利润或偿付利息支付的现金系：a)公司于2013年支付1600万借款的利息支出；b)公司于2015年向控股股东盛全控股分配1,524万元现金股利和900万借款的利息支出；

（3）同行业分析

单位：元

公司及同行业主要会计数据或 财务指标	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额		

本公司	-2,871,178.40	7,648,142.97
开元物业	32,874,616.33	22,706,223.60
华仁物业	-2,321,419.07	-1,788,656.74
丹田股份	19,181,792.27	4,022,027.90
投资活动产生的现金流量净额		
本公司	-64,214,032.41	-62,762,505.14
开元物业	-22,071,890.93	-1,703,863.36
华仁物业	104,974.02	-1,208,342.00
丹田股份	9,180,772.00	-24,682,986.41
筹资活动产生的现金流量净额		
本公司	14,000,000.00	12,721,200.00
开元物业	-	-10,888,942.02
华仁物业	1,300,000.00	-
丹田股份	-9,600,000.00	-29,563,628.12
现金及现金等价物净增加额		
本公司	-53,085,210.81	-48,859,338.85
开元物业	10,802,725.40	10,113,418.22
华仁物业	-916,445.05	-2,996,998.74
丹田股份	18,762,564.27	-50,224,586.63

报告期内获取现金流能力指标与同行业相比，处于较低水平，主要系公司目前正处于物业类型多元化的发展阶段。2014年公司新增杭州市电子信息技术学校、安庆职业技术学院、大华国际港、浦江县人民医院、义乌万达广场、上饶万达广场等大型且多种形态的物业项目，2015年1-4月从四个月的营业收入数据趋势来看较2014年增长，主系新增诸暨市中医医院、上虞万达广场、诸暨万达广场、金东政府综合楼等项目。上述大客户物业费以先服务后收费即应收款模式收取物业费，故公司自2014年以来的学校物业、医院物业、商业综合体等的开拓亦导致应收账款增加。

投资活动和筹资活动偶发性较强，公司的投资活动和筹资活动请参见上文“(2)投资活动和筹资活动产生的大额现金流量”。

3、报告期内现金收款情况

公司的物业收入、停车服务收入和其他经营收入，存在现金收款。现金收款金额如下：

项目	2015年1-4月	2014年	2013年
物业收入	7,401,310.33	23,744,880.38	21,119,060.59

停车服务收入	355,686.20	865,398.50	347,210.00
其他经营收入	122,500.00	182,400.00	165,000.00
现金收款合计	7,879,496.53	24,792,678.88	21,631,270.59
销售商品、提供劳务收到的现金	38,760,602.20	110,329,281.09	73,824,522.56
现金收款比例 (%)	20.33%	22.47%	29.30%

公司在物业服务中的现金收款，主要存在于住宅项目的物业服务中。近年来，随着公司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综合体物业、学校物业、医院物业等多种物业形态。公司对住宅项目之外的物业项目，均采用银行转账的方式收款。公司的住宅项目有杭州泊林印象、杭州金泊林、早城、北海公园、合肥绿地内森庄园、中铁滨湖名邸、恒盛皇家花园、徐州九龙城等住宅项目，住宅项目的物业收费，存在现金收款、POS机刷卡方式，比例如下：

住宅项目收款	2015年1-4月	2014年	2013年
现金收款	7,401,310.33	23,744,880.38	21,119,060.59
POS机刷卡	9,635,157.46	21,275,523.30	6,462,913.55
银行转账、支票	-	-	-
住宅项目现金收款比例	43.44%	52.74%	76.57%

公司对住宅项目中的居民住户主要采用现金收款及POS刷卡机的方式，由项目收款员收取现金或刷卡，项目中心开具发票，项目收款员当日收到的现金部分当日缴存指定银行，每周二及周四至公司出纳处进行票款交接及对账；分公司目前交付项目基本都已经安装了POS刷卡机，大部分业主都已经使用POS机缴纳物业费，公司目前对于缴纳现金的业主也正在积极引导业主刷卡缴费，公司正在积极推进未安装POS刷卡机项目尽快安装，争取交付项目100%覆盖。公司近两年一期，现金收款比例持续降低，现金管理风险得到了良好控制。

公司停车场现金收款比例如下：

停车服务收款	2015年1-4月	2014年	2013年
现金	355,686.20	865,398.50	347,210.00
银行转账、POS机	0.00	0.00	0.00
现金收款比例 (%)	100%	100%	100%

公司的停车场收费，公司所属项目没有固定车位，只有临时停车收费，公司的临时停车收费，采用现金的方式收取，停车场收费员每日将计时收费汇总表和营业

款交至项目出纳处，由项目出纳进行缴存银行并于每周二及周四缴存公司。

公司制定了《项目收款制度》，主要内容包括：

1. 岗位职责。项目收款员接受财务部及项目管理处的双重管理，日常工作归项目管理处安排，业务上受财务部指导。收款员对各项目管理处收取的各种款项及备用金负责。

2. 收现开票。给业主开具的收据要准确、清楚，现金当面点清，检验真伪，如不慎收取假钞，责任自负。根据物业公司经营范围，发票的项目需要根据实际收款内容填开，包括物业费、停车服务、管理费、租赁费、代收水电费、服务费等，不得随意更换项目类型。其它项目的发票则不予以开具。

3. 现金盘存。下班前仔细盘点当天的收费金额，支票填写收款人，存入保险柜，随手锁好，现金库存限额为 2000 元，超过部分必须存入银行。如果当天收费金额超过 10 万元，可直接与公司财务部联系，以确保资金安全。

4. 定期存现。每周二及周四，项目收款员向公司的出纳交款结账，收款员编制本次结账收款汇总表及收款明细表于周二及周四下午 15:00 前到财务部，进行现场核对。如果逾期未能缴纳，则由财务负责人带领人员到项目收款，并视逾期情节给予收款员口头批评、通报批评以至停职的处罚。

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

公司实际控制人为胡一平，间接控制公司37,230,385.28股股份，比例为78.29%，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，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/股东、董事会/执行董事、监事会/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，董事会/执行董事、监事会/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）关联方资金占用风险

报告期内，存在关联方资金占用情况，具体详见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“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”之“（一）关联方资金占用情况”。

截至本公开转让说明书签署日，控股股东、实际控制人及其他关联方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。实际控制人胡一平先生亦出具书面承诺：“1、截至本函出具日，本人及其本人控制的企业已不存在占用盛全物业资金、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盛全物业在发生非经营性资金往来中占用资金，不要求盛全物业为其垫支工资、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

人身份要求盛全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）其他方式将盛全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，与盛全物业发生非经营性资金往来，占用盛全物业资金的，本人承诺立即返还资金，并赔偿盛全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《盛全物业服务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。

（四）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、保安等委托于第三方公司。2013年度、2014年度和2015年1-4月，第三方公司业务外包成本占物业管理业务成本的比例分别为11.30%、8.36%和4.71%，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、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

（五）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27家、控股子公司5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《盛全物业服务股份有限公司控股子公司管理制度》、《盛全物业服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《盛全物业服务股份有限公司财务、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。

（六）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，案由系物权保护纠纷和财产损害赔偿纠纷。尽管鉴于未决诉讼涉诉金额占盛全物业截至 2014 年 12 月 31 日的净资产比例较小，浙经律师认为，该未决诉讼不会对盛全物业的生产经营产生重大不利影响，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍，公司仍存在败诉的风险。

（七）物业服务纠纷风险

报告期内，公司因物业服务合同纠纷而产生的诉讼案件共 50 件。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及物业服务纠纷风险。尽管公司已制定了《盛全物业服务股份有限公司物业收费管理办法》、《盛全物业服务股份有限公司控股子公司管理制度》、《盛全物业服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《盛全物业服务股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等规范公司经营行为，同时公司制定了《法律诉讼与非诉讼案件及其他突发性重大事件上报的管理制度》，进一步控制业务经营中的合规性风险，但仍有可能发生物业费纠纷或物业服务纠纷的风险。

（八）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，2013年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为847人，2014年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为1587人，2015年5月底已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为952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2015年缴纳数据统计，公司为员工缴纳社保的平均基数为2418.6元，缴纳比例分别为养老保险14%、医疗保险12.5%、失业保险1.5%、生育保险1.2%、工伤保险0.4%。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2015年5月底员工情况进行测算，未缴纳社保的952人中，退休返聘691人；参加农村保险（新农合、新农保）8人；自行购买城镇居民保险4人；个人不愿意购买保险118人；入职当月资料未全，下月参保131人。根据公司目前用工成本水平（社保缴纳基数平均为2418.6元，平均缴纳691.71元/人/月），如为不愿意购买社保的118人全部缴纳，经测算，将增加公司税后成本81,622.91元/月，占2014年度净利润10,664,733.82元的9.18%。

公司已经承诺：“保证在2016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。”

根据所在地杭州市人力资源和社会保障局出具的证明，自2013年1月1日至本证明开具日，盛全物业社会保险缴纳、劳动关系等情况未出现争议纠纷，未发现有违反劳动保障法律、法规、规章的行为，也未有因违法受到本行政机关给予行政处罚或行政处理的不良记录。根据所在地杭州市人力资源和社会保障局、杭州市劳动

保障监察支队出具的《征信意见书》，盛全物业自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 24 日无严重违反劳动保障法律法规的行为，盛全物业 2013 年、2014 年劳动保障书面审查登记均为 A（能遵守劳动保障法律、法规、规章）。且实际控制人胡一平、控股股东盛全控股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：“盛全物业服务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盛全物业服务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，胡一平、盛全控股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。”实际控制人胡一平、控股股东盛全控股同时承诺：“将配合并保证盛全物业在 2016 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足额缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

（九）公司报告期内未为员工足额缴纳住房公积金而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳住房公积金的人数与员工人数存在差异，2013 年末已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 1,282 人，2014 年末已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 2,176 人，2015 年 5 月底已签署劳动合同员工未缴纳住房公积金人数为 1,532 人。差异原因为：①部分员工为农村户籍，员工已具有宅基地住宅保障；②公司为部分异地员工提供了员工宿舍。

根据 2015 年缴纳数据统计，公司为员工缴纳公积金平均基数为 1825 元，缴纳比例为 12%。以 2015 年 5 月底员工情况进行测算，未缴纳住房公积金的 1532 人中，农业户口 124 人，在公司宿舍居住的 431 人，农村户籍员工已具有宅基地住宅保障。根据公司目前用工成本水平（住房公积金缴纳基数平均为 1825 元，缴纳比例为 12%，平均缴纳 219 元/人/月），如为未缴纳公积金的 1532 人全部缴纳，经测算，将增加公司税后成本 335,508 元/月，占 2014 年度净利润 10,664,733.82 元的 37.75%。

根据杭州住房公积金管理中心出具的证明，盛全物业服务股份有限公司在本中心无涉及以上单位违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

为避免盛全物业未按规定缴纳住房公积金为公司带来不利影响，公司实际控制人胡一平、控股股东盛全控股关于为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“盛全物业服务股份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盛全物业服务股份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，胡一平、盛全控股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。”但仍不排除公司报告期内未为在职员工足额缴纳住房公积金而可能带来的补缴等风险。

（十）公司改制过程中股东未缴纳个人所得税的风险

2015年6月，有限公司依法整体变更为股份公司，折股方式：公司全体股东确认审计、评估结果，同意以审计后的公司净资产中的5,080万元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本（即发起人股本），分为5,080万股，每股1元，净资产中多余的人民币3,511,397.77元列入股份有限公司的资本公积。就本次未分配利润和盈余公积转增资本事项，德清凯邦未根据《中华人民共和国个人所得税法》的相关规定申报并缴纳个人所得税。

对此，德清凯邦合伙人出具承诺：若税务机关追缴盛全物业以净资产折股整体变更为股份公司时本合伙人以未分配利润等转增股本应缴纳的个人所得税、滞纳金等，本人将无条件、全额缴纳本人应缴税款、滞纳金及因此产生的所有相关费用。

（十一）市场竞争风险

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

（十二）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，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，浙江区域营业收入分别为 49,346,844.16 元、89,739,347.56 元和 34,267,688.94 元，占相应期间营业收入的比例分别为 64.37%、71.92%和 71.38%。公司近年来积极拓展安徽、江苏、江西、上海等市场，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。

（十三）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，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，公司为关联方提供物业服务金额分别为 23,691,156.54 元、33,587,768.20 元和 7,571,286.35 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 31.38%、27.39%和 15.78%。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。

（十四）公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此物业管理行业人员管理难度较大。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。

（十五）服务质量稳定性的风险

公司系物业服务国家一级资质企业，多年来一直以优质的物业服务享誉业内，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。

（十六）劳务成本上涨、毛利率下降、净利润下降的风险

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。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-4 月，直接人工成本占物业经营管理业务成本的比例分别为 70.10%、75.30%和 76.29%。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。

另，除不断上涨的人工成本外，物业管理价格变动滞后（楼盘交付之后的物业管理价格由业主委员会决议，一般在合同约定服务期限内服务价格不作调整，故物业管理价格变动滞后）亦对公司的毛利率产生一定影响，报告期内 2015 年 1-4 月物业经营管理毛利率比 2014 年度降低了 6.71%。毛利润的下降亦使得净利润下降（2015 年 1-4 月净利润 13.33 万，2014 年净利润 1,066.47 万）。尽管公司不断注重评估项目的可行性并积极与业主委员会沟通价格变动事宜，但是物业管理价格变动的滞后性仍可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

（十七）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 2015 年 4 月 30 日，公司应收账款净额为 39,249,558.54 元，占总资产比例为 36.33%；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

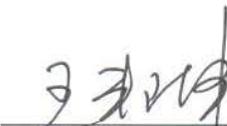
账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

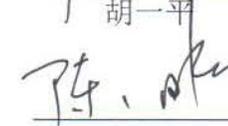
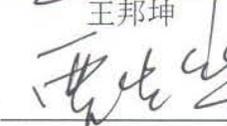
第五节 有关声明

一、公司董事、监事、高级管理人员声明

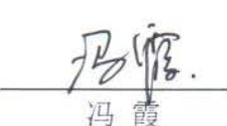
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

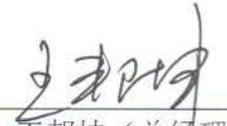
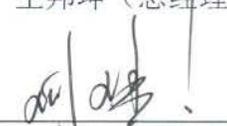
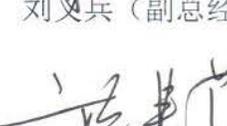
胡一平

王邦坤

朱红

陈昕

贾生华

全体监事签字：

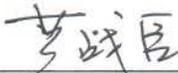
沈玲娜

冯霞

马晓波

全体高级管理人员签字：

王邦坤（总经理）

刘义兵（副总经理）

於慧萍（副总经理）




杨炜煌（董事会秘书）


曹战臣（财务负责人）


盛全物业服务股份有限公司
2015年 09 月 29 日


盛全物业服务股份有限公司
15006

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： 侯文斌
侯文斌

冯瑜芹
冯瑜芹

俞莹
俞莹

项目负责人： 侯文斌
侯文斌

法定代表人或授权代表： 叶新江
叶新江

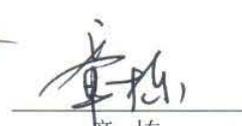


三、律师事务所声明

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：


唐满


章栋

律师事务所负责人签字：

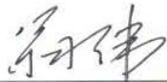

杨杰

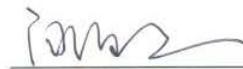


四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读盛全物业服务股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的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：


翁伟


孙敏

会计师事务所负责人签字：


吕苏阳

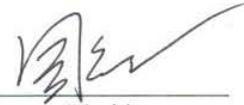
天健会计师事务所（特殊普通合伙）

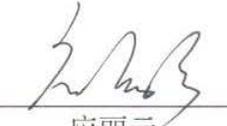
2015年09月29日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读盛全物业服务股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的坤元评报〔2015〕236号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：


周敏


应丽云

资产评估机构负责人签字：


王传军

坤元资产评估有限公司



2015年9月29日

第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件