

苏州市会议中心物业管理
股份有限公司



公开转让说明书

(反馈回复稿)



会议中心物業

推荐主办券商:	 东吴证券股份有限公司 SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD.
注册地址:	苏州工业园区星阳街5号

二零一五年十月

声明

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

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

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

重大事项提示

本公司特别提醒投资者关注以下重大事项：

一、应收账款计提政策及发生坏账的风险

公司应收款项计提减值准备的会计政策为：对于物业管理服务项目对应的应收账款按不同项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备；对其他应收款中合并范围内的各公司往来款项、备用金不计提坏账准备；对保证金、押金、借款按具体项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

公司 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日应收账款账面余额分别为 23,197,244.28 元、14,733,805.47 元和 9,923,543.73 元，分别占当期资产总额的 39.39%、22.30%和 20.79%，2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日其他应收款账面余额分别为 3,649,728.35 元、3,098,133.14 元和 3,761,423.00 元，分别占当期资产总额的 6.20%、4.69%和 7.88%，应收款项余额合计分别占资产总额的 45.59%、26.99%和 28.67%，公司最近两年一期各期末应收款项余额较大、占资产总额比例较高。虽然公司应收账款账龄较短，绝大部分应收账款账龄在一年以内，且公司客户信誉度较高，发生坏账的风险较小，但公司应收账款坏账准备政策较为激进，且应收账款数额较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

二、公司治理风险

公司于 2015 年 3 月 18 日整体变更为股份公司。变更为股份公司后，公司建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系，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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等制度。但是，由于股份公司成立的时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

三、核心业务人员流失风险

公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

四、劳务成本上涨风险

公司主营业务成本以人工成本为主，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，2015年1~4月、2014年度及2013年度人工成本占营业总成本的比例分别为69.30%、68.41%和63.06%，公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于公司控制人工成本的能力。尽管公司采取诸如实施标准化、自动化的管理等积极措施应对该风险，但是人工成本的增长依然可能对公司的盈利能力造成不利影响。

五、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更加专业化、标准化，因此逐步形成一批具有一定品牌知名度的物业管理企业将是行业发展总体趋势。在激烈的市场竞争环境下，公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

六、公司报告期内用工方式存在超出劳务派遣适用范围而被处罚的风险

报告期内，公司员工分为与公司签署正式劳动合同的员工和公司使用的劳务派遣人员。2013年末，公司使用派遣员工总数为482人，占员工总数比例为25.91%；2014年末，公司使用派遣员工数为569人，占员工总数比例为26.89%；2015年4月30日公司使用派遣员工数为780人，占员工总数比例为33.55%。公司使用劳务派遣人员的原因在于：公司提供物业管理服务对人员的需求量较大、人员流动性高、短期用工多，且公司项目分布在不同地区，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在不同地区办理相关手续，程序复杂，不便于管理。

公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务

派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。公司在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者的情况，派遣员工比例超过法定的 10%，为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：（1）2015 年 12 月 31 日前将苏州市区项目劳务派遣人员劳动合同转移至公司本部，人数约 250 人；（2）2016 年 1 月 31 日前将苏州工业园区项目、太仓项目、苏州新区项目劳务派遣人员劳动合同分别转移至公司园区分公司、太仓分公司和新区分公司，人数约 300 人。上述整改方案实施后，公司劳务派遣人员比例将降至 10% 以下。

公司控股股东文旅集团已做出以下书面承诺：苏州市会议中心物业管理股份有限公司将按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行整改，如将来因任何原因出现需苏州市会议中心物业管理股份有限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，控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。

尽管公司采取以上措施，但仍不能排除公司因报告期内派遣用工而被相关部门处罚的风险。

七、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

由于物业管理服务行业的特殊性，公司存在使用劳务派遣人员的情况。截止至 2015 年 4 月 30 日，公司采取劳务派遣用工形式的员工共计 780 名，对于 780 名劳务派遣员工，公司均与劳务派遣公司签署了相关劳务派遣协议书，劳务派遣协议书中对劳务派遣人员缴纳社会保险的权利与义务进行了规定。截止至 2015 年 4 月 30 日，780 名劳务派遣合同人员中由劳务派遣公司代为缴纳社保的人员为 349 人，对于剩余 431 人，多数为农民工，流动性较高，个人在缴纳社保后，将降低其当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，故自愿申请不购买保险并签署了承诺书。截至 2015 年 8 月末，公司已经开始采取签署劳动合同并缴纳社保的方式对上述未缴纳社会保险的劳务派遣员工进行清理，但是仍不能排除公司报告期内未为在职员工和派遣员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

八、未决诉讼的风险

公司存在一起劳动争议仲裁（案号：苏劳人仲案子[2015]第 181 号），沈鸣毅在下班途中发生交通事故，要求公司支付工伤待遇 106,893.70 元，依据苏劳人仲案子[2015]第 181 号仲裁裁决书，沈鸣毅的全部仲裁请求被驳回，沈鸣毅已向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，该案尚未审理。公司存在未决诉讼的风险。

九、公司住宅类物业管理项目合同执行风险

公司经营的住宅物业管理业务实际为接受房地产开发商委托，对相关住宅小区提供物业管理服务，公司直接向住宅小区业主按照相关标准收取物业管理费。由于收费对象较为分散且物业管理公司与业主之间的矛盾纠纷一直是较为突出的社会问题，不排除公司在后续住宅物业管理项目服务中存在合同执行方面的风险。

十、劳务派遣整改致公司盈利下滑风险

截至 2015 年 8 月 22 月，根据公司的实际劳务派遣整改进程，公司已为 132 人未缴纳社保的劳务派遣人员开立社保账户，并尚有 165 名未开立社保账户，具体情况如下：

(1) 132 人已经开立了社保账户并开始缴纳社保，其中 116 人与公司签署了劳动合同并开立社保账户；12 人与苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司签订了劳动合同并开立社保账户；4 人与公司园区分公司签署劳动合同并开立社保账户，按照国家社保缴纳最低基数(2697 元/人/月)和苏州市区 2015 年 32.5% 的计提比例计算，上述 116 人预计一年将新增约 122.01 万元人工成本，按照国家社保缴纳最低基数（2697 元/人/月）和苏州工业园区（乙类）2015 年 20% 的计提比例计算，上述 16 人预计一年将新增约 10.35 万元人工成本，从而对公司盈利产生一定影响。

(2) 公司承诺将在 2015 年 8 月 31 日前与剩余 165 人签署劳动合同并于 2015 年 9 月完成开立社保账户的相关事宜，对于不愿意签署劳动合同的派遣人员，公司将在 2015 年 9 月 1 日前与其解除劳务派遣用工关系，进行清退。截至 2015 年 8 月 24 日，公司已经与 165 人中的 100 人签署了正式劳动合同，剩余 65 名不愿

签署劳动合同的员工将进行清退。剩余 165 人按照 32.5%的计提比例，预计一年将新增约 169.07 万元人工成本。

劳务派遣整改方案结束后，预计公司每年将新增成本约 300 万元，对公司盈利产生一定影响。

公司提请投资者关注以上重大事项，并提请投资者仔细阅读本说明书“风险因素”等相关章节。

目 录

声明.....	2
重大事项提示	3
一、应收账款计提政策及发生坏账的风险	3
二、公司治理风险	3
三、核心业务人员流失风险	4
四、劳务成本上涨风险	4
五、市场竞争风险	4
六、公司报告期内用工方式存在超出劳务派遣适用范围而被处罚的风险	4
七、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	5
八、未决诉讼的风险	6
九、公司住宅类物业管理项目合同执行风险	6
十、劳务派遣整改致公司盈利下滑风险	6
释义.....	10
第一节基本情况	12
一、公司概况	12
二、本次挂牌基本情况	12
三、挂牌公司股东、股权变化情况	14
四、董事、监事、高级管理人员基本情况	30
五、最近两年的主要会计数据和财务指标简表	32
六、本次挂牌的有关机构	34
第二节公司业务	35
一、公司主营业务及服务的情况	35
二、公司组织结构及主要业务流程	37
三、与公司业务相关的主要资源要素	44
四、公司的商业模式	84
第三节公司治理	116
一、公司治理机构的建立健全及运行情况	116
二、公司董事会对公司治理机制的评估	119
三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规及受处罚情况	120
四、公司独立性情况	123
五、同业竞争情况	125
六、关联方资金占用及对外担保情况	126
七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况	126
八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况	128
第四节公司财务	129
一、会计报表编制基础及注册会计师意见	129
二、最近两年及一期经审计的财务报表	129

三、报告期主要会计政策、会计估计	138
四、最近两年一期主要会计数据和财务指标分析	158
五、报告期利润形成有关情况	160
六、报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析	166
七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析	183
八、报告期股东权益情况	190
九、现金流量表补充资料	190
十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况	192
十一、需提醒投资者关注财务报表中的期后事项、或有事项及其他重要事项	216
十二、公司报告期内资产评估情况	216
十三、股利分配政策和最近二年分配情况	217
十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业情况	218
十五、影响公司持续经营的风险	223
第五节有关声明	226
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明	226
二、主办券商声明	227
三、律师声明	228
四、审计机构声明	229
五、资产评估机构声明	230
第六节附件	231
一、主办券商推荐报告	231
二、财务报表及审计报告	231
三、法律意见书	231
四、公司章程	231
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见	231
六、其他与公开转让有关的重要文件	231

释义

本说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定含义：

公司、股份公司、物管股份	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司
有限公司、物管有限	指	苏州市会议中心管理有限公司、苏州市会议中心物业管理有限公司，系公司的前身
会议中心	指	苏州市会议中心
会议中心工会	指	苏州市会议中心工会
文旅集团、文旅	指	苏州文化旅游发展集团有限公司
城投公司、城投	指	苏州城市建设投资发展有限责任公司
苏政、苏政物业	指	苏州市苏政物业管理有限责任公司
丰乐绿化	指	苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司
会中慧	指	苏州市会中慧智能科技有限公司
综保物业	指	苏州工业园区综保物业管理有限公司
丰乐人力	指	苏州市丰乐人力资源服务有限公司
飞凡人力	指	吴江市飞凡人力资源有限公司
吴江人力	指	苏州市吴江人力资源服务有限公司
吴江劳动人力	指	吴江市劳动人力资源开发有限公司
长三角人力	指	苏州市工业园区长三角人力资源职介有限公司第三分公司
全创、全创人力	指	苏州市全创人力资源有限公司
澄湖之星	指	苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
《公司章程》	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司章程 根据上下文义所需，指当时有效的公司章程
股东大会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务经理、董事会秘书
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
主办券商、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
立信会所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
益友天元律所、公司律师、挂牌律师	指	江苏益友天元律师事务所
中通诚、评估师	指	中通诚资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
说明书、本说明书	指	苏州市会议中心物业管理股份有限公司公开转让说明书
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	指	2013年2月8日起发布，2013年12月30日修改的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
报告期、近两年一期	指	2013年、2014年、2015年1月至4月

江苏省国资委	指	江苏省人民政府国有资产监督管理委员会
苏州市国资委	指	苏州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国建设银行	指	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行
中国银行	指	中国银行股份有限公司苏州分行

注：本说明书若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 基本情况

一、公司概况

中文名称	苏州市会议中心物业管理股份有限公司
英文名称	Suzhou Conference Center Property Management Co., Ltd.
法定代表人	黄大鹏
成立日期	2003年12月4日
股份公司设立日期	2015年3月18日
注册资本	1,875万元人民币
住所	苏州市道前街100号
邮编	215000
董事会秘书/信息披露负责人	杨慧凤
所属行业	根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》分类，公司属于房地产业（分类代码：K70）。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2011），公司所处行业为房地产业（分类代码：K70），进一步可细分为“物业管理”（分类代码：K7020）。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》标准，公司属于“房地产业（行业代码：K70）”，进一步可细分为“物业管理”（行业代码：K7020）。根据《挂牌公司投资型行业分类指引》标准，公司属于“商业和专业服务”（行业代码：1211），进一步可以细分为“综合支持服务”（行业代码：1211013）。
经营范围	批发零售：中餐制售（限职工食堂及分支机构）；住宿服务和零售卷烟（限新区分公司）。*为会议中心提供酒店管理；提供物业管理、庆典礼仪服务、保洁服务、家政服务、餐饮管理服务、商品信息咨询等服务；承接物业设施设备的维护与改造、绿化工程、绿化养护服务、装饰设计与施工；房屋中介；物业咨询、策划；停车场管理，商品配送服务；医院后勤管理服务；陪护服务；批发零售：百货、装饰材料、五金、机电设备、日用杂品、旅游用品；会议服务。*（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）
主要业务	物业管理、酒店管理、绿化园艺服务、设备设施工程维修、礼仪服务、中餐制售、会议服务等，主要致力于为中高档小区、大型普通住宅小区、公共场馆、政府机关、企事业单位提供物业管理服务，为医院提供后勤保障服务、陪护服务，为政府机关、企事业单位提供餐饮服务。
组织机构代码	75642845-3

二、本次挂牌基本情况

（一）股份挂牌情况

股票代码	□
股票简称	□
股票种类	人民币普通股
每股面值	1.00元

股票总量	18,750,000 股
交易方式	协议转让
挂牌日期	年 月 日

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股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。”

根据《公司章程》第二十五条规定：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。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起1年内不得转让。

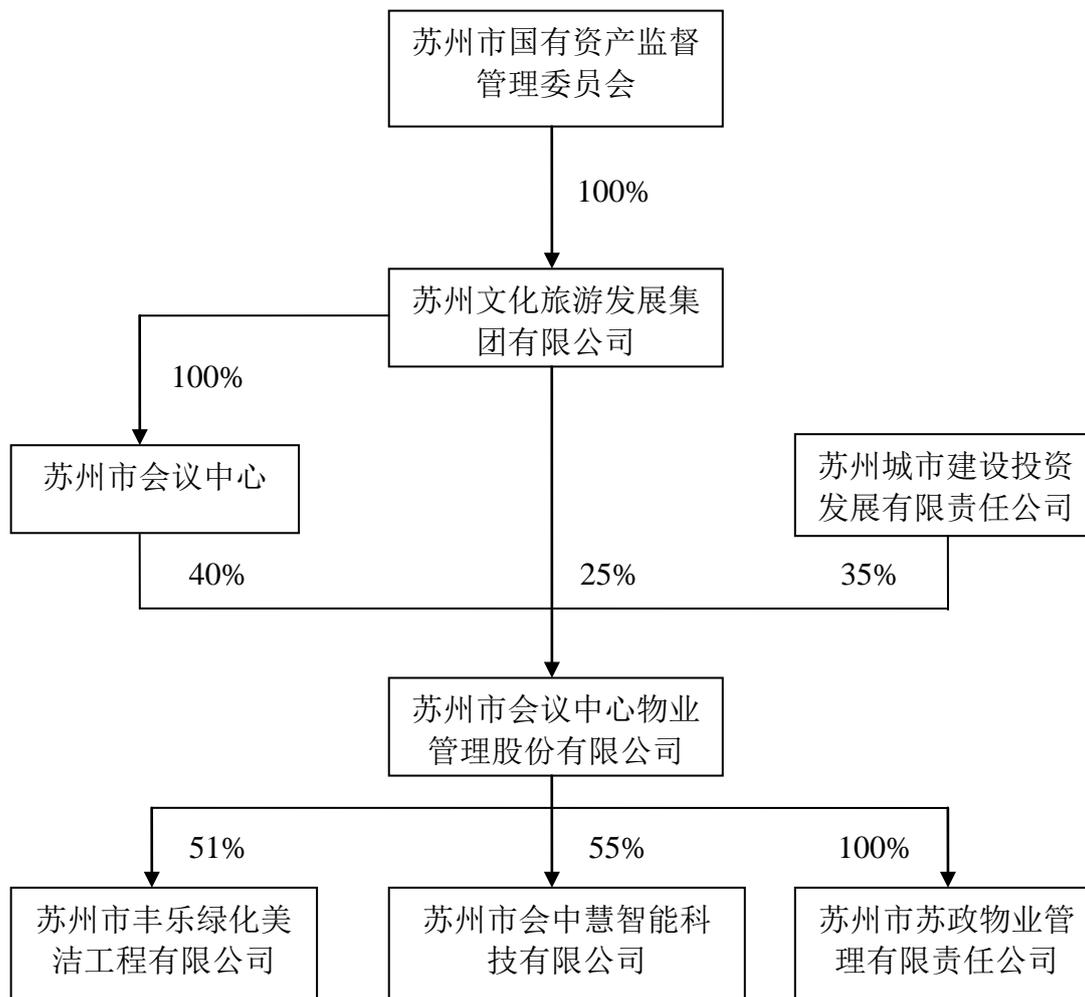
公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

若公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌，应遵循国家关于股份在全国中小企业股份转让系统进行挂牌的相关规则。”

除上述规定股份锁定以外，股东所持股份无其他限售安排及所持股份自愿锁定的承诺。

三、挂牌公司股东、股权变化情况

(一) 股权结构



(二) 控股股东、实际控制人及实际控制人最近两年内变化情况

1、根据会议中心的营业执照及工商登记材料，会议中心系全民所有制企业，会议中心的股东为文旅集团，文旅集团持有会议中心100%的股权。文旅集团通过会议中心间接持有物管股份40%股权，并直接持有物管股份25%股权，合计持有物管股份65%股权，因此，公司控股股东为文旅集团。

(1) 苏州文化旅游发展集团有限公司基本情况：

项目	基本情况
名称	苏州文化旅游发展集团有限公司
注册地址	苏州市平江区人民路1430号
法定代表人	王金兴
注册资本	50,000万元
成立时间	2010年12月31日

公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册号	320500000072482
经营范围	受出资人委托全面管理和经营授权范围内的国有资产；对各类文化旅游及相关产业投资、建设、开发和管理；房地产及酒店投资；资产租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；为企业生产和生活服务（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）。

苏州文化旅游发展集团有限公司为国有独资有限公司，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	股东性质
1	苏州市国有资产监督管理委员会	50,000	100.00	国家授权投资部门
合计		50,000	100.00	

（2）苏州文化旅游发展集团有限公司主营业务：

文旅集团主营业务为苏州古城保护、文化旅游产业开发和大型旅游综合体建设。文旅集团 2014 年度利润总额为 4,008 万元。

（3）苏州文化旅游发展集团有限公司主要财务数据：

苏州文化旅游发展集团有限公司主要财务数据如下：

单位：元

项目	2014.12.31	2013.12.31
资产总计	3,455,794,760.35	2,579,186,207.62
负债合计	1,923,102,784.49	1,098,185,905.99
股东权益合计	1,532,691,975.86	1,481,000,301.63
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	362,858,762.77	287,793,191.42
营业利润	20,456,738.01	18,691,908.00
投资收益	54,521,125.15	36,425,487.75
利润总额	40,076,879.45	37,158,255.12
净利润	33,516,668.71	29,181,497.43

（4）文旅集团系国有独资有限责任公司，控股股东为苏州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、截至本报告书出具之日，会议中心持有公司40%股权，城投公司持有公司35%股权，文旅集团持有公司25%股权。其中会议中心系全民所有制企业，会议中心的股东为文旅集团，文旅集团持有会议中心100%的股权。城投公司系国有独资有限责任公司，投资人为苏州市国资委。文旅集团系国有独资有限责任公司，投资人为苏州市国资委。因此，公司实际控制人为苏州市国资委。

3、最近两年内，公司实际控制人为苏州市国资委，未发生变更。

(三) 前十名股东及持股 5%以上股东的基本情况及其关联关系

序号	股东名称	持股数 (股)	持股比例 (%)	股东性质	股份质 押或股 份冻结
1	苏州市会议中心	7,500,000	40.00	境内国有法人	无
2	苏州城市建设投资发展有限 责任公司	6,562,500	35.00	境内国有法人	无
3	苏州文化旅游发展集团有限 公司	4,687,500	25.00	境内国有法人	无
	合计	18,750,000	100.00	-	-

1、苏州市会议中心基本情况：

项目	基本情况		
名称	苏州市会议中心		
成立时间	1995年4月24日		
注册资本	2,000万元		
实收资本	2,000万元		
法定代表人	黄大鹏		
住所	苏州市道前街100号		
公司类型	全民所有制企业		
经营范围	会议会务服务培训；提供会议服务、停车场服务（仅限本单位范围内）；提供住宿、舞厅、KTV、酒吧、美容美发、健身房、棋牌室、桑拿室、室内温水游泳池；提供演出场所；中餐、西餐、卤菜、点心、热饮餐饮服务；预包装食品批发零售；以下限分支机构经营：零售：烟花爆竹；批发零售：劳保用品、针纺织品、鲜花；提供彩扩服务。（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）		
注册号	320500000000905		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
	苏州文化旅游发展 集团有限公司	2,000	100.00
	合计	2,000	100.00

2、苏州城市建设投资发展有限责任公司基本情况：

项目	基本情况
名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司
成立时间	2001年8月1日
注册资本	500,000万元
实收资本	500,000万元
法定代表人	陆文华
住所	苏州市沧浪区杨枝塘路116号
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	城市建设投资、项目投资、实业投资、建筑和装饰材料、设备贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册号	320500000006303		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
	苏州市国有资产 监督管理委员会	500,000	100.00
	合计	500,000	100.00

3、公司股东之间的关联关系：会议中心为文旅集团控制的企业，纳入文旅集团的合并范围。除上述关联关系外，公司股东之间不存在关联关系。

（四）股本的形成及其变化

1、2003年12月有限公司设立

2003年11月，苏州市会议中心管理有限公司设立登记。依据2003年11月21日拟定的《出资协议书》、2003年11月25日《股东大会决议》，苏州会议中心与苏州市会议中心工会共同组建公司。立信会所于2003年11月28日出具苏立会验字（2003）640号《验资报告》，确认公司实收资本为60万元。各股东均以货币出资。

根据前述《出资协议书》、《股东大会决议》以及相应的《公司章程》，本次出资明细以及出资完成后的股权结构如下表所列：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例	实际出资额 (万元)	实际出资比例
1	苏州市会议中心	54	90%	54	90%
2	苏州会议中心工会	6	10%	6	10%
合计		60	100%	60	100%

公司于2003年11月25日就上述设立事项办理了相应的工商登记手续，并于2003年12月4日获得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3205001105021）。

物管有限成立时，会议中心持有苏州市工商局于2003年1月7日核发的《营业执照》，系全民所有制企业；会议中心工会持有苏州市总工会于2003年8月25日核发的《江苏省基层工会社会团体法人证书》，依法取得社会团体法人资格。

物管有限已就上述设立办理了相应的工商登记，并于2003年12月4日获得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3205001105021），注册资本为60万元。

经主办券商与律师核查，物管有限的设立，已经由相关方签署了必要的协议，出资款项已全部缴付到位，并依法向工商登记机关办理了变更登记手续。物管有限设立时，其股东苏州市会议中心系由苏州市人民政府投资设立的全民所有制企业，根据当时适用的《企业国有资产监督管理暂行条例》，会议中心的对外投资行为并未明确列入需要国有资产监督管理机构决定的重大事项范畴，其他当时适用的有关国有资产管理的法律、法规、规章或规范性文件也未明确要求会议中心的对外投资行为须经过国资监管部门的审批。同时，《企业国有资产监督管理暂行条例》第十条明确规定，所出资企业及其投资设立的企业享有有关法律、行政法规规定的企业经营自主权。据此，会议中心投资设立物管有限的行为不存在违反法律、行政法规的情形。根据当时适用的中华全国总工会《基层工会经费使用管理办法》（1999年1月1日生效，现根据《中华全国总工会关于印发《基层工会经费收支管理办法》的通知》（总工发【2009】47号），此文件已被废止），基层工会具备对外投资的资格。而根据苏州市国资委于2014年7月17日出具的《关于将苏州市会议中心物业管理有限公司原工会所持股权界定为国有资产的批复》，苏州市国资委已将会议中心工会投资到物管有限的股权界定为国有资产。据此，会议中心工会投资设立物管有限的行为不存在违反法律、行政法规的情形。

综上所述，主办券商与律师认为，物管有限的设立主体、程序不存在违反法律、行政法规的情形。

2、2006年11月有限公司第一次增资及股权转让

2006年11月8日，公司通过《股东大会决议》，决议注册资本由60万元增加至300万元，并对公司章程中的注册资本进行修改。

2006年11月14日，立信会所出具了苏立信会验字（2006）1271号《验资报告》对本次增资进行了验证，确认公司已收到股东苏州市会议中心缴纳的新增注册资本240万元，变更后注册资本为300万元。

经主办券商与律师核查，物管有限第一次增资行为，已经由相关方签署了必要的决议，出资款项已全部缴付到位，并依法向工商登记机关办理了变更登记手续。物管有限第一次增资时，其股东会议中心系由苏州市人民政府投资设立的全民所有制企业，但根据当时适用的《企业国有资产监督管理暂行条例》，会议中心的对外投资行为并未明确列入需要国有资产监督管理机构决定的重大事项范

畴，其他当时适用的有关国有资产管理的法律、法规、规章或规范性文件也未明确要求会议中心的对外投资行为须经过国资监管部门的审批。同时，《企业国有资产监督管理暂行条例》第十条明确规定，所投资企业及其投资设立的企业享有有关法律、行政法规规定的企业经营自主权。因此，券商与律师认为，物管有限第一次增资行为，不存在违反法律、行政法规的情形。

2006年11月16日，会议中心与会议中心工会签署《股权转让协议》，会议中心同意转让24万元人民币注册资本金至会议中心工会。

转让方名称	受让方名称	转让出资额（万元）	转让价格（万元）
会议中心	会议中心工会	24	24

公司已就上述增资及股权转让事项办理了相应的工商变更登记，并于2006年11月16日取得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为300万元。本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实际出资额（万元）	实际出资比例
1	苏州市会议中心	270	90%	270	90%
2	苏州会议中心工会	30	10%	30	10%
合计		300	100%	300	100%

2006年11月，会议中心将其所持有的公司24万元出资额转让给会议中心工会，但未依法进行资产评估，也未在产权交易机构中公开进行转让，而是以协议方式进行了转让，会议中心工会实际也未向会议中心支付转让价款。会议中心所持有的物管有限股权属于国有产权，根据《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，企业国有产权转让应当在依法设立的产权交易机构中公开进行，不受地区、行业、出资或者隶属关系的限制。企业国有产权转让，应当在清产核资、审计基础上委托资产评估机构进行资产评估，评估报告经核准或备案后作为确定转让价格的参考依据。未按该办法有关规定在产权交易机构中进行交易的，或者未经审计、评估造成国有资产流失的，国有资产监督管理机构或者企业国有产权转让相关批准机构应当要求转让方终止产权转让活动，必要时应当依法向人民法院提起诉讼，确认转让行为无效。

挂牌律师认为，本次股权转让行为违反了《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，本次股权转让行为应属无效，会议中心工会名下的24万元出资额应重

新归属至会议中心名下，该法律后果在物管有限第二次股权转让后予以实现，相应股权已重新归属至会议中心名下，纠正本次股权转让的不合规行为。挂牌律师在公司申请国有股权管理方案批复时已在《关于苏州市会议中心物业管理有限公司国有股权界定与管理的法律意见书》中对上述不合法合规情形予以披露，并获江苏省国资委批复同意公司国有股权管理方案，因此，挂牌律师认为物管有限本次国有股权变动虽存在不合规的情形，但由于未造成国有资产流失，该行为不会对公司股权明晰产生实质性影响。

3、2008年10月有限公司第二次增资

根据公司全体股东于2008年9月1日通过的《股东大会决议》，同意公司的注册资本由300万元增加至500万元，原股东会议中心增资200万元，通过《公司章程修正案》。立信会所于2008年9月12日出具的苏立信会验字（2008）第1163号《验资报告》，确认变更后的实收资本为500万元。由会议中心以货币增资200万元。本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实际出资额 (万元)	实际出资 比例
1	苏州市会议中心	470	94%	470	94%
2	苏州会议中心工会	30	6%	30	6%
合计		500	100%	500	100%

公司已就上述增资变更办理了相应的工商登记手续，并于2008年10月13日获得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：320500000007206）。

经主办券商与律师核查，物管有限第二次增资行为，已经由相关方签署了必要的决议，出资款项已全部缴付到位，并依法向工商登记机关办理了变更登记手续。会议中心对物管有限进行第二次增资时，会议中心的出资人已经由苏州市人民政府授权的国有资产管理部门变更为苏州城市建设投资发展有限责任公司，会议中心的企业性质已经不属于《企业国有资产监督管理暂行条例》中的“出资人所出资企业”，而是所出资企业投资设立的子企业。根据当时适用的《企业国有资产监督管理暂行条例》，所出资企业投资设立的子企业的对外投资行为并未明确列入需要国有资产监督管理机构决定的重大事项范畴，其他当时适用的有关国有资产管理的法律、法规、规章或规范性文件也未明确要求须经过国资监管部门的审批。同时，《企业国有资产监督管理暂行条例》第十条明确规定，所出资企

业及其投资设立的企业享有有关法律、行政法规规定的企业经营自主权。因此，券商与律师认为，会议中心对物管有限的第二次增资行为，不存在违反法律、行政法规的情形。

4、2009年12月有限公司第二次股权转让

2009年12月1日，公司通过股东会决议，决议同意转让方原股东会议中心工会将其持有的会议中心6%股权以人民币30万元的价格转让给受让方会议中心。同日，转让方与受让方签署了《股权转让协议》。

转让方名称	受让方名称	转让出资额(万元)	转让股权比例	转让价格(万元)
会议中心工会	会议中心	30	6%	30

公司已就上述股权转让办理了相应的工商变更登记，并于2009年12月14日取得苏州工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	实际出资额(万元)	实际出资比例
1	苏州市会议中心	500	100%	500	100%
合计		500	100%	500	100%

经核查，就本次股权转让，会议中心仅向会议中心工会归还了6万元的投资款项。本次股权转让未依法进行资产评估，也未在产权交易机构中公开进行转让，而是以协议方式进行了转让。

根据《关于苏州市会议中心物业管理有限公司国有股权界定与管理的法律意见书》，就本次股权转让而言，应对24万元出资额的转让行为与6万元出资额的转让行为的效力予以分别评述：

(1) 就其中24万元出资额的转让行为，由于发生在2006年11月的第1次股权转让行为应属无效，会议中心工会无权享有该24万元出资所对应的股权，也无权对其作出处分，因此会议中心工会转让所持有的公司24万元出资的行为应为无效，不发生股权转让的法律效果。同时，因为第1次股权转让行为无效，其法律后果应为第1次股权转让时转至会议中心工会名下的24万元出资额重新归属至会议中心名下，本次股权转让中该24万元所对应的股权交割至会议中心名下的行为实现了上述法律后果，纠正了第1次股权转让的不合规行为。

(2) 就其中 6 万元出资额的转让行为，苏州市国资委于 2014 年 7 月 17 日出具了《关于将苏州市会议中心物业管理有限公司原工会所持股权界定为国有资产的批复》，苏州市国资委将会议中心工会投资到公司的股权界定为国有资产。2015 年 2 月 11 日，会议中心出具了《关于苏州市会议中心物业管理有限公司原股东苏州市会议中心工会所持股权的说明》，确认会议中心工会用于投资公司的款项实为会议中心除按国家规定拨付给会议中心工会活动经费外额外给付的支出。因此，根据《国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法》（国资产发[1993]68 号）的规定，挂牌律师认为会议中心工会所持有的公司股权属于国有资产，会议中心工会向会议中心转让该 6 万元出资额的行为适用有关国有产权管理的法律、法规、规章及规范性文件的规定。因此，上述 6 万元出资额的股权受让行为违反了《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定。

综上所述，物管有限国有股权的变动过程存在不合规情形，但鉴于苏州市国资委将会议中心工会的投资界定为国有资产，物管有限国有股权变动过程中未出现国有资产流失情况，且挂牌律师在公司申请国有股权管理方案批复时已在《关于苏州市会议中心物业管理有限公司国有股权界定与管理的法律意见书》中对上述不合法合规情形予以披露，并获江苏省国资委批复同意公司国有股权管理方案，因此，挂牌律师认为物管有限本次国有股权变动虽存在不合规的情形，但由于未造成国有资产流失，该行为不会对公司股权明晰产生实质性影响。

5、2014 年 11 月有限公司第三次增资

2014 年 11 月，公司通过《股东大会决议》，同意公司注册资本由 500 万元增加至 1,250 万元，其中新股东城投公司货币增资 437.5 万元；新股东文旅集团货币增资 312.5 万元，并通过《公司章程修正案》，变更后的实收资本为 1,250 万元。本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实际出资额 (万元)	实际出资 比例
1	苏州市会议中心	500	40%	500	40%
2	苏州城市建设投资 发展有限责任公司	437.5	35%	437.5	35%
3	苏州文化旅游发展 集团有限公司	312.5	25%	312.5	25%
合计		1,250	100%	1,250	100%

公司已就上述经营范围变更办理了相应的工商登记手续，并于 2014 年 11 月 18 日获得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：320500000007206）。

主办券商与律师认为，物管有限第三次增资行为已由相关方签署了必要的决议，取得有权机关的批准，出资款项已全部缴付到位，并依法向工商登记机关办理了变更登记手续，本次增资行为合法合规。

6、2015 年 3 月整体变更设立股份公司

2015 年 2 月 6 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“信会师报字（2015）第 110258 号”《审计报告》，以 2014 年 12 月 31 日为基准日对公司进行了审计，经审计的净资产为 24,205,679.18 元。

根据江苏省国资委“苏国资复[2015]32 号”《江苏省国资委关于苏州市会议中心物业管理股份有限公司（筹）国有股权管理事项的批复》以及有限公司 2015 年 2 月 10 日临时股东会决议，决定以物管有限截至 2014 年 12 月 31 日经审计的净资产 24,205,679.18 元为依据，按照 1：0.7746 的折股比例折为 18,750,000 股，每股价值 1 元，折股后公司股本总额为 1,875 万元，折股余额计入股份公司资本公积。

2015 年 2 月 10 日，中通诚资产评估有限公司出具《评估报告》（中通苏评报字[2015]第 022 号）确认，截至 2014 年 12 月 31 日，物管有限净资产的评估价值为 2,724.12 万元。

2015 年 2 月 11 日，物管有限全体股东签署了《苏州市会议中心物业管理股份有限公司发起人协议书》，同意共同作为发起人，将物管有限整体变更为股份有限公司。

2015 年 3 月 7 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本次整体变更出具了编号为“信会师报字（2015）第 111608 号”《验资报告》。2015 年 3 月 18 日，会议中心物业管理股份完成工商变更登记并取得了江苏省苏州工商行政管理局颁发的注册号为 320500000007206 的《营业执照》。本次整体变更后，各股东持股数量、持股比例及是否限售情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	折股方式	持股比例	是否限售	解限时间
1	苏州市会议中心	7,500,000	净资产折股	40.00%	是	2016.3.18
2	苏州城市建设投资发展有限责任公司	6,562,500	净资产折股	35.00%	是	2016.3.18
3	苏州文化旅游发展集团有限公司	4,687,500	净资产折股	25.00%	是	2016.3.18
合计		18,750,000	-	100.00%	-	-

综上所述，主办券商及挂牌律师认为，公司已依法履行国有股权设置相关程序，取得国有股权设置批复。除上述披露的不合规情形外，公司历次股权变更履行了必要的法律程序，合法、合规、真实、有效。虽有上述披露的不合规情形，但江苏省国资委在知悉相关情形后已同意公司的国有股权管理方案，且上述披露的不合规情形未造成国有资产流失，不会对公司股权明晰产生实质性影响。公司已向主管部门苏州市国资委提出申请，申请其出具确认公司历次股权转让变更虽存在不合规情形，但未造成国有资产流失的批复。主办券商及挂牌律师认为，上述披露的股权变动中存在的的不合规情形不会对公司股权明晰产生实质性影响。

(五) 子公司股本形成及其变化

1、苏州市苏政物业管理有限责任公司

(1) 苏政物业基本情况

项目	基本情况		
名称	苏州市苏政物业管理有限责任公司		
成立时间	1998年09月01日		
注册资本	300万元		
实收资本	300万元		
法定代表人	吴云		
住所	苏州市三香路998号		
公司类型	有限责任公司(法人独资)		
经营范围	物业管理、提供会议服务、礼仪服务、清洁服务、家政服务、商品信息咨询、餐饮管理服务；承接绿化施工养护工程、房屋及设备设施安装维修工程、室内外装饰设计及施工；销售：建筑五金装饰材料；房屋租赁、房产中介服务（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）。		
注册号	320500000004955		
股权结构	股东名称	出资额(万元)	占比(%)
	苏州市会议中心物业管理股份有限公司	300	100.00
	合计	300	100.00

(2) 苏政物业的设立及股权变动情况

①1993 年 1 月 18 日，苏政登记设立

苏政设立时名为苏州市金城乐园，注册资本为 50 万元，经营范围为主营：歌舞厅、卡拉 OK、提供摄录像及礼仪服务。兼营：零售批发、工艺美术品（除金银饰品）、舞台音响设备，隶属苏州市市级机关事务管理局管理，出资情况如下：

出资人姓名	认缴出资（万元）	出资比例
苏州市市级机关事务管理局管理	50	100%

1992 年 12 月 17 日，苏州市审计事务所在《企业注册资金审计公证书》盖章确认金城乐园 50 万元资金来源于市机关事务管理局拨入，1993 年 1 月 7 日苏州市市级机关事务管理局、苏州市财政局在《全民及全民集体联营企业注册资金信用证明》中盖章确认上述资金来源。

1993 年 1 月 18 日，金城乐园办理完成上述变更的工商变更登记手续。

②1998 年 9 月 1 日，苏政主管机关变更

依据 1998 年 2 月 25 日苏州市市级机关事务管理局《关于本局部分局属企业调整更名的函》（苏事[1998]22 号）、1998 年 6 月 1 日苏州市清理整顿党政机关经商办企业办公室《关于同意保留企业的批复》（苏清办[1998]5 号），苏州市金城乐园更名为苏州市机关观光综合服务部，转归市机关物业管理中心主办管理。

1999 年 3 月，苏州市观光综合服务部办理完成上述变更的工商变更登记手续。

③2012 年 3 月 19 日，苏政主管部门投资人变更

依据 2012 年 2 月 28 日苏州市市级机关事务管理局、苏州市财政局、苏州市会议中心《市行政中心后期服务社会化改造专题会议纪要》（苏事[2012]12 号），《关于将苏政物业管理中心整体划转苏州市会议中心的请示》（苏事[2012]13 号），“市级机关事务管理局所属的苏政物业管理中心现有 98 名职工及其国有资产整体划转市会议中心”、“拟将苏政物业管理中心整体划转苏州市会议中心物业管理有限公司管理”，苏州市人民政府同意此请示，并盖章确认。2012 年 10 月 29 日，苏州市财政局出具《关于对苏政物业管理中心资产无偿调拨苏州市会议中心的意见》（苏财资字[2012]5 号），提出市政府已批准苏州市市级机关事务管理局下属全民所有制企业苏政物业整体划转苏州市会议中心，且鉴于双方均为

国有独资企业，故同意办理无偿调拨手续，具体情况如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
苏州市会议中心	50	50	100

2012年3月19日，苏政办理完成上述变更的工商变更登记手续。

④2014年1月21日，苏政第一次增资

2013年12月24日，会议中心增加注册资本250万元，并通过了章程修正案，本次具体增资情况如下：

股东姓名	本次增资金额（万元）	出资方式	累计出资额（万元）	实缴出资比例
苏州市会议中心	250	货币	300	100%

2014年1月15日，苏州仲华会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（苏仲验资字（2014）第1120号）对上述增资事项进行了验证。

2014年1月21日，苏政办理完成上述变更的工商变更登记手续。

⑤2014年10月22日，苏政投资人变更

根据2014年9月19日苏州市国资委《关于苏州市会议中心物业管理股份有限公司股份制改造及上“新三板”存在问题的批复》（苏国资改[2014]92号）、2014年9月29日《关于苏州市苏政物业管理中心整体改制为有限责任公司的批复》（苏国资改[2014]80号）、2014年10月20日会议中心《关于苏州市苏政物业管理有限责任公司资产并入苏州市会议中心物业管理有限公司的请示》（苏会董[2014]23号），苏政改制为有限责任公司并更名，资产经评估后整体并入物管有限，成为物管有限全资子公司，具体变更情况如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
物管有限	300	100

2014年10月22日，苏政办理完成上述变更的工商变更登记手续。

经挂牌律师核查，本次股权转让履行了下列程序：（1）苏州市国资委批准同意本次股权转让；（2）立信会计师事务所（特殊普通合伙）以2014年6月30日为审计基准日对苏政物业进行了审计，确认其净资产为3,236,052.89元（3）中通诚资产评估有限公司以2014年6月30日为评估基准日对苏政进行了资产评估，其净资产评估价值为3,341,400元；（4）物管有限向会议中心支付了股权转让价款3,236,052.89元；（5）苏政物业本次股权转让已经完成了工商变更登记手续，并制定新的章程，物管有限在工商部门及苏政章程中被记载为苏政物业股东。

挂牌律师认为，会议中心所持有的苏政物业股权属于国有产权，根据《企业

《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，企业国有产权转让应当在依法设立的产权交易机构中公开进行，不受地区、行业、出资或者隶属关系的限制。企业国有产权转让，应当在清产核资、审计基础上委托资产评估机构进行资产评估，评估报告经核准或备案后作为确定转让价格的参考依据。未按该办法有关规定在产权交易机构中进行交易的，或者未经审计、评估造成国有资产流失的，国有资产监督管理机构或者企业国有产权转让相关批准机构应当要求转让方终止产权转让活动，必要时应当依法向人民法院提起诉讼，确认转让行为无效。苏政物业本次股权转让并未在产权交易机构公开进行，违反了《企业国有产权转让管理暂行办法》的规定，属于不合规情形。但经挂牌律师核查，苏政物业本次股权转让时物管有限是会议中心的全资子公司，而会议中心是城投的全资子公司，因此会议中心与物管有限同属于城投的下属企业，本次股权转让属于同一国有独资企业城投控制下的国有资产流转，未造成国有资产流失，且本次股权转让已获得苏州市国资委的批准，不会对其股权明晰产生实质性影响。

物管有限取得苏政物业股权，系受让取得，且转让方为物管有限的股东会议中心，因此本次股权转让属于关联交易。本次交易已经取得物管有限及会议中心的实际控制人、国有资产监督管理机构苏州市国资委的批准。本次交易的作价是以苏政 2014 年 6 月 30 日为基准日的审计评估的净资产值为参考依据，最终以审计的净资产值 3,236,052.89 元作为交易价格。《企业国有资产评估管理暂行办法》第二十二条规定：“企业进行与资产评估相应的经济行为时，应当以经核准或备案的资产评估结果为作价参考依据；当交易价格低于评估结果的 90% 时，应当暂停交易，在获得原经济行为批准机构同意后方可继续交易。”经挂牌律师核查，本次交易价格未低于评估结果的 90%，故不违反法律法规规定，也不存在损害物管有限利益的情形。

⑥2015 年 6 月 1 日，苏政办理股东名称变更，即股东由物管有限变更为物管股份。

2、苏州市会中慧智能科技有限公司

(1) 会中慧基本情况

项目	基本情况
名称	苏州市会中慧智能科技有限公司
成立时间	2014 年 10 月 30 日
注册资本	100 万元

实收资本	100 万元		
法定代表人	卢俊		
住所	苏州市金狮河沿 45 号 1 号楼 3 楼		
公司类型	有限责任公司		
经营范围	研发、生产、销售、安装、维护：楼宇智能化控制及数字化管理设备、LED 照明电器、医疗照明设备、机电一体化设备、自动化设备、仪器仪表（生产限分支机构）；生物技术、电子技术、水处理技术的技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务；研发、销售、租赁：水处理设备；研发：农业技术及机具；农业管理咨询、顾问。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
注册号	320508000081957		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
	瑞泽生物科技（苏州）有限公司	20	20%
	宁波高新区技领电源有限公司	25	25%
	苏州市会议中心物业管理股份有限公司	55	55%
	合计	100	100.00

(2) 会中慧的设立及股权变动情况

①2014 年 10 月 30 日，会中慧成立

会中慧具体出资情况如下：

股东（姓名/名称）	认缴出资(万元)	出资方式	持股比例
瑞泽生物科技（苏州）有限公司	20	货币	20%
宁波高新区技领电源有限公司	25	货币	25%
苏州市会议中心物业管理股份有限公司	55	货币	55%

会中慧已就上述设立事项办理了相应的工商登记，并于 2014 年 10 月 30 日取得苏州工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：320508000081957），注册资本为 100 万元。

②2015 年 6 月 12 日，智能科技办理股东名称变更，即股东由物管有限变更为物管股份。

3、苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司

(1) 丰乐绿化基本情况

项目	基本情况
名称	苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司
成立时间	2011 年 11 月 15 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	卢俊
住所	苏州市西美巷 33 号

公司类型	有限责任公司		
经营范围	绿化租摆；承接：绿化养护工程、家政保洁服务；销售：花卉苗木、保洁工具；室内装潢设计、施工；停车管理服务。（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）		
注册号	320502000108901		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
	苏州市会议中心物业管理股份有限公司	25.5	51%
	苏州悦化置合物业服务有限公司	24.5	49%
	合计	50	100.00

（2）丰乐绿化的设立及股权变动情况

①2011年11月15日，丰乐绿化设立，具体出资情况如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
苏州市会议中心物业管理股份有限公司	25.5	25.5	51%
苏州悦化置合物业服务有限公司	24.5	24.5	49%

2011年10月21日，苏州立信会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏立信会验字（2011）1098号）验证，截至2011年10月9日止，丰乐绿化累计实收资本人民币50万元。

2011年11月15日，丰乐绿化办理完成上述设立的工商变更登记手续。

②2015年6月4日，丰乐绿化办理股东名称变更，即股东由物管有限变更为物管股份。

主办券商及挂牌律师核查认为，报告期内，子公司丰乐绿化、会中慧未发生股权变更；子公司苏政物业的股权变动虽存在不合规情形，但上述股权变动属于同一国有独资企业城投控制下的国有资产流转，且已获得苏州市国资委的批准，未造成国有资产流失，不会对其股权明晰产生实质性影响。公司取得苏政物业股权虽属于关联交易，但作价机制不违反法律法规规定，也不存在损害物管有限利益的情形。

（六）重大资产重组情况

公司设立以来，无重大资产重组情况。

四、董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 董事

本公司现任董事基本情况如下：

姓名	任职	任期
黄大鹏	董事长	2015年3月17日至2018年3月16日
张 纯	副董事长	2015年3月17日至2018年3月16日
孙启龙	职工董事	2015年3月17日至2018年3月16日
翁利平	董事	2015年3月17日至2018年3月16日
朱建军	董事	2015年3月17日至2018年3月16日

本公司董事会由5名董事组成，设董事长1名。5名董事中除1名职工董事外，其余4名由股东大会选举产生，职工董事由公司职工通过职工代表大会选举产生，每届任期三年，董事任期届满可连选连任。董事简历如下：

黄大鹏先生，董事长，1958年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1998年2月至2007年11月，任太仓市政府副秘书长、政府办副主任兼太仓市市级机关事务管理局局长；2007年11月至2008年7月，任太仓市委统战部副部长兼市政府宗教事务局局长；2008年至今，任苏州市会议中心总经理，其中2010年任董事长、党委书记；2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事长。

张 纯先生，副董事长，1966年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003年4月至2005年3月，任苏州市体改办企业与市场体制处处长；2005年3月至2010年10月任苏州市政府国资委发展改革处处长；2010年10月至今任文旅集团党委委员、副总经理。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司副董事长。

孙启龙先生，职工代表董事，1964年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1999年至2000年担任苏州市会议中心餐饮领班；2001至2003年担任苏州市园林大饭店总经理；2004年至2007年担任笑园宾馆总经理。2008年至2015年3月担任苏州市会议中心物业管理有限公司市场运作部经理，2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司职工代表董事。

翁利平先生，董事，1974年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2002年2月至2007年12月，任张家港兴港合作社金三角大酒店总经理；2008年1月至2014年6月，任张家港宁兴液化储运有限公司党支部副书记、

工会主席、综合部经理；2014年7月至今，任城投公司副总经理。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事。

朱建军先生，独立董事，1971年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任苏州市姑苏区律师协会会长，苏州市律师协会副会长，江苏省律师协会参政议政工作委员会副主任；现任中国人民大学法学院法律硕士兼职导师，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，苏州仲裁委员会仲裁员。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事。

（二）监事

本公司现任监事基本情况如下：

姓名	任职	任期
顾坚红	监事会主席	2015年3月17日至2018年3月16日
纪惠明	监事	2015年3月17日至2018年3月16日
黄伟	职工监事	2015年3月17日至2018年3月16日

本公司监事会由3名监事组成，其中2人为股东代表，1人为职工代表，监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。每届任期三年，任期届满，可连选连任。监事简历如下：

顾坚红女士，监事会主席，1964年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师。1991年5月至1996年12月，任苏州金雀设计发展有限公司财务部经理；1996年12月至2008年9月，任苏州市古马工业设备安装工程有限公司财务部经理；2008年9月至今，任城投公司财务部经理兼行政总监；2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司监事会主席。

纪惠明先生，监事，1963年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，会计师。1998年10月至2011年1月，历任苏州物资控股（集团）公司财务部副处长、处长。2011年2月至今，任苏州文化旅游发展集团有限公司内审部经理；2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司监事。

黄伟女士，职工代表监事，1966年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年7月至2007年10月，任苏州市会议中心人事经理；2007年11月至2015年3月，任物管有限总经理助理兼工会主席；2011年10月

至今兼任苏州市会议中心丰乐人力资源服务有限公司总经理；2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

本公司现任高级管理人员基本情况如下：

姓名	任职	任期
卢俊	总经理	2015年3月17日至2018年3月16日
吴云	副总经理	2015年3月17日至2018年3月16日
杨慧凤	董事会秘书	2015年3月17日至2018年3月16日
鲁珏英	财务负责人	2015年3月17日至2018年3月16日

高级管理人员简历如下：

卢俊先生，总经理，1964年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，物业管理师。1994年8月至1996年8月，任苏州外贸实业公司业务部经理；1996年8月至2003年12月，任苏州市会议中心后勤部部长；2003年12月至2015年3月，历任苏州市会议中心物业管理公司副总经理、总经理兼公司党总支书记、副董事长、董事长。2013年至今担任苏州市会议中心副总经理。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司总经理。

吴云女士，副总经理，1968年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1996年12月至2015年3月，任苏州市会议中心管理公司副总经理。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司副总经理。

杨慧凤女士，董事会秘书，1964年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师。1993年3月至1997年1月任东方饭店办公室秘书。1997年1月至2003年12月，担任会议中心销售经理兼大堂经理；2003年12月至2015年3月，任物管有限总经理助理兼办公室主任。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司董事会秘书。

鲁珏英女士，财务经理，1966年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1995年3月至2007年7月任职于苏州市会议中心财务科。2007年至2015年3月，担任苏州市会议中心管理公司财务科会计。2015年3月至今担任苏州市会议中心物业管理股份有限公司财务负责人。

五、最近两年的主要会计数据和财务指标简表

项 目	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
-----	------------	-------------	-------------

资产总计（元）	58,889,220.74	66,068,071.76	47,736,847.68
负债合计（元）	33,201,481.30	41,259,625.98	33,052,332.19
股东权益合计（元）	25,687,739.44	24,808,445.78	14,684,515.49
归属于申请挂牌公司股东权益合计（元）	24,814,069.50	24,155,751.04	14,340,709.54
每股净资产（元）	1.37	1.98	2.94
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.32	1.93	2.87
资产负债率（以母公司报表为基础）	53.29%	59.05%	66.35%
流动比率（倍）	1.45	1.34	1.17
速动比率（倍）	1.42	1.32	1.15
项 目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77
净利润（元）	629,293.66	3,159,983.18	2,819,372.15
归属于申请挂牌公司所有者的净利润（元）	658,318.46	3,051,094.39	2,741,976.78
扣除非经常性损益后的净利润（元）	529,701.00	2,859,200.53	2,917,593.49
扣除非经常性损益后归属于申请挂牌公司所有者的净利润（万元）	558,725.80	2,750,311.74	2,840,198.12
毛利率	12.71%	14.42%	15.15%
净资产收益率	2.69%	18.92%	21.14%
扣除非经常性损益后净资产收益率	2.28%	15.91%	22.91%
应收账款周转率（次）	3.04	13.06	22.26
存货周转率（次）	63.20	158.31	145.36
基本每股收益（元）	0.035	0.39	0.37
稀释每股收益（元）	0.035	0.39	0.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	-12,713,157.95	3,335,688.27	13,608,655.61
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.68	0.27	2.72

注1：除特别指出外，上述财务指标以合并财务报表的数据为基础进行计算

注2：公司于2015年3月18日在江苏省苏州工商行政管理局办理了有限公司整体变更为股份公司的工商登记手续，注册资本为1,875万，每股净资产、归属于申请挂牌公司股东的每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、每股净现金流量四项指标均以公司每年度末的股本为基础模拟计算

注3：资产负债率=负债总额/资产总额

注4：流动比率=流动资产/流动负债

注5：速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

注6：毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

注7：净资产收益率=净利润/加权平均净资产；扣除非经常性损益后净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/加权平均净资产

注8：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

注9：存货周转率=营业成本/存货平均余额

注10：公司于2015年3月18日在江苏省苏州工商行政管理局办理了有限公司整体变更为股份公司的工商登记手续，注册资本为1,875万，每股收益计算方法如下：（1）自增资扩股完成后至变更为股份有限公司之日止期间的加权平均普通股股数=股份有限公司设立后的股份数；（2）增资扩股前各年度/期间的加权平均普通股股数=增资扩股前原有限责任公司的实收资本×股份有限公司设立后的股份数÷自增资扩股完成后至变更为股份有限公司之日止期间内原有限责任公司的实收资本。

六、本次挂牌的有关机构

1、主办券商：	东吴证券股份有限公司
法定代表人：	范力
地址：	苏州工业园区星阳街 5 号
联系电话：	0512-62938558
传真：	0512-62938500
项目小组负责人：	张云
项目小组成员：	姚筠汶、张晶晶、肖晨荣、骆廷祺
2、公司律师：	江苏益友天元律师事务所
负责人：	唐海燕
地址：	江苏省苏州市解放东路 555 号桐泾商务广场 1 号楼 7 楼
联系电话：	0512-68240861
传真：	0512-68253379
挂牌律师：	陶奕、李萍
3、会计师事务所：	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：	朱建弟
地址：	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
联系电话：	0512-65161720
传真：	0512-65194850
经办注册会计师：	柳志伟、吕晶
4、评估机构：	中通诚资产评估有限公司
法定代表人：	刘公勤
地址：	北京市胜古北里 27 号楼一层
联系电话：	0512-65194850
传真：	0512-65161599
经办注册评估师：	潘康、华元直
5、证券登记结算机构：	中国证券中央登记结算有限责任公司北京分公司
地址：	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话：	010-58598980
传真：	010-58598977
6、挂牌场所：	全国中小企业股份转让系统
法定代表人：	杨晓嘉
地址：	北京市西城区金融大街丁 26 号
联系电话：	010-63889513
传真：	010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主营业务及服务的情况

（一）主营业务情况

苏州市会议中心物业管理有限公司成立于 2003 年，秉承“业主至上、诚信守法、优质高效、科学管理、节能降耗、安全第一、珍惜环境、持续发展”的理念，一直专注于物业管理服务领域，致力于成为“物业保障服务商”，通过优质的服务、丰富的产品线为客户提供完善的价值体验。

公司目前主要为中高档小区、大型商业广场、公寓、别墅、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、会议中心、园林及物流园等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务，同时依托物业项目为客户提供客服、庆典礼仪服务、设备设施节能改造、餐饮管理、家政及医院陪护等全方位的增值服务。公司现有高新区、工业园区、太仓、吴江四个分公司，至今已承接 70 多个不同类型的物业项目，管理面积近 460 多万平方米。

公司自成立至今，深耕苏州本土市场，运用天然资源优势，一直保持着良好的发展趋势，已然成为具有代表性的区域物业保障服务商。在管理中，公司坚持狠抓质量、环境和安全的管理，通过体系的质量策划、信息反馈和持续改进，对各质量环节和管理接口，实行分级控制以及定期的管理评审，确保企业的总体质量目标的实现。

公司拥有国家物业管理一级资质，是中国物业管理协会理事单位、江苏省房地产协会理事单位，苏州市物业管理协会副会长单位和苏州市姑苏区物业商会副会长单位，已通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSMS18001 三项管理体系认证。从 2011 年起，公司连续 5 年荣获了中国房地产 TOP10 研究组颁发的中国物业服务百强企业证书。公司所管理的“苏州物流大厦”、“苏州市会议中心”及“苏州工业园区综保大厦”项目分别于 2008 年、2011 年及 2012 年被江苏省建设厅评为“省优项目”；“苏州普洛斯物流园”等 11 个物业管理项目被评为“市优项目”。

（二）主要产品和服务

1、公司的业务类别

公司的业务按客户类别可分为住宅物业管理服务、医院物业服务、办公楼等公共场所物业管理服务三大业务板块，具体如下：

业务板块	客户对象
住宅物业管理服务	包括中高档小区物业管理服务、公寓物业管理服务、别墅物业管理服务。
医院物业服务	医院物业管理服务是对医院进行一体化的后勤保障服务，服务范围除了物业后勤保障服务、配套设施保障服务外，还提供信息咨询服务、陪护服务及餐饮管理服务等综合性运营服务等。
办公楼等公共场所物业管理服务	包括政府机关办公楼、企事业单位办公楼物业管理服务、档案馆物业管理服务、园林物业管理服务、展览馆物业管理服务及物流园物业管理服务。其中物流园物业管理服务是对物流园区进行一体化的后勤保障服务，服务范围除了物业后勤保障服务、园区配套设施保障服务，未来还将依托园区开展信息咨询服务、金融平台服务等综合性运营服务等。

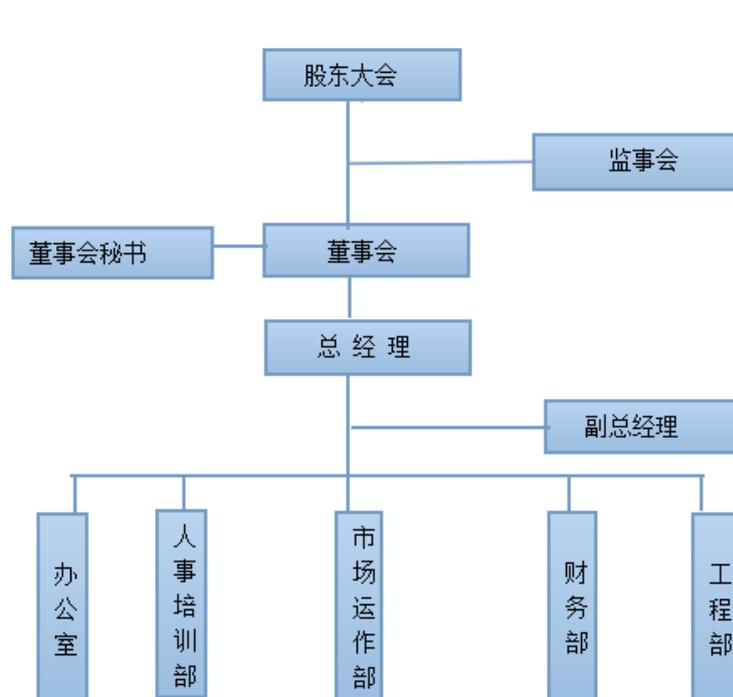
2、公司物业管理服务项目

公司提供的物业管理服务内容可以分为物业基础管理服务、设施设备管理服务、物业增值服务等三大类，具体如下：

服务项目	具体内容
物业基础管理服务	环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理设施设备管理服务。
设施设备管理服务	设施设备运行维修养护管理、房屋建筑维修养护管理、二次装修管理、供热宫殿运行管理、能耗与节能管理、不动产资产管理服务。
物业增值服务	绿植租摆服务、制服清洗服务、前台/传达室接待、大型活动接待、会议服务、餐饮服务；未来公司还将依托物业客户资源、通过线上信息平台 and 线下服务网络，成为服务全方位、关乎客户吃穿住行的“大管家”

二、公司组织结构及主要业务流程

(一) 公司内部组织结构图



公司内部组织机构设置及主要职能具体如下：

序号	部门	主要职能
1	办公室	负责公司的行政及采购工作。包括制定公司工作计划、总结、制度等各类行政文件、管理公司资产、组织公司各类会议工作、负责公司对外联络和接待工作、负责公司采购事宜。
2	人事培训部	负责公司的人力资源管理工作,包括完善公司人力资源管理各项办法、规定与制度,并指导、实施、监督,制定年度、季度、月度人力资源管理规划、计划,组织安排各部门培训,同时负责公司员工绩效考核管理工作。
3	市场运作部	掌握市场变化趋势,理顺市场需求,结合公司组织结构,根据市场变化趋势制订和审核相应市场策略及产品定位,包括市场调研、产品规划、制定商业模式等工作内容;同时具体管理各项目组的日常工作。
4	财务部	全面负责公司财务工作,包括财务预算、决算和财务、会计、统计工作;并监督各部门执行公司的财务制度,以及实现公司的财务计划、完成公司财务目标。
5	工程部	负责公司项目质量管理体系的策划、实施、监督、执行与维护,包括建立项目现场管理规范、制定应急预案及定期巡视项目现场等工作。
6	董事会秘书	负责为公司董事会提供服务工作,同时保持与证券监督管理部门、证券交易所及各中介机构的联系;及时、规范、准确披露有关信息,并进行投资者管理工作。

（二）公司的主要服务流程

公司的物业管理服务的业务流程可划分为销售、采购和服务三个流程。

1、销售流程

由于物业管理服务的特殊性和单一性，公司的每个项目都具有其独立性和不可复制性，故公司的销售模式是直接面向用户要求的终端销售，是按客户要求个性化定制服务项目，是先销售后服务的销售模式。

公司主要通过直接销售向客户提供物业管理服务，销售人员通过参加行业展会、关注政府行政机关、各类企业及网络收集资料等多种途径获取客户物业管理需求信息，以实地考察等形式与客户建立对话机制，根据招标公告制定标书，经送标书评审之后，与客户签订合同，并依照双方约定备料、入场、服务和结算。在直接销售模式下，公司销售、技术人员与客户开展深层次的交流与互动，实现公司与客户面对面的沟通。公司能够准确地把握客户需求，紧紧围绕客户的服务要求开展生产工作，促进双方建立长期稳定的合作关系。

公司的销售流程分为以下几个阶段：

（1）收集信息：通过参加国内外行业展会、查阅政府行政机关、企业公开资料及网络信息，获取项目资源，为建立合作进行充分准备。

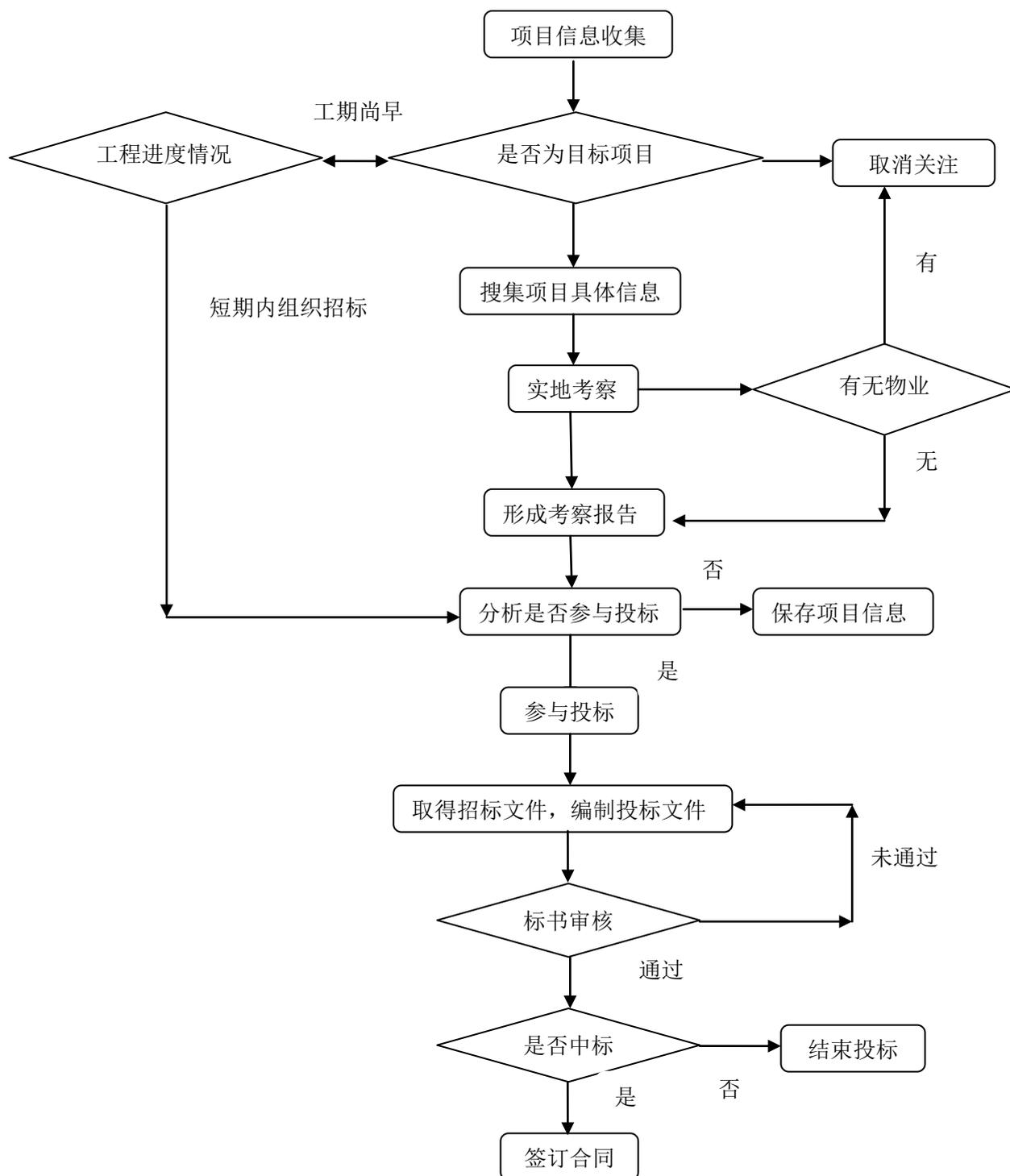
（2）接洽客户：公司业务人员通过实地考察、面对面、电话传真等形式与客户建立对话机制。

（3）制定标书投标：根据客户所需的服务需求、服务内容等要求，公司制作标书向准服务单位投标。

（4）客户评审：公司接受由客户组织的供应商审核，主要包括物业管理、质量管理、服务过程监管、服务能力等方面的审核。

（5）签订合同：公司与客户签订合同，约定服务类型、质量、价格、酬金等重要事项，或由公司直接与客户面对面沟通。

公司的销售流程图如下：



2.采购流程

公司对项目所需物资主要以公司集中采购为主，项目部参与采购为辅。公司项目所需的维修材料、保洁用品、办公用品、员工服装以及其他物资由公司面向市场独立统一采购，与供应商签订相关合同。公司制定《采购控制程序》、《物资评定供方评定记录表》、《服务供方评定记录表》、《合格物资供方名录》、

《合格服务供方名录》、《物资供方业绩评定表》、《服务供方业绩评定表》、《采购计划/采购单》及《采购、服务合同》等规范性文件，用以规范公司采购行为，保证产品品质和供应及时性，降低采购成本和采购风险，支持各项目的稳定运行。

公司的采购业务分为以下几个阶段：

(1) 采购申请：各项目根据需要填写《采购申请单》。仓管员根据清单匹配库存物资，将仓库现有库存无法提供的物资制定《请购单》，提交至公司市场运作部；

(2) 采购职权划分：请购金额低于 1,000 元人民币的采购由公司市场运作部核准后，直接由项目组自行采购；请购金额介于 1,000 元至 10,000 元的采购由公司办公室审批后，交由公司采购部门统一采购；请购金额超过 10,000 元的采购由总经理审批，再交由公司采购部门统一采购。

(3) 采购供应方确定：采购人员在公司内部《合格服务供应商名录》里选择供应商。若名录中供应商提供的物资在产品类型、价格及质量上无法满足项目需求，采购人员必须在货比三家的原则下进行询价，将意向供应商名单交由相应拥有审批权限部门审批后，最终确定供应商。

(4) 合同审批：采购人员拟订采购合同或订单，由采购负责人审核、总经理批准后签订执行。采购合同或订单需列明物资名称、规格、型号、技术要求、验收准则、数量、价格、交货期等内容；

(5) 催收制度：采购合同或订单签订后，采购人员及时督促供应商按期交货；

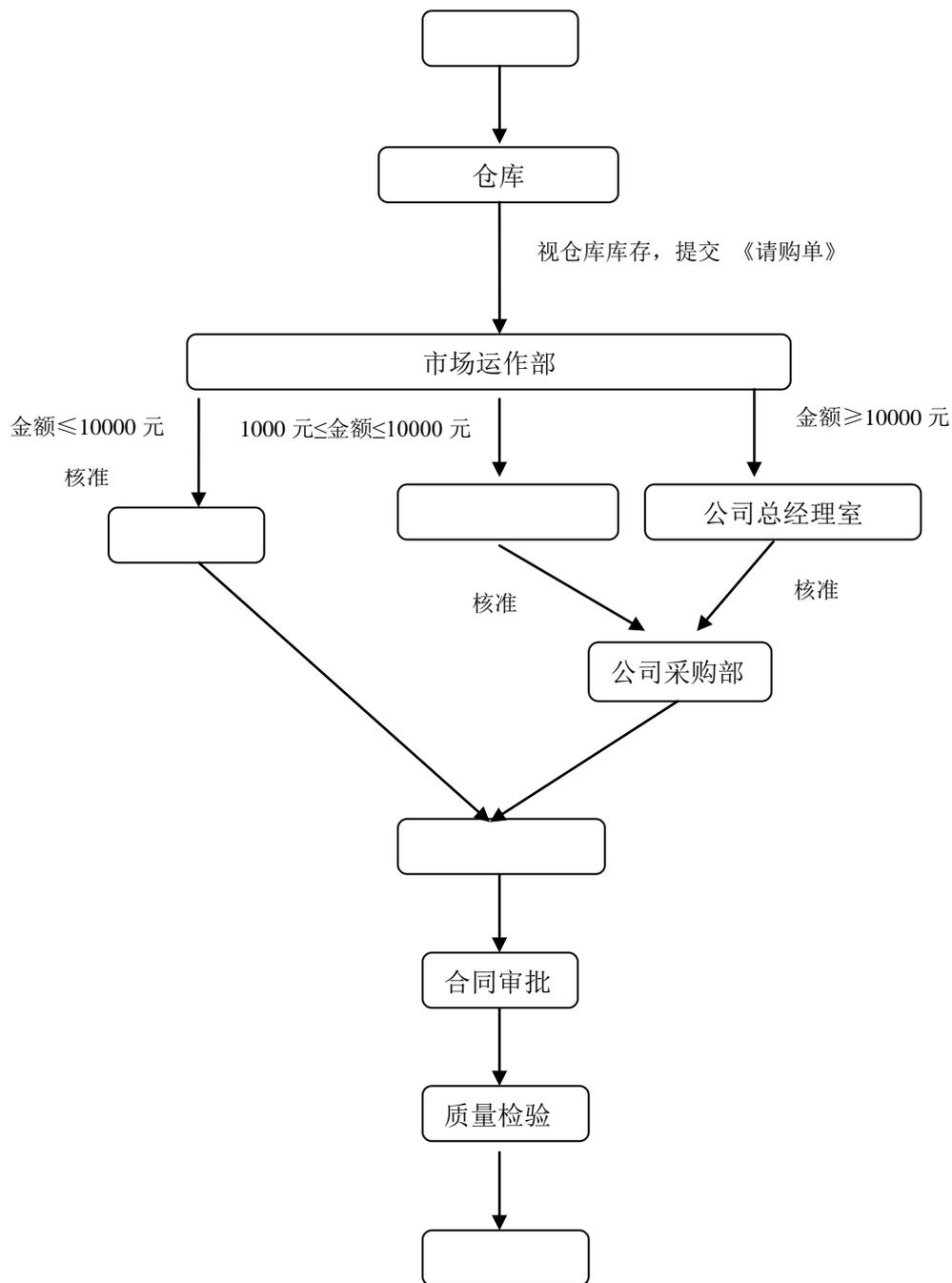
(6) 质量检验：采购的货物运到后，按采购物资类别由公司工程部进行质量检验，以确保货物的质量。若发现质量出现问题，应立即向总经理报告；采购人员及时退、换货；

(7) 验收入库：货物经质检后，由仓库人员对所购物品的品种、规格、数量、质量和其他相关内容进行验收并办理入库。若发现品名、规格、质量、数量有问题时，仓库应通知市场运作部采购人员，拒绝接收，并提出书面报告。验收过程中发现的异常情况，负责验收的部门或人员应立即向采购部反馈；市场运作部应查明原因，及时处理。

(8) 质量反馈制度：各项目在使用一段时间以后，市场运作部及时收集关于

采购物品的质量的反馈信息，对于质量良好且性价比高的物品，记入《合格服务供应商名录》并与供货商确立长期合作关系。

公司的采购流程图如下：



3、服务流程

公司自成立以来一直坚持“业主至上、诚信守法、优质高效、科学管理、节能降耗、安全第一、珍惜环境、持续发展”的管理方针，在秉承为客户创造价值、

业主至上的基础上，以市场化方式为客户后勤保障需求提供优质高效的解决方案，以科学管理、持续发展理念管理项目，使客户能集中关注其自身核心业务的开展和品牌价值的创造。公司重点为政府机关及企事业单位、公共场馆、医院、物流园等领域的客户提供全方位的物业综合服务。公司服务流程包括以下阶段：

（1）筹备管理：在了解客户的需求的基础上，认真进行比对、分析，针对不同的物业类型制定个性化的服务方案，并将任务分解到各部门、各班组以及个人，力求责任清晰、任务明确。

（2）方案实施：公司市场营销部按照客户要求准备材料，入场服务，由公司直接与客户指定服务单位进行服务，并由客户检查和监管。

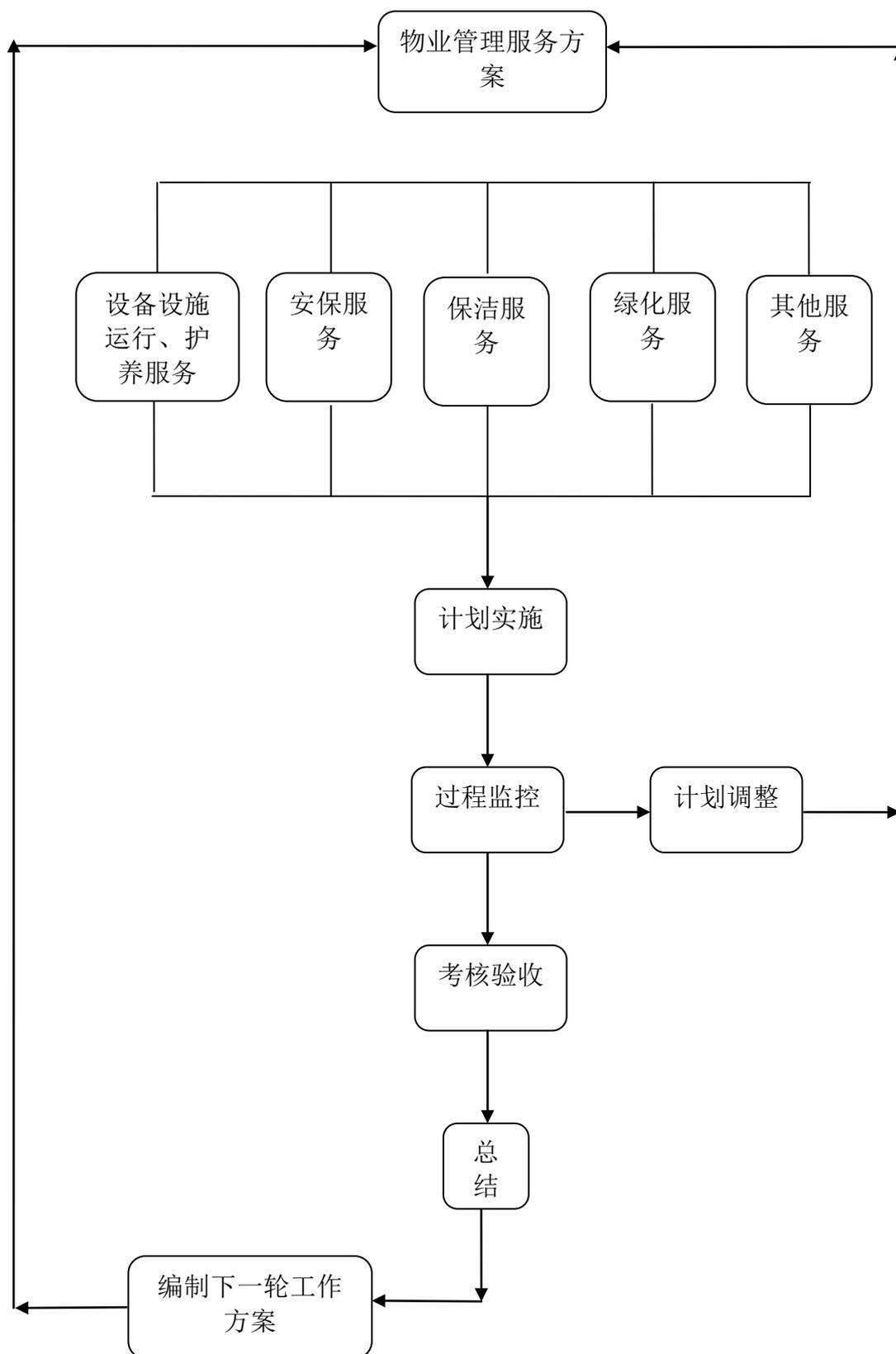
（3）项目运营：严格按照合同要求为客户提供物业服务，并执行 ISO9001、14001 及 OHSMS18001 标准，不断改进和提高自身的服务质量。

（4）过程监控：实行全程监督机制，监督既包括外部监督即客户的监督，也包括内部监督即总公司对各项目实施统一管理的前提下，各项目管理实施双重督导制度，对实施情况进行检查，明确责任主体，保证服务质量

（5）信息反馈：在各项目运营阶段，工程部及时收集关于服务质量、客户满意度等反馈信息，争取与客户确立长期合作关系。

（6）进一步服务方案：根据持续的过程监控及信息反馈，项目组在项目运行过程中不断完善服务方案。

公司的服务流程图如下：



三、与公司业务相关的主要资源要素

(一) 业务许可资质情况

截至本说明书出具之日，公司取得的业务资质情况统计如下：

序号	资质/证书名称	证书编号	颁发机构	颁发日期	有效期限
1	中华人民共和国物业服务企业一级资质	(建) 109012	中华人民共和国住房和城乡建设部	2009.05.22	长期
2	ISO9001 质量管理体系认证	U13Q2SZ604182F2W	卡狄亚标准认证(北京)有限公司	2013.11.05	2013.11.05-2016.11.04
3	ISO14001 环境管理体系认证	J14E2SZ618346R2M	卡狄亚标准认证(北京)有限公司	2014.10.28	2014.10.28-2017.10.27
4	OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证	J13S2SZ691671R0M	卡狄亚标准认证(北京)有限公司	2013.11.05	2013.11.05-2016.11.04

(二) 经营许可资质情况

截至本说明书出具之日，公司取得的经营许可资质统计如下：

序号	资质/证书名称	证书编号	颁发机构	颁发日期	有效期限
1	餐饮服务许可证(物管有限)(注:证照更名手续办理中)	苏餐证字(2014)第 320508-080053 号	国家食品药品监督管理局	2014.11.03	2014.11.3-2017.11.2
2	餐饮服务许可证(新区分公司)(注:证照更名手续正在办理中)	苏餐证字 2013320505030130	苏州市虎丘区食品药品监督管理局	2013.4.15	2013.4.15-2016.4.15
3	卫生许可证(新	苏虎卫公字[2015]	苏州市虎丘	2015.3.20	2015.3.20-201

	区分公司)(注:证照更名手续正在办理中)	第 20150058 号	区卫生局		9.3.19
4	特种行业许可证(新区分公司)(注:证照更名手续正在办理中)	虎公特旅字第 0065 号	苏州市公安局虎丘分局	2009.5.5	2009.5.5-长期
5	烟草专卖零售许可证(新区分公司)(注:证照更名手续正在办理中)	320501219584	苏州市烟草专卖局	2015.4.17	2015.4.17-长期

(三) 重要固定资产情况

公司的固定资产包括房屋及建筑物、通用设备、运输设备三类，其中房屋及建筑物占比最高，其次分别是运输设备和通用设备。

1、报告期内公司固定资产情况

2015年1~4月变动情况

单位：元

项目	年初账面金额	本期增加金额	本期减少金额	期末账面余额
账面原值合计	11,974,985.65	199,470.47	---	12,174,456.12
其中：房屋及建筑物	8,248,847.84	---	---	8,248,847.84
通用设备	1,267,628.81	199,470.47	---	1,467,099.28
运输设备	2,458,509.00	---	---	2,458,509.00
累计折旧合计	2,742,657.89	295,345.17	---	3,038,003.06
其中：房屋及建筑物	1,106,878.74	130,671.57	---	1,237,550.31
通用设备	760,839.79	87,424.04	---	848,263.83
运输设备	874,939.36	77,249.56	---	952,188.92
账面价值合计	9,232,327.76	---	95,874.7	9,136,453.06
其中：房屋及建筑物	7,141,969.10	---	130,671.57	7,011,297.53
通用设备	506,789.02	112,046.43	---	618,835.45
运输设备	1,583,569.64	---	77,249.56	1,506,320.08

2、房屋及建筑物

截至本公开转让说明书出具之日，公司及其分公司拥有的房屋及建筑物如下表所示：

土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积	抵押状况
---------	--------	----	--------	-------	------	-------	------

吴国用 (2011)第 0615179号	物管有 限	苏州市 吴中区 临湖镇 锦福路 159、161 号	商业	出让	2046年 11月12 日	122.9 m ²	抵押权人：中 国银行苏州分 行；抵押金额： 37万元； 抵押期限： 2014.04.10-20 17.03.20
吴国用 (2011)第 0615180号	物管有 限	苏州市 吴中区 临湖镇 锦福路 167、169 号	商业	出让	2046年 11月12 日	124.7 m ²	无
吴国用 (2011)第 0619674号	物管有 限	苏州市 吴中区 临湖镇 浦庄未 名苑32 幢	住宅	出让	2076年 1月18 日	162.5 m ²	抵押权人：中 国银行苏州分 行；抵押金额： 32万元 抵押期限： 2014.04.10-20 17.03.20
太国用 (2010)第 522015174 号	物管有 限	太仓市 城厢镇 上海东 路77号3 幢1106 室	住宅	出让	2074年 9月9日	23.6 m ²	无

根据公司提供的材料和确认，物管有限变更为股份有限公司，土地使用权证将相应变更，因上述部分土地已抵押给银行，变更手续仍在办理当中。由于该变更属于公司企业性质变更引起的正常变更，不会对公司正常生产经营造成任何影响。

序号	房产名称	房产证号	建筑面 积（平 方米）	土地面 积（平 方米）	房产原值	抵押状况
1	吴中区临湖 镇锦福路 159.161号	苏房权证吴 中字第 00239690号	350.59	122.9	1,636,702	他项证号：00185202 抵押权人：中国银行苏州 分行 担保债权金额：1680000 债务履行期限： 20140410-20170320

2	吴中区临湖镇锦福路167.169号	苏房权证吴中字第00239689号	390.56	124.7	1,823,298	他项证号：00182399 抵押权人：建设银行苏州吴中分行 担保债权金额：5079600 债务履行期限：20140312-20170311
3	吴中区临湖镇浦庄未名苑32幢	苏房权证吴中字第00247336号	343.79	162.5	2,913,620	他项证号：00185201 抵押权人：中国银行苏州分行 担保债权金额：2030000 债务履行期限：20140410-20170320
4	太仓城厢镇上海东路77号3幢1106室	太房权证城厢字第0100108740号	92.72	23.6	545,563	他项证号：0100083714 抵押权人：中国银行苏州分行 担保债权金额：600000 债务履行期限：20140408-20170407

根据公司提供的材料和确认，物管有限变更为股份有限公司，上述房屋所有权证将相应变更，因房产已抵押给银行，变更手续仍在办理当中，由于该变更属于公司企业性质变更引起的正常变更，不会对公司正常生产经营造成任何影响。

3、机动车辆

截至本公开转让说明书出具之日，公司及其分公司拥有的机动车辆如下表所示：

序号	车辆号牌	品牌型号	权利人
1	苏 E0C268	别克商务车	物管股份
2	苏 E01009	迈腾轿车	物管股份
3	苏 E0C135	江铃牌轻型载货汽车	物管股份
4	苏 E0C318	帕萨特汽车	物管股份
5	苏 E01777	梅赛德斯奔驰牌 EA6521	物管股份
6	苏 EN20S0	金杯牌轻型面包车	物管股份
7	苏 E2QH33	江铃牌小型普通客车	物管股份
8	苏 E3Q967	海格牌 KLQ6702EV	物管股份
9	苏 E3S115	海格牌 KLQ6601BEV	物管股份

4、主要的服务机器设备

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，如草坪车、全悬浮水清洗机、洗地机、移动式升降平台、全自动烘干机等。

截至报告期，公司主要的服务机器设备情况如下：

单位：元

序号	设备/固定资产名称	数量	购买日期	原值	账面净值	资产类别
1	XL440H 草坪车	1	2011.04.27	30,000.00	1,500.00	机器设备
2	第水序化器型	1	2012.02.29	42,735.04	2,136.75	机器设备
3	HG1000 全自动烘干机	1	2013.04.30	28,500.00	11,947.20	机器设备
4	SXT400UA 全悬浮水清洗机	1	2013.04.30	90,400.00	37,895.68	机器设备
5	R50B 电瓶式全自动洗地机	1	2013.04.30	15,500.00	6,497.60	机器设备
6	T3e 坦能洗地机	1	2013.04.30	32,800.00	13,749.76	机器设备
7	T5E 自动洗地机	1	2013.07.31	72,800.00	36,283.52	机器设备
8	SJT-0.3-11 移动式升降平台	1	2014.10.31	21,000.00	18,782.40	机器设备
9	第水序化器	1	2014.12.31	70,200.00	66,493.44	机器设备
10	洗地机	1	2015.01.31	39,320.00	38,281.95	机器设备

（四）无形资产情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司拥有财务软件一项无形资产情况如下：

单位：元

无形资产名称	购买日期	权利人	账面原值	累计摊销	净值
用友畅捷通软件	2007年7月	物管股份	7,920	5,148	2,772

（五）员工情况

1、员工基本情况

截至 2015 年 4 月 30 日，公司本部及分公司共有员工 2325 名，人员结构如

下：

(1) 员工年龄结构

人员结构		人数	占比
员工年龄结构	50 岁以上	952	40.95%
	40~50	941	40.47%
	30~40	280	12.04%
	30 岁以下	152	6.54%
	合计	2325	100.00%

(2) 员工司龄结构

人员结构		人数	占比
员工司龄结构	5 年以上	273	11.74%
	3~5 年（含）	234	10.06%
	1~3 年（含）	822	35.35%
	1 年以下	996	42.84%
	合计	2325	100.00%

(3) 员工学历结构分布

人员结构		人数	占比
员工学历结构	硕士及以上	0	0.00%
	本科	17	0.73%
	大专	97	4.17%
	中专及以下	2211	95.10%
	合计	2325	100.00%

(4) 员工职位结构分布

人员结构		人数	占比
员工职位结构	办公室	148	6.37%
	财务部	4	0.17%
	工程部	5	0.22%
	人事培训部	10	0.43%
	市场运作部	2158	92.82%
	合计	2325	100.00%

2、员工社会保障情况

(1) 公司用工形式

截止 2015 年 4 月 30 日，公司共有 2,325 名员工，其中正式员工 1,157 名、采取劳务派遣用工形式的员工共计 780 名，其他形式（退休、超龄、实习、借用、协保、农保、内退）共计 388 人，具体人员数量如下表所示：

时间	劳动合同人数 (人)	派遣人数 (人)	其他形式人数 (退休、超龄、实习、借用、协保、农保、内退) (人)	员工总数 (人)	派遣比例 (%)
2013年12月31日	1029	482	349	1860	25.91%
2014年12月31日	1114	569	433	2116	26.89%
2015年4月30日	1157	780	388	2325	33.55%

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司员工数量大、人员流动性高，短期用工多，且员工分布在不同地区，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要至总公司办理相关手续，程序复杂，不便于管理。根据公司与人力资源公司签署的《劳务派遣协议》，其按照公司要求派遣劳务人员到公司工作，公司支付劳务人员的劳务报酬及社会保险费用，并向其支付劳务派遣管理费。

根据公司及园区分公司所在地的劳动保障监察部门出具的证明，公司及园区分公司遵守法律、法规的要求，依法与员工签订劳动合同，未发现该单位存在因违法劳动和社会保障法律、法规而受到处罚的情形。

根据《中华人民共和国劳动合同法》（2013年7月1日起施行），劳务派遣用工只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。根据2014年3月1日施行的《劳务派遣暂行规定》第28条规定，用工单位在本规定施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量10%的，应当制定调整用工方案，于本规定施行之日起2年内降至规定比例。公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。

公司在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者的情况，派遣员工比例超过法定的10%。为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：（1）2015年12月31日前将苏州市区项目劳务派遣人员劳动合同转移至管理公司本部，人数约250人；（2）2016年1月31日前将苏州工业园区项目、太仓项目、新区项目劳务派遣人员劳动合同转

移至管理公司园区分公司、太仓分公司、新区分公司，人数约 300 人。

截至 2015 年 4 月 30 日，780 名劳务派遣工中由劳务派遣公司代为缴纳社保的人员为 349 名，劳务派遣公司未为剩余 431 名劳务派遣工缴纳社会保险。挂牌律师认为，劳务派遣公司作为用人单位应当依法为劳务派遣工缴纳社会保险，公司作为用工单位应当按照其与劳务派遣公司的合同约定支付相应的社会保险费。

根据公司的说明，劳务派遣公司未缴纳社会保险的 431 名劳务派遣工多数为来自农村的农民工，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并签署了承诺书。针对未给 431 名劳务派遣工缴纳社会保险的不规范情形，公司进行了相应整改，根据公司提供的说明，截至 2015 年 8 月 24 日，780 名劳务派遣人员中 431 名未缴纳社保的人员，公司清理结果如下：

(1) 431 名未缴纳社保人员中含有超龄人员 48 人，该部分人员按照《劳动法》规定无需缴纳社保；

(2) 431 名未缴纳社保人员中已有 86 人，由于公司投标的苏州工业园区政府二标段项目未中标，公司已经与丰乐人力解除了该部分人员的劳务派遣关系，因此无需再为该部分人员承担社保缴纳责任；

(3) 431 名未缴纳社保人员中已经有 132 人已经开立了社保账户并开始缴纳社保，其中 116 人与公司签署了劳动合同并开立社保账户；12 人与苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司签订了劳动合同并开立社保账户；4 人与公司园区分公司签署劳动合同并开立社保账户。

(4) 431 名未缴纳社保人员中剩余的 165 人，公司承诺将在 2015 年 8 月 31 日前与其签署劳动合同并于 2015 年 9 月完成开立社保账户相关事宜，对于不愿意签署劳动合同的派遣人员，公司将在 2015 年 9 月 1 日与其解除劳动用工关系，进行清退。截至 2015 年 8 月 24 日，公司已经与 165 人中的 100 人签署了正式劳动合同，剩余 65 名不愿签署劳动合同的员工将进行清退。

此外，为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司控股股东文旅集团已做出以下书面承诺：苏州市会议中心物业管理股份有限公司将按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行整改，如将来因任何原因出现需苏州市会议中心物业管理股份有限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，控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。

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

挂牌律师认为，由于报告期内公司的劳务派遣行为可能存在的法律风险，公司已出具书面整改方案且公司控股股东已为公司的劳务派遣行为承诺无条件全额承担清偿责任，因此，上述情形对本次股票挂牌不构成实质性障碍。

(2) 社会保险缴纳情况

报告期内，签署劳动合同员工的社保缴纳情况如下：

日期	正式工数	社保缴纳人数	员工总人数	未缴纳人数
2013年12月31日	1029	1029	1856	827
2014年12月31日	1114	1114	2178	1064
2015年4月30日	1157	1157	2325	1168

根据公司提供2015年4月《苏州市参保单位社会保险费结算表》，苏州市会议中心物业管理有限公司共为952名员工缴纳了社会保险，除此之外，2015年4月园区分公司《苏州工业园区社会保险（公积金）和住房公积金缴费汇总表》显示，园区分公司还为119名与园区建立劳动关系的员工缴纳了社保，2015年4月太仓分公司单位职工各险种参保名册显示，太仓分公司为86名与其建立劳动关系的员工缴纳了社保，截至2015年4月30日，公司依法为1157名正式员工缴纳社保。

日期	派遣人员		其他形式用工人员						
	缴纳社保人数	未缴纳社保人数	退休	超龄	借用	实习	农保	内退	协保
2015年4月30日	349	431	283	25	8	10	14	10	33

公司未为其他用工形式中的部分员工缴纳社会保险。根据公司确认，未缴纳社会保险的员工包括：第一类，退休、超龄、实习等依法不需缴纳社会保险的员工；第二类，内退、协保、农保、借用等已在别处缴纳社会保险或农村保险的员工。协保、农保、内退员工已签署书面文件确认不需要公司缴纳社保，如发生意

外及合同纠纷，后果自负。

经办律师认为，对于农保、协保、内退员工，已在别处缴纳社会保险或农村保险，公司未为其缴纳社会保险系出于员工个人意愿，但根据《中华人民共和国社会保险法》的规定，公司仍负有其缴纳社会保险的义务。为避免因此可能给员工和公司造成的损失或不利影响，公司采取了如下措施：

(1)公司于2014年7月4日向中国太平洋财产保险股份有限公司投保雇主责任保险两份，保险单号分别为：ASUZ58137114Q000Q621D、ASUZ58137114Q000Q622W。保险期间自2014年7月16日至2015年7月16日。在保险期间内，公司每月将实际雇员人数报送至中国太平洋财产保险股份有限公司，作为确定保险适用对象的依据。根据公司提供的材料，截至2015年4月30日，共有749名员工纳入上述雇主责任保险的范围。截至2015年8月，公司已经续保，保单号分别为：ASUZ58137115Q000883I和ASUZ58137115Q000881I；续保时间自2015年7月16日至2016年7月16日，涵盖范围815人，公司还将拓展涵盖范围。

(2)公司控股股东文旅于2015年7月15日出具承诺函，承诺如下：“苏州市会议中心物业管理股份有限公司将按照相关规定缴纳社会保险费（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苏州市会议中心物业管理股份有限公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚或被劳动者要求承担赔偿责任的，公司控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项、赔偿款项。”

(3)根据公司出具的情况说明、苏州市人力资源和社会保障局的证明、苏州劳动监察大队出具的证明、园区分公司所在地劳动和社会保障部门出具的《情况证明》并经律师核查，公司及园区分公司报告期内未受到过劳动和社会保障部门的行政处罚。

挂牌律师认为，对于公司未为部分在职员工缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险，公司控股股东已作出无条件向公司偿付的承诺，并将督促公司按照相关规定缴纳社会保险。为防范因员工遭受伤害可能引致公司承担雇主责任的风险，公司适当投保了雇主责任保险。因此，公司上述违法情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

3、核心业务人员情况

序号	姓名	主要业务经历及职务	劳动合同期限
1	程勇	男，1968年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，1987年7月毕业于苏州市第四中学，高中毕业，国家二级培训师，具有物业管理部经理上岗资格，具有ISO9000内审员资格。1987年—1997年乐乡饭店工作；1997年到苏州市会议中心工作；2005年到苏州市会议中心管理有限公司担任主管、项目经理职务。	2015.02.01～ 2015.12.31
2	蔡耀忠	男，1958年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业经理上岗证书。1982年1月毕业于南京工学院（现东南大学）计算机专业，大学本科学历，获学士学位，工程师。1982年2月-1996年6月苏州胜利无线电厂工程师，部门副所长；1996年7月-2000年6月苏州永胜电器设备厂厂长，工程师；2000年7月-2009年1月苏州润飞商务有限公司经理；2009年2月至今苏州市会议中心物业管理有限公司设施设备服务中心副主任，项目经理。	2013.01.01～ (无固定期限)
3	顾明芳	女，1980年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业经理上岗证书。2007年1月毕业于苏州大学工商管理专业。。1999年9月至2000年5月外派新加坡同乐集团培训；2000年6月至2005年12月于苏州天平大酒店前厅部工作；2006年1月至2009年6月于太仓吴宫大酒店人事部工作；2009年8月至今于苏州市会议中心物业管理有限公司工作。	2009.09.01～ (无固定期限)
4	陆雪	女，1972年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，国家注册企业培训师，具有物业管理企业项目经理上岗资格。1991年7月毕业于苏州市第一中学。2008年6月于南京政治学院完成了经济管理本科的进修。。1992年1月-1995年1月于原吴县第一招待所任客服部楼长；1995年2月至2010年1月于苏州市会议中心任客房部领班；2010年1月11日至今于苏州市会议中心物业管理有限公司任项目负责人。	1995.01～ (无固定期限)
5	吴婷	女，1977年12月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有公共营养师资质。2005年7月毕业于苏州市职业大学会计专业，大学专科学历。1996年10月至2008年10月于苏州市会议中心餐饮部依次任服务员、迎宾员、领班；2008年11月至2011年12月于苏州市会议中心物业管理股份有限公司任苏州市人民检察院物业项目主管；2011年12月至2012年3月于苏州市会议中心物业管理股份有限公司任苏州市沧浪区人民法院物业项目主管；2012年3月至今于苏州市会议中心物业管理股份有限公司任江苏银行苏州分行物业项目经理。	2015.02.01～ 2015.12.31

6	谢志双	女，1969年8月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有全国物业管理企业经理上岗证书、营养师证书。1989年毕业于镇江丹徒卫校。1997年3月进入苏州市会议中心会场部任领班；2006年10月调入苏州市会议中心物业管理有限公司任江苏银行项目经理；2007年11月至2014年5月任苏州工业园区综合保税区项目经理；2014年6月至今任姑苏区金阊新城管委会项目经理。	2015.02.01~ 2015.12.31
7	俞婷	女，1967年8月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有公共营养师资质。从1985年在苏州饭店工作到2010年12月关门，担任前厅管理工作；2011年3月至今在苏州市会议中心物业管理公司工作，担任项目经理。	2013.05.01~ (无固定期限)
8	王巍	男，1959年4月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业管理企业经理上岗证书。1977年7月高中毕业于苏州市第五中学。1994年3月至2008年10月在苏州液压附件总厂担任金工车间、钢管车间主任；2011年2月至今在苏州市会议中心物业管理有限公司吴中国税项目经理。	2013.11.01~ (无固定期限)
9	谢小伟	1963年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有部门经理上岗资格、物业设施设备专业师资格。2000年8月南京理工大学成人教育学院《机电一体化专业》毕业，电气维修高级技师。1995年5月至2009年8月在苏州市会议中心工程部主要负责单位基建改造和设施设备运行、维护管理；2009年9月至2010年在苏州会议中心大酒店项目部任副经理，主要负责工程日常运行管理；2011年至2013年6月在管理公司任工程部副经理兼中心大酒店项目部经理；2013年7月至今任管理公司工程部副经理；2014年11月至今兼任苏州燃气集团公司物业经理。	2015.01.01~ 2015.12.31
10	薛慧	女，1973年8月出生，中国籍，无境外永居留权，大专在读，初级职称，公共营养师。1995年3月至2011年12月苏州市会议中心客房部管理人员；2012年1月至今苏州市会议中心物业管理有限公司担任吴中法院项目负责人。	2015.02.01~ 2015.12.31
11	周强	男，1981年3月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998年12月至2003年12月桂林75123部队服兵役；2004年4月至2010年4月深圳中旅物业管理处主任助理、苏州分公司管理处主任；2010年4月至2011年4月苏州中腾物业项目经理；2011年5月至2012年5月苏州中茵集团皇冠物业管理部经理兼连云港分公司经理；2012年5月至今于苏州市会议中心物业管理有限公司科技城项目经理。	2014.07.01~ (无固定期限)
12	周浩	女，1968年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有全国物业管理企业经理上岗证书。1986年6月毕业于苏州铁道师范学院高中。2006年，2010年5月担任吴江地税局项目负责人至今。	2015.01.01~ (无固定期限)

13	王念洪	男，1969年10月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有中级工程师，注册物业管理师和ISO9000内审员资格。2009年1月毕业于北京理工大学现代远程教育学院工商管理专业，大学本科学历。2002年7月至2008年8月于深圳中旅深圳联合广场管理有限公司任分公司经理；2008年8月至2013年3月于深圳市保利物业管理集团有限公司任分公司总监；2013年4月至今于苏州市会议中心物业管理有限公司任分公司总监。	2015.01.01~ 2015.12.31
14	胡茂庆	男，1978年3月5日出生，中国籍，本科,经济管理，无境外永久居留权。2006年4月至2010年9月任会议中心项目部经理；2010年9月至今任苏政物业管理有限责任公司市府大院项目助理，兼管苏政机关三大院项目、会议中心物业管理公司市容市政、残联、上海新区支行项目。	2013.01.01~ (无固定期限)
15	刘坚	女，1970年1月出生，中国籍，无境外永久居留权。1990年7月毕业于苏州市轻工业学校。1996年12月，在苏州市会议中心前厅部；2006年5月，在苏州市会议中心会场部服务班组领班；2012年1月，任苏州市会议中心物业管理公司上海银行项目主管；2014年5月，任宁波银行项目经理。	2015.02.01~ 2015.12.31
16	刘招娣	女，1971年12月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业管理企业经理上岗证。1988年高中毕业后参加工作。1996年7月至2000年6月在明基电脑公司做领班，后辞职自营开公司；2010年后在物业担任小区项目经理的工作；2015年3月至今在苏州市会议中心物业管理股份有限公司任项目经理工作。	2015.04.01~ 2016.03.31
17	张晓燕	女，1969年4年出生，中国籍，无境外永久居留权，具有注册物业管理师资质和全国物业管理企业经理上岗证书。2006年7月毕业于中央江苏省委党校经济管理专业。1988年7月-1993年苏州市第一毛纺厂条染车间，期间任车间技术员；1996年1月-1997年1月苏州市石路国际商城；1997年1月-2014年2月苏州市会议中心(集团)工作，期间1997年1月-1999年12月就职于苏州市会议中心餐饮部；2000年1月-2003年12月苏州市会议中心销售部；2003年12月苏州市会议中心物业管理公司，2004年8月-2007年5月苏州市笑园宾馆任销售部和客房部经理；2008年11月-2012年3月江苏银行(苏州)分行项目并兼管招商银行(苏州)分行项目及银监局项目任项目经理；2012年3月-2013年6月苏州市中级人民法院项目任项目经理；2013年6月至今苏州市市立医院(本部)项目，任项目经理助理。	2015.02.01~ 2015.12.31

18	潘金英	女，1972年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历，会计专业，物业管理项目经理上岗证，注册物业管理师。1990年10月-1995年2月吴县一招；1995年3月~2004年4月苏州会议中心；2004年5月~至今苏州会议中心物业管理有限公司。	2015.02.01~ 2015.12.31
19	高兴忠	男，1966年2月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业管理项目经理上岗证。1995年7月毕业于上海市南市区业余大学企业管理专业。1983年7月至1997年2月上海缝纫机台板一厂工段长、车间主任助理、团委书记；1997年3月至2000年5月上海王中王餐饮有限公司经理；2001年3月至2003年12月苏州唐氏药业有限公司商务经理；2004年3月苏州市会议中心（集团）工作（2005年12月至2007年3月苏州笑园宾馆总经理；2007年4月至2012年6月吴江汾湖经济开发区管委会大楼项目经理）；2012年6月至2014年5月苏州城投资产开发公司资产管理；2014年6月至今苏州市会议中心物业管理股份有限公司市立医院项目经理。	2015.06.01~ 2015.05.31
20	葛维	女，1970年5月出生，中国籍，无境外永久居留权具有物业经理上岗证书。1989年7月毕业于苏州市第二中学。2008年毕业于苏州大学社会学院旅游管理系。1991年-1994年电讯仪器厂工作；1998年-2002年上海瑞金大酒店中餐厅经理；2010年1月至今于苏州市会议中心物业管理有限公司工作。	2011.12.31~ (无固定期限)
21	张卫	男，1963年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业管理项目经理上岗证。2006年4月公司婚庆部主管；2007年5月会议中心消防主管，2012年5月太仓五洋项目经理；2013年12月至2014年12月兼太仓市规划馆项目经理。	2013.09.01~ (无固定期限)
22	陆建民	男、1968年12月4日出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业经理上岗证，具有ISO9000内审员资格。1987年江苏吴县唯亭中学高中毕业。1991年昆山铁路派出所、治安协管员 1997年宏盛陶瓷、切割车间主管；2004年苏州会议中心物业管理有限公司、综保区项目保安队长、保安大队；2009年综保区项目、项目经理助理；2014年至今担任苏州银行项目经理助理。	2015.04.01~ 2016.03.31
23	尹渝东	男，1971年4月出生，中国籍，无境外永久居留权。具有物业管理企业经理上岗资格证。2010年毕业于苏州市吴中区党校，法律系专业，大学专科学历。1990年-1997年年在五金化工交电公司任职；1997年-2008年在苏州市会议中心任职；2008年至今在苏州市会议中心物业管理有限公司任项目主管、项目经理。	2015.02.01~ 2015.12.31

24	潘骐	男，1972年2月出生，江苏苏州籍贯，大专学历；具有物业经理上岗证。1994年-1997年就职于苏州雅都大酒店；1997年就职于苏州新城花园酒店，2002年底，酒店成立物业管理公司，担任公司保安总监兼项目经理；2002年-2010年期间先后管理项目有：苏州市国家税务局，苏州电信，淮安移动公司，苏州市交警支队和车管所，苏州市苏明装饰有限公司，苏州市建筑设计院等；2011年进入苏州市会议中心管理公司，先后在苏州工业园区综合保税区项目，苏州市中级人民法院项目工作；2012年7月至今，担任汾湖项目项目经理；2013年底，吴江分公司注册在汾湖高新区。	2012.12.01~ (无固定期限)
25	姜敏	女，1974年8月出生，中国籍，无境外永久居留权，具有物业管理项目经理上岗证，国家一级营养师资格证书。南京航空航天大学财会与金融专业毕业生，专科学历。苏州大学法学院法律专业本科在读。2004年进入苏州会议中心物业管理股份有限公司担任电信项目的项目经理至今。	2013.01.01~ (无固定期限)
26	何书娟	1984年6月出生，中国籍，无境外永久居留权，中共党员，大专学历。2002年进入苏州市会议中心客房部工作；2012年进入苏州会议中心物业管理股份有限公司；2012年10月-12月在吴中法院项目担任项目主管；2013年1月至今在姑苏区人民检察院项目担任项目经理	2014.09.01~ 2015.07.31
27	杨慧凤	详见“第一节基本情况”之四“董事、监事、高级管理人员基本情况”之（三）高级管理人员	2015.01.01~ 2015.12.31
28	卢俊	详见“第一节基本情况”之四“董事、监事、高级管理人员基本情况”之（三）高级管理人员	2015.01.01~ 2015.12.31
29	吴云	详见“第一节基本情况”之四“董事、监事、高级管理人员基本情况”之（三）高级管理人员	2013.04.01~ (无固定期限)
30	孙启龙	详见“第一节基本情况”之四“董事、监事、高级管理人员基本情况”之（三）高级管理人员	2015.01.01~ 2015.12.31

4、员工工资水平

根据公司提供的相关资料，并经主办券商及会计师核查，根据报告期内各期工资总额和平均职工人数，计算出公司平均工资水平如下表所示：

项 目	年工资总额（元）	平均人数（人）	月平均工资（元）
2013年度			
管理及销售部门	3,782,614.05	51	6,180.74
项目及业务部门	64,497,496.61	2,128	2,525.75
合计	68,280,110.66	2,179	2,611.29
2014年度			
管理及销售部门	3,989,624.50	50	6,649.37
项目及业务部门	81,004,005.04	2,565	2,631.71

合计	84,993,629.54	2,615	2,708.53
2015年1~4月			
管理及销售部门	1,616,507.63	53	7,625.04
项目及业务部门	30,242,496.43	2,692	2,808.55
合计	31,859,004.06	2,745	2,901.55

2013年度、2014年度及2015年度苏州市最低工资标准（含社保）为1781元、1989元、2184元。报告期内，公司工资总额呈上涨趋势，系用工人数和工资水平的双重增长造成，与同期公司物业管理项目收入增加和社会平均工资水平的上涨的事实相符。公司项目及业务部门直接对应具体的物业管理项目和经营项目服务，人员岗位包括物业管理、安保、保洁等，因此该类部门工资水平相对较低，报告期内月平均工资逐年上涨，与社会平均工资水平上涨的趋势一致；管理及销售部门的工资水平相对较高，每年均有一定幅度的增长，也与社会平均工资水平上涨的趋势一致。

根据公司提供的相关资料，经项目组及会计师核查，报告期内公司计提工资主要计入以下各项成本费用

（1）主营业务成本：主要列支公司为客户提供物业服务发生的劳务成本、物料消耗等费用支出。

（2）销售费用：主要列支公司为各经营部门服务过程中发生的人员费用、福利费用、招投标费用、差旅费等费用支出。

（3）管理费用：主要列支公司行政管理部门为组织和管理公司的经营活动而发生的人员费用、公司经费、业务招待费、房产税金等费用支出。

通过核查了工资计提数与成本、费用中的工资列支数，报告期内公司工资计提金额准确，可以确认。报告期内工资计入成本费用的金额如下：

单位：元

报告期	工资计提额	计入成本费用科目		
		营业成本	销售费用	管理费用
2013年	68,280,110.66	64,511,036.61	2,049,433.10	1,719,640.95
2014年	84,993,629.54	81,004,005.04	2,371,859.66	1,617,764.84
2015年1~4月	31,859,004.06	30,242,496.43	867,520.00	748,987.63

通过查验报告期内公司工资发放记录，项目组及会计师均未发现明显异常，报告期内各期期末余额均为已提未发的工资及年终考核奖励，公司已在各期期后

发放给职工。

通过核查报告期内公司应付职工薪酬计提数、计入各项成本费用的金额、公司工资汇总表及公司工资明细表等相关资料，主办券商及会计师认为：报告期内公司工资计提与发放是准确的，公司工资水平是合理的。

（六）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司所管理项目获奖情况具体如下：

序号	获奖项目	奖项	颁发部门	颁发年份
1	苏州物流大厦项目	2007年市优项目	苏州市房产管理局	2007年12月
2	苏州物流大厦项目	2008年省优项目	江苏省建设厅	2008年11月
3	苏州物流大厦项目	2008年工人先锋号	江苏省总工会	2008年12月
4	苏州会议中心项目	2009年市优项目	苏州市房产管理局	2009年12月
5	物流中心综合保税区	2009年市优项目	苏州市房产管理局	2009年12月
6	苏州市地税局	2009年市优项目	苏州市房产管理局	2009年12月
7	吴江国税局项目	2010市优项目	苏州市住建局	2010年12月
8	太仓国土大厦	2010市优项目	苏州市住建局	2010年12月
9	汾湖开发区行政大厦	2011市优项目	苏州市住建局	2011年11月
10	苏州工业园区综保大厦	2011市优项目 2012省优项目	苏州市住建局 江苏省住建厅	2011年11月 2012年12月
11	苏州市会议中心	2011省优项目	江苏省住建厅	2011年12月
12	沧浪区市民服务中心项目	2012市优项目	苏州市住建局	2012年11月
13	苏州普洛斯物流园	2014年度市优项目	苏州市住建局	2014年10月
14	浦发银行苏州分行	2014年度市优项目	苏州市住建局	2014年10月
15	苏州银行	2014年度市优项目	苏州市住建局	2015年1月

公司获得荣誉具体如下：

序号	奖项	颁发部门	颁发年份
1	2008年A级劳动保障信用等级单位	苏州市劳动和社会保障局	2009年5月
2	2009年A级劳动保障信用等级单位	苏州市劳动和社会保障局	2010年4月
3	2010年劳动关系和谐企业	苏州市政府	2010年4月
4	2010十强企业	苏州市住建局、市物协	2011年4月
5	2010年A级劳动保障信用等级单位	苏州市人力资源和社会保障局	2011年5月
6	2011中国物业服务百强企业	中国房地产TOP10研究组	2011年11月
7	2011年优秀物业服务企业	江苏省房地产协会	2011年12月
8	先进集体	沧浪区总工会	2012年4月
9	2012中国物业服务优秀品牌企业	中国指数研究院	2012年9月
10	2012中国物业服务百强企业	中国房地产TOP10研究组	2012年6月
11	2012年度姑苏区纳税先进企业	苏州市姑苏区委、区政府	2013年2月
12	2012年综合实力50强企业	江苏省房地产业协会	2013年5月
13	2013中国物业服务百强企业	中国房地产TOP10研究组	2013年6月

14	2013 中国物业服务领先品牌企业	中国指数研究院	2013 年 9 月
15	2014 中国物业服务百强企业	中国房地产 TOP10 研究组	2014 年 6 月
16	2014 中国物业服务百强企业成长性 TOP10	中国房地产 TOP10 研究组	2014 年 6 月
17	2013 年度苏州市“安康杯”竞赛优胜企业	市总工会、市安监局	2014 年 3 月
18	2014 中国物业服务百强企业	中国房地产 TOP10 研究组	2014 年 6 月
19	2014 年综合实力 50 强企业	江苏省房地产协会	2015 年 6 月
20	2013-2014 年度重合同守信用企业	苏州市人民政府	2015 年 6 月

从 2011 年起，公司连续 5 年荣获了中国房地产 TOP10 研究组颁发的中国物业服务百强企业证书。公司所管理的“苏州物流大厦”、“苏州市会议中心”及“苏州工业园区综保大厦”项目分别于 2008 年、2011 年及 2012 年被江苏省住房和城乡建设厅评为“省优项目”；“苏州普洛斯物流园”等 11 个物业管理项目陆续被评为“市优项目”。

（七）业务经营情况

1、业务收入构成及各期服务产品的销售收入

报告期内按服务对象分类，公司收入构成及占比情况如下表：

单位：元

项目	2015 年 1~4 月		2014 年		2013 年		
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	
主营业务收入	住宅物业管理	1,409,895.56	2.45%	4,487,688.50	2.80%	4,298,976.13	3.10%
	办公楼等公共场所物业管理	47,823,831.17	83.07%	140,500,566.18	87.69%	124,840,699.84	90.07%
	医院物业管理	8,003,955.67	13.90%	15,230,118.00	9.51%	9,465,535.80	6.83%
主营业务收入合计	57,237,682.40	99.42%	160,218,372.68	100%	138,605,211.77	100%	
其他业务收入合计	332,157.17	0.58%	-	-	-	-	
营业收入合计	57,569,839.57	100%	160,218,372.68	100%	138,605,211.77	100%	

公司的主营业务收入为提供物业管理服务的劳务收入，包括保洁保安收入、设备设施维护收入、物业配套餐饮服务收入、绿化收入、制服清洗服务收入、大型活动接待收入和会议服务收入等。按照公司经营状况，可以将公司主营业务划分为住宅项目、办公楼等公共场所项目和医院项目三大类。

公司近两年逐步调整了业务结构，将经营重点逐步转移至毛利率更高的办公楼等公共场所及医院项目。公司住宅项目的收入基本保持稳定，办公楼等公共场所项目和医院项目的收入明显增加。公司办公楼等公共场所物业管理项目在营业收入逐年增加的基础上，2013年、2014年及2015年1~4月营业收入占总收入比重分别为90.07%、87.69%和83.07%，占据绝对位置。这得益于公司优质的服务和良好的业界口碑。公司每年在开发新项目的同时均会获得已有项目的续约。公司自成立以来，90%以上的项目均会选择续约。

2、产品的主要客户对象及最近两年前五大客户情况

2.1 产品消费群体

公司的主要经营范围为物业管理、绿化园艺服务、设备设施工程维修、礼仪服务、中餐制售、会议服务等，公司主要致力于为中高档小区、大型普通住宅小区、公共场馆、政府机关、企事业单位及医院提供物业管理服务，为医院提供后勤保障服务、陪护服务，同时配套为政府机关、企事业单位提供餐饮服务。

2.2 前五大客户情况

公司收入主要为物业管理服务收入，其他业务收入主要为照明灯具销售收入。公司2013年、2014年、2015年1~4月前五大物业管理项目销售额占公司销售总额比例分别为23.94%、29.04%、29.03%。具体情况如下表所示：

单位：元

期间	排名	客户名称	金额	占营业收入的比例
2015年 1~4月	1	苏州市立医院	7,493,964.40	13.02%
	2	苏州银行	2,017,180.20	3.50%
	3	苏州市质量技术监督局	1,990,743.46	3.46%
	4	苏州市金阊新城管理委员会	1,822,065.40	3.16%
	5	苏州市国土资源局	1,695,500.00	2.95%
			合计	15,019,453.46
2014年	1	苏州市立医院	15,230,118.00	9.51%
	2	苏州银行	7,915,040.00	4.94%
	3	江苏电信苏州公司	6,874,182.83	4.29%
	4	苏州市金阊新城管理委员会	4,889,432.07	3.05%
	5	江苏盛泽投资有限公司	2,131,929.66	1.33%
			合计	37,040,703.00
2013年	1	苏州市立医院	9,465,535.80	8.21%
	2	江苏电信苏州公司	7,079,175.52	6.14%
	3	苏州银行	6,457,778.60	5.60%
	4	苏州市金阊新城管理委员会	5,495,337.75	4.77%

	5	苏州工业园区航港物流有限公司	4,969,189.39	4.31%
	合计		33,467,017.06	29.03%

从报告期内公司前五大客户情况分析，符合公司多元化物业形态发展的战略思路，政府行政机关、银行、医院、物流园及科技园区等逐渐成为近几年公司的主要客户类型。

如上表所示，公司的客户相对比较分散，报告期各期前 5 大客户占比仅为 30%左右，不存在重大客户依赖情况。经主办券商核查，公司股东苏州城市建设投资发展有限责任公司仅持有苏州银行 2.47%的股份，为苏州银行的参股股东；除此以外，公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东没有在公司的主要客户中享有权益。报告期各期前 5 大客户中，无关联交易情况。

3、产品原材料情况及最近两年前五十大供应商情况

3.1 主要采购的服务及供应情况

为支持多样化的物业服务项目运营，公司除采购人力服务外，还采购绿色植物、视材、保洁机器、制服及办公用品等。公司的供应商均能根据公司的要求提供相应的服务，且公司与多数供应商建立了长期稳定的合作关系，保证了公司能够及时的为客户解决各类后勤问题。

3.2 主营业务成本构成情况

报告期内，结合公司实际经营情况，按成本性质分为人工成本、材料成本、以及其他成本进行明细核算。营业成本系为各项目服务产生的直接成本，在成本发生时按项目分别进行归集，每月底按当月发生额结转，具体明细如下：

单位：元

业务类别			2015年1-4月		2014年		2013年	
			成本	占比	成本	占比	成本	占比
综	住宅物	材料	59,578.80	0.12%	43,588.70	0.03%	62,702.90	0.05%

	人工	949,388.16	1.89%	3,834,851.56	2.80%	3,244,542.35	2.76%
	其他	432,169.73	0.86%	1,054,669.92	0.77%	859,812.73	0.73%
	合计	1,441,136.69	2.87%	4,933,110.18	3.60%	4,167,057.98	3.54%
办公楼等公共场所物业管理	材料	9,047,968.70	18.00%	33,981,792.74	24.78%	35,239,763.56	29.97%
	人工	28,079,051.04	55.87%	76,627,432.56	55.89%	62,922,336.05	53.50%
	其他	2,791,256.09	5.55%	6,959,025.82	5.08%	5,891,700.85	5.01%
	合计	39,918,275.83	79.42%	117,568,251.12	85.75%	104,053,800.46	88.48%
医院物业管理	材料	2,655,570.70	5.28%	711,662.86	0.52%	990,546.30	0.84%
	人工	5,760,068.97	11.46%	13,335,543.59	9.73%	7,997,120.56	6.80%
	其他	106,291.41	0.21%	560,746.28	0.41%	392,399.21	0.33%
	合计	8,521,931.08	16.95%	14,607,952.73	10.66%	9,380,066.07	7.97%
其他	材料	329,795.17	0.66%	-	-	-	-
	人工	35,740.00	0.07%	-	-	-	-
	其他	7,269.00	0.01%	-	-	-	-
	合计	372,804.17	0.74%	-	-	-	-
合计		50,254,147.77	100%	137,109,314.03	100%	117,600,924.51	100%

公司各业务类别成本主要集中于人工成本，报告期内人工成本占总成本比例为 65%左右，人工成本主要是支付给员工的工资、养老金、公积金、福利、工会费、职工餐费等费用。物耗成本主要核算各个物业项目物料消耗、家具用具、工作服、绿化费支出等日常经营费用。其他成本主要核算各个物业项目修理费用、资产折旧费用、水电费用、招投标费用等运转成本。报告期内，公司人员成本、物耗成本、其他成本在营业成本构成中所占比例较为稳定。

3.3 前五大供应商情况

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1~4 月，公司前五大供应商采购额占报告期各期采购总额的比例分别为 31.06%、38.17%、42.65%，这些供应商主要负责提供人力服务和食材服务。公司在选择设备、食材、绿植等供应商时，主要按照客户的标准进行甄选，除去客户指定供应商外，企业会按照一定的标准和流程选择供应商，首先搜集行业内的资料，初步选择一些备选的供应商，然后对备选供应商进行实地考察，最后在合格的备选供应商中选择 2 到 3 家优质的供应商并与其签订供货协议。

报告期内公司前五大供应商具体情况如下表所示：

期间	排名	供应商名称	金额	占采购总额的比例
2015 年 1~4 月	1	苏州工业园区区长三角人力资源职介有限公司	3,732,123.17	24.52%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	3,010,688.89	19.78%
	3	吴江市非凡人力资源有限公司	2,565,902.68	16.86%
	4	苏州市沧浪区美源鲜肉店	394,281.00	2.59%
	5	苏州市绿健源农副产品销售有限公司	231,766.10	1.52%

单位：元

	合计		9,934,761.84	65.27%
2014年	1	苏州工业园区区长三角人力资源职介有限公司	10,829,763.41	15.37%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	8,355,673.09	11.86%
	3	吴江市飞凡人力资源有限公司	6,557,785.87	9.31%
	4	苏州市吴江人力资源服务有限公司	1,540,440.52	2.19%
	5	苏州市沧浪区美源鲜肉店	1,120,550.90	1.59%
	合计		28,404,213.79	40.32%
2013年	1	苏州工业园区区长三角人力资源职介有限公司	8,763,581.42	14.10%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	5,739,146.75	9.23%
	3	吴江市劳动人力资源开发有限公司	4,023,229.22	6.47%
	4	苏州市沧浪区美源鲜肉店	1,190,309.00	1.91%
	5	吴江市飞凡人力资源有限公司	1,057,997.63	1.70%
	合计		20,774,264.02	33.42%

报告期内，公司前五大供应商半数均为人力资源公司，采购人力资源金额分别占当期营业成本的 31.50%、38.73%和 61.16%，主要系公司与各人力资源公司开展劳务派遣业务支出的派遣用工薪酬、社会保险及劳务服务费。为了降低劳务派遣所带来的经营风险，公司已经承诺在 2016 年 1 月 31 日前，将派遣比例降至 10% 以内。预计 2016 年公司人力资源的采购成本将会降低。

报告期内公司不存在向单个供应商采购比例超过 50% 的情况，不存在依赖少数供应商情况。

3.3.1 关联交易情况

苏州市丰乐人力资源服务有限公司系公司股东会议中心全资子公司，本公司监事黄伟同时任丰乐法定代表人、执行董事兼总经理，按照《公司法》关于关联方的定义，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者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。丰乐人力资源按照这个定义属于本公司的关联方。

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。

3.3.2 公司劳务派遣用工基本情况

根据公司与劳务派遣方签订的《劳务派遣协议》，报告期内公司存在如下劳

务派遣情况：

序号	劳务派遣单位名称	劳务派遣单位义务	公司义务	管理费用	协议期限
1	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司第三分公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	50 元/人/月（2014.01.01-2015.12.31）；15 元/人/月（2012.01.01-2013.12.31）	2012.1.1-2015.12.31
2	吴江市劳动人力资源开发有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员，并为公司录用的人员办理录、聘用、解除、签订劳动合同等有关手续	公司承担派遣人员工资和社保各项费用，其中工资额不低于最低工资标准；基本养老保险缴纳比例 28%，失业保险缴纳比例 3%，医疗保险费缴纳比例 10%，工伤保险费缴纳比例 1.5%，生育保险费缴纳比例 0.5%。公司承担人员在服务期间由于意外或工伤事故产生的费用	50 元/人/月	2013.1.1-2014.12.31
3	吴江市飞凡人人力资源有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	60 元/人/月	2013.5.8-2015.5.7
4	苏州丰乐人力资源服务有限公司	为公司派遣达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员	公司承担派遣人员工资和社保各项费用；并承担人员在服务期间由于生育计划、意外或工伤事故产生的费用	60 元/人/月	2013.1.1-2015.6.30

苏州市丰乐人力资源服务有限公司、吴江市飞凡人人力资源有限公司和吴江市劳动人力资源开发有限公司劳务派遣协议已终止。公司根据自愿原则，承诺在未来两年内将派遣员工比例降至 10% 以内。

(1) 劳务派遣人员的数量、具体岗位安排

时间	人员数量	派遣单位	岗位安排
2013 年 12 月	482	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司、苏州丰乐人力资源服务有限公司、吴江市劳动人力资源开发有限公司和苏州市全创人力资源有限公司	主要系保安、保洁和后勤等单位
2014 年 12 月	569	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司、苏州丰乐人力资源服务有限公司、吴江市劳动人力资源开发有限公司和苏州市全创人力资源有限公司	主要系保安、保洁和后勤等单位
2015 年 1~4 月	780	苏州工业园区长三角人力资源职介有限	主要系保安、保

		公司、苏州市丰乐人力资源服务有限公司、吴江市劳动人力资源开发有限公司和苏州市全创人力资源有限公司	洁和后勤等单位
--	--	--	---------

根据《劳务派遣暂行规定》第三条规定，用工单位只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者。经公司确认并经挂牌律师核查，报告期内公司主要在保安、保洁和后勤人员岗位使用被派遣员工，这类岗位人员流动性较大，且工作内容可替代性程度较高，具有《中华人民共和国劳动合同法》要求的使用劳务派遣员工的临时性、辅助性或替代性岗位特点。此外，公司已决定对上述情况切实整改，承诺于2016年1月31日前，将550名派遣人员转为正式员工，将劳务派遣比例降至10%以内；且公司控股股东文旅集团已出具书面承诺，承诺对公司用工形式进行整改，并对可能产生的风险承担责任。挂牌律师认为，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍，参见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（五）员工情况”之“2、员工社会保障情况”之“（1）公司用工形式”。

（2）劳务派遣方的业务资质

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

①苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司

苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司已取得编号为320500201311130017的《劳务派遣许可证》，有效期限自2013年11月13日至2016年11月12日。苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司具有开展劳务派遣业务的资质。

②苏州市全创人力资源有限公司

苏州市全创人力资源有限公司已取得编号为320500201312040117的《劳务派遣许可证》，有效期限自2013年12月4日至2016年12月3日。苏州市全创人力资源有限公司具有开展劳务派遣业务的资质。

③苏州市丰乐人力资源服务有限公司

苏州市丰乐人力资源服务有限公司已取得编号为 320500201312250185 的《劳务派遣许可证》，有效期限自 2013 年 12 月 25 日至 2016 年 12 月 24 日。苏州市丰乐人力资源服务有限公司具有开展劳务派遣业务的资质。

《中华人民共和国劳动合同法》第六十七条规定，用人单位不得设立劳务派遣单位向本单位或者所属单位派遣劳动者。《中华人民共和国劳动合同法实施条例》第二十八条规定，用人单位或者其所属单位出资或者合伙设立的劳务派遣单位，向本单位或者所属单位派遣劳动者的，属于劳动合同法第六十七条规定的不得设立的劳务派遣单位。主办券商及挂牌律师核查后认为：苏州市丰乐人力资源服务有限公司并非由公司出资设立，而是公司股东苏州会议中心出资设立，因此，主办券商及挂牌律师认为，公司股东苏州会议中心设立苏州市丰乐人力资源服务有限公司向所属单位派遣劳动者不符合上述法律规定。

为彻底规范上述违规行为，公司已与苏州市丰乐人力资源服务有限公司签订劳务派遣终止协议，协议约定：双方于 2015 年 10 月 15 日提前终止所有劳务派遣合作协议，相关劳务派遣人员在 2015 年 10 月 31 日前退回至苏州市丰乐人力资源服务有限公司；自 2015 年 11 月 1 日起，双方不再开展劳务派遣合作业务。公司亦出具承诺在 2015 年 10 月 31 日前清理完毕所有苏州市丰乐人力资源服务有限公司派遣至公司的员工，自 2015 年 11 月 1 日之日起，公司与苏州市丰乐人力资源服务有限公司不再开展劳务派遣合作业务。

为避免上述劳务派遣行为对公司可能存在的不利影响，公司控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司已做出以下书面承诺：若苏州市丰乐人力资源服务有限公司被有关部门认定为向本单位或者所属单位派遣劳动者而导致公司受到处罚或者被劳务派遣劳动者要求赔偿责任的，控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。

主办券商及挂牌律师认为，公司股东会议中心设立苏州市丰乐人力资源服务有限公司并向公司提供劳务派遣人员不符合《中华人民共和国劳动合同法》第六十七条规定及《中华人民共和国劳动合同法实施条例》第二十八条规定，但公司与苏州市丰乐人力资源服务有限公司已于 2015 年 10 月 15 日提前终止所有劳务

派遣合作协议，自 2015 年 11 月 1 日起，不再开展劳务派遣合作业务，公司控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司对公司由于上述情形受到处罚或者被劳务派遣劳动者要求赔偿责任的支出无条件全额承担清偿责任，因此，对本次挂牌不产生实质性影响。

④吴江市劳动人力资源开发有限公司

吴江市劳动人力资源开发有限公司与物管有限于 2013 年 3 月 14 日签订《劳务派遣协议书》，合同期限自 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，但根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室出具的《关于吴江市人力资源服务有限公司等五公司实施合并重组的决定》[吴国资办(2013)58 号]，吴江市劳动人力资源开发有限公司在合同履行过程中于 2013 年 9 月被吴江市人力资源服务有限公司（后更名为苏州市吴江人力资源服务有限公司）吸收合并，后合同的权利义务依法应由苏州市吴江人力资源服务有限公司承继。苏州市吴江人力资源服务有限公司于 2013 年 12 月 25 日取得劳务派遣经营许可证。该协议到期后未进行续签。

挂牌律师认为，公司与吴江市劳动人力资源开发有限公司签署的《劳务派遣协议》合法、有效，因吸收合并引发的变化属合法的法律主体变更，且苏州市吴江区人力资源服务有限公司亦在法定期限内取得劳务派遣经营许可证（320584201312250037），合同已于 2014 年 12 月 31 日履行完毕，不存在法律障碍。

⑤吴江市飞凡人力资源有限公司

吴江市飞凡人力资源有限公司成立于 2006 年 10 月，原经营范围中载明了“国内劳务派遣”的内容，但实际截至 2015 年 7 月 15 日，吴江市飞凡人力资源有限公司仍未取得《劳务派遣经营许可证》。

根据《中华人民共和国劳动合同法》（2013 年 7 月 1 日起施行）及《劳务派遣行政许可实施办法》（2013 年 7 月 1 日起施行）的规定，吴江市飞凡人力资源有限公司应于 2014 年 6 月 30 日前将注册资本增加至不少于人民币二百万元并获取《劳务派遣经营许可证》方可经营新的劳务派遣业务。同时，根据全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国劳动合同法>的决定》的规定，

“本决定公布前已依法订立的劳动合同和劳务派遣协议继续履行至期限届满，但是劳动合同和劳务派遣协议的内容不符合本决定关于按照同工同酬原则实行相同的劳动报酬分配办法的规定的，应当依照本决定进行调整；本决定施行前经营劳务派遣业务的单位，应当在本决定施行之日起一年内依法取得行政许可并办理公司变更登记，方可经营新的劳务派遣业务。”因此，吴江市飞凡人力资源有限公司在规定期限内未取得《劳务派遣经营许可证》的情况下，不能经营新的劳务派遣业务，但鉴于吴江市飞凡人力资源有限公司成立的时间及与公司签署《劳务派遣协议》的时间均在《劳动合同法》及《劳务派遣行政许可实施办法》实施之前，按照上述规定双方劳动派遣协议继续履行至期限届满并不存在法律障碍。公司亦确认双方《劳务派遣合作协议》已于 2015 年 5 月 7 日履行完毕，鉴于吴江市飞凡人力资源有限公司未取得《劳务派遣经营许可证》，故双方已终止劳务派遣合作关系，公司将与有资质从事劳务派遣业务的公司进行合作，遵守相关法律规定，合法合规用工。

挂牌律师认为，公司与吴江市飞凡人力资源有限公司签署的《劳务派遣协议》合法、有效，且已履行完毕，不存在法律障碍。

（3）劳务派遣方的基本情况

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

①苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司第三分公司

名称	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司第三分公司
成立日期	2006 年 4 月 7 日
注册资本	200 万元
注册号	320504000052424
地址	苏州市解放东路 555 号桐泾商务广场 3 幢 1315 室
负责人	陈志根
股东	陈志根
企业类型	有限责任公司分公司
经营范围	许可经营项目：职业中介、信息、指导、咨询服务。一般经营项目：企业管理咨询；劳务派遣。
状态	在业

②苏州市全创人力资源有限公司

名称	苏州市全创人力资源有限公司
成立日期	2002 年 03 月 25 日

注册资本	200 万元人民币
注册号	320504000023803
地址	苏州市彩香路 5 号
法定代表人	顾泉昌
股东	顾泉昌、张巧英、汤涌德、陈仲华、刘望英、卞丽、陈耀刚和李林凤
企业类型	有限责任公司
经营范围	劳务派遣经营。为劳动者介绍用人单位；为用人单位和居民家庭推荐劳动者；开展职业指导、人力资源管理咨询服务；收集和发布职业供求信息；经劳动保障部门核准的其他服务项目。家政服务、企业管理培训、建筑劳务分包、以承接服务外包方式从事企业信息技术服务、企业业务流程设计、企业管理服务、企业生产线工段的外包服务、产品加工服务；承接邮政、通讯、园林等企业外包服务项目；企事业单位档案咨询、整理、信息服务、档案数字化处理；劳务承揽、岗位外包服务；酒店管理服务；物业管理；代驾服务；电力技术开发咨询服务；电力经济合作交流及生产经营分包劳务服务；承接机电设备安装工程和维护；保险代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
状态	在业

③苏州市丰乐人力资源服务有限公司

名称	苏州市丰乐人力资源服务有限公司
成立日期	2011 年 08 月 25 日
注册资本	200 万元人民币
注册号	320502000105770
地址	苏州市养育巷 70 号
法定代表人	黄伟
股东	苏州市会议中心
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	为劳动者介绍用人单位；为用人单位和居民家庭推荐劳动者；开展职业指导、人力资源管理咨询服务；收集和发布职业供求信息；根据国家有关规定从事互联网职业信息服务；组织职业招聘洽谈会。国内劳务派遣。（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）
状态	在业

④吴江市非凡人力资源有限公司

名称	吴江市非凡人力资源有限公司
成立日期	2006 年 10 月 30 日
注册资本	200 万元人民币
注册号	320584000095920
地址	吴江经济技术开发区运东大道 1088 号运河之东商业中心 5 幢
法定代表人	祝飞
股东	祝飞、马文
企业类型	有限责任公司
经营范围	人才中介；企业管理咨询服务；教育咨询服务；企业后勤服务；家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
状态	在业

⑤吴江市劳动人力资源开发有限公司

吴江市劳动人力资源开发有限公司已经于 2013 年 09 月 22 日注销。

(4) 公司劳务派遣的其他情况

A. 公司与劳务派遣单位发生的交易金额

报告期内，公司于劳务派遣单位发生的交易金额如下所示：

期间	排名	供应商名称	金额（元）	占采购总额的比例
2015 年 1-4 月	1	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司	3,732,123.17	24.52%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	3,010,688.89	19.78%
	3	吴江市非凡人力资源有限公司	2,565,902.68	16.86%
	合计		9,308,714.74	61.16%
2014 年	1	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司	10,829,763.41	15.37%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	8,355,673.09	11.86%
	3	吴江市飞凡人力资源有限公司	6,557,785.87	9.31%
	4	苏州市吴江人力资源服务有限公司	1,540,440.52	2.19%
	合计		27,283,662.89	38.73%
2013 年	1	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司	8,763,581.42	14.10%
	2	苏州市丰乐人力资源服务有限公司	5,739,146.75	9.23%
	3	吴江市劳动人力资源开发有限公司	4,023,229.22	6.47%
	5	吴江市飞凡人力资源有限公司	1,057,997.63	1.70%
	合计		19,583,955.02	31.50%

B. 劳务派遣员工占公司全部员工的比重、工作岗位、工作内容、薪酬待遇情况，劳务派遣比例、岗位性质、薪酬待遇符合现行法律法规的规定

截止 2015 年 4 月 30 日，公司共有 2325 名员工，其中正式员工 1157 名、采取劳务派遣用工形式的员工共计 780 名，其他形式（退休、超龄、实习、借用、协保、农保、内退）共计 388 人，具体人员数量如下表所示：

时间	劳动合同人数（人）	派遣人数（人）	其他形式人数（退休、超龄、实习、借用、协保、农保、自提不交）（人）	员工总数（人）	派遣比例
2013 年 12 月 31 日	1029	482	349	1860	25.91%
2014 年 12 月 31 日	1114	569	433	2116	26.89%
2015 年 4 月 30 日	1157	780	388	2325	33.55%

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司员工数量大、人员

流动性高，短期用工多，且员工分布在苏州各个县级市，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要至总公司办理相关手续，程序复杂，不便于管理。根据公司与人力资源公司签署的《劳务派遣协议》，其按照公司要求派遣劳务人员到公司工作，公司支付劳务人员的劳务报酬及社会保险费用，并向其支付劳务派遣管理费。

根据公司及其分公司所在地的劳动保障监察部门出具的证明，公司及分公司遵守法律、法规的要求，依法与员工签订劳动合同，未发现该单位存在因违法劳动和社会保障法律、法规而受到处罚的情形。

根据《中华人民共和国劳动合同法》（2013年7月1日起施行），劳务派遣用工只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。根据2014年3月1日施行的《劳务派遣暂行规定》第28条规定，用工单位在本规定施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量10%的，应当制定调整用工方案，于本规定施行之日起2年内降至规定比例。公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。鉴于公司在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者的情况，派遣员工比例亦超过法定的10%。

为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：（1）2015年12月31日前将市区项目劳务派遣人员劳动合同转移至管理公司本部，人数约250人；（2）2016年1月31日前将园区项目、太仓项目、新区项目劳务派遣人员劳动合同转移至管理公司园区分公司、太仓分公司、新区分公司，人数约300人。公司争取在2016年1月31日前将派遣比例降至10%以下。鉴于物业管理行业的特殊性，相关从业人员的流动性普遍较高，公司对劳务派遣整改需根据实时情况制定。公司对整改方案进行补充承诺，公司将根据人员结构的实时状况对劳务派遣问题进行整改，在2016年1月31日前将派遣比例降至10%以内，并在以后的经营过程中实时监控劳务派遣比例，以防超过10%的临界点。

公司股东文旅集团已做出以下书面承诺：苏州市会议中心物业管理股份有限公司将按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需苏州市会议中心物业管理股份有限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，控股股东苏州文化旅游发展集团有限公司将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。

挂牌律师认为，由于报告期内公司的劳务派遣行为可能存在的法律风险，公司已出具书面整改方案且公司实际控制人已为公司的劳务派遣行为承诺无条件全额承担清偿责任，因此，上述情形对本次股票挂牌不构成实质性障碍。

报告期内，派遣人员的岗位包括保洁、保安、设备维护、厨工、客服和行政。保洁工作内容是负责实施项目内的物业保洁工作，美化、净化办公环境。保安工作内容是负责项目的治安管理、消防管理、车辆管理、现场管理及其他相关协助工作。厨工工作内容是协助厨师完成餐点供应工作及事后清理工作。设备维护工作是负责维修维护项目上的各种设备。客服工作内容是负责为客户解答疑问、介绍客户等工作。行政工作内容是负责接待客户来宾。

截至 2015 年 9 月 20 日，劳务派遣员工工作岗位构成情况如下：

工作岗位	人数	占比
保洁	301	42.76%
保安	191	27.13%
设备维护	81	11.51%
厨工	67	9.52%
客服	57	8.10%
行政	7	0.99%
合计	704	100%

根据《劳务派遣暂行规定》第三条规定，用工单位只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者。报告期内，公司主要在保安、保洁、客服和厨工岗位上使用被派遣人员，这类岗位人员流动性大，且工作只涉及可替代性程度较高的简单劳动，相应的职业技能通过短期培训能快速获取，具有《中华人民共和国劳动合同法》要求的使用劳务派遣员工的临时性、辅助性或替代性岗位特点。此外，公司已决定对上述情况进行切实整改，承诺于 2016 年 1 月 31 日前，将部分派遣人员转为正式员工，将劳务派遣比例降至 10% 以内；且公司实际控制人文旅集团已出具书面承诺，承诺对用工形式进行整改，并对可能产生的风险承担责任。挂牌律师认为，上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

根据《劳动合同法》第六十三条第一款规定“被派遣劳动者享有与用工单位的劳动者同工同酬的权利。用工单位应当按照同工同酬原则，对被派遣劳动者与本单位同类岗位的劳动者实行相同的劳动报酬分配办法。用工单位无同类岗位劳

动者的，参照用工单位所在地相同或者相近岗位劳动者的劳动报酬确定”。

项目组与挂牌律师抽查了公司随机抽查了部分物业项目人员工资清单。考虑到公司不规范劳务派遣正在逐步整改的情形及劳务派遣员工岗位分布情况，项目组和律师剔除了工资清单中属于应缴但未缴社保劳务派遣人员，分析保洁岗位和保安岗位上已缴社保劳务派遣人员与公司劳动合同人员之间是否同工同酬，抽查的苏州银行物业管理项目和普洛斯物流园物业管理项目结果如下：

单位：元

苏州银行（保洁岗位）																
时间	基础工资		津贴		饭贴		养老金		公积金		医保		失业保险		合计实发	
	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同
2014.9	1530	1530	592.22	670	28	--	271.86	190.96	--	190.96	--	47.74	--	11.94	2184.03	1865.4
2015.4	1680	1680	457.5	520	8	8	274.51	190.96	--	190.96	--	47.74	--	11.94	2017.99	2074.4
2015.9	1680	1680	705.71	720	12	8	314.01	215.76	--	215.76	--	53.94	--	13.49	2197.84	2142.05
普洛斯物流园（保安岗位）																
时间	基础工资		津贴		饭贴		养老金		公积金		医保		失业保险		合计实发	
	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同	派遣	合同
2014.9	1530	1530	200	200	150.82	155.17	302.72	235.83	--	235.83	--	58.96	--	14.74	2853.91	2500.98
2015.4	1680	1680	200	200	152.83	163.33	298.38	235.83	190.96	235.83	58.96	14.74	--	--	3126.67	3014.83
2015.9	1680	1680	200	--	158.2	146.36	256.91	322.42	256.91	215.76	64.23	--	16.06	--	2635.69	2748.51

经主办券商与挂牌律师核查认，除去派遣员工与公司同岗位员工工资基本一致，符合法律法规规定。

C.劳务派遣人员的专业技术和能力是否满足公司对所需专业技术水平要求，是否影响公司技术和生产的稳定性、保密性要求

报告期内，公司主要在保安、保洁、客服和厨工岗位上使用被派遣人员。根据各个岗位的工作内容及客户要求，公司人事部会按照相关技能指标对派遣公司提供的劳务人员进行面试，筛选出合格的派遣员工。在派遣员工入职后，公司会针对各个岗位安排相关技能和职业素养培训，加强员工技能水平并强调员工言行对公司品牌形象管理的重要性。券商及挂牌律师认为，劳务派遣人员的专业技术和能力能够满足公司对所需专业技术水平要求，不会对公司技术和生产的稳定性产生不利影响。

为了确保公司技术和生产的保密性要求，公司与派遣单位签订的派遣协议中明确规定了派遣单位和派遣员工需要对公司信息进行保密的义务，同时在工作岗位安排上，将公司正式员工安排在涉及商业信息的管理职位，派遣人员主要安排在保安、保洁、客服和厨工这些具有临时性、辅助性或替代性岗位特点的岗位上，这些岗位并不接触保密性技术。券商及挂牌律师认为，劳务派遣人员的专业技术和能力能够满足公司对所需专业技术水平要求，不会对公司技术和生产的保密性

产生不利影响。

D.公司对劳务派遣用工的方式不存在依赖

作为物业管理公司，公司部分物业管理业务如保安、保洁等后勤服务具备行业特性，即劳动密集。服务特性决定一个物业管理项目往往需要较多服务人员。简单重复劳动的特点又决定这类工作对人员的要求不高，具有极强可替代性，这导致这类工作薪资的低水平。工作的可替代性及低水平的工资使得上述岗位人员流动性较高。公司一旦正式与上述员工签署劳动合同，会产生较大的转换成本。考虑以上因素，公司使用劳务派遣用工方式相对正式劳动用工具有一定的成本优势，但并不形成依赖。

《劳务派遣暂行规定》第二十八条规定，用工单位在本规定施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量 10%的，应当制定调整用工方案，于本规定施行之日起 2 年内降至规定比例。公司已出具书面整改方案，承诺于 2016 年 1 月 31 日前，将部分派遣人员转为正式员工，将劳务派遣比例降至 10%以内；且公司实际控制人文旅集团已出具书面承诺，承诺对用工形式进行整改，并对可能产生的风险承担责任。截至 2015 年 9 月 20 日，公司存在劳务派遣员工 704 人，正式员工 1721 人，劳务派遣比例 29.00%。相对于 2014 年 4 月 30 日 33.55%的派遣比例，劳务派遣比例有所下降，整改初见成效。

E.公司规范劳务派遣用工的具体措施及可能产生的成本费用及对公司经营的影响

根据公司的整改方案，公司将在 2016 年 1 月 31 日前，通过与派遣员工签订劳动合同的方式劳务降低派遣用工比例至 10%以内。截至 2015 年 4 月 30 日，公司存在劳务派遣员工 780 人，正式工 1157 人，其他形式用工 388 人，总员工 2325，派遣比例为 33.55%，其中由劳务派遣公司代为缴纳社保的人员为 349 人，对于剩余 431 人，均为来自农村的农民工，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并签署了承诺书。

由于人员的流动性，无法实时核计，各种类人员变动情况。按照最新 2015 年 9 月 20 日数据统计，公司存在劳务派遣员工 704 人，正式员工 1721 人，总员工 2425 人，劳务派遣比例 29.00%。

公司承诺将根据实时变动情况确定签约人数，并在 2016 年 1 月 31 日前将派遣比例降至 10% 以内。

截至 2015 年 9 月 20 日，人员结构具体如下：

时间	劳动合同人数（人）	派遣人数（人）			其他形式人数（退休、超龄、实习、借用、协保、农保、内退）	员工总数（人）	派遣比例
		派遣单位代缴社保人数	应缴未缴社保人员	其他形式人数（退休、超龄、借用、协保、农保、内退）			
2015 年 4 月 30 日	1157	349	431	--	388	2325	33.55%
2015 年 9 月 20 日	1217	340	176	118	504	2425	29.00%

根据上述表格，2015 年 9 月 20 日至 2015 年 4 月 30 日之间成本增加具体情况如下：

①2015 年 9 月 20 日，公司总人数相对于报告基准日增加 100 人，按照苏州最低工资 1630 元/人/月计算，上述 100 人预计在这 5 个月之间最多将新增约 81.50 万元人工成本。

②2015 年 9 月 20 日，公司缴纳社保的人数相对于报告基准日增加 51 人，按照国家社保缴纳最低基数（2697 元/人/月）和苏州地区 2015 年最高社保计提比例 32.5% 的计算，上述 51 人预计在这 5 个月之间最多将新增约 22.35 万元人工成本。

2015 年 9 月 20 日至 2015 年 4 月 30 日之间新增人员工资及成新增缴纳社保预计为 103.85 万元。假设在 2015 年 12 月 31 日前，公司员工维持 2015 年 9 月 20 日的结构，则预计 2015 年 4 月 30 日至年底，新增人员工资及成新增缴纳社保将最多增加 166.16 万人工成本。

按照最严规定，假设自 2015 年 9 月 20 日之后，2015 年 12 月 31 日之前，公司为所有应缴纳社保的人员缴纳社保。按照国家社保缴纳最低基数（2697 元/人/月）和苏州地区 2015 年最高社保计提比例 32.5% 的计算，上述 176 人预计在此期间将新增约 46.28 万元人工成本。

综上所述，假设 2015 年 12 月 31 日前完成整改，按照对公司最不利的假设情形，由于派遣员工整改，2015 年将最多 212.44 万元新增成本。此外，假设整改后人员结构固定，上述整改的年化新增人工成本约每年 434.36 万元。考虑到公司业务逐年增长，上述人工成本部分是由于业务需求，因而对公司经营影响有限。

F. 劳务派遣整改进展情况，是否存在纠纷或潜在纠纷。

截至 2015 年 9 月 20 日，公司存在劳务派遣员工 704 人，正式员工 1217 人，总员工 2425 人，劳务派遣比例 29.00%。相对于 2014 年 4 月 30 日 33.55% 的派遣比例，劳务派遣比例有所下降，整改初见成效。可见，公司上述整改措施明确具体，公司劳务派遣用工比例已在逐步降低。

经主办券商与律师核查，截至 2015 年 9 月 20 日，公司不存在因劳务派遣引起的纠纷和潜在纠纷。

经核查，主办券商和律师认为：根据现行的《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等现行法律法规的规定，公司劳务派遣用工存在不规范的情形，但是由于物业管理行业人员流动性高的特性，不排除公司由于在实际运营管理中监控不力违反相关法律法规从而来遭受行政处罚或产生劳动纠纷的可能性，但依据控股股东的承诺、各派遣公司的说明、行政机关开具的说明，若公司切实履行整改承诺，上述情形将不会对本次挂牌构成实质性影响。公司降低劳务派遣员工比例的措施切实可行且比例已在逐步降低。

（5）劳务派遣用工对公司经营的影响

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

公司承诺在 2016 年 1 月 31 日前将派遣员工比例降低至 10% 以内，正式的劳动合同用工关系会促进公司的稳健经营，劳务派遣导致的用工高流动性对公司经营的影响将逐渐减小。

公司其他涉及劳务的供应商保持相对稳定，其中园区洁亭物业管理有限公司主要负责提供公司部分项目的保洁工作；苏州南消消防工程有限公司主要负责提

供公司部分项目的消防维护工作；吴江松陵饭店主要负责部分公司部分项目的餐饮工作。具体内容参见本公开转让说明书“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况”之“4、劳务外包合同”。

（八）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、重大销售合同及履行情况

公司每个项目都签订独立的合同。公司通过招标获取项目，由双方对相应条款约定并对对方拟定合同后，经由董事长或总经理批准后实行。2015年1~4月前五大项目为苏州市立医院、苏州银行、苏州市金阊新城管委会、新区科技城和苏州地方税务局。2014年前五大项目为苏州市立医院（本部）项目、苏州银行项目、新区科技城项目、江苏电信苏州公司项目和苏州市金阊新城管委会项目。2013年前五大项目为苏州市立医院项目、江苏电信苏州公司项目、苏州银行项目、苏州市金阊新城管委会项目和苏州工业园区航港物流有限公司项目。

截至2015年4月30日，公司与保持持续合作关系的客户签署的单笔合同金额在500万元以上的合同及其履行情况如下：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积 (万平米)	合同金额 (万元)	合同起止日	履行情况
1	江苏省苏州地方税务局	办公物业	3.48	595.61	2013.04.17~ 2015.04.16	履行完毕
				772.90	2015.03.01-2017 .04.16	正在履行
2	江苏省苏州市中级人民法院	办公物业	3.68	959.03	2012.01.01~ 2014.12.30	履行完毕
				564.32	2015.02. 9-2017.01.31	正在履行
3	中国农业银行股份有限公司苏州分行	办公物业	3.34	646	2013.01.01~ 2013.12.31	履行完毕
				771	2014.01.01~ 2014.12.31	履行完毕
				771	2015.01.01~ 2015.12.31	正在履行
4	苏州银行股份有限公司	办公物业	8.1	533.8	2014.04.01~ 2015.03.31	履行完毕
5	苏州市立医院	医院物业	12	3,376.1	2013.04.10~ 2016.04.09	正在履行

6	苏州市姑苏(沧浪)区行政服务中心	办公物业	3.54	534.95	2012.08.01~ 2014.07.31	履行完毕
				665.92	2014.08.01~ 2016.07.31	正在履行
7	苏州市姑苏(金阊区)区金阊新城管理委员会	办公物业	5.35	735.36	2012.07.28~ 2014.07.27	履行完毕
				875.56	2014.08.28~ 2016.08.27	正在履行
8	苏州市国土资源局	办公物业	3.25	673.8	2014.05.01~ 2016.04.30	正在履行
9	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	园林物业	48	731.78	2013.07.01~ 2015.06.30	正在履行
10	江苏吴江汾湖经济开发区管理委员会	办公物业	4.68	610.84	2011.07.10~ 2014.07.09	履行完毕
				639.50	2014.10.01-2017 .09.30	正在履行

截至2015年4月30日,公司仍在为上述苏州银行股份有限公司项目提供服务。合同正在接洽过程中,尚未正式签署。

2、重大采购合同及履行情况

报告期内,公司采购多以框架式协议进行,具体信息如下:

序号	供货商名称	支付义务	内容	协议期限
1	苏州工业园区长三角人力资源职介有限公司第三分公司	公司承担派遣人员工资和社保各项费用	劳务派遣	2012.1.1-2015.12.31
2	吴江市劳动人力资源开发有限公司	公司承担派遣人员工资和社保各项费用;工资额不低于最低工资标准;基本养老保险缴纳比例28%,失业保险缴纳比例3%,医疗保险费缴纳比例10%,工伤保险费缴纳比例1.5%,生育保险费缴纳比例0.5%	劳务派遣	2013.1.1-2014.12.31
3	吴江市非凡人力资源有限公司	公司承担派遣人员工资和社保各项费用	劳务派遣	2013.5.8-2015.5.7
4	苏州丰乐人力资源服务有限公司	公司承担派遣人员工资和社保各项费用	劳务派遣	2013.1.1-2014.12.31 2013.7.1-2015.6.30 (园区分公司)

具体内容参见“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（七）业务经营情况”之“3.产品的主要客户对象及最近两年前五十大客户情况”之“3.3 前五十大供应商情况”。

3.重大的借款合同

截至本公开转让说明书签署日，公司正在履行的借款合同如下：

序号	银行名称	合同名称及编号	金额	担保方式		合同起止日期	合同履行情况
				抵押	保证		
1	中国银行股份有限公司苏州分行	授信额度协议[中银苏州授字（2014）第021号] 流动资金借款合同[中银苏州贷字（2015）第021号]	授信： 800万 贷款： 500万	最高额抵押担保（抵押合同号：中银苏州抵字（2014）第021号；抵押期限：2014.4.10-2017.3.20；最高限额：5000000元）	最高额保证（提供保证方：苏州市会议中心；保证合同号：中银苏州保字（2014）第021号；保证期限：2015.3.12-2017.3.11 最高保证金额：8000000元）	2015.3.13-2015.9.12	正在履行
2	中国建设银行股份有限公司苏州分行	人民币流动资金借款合同 XWZ-2015-1235-0020	贷款： 300万	最高额抵押（抵押合同号：XWZ-2014-ZG DY-0087；抵押期限：2014.3.12-2017.3.11；最高限额：5079600元）	保证（提供保证方：苏州市会议中心；保证合同号：XWZ-2015-1235-0020；保证期限：2015.3.19-2016.3.18）	2015.3.19-2016.3.18	正在履行

2014年4月10日，物管有限与中国银行苏州分行签订了一份《最高额抵押合同》，将其位于苏州市吴中区临湖镇锦福路159与161号、苏州市吴中区临湖镇浦庄未名苑32幢、太仓市城厢镇上海东路77号3幢1106室房产及部分土地抵押给中国银行苏州分行。同时，会议中心与中国银行苏州分行签订《最高额保证合同》，为上述债务承担连带保证责任。

2014年3月11日，物管有限与建设银行吴中支行签订了一份《最高额抵押合同》，将其位于苏州市吴中区临湖镇锦福路167、169号的房产抵押给建设银行吴中支行。会议中心与建设银行吴中支行签订保证合同，为上述债务承担连带保证责任。

公司正在履行的抵押合同中抵押物具体信息参见“第二节公司业务”之“三、与业务相关的关键资源要素”之“（三）重要固定资产情况”之“2.房屋及建筑物”。

4.劳务外包合同

序号	客户名称	项目名称	合同金额（元）	合同起止时间	履约情况
----	------	------	---------	--------	------

1	吴江松陵饭店	吴江地税局(食堂)	520,000	2012.06.08~2013.06.07	已到期
2	吴江松陵饭店	吴江地税局	520,000	2013.06.08~2014.06.07	已到期
3	平江环境卫生管理所	电信(阊邱坊垃圾清运)	11,324	2013.01.01~2013.12.31	已到期
4	平江环境卫生管理所	电信(慕园垃圾清运)	11,440	2013.01.01~2013.12.31	已到期
5	金阊区城市清洁服务公司	电信(西园垃圾清运)	7,310	2014.01.01~2014.12.31	已到期
6	金阊区城市清洁服务公司	电信(金门垃圾清运)	3,780	2014.01.01~2014.12.31	已到期
7	园区唯亭镇环境卫生管理站	普洛斯(垃圾清运)	8,750	2012.09.01~2013.03.31	已到期
8	园区洁亭物业管理有限公司	普洛斯(垃圾清运)	18,000	2014.04.01~2015.03.31	履行中
9	江苏洁净环境科技有限公司	光大银行(餐厨垃圾)		2014.12.01~	履行中
10	吴门桥清洁服务有限公司	中级法院(垃圾清运)	10,800	2013.01.01~2013.12.31	已到期
11	吴门桥清洁服务有限公司	中级法院(垃圾清运)	10,800	2014.01.01~2014.12.31	已到期
12	苏州南消消防工程有限公司	中级法院(消防维护)	75,000	2013.01.01~2013.12.31	已到期
13	苏州南消消防工程有限公司	中级法院(消防维护)	75,000	2014.01.01~2014.12.31	已到期
14	苏州吴域物业服务服务有限公司	中级法院(污水管道维护)	4,800	2013.01.01~2013.12.31	已到期
15	苏州吴域物业服务服务有限公司	中级法院(污水管道维护)	4,800	2014.01.01~2014.12.31	已到期
16	沧浪区德润家电维修部	中级法院(空调维护)	108,000	2013.10.01~2014.09.30	已到期
17	沧浪区德润家电维修部	中级法院(空调维护)	27,000	2014.10.01~2014.12.31	已到期

4.1 服务外包情况

在外包服务模式下，公司主要负责：①制定相关服务标准给外包公司确认；②下达外包服务计划和合同，内容包括：服务范围及内容、验收标准、标准服务时间等内容；③公司按合同规定时间及实际情况向外包公司支付费用。

在外包服务模式下，外包公司主要负责：①提供服务所需设备；②提供服务价格；③向委托方要求配合服务工作；④对服务质量进行检查。⑤按照合同规定时间及实际情况提供相应服务。

4.2 外包公司相关情况

本公司对外包公司的选择具有严格标准，选择了在同行业中工作效率较高，

服务质量较好的单位作为自己的外包服务商。①报告期内，公司餐饮服务供应商主要包括吴江松陵饭店。前述公司均具备《餐饮服务许可证》。②报告期内，公司垃圾清运服务供应商主要包括平江环境卫生管理所、金阊区城市清洁服务公司、园区唯亭镇环境卫生管理站、园区洁亭物业管理有限公司、江苏洁净环境科技有限公司、吴门桥清洁服务有限公司。前述公司均具备《垃圾清运服务许可证》。③报告期内，公司消防维护服务供应商主要包括苏州南消消防工程有限公司。前述公司均具备《消防施工许可证》。④报告期内，公司污水管道维护服务供应商主要包括苏州吴域物业服务有限公司。前述公司均具备《物业管理资质证书》。⑤报告期内，公司空调维护服务供应商主要包括沧浪区德润家电维修部。前述公司均具备《家电维修许可证》。

4.3 外包服务的内容、数量情况

年份	明细	数量	金额
2013年	餐饮	1	130,000
	垃圾清运	4	63,564
	消防维护	1	75,000
	污水管道维护	1	4,800
	合计	7	273,364
2014年	餐饮	1	130,000
	垃圾清运	3	21,890
	消防维护	1	75,000
	污水管道维护	1	4,800
	空调维护	2	54,000
	合计	8	285,690
2015年1-4月	垃圾清运	1	30,000
	合计	1	30,000

根据上表统计，公司外包服务数量及金额较小，对公司整体的服务质量影响较小。

4.4 外包服务质量控制情况

公司在内部制度文件《质量、环境和职业健康安全体系程序文件》中设定《服务外包质量控制程序》，对外包单位的选择、服务考核进行规定，使之能提供符合质量要求的服务，确保客户满意。

5.担保合同

截止至报告期，公司不存在对外担保合同。

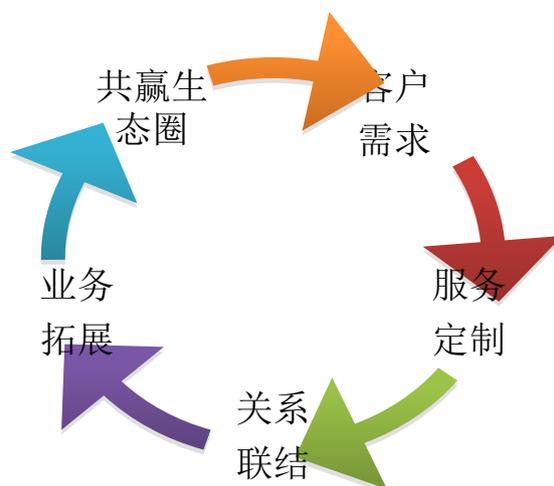
6.房屋租赁合同

序号	出租方	建筑地点	建筑面积	租金	租期
1	苏州昌和楼宇管理有限公司	金狮河沿45号1号楼3楼	566平方米	27,168元/月	2012.10.1-2014.9.30
				29,319元/月	2014.10.1-2015.9.30
2	苏州市市级机关物业管理中心	三香路998号行政中心西北侧	-	8.8万元/年	2015.1.1-2015.12.31
3	苏州稼泰丰农业科技发展有限公司	稼泰丰公司14号地块	156亩	25.74万/年	2013.2.1-2031.12.31
4	苏州市会议中心	苏州市政府大院5号楼	1,000.7平方米	165,000/元	2014.07.01-2019.06.30

四、公司的商业模式

公司作为一家物业管理企业，秉承为客户创造价值、业主至上的理念，将自身定为物业保障服务商。公司以市场化方式为客户后勤保障需求提供优质高效的解决方案，以科学管理、持续发展理念管理项目，使客户能集中关注其自身核心业务的开展和品牌价值的创造。

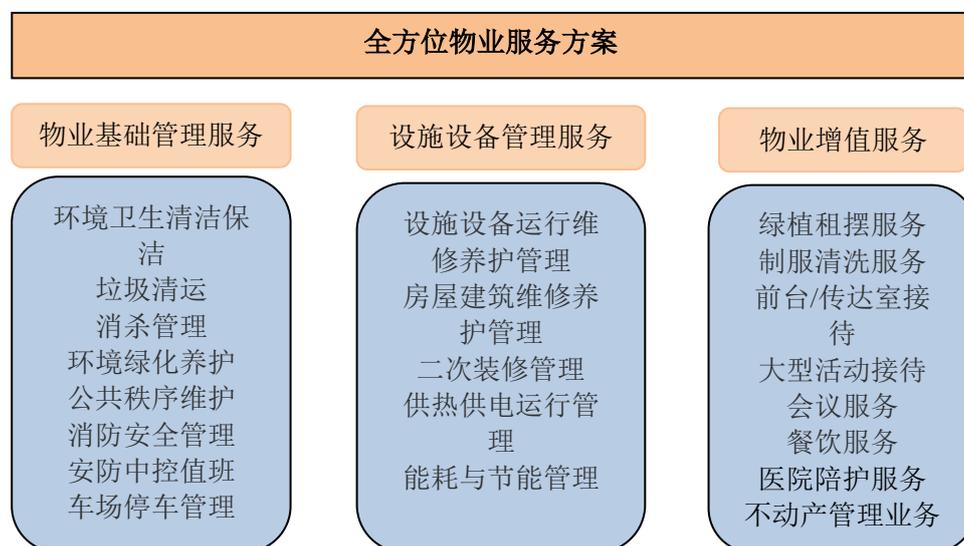
会议中心物业“物业保障服务商”商业模式



公司的客户群体主要为中高档小区、大型商业广场、公寓、别墅、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、会议中心、园林及物流园。基于多样化的服务对象群体及多元化的服务需求，公司基于自身的复合型人才队伍为客

户定制针对性的服务方案。目前公司形成了物业基础管理服务、设施设备管理服务、物业增值服务等三大服务模块的全方位物业服务方案。

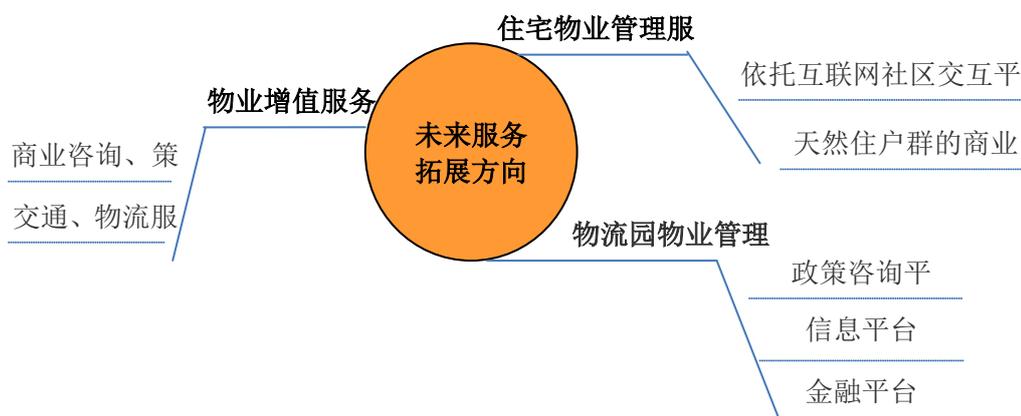
图：会议中心物业“全方位物业服务方案”



通过提供全面的物业服务方案，公司取代客户的后勤保障部门，便于客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造，与客户之间形成“我中有你，你中有我”的良性关系联结，使得公司成为客户的“合作伙伴”，而不仅仅是物业服务提供商。

公司基于与客户之间的共赢关系，发掘客户多样化的业务需求，拓展新业务。根据市场变化趋势，通过线上信息平台 and 线下服务网络，依托天然客户群，公司未来将为客户提供更多的商业化服务，打造客户与公司的生态共赢圈。

图：会议中心物业未来服务拓展方向



五、公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司竞争地位

（一）所处行业基本情况

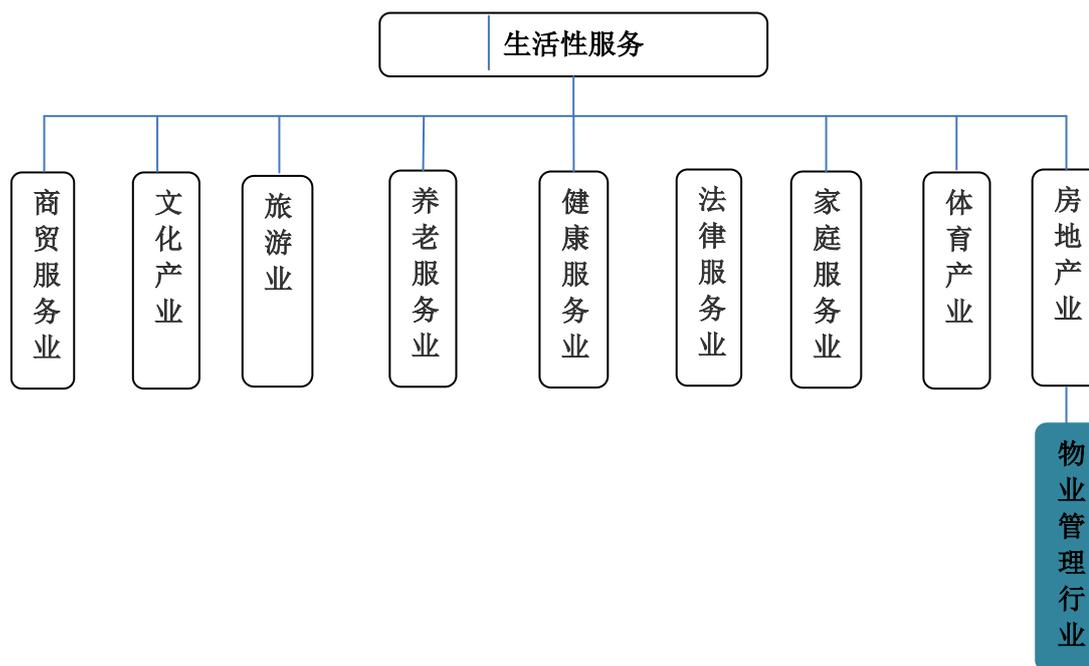
1、行业概况

公司主要提供物业管理服务，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）标准，公司属于房地产业（行业代码：K70）。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）标准，公司属于“K70 房地产业”（行业代码：K70），进一步可细分为“物业管理（行业代码：K7020）”。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》标准，公司属于“房地产业”（行业代码：K70），进一步可细分为“物业管理”（行业代码：K7020）。《挂牌公司投资型行业分类指引》标准，公司属于“商业和专业服务”（行业代码：1211），进一步可以细分为“综合支持服务”（行业代码：12111013）。

物业管理作为发展中的新型行业，是人们赖以生存的基本条件，而物业管理的状况又直接影响城市的形象，影响人们的生活质量。因此，提高城市文明程度、城市品位、构建和谐社会、满足业主的基本生活需求，对于构建社会主义和谐社会具有重要的现实意义。

国务院在2012年发布的《服务业发展“十二五”规划》明确提出，到2015年，我国要实现服务业增加值占GDP的比重、服务业就业人数占全社会就业人数的

比重分别比 2010 年提高 4 个百分点的目标。《规划》提出了加快发展生产性服务业的意见，明确了大力发展生活性服务业的要求。金融服务业、房地产业等 21 个细分行业成为“十二五”加快服务业发展重要组成部分。生活性服务业作为当前发展重点发展的产业之一，分为商贸服务业、文化产业、旅游业、养老服务业、健康服务业、法律服务业、家庭服务业、体育产业与房地产业，公司归属于房地产业中的物业管理行业。



《规划》在大力发展房地产业中强调要“进一步明确物业管理行业的责任边界，健全符合行业特征和市场规律的价格机制，规范物业管理行业市场秩序。建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。

对于物业管理服务业中的住宅管理服务业，国务院办公厅在 2011 年发布的《社区服务体系建设规划（2011-2015 年）》中指出，力争到“十二五”期末，社区服务设施综合覆盖率达到 90%，每百户居民拥有的社区服务设施面积不低于 20 平方米，基本建成以社区综合服务设施为主体、各类专项服务设施相配套的综合性和多功能的社区服务设施网络。同时力争到“十二五”期末，80%以上的社区居民委员会实行直接选举，每个社区拥有 5 个以上的社区社会组织，80%以上

的驻区单位与社区签订共驻共建协议。基本建立多方参与、优势互补、利益协调、规范有序的社区服务运行机制。

2、行业特征

同传统服务业相比，物业管理服务业有以下几个特征：

①劳务兼管理密集型：物业管理的服务对象包括全社会各行各业、各个阶层的人，涉及的服务内容总最简单的保安保洁工作到复杂的设备设施维护、商业策划等内容。这要求物业管理公司在各项服务上具有较高的管理水平能力及全方位的沟通协调能力。

②全天候、不间断的管理服务工作：物业管理服务一旦开始，除非法律诉讼期及服务合同到期之再选聘之间，在时间上不能有间断点。

③销售环节提前：物业管理公司的选聘都是预购，无论开发商与其选聘的物业管理公司签订的前期物业服务合同，还是业主委员会代表全体业主与其选聘的物业管理公司签订的物业服务合同，都是对未来管理服务的提前预订与承诺

④生产环节和消费使用环节同时产生和结束：物业管理公司服务的过程，即业主消费公司服务的过程，一旦物业管理公司停止服务，业主消费也同时停止。

⑤物业管理员工直接面对全体住用人：一般商品生产过程中有数人，数十人或成百上千人，而消费者面对的只是产品本身。物业管理公司的每一个员工直接面对广大住用人，员工基本素质及即时表现直接影响所提供的服务，直接影响广大住用人对物业管理水平的评价。

3、未来行业的三种商业模式

从盈利模式的角度，我们大体可以将现有的物业服务企业的商业模式概括为物业服务提供商模式、物业资源开发商模式和物业顾问服务商模式三种类型。

①物业服务集成商，又称物业服务总包模式，是目前发达国家和地区物业服务的主流商业模式。其特征是，物业服务企业通过前端策划服务(设计管理模式、制订管理方案、选择分包企业)、中端监管服务(监督服务过程、管控服务品质)和后端评判服务(汇总客户评价、沟通客户需求和评判分包企业)的方式，将各分包企业的专项服务集成为面向业主的综合性物业服务产品。其实质是，物业服务

企业运用策划、协调、沟通和评价等专业能力，通过控制物业管理价值链前后两端的方式，协助业主购买专业化的物业管理服务。

②物业资产运营商，又称物业资产管理模式，是伴随着物业从消费功能向投资功能扩展，从使用价值向交换价值提升而衍生的高级商业模式。其特征是，业主不仅将物业硬件的日常维修、养护和管理工作委托给物业服务企业，而且将资产属性的不动产的日常投资、经营和管理工作（如租务管理、物业招商、营销策划、销售代理和不动产融资等）委托给物业服务企业。其实质是，物业服务企业利用客户资源和专业技能，同时为业主提供传统物业管理和不动产投资理财两项服务，从而获取物业服务费用和资产管理佣金的双重收益。

③物业保障服务商，又称物业后勤服务模式或者物业支援服务模式，是物业管理行业顺应后勤服务社会化改革趋势而诞生的一种混合商业模式。其特征是，物业服务企业不仅从事不动产管理业务，而且受托提供配餐、会务、接待、交通、物流等方面的后勤服务，以全方位满足客户非主流业务之外的多元化需求。其实质是，物业服务企业取代客户的后勤保障部门，以市场化的方式为客户的后勤保障需求提供全面解决方案，使客户高度关注其核心业务的开展和品牌价值的创造。

公司经营模式属于物业保障服务商模式。现阶段我国大部分的物业保障服务商仍属初级模式，与物业资源开发商模式有许多相似之处，物业服务企业主要通过包干收费和酬金收费两种方式取得经营收入。考察发达国家和地区的发展路径和成功经验，遵循社会化分工协作的内在规律，物业保障服务商的高级模式应当是：物业服务企业转变传统的单纯受雇于客户的服务者角色定位，通过股权投资或者缔结战略同盟等方式，成为目标客户主营业务的投资者或者合作者。这种模式之下，物业服务企业与业主之间已经从服务和被服务的关系转变为“你中有我，我中有你”的利益共同体，物业保障服务与主营业务已经同生共长地融为一个品牌共同体；这种模式之下，物业服务行业突破了传统的固定酬金的盈利模式，实现了与客户共担风险共享收益的产业转型。

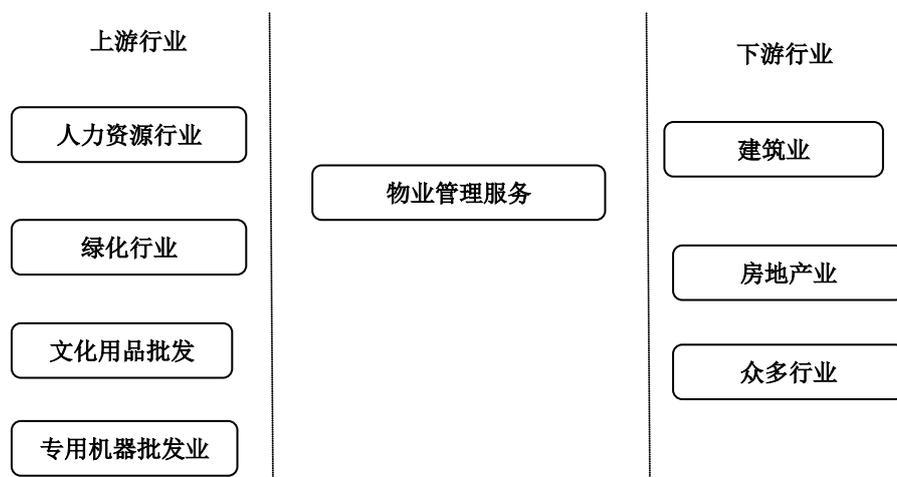
4、行业上下游关系

本公司的上游行业是人力资源、绿化、文化用品批发及专用机器批发等行业。

这些上游行业已经进入了发展的成熟期，行业内厂商较多，竞争比较激烈。因此，公司的供应商选择面较广，上游产品的价格波动较小，对于公司业绩影响也较小。目前，公司供应商比较稳定，合作关系良好。

本公司的下游行业广泛，只要有建筑的地方，就需要物业服务，因而本公司下游行业涵盖了我国所有行业，其中对本公司业务影响最明显的行业是房地产行业和建筑业。下游行业对本行业的发展有较大的牵引和驱动作用，其发展状况直接影响到本行业的市场空间。我国经济的持续增长，为本行业的发展创造了较好的发展条件，市场容量不断扩大，并在可预期的将来仍将不断增长，中国正初步成长为世界建筑强国，为本行业提供了良好的发展环境。

下游行业对物业服务的要求不断提高，本行业必须不断加大在服务项目创新领域和服务体验领域的投入。在加快转变经济增长方式的政策指引下，我国物业管理服务业技术升级、结构转型等发展趋势均为本行业带来高速发展的良好机会。



(二) 行业监管情况及法律法规

1、行业监管体系

公司所处行业的行业管理体制为政府职能部门的宏观调控结合行业自律组织的协作规范。政府相关部门包括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及县级以上人民政府价格主管部门，其中住建部注重行业宏观管理，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。行业协会侧重于行业内部自律性管理，包括中国物业管理协会、中国物业服务行业协会、中国物业行业管理协会及各地区物业管理协会等。

2、主要法律与政策

(1) 法律、国家政策、行政法规及部门规章

时间	部门	主要法律政策	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、部门经理智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》《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》 《业主大会规程》	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；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》《物业服务 收费管理办法》	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；规范物业管理服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
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》《前期物业服务合同（示范文本）》	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；引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务，减少物业管理纠纷
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3月16日	全国人民代表大会	《物权法》	明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2007年8月26日	国务院	《物业管理条例》《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》《物权管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
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
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
2009年5月15日	最高人民法院	《最高人民法院审理物业服务纠纷案件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	《业主大会业委会指导规则》	规范业主大会和业委会的活动
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

2014年12月17日	国家发 改委	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益
-------------	-----------	--------------------------	---

(2) 江苏省地方性法规与政策

时间	部门	主要法律政策	主要内容
1999年12月23日	江苏住宅和城乡建设厅	《江苏省住宅物业管理服务标准》	规定了物业管理服务的等级的划分依据、要求、条件及评定细则
2000年12月24日	江苏省人大常委	《江苏省物业管理条例》	规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住和工作环境，促进和谐社区建设
2002年8月1日	苏州市政府	《苏州市市区住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》	建立和完善房屋维修保障机制，保证住宅共用部位共用设施设备正常、合理使用，维护房屋产权人和使用人的利益
2003年10月25日	江苏省人大常委	《关于修改〈江苏省物业管理条例〉的决定》	对原管理办法的修订
2005年9月1日	苏州市房管局	《关于进一步规范前期物业管理招标投标工作的若干意见》	规范前期物业管理招标投标工作，保护招标投标当事人的合法权益
2006年9月1日	苏州市物价局	《苏州市物业服务收费管理实施办法》	规范本市物业服务收费行为，维护业主和物业管理企业的合法权益
2006年8月30日	江苏省建设厅	《关于物业管理服务用房有关问题的处理意见》	解决物业管理服务用房的建造标准、产权登记、使用等问题
2007年8月23日	苏州市人民代表大会常务委员会	《苏州市住宅区物业管理条例》	规范住宅区物业管理活动，维护当事人的合法权益，营造良好的生活环境
2009年1月1日	苏州市房产管理局	《苏州市物业服务项目经理管理办法》	规范物业服务企业的服务行为，加强对物业服务项目经理的管理，维护业主及使用人的合法权益
2009年1月4日	苏州市政府	《关于规范非住宅项目物业管理工作的通知》	规范物业公司对非住宅项目物业的管理
2009年12月2日	苏州市物业管理协会	《苏州市物业服务项目经理考核记分标准》	加强对物业服务项目经理的日常管理和检查，规范物业服务项目经理的管理服务行为，促进本市物业服务水平的不断提高
2010年1月4日	江苏省物价局、江苏省住房和城乡建设厅	《江苏省物业服务收费管理实施办法》	规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益
2012年8月1日	苏州市政府	《苏州工业园区	加强商品住宅维修基金的管理，保

		商品住宅维修基金管理办法》《苏州市商品住宅专项维修资金管理暂行办法》	障商品住宅及其相关公共设施的正常维修、更新
2013年12月20日	苏州市住房和城乡建设局	《苏州市物业服务企业信用信息管理办法》	规范物业服务市场秩序、规范物业服务企业经营行为，推进物业服务行业诚信信用体系建设
2013年12月23日	苏州市住房和城乡建设局	《苏州市物业服务企业及项目经理违法违规行 为减分分值标准》 《苏州市物业服务企业及项目经理 优良行为加分标准》	规范物业服务企业评分机制
2014年10月30日	江苏省物价局、江苏省住房和城乡建设厅	《普通住宅物业服务分类分项分级标准及政府指导价标准》	为了规范物业服务收费行为，维护业主与物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业形成公平合理的定价机制和公开透明的消费环境
2014年12月1日	苏州市住房和城乡建设局	《苏州市物业服务项目承接和退管指导意见》	规范物业服务项目承接和退管行为，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益

无论从中央还是地方均对物业管理进行了全面的规范。法律层面上，法律层面上，有全国人民代表大会及常委会通过的《物权法》和相关法律；最高人民法院发布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》。在行政法规层面上，有《物业管理条例》。建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理办法》，建设部、人事部共同制定的《物业管理师制度暂行规定》，建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《物业承接查验办法》等。

江苏省级及苏州市级按照全国法律法规规定，制定了囊括物业企业评级、评分管理，具体物业服务收费、服务标准及物业工作人员资质等各方面规定，以求规范物业服务市场，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益。

（三）行业需求情况及前景

作为房地产行业的重要组成部分，物业管理行业有效解决了房地产开发后对房地产乃至用户的后续维护问题。公司客户群体涵盖了我国几乎所有行业领域，

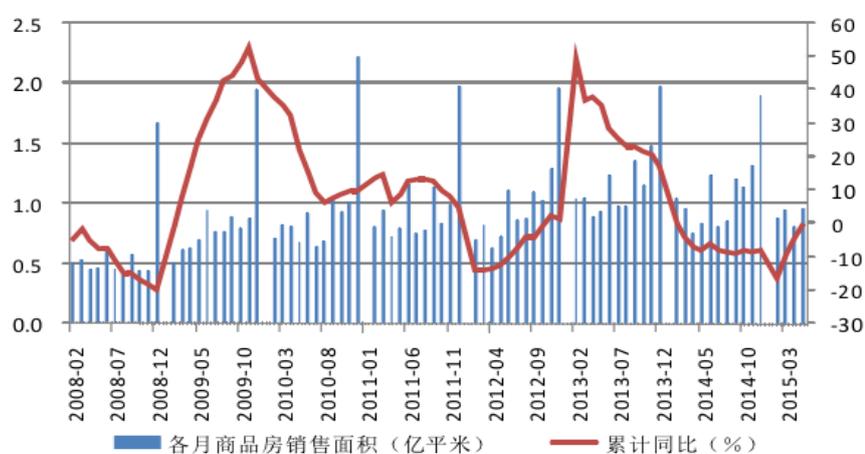
对本公司业务影响最明显的行业是房地产行业和建筑业。在我国国民生产总值持续保持7%左右增速的大背景下，公司客户必将保持更高的增长率，提供极大的市场空间。以下以房地产和建筑行业为例说明物业管理公司客户的行业发展情况。

1、房地产行业

近年来，随着经济社会的发展和城市化进程的加快，房地产已经成为我国经济增长的引擎和国民经济的重要支柱产业，房地产及固定资产投资对国民经济贡献日益显著。

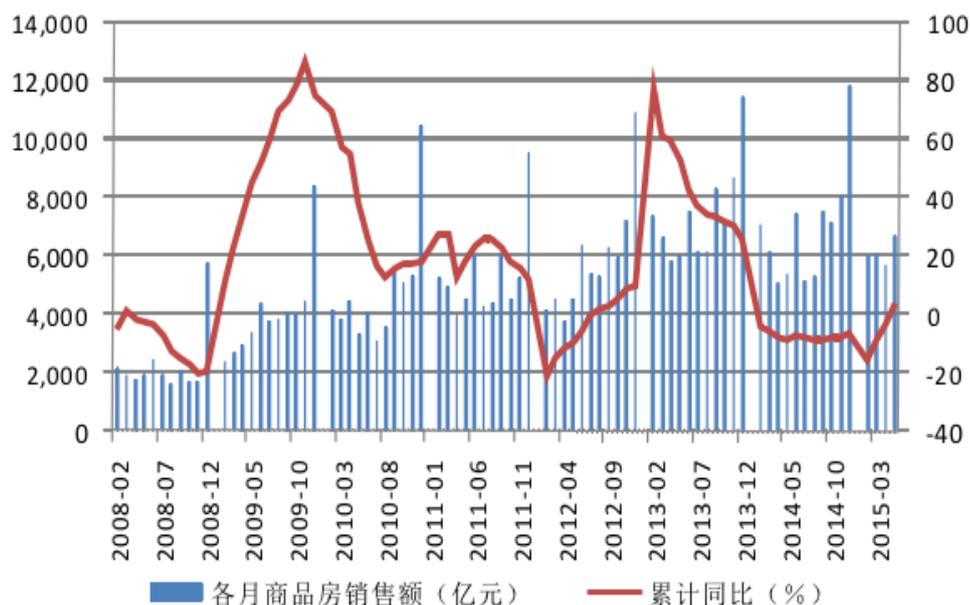
2015年前5月，商品房销售面积3.6亿平方米，同比下降0.2%，降幅比1~4月份收窄4.6个百分点。商品房销售额2.44万亿元，增长3.1%，去年以来商品房销售额同比首次正增长。由于房价较高的一二线城市销售面积增长较快，商品房销售额增速高于销售面积增速。

图2-1：我国2008.01-2015.06年月度商品房销售面积（亿平方米）



数据来源：国家统计局

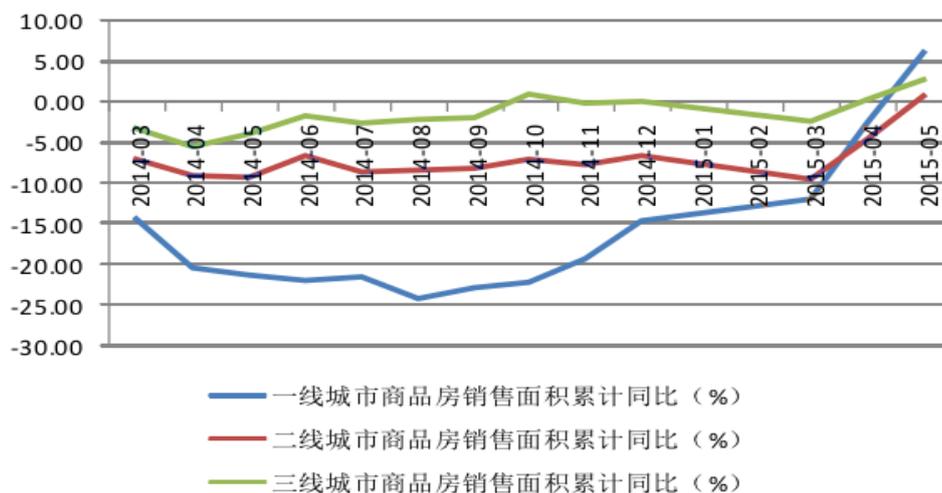
图2-2：我国2008.01-2015.06年月度商品房销售额（亿元）



数据来源：国家统计局

从一二三线城市对比来看，今年前5月，一线城市商品房销售面积同比增长6.03%，高于二线城市的0.78%和三线城市的2.76%。从今年3月开始，一二线城市的环比回暖速度明显快于三线城市。

图2-3: 我国2004.01-2015.05年月度一、二级三线城市商品房销售面积同比（%）

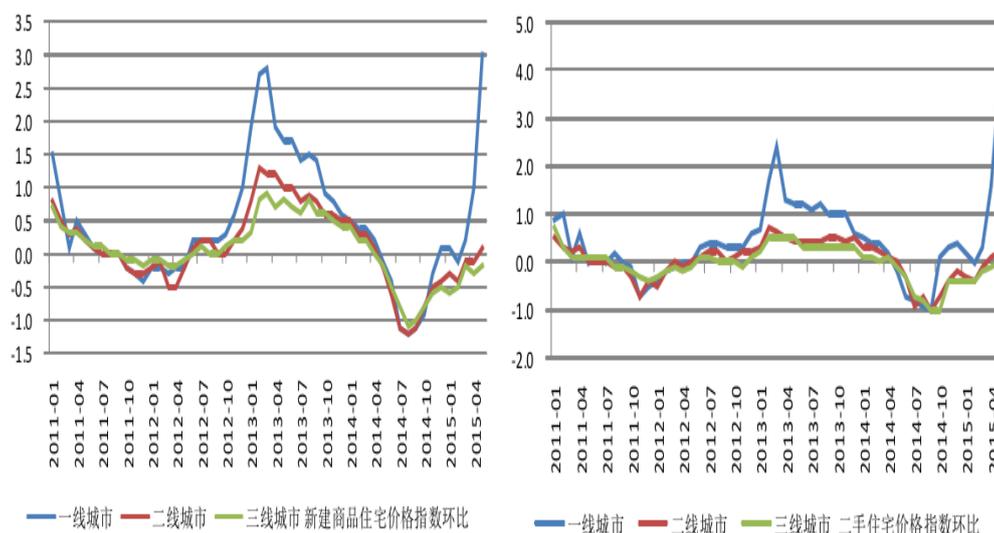


数据来源：国家统计局

根据国家统计局公布的数据，2015年5月，70个大中城市中，新建商品房价环比上涨城市有20个，平均新建商品住宅价格指数环比上涨0.1%，为连续第

二个月环比上涨。5 月 70 个城市二手住宅价格指数环比上涨 0.2%。分城市来看，一线城市房价回升速度较快，5 月新建商品住宅价格指数环比上涨 3%，二手房指数上涨幅度达 3.8%，而三线城市无论新房还是二手房价格，环比仍然处于下跌状态。

图 2-4：我国 2011-2015 年月度一、二级三线城市新建商品房及二手住宅价格指数（%）



数据来源：国家统计局

从以上数据可以看出，自 2015 年以来，在货币多种策支持下，房地产行业实现了明显的复苏，销售逐步好转的同时，市场潜在供求关系有所好转，地产行业库存得到一定改善。行业复苏从一线城市开始，去年底开始，一线城市房价环比逐渐企稳，今年二季度，以深圳为代表的一线城市房价进入上行通道，三四线城市复苏仍较为缓慢，房产市场呈现区域分化的特征。

根据新浪地产网 (<http://news.dichan.sina.com.cn/2015/02/27/1323038.html>) 发布的《2015 年中国房地产市场走势预测分析》指出，无论从政策、数据角度还是房地产市场专家评论，房地产市场在未来可预期的时期内，将逐步回暖，并维持稳定增长。

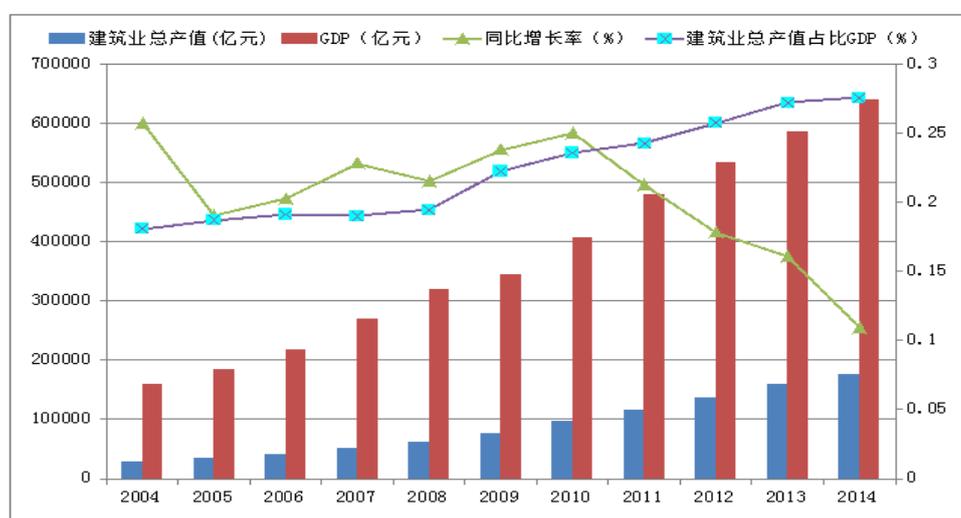
2、建筑业

建筑业是国民经济的重要组成部分，在西方国家，建筑业与钢铁，汽车工业并列为三大支柱产业。在我国，建筑业也和农业、工业、交通运输业、商业合并称为五大物质生产部门。建筑业作为关系到我国国计民生的关键部门，在整个经

济的发展过程中处于产业链的中间环节，起到了非常重要的作用。一方面，是国民经济的重要物资生产部门，可以调节区域经济，推动相关产业的发展，影响经济的增长与衰退；另一方面，可以吸收社会富余资金，提供大量就业岗位，改善生活环境，与国民的生活水平和质量密切相关。

2004 年以来，建筑业在我国国民经济中逐渐占据主要地位，行业总资产值占 GDP 比重逐年增大。截至 2014 年底，全行业总产值 15.93 万亿元，占 GDP 比重达 28.01%，同比提高 1.59 个百分点；行业增加值 2.21 万亿元，占 GDP 比重为 3.89%；2014 年建筑业就业人数 4960.58 万人，占社会总就业人数比重达 5.84%。

图2-5：我国 2004-2014年建筑业总产值及GDP占比情况

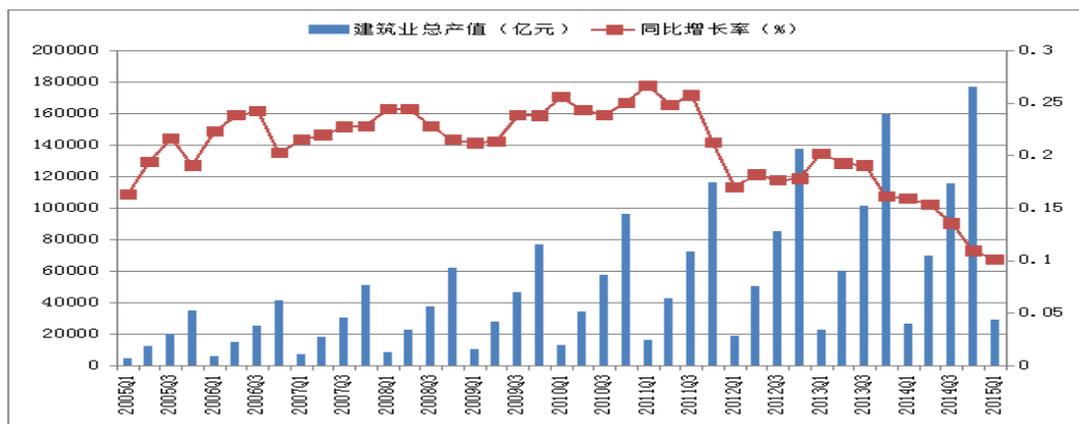


数据来源：国家统计局

2015 年第一季度，全国建筑业实现总产值 28,895.36 亿元，同比增长 10.13%，较同期增幅降低 5.8 个百分点，增幅呈现缓慢下降趋势。2011 年一季度，行业达到增速最高峰，同比增速达 26.67%，远远高于同期 GDP 增速。随后行业产值增幅持续回落，新签合同额增幅也相对降缓。2011 年三季度，新签合同额增速开始下滑，虽 2012 年一季度至 2013 年一季度，增速旅游反弹，但随后增速仍然下滑。

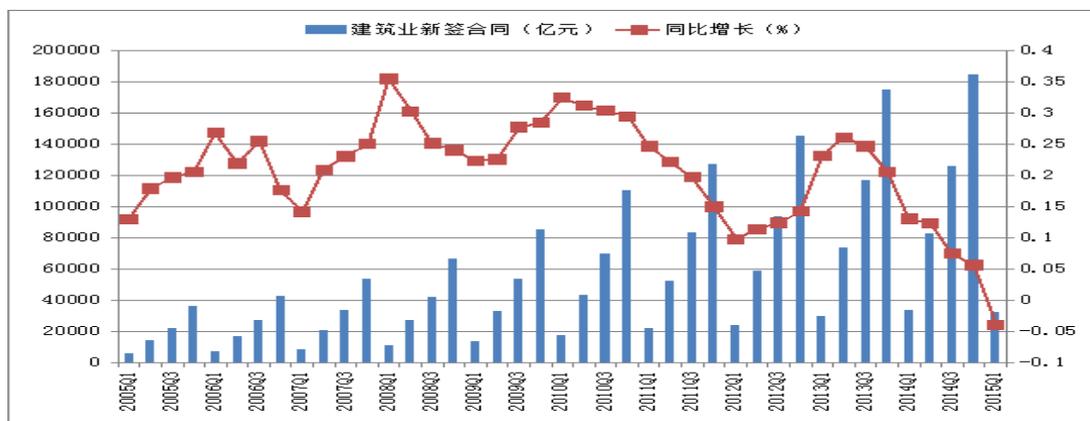
储备项目及产值齐下滑是受多重因素影响。2008 年金融危机以来，4 万亿计划为经济注水，却留下结构性危机。经济实体产能过剩、地方债务负担增加，整个行业处于资金链紧张、去库存阶段。

图2-6：我国 2005-2015年建筑业总产值季度数据及同比增速



数据来源：国家统计局

图2-7: 我国 2005-2015年建筑业新签合同季度数据及同比增速



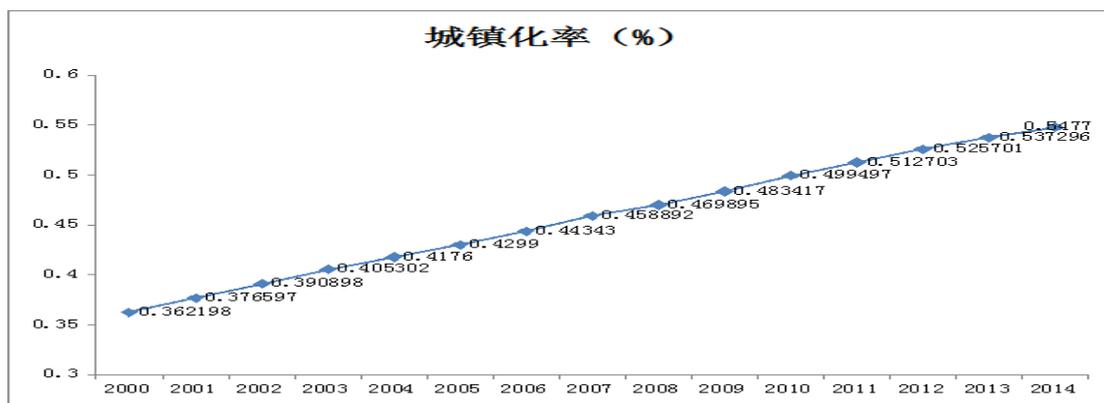
数据来源：国家统计局

2014 年以来，新政府为稳定经济增长，持续推出各项政策，基础建设投资成稳增长基石。

根据住建部 2011 年 8 月发布的《建筑业发展“十二五”规划》，“十二五”期间我国建筑业的国民经济支柱产业地位将进一步突出，全国建筑业总产值、建筑业增加值年均增长 15% 以上。此外，我国绿色建筑、绿色施工评价体系将基本确立，建筑产品施工过程的单位增加值能耗下降 10%。

2014 年 3 月 16 日，我国发布《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，提出稳步提升我国城镇化水平和质量，目标到 2020 年底，我国常住人口城镇化率达到 60%。2014 年中国城镇化率为 54.77%，比上年提高 1 个百分点。

图2-8：我国 2000-2014年城镇化率



数据来源：国家统计局

城镇化的持续推进将带来巨大的城市基础设施、商业设施的建设需求。根据《国务院关于加强城市基础设施建设意见》，我国明确了城市道路交通基础设施、管网建设、污水及垃圾处理设施、生态园林建设是未来城市基础设施建设的四大核心领域。同时该意见要求加快在建项目建设、积极推进新项目开工、做好后续项目储备，切实保障项目的落实和进度管控。

根据《“十二五”综合交通运输体系规划》，“十二五”时期是我国交通基础设施网络完善的关键时期，是构建综合交通运输体系的重要时期。“十二五”期间，我国将新增公路通车里程 49.2 万公里、新增铁路营业里程 2.9 万公里、新增民用运输机场 55 个、新增城市轨道交通运营里程 1,600 公里。

根据《国家公路网规划（2013 年-2030 年）》，我国“十二五”国家公路网规划总规模将达 40.1 万公里，由普通国道和国家高速公路两个路网层次构成。普通国道网总规模约 26.5 万公里，共约 10 万公里现有公路需要升级改造、0.8 万公里需要新建。国家高速公路网总计约 11.8 万公里，其中在建 2.2 万公里、待建约 2.5 万公里。

根据《铁路“十二五”发展规划》，我国铁路营业里程将由 2010 年末的 9.1 万公里增至 2015 年末 12 万公里，其中快速铁路营业里程由 2010 年末的 2 万公里增至 2015 年末超过 4 万公里。

根据《中国民用航空发展第十二个五年计划》，“十一五”期间我国机场基础设施共投资 2,500 亿元，新增 33 个机场。预计至 2015 年末，我国运输机场总数将达 230 个以上，覆盖全国 94% 的经济总量、83% 的人口和 81% 的县级行政单元。

根据《2012-2013年中国城市轨道交通发展报告》，2012年度，我国共有35个城市在建设轨道交通线路，完成总投资约2,600亿元。截至2013年末，我国累计有19个城市建成投运城市轨道交通线路87条，运营总里程达2,539公里；相比2012年新增2个运营城市、16条运营线路、395公里运营里程。现阶段，我国有37个城市的轨道交通近期建设规划获得了国家有关部门的批准，预计至2015年末，我国城市轨道交通运营里程将达3,000公里。

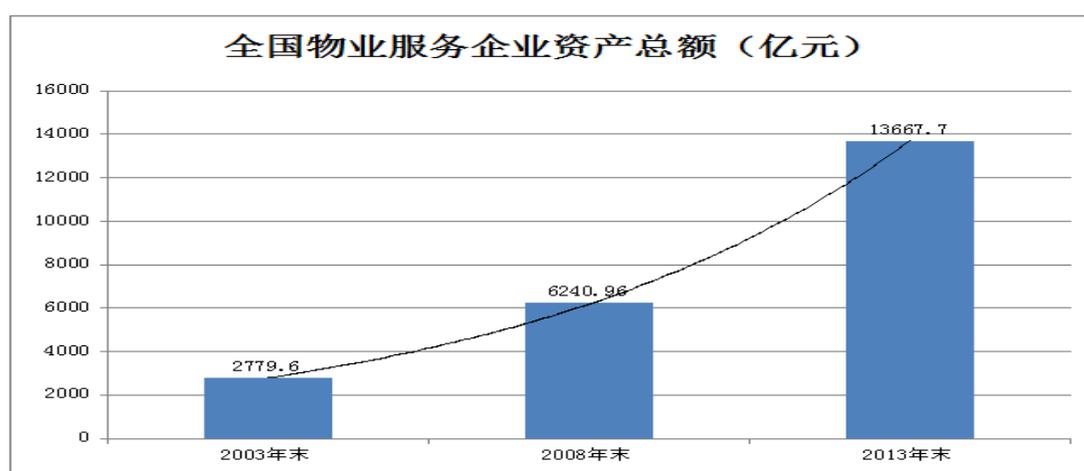
综上所述，我国基础设施市场在未来一段时间内仍将有较大建设规模，公路、机场、铁路、轨道交通建设仍将保持快速增长。

（四）行业发展概况

1、物业管理规模不断拓展

据国家统计局全国普查数据公报显示，2003年末，全国物业管理行业资产总计2779.6亿元，2008年末为6240.96亿元，2013年末为1.37万亿元。2013年物业资产较2008年增长119%，约每年增长18%。同时根据物业管理行业发展报告统计，据对全国31个省、自治区、直辖市的不完全统计，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%。

图2-9：历次全国经济普查物业服务企业资产总额（亿元）

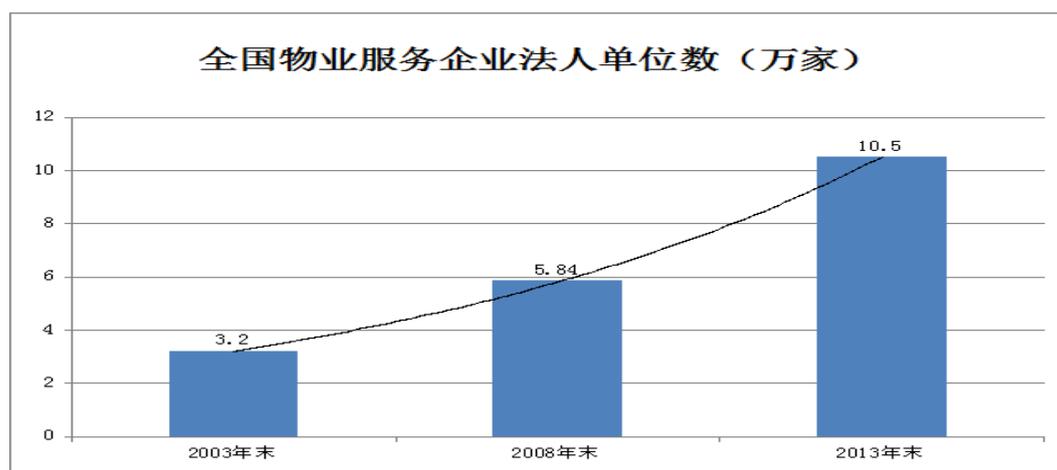


数据来源：国家统计局

2、企业数量增长较快

据国家统计局第三次全国普查数据公报显示，至 2013 年年末，全国物业服务企业法人单位数为 10.5 万家，较 2008 年经济普查公布的 5.84 万家增长了约 79.79%，高于全国法人单位数量 52.9% 的增长速度。

图2-10：历次全国经济普查物业服务企业法人单位数（万家）



数据来源：国家统计局

根据国家统计局《关于印发统计上大中小微型企业划分办法的通知》（国统字[2011]75号），公司的中小微型企业认定按下表进行。

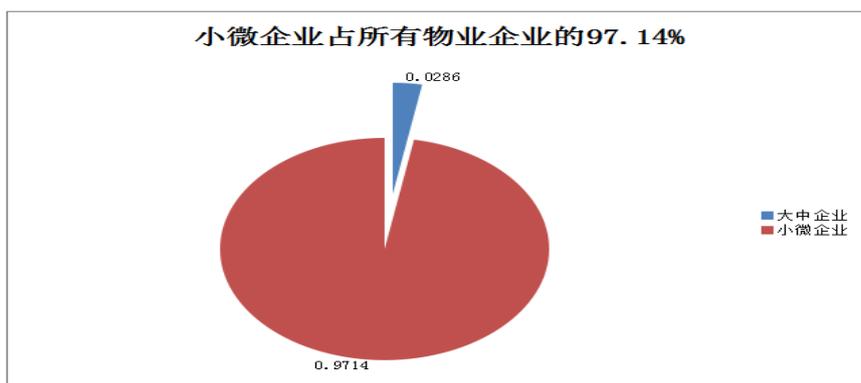
统计上大中小微型企业划分标准

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
农、林、牧、渔业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$

	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术 服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经 营	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服 务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行 业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

2014年，会议中心物业营业收入为160,218,372.68元，从业人员超过1000人，属于行业中市场份额仅占比3%的大型企业。

图2-11：历次全国经济普查物业服务企业大中小微企业划分

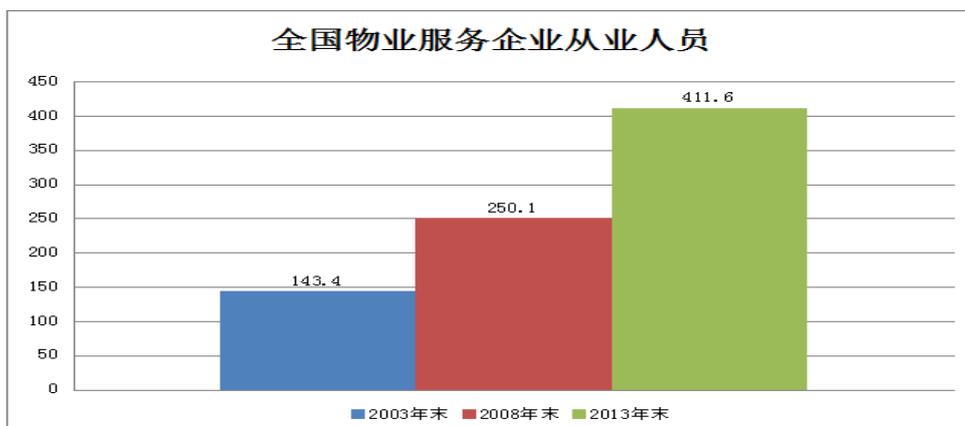


数据来源：国家统计局

3、从业队伍加速壮大

据国家统计局第三次全国普查数据公报显示，至2013年年末，全国物业服务企业从业人数为411.6万人，较2008年经济普查公布的250.1万人增长了约64.57%，高于全国从业人员数量30.4%的增长速度。

图2-10：历次全国经济普查物业服务企业从业人数



数据来源：国家统计局

（五）行业基本风险特征

1、早期介入风险

物业管理早期介入风险是由于物业服务企业在接管物业之前就参与物业的策划、规划、设计和建设而带来的风险，主要包括：

顾问角色带来的风险：由于在早期接入阶段，物业服务企业只是以顾问身份对项目从物管角度提出自己的意见和建议，这些意见和建议能否被开发商采纳存

在很大风险。

项目接管不确定性带来的风险：物业服务企业对于后期能否顺利进入前期物业管理阶段并不确定，可能为企业带来人财物损失。

2、前期物业管理阶段主要风险

接管验收风险：在接管验收期未能发现的隐患可能会为后期物业管理工作的展开带来困难。

合同风险：由于前期物业服务合同具有不确定性，随时可能被业主大会解聘。一旦提前解约，企业对项目长期规划和各种投入都将付之东流，带来成本风险。其次，由于前期物业服务合同是开发商与物企签订的，但真正接受物企服务的是广大个体业主。由于签订合同主体和物业服务对象的不一致可能为今后物业管理埋下隐患。

3、后期物业管理阶段主要风险

日常物业管理带来的风险：包括治安风险、车辆管理风险、消防事故和消防隐患风险、物业及公共设施设备风险、公共环境不安全因素造成的风险等等。

收费管理的风险：物业管理费期间长，数量大的特性给收费带来一定困难。一旦业主拖欠管理费，进行追收的成本高，为企业的经营带来不利影响。

（六）进入本行业的主要障碍

1、资质壁垒

新入行的业者须符合相关中国法律及法规下的资格准则。根据《物业管理条例》（国务院令第 378 号），为从事物业管理活动的企业而设的资格审查制度已获采纳。根据《物业管理企业资质管理办法》（住房和城乡建设部令第 125 号），新设立的物业管理企业应当自领取其营业执照之日起三十天内，向工商注册所在地直辖市、设区的市的人民政府房地产主管部门申请物业管理资质。资质审批部门应当对符合相应资质等级条件的物业管理企业核发物业管理资质证书。

根据物业管理企业资质办法，物业管理企业的资质分为一级、二级及三级。

就各个不同等级的资质，物业管理企业资质办法已为各等级订立特定的准则。申请者需符合以下方面的详细规定：（1）其注册资本；（2）其专业人员的数目；（3）其管理的物业类型；及（4）其管理的不同类型的物业的面积。国务院建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的一级资质证书；各省及自治区人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的二级资质证书，而直辖市人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的二级及三级资质证书。设区的市的人民政府建设主管部门负责颁发及管理物业管理企业的三级资质证书。

拥有一级资质的物业管理企业获许承接任何房地产管理项目。拥有二级资质的物业管理企业获许承接少于 300000 平方米的住宅项目及少于 80000 平方米的非住宅项目的房地产管理。拥有三级资质的物业管理企业获许承接少于 200000 平方米的住宅项目及少于 50000 平方米的非住宅项目的房地产物业管理。物业管理企业须进行每年审查，以保持资质。

2、品牌壁垒

长期以来，国内知名房地产企业下设全国性物业管理公司品牌占据着我国绝大部分市场份额，品牌优势明显。地方性物业管理公司的经过多年的行业耕耘，凭借较高的性价比和产品的稳定性、可靠性在区域市场树立了一定的品牌地位，培养并积累了稳定的客户群体，并已陆续开拓新服务项目，开始与全国性物业公司展开竞争。优秀的物业管理企业通过长期积累形成了一定的品牌壁垒，后续加入本行业的企业由于品牌知名度低，短时间内难以赢得客户的品牌信任。

3、规模经济壁垒

从事物业管理服务的企业需要大量的资金和人力资源投入，需配备各项具体物业服务的专用设备。此外，采购、销售和服务网络的建立和完善也需要大量的资金和时间投入，以保证服务经营的正常进行。后续进入本行业的企业需要投入大量资金和时间以满足上述要求，否则难以实现规模经济效益，极易被日益激烈的市场竞争所淘汰。

（七）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

1.1 物业管理行业处于快速增长期，市场前景广阔

在城市化不断推进，房地产也深化发展的背景下，物业管理行业规模不断壮大，需求持续快速增长。根据 2013 年 12 月 16 日发布的第三次全国经济普查数据显示，2013 年末物业服务企业 10.5 万个，相对于 2008 年第二次经济普查数据，涨幅 70.8；物业服务企业 411.6 万人，增长 43.2%。从市场需求来看，国家统计局数据显示，2015 年 4 月住宅施工面积自年初累计 453,708.58 万平方米，同比增长 2.3%；2015 年 4 月全国商品房屋施工面积 599,580.42 万平方米，同比增长 6.9%。2014 年 12 月，房屋建筑竣工面积累计 423,122.70 万平方米，同比增长 8.7%。房屋建筑增量、存量市场均保持增长趋势，这表明物业管理市场具有充分的市场空间。

1.2 物业管理行业发展环境明显好转

自 2012 年 3 月 6 日温总理在其政府工作报告提出“大力发展物业服务业”以来，行业内部积极贯彻落实这一指挥方针，在稳定在管项目、扩大物业管理覆盖面、创造就业机会、努力维护社区稳定的基础上，充分利用物业服务掌握巨大客户资源、管理庞大不动产的优势，开展“一业为主、多种经营”，大力挖掘和充分调动业主的各类服务性消费需求。在对扩大内需、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。

1.3 相关政策法规的不断完善

从浙江省人民政府办公厅《关于加快发展现代物业服务业的若干意见》发布，及相关扶持政策出台，到上海、北京、天津、重庆、四川、山东、湖南、安徽、江西、辽宁、广西、河北、陕西、新疆、成都、郑州、武汉、合肥、南京、福州等省市地方性法规和规范性文件的印发及工作会议的召开，各地政策法规的出台和工作推进，极大地振奋了行业士气，对培育市场、规范服务、引导行业健康有序发展起到了积极作用，为物业管理行业的发展提供了良好的政策环境。

2、不利因素

2.1 行业成本急剧上升，部分企业生存状况堪忧

2014年11月1日，江苏省苏州市将月最低工资标准由原来的1,530元/月，调整至1,680元/月，涨幅达9.8%。随着用工成本的持续刚性上涨，物业服务企业经营风险日益加剧，由此也引发降低服务标准和弃管小区等一系列社会问题。刚性成本急剧上升，税负居高不下，导致相当数量的物业服务企业陷入生存困境。福建省住建厅开展的“物业管理行业生存状况专项调查”显示，被调查的293家企业，有接近40%处于亏损状态，收不抵支引发对部分项目的弃管。广东汕头市调查显示，超过75%物业服务企业出现经营困难，甚至亏损，直接导致企业对日常服务投入的减少，影响物业服务质量，引发矛盾和纠纷。

2.2 市场竞争机制尚不完善

目前，我国的物业管理行业的市场竞争机制还没有真正形成。由于传统管理机制和观念的存在，使业主得不到对物业管理企业的选择权，物业管理企业也就缺乏提高服务质量的压力。并且，由于我国目前有关物业管理的法规对物业管理企业的运行规定不明确，导致目前我国物业管理企业运作规范化程度较低，整个物业管理市场呈现相对无序化的竞争态势亟待规范。

2.3 物业管理专业人才短缺

我国在物业管理研究和教育方面还比较落后，物业管理专业知识远未得到普及。目前我国的物业管理行业还是一种劳动密集型行业。从业人员普遍素质不高，教育培训体系尚未建立，专业化队伍尚未形成。而物业管理是涉及知识面广，要求从业人员具有建筑、房地产、经济管理、法律等方面的专业知识。但由于我国物业管理起步较晚、定位不高，加之物业管理的人才培养跟不上物业管理的发展速度和发展要求，阻碍了我国物业管理行业的快速发展。

（八）公司在行业中的竞争地位

1、公司在行业中排名情况

公司位于2014年中国物业服务百强企业中第79位。根据中国物业管理协会的统计，在物业管理综合实力TOP200企业中排名第184位，在江苏省物业服务

2013 年度综合实力 50 强企业中排名第 22 位，在苏州市 2010 年度物业服务十强企业企业中排名第 8 位，具体如下：

(1) 2014 中国物业服务百强企业前 10 名及公司排名

排名	公司名称
1	万科物业发展有限公司
2	绿城物业服务集团有限公司
3	长城物业集团股份有限公司
4	保利物业管理有限公司
5	金地物业管理集团有限公司
6	北京首开鸿城实业有限公司
7	北京市均豪物业管理股份有限公司
8	彩生活服务集团有限公司
9	广东中奥物业管理有限公司
10	广东康景物业服务有限公司

其中，苏州会议中心物业管理有限公司排名第 79 位

(2) 2014 年物业管理综合实力 TOP200 企业前 10 名及公司排名

序号	公司名称
1	万科物业发展有限公司
2	保利物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司
5	北京首开鸿城实业有限公司
6	中海物业管理有限公司
7	招商局物业管理有限公司
8	中航物业管理有限公司
9	深圳市金地物业管理有限公司
10	广东中奥物业管理有限公司

其中，苏州会议中心物业管理有限公司排名第 184 位

(3) 江苏省物业服务 2013 年度综合实力 50 强企业前 10 名及公司排名

序号	公司名称
1	苏州市东吴物业管理有限公司
2	南京紫竹物业管理有限公司
3	江苏新城物业服务有限公司
4	南京新鸿运物业管理有限公司
5	常州市中房物业有限公司
6	中新苏州和乔物业服务有限公司
7	苏州工业园区建屋物业发展有限公司
8	江苏高正物业管理有限公司
9	苏州工业园区置信物业服务有限公司
10	常州江南中鑫物业服务有限公司

其中，苏州会议中心物业管理有限公司排名第 22 位

(4) 苏州市 2010 年度物业服务十强企业及公司排名

序号	公司名称
1	苏州工业园区建屋物业发展有限公司
2	苏州市东吴物业管理有限公司
3	中新苏州和乔物业服务有限公司
4	苏州市新港物业管理有限公司
5	苏州悦华置合物业服务有限公司
6	苏州工业园区置信物业服务有限公司
7	苏州市天翔物业管理有限公司
8	苏州市会议中心物业管理有限公司
9	苏州市苏房物业管理有限公司
10	苏州华新国际物业管理有限公司

其中，苏州会议中心物业管理有限公司排名第 8 位。

2、主要竞争对手情况

(1) 苏州工业园区建屋物业发展有限公司

苏州工业园区建屋物业发展有限公司主要以物业服务为主营业务，服务内容涵盖多层住宅、高层住宅、独立式住宅（别墅）、写字楼、工业厂房、大型商业广场、生态公园、海关卡口、银行等多种类型。

(2) 苏州市东吴物业管理有限公司

苏州市东吴物业管理有限公司业务范围涵盖物业管理顾问服务、安全保卫服务、清洁保洁服务、工程设备维修维护服务、绿化设计与施工服务、智能化设备维护、文化礼仪服务、会场服务、高低压配电房管理等多方面内容。

(3) 中新苏州和乔物业服务有限公司

中新苏州和乔物业服务有限公司由中新苏州工业园区置地有限公司控股的中外合资具有一级资质的物业服务专业公司，主要业务为各类工业厂房、商业大楼、写字楼、酒店式公寓、学校、医院、别墅小区、中高档住宅区等提供物业服务、物业经营和物业租赁。

(4) 苏州市新港物业管理有限公司

苏州市新港物业管理有限公司成立于 1994 年 8 月份，现拥有员工一千七百余人，各类管理、专业技术人员 300 余人，总资产 3000 多万元，管辖物业有政府大楼、住宅小区、高层公寓、写字楼、别墅、工业厂房等，受托管理物业总建筑面积 500 多万平方米。

(5) 苏州悦华置合物业服务有限公司

置合物业自成立以来按程序化、规范化、网络化、自动化的管理理念和方法，健全和规范物业管理体系；通过了英国 NQA（上海）ISO9001/ISO14001 质量/环境管理体系国际、国内双重认证；具备专门从事中高档住宅小区、商务写字楼、商场、医院、学校、休闲康体设施及工业厂房的物业管理、物业管理咨询、物业管理顾问服务的物业服务经验，并成功的为多个物业获取荣誉和奖项，得到发展商及业主的良好口碑。

3、公司的竞争优势

(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“会议中心物业”的精湛品牌。历年来，公司管理的项目获得多项奖励称号。从 2011 年起，连续 4 年荣获了中国房地产 TOP10 研究组颁发的中国物业服务百强企业证书。公司所管理的工业园区物流大厦 2008 被省建设厅评为“省优项目”，苏州市会议中心项目 2011 年评为“省优项目”，工业园区综保大厦项目 2012 年评为“省优项目”，评为市优项目的有 10 个项目。未来公司将继续走强品牌战略，注重“会议中心品牌”的培养，将会议中心的品牌文化融入到每一个服务细节当中。

(2) 区域优势

苏州会议中心物业管理有限公司位于长三角地区，属于全国经济发达地区，物业管理体系发展较全国来说处于领先地位，市场需求较大，经济环境有利于物业企业做强做大进而辐射全国。目前公司主要客户囊括了苏州市大部分政府及企事业单位，在苏州具有稳定地市场份额。

(3) 人才优势

公司的主要管理人员均持有住房和城乡建设部颁发的物业管理上岗证书，大部分具有大专以上学历，知识层次和综合素质相对较高，他们都长期从事物业管理实践与研究，有丰富、成功的物业管理经验。公司目前拥有注册物业管理师 7

名、公共营养师 8 人及具有物业管理企业经理上岗资质 40 人。公司重视人力资源队伍建设，通过在公司员工中有意识地重点培养，已经形成了梯级人才储备队伍，可以在短时间内为新项目组建起相对稳定的管理班子和从业队伍。

(4) 管理优势

会议中心物业作为国家一级资质的专业化物业管理企业和中国物业管理协会理事单位，公司已通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSMS18000 三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和实际经验。

自成立以来，公司管理项目超过 70 个。多年的物业管理经验积累让公司对一个项目生命周期的不同阶段都有着清楚的认识，对于各类项目整体管控有着独到的服务经验。

(5) 竞争战略优势

凭借着“业主至上、诚信守法、优质高效、科学管理、节能降耗、安全第一、珍惜环境、持续发展”的管理方针，以关爱顾客、关爱员工为企业工作出发点，以人性精湛、倾情诚信的服务超越顾客的期望，达到至善尽美的顾客体验。为了在细节上带给业主不同的服务体验，公司在服务、人才等方面加大投入。服务方面，会议中心物业将那些原本由第三方提供的陪护服务带进了其所管理的医院项目，完善业主的客户的的服务体验，进而与业主形成更紧密的合作关系。同时，对细节的追求也让会议中心物业在业主中收获了专业、值得信赖的良好口碑。

4、竞争劣势

(1) 公司融资实力较弱

公司成立以来，主要依靠自身内部积累和少量的银行贷款进行发展，在实际经营中资金实力较弱，融资能力有限。近年来随着公司经营规模的快速扩大、新客户的不断开拓，资金逐步成为公司发展的瓶颈。从长远来看，此问题如不能得到改善，将制约公司发展。

(2) 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，会议中心物业的销售收入已经过亿，在苏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《2014 中国物业服务百强企业排名》显示，公司排名 79 位。

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。

(3) 增值服务能力仍然偏低

公司目前的物业服务仍然偏向于传统模式，缺少创新型的增值服务能力，目前公司已经积极布局，逐步提供了一系列衍生服务，但与市场领先的企业仍然差距较大，例如万科物业就启动了“幸福社区计划”，围绕客户的居住感受，持续开展服务创新。为满足互联网时代的业主生活需求，公司联合合作方推出“万科—韵达全国邮包合作”、“万科—天猫自提服务合作”，联通数据库系统等服务，方便业主接收包裹，此类增值服务近几年也体现了较好的盈利能力，2013年，万科物业房屋交易居间服务年度实现经营利润 3,523 万元，家居家装代购服务年度实现经营利润 2,636 万元。

(九) 公司业务发展规划和相应的竞争策略

1、公司业务发展规划

公司树立“成为中国一流的物业保障服务商”的企业愿景，力争未来 5 年之内，在立足苏州的基础上，进入江苏省内乃至长三角地区一流的物业服务企业之列。

公司将依托挂牌全国股份转让系统拓宽企业融资渠道，适时引入战略投资者，获得必要的发展资金。在维持既有业务与创新业务思路相结合的基础上，拓展公司业务。具体方向包括：

(1) 借力大数据，依托互联网，建立线上线下服务平台。

信息化、知识化、网络化、全球化的新经济时代已经全面来临，以长城物业、彩生活物业、龙湖物业为首的部分物业公司已经通过移动互联网、物联网、云计算等最新技术打造出了一种全新的物业管理、服务与运营模式。以彩生活为例，通过创新推出的彩空间社区体验店、彩之云、彩付宝(社区支付平台)等社区服务载体，将信息、资源与新媒体进行整合，建立起线上线下、有形与无形、现实和虚拟相结合的互联网时代的物业管理与社区服务运营模式。根据先行经验及资金支持，公司将运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商，进行集中订制，联盟越多，议价能力越强；搭建云平台，依托互联网技术将海量的服务器

资源进行整合，调度分配给用户，从而解决用户因为存储计算资源不足所带来的问题；成立专业运营公司，实现并做到统一计划、统一维护、统一管理，以提高成本管控效果。

(2) 与房地产企业建立战略合作关系，深入物业保障服务商模式

直接接管房地产企业开发的所有项目。单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本，往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此，在挂牌成功后，公司将把市场拓展的重点，由单一的物业服务项目，扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系，选择具有一定实力的房地产开发企业合作，直接接管其所有项目。

(3) 向社区增值服务方向延伸。

多年的城镇化建设改变了我国居民原有的居住形式，从分散居住的村落模式到现在集中居住的社区模式。天然的社区圈使得物业公司拥有更多的潜在客户。借助这一优势，公司可以提供除却传统保安、保洁、绿化及设备维护等服务外，还可以提供家政服务、养老服务、幼儿托管服务、培训班服务甚至依托互联网平台的商业服务。公司将创造一个社区内的居民、商家、物业管理公司都能达到互助共赢的稳定模式。

(4) 产业链上下游的企业并购，实现业务的快速扩张。

公司将基于物业服务主营业务，通过资本运作，兼并或收购同行业企业，借力打力，更快速地向产业链上下游探索，加快会议中心物业发展、扩张，建立会议中心物业集团化发展框架。并购目标方向包括：有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业；经营不佳但具备资质的业务企业，如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等；具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。

2、公司竞争策略

(1) 产品策略

公司将继续推动现有物业服务发展，依托公司发展实力及项目服务经验，逐步扩大管理面积和规模，拓展服务对象。除现有的物流园区、中高端住宅、政府及企事业单位项目、医院、景区之外，继续向院校等未涉及领域探索，实现物业

服务全面涉及以及服务区域由江苏省向全国扩展的宏愿。公司此外将依托互联网平台技术、创新服务模式，为客户提供更多的服务项目。未来服务项目将囊括、依托企业研发 APP 的社区家庭各项便利服务，以住宅、商业地产战略合伙人的身份的提供的商业策划咨询等服务。公司将重视品质管理，确保服务水准。通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。

(2) 人才策略

公司将建立人力资源战略规划，统筹策划好各阶段所需的人才种类、数量等，建立物业服务人才库，为公司的长期发展提供人力资源保障；通过企业内部培养及引进外来人才两种方式，加大培养和引进人才力度；制订一套科学的、灵活的、具有竞争力的薪酬体系，以适应企业发展的需要；建立与完善“能者上、平者让、庸者下”的绩效考核体系；依托企业 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHS18000 职业健康安全管理体系，建立公司自身的培训体系，提高员工整体素质。公司将建立各级人员的培训体系，针对不同的岗位、不同的工种，制订不同的培训内容；大力推行各岗位任职资格，严把入职关。公司将通过以上措施打造一支配合默契、业务精通、梯队合理的人才队伍。

(3) 品牌策略

公司将完善品牌的视觉识别，主要包括：企业徽标和标识系统的设计、企业员工的着装设计、项目的统一风格设计和功能布局统一、客户服务用品的品牌款式和风格统一。通过上述四种方式，形成公司独有的企业风格、个性和特征，客户通过视觉识别就能清晰地辨认。公司同时将加强品牌宣传：一方面通过提高企业的活动识别、即提高员工综合素质和服务水准来实现公司品牌的识别，另一方面通过自我宣传和客户宣传的方式，扩大公司品牌知名度。

(4) 资金策略

公司将依托挂牌全国股份转让系统拓宽企业融资渠道，适时引入战略投资者，获得必要的发展资金。同时，公司将加强供应链管理、存货管理、客户信用管理，降低存货、保证及时收款，以有效提高资金利用效率。

第三节 公司治理

一、公司治理机构的建立健全及运行情况

有限公司阶段，公司根据《公司法》制定了《苏州市会议中心物业管理有限公司章程》，并就此逐步建立公司治理结构。有限公司设立之初，公司未设董事会，设立了1名执行董事和1名监事。在增加注册资本、变更经营范围、整体变更等事项上，公司股东能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定召开股东会，并形成相应的股东会决议。公司发展初期由于规模相对较小，机构设置简单，在日常经营管理中存在未严格按照《公司章程》运行的情形，但是，这些并不影响决策机构决议的实质效力，也未对有限公司和股东利益造成损害。公司变更为股份有限公司后，在公司与中介机构的共同努力下，公司股东大会、董事会和监事会制度逐步健全与完善，公司已建立了比较科学和规范的法人治理制度。

股份公司成立以来，公司根据有关法律、法规，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》等规则和制度。公司严格按照各项规章制度规范运行，相关机构和人员均依法履行相应职责，公司经营管理规范、有序。公司成立以来，股东大会、董事会、监事会和管理层均依照公司章程和有关规则、规定赋予的职权依法独立规范运作，履行各自权利义务，无违法违规情况发生。

（一）股东大会、董事会、监事会建立健全及运行情况

1、股东大会制度的建立健全及运行情况

根据《公司章程》的规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少

注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改《公司章程》；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准《公司章程》第四十三条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

根据《公司章程》的规定，公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（1）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以上提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以上提供的任何担保；（3）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产10%的担保；（5）对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

公司于2015年3月17日召开创立大会，制定了《股东大会议事规则》。公司股东大会严格按照相关规定召开会议，审议股东大会职权范围内的事项，股东大会履行职责情况良好。

2、董事会制度的建立健全及运行情况

根据《公司章程》规定，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及挂牌、上市方案；（7）拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订《公司章程》的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的

工作汇报并检查总经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

公司于2015年3月17日召开创立大会，制定了《董事会议事规则》。公司自创立以来，历次董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议等均符合《公司法》、《公司章程》的规定，会议记录规范，运行情况良好。

3、监事会制度的建立健全及运行情况

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；（4）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（5）向股东大会提出提案；（6）依照《公司法》和《公司章程》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）股东大会授予的其他职权。

公司于2015年3月17日召开创立大会，制定了《监事会议事规则》。公司自创立以来，历次监事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议等均符合《公司法》、《公司章程》的规定，会议记录规范，运行情况良好。

（二）投资者参与公司治理及职工代表监事履行职责情况

公司股东大会由全体股东组成，是公司的权力机构。苏州市会议中心持有公司40%的股权，会议中心系全民所有制企业，会议中心的股东为文旅集团，文旅集团持有会议中心100%的股权。苏州市会议中心物业管理股份有限公司控股股东为文旅集团。

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由5名董事组成，设董事长1人。除职工董事外，其余董事由股东大会选举或更换，每届任期为三年，任期届满，可以连选连任；董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会中职工董事由公司职工通过职工代表大会选举产生。公司的董事会成员的构成充分反映了各股东方的意愿。

公司设监事会。监事会由3名监事组成，其中2人为股东代表，由出席股东大

会的股东依照《公司章程》所规定选举产生；1人为职工代表，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。

公司股东结构合理，董事会及监事会构成符合相关法律法规，符合公司实际发展情况和治理需要，公司各投资者均能通过股东大会及选举董事和监事参与公司治理。公司职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生，占监事会成员的三分之一，职工代表监事能够依法履行监事职责，维护职工合法权益。

二、公司董事会对公司治理机制的评估

《公司章程》对投资者关系管理、纠纷解决机制、关联股东和董事回避制度等作出了规定，公司还专门制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》和《关联交易决策制度》等。

（一）投资者关系管理

《公司章程》对投资者关系管理进行了相关规定。投资者关系管理中公司与投资者的沟通的内容主要包括：（1）公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；（2）法定信息披露及其说明，包括定期报告、临时公告等；（3）公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配、管理模式及变化等；（4）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；（5）企业经营理念和企业文化建设；（6）公司的其他相关信息。

（二）纠纷解决机制

《公司章程》对纠纷解决机制进行了规定。公司及股东、董事、监事、高级管理人员应遵循以下争议解决的规则：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间发生涉及《公司章程》规定的纠纷，应当先行通过协商解决；协商不成的，可以通过诉讼方式解决。

（三）关联股东和董事回避制度

《公司章程》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；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。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三分之二以上票数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该项提交股东大会审议。

公司董事会对公司治理机制的建立健全和运行情况进行了讨论和评估，认为：公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量，有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合理保护及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

三、公司及其控股股东、实际控制人近两年违法违规及受处罚情况

（一）公司违法违规及受处罚情况

1、报告期内，公司曾受到三次行政处罚，具体情况如下：

序号	处罚对象	行政处罚作出机关	作出时间	文号	处罚原因	处罚结果
1	苏州市会议中心物业管理有限公司太仓分公司	太仓市公安消防大队	2013年10月18日	苏太公（消）决字[2013]第0123号	消防设施未保持完好有效；消防栓泵及喷淋泵设于手动档，擅自停用消防设施	罚款 15,000 元
2	苏州市会议中心物业管理有限公司	苏州市公安消防支队平江区大队	2014年3月21日	苏平公（消）行罚决字[2014]0015号	消防控制室值班人员未持证上岗	罚款 1,000 元
3	苏州市会议中心物业管理有限公司太仓分公司	太仓市公安消防大队	2014年3月14日	苏太公（消）决字[2014]第0018号	消防设施未保持完好有效	罚款 5,000 元

经律师核查，以上公司受到的行政处罚金额较小，对公司生产经营未造成重大影响，同时依据《中华人民共和国消防法》第六十条的规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）

消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的。”苏太公（消）决字【2013】第0123号的罚款15000元涉及两项违法（分别处罚5000元、10000元，合计15000元。5000元为最低档次处罚，10000元为最高罚款金额的20%），苏太公（消）决字【2014】第0018号的罚款5000元属于法定最低档的处罚，因此上述处罚均不属于重大违法违规情形的行政处罚。《江苏省消防条例》第五十五条第二款规定：“设置消防控制室的单位未按规定落实消防控制室管理制度的，责令改正，可以处一千元以上五千元以下罚款”，苏平公（消）行罚决字【2014】0015号的罚款1000元属于最低档次的处罚，也不属于重大违法违规情形的行政处罚。

经律师核查，太仓市公安消防大队于2015年3月30日出具《证明》，针对太仓分公司消防问题做出的两起处罚均已结案，除该两起处罚外，太仓分公司自2013年1月1日至今不存在其他违反消防安全相关法律、法规、规章的行为，也未曾遭受其他消防行政处罚。苏州市公安消防支队平江区大队的罚款1000元，公司已于2014年4月4日缴纳，苏州市公安消防局于2015年5月25日出具《证明》，除上述处罚外，公司自2013年1月1日至2015年5月25日，公司未因其他违反有关法律法规的行为被苏州市公安消防局处罚。

受到上述处罚后，公司及太仓分公司除按期足额缴纳罚款外，公司及太仓分公司就处罚事项予以了积极整改：

（1）针对苏州市公安消防支队平江区大队处罚事项，公司安排相关员工参加消防员职业技能培训及鉴定、学习消防相关知识及法律法规。针对太仓市公安消防大队的两起处罚事项，公司与项目开发商已协商确定维保单位与维保责任并对现场进行整改，报警系统恢复正常运行，其他损坏已由维保单位整改完毕。

（2）除就处罚事项进行的针对性整改措施外，公司还从制度层面加强安全管理工作，强化消防安全意识，既制定了有关安全管理的一系列制度，其中包括消防安全管理人员工作职责、中控室及消防中心管理制度、安全管理工作例会制度、安全生产管理检查制度、安全生产培训教育制度、安全事故隐患整改制度、安全应急管理的工作制度、安全生产事故处理制度及安全管理工作奖惩制度等，还专门针对消防安全制定了《消防安全管理制度》，围绕消防安全流程及设备维修

保养等方面进行了详细规定。通过与公司总经理卢俊访谈获悉，公司不定期地对保安等安全岗位人员进行相关制度的培训，并已经逐步贯彻执行上述制度。

(3) 太仓市公安消防大队于 2015 年 3 月 30 日出具《证明》，确认针对太仓分公司消防问题做出的两起处罚均已结案，除该两起处罚外，太仓分公司自 2013 年 1 月 1 日起不存在其他违反消防安全相关法律、法规、规章的行为，也未曾遭受其他消防行政处罚。苏州市公安消防支队平江区大队的罚款 1000 元，公司已于 2014 年 4 月 4 日缴纳，苏州市公安消防局于 2015 年 5 月 25 日出具《证明》，确认除上述处罚外，公司自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 5 月 25 日，公司未因其他违反有关法律法规的行为被苏州市公安消防局处罚。

通过核查公司《营业执照》及业务合同等相关资料，主办券商及律师认为：公司属于物业服务类企业，其主营业务为物业综合管理服务，不属于建设单位、施工单位，而是受业主委托提供物业综合管理服务。通过查阅《中华人民共和国消防法》等法律法规，未发现存在要求物业管理企业办理消防资质的明确规定。根据挂牌律师与公司总经理卢俊进行访谈获悉，公司未从事过任何须依法办理消防资质或履行特定监管程序的业务或活动。

综上所述，主办券商及律师认为，公司已针对处罚事项进行了切实整改。公司不需要办理消防相关资质或履行其他监管机构要求的程序，但如果物业管理区域内有消防控制值班室的，值班人员应持有消防控制室操作执业资格证书。

2、未决仲裁

公司存在一起劳动争议仲裁（案号：苏劳人仲案子[2015]第181号），沈鸣毅在下班途中发生交通事故，要求公司支付工伤待遇106893.7元，依据苏劳人仲案子[2015]第181号仲裁裁决书，沈鸣毅的全部仲裁请求被驳回，沈鸣毅已向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，该案尚未审理。

（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立性情况

（一）业务独立性

根据公司的确认和律师事务所核查，公司独立从事其经营范围内的业务，公司以自身名义独立开展业务和签订合同，具有提供物业服务相应的资质，具有直接面向市场的独立经营能力，无须依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业开展业务。

公司与部分关联方存在关联交易，详见本公开转让书“第四节公司财务”之“关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”所述，该关联交易不足以造成公司业务依赖于控股股东、实际控制人及其控制的企业，公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

（二）资产独立性

公司是由物管有限于 2015 年 3 月 18 日整体变更设立，公司的各发起人已足额缴纳出资，并已经由立信于 2015 年 3 月 7 日出具的《验资报告》（信会师报字[2015]第 111608 号）予以验证。

根据《审计报告》（信会师报字[2015]第 114446 号），截至 2015 年 4 月 30 日，公司总资产为 53,248,277.92 元，公司的资产主要包括土地使用权、房屋所有权、车辆、机器设备及办公设备等。根据公司的确认并经律师事务所核查，该等资产由公司独立拥有，不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

（三）人员独立性

经核查，公司建立了独立的劳动人事制度，独立支付工资并为建立劳动合同关系的员工办理社会保险。

根据律师事务所对公司股东大会、董事会、监事会会议文件的核查，公司董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司股东大会、董事会、监事会已经作出的人事任免决定的情况。

截至 2015 年 4 月 30 日，公司所有高级管理人员均与公司签订有劳动合同，建立了劳动关系，并在公司缴纳社会保险。但公司总经理卢俊同时任公司股东会

议中心副总经理职务。根据公司及高级管理人员的声明，除公司总经理卢俊外，公司不存在其他高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任董事、监事以外职务，领取薪酬，或者自营或与他人经营与公司经营范围相同业务的情形。

经核查，卢俊任公司总经理职务系经 2015 年 3 月 17 日公司召开的第一届董事会第一次会议聘任，其任命符合《公司章程》的规定。经律师事务所核查公司的工资转账记录及公司编制的卢俊工资单，截至 2015 年 4 月 30 日，卢俊的薪资报酬是由公司发放，而非会议中心。根据会议中心 2013 年 5 月 2 日发布的《关于会议中心（集团化）总经理室分工的通知》及 2015 年 7 月 1 日出具的《关于卢俊同志的任职说明》，副总经理卢俊主持物业管理公司全面工作，分管餐饮公司、苏政物业公司、配合（集团化）相关中心工作，卢俊副总经理的岗位职责限于主管苏州市会议中心物业管理股份有限公司及其全资子公司苏州市苏政物业管理有限责任公司的经营管理，其分管的餐饮公司实为苏州市会议中心物业管理股份有限公司的项目餐饮工作，条件成熟时，将设立餐饮公司成为苏州市会议中心物业管理股份有限公司的分支机构，卢俊不负责会议中心其他经营管理工作，卢俊的薪资报酬也是由苏州市会议中心物业管理股份有限公司发放，而非苏州市会议中心。因此，卢俊在股东会议中心任副总经理职务不会对其独立性造成影响。

（四）财务独立性

公司设有独立的财务部门，已建立独立的财务核算体系，配备了专职财务会计人员，能够独立作出财务决策。公司具有规范的财务会计制度，并拥有独立的财务会计账簿。

公司现持有江苏省苏州地方税务局和苏州市国家税务局核发的苏州国税登字 320502756428453 号《税务登记证》。公司依法独立履行纳税申报及缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情况。

公司现持有中国人民银行苏州市中心支行核发的《开户许可证》（编号：3010-04871380），公司独立在中国银行股份有限公司苏州分行开立基本存款账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

（五）机构独立性

公司建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会严格按照

《公司章程》规范运作。公司根据自身业务经营发展的需要设立了独立完整的组织机构，各机构和部门之间分工明确，独立运作，协调合作，保证了公司的各项经营管理活动的顺利进行。公司的办公场所和经营场所与各法人股东完全分开，不存在合署办公、混合经营的情况。公司完全拥有机构设置的自主权。

五、同业竞争情况

（一）同业竞争情况说明

1、关于苏州市文化旅游发展集团有限公司的同业竞争问题

根据公司的确认及挂牌律师核查，公司不存在与控股股东及其控制的其他企业从事相同、相似业务情况，不存在同业竞争情况。公司董事、高级管理人员不存在违反公司法规定的未经股东大会同意自营或为他人经营与公司相同或类似业务的情形。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容如下：

1、截至本承诺函出具之日，本公司/本人未直接或间接投资于任何与物管股份存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体；自身未经营、亦没有为他人经营与物管股份相同或类似的业务，与物管股份不存在同业竞争的情形。

2、本公司/本人在持有物管股份的股份期间或担任物管股份的董事、监事、高级管理人员期间及辞去上述职务后六个月内，将不从事与物管股份生产经营有相同或类似业务的投资，不会新设或收购与物管股份有相同或类似业务的经营性机构，不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与物管股份业务直接或可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动，以避免与物管股份的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。

3、如物管股份进一步拓展业务范围，本公司/本人承诺本公司/本人及本公司/本人控制的企业将不与物管股份拓展后的业务相竞争；若出现可能与公司拓展后的业务产生竞争的情形，本公司/本人将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入物管股份、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护物管股份利益，消除潜在的同业竞争。

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

六、关联方资金占用及对外担保情况

根据《审计报告》（信会师报字【2015】第 114446 号），公司存在一笔金额为 252,932.64 元的其他应收款，对象为公司关联方会议中心。根据公司的确认，该笔账款发生原因主要是会议中心代收应付给公司的有关公司提供部分婚庆服务的费用。经挂牌律师核查，会议中心分支机构苏州市中心大酒店已于 2015 年 6 月 24 日向公司付清该笔款项。除此之外，截至 2015 年 4 月 30 日，公司控股股东、实际控制人及其关联方不存在占用公司资金、资产或其他资源的情形。公司不存在对外担保情况。

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，规范公司的对外担保行为，公司通过《公司章程》规定了关联交易事项的表决程序，并专门制定了《关联交易决策制度》和《对外担保管理办法》。

七、董事、监事、高级管理人员其他重要情况

（一）本人及直系亲属持有公司股份情况

截至本公开转让书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属无直接或间接持有公司股份。

（二）相互之间亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、重要协议

公司根据国家有关规定，与在公司任职的董事、监事、高级管理人员及核心业务人员签订了《劳动合同》，除上述劳动合同外，没有签订过诸如借款、担保等协议。

2、重要承诺

为避免同业竞争，保障公司利益，公司控股股东以及全体董事、监事、高级管理人员出具了不可撤销的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体情况详见本节之“五、同业竞争情况”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”。

（四）在其他单位兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

序号	姓名	职务	在其他单位兼职情况
1	黄大鹏	董事长	苏州市会议中心法定代表人、董事长、总经理
2	张纯	副董事长	苏州文化旅游发展集团有限公司董事、副总经理
3	翁利平	董事	苏州城投资产开发有限公司副总经理 苏州港口发展（集团）有限公司董事 苏州平江历史街区保护整治有限责任公司董事 苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司董事
4	朱建军	董事	江苏名仁律师事务所主任
5	孙启龙	董事	苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司董事
6	顾坚红	监事会主席	苏州城投资产开发有限公司财务部经理 苏州虎投资产开发有限公司董事
7	黄伟	监事	苏州市丰乐人力资源服务有限公司法人、执行董事兼总经理
8	卢俊	总经理	苏州市会议中心副总经理 苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司法人、董事长 苏州市会议中心旅行社有限责任公司法人、执行董事 苏州市会中慧智能科技有限公司法人、执行董事兼总经理 苏州工业园区综保物业管理有限公司副董事长
9	吴云	副总经理	苏州市苏政物业管理有限责任公司法人、执行董事兼总经理
10	杨慧凤	董事会秘书	苏州市会中慧智能科技有限公司董事 苏州工业园区综保物业管理有限公司董事

（五）对外投资与公司存在利益冲突情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在投资或控制的企业与本公司从事相同、相似业务的情况，也不与本公司存在利益冲突。

（六）最近两年受到中国证监会、全国股份转让系统公司处罚情况

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

（七）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对本公司持续经营有不利影响的情形。

八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

项目	公司成立至 2008 年 9 月	2008 年 9 月至 2014 年 11 月	2014 年 11 月至 2015 年 3 月	2015 年 3 月至今
董事	季志昕	黄大鹏	黄大鹏、翁利平、卢俊、张纯、朱建军	黄大鹏、翁利平、张纯、朱建军、孙启龙
监事	张咏忠	张咏忠	顾坚红、纪惠明、黄伟	顾坚红、纪惠明、黄伟
高管	卢俊	卢俊	卢俊、鲁珏英	卢俊、吴云、杨慧凤、鲁珏英

2003年11月21日，苏州市会议中心管理有限公司召开第一届股东会，选举季志昕为执行董事，选举张咏忠为监事，聘用卢俊为经理。

2008年9月1日，苏州市会议中心管理有限公司召开股东会，选举黄大鹏为执行董事，任期三年。

2014年11月6日，苏州市会议中心管理有限公司召开股东会，设立董事会，苏州市会议中心委派黄大鹏担任董事、卢俊为董事；城投公司委派翁利平担任董事；文旅集团委派张纯担任董事；外聘董事朱建军一名；设立监事会，城投公司委派顾坚红担任监事；文旅集团委派纪惠明担任监事；由职工代表大会选举黄伟担任职工监事。同日，有限公司召开董事会，选举黄大鹏为董事长，张纯为副董事长，并聘请卢俊担任总经理，鲁珏英担任财务经理。

2015年3月17日，股份公司（筹）召开第一次股东大会暨创立大会，选举黄大鹏、张纯、翁利平、朱建军为第一届董事会成员；上述四名董事和职工代表大会选举的职工代表孙启龙组成股份公司第一届董事会，任期三年；同日，股份公司（筹）召开第一届监事会，大会选举产生股份公司第一届监事会，成员包括顾坚红、纪惠明、黄伟，其中顾坚红和纪惠明为股东代表监事，黄伟为职工代表大会选举产生的职工代表监事。同日，股份公司第一届董事会第一次会议召开并选举黄大鹏为第一届董事会董事长，张纯为第一届董事会副董事长，聘请卢俊为总经理、吴云为副总经理、杨慧凤为董事会秘书、鲁珏英为财务负责人。

经律师事务所核查，上述人员的变动符合法律法规的规定，并履行了必要的法律程序。

第四节 公司财务

一、会计报表编制基础及注册会计师意见

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司对被投资单位有实际控制权的，纳入合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表及其他有关资料为依据编制而成。合并时，公司内部的重大的交易和往来均互相抵销。本公司聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司按照中国会计准则及制度编制的2013年度、2014年度及2015年度1~4月的财务报表及财务报表附注进行了审计。立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照《中国注册会计师独立审计准则》出具了信会师报字【2015】第114446号标准无保留意见的审计报告。

二、最近两年及一期经审计的财务报表

合并资产负债表

单位：元

资产	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：			
货币资金	20,457,305.05	36,468,183.17	24,154,226.41
应收票据			
应收账款	23,197,244.28	14,733,805.47	9,923,543.73
预付款项		60,000.00	35,750.77
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,649,728.35	3,098,133.14	3,761,423.00
买入返售金融资产			
存货	762,691.00	827,678.12	914,539.93
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	48,066,968.68	55,187,799.90	38,789,483.84
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			10,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,666,037.46	1,614,062.92	1,502,695.72

投资性房地产			
固定资产	9,136,453.06	9,232,327.76	7,358,428.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,772.00	3,300.00	4,884.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	16,989.54	30,581.18	71,356.08
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,822,252.06	10,880,271.86	8,947,363.84
资产总计	58,889,220.74	66,068,071.76	47,736,847.68

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
流动负债：			
短期借款	8,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,947,880.21	5,737,582.65	5,370,419.84
预收款项	7,578,879.11	6,983,932.72	4,462,961.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	6,334,350.36	9,590,920.00	8,634,610.84
应交税费	1,095,366.24	1,523,044.97	1,794,754.26
应付利息			
应付股利			
其他应付款	6,245,005.38	9,424,145.64	7,789,585.70
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	33,201,481.30	41,259,625.98	33,052,332.19
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	33,201,481.30	41,259,625.98	33,052,332.19
所有者权益：			
股本	18,750,000.00	12,500,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
资本公积	5,455,679.18		500,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		1,165,571.59	873,311.49
一般风险准备			
未分配利润	608,390.32	10,490,179.45	7,967,398.05
归属于母公司所有者权益合计	24,814,069.50	24,155,751.04	14,340,709.54
少数股东权益	873,669.94	652,694.74	343,805.95
所有者权益合计	25,687,739.44	24,808,445.78	14,684,515.49
负债和所有者权益总计	58,889,220.74	66,068,071.76	47,736,847.68

合并利润表

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77
其中：营业收入	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	56,825,891.00	156,416,267.98	134,681,452.40
其中：营业成本	50,254,147.77	137,109,314.03	117,600,924.51
利息支出			
营业税金及附加	3,089,694.86	8,596,854.07	7,441,844.39
销售费用	1,112,612.08	2,854,661.64	2,609,682.91
管理费用	2,136,476.88	7,171,222.52	6,312,758.56
财务费用	232,959.41	655,299.72	716,242.03
资产减值损失		28,916.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	79,659.47	321,367.20	2,695.72
其中：对联营企业和合营企业投资收益	51,974.54	321,367.20	2,695.72
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	823,608.04	4,123,471.90	3,926,455.09
加：营业外收入	133,787.13	82,898.57	60,007.29
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	300.00	51,984.34	30,942.06
其中：非流动资产处置损失		26,985.88	1,191.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	957,095.17	4,154,386.13	3,955,520.32
减：所得税费用	327,801.51	994,402.95	1,136,148.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	629,293.66	3,159,983.18	2,819,372.15
归属于母公司所有者的净利润	658,318.46	3,051,094.39	2,741,976.78
少数股东损益	-29,024.80	108,888.79	77,395.37
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	629,293.66	3,159,983.18	2,819,372.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	658,318.46	3,051,094.39	2,741,976.78
归属于少数股东的综合收益总额	-29,024.80	108,888.79	77,395.37
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.035	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	0.035	-	-

合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	49,764,841.94	158,202,639.95	143,939,914.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	151,062.01	1,178,890.05	842,963.13
经营活动现金流入小计	49,915,903.95	159,381,530.00	144,782,877.88
购买商品、接受劳务支付的现金	15,537,296.36	39,500,830.37	39,133,597.49
支付给职工以及为职工支付的现金	41,614,658.84	103,531,412.07	81,365,564.05
支付的各项税费	3,868,952.02	9,865,557.41	7,919,758.12
支付其他与经营活动有关的现金	1,608,154.68	3,148,041.88	2,755,302.61
经营活动现金流出小计	62,629,061.90	156,045,841.73	131,174,222.27
经营活动产生的现金流量净额	-12,713,157.95	3,335,688.27	13,608,655.61
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	10,000.00		
取得投资收益收到的现金	27,684.93	210,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,500.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	27,684.93	215,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	207,985.00	2,708,364.84	505,962.70
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	207,985.00	2,708,364.84	505,962.70
投资活动产生的现金流量净额	-170,300.07	-2,492,864.84	-505,962.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	250,000.00	10,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	250,000.00	200,000.00	
取得借款收到的现金		3,000,000.00	2,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	250,000.00	13,200,000.00	2,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,367.21	728,866.67	833,066.67
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	3,236,052.89	1,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,377,420.10	1,728,866.67	2,833,066.67
筹资活动产生的现金流量净额	-3,127,420.10	11,471,133.33	-833,066.67
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	-16,010,878.12	12,313,956.76	12,269,626.24
加：期初现金及现金等价物余额	36,468,183.17	24,154,226.41	11,884,600.17
六、期末现金及现金等价物余额	20,457,305.05	36,468,183.17	24,154,226.41

母公司资产负债表

单位：元

资产	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：			
货币资金	12,612,716.08	27,891,887.36	18,867,768.19
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	22,046,343.62	13,524,804.47	8,530,900.43
预付款项		60,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,549,953.00	2,988,293.14	3,643,363.00
存货	694,091.93	776,828.27	845,816.53
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	38,903,104.63	45,241,813.24	31,887,848.15
非流动资产：			
可供出售金融资产			10,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,707,090.35	5,105,115.81	1,757,695.72
投资性房地产			
固定资产	8,621,093.40	8,728,256.81	7,234,743.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	16,989.54	30,581.18	71,356.08
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	14,345,173.29	13,863,953.80	9,073,794.80
资产总计	53,248,277.92	59,105,767.04	40,961,642.95

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
流动负债：			
短期借款	8,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,813,834.55	3,401,214.74	2,674,345.28
预收款项	5,861,567.76	4,556,472.92	2,660,318.03
应付职工薪酬	5,467,242.36	8,117,509.97	7,199,256.87
应交税费	1,037,709.48	1,400,744.59	1,561,720.90
应付利息			
应付股利			
其他应付款	6,193,135.01	9,424,145.64	8,082,923.64
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	28,373,489.16	34,900,087.86	27,178,564.72
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	28,373,489.16	34,900,087.86	27,178,564.72
所有者权益：			
股本	18,750,000.00	12,500,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
资本公积	5,455,679.18		
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		1,165,571.59	873,311.49
未分配利润	669,109.58	10,540,107.59	7,909,766.74
所有者权益合计	24,874,788.76	24,205,679.18	13,783,078.23
负债和所有者权益总计	53,248,277.92	59,105,767.04	40,961,642.95

母公司利润表

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
一、营业收入	50,925,343.45	137,951,034.17	115,227,410.01
减：营业成本	44,012,260.52	116,336,540.08	95,694,437.00
营业税金及附加	2,847,833.86	7,694,791.89	6,454,615.17
销售费用	1,112,612.08	2,854,661.64	2,609,682.91
管理费用	1,931,884.79	6,898,997.26	5,908,065.58
财务费用	235,931.12	659,698.46	719,108.12
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	79,659.47	321,367.20	2,695.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,974.54	321,367.20	2,695.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	864,480.55	3,827,712.04	3,844,196.95
加：营业外收入	131,309.30	82,898.57	60,007.29
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		49,521.44	30,384.65
其中：非流动资产处置损失		26,985.88	1,191.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	995,789.85	3,861,089.17	3,873,819.59
减：所得税费用	326,680.27	938,488.22	1,096,766.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	669,109.58	2,922,600.95	2,777,053.32
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额	669,109.58	2,922,600.95	2,777,053.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.036	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	0.036	-	-

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	43,708,899.14	134,853,285.02	119,537,666.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	146,096.30	1,170,985.69	787,405.24
经营活动现金流入小计	43,854,995.44	136,024,270.71	120,325,071.89
购买商品、接受劳务支付的现金	12,799,696.55	30,857,164.21	31,521,038.89
支付给职工以及为职工支付的现金	37,333,913.47	91,121,506.68	68,088,098.93
支付的各项税费	3,564,919.42	8,796,847.52	6,960,875.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,400,362.11	2,974,481.62	2,067,576.73
经营活动现金流出小计	55,098,891.551	133,750,000.03	108,637,590.07
经营活动产生的现金流量净额	-11,243,896.11	2,274,270.68	11,687,481.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	10,000.00		
取得投资收益收到的现金	27,684.93	210,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	37,684.93	215,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	145,540.00	2,236,784.84	486,262.70
投资支付的现金	3,786,052.89		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	3,931,592.89	2,236,784.84	486,262.70
投资活动产生的现金流量净额	-3,893,907.96	-2,021,284.84	-486,262.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,500,000.00	
取得借款收到的现金		3,000,000.00	2,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,500,000.00	2,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,367.21	728,866.67	833,066.67
支付其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计	141,367.21	1,728,866.67	2,833,066.67
筹资活动产生的现金流量净额	-141,367.21	8,771,133.33	-833,066.67
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	-15,279,171.28	9,024,119.17	10,368,152.45
加：期初现金及现金等价物余额	27,891,887.36	18,867,768.19	8,499,615.74
六、期末现金及现金等价物余额	12,612,716.08	27,891,887.36	18,867,768.19

三、报告期主要会计政策、会计估计

(一) 收入

1、销售商品收入

销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司销售商品收入确认原则如下：在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，不保留与所有权相联系的继续管理权，收入及成本金额能够可靠计量且相关经济利益很可能流入公司时确认收入，公司在将照明灯具等商品并开具发票时确认收入。

2、提供劳务收入

按照为客户提供服务的类别及客户的不同行业特征进行区分，在相关服务已提供，与提供服务相关的经济利益能够流入公司，与提供服务有关的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现；公司依据与客户签署的物业管理服务合同规定的服务期间和合同总金额按月划分应该确认相应收入。

(二) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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。

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

（4）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活

跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，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，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（三）存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相

关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(四) 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资

成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产

公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本节“企业合并”和“合并财务报表”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，

处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（五）固定资产

1、固定资产确认条件

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

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

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-25	5	3.80-9.50

运输设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
通用设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

（六）借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

（七）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
财务软件	5年	根据软件功能确定

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（八）应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独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：年末余额在 100 万元以上。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：	
组合 1：个别认定法	对应收款项中与物业综合管理服务项目相关的款项，均按项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
组合 2：个别认定法	对其他应收款中合并范围内的各公司往来款项、备用金不计提坏账准备；对保证金、押金、借款按具体项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
组合 3：账龄分析法	除已单独进行减值测试的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0	0
1~2 年	20	20
2~3 年	50	50
3 年以上	100	100

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：单项金额不重大，但由于应收款项发生了特殊减值的情况，故对该类应收款项进行单独减值测试。

坏账准备的计提方法：结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。

（九）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用为装修费等。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、摊销年限

装修费按预计可使用年限和租赁期孰短来确定摊销期。

（十一）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十二）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件有明确规定

款项使用用途，并且该款项预计使用方向预计将形成相关的资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件未规定使用用途，并且该款项预计使用方向为补充流动资金。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：除公司将其用途指定为与资产相关外，将其计入当期损益。

2、确认时点

按照固定的定额标准取得的政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到政府补助时确认；其他政府补助在实际收到时确认。

3、会计处理

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

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得

税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十四) 经营租赁

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

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

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

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

(十五) 现金及现金等价物

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(十六) 企业合并

同一控制下企业合并:本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（十七）合并财务报表

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公

司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资

本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（十八）会计政策、会计估计变更和差错更正

1、重要会计政策变更

（1）执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

上述追溯调整对报告期财务报表的主要影响如下：

本公司在 2013 年 12 月 31 日持有苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司 10,000.00 元的股权，持股比例 10%，对该被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不可可靠计量。公司在 2013 年 12 月 31 日财务报表中将该项投资从长期股权投资重分类至可供出售金融资产。2014 年度，公司将该项投资转让给苏州市会议中心，转让价格 10,000.00 元。

（2）其他重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
本公司为了更谨慎的核算项目成本，对招投标服务费等与项目相关费用不再按受益期（中标合同服务期）列入长期待摊费用进行摊销，改为于发生时一次性计入相关项目成本。	由财务部门提出变更方案，经总经理审批通过后调整。	2014年12月31日及2014年度： 长期待摊费用2014年12月31日余额减少395,439.22元 主营业务成本2014年度发生额增加41,326.34元 2013年12月31日及2013年度： 长期待摊费用2013年12月31日余额减少354,112.88元 盈余公积2013年12月31日余额减少35,411.29元 未分配利润2013年12月31日余额减少318,701.59元 主营业务成本2013年度发生额增加143,893.40元 2013年年初未分配利润减少189,197.53元

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、差错更正

(1) 追溯重述法

2014年度：

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
权益法核算联营企业投资收益调整	联营企业提供更正后的审定财务报表，以该财务报表作为调整依据	长期股权投资、投资收益、盈余公积	162,893.08

(2) 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

公司在报告期内会计政策变更事项主要有两项，一是为执行财政部于2014年修订及新颁布的会计准则所作的会计政策变更，属于法定变更事项，二是将招投标服务费等项目成本不再按受益期（中标合同服务期）列入长期待摊费用摊销，改为于发生时一次性计入相关项目成本。第一项属于法定变更事项，第二项是公司自主所作会计政策变更。

公司为了更谨慎的核算项目成本，对招投标服务费等与项目相关费用不再按受益期（中标合同服务期）列入长期待摊费用进行摊销，改为于发生时一次性计入相关项目成本。此次会计政策变更由公司财务部门提出变更方案，经总经理审

批通过后调整。

主办券商及会计师复核了会计政策变更对财务报表的影响，第一项执行新准则的变更仅涉及报表项目的重分类，未对各期损益及所有者权益产生影响，第二项招投标服务费等项目成本的会计处理方法的变更对报告期财务报表的影响如下：

资产负债表项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31
长期待摊费用	-210,219.48	-354,112.88	-395,439.22
盈余公积	-21,021.95	-35,411.29	-39,543.92
未分配利润	-189,197.53	-318,701.59	-355,895.30
利润表项目	2013 年度		2014 年度
主营业务成本	143,893.40		41,326.34

该项变更对财务报表的主要影响为减少了期末净资产，对报告期各期利润额的影响则相对较小。

招投标服务费主要于公司所投标物业管理服务项目中标时发生，支付给招标代理公司，金额一般在 2 至 5 万元之间。公司原将该类费用列入长期待摊费用在中标合同服务期内（一般为 2 至 3 年）摊销，2014 年末公司股份制改造时，公司提出为了更谨慎的核算项目成本，将招投标服务费的会计处理方法改为发生时一次性计入相关项目的成本。

招投标费用作为一种一次性的服务费用，将其列入长期待摊费用摊销本身就具有一定争议，公司现将其一次性计入当期损益并追溯调整以前年度财务报表，能够更可靠、更相关的提供会计信息，从调整的结果看，也未对报告期利润产生重大影响。

根据同行业公众公司如丹田股份、东光股份、华仁物业、开元物业公开披露的会计信息，该等公司均未将招投标服务费作为长期待摊费用进行摊销，公司会计政策变更后与同行业公司不存在明显差异。

主办券商及会计师认为：公司变更会计政策是适当的，变更后的会计政策和会计估计与同行业公司不存在明显差异，不存在利用会计政策变更调节利润的情形。

（十九）公司的重大会计政策或会计估计与可比公司的差异

报告期内公司会计政策、会计估计与可比公司无重大差异。

四、最近两年一期主要会计数据和财务指标分析

(一) 财务状况分析

1、资产结构分析

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例	金额(元)	比例
货币资金	20,457,305.05	34.74%	36,468,183.17	55.20%	24,154,226.41	50.60%
应收账款	23,197,244.28	39.39%	14,733,805.47	22.30%	9,923,543.73	20.79%
预付账款	--	--	60,000.00	0.09%	35,750.77	0.07%
其他应收款	3,649,728.35	6.20%	3,098,133.14	4.69%	3,761,423.00	7.88%
存货	762,691.00	1.30%	827,678.12	1.25%	914,539.93	1.92%
流动资产合计	48,066,968.68	81.62%	55,187,799.90	83.53%	38,789,483.84	81.26%
可供出售金融资产			-	-	10,000.00	0.02%
长期股权投资	1,666,037.46	2.83%	1,614,062.92	2.44%	1,502,695.72	3.15%
固定资产	9,136,453.06	15.51%	9,232,327.76	13.97%	7,358,428.04	15.41%
无形资产	2,772.00	0.005%	3,300.00	0.00%	4,884.00	0.01%
长期待摊费用	16,989.54	0.03%	30,581.18	0.05%	71,356.08	0.15%
非流动资产合计	10,822,252.06	18.38%	10,880,271.86	16.47%	8,947,363.84	18.74%
资产总计	58,889,220.74	100.00%	66,068,071.76	100.00%	47,736,847.68	100.00%

从整体来看，公司报告期内资产结构较为稳定，公司资产以流动资产为主，报告期各期末，流动资产占资产总额的比例分别为 81.62%、83.53% 和 81.26%。流动资产中主要是货币资金和应收账款，报告期各期末货币资金占资产总额的比例分别为 34.74%、55.20% 和 50.60%；报告期各期末应收账款占资产总额的比例分别为 39.39%、22.30% 和 20.79%；公司非流动资产以固定资产为主，报告期各期末固定资产占资产总额的比例分别为 15.51%、13.97% 和 15.41%。

2、负债结构分析

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例	金额(元)	比例
短期借款	8,000,000.00	24.10%	8,000,000.00	19.39%	5,000,000.00	15.13%
应付账款	3,947,880.21	11.89%	5,737,582.65	13.91%	5,370,419.84	16.25%
预收账款	7,578,879.11	22.83%	6,983,932.72	16.93%	4,462,961.55	13.50%
应付职工薪酬	6,334,350.36	19.08%	9,590,920.00	23.25%	8,634,610.84	26.12%
应交税费	1,095,366.24	3.30%	1,523,044.97	3.69%	1,794,754.26	5.43%
其他应付款	6,245,005.38	18.81%	9,424,145.64	22.84%	7,789,585.70	23.57%
流动负债合计	33,201,481.30	100.00%	41,259,625.98	100.00%	33,052,332.19	100.0%
非流动负债合计	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
负债合计	33,201,481.30	0.00%	41,259,625.98	100.00%	33,052,332.19	100.0%

报告期内，公司负债结构总体较为稳定，流动负债占比为 100%，公司无非流动负债。流动负债中以应付职工薪酬、其他应付款、短期借款及预收账款为主，报告期各期末，各项流动负债占公司负债总额的比例基本维持稳定。

（二）盈利能力分析

财务指标	2015年1~4月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77
净利润（元）	658,318.46	3,051,094.39	2,741,976.78
非经常性损益（元）	99,592.66	300,782.65	-98,221.34
扣除非经常性损益后的净利润（元）	558,725.80	2,750,311.74	2,840,198.12
毛利率	12.71%	14.42%	15.15%
加权平均净资产收益率	2.69%	18.92%	21.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	2.28%	15.91%	22.91%

注：加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率按照归属于公司普通股股东的净利润计算。

报告期内，公司毛利率基本保持稳定，毛利率的具体分析请参见本节之“五、报告期利润形成有关情况之”（三）毛利率构成”。

报告期内，公司加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率亦相对保持稳定，加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率差异不大，主要系公司非经常性损益金额较小，公司利润主要来源于经营利润。

（三）偿债能力分析

财务指标	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
资产负债率（母公司）	53.29%	59.05%	66.35%
流动比率（倍）	1.45	1.34	1.17
速动比率（倍）	1.42	1.32	1.15

长期偿债能力方面，报告期各期末公司资产负债率呈现递减趋势，由于公司一般在年末收款，1~4月应收账款增加，导致2015年4月货币资金比2014年下降，总资产较2014年度下降10.87%，而相应的负债较2014年度下降19.53%。短期偿债能力方面，公司2013年末、2014年末及2015年4月的流动比率分别为1.17、1.34及1.45，速动比率分别为1.15、1.32及1.42，从指标上看，公司短期偿债能力基本维持稳定。综上，公司总体偿债能力稳定。

（四）营运能力分析

财务指标	2015年1~4月	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次）	3.04	13.06	22.26
存货周转率（次）	63.20	158.31	145.36

2013年度、2014年度及2015年度1~4月，公司应收账款周转率分别为22.26、

13.06和3.04，因收入增加，应收账款也增加，所以2014年度比起2013年度应收账款周转率有所下降。但总体来说，公司应收账款周转率处于较高水平，公司账龄较短，收账迅速，资产流动性强，短期偿债能力强。

2013年度、2014年度及2015年度1~4月，公司存货周转率分别为145.36和158.31和63.20，总体保持较高水平，公司存货资金占用较少，营运能力较强。

（五）获取现金能力分析

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（元）	-12,713,157.95	3,335,688.27	13,608,655.61
投资活动产生的现金流量净额（元）	-170,300.07	-2,492,864.84	-505,962.70
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-3,127,420.10	11,471,133.33	-833,066.67
现金及现金等价物净增加额（元）	-16,010,878.12	12,313,956.76	12,269,626.24

报告期内，公司经营活动产生的现金流量下降较为明显，原因是公司因发展业务需要，项目增加，导致账期变长，应收账款增加。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-505,962.70元和-2,492,864.84元以及-170,300.07元，均为负数表明新增投资的现金流出大于收回投资或取得投资收益取得的现金流入。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-833,066.67元和11,471,133.33元以及-3,127,420.10元，公司筹资活动现金流入主要为收到公司股东投资收到的现金以及向银行等金融机构借款获得的现金，筹资活动产生的现金流出主要为偿还借款和支付利息现金流出以及支付其他与筹资活动有关的现金流出。

由于行业原因，公司收款时点一般为年末，所以2015年1~4月经营现金流量为负值。公司经营活动获取的盈余资金、收到的公司股东投入的现金以及向银行借款取得的资金均增加了公司的可用资金。

五、报告期利润形成有关情况

（一）营业收入主要构成及比例

1、公司收入确认的方法

1、销售商品收入

销售商品收入确认的一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司销售商品收入确认原则如下：在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，不保留与所有权相联系的继续管理权，收入及成本金额能够可靠计量且相关经济利益很可能流入公司时确认收入，公司在将照明灯具等商品并开具发票时确认收入。

2、提供劳务收入

物业综合管理服务：本公司的物业综合管理服务包括常规物业管理、绿化租摆、职工食堂管理以及客户所属资产管理，如酒店管理（含餐饮、住宿）、停车场管理等，在物业综合管理服务已提供，与物业综合管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业综合管理服务有关的成本能够可靠的计量时，确认物业综合管理服务收入的实现。

2、营业收入按产品类别划分

单位：元

项目		2015年1-4月		2014年度		2013年度	
		收入	占比	收入	占比	收入	占比
主 营 业 务 收 入	住宅物业管理	1,409,895.56	2.45%	4,487,688.50	2.80%	4,298,976.13	3.10%
	办公楼等公共场所物业管理	47,823,831.17	83.07%	140,500,566.18	87.69%	124,840,699.84	90.07%
	医院物业管理	8,003,955.67	13.90%	15,230,118.00	9.51%	9,465,535.80	6.83%
主营业务收入合计		57,237,682.40	99.42%	160,218,372.68	100.00%	138,605,211.77	100.00%
其他业务收入		332,157.17	0.58%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
营业收入合计		57,569,839.57	100%	160,218,372.68	100.00%	138,605,211.77	100.00%

报告期内，公司营业收入主要来自于主营业务收入，2015年起新增其他业务，但占比相对较小。公司主营业务收入为物业综合管理服务收入，其中包括住宅物业管理收入、办公楼等公共场所物业管理收入和医院物业管理收入。

经项目组核实，公司的物业综合管理服务包括常规物业管理、绿化租摆、职工食堂管理以及客户所属资产管理，如酒店管理（含餐饮、住宿）、停车场管

理等，在物业综合管理服务已提供，与物业综合管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业综合管理服务有关的成本能够可靠的计量时，确认物业综合管理服务收入的实现。

根据公司与客户签订的物业管理合同，办公楼等公共产场所项目和医院项目的结算方式均为银行转账结算。公司根据合同规定的总额在服务期内按月、季度或半年为准开立结算单，由客户核实后，公司开具发票给客户。客户将相关款项通过银行转账方式汇入公司账户。公司的住宅物业管理项目的结算方式为现金结算。公司根据合同规定的费率，按照住户实际享用的服务，每月向住户收取物业管理费。物业配套餐饮服务一般为公司与客户签订一揽子服务物业合同中的一项服务，公司与签订合同客户采用银行转账方式的结算，但对于非签订合同但通过购买餐票享用餐饮服务的外部单位或人员，则采取现金方式结算。

报告期内，现金结算构成及占比情况如下表：

单位：元

项目		2015年1~4月		2014年		2013年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅项目	五洋广场	334,182.03	0.58%	1,897,955.62	1.18%	2,125,042.08	1.53%
	盛泽花园	144,764.67	0.25%	951,211.88	0.59%	1,494,064.05	1.08%
物业配套餐饮服务		148,621.02	0.26%	184,776.00	0.12%	231,393.60	0.17%
合计		627,567.72	1.09%	3,033,943.50	1.89%	3,850,499.73	2.78%

2013年度、2014年度及2015年1-4月，公司现金收款收入占业务收入比例较小且逐年下降，分别仅为2.78%、1.89%和1.09%。为了规范现金收款，公司在编制的《苏州市会议中心（集团）财务管理制度》中规定了现金管理制度，并专项制定《苏州市会议中心（集团）现金收款制度》。公司从人员管理、票据管理及印鉴等角度建立了较完善的现金收款内部控制制度。公司承诺将办理银联POS机，逐步引导客户非现金方式消费。

（二）报告期内利润情况

公司报告期内的利润情况如下表所示：

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
营业收入（元）	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77

营业利润（元）	823,608.04	4,123,471.90	3,926,455.09
利润总额（元）	957,095.17	4,154,386.13	3,955,520.32
净利润（元）	629,293.66	3,159,983.18	2,819,372.15
非经常性损益（元）	99,592.66	300,782.65	-98,221.34
扣除非经常性损益的净利润（元）	529,701.00	2,859,200.53	2,917,593.49
营业利润/利润总额	86.05%	99.26%	99.27%
净利润/利润总额	65.75%	76.06%	71.28%
扣除非经常性损益的净利润/净利润	84.17%	90.48%	103.48%

2013年、2014年公司营业收入、营业利润、利润总额和净利润均保持稳定增长态势。公司利润主要来源于依靠营业利润，公司非经常性损益金额较小。

（三）毛利率构成

1、各项产品/服务的毛利率构成

产品/项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
综合毛利率	12.71%	14.42%	15.15%
主营业务产品/服务			
住宅物业管理	-2.22%	-9.93%	3.07%
办公楼等公共场所物业管理	16.53%	16.32%	16.65%
医院物业管理	-6.47%	4.09%	0.90%
主营业务产品/服务	12.71%	14.42%	15.15%
其他	0.71%	-	-
其他业务产品/服务	0.71%	-	-

总体而言，报告期内，虽然公司综合毛利率和各项产品/服务的毛利率均有所下降，主要原因在于公司每年的人工成本不断增加，但是整体上基本维持稳定。比较公司各项主营业务产品/服务的毛利率，公司办公楼等公共场所物业管理的毛利率最高，住宅物业管理和医院物业管理毛利率较低，这与同行业公司是一致的，而医院目前也处在开拓业务阶段，规模效益尚未产生，所以毛利率也不高。

从公司综合毛利率变动来看，公司报告期内毛利率波动较小，盈利能力比较稳定。

（四）公司最近两年及一期主要费用及其变动情况

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
销售费用	1,112,612.08	2,854,661.64	2,609,682.91
管理费用	2,136,476.88	7,171,222.52	6,312,758.56
财务费用	232,959.41	655,299.72	716,242.03
营业收入	57,569,839.57	160,218,372.68	138,605,211.77
销售费用占营业收入比重	1.93%	1.78%	1.88%
管理费用占营业收入比重	3.71%	4.48%	4.55%

财务费用占营业收入比重	0.40%	0.41%	0.52%
期间费用占营业收入比重	6.05%	6.67%	6.95%

公司销售费用主要由销售人员工资、福利费和社会保险费等构成。报告期内，随着公司营业收入的增加，公司销售费用总额随之增加，但其增速相对较低，2014年度公司营业收入较2013年度增加15.59%，销售费用同比增加9.39%。总体而言，公司销售费用占营业收入的占比较小，且基本保持稳定，2014年公司销售费用较2013年增长9.39%，主要原因系随着公司市场开拓力度的加大，营业收入的稳步增加，公司销售费用销售人员工资、福利费和社保费等人工成本增长较快所致，销售费用增幅与营业收入增幅基本维持一致。

公司管理费用主要由管理人员工资、福利费等内容构成。报告期内，随着公司营业收入的增加，公司管理费用总额随之增长，但其增速略低于营业收入增速；2014年度公司管理费用较2013年度增加13.60%，主要原因系伴随着公司物业管理业务规模的逐步扩大，公司管理人员工资及福利费等投入出现较大幅度增长所致。报告期内，公司管理费用占营业收入的比例基本维持稳定。

公司财务费用主要由利息支出构成。报告期内，公司通过权益融资，财务费用总额及其占公司营业收入的比例基本呈现稳中有降的态势。2014年公司财务费用较2013年下降8.51%，主要系公司2014年度利息支出降幅较为明显所致。

总体而言，公司期间费用占营业收入的比重较为稳定。

（五）重大投资收益情况

报告期内公司无重大投资收益。

（六）非经常性损益

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益		-26,985.88	-1,191.00
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	122,477.83	50,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
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投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
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		281,260.43	-115,630.91
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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
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	11,009.30	7,900.11	30,256.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-32,827.33	-12,598.83	-11,655.66
少数股东权益影响额	-1,067.14	1,206.82	
合计	99,592.66	300,782.65	-98,221.34

公司非经常性损益主要由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以及公司获得的政府补助构成，并未对公司经营业绩构成重大影响。

报告期内，公司取得的政府补助情况如下：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度	政府批文
新能源汽车推广应用省级补助资金	120,000.00	-	-	-
1季度小微企业免税	2,477.83	-	-	-
服务业引导资金奖励		50,000.00	-	-
合计	122,477.83	50,000.00	-	-

报告期内，公司由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基本情况如下：

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
苏州市苏政物业管理有限责任公司	100%	合并方与被合并方受同一最终母公司控制	2014.6.30	实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。	8,769,890.20	281,260.43	9,769,180.04	14.19

(七) 适用主要税种、税率及主要财政税收优惠政策

报告期内，公司适用的主要税种及税率如下表所示：

税种	税率	备注
增值税	17%	商品零售收入
营业税	5%	服务收入
城建税	7%	应纳增值税、营业税
企业所得税	25%	应纳税所得额

报告期内，苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司在报告期内符合小型微利企业条件，享受小微企业税收优惠政策，按20%的税率缴纳企业所得税，其应纳增值税业务的销售额从2015年1月开始单季度未超过9万元，因此免征增值税。

六、报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

(一) 货币资金

单位：元

项目	2015.4.30	占比	2014.12.31.	占比	2013.12.31	占比
库存现金	218,800.20	1.07%	412,409.39	1.13%	494,015.41	2.05%
银行存款	20,238,504.85	98.93%	36,055,773.78	98.87%	23,660,211.00	97.95%
合计	20,457,305.05	100.00%	36,468,183.17	100.00%	24,154,226.41	100.00%

报告期内，公司货币资金以银行存款为主，且货币资金构成基本维持稳定。

(二) 应收账款

1、应收账款余额分析

报告期内，公司主要为住宅、办公楼等公共场所、医院等提供物业管理服务，主要服务对象均为企事业单位，公司提供的物业服务具有持续性，且在一定期间（通常由具体合同规定）内连续发生，且较为稳定，因此公司销售收款不会发生较大不利变化，对于不同客户，企事业单位按照合同约定的时间收款，

居民业主少数预付，但大多是延迟付款，属于行业惯例。报告期内，公司按账龄组合分析法计提坏账准备的应收账款期末余额、坏账准备计提比例、计提金额及账面价值明细如下：

单位：元、%

账龄结构	2015.4.30			
	金额	占比	坏账准备	账面价值
一年以内	23,152,668.78	99.81	-	23,112,717.70
一至二年	44,575.50	0.19	-	44,575.50
合计	23,197,244.28	100.00	-	23,157,293.20

单位：元、%

账龄结构	2014.12.31			
	金额	占比	坏账准备	账面价值
一年以内	14,725,805.47	99.95	-	14,725,805.47
一至二年	8,000.00	0.05	-	8,000.00
合计	14,733,805.47	100.00	-	14,733,805.47

单位：元、%

账龄结构	2013.12.31			
	金额	占比	坏账准备	账面价值
一年以内	9,894,627.73	99.71	-	9,894,627.73
一至二年	28,916.00	0.29	-	28,916.00
合计	9,923,543.73	100.00	-	9,923,543.73

报告期各期末，公司应收账款余额99%以上账期均控制在一年以内，2013年12月31日、2014年12月31日和2015年4月30日，公司应收账款账面价值分别为9,923,543.73元、14,733,805.47元和23,197,244.28元，2014年末较2013年末应收账款账面价值增加4,810,261.74元，增长率为48.47%，主要原因系随着公司业务规模的扩大，公司物业项目增加，收入增加，应收款增加，并存在应收账款账期延长的情况。

2、应收账款计提坏账准备情况

报告期内各期末，公司对物业综合管理服务项目采用个别认定法进行单独减值测试，未发现客观证据表明有项目已发生减值，因此对于物业综合管理服务形成应收账款，公司在各报告期末未计提坏账准备。

报告期内，公司计提的坏账准备情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
计提坏账准备		28,916.00	
收回/转回坏账准备			

其中，公司2014年度计提坏账准备项目明细如下表所示：

单位：元

单位名称	应收账款金额	坏账准备金额
苏州世东企业管理有限公司	16,000.00	16,000.00
苏州世东影视文化发展有限公司	9,916.00	9,916.00
苏州世东旅行社有限公司	2,100.00	2,100.00
苏州市高新区华福教育培训中心	900.00	900.00
合计	28,916.00	28,916.00

上述计提坏账准备的应收账款均为公司的绿化服务收入，因客户停业，款项难以收回，全额计提坏账准备，并经审批后在报告期内予以核销。

3、报告期各期末应收账款余额前五名情况

截至2015年4月30日，公司应收账款余额前五名情况如下表所示：

单位：元

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占应收账款期末账面余额的比例
1	中国农业银行苏州分行	物业管理费	1,616,467.18	1年以内	6.97%
2	苏州市立医院	物业管理费	1,169,910.00	1年以内	5.04%
3	江苏盛泽投资有限公司	物业管理费	1,122,069.50	1年以内	4.84%
4	太仓盛洋房地产开发有限公司	物业管理费	939,840.00	1年以内	4.05%
5	苏州市中级人民法院	物业管理费	713,792.50	1年以内	3.08%
合计			5,562,079.18		23.98%

截至2014年12月31日，公司应收账款余额前五名情况如下表所示：

单位：元

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占应收账款期末账面余额的比例
1	苏州市立医院	物业管理费	2,792,231.00	1年以内	18.95%
2	江苏省汾湖高新技术产业开发区管理委员会	物业管理费	1,233,917.08	1年以内	8.37%
3	江苏盛泽投资有限公司	物业管理费	930,364.00	1年以内	6.31%

4	苏州城投资产开发有限公司	物业管理费	714,526.15	1年以内	4.85%
5	苏州银行股份有限公司	物业管理费	482,543.25	1年以内	3.29%
合计			6,153,581.48		41.77%

截至2013年12月31日，公司应收账款余额前五名情况如下表所示：

单位：元

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占应收账款期末账面余额的比例
1	苏州市立医院	物业管理费	2,142,052.00	1年以内	21.59%
2	苏州工业园区航港物流有限公司	物业管理费	676,946.00	1年以内	6.82%
3	苏州市地税局	物业管理费	670,057.65	1年以内	6.75%
4	太仓市国土局	物业管理费	241,070.00	1年以内	2.43%
5	苏州市金阊区金阊新城管理委员会	物业管理费	239,918.00	1年以内	2.42%
合计			6,153,581.48		40.01%

截至2015年4月30日，应收账款中存在应收持有公司5%（含5%）以上表决权的股东单位的款项。具体如下：

单位：元

名称	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
苏州市会议中心	90,000.00	-	-
苏州城市建设投资发展有限责任公司	1,166.00	1,876.00	1,441.60
合计	91,166.00	1,876.00	1,441.60

发生原因系苏州市会议中心尚未支付的物业管理费以及苏州城市建设投资发展有限公司尚未支付的公司员工加班费。

（三）预付款项

1、预付款项按账龄列示

单位：元、%

账龄	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	-	-	60,000.00	100		
1至2年	-	-			29,592.00	82.77
2至3年	-	-			6,158.77	17.23
合计	-	-	60,000.00	100	35,750.77	100.00

报告期内，公司无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

2、报告期各期末预付账款余额前五名情况

截至2015年4月30日，公司无预付账款。

截至2014年12月31日，公司预付账款余额前五名情况如下表所示：

单位：元、%

预付对象	款项性质	2014.12.31	占预付款期末余额合计数的比例
苏州云图天下传媒有限公司	货款	60,000.00	100.00
合计		60,000.00	100.00

截至2013年12月31日，公司预付账款余额前五名情况如下表所示：

单位：元、%

预付对象	款项性质	2014.12.31	占预付款期末余额合计数的比例
苏州公信人力资源服务有限公司	货款	35,750.77	100.00
合计		35,750.77	100.00

截至2015年4月30日，公司预付账款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

截至2015年4月30日，公司预付账款余额中无预付关联方款项。

（四）其他应收款

报告期内，公司其他应收款分类方法与应收账款相同，即分为单项金额重大并计提坏账准备的其他应收款、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款及单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

1、其他应收款余额、账面价值、账龄、及坏账准备计提情况

单位：元、%

账龄	2015.4.30			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	2,183,750.44	59.83	-	2,183,750.44
一至二年	936,843.91	25.67	-	936,843.91
二至三年	375,428.10	10.29	-	375,428.10
三年以上	153,705.90	4.21	-	153,705.90
合计	3,649,728.35	100.00	-	3,649,728.35
账龄	2014.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	1,657,754.09	53.51	-	1,657,754.09
一至二年	910,245.05	29.38	-	910,245.05
二至三年	422,696.55	13.64	-	422,696.55
三年以上	107,437.45	3.47	-	107,437.45
合计	3,098,133.14	100.00	-	3,098,133.14
账龄	2013.12.31			
	余额	比例	坏账准备	账面价值
一年以内	1,961,812.10	52.16	-	1,961,812.10
一至二年	422,696.55	11.24	-	422,696.55

二至三年	1,376,914.35	36.60	-	1,376,914.35
三年以上	-	-	-	-
合计	3,761,423.00	100.00	-	3,761,423.00

2、其他应收款坏账准备计提情况

报告期内各期末，公司其他应付款科目余额全部为按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款，具体如下表所示：

单位：元、%

类别	2015.4.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 2: 个别认定法	3,465,370.85	94.95			3,465,370.85
组合 3: 账龄分析法	184,357.50	5.05			184,357.50
合计	3,649,728.35	100.00			3,649,728.35
	2014.12.31				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 2: 个别认定法	2,215,939.35	71.52			2,215,939.35
组合 3: 账龄分析法	882,193.79	28.48			882,193.79
合计	3,098,133.14	100			3,098,133.14
类别	2013.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 2: 个别认定法	3,247,375.95	86.33			3,247,375.95
组合 3: 账龄分析法	514,047.05	13.67			514,047.05
合计	3,761,423.00	100			3,761,423.00

报告期内，公司其他应收款按款项性质划分情况如下表所示：

单位：元

款项性质	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
------	-----------	------------	------------

关联方款项	252,932.64		8,520.00
保证金、押金、借款	3,212,438.21	2,215,939.35	3,238,855.95
合计	3,465,370.85	2,215,939.35	3,247,375.95

报告期内，公司对保证金、押金、借款按具体项目采用个别认定法单独进行单独减值测试，未发现客观证据表明有项目已发生减值，因此不计提坏账准备。

报告期内，公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下表：

单位：元

账龄	2015.4.30		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	184,357.50	-	0%
合计	184,357.50	-	
账龄	2014.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	882,193.79	-	0%
合计	882,193.79	-	
账龄	2013.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	514,047.05	-	0%
合计	514,047.05	-	

3、报告期各期末其他应收款余额前五名情况

截至2015年4月30日，公司其他应收款余额前五名情况如下表所示：

单位：元、%

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末账面余额的比例
1	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	履约保证金	365,888.00	1至2年	10.03
2	苏州市姑苏区行政服务中心	履约保证金	332,960.30	1至2年	9.12
3	苏州市会议中心	关联方款项	252,932.64	1年以内	6.93
4	苏州市吴江区国家税务局	履约保证金	200,000.00	2至3年	5.48
5	苏州市虎丘区人民法院	履约保证金	195,716.15	1年以内	5.36
合计			1,347,497.09		36.92

截至2014年12月31日，公司其他应收款余额前五名情况如下表所示：

单位：元、%

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收款期末账面余额的比例
1	苏州相城经济开发区企业服务管理有限公司	暂付款项	475,555.95	1年以内	15.35
2	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	履约保证金	365,888.00	1至2年	11.81
3	苏州市姑苏区行政服务中心	履约保证金	332,960.30	1年以内	10.75
4	苏州市残疾人联合会	暂付款项	206,827.30	1年以内	6.68
5	苏州市吴江区国家税务局	履约保证金	200,000.00	2至3年	6.45
合计			1,581,231.55	-	51.04

截至2013年12月31日，公司其他应收款余额前五名情况如下表所示：

单位：元、%

序号	单位名称	款项性质	余额	账龄	占其他应收账款期末账面余额的比例
1	苏州市小天鹅学前服务中心	借款	1,000,000.00	2至3年	26.59
2	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	履约保证金	365,888.00	1年以内	9.73
3	苏州市沧浪区市民服务中心	履约保证金	267,476.95	1至3年	7.11
4	吴江市国家税务局	履约保证金	200,000.00	1至2年	5.32
5	苏州市虎丘区人民法院	履约保证金	195,716.15	1年以内	5.20
合计			2,029,081.10	-	53.95

截至2015年4月30日，公司其他应收款余额中存在持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。具体如下：

名称	2015.04.30
苏州市会议中心	252,932.64
合计	252,932.64

该笔账款发生原因系苏州市会议中心代收应付给公司的部分婚庆款项。

公司对外提供婚庆服务，有部分业务实际在苏州市会议中心进行，公司客户在结算婚宴费用时，将婚宴的用餐费用和婚庆服务费用一并进行结算并支付，由苏州市会议中心代收并作挂账处理，公司账面形成对苏州市会议中心的其他应收款，公司财务与苏州市会议中心财务每月进行对账，按季结清相关款项。

公司提供部分婚庆服务的地点在苏州市会议中心大酒店，客户在结算婚宴费用时，将婚宴的用餐费用和婚庆服务费用一并结算，实际是出于方便客户进行支

付考虑，由客户在苏州市会议中心大酒店直接进行支付，相关款项由苏州市会议中心代收后再支付给公司。苏州市会议中心与公司就此款项每月对账并按季结算。

根据公司提供的相关资料，经主办券商项目组核查，苏州市会议中心代收应付给公司的部分婚庆款项，实际均于每月月末进行对账并按照季度进行清算，偿还情况正常，不存在苏州市会议中心占用公司资金并损害公司其他股东利益的情况。上述代收婚庆款项主要发生在 2015 年 1~6 月，截至本反馈回复意见出具日，公司已经与苏州市会议中心结清了所有婚庆服务款项形成的其他应收款，公司将就该事宜进行调整，将逐渐减少直至消除该项代收行为。

报告期内，公司委托苏州市会议中心代收部分婚庆款项主要为了方便客户支付，其动机是合理的，此行为并不会对公司财务独立性产生影响，但考虑到规范性，公司将逐渐减少直至消除该项代收行为。

报告期内，公司金额较大的其他应收款主要系项目履约保证金、押金，其他应收款其他明细科目构成金额相对较小。报告期内，公司未计提、转回或收回坏账准备，亦未核销其他应收款。总体而言，公司其他应收款规模较小。

（五）存货情况

1、存货分类

单位：元

项目	2015.04.30			2014.12.31			2013.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	762,691.00		762,691.00	827,678.12		827,678.12	914,539.93		914,539.93
合计	762,691.00		762,691.00	827,678.12		827,678.12	914,539.93		914,539.93

报告期各期末，公司存货均由原材料构成。其中原材料主要为办公用品、灯具、设备、食品、饮酒饮料、物料用品、低值易耗品等材料。

2.存货跌价准备

报告期各期末，公司各类存货无可变现净值低于账面价值的情形，故未计提存货跌价准备。

3、报告期内，公司无计入存货成本的借款费用资本化金额。

总体而言，公司存货占公司资产总额及流动资产总的比例均较小，且其账面

价值基本维持稳定。

(六) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

报告期各期末，公司可供出售金融资产情况如下表所示：

单位：元

项目	2015.4.30			2014.12.31			2013.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具									
可供出售权益工具							10,000.00		10,000.00
其中：按公允价值计量									
按成本计量							10,000.00		10,000.00
合计							10,000.00		10,000.00

2、各期末按成本计量的可供出售金融资产

截至2014年12月31日，公司按成本计量可供出售金融资产情况如下表：

单位：元、%

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	10,000.00		10,000.00						10.00	
合计	10,000.00		10,000.00						/	

2014年，公司将持有的苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司的10,000.00元股权（持股比例10%）转让给苏州市会议中心，转让价格10,000.00元。

公司名称	注册资本（元）	股东	持股比例
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	100000.00	苏州市会议中心	90%
		苏州市会议中心物业管理股份有限公司	10%

截至2013年12月31日，公司按成本计量可供出售金融资产情况如下表：

单位：元、%

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投	本期
-------	------	------	-----	----

	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末	资单位 持持股 比例	现金 红利
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	10,000.00		10,000.00						10.00	
合计	10,000.00		10,000.00						/	

(七) 长期股权投资

截至 2014 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面余额为 1,614,062.92 元，为其对联营企业苏州工业园区综保物业管理有限公司的权益性投资。

报告期内，公司长期股权投资增减变动情况如下表所示：

单位：元

被投资单位	2012.12.31	2013 年度增减变动情况						2013.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
1. 合营企业										
2. 联营企业										
苏州工业园区综保物业管理有限公司	1,500,000.00			2,695.72				1,502,695.72		
小计	1,500,000.00			2,695.72				1,502,695.72		
合计	1,500,000.00			2,695.72				1,502,695.72		

被投资单位	2013.12.31	2014 年度增减变动情况						2014.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
1. 合营企业										
2. 联营企业										

苏州工业园区综保物业管理有限公司	1,502,695.72			321,367.20			210,000.00		1,614,062.92		
小计	1,502,695.72			321,367.20			210,000.00		1,614,062.92		
合计	1,502,695.72			321,367.20			210,000.00		1,614,062.92		

被投资单位	2014.12.31	2015年1~4月增减变动情况						2015.4.30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
1. 合营企业										
2. 联营企业										
苏州工业园区综保物业管理有限公司	1,614,062.92			51,974.54				1,666,037.46		
小计	1,614,062.92			51,974.54				1,666,037.46		
合计	1,614,062.92			51,974.54				1,666,037.46		

(八) 固定资产情况

1、固定资产类别及预计使用年限、残值率和折旧率

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-25	5	3.80-9.50
运输设备	3-10	5	9.50-31.67
通用设备	3-5	5	19.00-31.67

2、报告期内固定资产原值、累计折旧、减值准备及净值的增减变动情况

(1)截至 2015年4月30日，公司固定资产原值、累计折旧及净值详见下表：

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	合计
1. 账面原值				
(1) 2014.12.31	8,248,847.84	2,458,509.00	1,267,628.81	11,974,985.65
(2) 本期增加金额			199,470.47	199,470.47
—购置			199,470.47	199,470.47
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 2015.4.30	8,248,847.84	2,458,509.00	1,467,099.28	12,174,456.12
2. 累计折旧				

(1) 2014.12.31	1,106,878.74	874,939.36	760,839.79	2,742,657.89
(2) 本期增加金额	130,671.57	77,249.56	87,424.04	295,345.17
—计提	130,671.57	77,249.56	87,424.04	295,345.17
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 2015.4.30	1,237,550.31	952,188.92	848,263.83	3,038,003.06
3. 减值准备				
(1) 2014.12.31				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 2015.4.30				
4. 账面价值				
(1) 2015.4.30 账面价值	7,011,297.53	1,506,320.08	618,835.45	9,136,453.06
(2) 2014.12.31 账面价值	7,141,969.10	1,583,569.64	506,789.02	9,232,327.76

(2) 截至2014年12月31日，公司固定资产原值、累计折旧及净值详见下表：

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	合计
1. 账面原值				
(1) 2013.12.31	6,919,183.00	1,474,349.00	1,199,978.81	9,593,510.81
(2) 本期增加金额	1,329,664.84	1,152,855.00	225,845.00	2,708,364.84
—购置	1,329,664.84	1,152,855.00	225,845.00	2,708,364.84
(3) 本期减少金额		168,695.00	158,195.00	326,890.00
—处置或报废		168,695.00	158,195.00	326,890.00
(4) 2014.12.31	8,248,847.84	2,458,509.00	1,267,628.81	11,974,985.65
2. 累计折旧				
(1) 2013.12.31	714,864.02	851,575.78	668,642.97	2,235,082.77
(2) 本期增加金额	392,014.72	167,698.43	242,372.89	802,086.04
—计提	392,014.72	167,698.43	242,372.89	802,086.04
(3) 本期减少金额	-	144,334.85	150,176.07	294,510.92
—处置或报废	-	144,334.85	150,176.07	294,510.92
(4) 2014.12.31	1,106,878.74	874,939.36	760,839.79	2,742,657.89
3. 减值准备				
(1) 2013.12.31				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 2014.12.31				
4. 账面价值				
(1) 2014.12.31 账面价值	7,141,969.10	1,583,569.64	506,789.02	9,232,327.76
(2) 2013.12.31 账面价值	6,204,318.98	622,773.22	531,335.84	7,358,428.04

(3) 截至2013年12月31日，公司固定资产原值、累计折旧及净值详见下

表：

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	合计
1. 账面原值				
(1) 2012.12.31	6,919,183.00	1,476,537.00	836,580.81	9,232,300.81
(2) 本期增加金额			383,638.00	383,638.00
—购置			383,638.00	383,638.00
(3) 本期减少金额		2,188.00	20,240.00	22,428.00
—处置或报废		2,188.00	20,240.00	22,428.00
(4) 2013.12.31	6,919,183.00	1,474,349.00	1,199,978.81	9,593,510.81
2. 累计折旧				
(1) 2012.12.31	449,167.46	681,830.60	496,370.66	1,627,368.72
(2) 本期增加金额	265,696.56	171,845.18	191,409.31	628,951.05
—计提	265,696.56	171,845.18	191,409.31	628,951.05
(3) 本期减少金额		2,100.00	19,137.00	21,237.00
—处置或报废		2,100.00	19,137.00	21,237.00
(4) 2013.12.31	714,864.02	851,575.78	668,642.97	2,235,082.77
3. 减值准备				
(1) 2012.12.31				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 2013.12.31				
4. 账面价值				
(1) 2013.12.31 账面价值	6,204,318.98	622,773.22	531,335.84	7,358,428.04
(2) 2012.12.31 账面价值	6,470,015.54	794,706.40	340,210.15	7,604,932.09

3、固定资产其他情况

截至2015年4月30日，固定资产中用于抵押的房屋建筑物原值为6,919,183.00元。报告期内，公司无暂时闲置的固定资产，无通过融资租赁租入的固定资产、无通过经营租赁租出的固定资产。截至2015年4月30日，公司无未办妥产权证书的固定资产。

(九) 无形资产情况

1、无形资产类别及预计使用年限、残值率和折旧率

报告期内，公司持有无形资产均为财务软件，其预计使用年限如下表：

项目	预计使用寿命	依据
财务软件	5年	根据软件功能确定

公司无形资产按照其预计使用寿命年限直线法进行摊销。

2、无形资产账面原值、累计摊销、减值准备及账面价值

(1) 截至 2015年4月30日，公司无形资产原值、累计折旧及净值详见下表：

单位：元

项目	财务软件	合计
1. 账面原值		
(1) 2014.12.31	7,920.00	7,920.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2015.04.30	7,920.00	7,920.00
2. 累计摊销		
(1) 2014.12.31	4,620.00	4,620.00
(2) 本期增加金额	528.00	528.00
—计提	528.00	528.00
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2015.04.30	5148.00	5148.00
3. 减值准备		
(1) 2014.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2015.04.30		
4. 账面价值		
(1) 2015.04.30 账面价值	2,772.00	2,772.00
(2) 2014.12.31 账面价值	3,300.00	3,300.00

(2) 截至2014年12月31日，公司无形资产原值、累计折旧及净值详见下表：

单位：元

项目	财务软件	合计
1. 账面原值		
(1) 2013.12.31	7,920.00	7,920.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		

(4) 2014.12.31	7,920.00	7,920.00
2. 累计摊销		
(1) 2013.12.31	3,036.00	3,036.00
(2) 本期增加金额	1,584.00	1,584.00
—计提	1,584.00	1,584.00
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2014.12.31	4,620.00	4,620.00
3. 减值准备		
(1) 2013.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2014.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2014.12.31 账面价值	3,300.00	3,300.00
(2) 2013.12.31 账面价值	4,884.00	4,884.00

(3) 截至2013年12月31日，公司无形资产原值、累计折旧及净值详见下表：

单位：元

项目	财务软件	合计
1. 账面原值		
(1) 2012.12.31	7,920.00	7,920.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2013.12.31	7,920.00	7,920.00
2. 累计摊销		
(1) 2012.12.31	1,452.00	1,452.00
(2) 本期增加金额	1,584.00	1,584.00
—计提	1,584.00	1,584.00
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2013.12.31	3,036.00	3,036.00
3. 减值准备		
(1) 2012.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2013.12.31		
4. 账面价值		

(1) 2013.12.31 账面价值	4,884.00	4,884.00
(2) 2012.12.31 账面价值	6,468.00	6,468.00

截至 2015 年 4 月 30 日，公司无形资产没有发生需计提减值准备的情形。

(十) 长期待摊费用

报告期内，公司长期待摊费用由办公室装修费构成。

报告期内，公司长期待摊费用的增减变动情况如下表所示：

单位：元

项目	2012.12.31	2013 年度增加 金额	2013 年度摊销 金额	其他减少 金额	2013.12.31
办公室装修费	-	122,324.70	50,968.62	-	71,356.08
合计	-	122,324.70	50,968.62	-	71,356.08

项目	2013.12.31	2014 年度增加 金额	2014 年度摊销 金额	其他减少 金额	2014.12.31
办公室装修费	71,356.08	-	40,774.90	-	30,581.18
合计	71,356.08	-	40,774.90	-	30,581.18

项目	2014.12.31	2015 年 1~4 月增 加金额	2015 年 1~4 月 摊销金额	其他减少 金额	2015.4.30
办公室装修费	30,581.18	-	13,591.64	-	16,989.54
合计	30,581.18	-	13,591.64	-	16,989.54

(十一) 资产减值准备计提情况

报告期内，公司资产减值准备计提情况如下：2013 年度计提坏账准备金额 0.00 元；2013 年度未收回或转回坏账准备；2014 年度当期计提并转销坏账准备 28,916.00 元；2015 年 4 月计提坏账准备金额 0.00 元；2015 年 4 月未收回或转回坏账准备，具体情况如下表所示：

单位：元

单位名称	应收账款金额	坏账准备金额	计提依据
苏州世东企业管理有限公司	16,000.00	16,000.00	均为绿化服务收入，因客户停业，款项难以收回，全额计提坏账准备，并经审批后在本报告期核销。
苏州世东影视文化发展有限公司	9,916.00	9,916.00	
苏州世东旅行社有限公司	2,100.00	2,100.00	
苏州市高新区华福教育培训中心	900.00	900.00	
合计	28,916.00	28,916.00	-

七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

(一) 短期借款

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
抵押借款、保证借款	8,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00

公司抵押借款的抵押物为公司拥有的房屋建筑物，同时该借款由苏州市会议中心提供保证担保。

截至2015年4月30日，公司无已逾期未偿还的短期借款。

报告期内，公司为补充营运资金，主要通过抵押借款、保证借款等方式进行融资。

截至2015年4月30日的公司抵押借款、保证借款明细情况如下：

借款单位	借款金额(元)	期限	借款利率	担保方式	合同编号
中国建设银行	3,000,000.00	12个月	基准利率下浮0.32%	保证、抵押	XWZ-2015-1235-0020
中国银行	5,000,000.00	6个月	基准利率上浮0.69%	保证、抵押	中银苏州贷字(2014)第113号
合计	8,000,000.00	-	-	-	-

截至2014年12月31日的公司抵押借款、保证借款明细情况如下：

借款单位	借款金额(元)	期限	借款利率	担保方式	合同编号
中国建设银行	3,000,000.00	12个月	6.3000%	保证、抵押	XWZ-2014-1235-0013
中国银行	5,000,000.00	6个月	基准利率上浮0.69%	保证、抵押	中银苏州贷字(2014)第113号
合计	8,000,000.00	-	-	-	-

截至2013年12月31日的公司抵押借款、保证借款明细情况如下：

借款单位	借款金额(元)	期限	借款利率	担保方式	合同编号
中国银行	5,000,000.00	6个月	6.7200%	抵押	中银苏州贷字(2013)第117号
合计	5,000,000.00	-	-	-	-

(二) 应付账款

1、应付账款余额及账龄情况

单位：元、%

项目	2015.04.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,745,002.21	94.86	5,610,704.65	97.79	5,245,881.84	97.68
1 至 2 年	80,600.00	2.04	4,600.00	0.08	124,538.00	2.32
2 至 3 年	122,278.00	3.10	122,278.00	2.13	-	-
合计	3,947,880.21	100.00	5,737,582.65	100.00	5,370,419.84	100.00

公司2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日应付账款余额分别为3,947,880.21元、5,737,582.65元和5,370,419.84元，主要为货款；公司应付账款余额中货款和工程款的所占比重较大，其余额变化是应付账款余额变动的主要原因。

2、报告期末应付账款前 5 名情况

截至2015年4月30日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州市沧浪区美源鲜肉店	货款	394,281.00	1 年以内	9.99%
苏州绿健源农副产品销售有限公司	货款	231,766.10	1 年以内	5.87%
钮文明	货款	200,356.00	1 年以内	5.08%
苏州新区俐源达贸易公司	货款	195,715.00	1 年以内	4.96%
苏州市威腾粮油贸易有限公司	货款	182,186.50	1 年以内	4.61%
合计		3,956,324.21		30.51%

截至2014年12月31日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州市桂花园林景观工程有限公司	货款	495,491.24	1 年以内	8.64%
苏州市沧浪区美源鲜肉店	货款	257,780.20	1 年以内	4.49%
苏州新区俐源达贸易公司	货款	178,459.25	1 年以内	3.11%
苏州绿健源农副产品销售有限公司	货款	155,023.51	1 年以内	2.70%
苏州市吴中区角直永军家禽经营部	货款	143,143.00	1 年以内	2.49%
合计		5,737,582.60		21.43%

截至2013年12月31日，公司应付账款前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州市沧浪区美源鲜肉店	货款	471,972.30	1 年以内	8.79%
苏州市吴中区角直永军家禽经营部	货款	265,256.80	1 年以内	4.94%
周伟兴（苏州市丰赢平价店）	货款	215,662.10	1 年以内	4.02%
钮文明	货款	175,870.00	1 年以内	3.27%

苏州高新区德利华贸易商行	货款	162,601.50	1年以内	3.03%
合计		1,291,362.79		24.05%

报告期内，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

截至2015年4月30日，公司应付账款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

截至2015年4月30日，公司应付账款余额中无其他关联方款项。

（三）预收款项

1、预收款项余额及账龄情况

单位：元

项目	2015.04.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	余额	比例
1年以内	7,578,879.11	100.00	6,983,932.72	100.00	4,462,961.55	100.00
合计	7,578,879.11	100.00	6,983,932.72	100.00	4,462,961.55	100.00

公司2015年4月30日、2014年12月31日、2013年12月31日预收款项余额分别为7,578,879.11、6,983,932.72元和4,462,961.55元，均为预收物业管理费。

2、各期期末预收款项前5名情况

截至2015年4月30日，公司预收款项金额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州市安全局	物管费	514,971.68	1年以内	6.79%
工业园区月亮湾国际中心	物管费	228,289.14	1年以内	3.01%
上海银行苏州分行	物管费	66,548.00	1年以内	0.88%
江苏康达检测技术有限公司	物管费	55,000.00	1年以内	0.73%
红阳建工集团有限公司	物管费	17,500.00	1年以内	0.23%
合计		882,308.82		11.64%

截至2014年12月31日，公司预收款项金额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州市安全局	物管费	920,590.10	1年以内	27.72%
相城开发区	物管费	861,212.00	1年以内	13.18%
特种设备安全监督研究院	物管费	129,800.00	1年以内	12.33%
江苏康达检测技术有限公司	物管费	55,000.00	1年以内	3.82%
红阳建工集团有限公司	物管费	17,500.00	1年以内	3.20%
合计		1,984,102.10		28.41%

截至2013年12月31日，公司预收款项金额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
宁波银行苏州分行	物管费	799,584.80	1年以内	17.92%
苏州质量技术监督局	物管费	500,000.00	1年以内	11.20%
苏州市卫生局	物管费	271,080.00	1年以内	6.07%
特种设备安全监督研究院	物管费	189,200.00	1年以内	4.24%
苏州市人民检察院	物管费	148,975.50	1年以内	3.34%
合计		1,908,840.30		42.77%

截至2015年4月30日，公司预收账款期末余额中无超过一年以上的预收款项；预收款项主要为预收客户物业管理费，公司预收款项期末余额中含有预收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位和关联方款项。具体如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额比例
苏州城投资产开发有限公司	物业管理费	71,318.23	1年以内	1.02%

发生原因系2014年5月苏州城投资产开发有限公司与公司签订相关合同，为期一年，按照合同规定，其中65%于当年付清，35%于合同到期日付清。

（四）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

单位：元

项目	2012.12.31	2013年度增加	2013年度减少	2013.12.31
短期薪酬	6,056,521.90	72,103,155.33	69,659,192.78	8,500,484.45
离职后福利-设定提存计划	83,488.28	7,782,107.01	7,731,468.90	134,126.39
辞退福利		130,980.80	130,980.80	
一年内到期的其他福利				
合计	6,140,010.18	80,016,243.14	77,521,642.48	8,634,610.84

单位：元

项目	2013.12.31	2014年度增加	2014年度减少	2014.12.31
短期薪酬	8,500,484.45	94,427,215.69	93,509,714.15	9,417,985.99
离职后福利-设定提存计划	134,126.39	9,880,737.64	9,841,930.02	172,934.01
辞退福利		179,767.90	179,767.90	
一年内到期的其他福利				
合计	8,634,610.84	104,487,721.23	103,531,412.07	9,590,920.00

单位：元

项目	2014.12.31	2015年1~4月增加	2015年1~4月减少	2015.4.30
短期薪酬	9,417,985.99	34,711,763.23	37,983,937.33	6,145,811.89

离职后福利-设定提存计划	172,934.01	3,620,795.97	3,605,191.51	188,538.47
辞退福利		25,530.00	25,530.00	
一年内到期的其他福利				
合计	9,590,920.00	38,358,089.20	41,614,658.84	6,334,350.36

2、短期薪酬列示

单位：元

项目	2012.12.31	2013 年度增加	2013 年度减少	2013.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	5,769,586.45	64,436,189.09	62,040,838.26	8,164,937.28
(2) 职工福利费	19,100.00	1,773,177.38	1,792,277.38	
(3) 社会保险费	52,734.95	4,038,883.14	4,022,995.28	68,622.81
其中：医疗保险费	44,968.59	3,314,966.20	3,303,788.86	56,145.93
工伤保险费	3,883.18	361,958.47	359,603.21	6,238.44
生育保险费	3,883.18	361,958.47	359,603.21	6,238.44
(4) 住房公积金	10,486.00	924,585.56	915,871.56	19,200.00
(5) 工会经费和职工教育经费	204,614.50	930,320.16	887,210.30	247,724.36
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	6,056,521.90	72,103,155.33	69,659,192.78	8,500,484.45

单位：元

项目	2013.12.31	2014 年度增加	2014 年度减少	2014.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,164,937.28	84,993,629.54	84,075,812.78	9,082,754.04
(2) 职工福利费		2,230,992.55	2,230,992.55	
(3) 社会保险费	68,622.81	5,072,573.37	5,052,718.33	88,477.85
其中：医疗保险费	56,145.93	4,153,430.83	4,137,185.79	72,390.97
工伤保险费	6,238.44	478,789.09	476,984.09	8,043.44
生育保险费	6,238.44	440,353.45	438,548.45	8,043.44
(4) 住房公积金	19,200.00	1,185,936.22	1,177,767.22	27,369.00
(5) 工会经费和职工教育经费	247,724.36	944,084.01	972,423.27	219,385.10
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	8,500,484.45	94,427,215.69	93,509,714.15	9,417,985.99

单位：元

项目	2014.12.31	2015 年 1~4 月增加	2015 年 1~4 月减少	2015.4.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	9,082,754.04	31,859,004.06	35,166,817.78	5,774,940.32
(2) 职工福利费		273,612.00	273,612.00	
(3) 社会保险费	88,477.85	1,845,583.49	1,837,599.81	96,461.53
其中：医疗保险费	72,390.97	1,511,721.02	1,505,188.92	78,923.07
工伤保险费	8,043.44	173,765.29	173,039.50	8,769.23
生育保险费	8,043.44	160,097.18	159,371.39	8,769.23
(4) 住房公积金	27,369.00	461,688.20	489,057.20	
(5) 工会经费和职工教育经费	219,385.10	271,875.48	216,850.54	274,410.04
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	9,417,985.99	34,711,763.23	37,983,937.33	6,145,811.89

3、设定提存计划列示

单位：元

项目	2012.12.31	2013 年度增加	2013 年度减少	2013.12.31
基本养老保险	77,663.52	7,239,169.31	7,192,064.10	124,768.73
失业保险费	5,824.76	542,937.70	539,404.80	9,357.66
企业年金缴费				
合计	83,488.28	7,782,107.01	7,731,468.90	134,126.39

单位：元

项目	2013.12.31	2014 年度增加	2014 年度减少	2014.12.31
基本养老保险	124,768.73	9,191,385.18	9,155,285.07	160,868.84
失业保险费	9,357.66	689,352.46	686,644.95	12,065.17
企业年金缴费				
合计	134,126.39	9,880,737.64	9,841,930.02	172,934.01

单位：元

项目	2014.12.31	2015 年 1~4 月 增加	2015 年 1~4 月 减少	2015.4.30
基本养老保险	160,868.84	3,368,531.10	3,354,015.32	175,384.62
失业保险费	12,065.17	252,264.87	251,176.19	13,153.85
企业年金缴费				
合计	172,934.01	3,620,795.97	3,605,191.51	188,538.47

报告期内，公司应付职工薪酬主要为支付给职工的工资、奖金、津贴和补贴。随着公司业务规模的逐年扩大，公司报告期内应付职工薪酬计提数出现较高增长态势。截至2015年4月30日，公司应付职工薪酬期末余额为6,334,350.36元。

（五）应交税费

单位：元

税费项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
增值税	-12,689.68	-9,117.29	-347.69
营业税	789,966.38	1,011,589.47	1,240,007.79
城建税	53,917.37	68,607.88	86,800.58
教育费附加	39,433.54	50,514.66	62,000.50
企业所得税	206,165.77	371,623.50	382,566.42
个人所得税	8,972.32	15,844.57	23,486.17
房产税		13,384.59	
土地使用税		410.10	
印花税	9,600.54	187.49	240.49
合计	1,095,366.24	1,523,044.97	1,794,754.26

2015年4月末、2014年末和2013年末，公司应交税费余额分别为1,095,366.24元、1,523,044.97元和1,794,754.26元，主要为应缴营业税及企业所得税，其变动受应缴企业所得税及应缴营业税变动影响。

(六) 其他应付款

1、其他应付款余额及账龄情况表

单位：元、%

项目	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,874,117.38	94.06	9,053,257.64	96.06	1,782,527.70	22.88
1 至 2 年	365,888.00	5.86	365,888.00	3.88	2,400,000.00	30.81
2 至 3 年			-	-	3,607,058.00	46.31
3 年以上	5,000.00	0.08	5,000.00	0.05	-	-
合 计	6,245,005.38	100.00	9,424,145.64	100.00	7,789,585.70	100.00

2015年4月30日、2014年12月31日及2013年12月31日，公司其他应付款余额分别为6,245,005.38元、9,424,145.64元和7,789,585.70元，主要为员工社保费用及员工工会经费等。报告期内，公司其他应付款中员工社保费用及员工工会经费所占比重较大，公司其他应付款余额变化主要受其影响。

2、各期期末其他应付款余额前5名情况

截至2015年4月30日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额比例
苏州市会议中心	借款及往来	4,997,243.47	1 年以内	80.02%
会议中心管理公司工会	工会经费	274,410.04	1 年以内	4.39%
苏州市立医院	陪护押金	93,015.00	1 年以内	1.49%
太仓市财政局非税收入财政专户	建筑垃圾费	65,751.08	1 年以内	1.05%
太仓市财政局非税收入财政专户	生活垃圾费	31,383.20	1 年以内	0.50%
合计		5,461,802.79		87.46%

截至2014年12月31日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额其他应付款期末余额比例
苏州市会议中心	借款，往来款	8,226,052.89	1 年以内	87.25%
苏州市社会保险基金管理中心	代扣款	261,411.86	1 年以内	2.77%
苏州市会议中心物业管理公司工会	工会经费	219,385.00	1 年以内	2.33%
太仓市财政局非税收入财政专户	建筑垃圾	89,380.08	1 年以内	0.95%
公积金管理中心	代扣款	27,369.00	1 年以内	0.29%
合计		8,823,598.83		93.59%

截至2013年12月31日，公司其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

名称	款项性质	期末余额	账龄	占总额其他应付款期末余额比例
苏州市会议中心	借款	6,000,000.00	1年以内	77.03%
苏州市会议中心物业管理公司工会	工会经费	247,724.00	1年以内	3.18%
苏州市社会保险基金管理中心	代扣款	202,749.20	1年以内	2.60%
太仓市财政局非税收入财政专户	考核款	40,794.06	1年以内	0.52%
公积金管理中心	代扣款	19,200.00	1年以内	0.25%
合计		6,510,467.62		83.58%

截至2015年4月30日，公司预收账款期末余额中无超过一年以上的预收款项；其他应付主要为借款及代扣款，公司其他应付款期末余额中含有其他应付持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位和关联方款项。具体如下：

名称	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
苏州市会议中心	4,997,243.47	8,226,052.89	6,000,000.00

交易原因：公司向关联方苏州市会议中心借入资金是为了弥补公司流动资金不足的问题，改善公司的日常经营，公司也根据市场行情向关联方支付借款利息，定价公允，因此不存在损害公司及公司股东利益的情形。

八、报告期股东权益情况

报告期内，公司股东权益情况如下表所示。

单位：元

项目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
股本	18,750,000.00	12,500,000.00	5,000,000.00
资本公积	5,455,679.18		500,000.00
盈余公积		1,165,571.59	873,311.49
未分配利润	608,390.32	10,490,179.45	7,967,398.05
归属于母公司所有者权益合计	24,814,069.50	24,155,751.04	14,340,709.54
少数股东权益	873,669.94	652,694.74	343,805.95
股东权益合计	25,687,739.44	24,808,445.78	14,684,515.49

报告期内公司股本具体变化详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、（四）公司股本形成及变化”。

九、现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	629,293.66	3,159,983.18	2,819,372.15
加：资产减值准备		28,916.00	
固定资产等折旧	295,345.17	802,086.04	628,951.05
无形资产摊销	528.00	1,584.00	1,584.00
长期待摊费用摊销	13,591.64	40,774.90	50,968.62
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）		26,985.88	1,191.00
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）	241,367.21	728,866.67	833,066.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-79,659.47	-321,367.20	-2,695.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
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）	64,987.12	86,861.81	118,144.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,530,866.78	-1,332,046.87	5,101,286.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,347,744.50	113,043.86	4,056,786.90
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-12,713,157.95	3,335,688.27	13,608,655.61
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	20,457,305.05	36,468,183.17	24,154,226.41
减：现金的期初余额	36,468,183.17	24,154,226.41	11,884,600.17
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	-16,010,878.12	12,313,956.76	12,269,626.24

2、现金和现金等价物的构成

单位：元

项 目	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
一、现 金	20,457,305.05	36,468,183.17	24,154,226.41
其中：库存现金	218,800.20	412,409.39	494,015.41
可随时用于支付的银行存款	20,238,504.85	36,055,773.78	23,660,211.00
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	20,457,305.05	36,468,183.17	24,154,226.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

（一）公司的关联方、关联方关系

按照我国现行《公司法》和《企业会计准则》的相关规定，结合公司的实际情况，公司的关联方包括：公司的控股股东及实际控制人；持有公司股份5%以上的其他股东；控股股东控制的企业；公司参与的合营企业、联营企业；公司的控股子公司；公司董事、监事、高级管理人员及其直接或者间接控制的，或者由上述人员担任董事、高级管理人员的除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织。

1、存在控制关系的关联方

（1）控股股东

公司名称	苏州文化旅游发展集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	苏州市平江区人民路1430号
法定代表人	王金兴
经营范围	受出资人委托全面管理和经营授权范围内的国有资产；对各类文化旅游及相关产业投资、建设、开发和管理；房地产及酒店投资；资产租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；为企业提供生产和生活服务（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）。
注册资本	50,000万元人民币
持股比例	65%
表决权比例	65%
最终控制方	苏州市人民政府国有资产监督管理委员会
组织机构代码	56776539-7

（2）实际控制人

苏州市人民政府国有资产监督管理委员会作为公司控股股东——苏州文化旅游发展集团有限公司的唯一股东，是公司的实际控制人。

（3）控股子公司及联营企业

公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	卢俊	绿化服务	50万元人民币	51%	51%	58661088-4

苏州市苏政物业管理有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	吴云	物业管理	300万元人民币	100%	100%	72354662-1
苏州市会中慧智能科技有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	卢俊	设备销售	100万元人民币	55%	55%	32115202-1
苏州工业园区综保物业管理有限责任公司	联营企业	有限责任公司	苏州	张建	物业管理	500万	30%	30%	06018553-7
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	联营企业	有限责任公司	苏州	江启祥	餐饮服务	10万元	10%	10%	76244855-7

注：报告期内，公司将持有的苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司的10,000.00元股权（持股比例10%）转让给苏州市会议中心，转让价格10,000.00元，本次转让后，公司不再拥有苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司股权。

2、不存在控制关系的关联方

(1) 公司的董事、监事及高级管理人员

名称/姓名	与本公司关系
黄大鹏	董事长
张纯	副董事长
翁利平	董事
朱建军	外聘董事
孙启龙	职工董事
顾坚红	监事会主席
纪惠明	监事
黄伟	职工监事
杨慧凤	董事会秘书
卢俊	总经理
吴云	副总经理
鲁珏英	财务经理

(2) 公司的董事、监事、总经理及其他高级管理人员直接或者间接控制的，或者由上述人员担任董事、高级管理人员的除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织

关联方名称	与公司关系	公司董监高任职及控股情况	组织机构代码
苏州文化旅游发展集团有限公司	公司控股股东	董事张纯任关联方董事、副总经理	56776539-7
苏州城投资产开发有限公司	公司股东城投全资子公司	董事翁利平任关联方副总经理；监事顾坚红任关联方财务部经理	76827281-2
苏州港口发展(集团)有限公司	公司股东城投控股子公司	董事翁利平任关联方董事	74069606-6
苏州平江历史街区保护整治有限责任公司	公司股东城投、文旅子公司	董事翁利平任关联方董事	74482359-5

苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	公司股东城投子公司	董事翁利平任关联方董事	73829593-3
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	公司控股子公司	董事孙启龙任关联方董事，总经理卢俊任关联方法定代表人、董事长	58661088-4
苏州市会议中心	公司股东	董事长黄大鹏任关联方法定代表人、董事长、总经理；总经理卢俊任关联方副总经理	13775640-7
江苏名仁律师事务所	无	董事朱建军任关联方主任	72018158-8
苏州市丰乐人力资源服务有限公司	公司股东会议中心全资子公司	监事黄伟任关联方法定代表人、执行董事兼总经理	58225229-0
苏州市会议中心旅行社有限责任公司	公司股东会议中心全资子公司	总经理卢俊任关联方法定代表人、执行董事	69547829-6
苏州市苏政物业管理有限责任公司	公司全资子公司	副总经理吴云任关联方法定代表人、执行董事兼总经理	72354662-1
苏州市会中慧智能科技有限公司	公司控股子公司	总经理卢俊任关联方法定代表人、执行董事、总经理；董事会秘书杨慧凤任关联方董事	32115202-1
苏州工业园区综保物业管理有限公司	公司参股子公司	总经理卢俊任关联方副董事长；董事会秘书杨慧凤任关联方董事	06018553-7
苏州虎投资产开发有限公司	公司股东城投子公司	监事顾坚红任关联方董事	30220099-9

(3) 控股股东的董事、监事和高级管理人员

姓名	职务	与本公司关系
王金兴	文旅集团党委书记、董事长兼总经理	-
孙磊	文旅集团党委副书记兼副董事长	-
陶金龙	文旅集团副董事长兼副总经理	-
蒋纪周	文旅集团党委委员、董事兼副总经理	-
孔华	文旅集团董事长	-
黄炜	文旅集团党委委员、董事、纪委书记兼工会主席	-
张纯	文旅集团党委委员、董事兼副总经理	董事
卞明坤	文旅集团监事会主席	-
孙华	文旅集团监事	-
许敬明	文旅集团监事	-
周军	文旅集团职工监事	-
纪惠明	文旅集团职工监事	监事
朱洪	文旅集团办公室主任	-
陈利民	文旅集团财务部经理	-

(4) 控股股东控制的其他企业

关联方名称	与公司关系	组织机构代码
苏州物资控股（集团）有限责任公司	同受一方控制，文旅子公司	13776297-0
苏州进出口（集团）有限公司	同受一方控制，文旅子公司	13776579-2
苏州东方水城旅游发展有限公司	同受一方控制，文旅子公司	66272913-2

苏州文旅集团万和投资发展有限公司	同受一方控制，文旅子公司	57139485-9
苏州古城投资建设有限公司	同受一方控制，文旅子公司	58228192-1
苏州桃园国际度假酒店有限公司	同受一方控制，文旅子公司	72931290-6
苏州文旅集团网尚电影文化投资有限公司	同受一方控制，文旅子公司	06452151-8
苏州国际贸易中心有限公司	同受一方控制，文旅子公司	60819758-5
苏州文旅集团酒店管理有限公司	同受一方控制，文旅子公司	39836813-8
苏州古城平江建设有限公司	同受一方控制，文旅子公司	58372944-1
苏州古城沧浪建设有限公司	同受一方控制，文旅子公司	58668358-1
苏州文旅集团万和广场发展有限公司	同受一方控制，文旅子公司	06106310-9
苏州苏和劳动服务有限公司	同受一方控制，文旅子公司	75895486-0
苏州苏祥劳动服务中心	同受一方控制，文旅子公司	74730513-6
苏州绿盛市场管理有限公司	同受一方控制，文旅子公司	07104661-2
苏州市旧机动车交易市场有限公司	同受一方控制，文旅子公司	75321548-X
苏州盘门景区旅游发展有限公司	同受一方控制，文旅子公司	66384975-0
苏州古运河旅游有限公司	同受一方控制，文旅子公司	75140462-0
苏州东方水城资产管理有限公司	同受一方控制，文旅子公司	06763125-3
苏州市会议中心旅行社有限责任公司	同受一方控制，文旅子公司	69547829-6
苏州市丰乐娱乐管理有限公司	同受一方控制，文旅子公司	55708630-7
苏州市丰乐人力资源服务有限公司	同受一方控制，文旅子公司	58225229-0
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	同受一方控制，文旅子公司	76244855-7

(5) 持有公司5%以上股份的其他股东

关联方名称	与公司关系	组织机构代码
苏州城市建设投资发展有限责任公司	公司股东,持有公司 35%的股份	73013297-X
苏州市会议中心	公司股东,持有公司 40%股份	13775640-7

3、其他关联方

关联方名称	与本公司关系
苏州悦华置合物业服务有限公司	子公司的少数股东,对子公司具有影响
宁波高新区技领电源有限公司	子公司的少数股东,对子公司具有影响
瑞泽生物科技(苏州)有限公司	子公司的少数股东,对子公司具有影响
苏州物流中心有限公司	子公司的少数股东,对子公司具有影响
深圳市卓越物业管理有限公司	子公司的少数股东,对子公司具有影响

(二) 关联交易情况

1、经常性关联交易

(1) 向关联方租赁房屋

报告期内，公司的子公司苏州市苏政物业管理有限责任公司作为承租方，向关联方苏州市会议中心租赁房屋。该项租赁的交易细节如下表所示：

承租方	苏州市苏政物业管理有限责任公司
出租方	苏州市会议中心
租赁物业	苏州市会议中心大酒店5号楼
租赁期限	2014年7月1日至2019年6月30日
年租金	165,000.00元
租金的支付方式	转账支付
租赁面积	一层590.7平方米；二层410平方米

报告期内，公司向苏州会议中心租赁房屋支付的租金费用及占当期主营业务成本的比例如下表所示：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
租赁苏州会议中心房屋支付的租金费用	55,000.00	82,500.00	-
主营业务成本	49,924,352.60	137,109,314.03	117,600,924.51
租赁苏州会议中心房屋支付的租金费用占主营业务成本的比例	0.11%	0.06%	-

向苏州会议中心租赁房屋的必要性：为了提升专业化服务水平，节省公司的运营成本，给公司员工提供一个就餐的场所，同时满足苏州市姑苏区民政局委托的为社区70周岁及以上老年人送餐的重任，公司向苏州市会议中心租赁房屋作为食堂。

向苏州会议中心租赁房屋租金定价的公允性：通过向公司管理层访谈，苏州市会议中心物业管理有限责任公司作为承租方，向苏州市会议中心租赁房屋，租赁费用根据第三方交易价格（市场价），综合考虑租赁面积、房屋新旧程度等因素确定，交易价格公允，不存在损害公司利益的情况。

（2）向关联方销售商品/提供劳务

①提供物业管理服务

报告期内，公司与苏州市会议中心签订《苏州市会议中心/苏州市中心大酒店变电所承包合同》以及《苏州市中心大酒店监控系统设备设施维保协议》，由公司为苏州市会议中心/苏州市中心大酒店变电所提供运行管理和技术服务以及为苏州市中心大酒店监控系统设备提供定期保养和故障排除。合同签订的情况如下：

合同	签约日期	履约期限	结算方式
《苏州市会议中心/苏州市中心大酒	2015.2.11	2015.1.1~2015.12.31	转账支付

《苏州市中心大酒店监控系统设备设施维保协议》	2015.1.18	2015.1.1~2015.12.31	转账支付
《苏州市会议中心/苏州市中心大酒店变电所承包合同》	2014.2.11	2014.1.1~2014.12.31	转账支付
《苏州市中心大酒店监控系统设备设施维保协议》	2014.2.11	2014.1.1~2014.12.31	转账支付
《苏州市会议中心/苏州市中心大酒店变电所承包合同》	2013.2.11	2013.1.1~2013.12.31	转账支付

报告期内，公司从苏州会议中心/苏州市中心大酒店变电所及监控系统设备获得的物业管理服务收入及占当期主营业务收入的比如下表所示：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
从苏州会议中心获得的物业管理服务收入	90000.00	250,000.00	200,000.00
主营业务收入	57,237,682.40	160,218,372.68	138,605,211.77
从苏州会议中心获得的物业管理服务收入占主营业务收入的比 例	0.16%	0.16%	0.14%

向苏州市会议中心提供物业管理服务的必要性：公司接受苏州市会议中心委托为其中心大酒店提供物业管理服务以满足苏州市会议中心为提高自身管理效率，转移自身通过招聘人员加大经营成本的需求。

向苏州市会议中心提供物业管理服务定价的公允性：根据对会议中心大酒店项目的定价公允性进行了核查，报告期内，公司物业服务业务的毛利率在14%左右，而中心大酒店项目的毛利率在13%左右，符合公司整体毛利率水平，因此公司中心大酒店项目定价公允，不存在显著低于或者高于市价的情况。

②提供物业管理服务

报告期内，公司与苏州城市建设发展有限责任公司全资子公司苏州城投资产开发有限公司签订了相关合同书，由公司为苏州城投资产开发有限公司的大厦提供日常保洁、安全保卫以及为其食堂提供日常保洁、餐具设备维护等服务。合同签订的具体情况如下：

签约日期	履约期限	结算方式
2014.05.28	大厦：2014.05.04~2015.05.03 食堂：2014.08.16~2015.08.15	转账支付
2014.10.28	大厦：2014.11.01~2015.05.03	转账支付

2013.05.28	大厦：2013.05.04~2014.05.03 食堂：2013.08.16~2014.08.15	转账支付
2012.05.28	大厦：2012.05.04~2013.05.03 食堂：2012.08.16~2013.08.15	转账支付

报告期内，公司从苏州城投资产开发有限公司获得的物业管理服务收入及占当期主营业务收入的比如下表所示：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
从苏州城投资产开发有限公司获得的物业管理服务收入	366,423.66	1,083,021.27	1,024,322.05
主营业务收入	57,237,682.40	160,218,372.68	138,605,211.77
从苏州城投资产开发有限公司获得的物业管理服务收入占主营业务收入的比	0.64%	0.68%	0.74%

向苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务的必要性：公司接受委托为客户提供物业管理服务，满足客户为了提高自身管理效率，降低经营成本的要求。

向苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务定价的公允性：公司为苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务是根据物业管理条例执行了招投标程序的，并且经过对此项目毛利率进行分析，此项目毛利率在15%左右，符合公司整体毛利率14%左右的水平，关联交易毛利率水平正常，交易公允。

③提供食堂餐饮服务

报告期内，公司为苏州城市建设投资发展有限责任公司员工提供餐饮服务，因该交易只是暂时性的，故未签订相关合同，该笔交易具体收入如下：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
从苏州城市建设投资发展有限责任公司获得的餐饮服务收入	1,166.00	13,873.80	13,239.40
主营业务收入	57,237,682.40	160,218,372.68	138,605,211.77
从苏州城市建设投资发展有限责任公司获得的餐饮服务收入占主营业务收入的比	0.002%	0.0087%	0.0096%

该交易系公司为苏州城市建设投资发展有限责任公司员工加班提供餐饮而收取的加班费，均按照公司正常规定核算，交易价格公允。且该等收入规模较小，对公司利润总额和净利润影响较小。

④提供绿化服务

报告期内，公司子公司苏州丰乐绿化美洁工程有限公司与苏州悦华置业物

业管理有限公司签订了《园林绿化养护服务协议》与《绿化养护合同》，由苏州丰乐绿化美洁工程有限公司为其提供绿化养护等服务。合同签订的具体情况如下：

合同	签约日期	履约期限	结算方式
《绿化养护合同》	2013.12.21	2014.01.01~2014.07.31	转账支付
《园林绿化养护服务协议》	2012.12.21	2013.01.01~2013.12.31	转账支付

报告期内，公司从苏州悦华置业物业管理有限公司获得的绿化服务收入及占当期主营业务收入的比如下表所示：

单位：元

项目	2014年度	2013年度
从苏州悦华置业物业管理有限公司获得的绿化服务收入	288,710.00	345,324.00
主营业务收入	160,218,372.68	138,605,211.77
从苏州悦华置业物业管理有限公司获得的绿化服务收入占主营业务收入的比	0.18%	0.25%

向苏州悦华置业物业管理有限公司提供绿化服务的必要性：苏州悦华置业物业管理有限公司为了提升专业化服务水平，提高公司自身管理效率，转移用工风险，将绿化等专业服务项目委托给本公司。

向苏州悦华置业物业管理有限公司提供绿化服务定价的公允性：交易价格根据第三方交易价格（市场价），综合考虑绿化养护规模等因素确定，交易价格公允，不存在损害司利益的情况。

⑤销售LED灯具套件

报告期内，公司子公司苏州市会中慧智能科技有限公司与宁波高新区技领电源有限公司签订了《购销合同》，由苏州市会中慧智能科技有限公司为其提供LED灯具。合同签订的具体情况如下：

合同	签约日期	履约期限	结算方式
《购销合同》	2015.04.07	截止至2015.04.25	转账支付

报告期内，公司从宁波高新区技领电源有限公司获得的销售商品收入及占当期主营业务收入的比如下表所示：

单位：元

项目	2015年4月
从宁波高新区技领电源有限公司获得的销售商品收入	314,445.21
主营业务收入	57,237,682.40
从宁波高新区技领电源有限公司获得的销售商品收入占主营业务收入的比	0.55%

此次销售给宁波高新区技领电源有限公司的LED灯具套件属于代工产品，

通过向公司高管了解，代工行业总体毛利率在5%左右，而该项目的毛利率为3.22%，总体符合整个行业毛利率水平，交易价格公允，不存在损害司利益的情况。

(3) 向关联方采购商品/接受劳务

报告期内，公司与苏州市会议中心子公司苏州市丰乐人力资源服务有限公司签订了《派遣服务协议》，由苏州市丰乐人力资源服务有限公司为公司输送达到法定劳动年龄、身体健康的劳务人员。合同签订的具体情况如下：

合同	签约日期	履约期限	结算方式
《派遣服务协议》	2014.01	截止至2014.12.31	转账支付
《派遣服务协议》	2013.07	截止至2015.06.30	转账支付
《派遣服务协议》	2013.01	截止至2013.12.31	转账支付

报告期内，公司为获得劳务人员向苏州市丰乐人力资源服务有限公司支付的劳务工工资和劳务工管理费及占当期主营业务成本的比例如下表所示：

单位：元

项目	2015年1~4月	2014年度	2013年度
向苏州市丰乐人力资源服务有限公司支付的劳务工工资	2,943,333.89	8,155,399.09	5,599,432.75
向苏州市丰乐人力资源服务有限公司支付的劳务工管理费	67,355.00	200,274.00	139,714.00
主营业务成本	49,924,352.60	137,109,314.03	117,600,924.51
向苏州市丰乐人力资源服务有限公司支付的劳务工工资占主营业务成本的比例	5.90%	5.95%	4.76%
向苏州市丰乐人力资源服务有限公司支付的劳务工管理费占主营业务成本的比例	0.13%	0.15%	0.12%

接受苏州市丰乐人力资源服务有限公司服务的必要性：为了提升专业化服务水平，提高公司自身管理效率，公司将劳务派遣等专业服务项目外包。

接受苏州市丰乐人力资源服务有限公司服务的公允性：交易价格根据第三方交易价格（市场价），综合考虑劳务人员规模、工作时间等因素确定，交易价格公允，不存在损害公司利益的情况。

2、偶发性关联交易

(1) 关联担保

报告期内，公司作为被担保方，与关联方之间的关联担保情况如下表所示：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
苏州市会议中心	300 万元本金及利息、违约金等	2015.3.18	主债权届满之日起2年	否
苏州市会议中心	最高 800 万元本金及利息、违约金等	2014.4.10	主债权届满之日起2年	否

公司作为被担保方，接受关联方担保的必要性：公司需要向银行取得借款以满足日常经营的需要，苏州市会议中心作为担保方能够取得银行较大的信用认可。

公司作为被担保方，其接受关联方担保的关联交易不涉及向关联方支付担保费用的问题，因此不存在损害公司及股东利益的问题。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州市会议中心	6,000,000.00	2013.1.1	2013.12.31	年利率 6%，2013 年利息 36 万元已计入财务费用。
苏州市会议中心	5,000,000.00	2014.1.1	2014.12.31	年利率 6%，2014 年利息 30 万元已计入财务费用。
苏州市会议中心	5,000,000.00	2015.1.1	2015.12.31	年利率 6%，2015 年 1~4 月利息 10 万元计入财务费用。
拆出				
-				

交易原因：公司向关联方苏州会议中心借入资金是为了弥补公司流动资金不足的问题，改善公司的日常经营，公司也根据市场行情向关联方支付借款利息，定价公允，因此不存在损害公司及公司股东利益的情形。

(3) 关联方受让/转让股权情况

① 本公司受让股权：

苏州市会议中心将持有的苏州市苏政物业管理有限责任公司 100% 股权转让给本公司，是为了让公司避免同业竞争的情况，同时满足相关规定的要求。

受让股权的必要性：会议中心此次受让苏政给物管股份是为了让公司避免同业竞争的情况，同时满足相关规定的要求。

受让股权的公允性：苏政此次合并时的净资产为 3,236,052.89 元，而物管股份相应的受让价同为 3,236,052.89 元，交易价格公允，不存在损害公司及股东利益的问题。

具体受让情况如下：

A、报告期内发生的同一控制下企业合并：

2014 年度：

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
苏州市苏政物业管理有限责任公司	100%	合并方与被合并方受同一最终母公司控制	2014年6月30日	实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。	8,769,890.20	281,260.43	9,769,180.04	14.19

B、合并成本：

2014 年度：

单位：元

合并成本	苏州市苏政物业管理有限责任公司
—现金	3,236,052.89

其他说明：股权转让对价于 2015 年支付给苏州市会议中心，2014 年 12 月 31 日财务报表中反映为与苏州市会议中心的往来款（其他应付款）。

C、合并日被合并方资产、负债的账面价值：

单位：元

项目	苏州市苏政物业管理有限责任公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	1,981,462.85	4,942,715.34
应收款项	5,675,304.65	1,135,070.30
存货		
固定资产	89,907.64	100,994.66
负债：		
借款		

应付款项	3,467,689.37	3,869,030.36
预收款项	1,612,291.80	1,802,643.52
净资产	3,236,052.89	454,792.46
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,236,052.89	454,792.46

D、其他原因的合并范围变动

2014 年度：

本公司 2014 年新设子公司苏州市会中慧智能科技有限公司，该公司注册资本 100 万元，本公司认缴注册资本 55 万元，持股比例为 55%。按苏州市会中慧智能科技有限公司章程规定，投资各方应在 2015 年 10 月 12 日出资，截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司尚未出资。少数股东瑞泽生物科技（苏州）有限公司认缴注册资本 20 万元，持股比例 20%，该少数股东在 2014 年 12 月 29 日已出资 20 万元。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州市会中慧智能科技有限公司仍在筹办期，账面实收资本 20 万元，本公司将该子公司纳入 2014 年合并范围。

②本公司转让股权：

本公司将持有的苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司的 10,000.00 元股权（持股比例 10%）转让给苏州市会议中心，转让价格 10,000.00 元。

公司名称	注册资本（元）	股东	持股比例
苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司	100,000.00	苏州市会议中心	90%
		苏州市会议中心物业管理股份有限公司	10%

转让股权的必要性：物管股份此次转让澄湖之星 10%的股权给会议中心是为了消除关联交易的情况。

转让股权的公允性：澄湖之星的注册资本为 100,000.00 元元，而物管股份拥有其 10%的股权，即为 10,000.00 元，而此次转让价格为 10,000.00 元，交易价格公允，不存在损害公司及股东利益的问题。

（三）本公司的合营和联营企业情况

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州	园区现代大道 88 号现代物流大厦 1 层 108 室	物业管理	30		权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

单位：元

项目	2015.4.30/2015 年 1~4 月	2014.12.31/2014 年度	2013.12.31/2013 年度
	苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州工业园区综保物业管理有限公司	苏州工业园区综保物业管理有限公司
流动资产	9,667,658.95	52,502,103.93	17,579,514.11
非流动资产	1,696,648.84	1,785,849.45	1,337,276.48
资产合计	11,364,307.79	54,287,953.38	18,916,790.59
流动负债	5,810,847.62	48,907,743.66	13,907,804.86
非流动负债			
负债合计	5,810,847.62	48,907,743.66	13,907,804.86
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	5,553,458.17	5,380,209.72	5,008,985.73
按持股比例计算的净资产份额	1,666,037.46	1,614,062.92	1,502,695.72
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对联营企业权益投资的账面价值	1,666,037.46	1,614,062.92	1,502,695.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	12,694,084.56	44,598,776.67	32,101,677.90
净利润	173,248.45	1,071,223.99	8,985.73
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	173,248.45	1,071,223.99	8,985.73
本年度收到的来自联营企业的股利		210,000.00	

本期及前期无与本公司发生关联方交易的其他合营或联营企业。

(四) 关联方应收应付款项

1、应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	苏州市会议中心	90,000.00					
	苏州城市建设投资发展有限责任公司	1,166.00		1,876.00			1,441.60
	苏州城投资产开发有限公司	366,423.66		714,526.15			
其他应收款							
	苏州市会议中心	252,932.64				8,520.00	

2、应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2015.4.30	2014.12.31	2013.12.31
预收账款				
	苏州城投资产开发有限公司		71,318.23	69,387.00
其他应付款				
	苏州市会议中心	5,097,243.47	8,226,052.89	6,000,000.00

3、关联方应收、应付款项占公司应收、应付款项的比例

单位：元

项目名称	关联方名称	2015.4.30		2014.12.31		2013.12.31	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	苏州市会议中心	90,000.00	0.39%	-	-	-	-
应收账款	苏州城市建设投资发展有限责任公司	1,166.00	0.005%	1,876.00	0.013%	1,441.60	0.015%
应收账款	苏州城投资产开发有限公司	366,423.66	1.58%	714,526.15	4.85%	-	
其他应收款	苏州市会议中心	252,932.64	8.24%	-	-	8,520.00	0.23%
预收账款	苏州城投资产开发有限公司	-	-	71,318.23	1.02%	69,387.00	1.55%
其他应付款	苏州市会议中心	5,097,243.47	81.12%	8,226,052.89	87.29%	6,000,000.00	77.03%

经主办券商及律师核查，上述关联方应收应付款项的情况如下：

上述关联方应收应付款项中的应收账款、预收账款性质上均属于正常交易产生的款项，除物管有限与城投的交易未签订合同外，上述应收账款、预收账款的交易均签订了相应合同，不属于关联方占用公司资金的情形，具体说明如下：

(1) 物管有限与会议中心---物业服务交易

2015年2月11日，物管有限与会议中心及会议中心分支机构苏州市中心大酒店签订《苏州市会议中心/苏州市中心大酒店变电所承包合同》，物管有限为会议中心及苏州市中心大酒店变电所提供运行、维护服务，合同期限一年，自2015.1.1-2015.12.31，月服务费用2万元。2015年1月18日，物管有限与苏州市中心大酒店就监控系统维护达成《苏州市中心大酒店监控系统设备设施维保协议》，合同期限自2015.1.1-2015.12.31，每月维护费用2,500元整。

(2) 物管有限与苏州城投资产开发有限公司---物业服务交易（含餐饮服务）

2012年5月28日，物管有限向苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务并签订《合同书》，其中大厦物业服务自2012.5.4-2013.5.3，食堂物业自2012.8.16-2013.8.15，合同价款973,477元。

2013年5月，物管有限向苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务并签订《合同书》，其中大厦物业服务自2013.5.4-2014.5.3，食堂物业自2013.8.16-2014.8.15，合同价款1,058,181元。

2014年5月4日，物管有限向苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务并签订《合同书》，其中大厦物业服务自2014.5.4-2015.5.3，食堂物业自2014.8.16-2015.8.15，合同价款1,079,249元。后因食堂早餐服务调整及苏州市最低工资调整，双方达成两份补充协议，食堂费用增加合计54,720.7元（人员费用据实结算），大楼物业费用增加至839,932元/年。

(3) 物管有限与城投-----餐饮服务交易

经与公司总经理卢俊访谈获悉，物管有限与城投之间的应收账款的产生是因为物管有限向苏州城投资产开发有限公司提供餐饮服务，城投的部分员工因工作需要到苏州城投资产开发有限公司用餐，故物管有限同时也向城投提供了餐饮服务，但由于城投员工用餐情况不固定，故双方并未签订合同。

2、上述关联方应收应付款项中的其他应收款性质上属于代收代付款项，款项发生原因主要是会议中心代收应付给公司的有关公司提供部分婚庆服务的费

用。会议中心分支机构苏州市中心大酒店已于 2015 年 6 月 24 日向公司付清该笔款项。

3、上述关联方应收应付款项中的其他应付款性质上属于关联方之间的借款，具体情况如下：2012 年 12 月 31 日，物管有限与会议中心签订《借款协议书》，由会议中心向物管有限提供借款 600 万元，借款期限自 2013.1.1-2013.12.31，借款年利率为银行基准利率；2014 年 1 月 1 日，物管有限与会议中心签订《借款协议书》，由会议中心向物管有限提供借款 500 万元，借款期限自 2014.1.1-2014.12.31，借款年利率为 6%；2014 年 12 月 31 日，物管有限与会议中心签订《借款协议书》，由会议中心向物管有限提供借款 500 万元，借款期限自 2015.1.1-2015.12.31，借款年利率为银行基准利率上浮 10%。截至 2015 年 4 月 30 日，公司结欠会议中心的借款本息余额为 5,097,243.47 元。截至本反馈意见回复出具之日，公司未向会议中心清偿该笔借款本息，但该笔借款为公司股东向公司提供借款，因此不属于关联方占用公司资金的情形。

4.关联方资金拆借

经核查，报告期内公司向关联方拆借资金及利息支付情况如下：

单位：元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利息支付情况
苏州市会议中心	6,000,000.00	2013.1.1	2013.12.31	年利率 6%，2013 年利息 36 万元计入财务费用并已支付。
苏州市会议中心	5,000,000.00	2014.1.1	2014.12.31	年利率 6%，2014 年利息 30 万元计入财务费用并已支付。
苏州市会议中心	5,000,000.00	2015.1.1	2015.12.31	年利率 6%，2015 年 1-4 月利息 10 万元计入财务费用尚未支付。

有限责任公司阶段，公司并未对关联方资金拆借形成专项制度，公司对关联方资金拆借的管理主要参照公司日常财务管理制度的相关规定执行，公司向关联方拆借款项履行的内部审批程序为公司财务向总经理提交借款计划并由总经理审批后执行；股份有限公司阶段，公司制定并审议通过了包括《关联交易管理制度》等在内的一系列规范化措施，公司将按照《关联交易管理制度》等制度的相关规定，严格执行了关联交易的内部审批程序，根据关联交易涉及的金额，分别报经公司董事会或股东大会审议通过后执行。

公司资金来源主要为股东投入资金、银行借款、关联方借款，报告期内这三方面资金情况如下：

单位：元

资金来源	2015.4.30 余额	2014.12.31 余额	2013.12.31 余额
股东投入资金	12,500,000.00	12,500,000.00	5,000,000.00
银行借款	8,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00
关联方借款	5,000,000.00	5,000,000.00	6,000,000.00

公司资金来源渠道较多，关联方借款占比逐年下降，特别是在 2014 年末公司增资后，银行借款额度有进一步上升空间，公司主要出于融资成本的考虑，选择实际利率相对较低的关联方借款作为资金补充渠道，因此主办券商及会计师认为公司不对关联方资金产生依赖。

因为公司营业成本的主要项目是员工工资，需按月支付现款，所以公司各期货币资金余额保持在一个较高水平。截至 2015 年 4 月 30 日，公司货币资金余额为 2,045.73 万元，2015 年 1 至 4 月平均每月薪酬支付金额为 1,040.37 万元，而应收账款回款期约为一个月，保持公司正常营运至少需备付一个月工资，因此会计师认为公司目前拥有的货币资金能满足公司营运资金流转的需求，但在未取得新增借款前归还关联方借款会对公司营运产生不利影响。

主办券商认为：公司向关联方苏州会议中心借入资金是为了弥补公司流动资金不足的问题，改善公司的日常经营，公司也根据市场行情向关联方支付借款利息，定价公允，因此不存在损害公司及公司其他股东利益的情形。由于公司与苏州市会议中心的借款合同均于年初签订并约定年末还款，而公司收款时点一般为年末，年末现金流比较充足，且公司的借款是用于日常经营，向银行借款也可解决此问题，因此公司对关联方资金的偿还不会影响公司正常营运资金流转。

会计师认为：公司不会对关联方资金产生依赖，公司目前拥有的货币资金能满足公司营运资金流转的需求，但在未取得新增借款前归还关联方借款会对公司营运产生不利影响。

（五）报告期关联交易决策程序执行情况

股份公司整体变更前，公司治理尚不完善，苏州市会议中心物业管理有限责任公司章程未就关联交易决策程序做出明确规定，公司与关联方苏州市会议中心的关联租赁、借款及担保均签订了相应的合同与协议，由于提供劳务金额较小未经董事会或股东会审议。有限公司阶段，公司关联交易决策程序尚未制度化。

2015年4月，股份公司成立后，除《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》对关联交易决策作出规定外，公司还专门制定了《关联交易管理制度》，严格规范关联交易行为。

(六) 关联交易定价公允性及必要性

报告期内公司与关联方发生的经常性关联交易为向苏州会议中心租赁房屋、向苏州会议中心/中心大酒店和苏州城投资产开发有限公司提供物业管理服务、向苏州城市建设发展有限责任公司提供餐饮服务、向苏州悦华置业物业管理有限公司提供绿化服务、向宁波高新区技领电源有限公司销售LED灯具套件以及接受苏州市丰乐人力资源服务有限公司劳务派遣的服务。公司关联租赁的定价机制为参照市场价格定价，关联租赁定价客观、公允；公司关联销售和服務的定价机制为参照市场价格定价，关联服务定价客观、公允。

报告期内公司与关联方发生的偶发性关联交易为苏州会议中心作为担保方为公司银行借款提供担保保证、向苏州会议中心借款以及受让苏州会议中心持有的苏政物业管理有限责任公司100%股权和转让公司持有的苏州市澄湖之星胥江大酒店有限公司的10,000.00元股权（持股比例10%）给苏州市会议中心。公司接受关联方提供担保，主要是为满足公司获取银行借款及承兑银行信用支持的需求，公司并未支付关联方担保费用。公司关联借款的定价机制为：遵循市场价格，借款利率为中国人民银行同期贷款利率上浮10%。关联借款利率定价客观、公允。关联借款可弥补公司流动资金不足的问题，满足日常经营的需要。未来随着公司业务的不不断扩大、融资渠道的日益拓展，公司向关联方借款的必要性将会降低。公司受让股权是为了消除同业竞争，转让股权是为了避免关联交易。

(七) 关联交易对财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司关联采购、销售和服务金额较低，占同类交易比重较小，交易按市场价格定价，定价公允，对公司财务状况、经营成果、业务完整性和独立性不构成重大影响。

报告期内，公司向关联方租赁房屋，按评估值定价，定价公允，对公司财务状况、经营成果不构成重大影响。

报告期内，公司向关联方借款系公司为获取日常经营性流动资金或为满足日常生产需求所发生，关联方借款利率6%，为中国人民银行同期贷款利率上浮10%，定价公允，不存在损害公司及公司股东利益的情形，对公司财务状况、经营成果、业务完整性、独立性不构成重大影响。

报告期内，关联方为公司银行借款提供保证担保，系为满足公司获取银行借款及承兑银行信用支持的需求所发生，公司并未支付关联方担保费用，关联担保不存在损害公司及公司股东利益的情形，对公司财务状况、经营成果、业务完整性、独立性不构成重大影响。

报告期内，公司与关联方的资金往来为采购商品、销售商品及资金拆借等交易活动或融资活动所产生，且金额相对较小，不存在关联方占用公司资金的情形，对公司财务状况、经营成果、业务完整性、独立性不构成重大影响。

经核查，主办券商认为上述关联交易对公司财务状况、经营成果、业务完整性、独立性不构成重大影响。

（八）公司规范关联交易的制度安排

1、《公司章程》对关联交易决策权力与程序的规定

《公司章程》第37条公司的控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股东负有诚信义务。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、借款担保等各种方式损害公司和社会公众股东和合法权益，不得利用其关联关系及控制地位损害公司和社会公众股东的利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司和其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

《公司章程》第38条公司股东及其关联方不得占用或者转移公司资金、资产和其他资源。公司相对于控股股东及其关联方在业务、人员、资产、机构、财务等方面应保持独立性，各自独立核算、独立承担责任和风险。

《公司章程》第39条公司不得为董事、监事、高级管理人员、控股股东及其关联方提供资金等财务资助。股东及其他关联方不得要求公司为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和其他资源直接或间接提供给控股股东及其关联方使用；也不得互相代为承担成本和其他支

出。

《公司章程》第40条公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用：（1）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用；（2）通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；（3）委托控股股东及其他关联方进行投资活动；（4）为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；（5）代控股股东及其他关联方偿还债务；（6）证券监督管理部门认定的其他方式。

《公司章程》第41条公司在拟购买或参与竞买控股股东或其关联方的项目或资产时，应当核查其是否存在占用公司资金、要求公司违法违规提供担保等情形。在上述违法违规情形未有效解决之前，公司不得向其购买有关项目或者资产。

《公司章程》第43条公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：...

（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

《公司章程》第81条股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分说明非关联股东的表决情况。

《公司章程》第83条除公司处于危机等特殊情况下，非经股东大会决议批准，公司将不与董事、总经理和其它高级管理人员以外的人订立将公司全部或者重要业务的管理授予该人负责的合同。

《公司章程》第102条董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：...（四）不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；（五）不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；（六）未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；（七）不得接受与公司交易的佣金归为己有；（八）不得擅自披露公司秘密；（九）不得利用其关联关系损害公司利益；...董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

《公司章程》第111条董事会行使下列职权：...（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；...

《公司章程》第114条董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

《公司章程》第125条董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事三分之二以上票数通过。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。

《公司章程》第213条投资者关系管理中公司与投资者沟通的内容主要包括：...（4）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；...

2、《关联交易管理制度》对关联交易决策权力与程序的规定

第十条除公司章程和本管理制度另有规定外，公司关联交易的决策权限如下：

（一）公司与关联自然人单笔或在连续十二个月内发生的金额在30万元以上、并在100万元以下（不含100万）且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以下的关联交易，由公司董事会批准。

前款交易金额在100万元以上（含100万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上（含5%）的关联交易，由股东大会批准。

（二）公司与关联法人单笔或在连续十二个月内发生的金额在500万元以上（含500万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值50%以上（含50%）的关联交易，未达到本条第（三）项规定标准的，由董事会批准。

(三)公司与关联法人单笔或在连续十二个月内发生的金额在1000万元以上(含1000万元),或占公司最近一期经审计净资产绝对值85%以上(含85%)的关联交易,由公司股东大会批准。

第十一条 董事会就关联交易进行决策的程序如下:

董事会审议关联交易事项时,关联董事应当回避表决,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经非关联董事三分之二以上通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的,公司应当将交易提交股东大会审议。

前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事:

- (一)为交易对方;
- (二)为交易对方的直接或者间接控制人;
- (三)在交易对方任职,或者在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或其他组织、该交易对方直接或间接控制的法人单位或其他组织任职;
- (四)为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员(具体范围参见第四条的规定);
- (五)为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员(具体范围参见第四条的规定);
- (六)根据相关规定或者公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。

第十二条 股东大会审议关联交易事项时,关联股东应当回避表决。

前款所称关联股东包括下列股东或者具有下列情形之一的股东:

- (一)为交易对方;
- (二)为交易对方的直接或者间接控制人;
- (三)被交易对方直接或者间接控制;
- (四)与交易对方受同一法人或者自然人直接或间接控制;
- (五)在交易对方任职,或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的(适用于股东为自然人的);
- (六)因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制和影响的股东;

(七)根据相关规定或公司认定的可能造成公司对其利益倾斜的法人或者自然人。

第十三条公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。公司为持股 5%以下的股东提供担保的，参照前述规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

第十四条公司与关联人进行第七条第（十一）至第（十四）项所列的与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定履行相应审议程序：

（一）对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议，根据协议涉及的交易金额分别适用第十条的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

（二）已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额分别适用第十条的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。

（三）对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照本条第（一）项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用第十条的规定提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额分别适用第十条的规定重新提交董事会或者股东大会审议并披露。

（九）公司已采取的减少关联交易的措施

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》等相关制度都完善了关联交易决策权限和程序。2015年7月10日，公司控股股东文旅集团和公司董事会、监事会、高级管理人员均出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》。对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司

将遵循公开、公平、公正的市场原则，严格按制度规范操作，确保交易的公允，并对关联交易予以充分及时披露。

经主办券商及挂牌律师核查，公司规范关联交易、关联方资金占用的制度安排及措施如下：

1、公司整体变更为股份公司前，公司治理尚不完善，公司关联交易决策程序尚未制度化。股份公司设立后，《公司章程》第三十七条、第三十八条、第三十九条、第四十条、第四十一条、第四十三条、第八十三条、第一百零二条、第一百一十一条、第一百一十四条、第一百二十五条、第二百一十三条等条款，《股东大会议事规则》第三条、第十五条、第三十三条，《董事会议事规则》第五条、第六条、第十五条、第二十一条等条款对关联交易决策程序进行了明确规定。

2、为规范公司的关联交易行为，公司于2015年4月4日召开第一次临时股东大会通过了《关联交易管理制度》，使关联交易的管理更具有操作性，进一步规范了公司关联交易的决策程序。

3、公司控股股东及董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺将尽可能减少、避免与公司之间的关联交易，对于与物管股份之间必须进行的一切交易行为，均将严格遵守市场原则，本着公平互利、等价有偿的一般原则，公平合理地进行，将依法签订协议，并按照《公司法》、物管股份的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》及其他相关法律法规的规定，履行相应的决策程序和信息披露义务。此承诺函为不可撤销承诺。

(十) 董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方或持有公司5%以上股份股东在主要客户或供应商中占有权益的情况

报告期内，公司主要客户或供应商包含公司关联方苏州市丰乐人力资源服务有限公司，主要涉及到公司劳务派遣等事项，具体情况披露见本节“十、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“（二）关联交易情况”，公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、主要关联方或持有公司5%以上股份股东除在上述公司关联方客户及供应商中占有权益外，在公司其他主要客户或供应商中均未占有权益。

十一、需提醒投资者关注财务报表中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

无。

（二）或有事项

无。

（三）承诺事项

无。

（四）其他重要事项

无。

十二、公司报告期内资产评估情况

2015年2月10日中通诚资产评估有限公司采用了资产基础法评估方法对公司截至2014年12月31日的净资产进行评估，并出具中通苏评报字（2015）第022号评估报告。

本次资产评估采用了资产基础法。截止评估基准日2014年12月31日，采用资产基础法评估结果如下：

公司资产账面价值5,910.58万元，评估价值6,214.13万元，评估增值303.55万元，增值率5.14%；

公司负债账面价值3,490.01万元，评估价值3,490.01万元，无评估增减值；

公司净资产账面价值2,420.57万元，评估价值2,724.12万元，评估增值303.55万元，增值率12.54%。

公司资产评估价值较资产账面价值增值303.55万元，主要原因如下：

（1）长期股权投资增值6.74万元，增值率1.32%，主要为苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司会计核算采用成本法所致。

（2）固定资产增值296.81万元，增值率34.01%，主要为由于近几年房地产

价格涨幅较大，委估房屋建筑物购置成本较评估基准日市场低价，导致委估资产评估较账面余额有较大幅度增值。委估设备资产中由于部分设备会计折旧年限较评估寿命年限短，导致设备类资产评估值较其账面余额有部分增值。

本次资产评估仅为改制为股份有限公司提供定价参考，评估结果未调账。

十三、股利分配政策和最近二年分配情况

（一）股利分配的政策

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

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

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

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司的利润分配政策为：

（1）决策机制与程序：公司股利分配方案由董事会制定及审议通过后报由股东大会批准；

（2）股利分配原则：公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展；

(3) 利润分配的形式：公司采取现金、股票或现金股票相结合的方式分配股利，并优先考虑采取现金方式分配股利；

(4) 公司采取股票或现金股票相结合的方式分配股利时，需经公司股东大会以特别决议方式审议通过。

(二) 最近二年及分配情况

(1) 最近两年不存在股利分配

(2) 未分配利润由全体股东共同享有

(三) 公开转让后股利分配政策

公司股利分配政策没有变动。

十四、控股子公司或纳入合并报表的其他企业情况

报告期内，公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业共计4家，基本情况如下：

(一) 苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司

公司名称	苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司
营业执照	320502000108901
住所	苏州市西美巷 33 号
法定代表人	卢俊
注册资本	50 万元人民币
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：绿化租摆；承接；绿化养护工程、家政保洁服务；销售：花卉苗木、保洁工具；室内装潢设计、施工；国内劳务派遣、停车管理服务。
成立日期	2011 年 11 月 15 日

报告期内，丰乐绿化的简要财务数据如下：

单位：元

项目	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总额	1,148,951.51	1,340,016.05	1,036,020.10
负债总额	246,171.26	416,149.23	334,375.30
所有者权益	902,780.25	923,866.82	701,644.80
营业收入	650,780.04	2,791,369.34	2,623,641.54
营业利润	-22,143.16	280,599.65	197,331.64
利润总额	-19,965.33	278,136.75	197,331.64
净利润	-21,086.57	222,222.02	157,949.74

(二) 苏州市苏政物业管理有限责任公司

公司名称	苏州市苏政物业管理有限责任公司
营业执照	320500000004955
住所	苏州市三香路 998 号
法定代表人	吴云
注册资本	300 万元人民币
经营范围	物业管理、提供会议服务、礼仪服务、清洁服务、家政服务、商品信息咨询、餐饮管理服务；承接绿化施工养护工程、房屋及设备设施安装维修工程、室内外装饰设计及施工；销售；建筑五金装饰材料；房屋租赁、房产中介服务（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）。
成立日期	1998 年 09 月 01 日

报告期内，苏政物业的简要财务数据如下：

单位：元

项目	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总额	7,660,982.31	8,913,341.56	6,288,138.47
负债总额	4,668,220.36	5,943,388.89	5,833,346.01
所有者权益	2,992,761.95	2,969,952.67	454,792.46
营业收入	5,962,093.09	20,305,309.17	21,464,965.22
营业利润	22,809.28	15,160.21	-115,073.50
利润总额	22,809.28	15,160.21	-115,630.91
净利润	22,809.28	15,160.21	-115,630.91

(三) 苏州市会中慧智能科技有限公司

公司名称	苏州市会中慧智能科技有限公司
营业执照	320508000081957
住所	苏州市金狮河沿 45 号 1 号楼 3 楼
法定代表人	卢俊
注册资本	100 万元人民币
经营范围	研发、生产、销售、安装、维护：楼宇智能化控制及数字化管理设备、LED 照明电器、医疗照明设备、机电一体化设备、自动化设备、仪器仪表（生产限分支机构）；生物技术、电子技术、水处理技术的技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务；研发、销售、租赁：水处理设备；研发：农业技术及机具；农业管理咨询、顾问。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）
成立日期	2014 年 10 月 30 日

报告期内，会中慧的简要财务数据如下：

项目	2015.04.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总额	982,841.04	200,000.00	-
负债总额	24,379.67	-	-
所有者权益	958,461.37	200,000.00	-

营业收入	332,157.17	-	-
营业利润	-41,538.63	-	-
利润总额	-41,538.63	-	-
净利润	-41,538.63	-	-

单位：元

（四）控股子公司其他情况

A. 子公司收入及其占公司收入的比例

报告期内，公司各子公司收入及其占公司营业收入的比例如下：

单位：元

公司名称	2013 年度	占比	2014 年度	占比	2015 年 1-4 月	占比
苏州市苏政物业管理中心	21,464,965.22	15.49%	20,305,309.17	12.67%	5,962,093.09	10.44%
苏州市会中慧智能科技有限公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%	332,157.17	0.58%
苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司	1,912,836.54	1.38%	1,962,029.34	1.22%	350,245.86	0.61%
苏州市会议中心物业管理股份有限公司	115,227,410.01	83.13%	137,951,034.17	86.10%	50,477,120.89	88.37%
合计	138,605,211.77	100.00%	160,218,372.68	100.00%	57,121,617.01	100.00%

B. 公司与子公司业务分工与合作模式及公司对子公司有效控制

苏州市丰乐绿化美洁工程有限公司的主营业务收入为绿化服务收入。公司与该子公司签订长期服务协议，委托该子公司负责公司服务单位的室内外绿化养护及管理事项。经主办券商核查，2013 年、2014 年、2015 年，公司与该子公司签署协议中，绿化费用分别为 672,248 元、765,463 元和 996,463 元。该公司资产、业务、机构、人员及财务等均相对独立，该公司总理由苏州市会议中心物业管理股份有限公司委任，该公司决策机制按照现行公司法的相关规定执行，公司内部管理制度及利润分配方式均由公司章程进行规定，公司作为该公司的控股股东，主要通过委派公司总经理并依据公司章程的相关规定等方式对该公司的资产、人员、业务、收益等实施有效控制。

苏州市苏政物业管理有限责任公司是公司的全资子公司，主营业务也为物业管理服务，但该子公司业务结构相对完整，能够独立对外提供综合物业管理服务。经主办券商核查，报告期内，公司与该子公司之间并未存在业务上的合作。该公司资产、业务、机构、人员及财务等均相对独立，该公司总理由公司委任，该

公司的决策机制按照现行公司法的相关规定执行，公司内部管理制度及利润分配方式均由公司章程进行规定，公司作为该公司的唯一股东，主要通过委派公司总经理并依据公司章程的相关规定等方式对该公司的资产、人员、业务、收益等实施有效控制。

苏州市会中慧智能科技有限公司为公司于 2014 年 10 月新成立的控股子公司，该子公司 2015 年起有少量业务，主营业务为 LED 照明电器等的销售，该公司业务有别公司的主营业务，经主办券商核查，报告期内，公司与该公司之间并未有业务上的分工与合作，该公司资产、业务、机构、人员及财务等均相对独立，该公司总理由公司委任，该公司的决策机制按照现行公司法的相关规定执行，公司内部管理制度及利润分配方式均由公司章程进行规定，公司作为该公司控股股东，主要通过委派公司总经理并依据公司章程的相关规定等方式对该公司的资产、人员、业务、收益等实施有效控制。

主办券商核查认为，公司对其子公司能实施比较有效的控制，公司与子公司之间发生的业务分工及合作符合公司主营业务的需要。公司通过向子公司委任主要经营管理者，并按照公司章程的相关规定，通过股东大会、董事会等经营决策机构对子公司的资产、人员、业务、收益等方面实施有效控制。

C. 子公司报告期合法合规经营情况

截至 2015 年 4 月 30 日，公司子公司报告期内合法合规情况如下：

根据苏州市工商局姑苏分局出具的《主体信用记录查询表》、苏州市地方税务局出具的《证明》、苏州市姑苏区人力资源和社会保障局出具的《证明》，经上述机关确认，丰乐绿化在报告期内无违法违规记录。挂牌律师于 2015 年 9 月 23 日在中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）进行检索，未检索到以丰乐绿化为被执行人或者被告的案件。通过与丰乐绿化法定代表人卢俊访谈获悉，丰乐绿化在报告期内合法规范经营，不存在违法违规行为。因此，丰乐绿化在报告期内合法规范经营。

根据苏州市工商局姑苏分局出具的《主体信用记录查询表》、苏州市地方税务局出具的《证明》（除 2014 年 12 月 23 日首次免罚外）、苏州质量技术监督

督局姑苏分局出具的《证明》，经上述机关确认，会中慧在报告期内无违法违规记录。挂牌律师于 2015 年 9 月 23 日在中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）进行检索，未检索到以会中慧为被执行人或者被告的案件。经挂牌律师核查，会中慧自 2014 年 10 月 30 日成立，但未能及时办理社会保险登记证，根据《中华人民共和国社会保险法》第五十七条第一款“用人单位应当自成立之日起三十日内凭营业执照、登记证书或者单位印章，向当地社会保险经办机构申请办理社会保险登记。社会保险经办机构应当自收到申请之日起十五日内予以审核，发给社会保险登记证件”及《中华人民共和国社会保险法》第八十四条“用人单位不办理社会保险登记的，由社会保险行政部门责令限期改正；逾期不改正的，对用人单位处应缴社会保险费数额一倍以上三倍以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上三千元以下的罚款”之规定，会中慧未及时办理社会保险登记，属于违规情形，由社会保险行政部门责令限期改正；只有会中慧逾期不改正时，才面临罚款的法律后果。经挂牌律师核查，会中慧已于 2015 年 9 月 21 日办理了社会保险登记并取得《社会保险登记证》。通过与会中慧法定代表人卢俊访谈获悉，除上述违规情形外，会中慧在报告期内合法规范经营，不存在违法违规行为。因此，会中慧的上述不规范行为已经得到纠正，违规情形已经消失，不会对本次挂牌产生实质性影响。除此之外，会中慧在报告期内合法规范经营。

根据苏州市工商局姑苏分局出具的《主体信用记录查询表》、苏州市国税局第一税务分局出具的《证明》、苏州市地方税务局出具的《证明》、苏州市姑苏区人力资源和社会保障局出具的《证明》、苏州市住房和城乡建设局出具的《证明》，经上述机关确认，苏政物业在报告期内无违法违规记录。挂牌律师于 2015 年 9 月 23 日在中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）进行检索，未检索到以苏政物业为被执行人或者被告的案件。通过与苏政物业法定代表人吴云访谈获悉，苏政物业在报告期内合法规范经营，不存在违法违规行为。因此，苏政物业在报告期内合法规范经营。

主办券商及挂牌律师核查认为，苏政物业、丰乐绿化在报告期内合法规范经营。会中慧因未及时办理社会保险登记证存在违规，但不会对本次挂牌造成实质性影响，除此之外，会中慧在报告期内合法规范经营。

十五、影响公司持续经营的风险

（一）劳务成本上涨的风险

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，2015年1~4月、2014年度及2013年度人工成本占营业总成本的比例分别为69.30%、68.41%、63.06%，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。

自我评价：经营过程中，公司通过努力提高管理效率，合理安排工作岗位、人员等方式，尽量减低人力成本上升对经营业绩带来的压力。同时公司也努力提升物业服务的价值，争取更高的服务合同价格，提升公司的抗风险能力。

（二）核心业务人员流失风险

公司物业管理服务工作的核心是员工，其中包括项目管理管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

自我评价：公司通过为核心业务人员提供有市场竞争力的薪酬水平，以控制员工流失率。此外，公司为员工提供了各类业务培训机会，将提升员工自身能力与打造公司服务竞争力结合在一起，并为员工设计了合理的晋升机制，以此来增强员工与公司的黏性，形成公司的竞争优势。

（三）突发事件或自然灾害的风险

如发生火灾、爆炸、停电等突发事件或大风、暴雪、暴雨、地震等自然灾害，可能会给客户的财物、设备设施造成损害，并产生人身安全方面的隐患，可能会导致公司物业管理经营风险的增加。

自我评价：公司针对各类突发事件或自然灾害专门建立了相应的应急预案，并就相关预案定期组织员工进行培训、演练，以此发现其中存在的问题，进行改进。根据不同时期的气候特点，公司会定期加强相关设施设备的检查、检修，以此来控制突发事件或自然灾害导致的财产损失。

（四）应收账款计提政策及发生坏账的风险

公司对应收款项中与物业综合管理服务项目相关的款项，均按项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备；对其他应收款中合并范围内的各公司往来款项、备用金不计提坏账准备；对保证金、押金、借款按具体项目进行单独减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

公司 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的应收账款账面余额分别为 23,197,244.28 元、14,733,805.47 元、9,923,543.73 元，分别占当期资产总额的 39.39%、22.30%、20.79%，2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的其他应收款账面余额分别为 3,649,728.35 元、3,098,133.14 元、3,761,423.00 元，分别占当期资产总额的 6.20%、4.69%、7.88%，应收款项余额合计分别占资产总额的 45.59%、26.99%、28.67%，公司最近两年一期的应收款项余额较大、占比较高。虽然公司应收账款的账龄较短，绝大部分应收账款账龄在一年以内，而且公司客户信誉度较高，发生坏账的风险较小，但因数额较大，一旦发生坏账，将会对公司生产经营造成不利影响。

自我评价：针对上述风险事项，公司管理层将严格执行公司销售管理制度、销售与收款内部控制制度等内部管理制度的有关规定，同时公司将根据业务开展需要、客户信用级别、客户支付能力等信息制定信用政策，并根据客户风险级别信用政策，通过以上措施将客户欠款总额控制在风险较低的范围内。此外，公司及时关注账龄较长的应收账款，加大催收力度。

（五）公司治理风险

公司于 2015 年 3 月公司整体变更为股份公司。变更为股份公司后，公司建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系，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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等制度。但是，由于股份公司成立的时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

（六）市场竞争风险

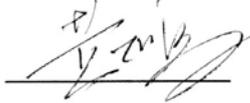
目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过1,000家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能在未来的市场竞争中处于不利地位。

第五节 有关声明

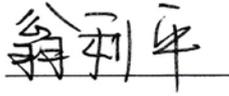
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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、完整性承担个别和连带的法律责任。

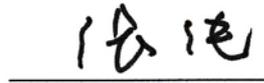
公司董事：



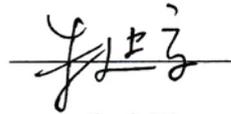
黄大鹏



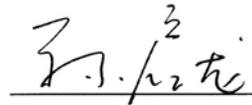
翁利平



张纯



朱建军

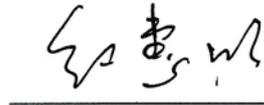


孙启龙

公司监事：



顾坚红



纪惠明

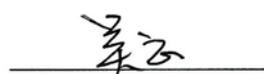


黄伟

公司高级管理人员：



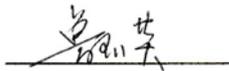
卢俊



吴云



杨慧凤



鲁珏英

苏州市会议中心物业管理股份有限公司



2015年 10月14日

三、律师声明

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专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

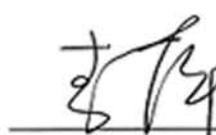
律师事务所负责人：


唐海燕

经办律师：


陶奕

经办律师：


李萍

江苏益友天元律师事务所

2015年10月14日



四、审计机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____



朱建弟

签字注册会计师：_____



柳志伟

签字注册会计师：_____



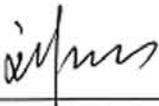
吕晶

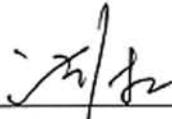
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人： 
刘公勤

签字注册资产评估师： 
潘康

签字注册资产评估师： 
华元直



第六节附件

以下附件于全国股份转让系统指定信息网站披露。

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