

杭州中广物业管理服务股份有限公司

公开转让说明书

主办券商

方正证券股份有限公司



二〇一六年四月

声明

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

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

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

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

重大事项提示

一、公司股票挂牌时采取的转让方式

2015年11月30日，公司2015年第五次临时股东大会作出决议，决定公司股票挂牌时采取协议转让方式。

二、主要风险因素

本节扼要披露特别提醒投资者注意的风险因素。投资者应认真阅读公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十四、风险因素”的全部内容，充分了解公司披露的风险因素。

公司特别提醒投资者关注如下风险：

（一）市场竞争风险

目前，我国物业管理行业内企业规模普遍较小，集中度低，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，同时行业进入壁垒较低，存在较大市场竞争风险。在竞争越来越激烈的情况下，物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

（二）经营成本上升风险

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，员工数量将会随之增长，员工平均工资亦有上涨趋势，人工成本上升将可能对公司的盈利水平造成不利影响。

（三）业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将保安、保洁等业务委托给第三方公司。如果第三方公司的经营出现异常，不能按约定提供外包服务，或在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响，妨碍公司业务的正常运转。

（四）新业务开拓风险

公司已于 2015 年 12 月 24 日成立子公司：杭州中广遥光企业管理有限公司，专业从事众创空间业务，打造传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。公司业务拓展存在一定风险，如果公司管理层不能审慎、科学地作出投资决策，可能会对公司业绩造成不利影响。

（五）资产负债率较高风险

公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年的资产负债率分别为 76.94 %、80.77 %、82.91%，随着公司近年来业务的快速增长，公司的资金需求较大，报告期内向银行借贷了较多资金，造成资产负债率较高，存在一定的偿债风险。

（六）应收账款坏账风险

截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收账款净额为 15,866,315.43 元，占流动资产的 66.38%，占总资产的 46.14%，且公司报告期内存在多起追讨应收物业费的诉讼或仲裁事项。若公司因应收账款催收不力，或诉讼败诉，或应收账款账面余额继续增加，则会因应收账款占用公司经营性资金，并因应收账款坏账准备增加影响公司经营业绩。一旦应收账款发生坏账，则会使公司经济利益蒙受损失。

（七）公司未为所有员工缴纳社会保险、公积金费用而可能导致的补缴风险

1、社保缴纳瑕疵

截至 2015 年 12 月 5 日，公司共有 809 名员工，除退休返聘外，公司与所有员工签订了劳动合同。在公司的所有员工中，缴纳城镇居民社会保险金（五险：养老保险、医疗保险、生育保险、失业保险、工伤保险）的员工有 306 人，属于农村户籍参加农村保险（新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险）的员工有 316 人，因入职资料未齐全次月购买城镇居民社会保险金的有 3 人，属于退休返聘无须参加社会保险的有 112 人，其余既非退休返聘也未参加城镇保险和农村保险的有 75 人。上述未缴纳社保的员工（除正在办理或依法无需缴纳的以外）都出具了自愿放弃购买社保的声明与承诺，公司员工的社会保险缴费基数统一按照杭州市萧山区当地最低基数标准（2418.6 元）缴纳，缴费比例为 8%。缴纳基数和比例符合当地缴费要求，种类齐全。

根据公司所在地杭州市萧山区人力资源和社会保障局出具的证明，自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具之日（2015 年 11 月 27 日），中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚

的情形。

公司已经承诺：“公司保证在 2016 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管相关主管部门已经出具证明“自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具之日(2015 年 11 月 27 日)，中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形”，但仍不排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳社会保险而可能导致的补缴等风险。

2、公积金缴纳瑕疵

截至 2015 年 12 月 5 日，公司共为 81 人缴纳了住房公积金。未缴纳住房公积金的人员中，有 510 人属于农村户籍员工，在老家已具有宅基地住宅保障；此外，根据员工需要，公司为 121 名外地员工提供了宿舍。公司公积金的缴费基数按照杭州市萧山区当地最低缴费基数（1860 元）来缴纳，缴费比例为 12%，符合当地要求。

尽管公司未因住房公积金事项受到有关主管部门的处罚，但仍不排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳住房公积金而可能导致的补缴等风险。

（八）公司报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被处罚的风险

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

时间	劳务派遣人数(人)	劳务派遣人员工资总数(元)	劳务服务费总额(元)	劳动合同人数(人)	用工总人数(人)	派遣比例(%)
2013 年 12 月 31 日	646	17,077,504.65	355,275.00	173	819	78.88
2014 年 12 月 31 日	567	15,054,564.09	294,840.00	272	839	67.58
2015 年 7 月 31 日	530	11,438,699.70	173,745.00	337	867	61.13
2015 年 9 月 30 日	0	0.00	0.00	793	793	0.00

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司用工需求数量大、流动性高，公司主要为项目制的工作形式，短期用工多。公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《劳务派遣合作合同》，黄冈鑫瑞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，并向其支付劳务派遣服务费。报告期

内，公司劳务派遣人员主要提供保安、保洁服务，所在岗位为非关键性岗位，技术含量不高、需求变化大。

在主办券商的辅导下，公司关注到修订后的《劳动合同法》以及《劳务派遣暂行规定》等法律法规关于劳务派遣用工的规定，着手改善用工不规范的问题。2015年7月31日，公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《劳务派遣解除协议》，并结清了全部的劳务派遣费用。根据自愿原则，公司与部分原派遣员工签署了正式劳动合同。截至2015年9月30日，公司员工总数为793名，公司已与全部员工签署了正式劳动合同，不存在劳务派遣的用工形式。

根据《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施，用工单位应当严格控制劳务派遣用工数量，使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的10%。报告期内，公司安排劳务派遣人员承担保安、保洁等物业服务的正式岗位，并且使用的被派遣劳动者数量大大超过了其用工总量的10%，违反《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》对于劳务派遣的相关规定。

尽管公司已切实整改，目前公司已不存在劳务派遣的用工形式，有关主管部门也出具了合规证明，但仍不排除公司因报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被有关部门处罚的风险。

三、公司浙江股权交易中心挂牌及停牌情况

2013年12月31日，公司在浙江股权交易中心挂牌，股票简称：中广物业，股票代码：815160。2015年12月18日，公司在浙江股权交易中心发布停牌信息公告并开始临时停牌。

公司在浙江股权交易中心挂牌期间无任何股权交易记录，权益持有人累计未超过200人。挂牌期间，公司遵守浙江股权交易中心的相关规定，规范进行信息披露，积极参加中心组织的培训活动，未受到任何处罚，公司也不存在浙江股权交易中心公开发行或变相公开发行股票的情形，浙江股权交易中心出具了证明文件对上述事项予以确认。

经主办券商核查，公司设立至今的历次股份变动均合法有效，公司的增资、减资、股权转让均履行了必要的公司内部决议及其他的当时法律法规和公司章程

规定的程序，并经工商登记备案。公司的历次股份变动情况均已在公转书如实披露。公司全体股东确认并出具相关承诺，公司的股权明晰，公司各股东均为其名下所持股份的实际持有人，不存在代替他人持股现象，也不存在他人代替本人持股现象，其所持股份不存在质押或其他任何形式的转让限制情形，也不存在股权纠纷或潜在纠纷。

因此，主办券商认为，公司符合“股权明晰，股份发行和转让行为合法合规”的挂牌条件。

目 录

声明	2
重大事项提示	3
一、公司股票挂牌时采取的转让方式	3
二、主要风险因素	3
目 录	8
释义	10
第一节 基本情况	12
一、公司基本情况	12
二、股份挂牌情况	12
三、公司股权基本情况	14
四、公司股本形成及变化情况	17
五、公司子公司基本情况	27
六、公司浙江股权交易中心挂牌及停牌情况	48
七、公司设立至今重大资产重组	49
八、董事、监事、高级管理人员基本情况	49
九、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表	52
十、与本次挂牌有关的机构	54
第二节 公司业务	56
一、公司业务概况	56
二、公司组织结构及主要业务流程	59
三、公司业务有关资源情况	61
四、公司主营业务相关情况	68
五、公司商业模式	78
六、行业基本情况	83
第三节 公司治理	102
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	102
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估	109
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规行为及受处罚情况	112
四、公司的独立性	125

五、同业竞争情况.....	127
六、公司最近两年资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况	128
七、董事、监事、高级管理人员.....	128
第四节 公司财务.....	132
一、审计意见类型及会计报表编制基础.....	132
二、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表	134
三、主要会计政策、会计估计及其变更情况和对利润的影响.....	158
四、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表.....	176
五、报告期利润形成的有关情况.....	183
六、公司最近两年一期的主要资产情况.....	193
七、公司最近两年一期的主要负债情况.....	208
八、公司最近两年一期期末股东权益情况.....	216
九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来.....	217
十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项	223
十一、报告期内资产评估情况.....	223
十二、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况.....	224
十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	225
十四、风险因素	227
第五节 有关声明.....	233
一、公司全体董事、监事及高级管理人员声明.....	233
二、主办券商声明.....	234
三、律师声明	235
四、会计师事务所声明.....	236
五、资产评估机构声明.....	237
第六节 附件.....	238
一、财务报表及审计报告.....	238
二、法律意见书	238
三、公司章程	238
四、主办券商推荐报告.....	238
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	238

释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

本公司、公司、股份公司、中广	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司
有限公司、中广有限	指	杭州中广物业管理服务有限公司
股东大会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司股东大会
董事会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司董事会
监事会	指	杭州中广物业管理服务股份有限公司监事会
三会	指	股份公司之股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
管理层	指	董事、监事、高级管理人员
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让之行为
主办券商、方正证券	指	方正证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《杭州中广物业管理服务股份有限公司章程》
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
业务规则	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
工作指引	指	《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》
推荐报告	指	方正证券股份有限公司关于推荐杭州中广物业管理服务股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统的推荐报告
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日
智安	指	杭州中广智安物业管理有限公司
集思堂	指	杭州中广集思堂房地产咨询有限公司
唯逸	指	杭州中广唯逸餐饮有限公司
智合	指	杭州中广智合建筑工程技术有限公司

高新担保	指	杭州萧山区高新技术企业担保有限公司
中小担保	指	杭州萧山中小企业信用担保有限公司、杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司
元弘投资	指	杭州元弘投资管理有限公司
中广遥光	指	杭州中广遥光企业管理有限公司
住宅物业	指	指纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
商业物业	指	指用于办公、商业活动、文体活动的物业。如办公楼、商铺、酒店等
公建物业	指	指向社会开放的完成社会公共职能的房屋及其内部设施，如候车厅、候机楼、地铁站等
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

第一节 基本情况

一、公司基本情况

公司名称：杭州中广物业管理服务股份有限公司

法定代表人：胡强

有限公司成立日期：2003 年 3 月 20 日

股份公司成立日期：2013 年 12 月 09 日

注册资本：500 万元

住所：浙江省杭州市萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室

邮编：311215

董事会秘书：程洪

电话：0571-57189888

传真：0571-56171322

邮箱：zgwy@chonggo.com.cn

统一社会信用代码：330181000106830

所属行业：根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，属于房地产业（代码 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），属于房地产行业中的物业管理类行业（代码 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》标准分类，属于房地产行业中的物业管理类行业（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》标准分类公司属于房地产管理和开发行业（代码 201010）。

主营业务：写字楼、住宅、政府机关大楼等物业项目的管理服务。

经营范围：服务：物业管理，家政服务

二、股份挂牌情况

（一）挂牌股份基本情况

股票代码：

股票简称：

股票种类：人民币普通股

每股面值：1 元

股票总量：5,000,000 股

挂牌日期： 年 月 日

转让方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、法律法规对股东所持股份的限售规定

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

《业务规则》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十四条规定：“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%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

股东未对所持股份做出严于法律法规规定的自愿锁定承诺。

3、股东所持股份的限售安排

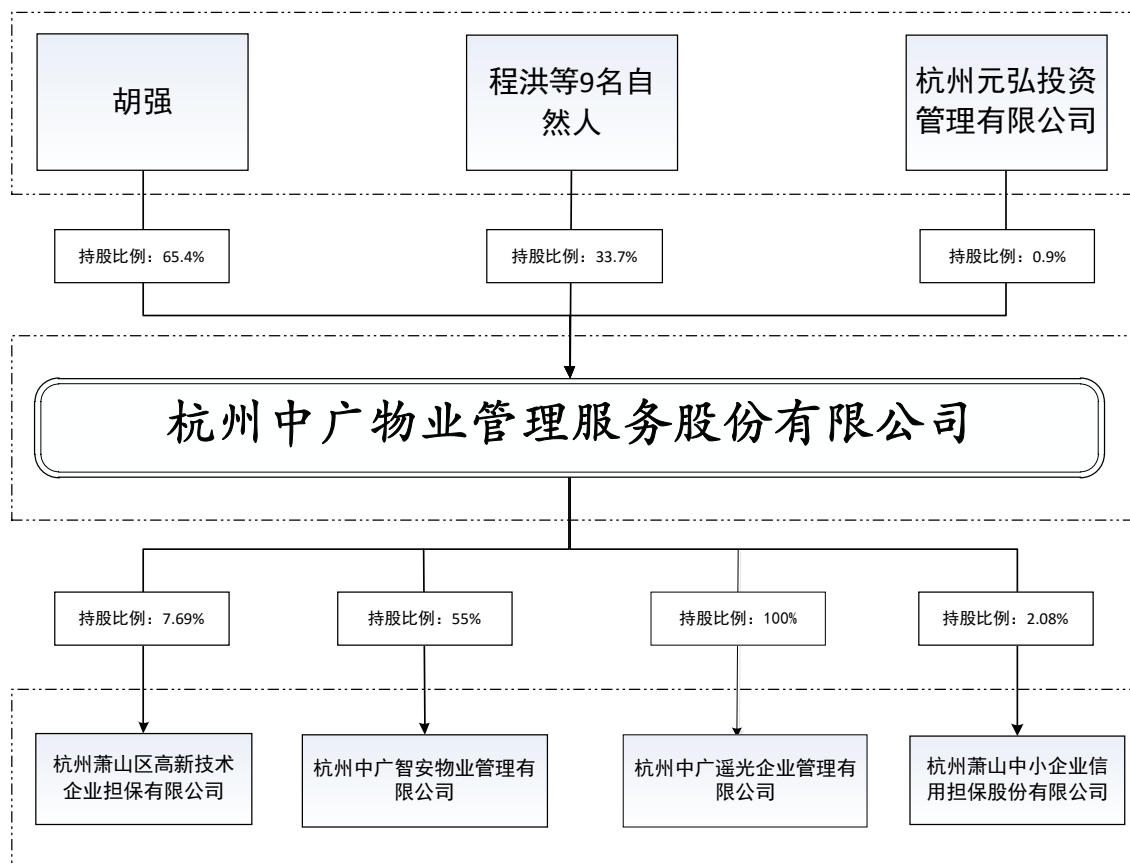
中广股份成立于 2013 年 12 月 09 日，公司股票在全国股份转让系统挂牌时，

股票首批进入全国股份转让系统公开转让的具体情况如下：

序号	股东姓名/ 名称	职务	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否存在质押/ 冻结情况	挂牌时可转 让股份数量 (股)
1	胡强	董事长兼总经理	3,270,000	65.40	否	817,500
2	程洪	董事、副总经理	977,000	19.54	否	244,250
3	张光明	董事、副总经理	423,000	8.46	否	105,750
4	冯燕	无	65,000	1.30	否	25,000
5	高秀华	无	60,000	1.20	否	20,000
6	元弘投资	无	45,000	0.90	否	45,000
7	李益平	无	40,000	0.80	否	20,000
8	徐越峰	无	30,000	0.60	否	10,000
9	李明	无	30,000	0.60	否	10,000
10	章国荣	无	30,000	0.60	否	16,666
11	刘家高	无	30,000	0.60	否	30,000
合计			5,000,000	100.00	-	1,344,166

三、公司股权基本情况

(一) 股权结构图



（二）前十名股东及持有 5% 以上股份股东的情况

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	质押或其他争议情况
1	胡强	3,270,000	65.40	境内自然人	无
2	程洪	977,000	19.54	境内自然人	无
3	张光明	423,000	8.46	境内自然人	无
4	冯燕	65,000	1.30	境内自然人	无
5	高秀华	60,000	1.20	境内自然人	无
6	元弘投资	45,000	0.90	境内非国有法人	无
7	李益平	40,000	0.80	境内自然人	无
8	徐越峰	30,000	0.60	境内自然人	无
9	李明	30,000	0.60	境内自然人	无
10	章国荣	30,000	0.60	境内自然人	无
11	刘家高	30,000	0.60	境内自然人	无
合计		5,000,000	100.00	-	-

其中，法人股东元弘投资的基本情况如下：

名称	杭州元弘投资管理有限公司		
注册号	330104600569744		
成立日期	2014 年 09 月 26 日		
住所	杭州市江干区瑞晶国际商务中心 3203 室		
法定代表人	周国灿		
注册资本	706 万元		
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）		
经营范围	一般经营项目：实业投资；服务：投资管理、投资咨询（除期货、证券）、企业管理咨询、商务信息咨询（除商品中介）、物业管理、文化艺术活动策划（除演出及演出中介）、计算机软硬件技术开发；批发零售：办公用品、日用百货、计算机软硬件。其他无需报经审批的一切合法项目。		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	周国灿	420.07	59.50
	杨赛勤	60.01	8.50
	李雪强	60.01	8.50
	艾燕琴	60.01	8.50
	杭州永盛控股有限公司	105.90	15.00
	合计	706.00	100.00

根据元弘投资公司及高管的说明，并经主办券商及中介机构核查，元弘投资并非专业机构投资者，也未利用非公开方式向合格投资者募集资金，且除投资中广物业外，不存在其他对外投资，其不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，不需履行登记备案程序。

（三）控股股东认定及基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，胡强持有中广股份 3,270,000 股，持股比例为 65.4%。胡强持有的股份超过公司股份总额的百分之五十，为公司的控股股东。

胡强简介参见本节之“七、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

（四）实际控制人认定及基本情况

根据本节“三、公司股东情况”之“（一）股权结构图”，胡强持有公司 65.4%的股权，其持有的表决权超过公司表决权总数的百分之五十，能对公司股东大会决议产生实质性影响，且胡强担任公司的董事长兼总经理，能实际控制公司的经营管理和重大决策，为公司的实际控制人。

胡强简介参见本节之“七、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

公司最近两年内的实际控制人为胡强，最近两年内公司的实际控制人未发生变化。

（五）公司股东之间的关联关系

公司股东之间不存在关联关系。

四、公司股本形成及变化情况

（一）中广有限设立

2003 年 3 月 20 日，杭州市工商行政管理局下城区分局出具[杭]名称预核字[2003]第 007584 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“杭州中广物业管理服务有限公司”。

2003 年 3 月 21 日，公司股东吴丽娟与董卫红共同签署了《杭州中广物业管理服务有限公司章程》，约定公司注册资金 20 万元，其中吴丽娟出资 10.2 万元，董卫红出资 9.8 万元。

2003 年 3 月 21 日，浙江天华会计事务所出具天华验字[2003 第]208 号《验资报告》，经审验，截至 2003 年 3 月 21 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 20 万元。股东吴丽娟（10.2 万元）、董卫红（9.8 万元）均以货币出资。

2003 年 03 月 27 日，浙江省杭州市工商行政管理局下城分局向公司核发 3301032006524 号《企业法人营业执照》。

中广有限设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	吴丽娟	10.20	10.20	51.00
2	董卫红	9.80	9.80	49.00
合计		20.00	20.00	100.00

（二）2003 年 8 月，中广有限第一次股权转让

2003 年 8 月 26 日，公司股东吴丽娟与周建生签署了《股权转让协议》，吴丽娟将拥有中广有限 18.5%的股权以人民币 3.7 万元的价格转让给周建生。

2003年8月26日，董卫红与周建生签署《股权转让协议》，董卫红将拥有中广有限16.5%的股权以人民币3.3万的价格转让给周建生。

2003年8月27日，公司召开股东会，全体股东一致同意股东吴丽娟将拥有中广有限18.5%的股权，董卫红将拥有中广有限16.5%的股权，共计35%的股权全部转让给周建生。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2003年8月29日，中广有限完成了工商变更登记。本次变更后，中广有限的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	周建生	7.00	7.00	35.00
2	吴丽娟	6.50	6.50	32.50
3	董卫红	6.50	6.50	32.50
合 计		20.00	20.00	100.00

（三）2004年5月，中广有限第二次股权转让及注册号、工商管辖地变更

2004年5月18日，周建生与胡强签署《出资转让协议》（经主办券商核查，此处《出资转让协议》即为周建生与胡强间的《股权转让协议》），周建生将拥有中广有限35%的股权以7万元的价格转让给胡强。

同日，公司召开股东会，全体股东一致表决同意本次股权转让，并同意中广有限注册号变更为“3301812712870”，工商管辖地变更为“杭州市萧山区城厢工商所”。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2004年5月20日，公司全体股东一致通过修改后的公司章程。

2004年5月20日，中广有限完成了上述工商变更登记。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	胡强	7.00	7.00	35.00
2	吴丽娟	6.50	6.50	32.50
3	董卫红	6.50	6.50	32.50
合 计		20.00	20.00	100.00

（四）2006年8月，中广有限第一次增资

2006年8月5日，中广有限召开股东会，全体股东一致同意变更公司注册资本并增加一个股东，其中，新股东杭州萧山绿之源清洗有限公司出资450万元，胡强增资30万元，吴丽娟、董卫红不增资，增资的价格为一份出资额一元钱，增资后公司的注册资本为500万元，实收资本为500万元，同意修改公司章程。

2006年8月9日，杭州萧然会计师事务所出具《验资报告》（杭萧会内变验（2006）第136号），确认公司已收到杭州萧山绿之源清洗有限公司、胡强缴纳的新增注册资本合计肆佰捌拾万元（4,800,000.00元），股东均以货币方式出资。

2006年08月09日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了中广有限上述变更。

本次股权变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	杭州萧山绿之源清洗有限公司	450.00	450.00	90.00
2	胡强	37.00	37.00	7.40
3	吴丽娟	6.50	6.50	1.30
4	董卫红	6.50	6.50	1.30
合 计		500.00	500.00	100.00

（五）2006年11月，中广有限第三次股权转让

2006年11月24日，公司股东吴丽娟与赵明慧签署《股权转让协议》，吴丽娟将其持有中广有限1.3%的股权以6.5万元的价格转让给赵明慧（工商底档里保存的股权转让协议日期是2004年11月24日，经主办券商项目组访谈当事人、公司，核查其他相关文件（如涉及股东签字的文件），该日期系笔误，实际股权转让协议日期为2006年11月24日）。

同日，公司召开股东会，同意此次股权转让。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2006年11月28日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了中广有限上述变更。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	杭州萧山绿之源清洗有限公司	450.00	450.00	90.00
2	胡强	37.00	37.00	7.40
3	赵明慧	6.50	6.50	1.30
4	董卫红	6.50	6.50	1.30
合 计		500.00	500.00	100.00

（六）2009 年 1 月，中广有限第四次股权转让

2009 年 1 月 8 日，公司召开股东会，经会议决议，同意股东杭州萧山绿之源清洗有限公司将拥有中广有限 90%的股权进行转让，其中 40%的股权以 200 万元的价格转让给周建生，50%的股权以 250 万元的价格转让给胡强。同时，全体股东一致同意通过修改后的公司章程。

同日，杭州萧山绿之源清洗有限公司与周建生、胡强签署《股权转让协议》，约定将其持有的中广有限 40%的股权，以 200 万元的价格转让给周建生，将其持有的中广有限 50%的股权，以 250 万元的价格转让给胡强。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2009 年 1 月 8 日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了上述工商变更登记。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	胡强	287.00	287.00	57.40
2	周建生	200.00	200.00	40.00
3	赵明慧	6.50	6.50	1.30
4	董卫红	6.50	6.50	1.30
合 计		500.00	500.00	100.00

（七）2011 年 12 月，中广有限第五次股权转让

2011 年 12 月 15 日，公司召开股东会，经会议决议，全体股东一致同意胡强将持有中广有限 6.4%的股权以 32 万元的价格转让给程洪，周建生将持有中广有限 6%的股权以 30 万元的价格转让给程洪，董卫红将持有中广有限 1.3%的股权以

6.5 万元的价格转让给程洪，赵明慧将持有中广有限 1.3%的股权以 6.5 万元的价格转让给程洪。同时，全体股东一致同意通过修改后的中广有限公司章程。

同日，胡强、周建生、董卫红、赵明慧与程洪签订了《股权转让协议》。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2011 年 12 月 27 日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了公司上述变更登记。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	周建生	170.00	170.00	34.00
2	胡强	255.00	255.00	51.00
3	程洪	75.00	75.00	15.00
合 计		500.00	500.00	100.00

（八）2012 年 9 月，中广有限第六次股权转让

2012 年 9 月 20 日，公司召开股东会，会议决议：一致同意周建生将持有中广有限 26%的股权，以 130 万元的价格转让给胡强；同意周建生将持有中广有限 8%的股权，以 40 万元的价格转让给程洪。全体股东一致同意修改公司章程。

同日，转让方周建生与受让方胡强、程洪签署《股权转让协议》。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2012 年 9 月 21 日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了中广有限上述变更。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/万元）	实缴出资额（人民币/万元）	出资比例（%）
1	胡强	385.00	385.00	77.00
2	程洪	115.00	115.00	23.00
合 计		500.00	500.00	100.00

（九）2013 年 10 月，中广有限第七次股权转让

2013 年 10 月 18 日，公司召开股东会，会议决议：一致同意胡强将持有中广有限 7%的股权，以 35 万元的价格转让给张光明，程洪将持有中广有限 2%的股权，以 10 万元的价格转让给张光明。同时，全体股东一致同意修改公司章程。

同日，转让方胡强、程洪与受让方张光明签署《股权转让协议》。

经主办券商核查，此次股权转让的价款已支付完毕。

2013 年 10 月 21 日，杭州市工商行政管理局萧山分局核准了中广有限上述变更登记。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(人民币 /万元)	实缴出资额(人民币 /万元)	出资比例 (%)
1	胡强	350.00	350.00	70.00
2	程洪	105.00	105.00	21.00
3	张光明	45.00	45.00	9.00
合 计		500.00	500.00	100

(十) 2013 年 10 月，股份公司设立

中广股份系由中广有限整体变更设立。

2013 年 10 月 22 日，中广有限召开股东会，全体股东一致同意中广有限整体变更为股份公司，并决定以 2013 年 10 月 31 日为审计、评估基准日，同意聘请上海创联会计师事务所（普通合伙）为整体变更的验资机构，聘请上海城乡资产评估有限责任公司为本次变更评估机构，聘请利安达会计师事务所有限责任公司上海分所为本次变更审计机构。

2013 年 11 月 14 日，利安达会计师事务所有限责任公司上海分所出具利安达审字[2013]第 M1258 号《审计报告》。根据该《审计报告》，截至 2013 年 10 月 31 日，中广有限经审计的净资产为 5,441,140.35 元。

2013 年 11 月 14 日，上海城乡资产评估有限责任公司出具沪城评报字[2013]第 A130 号《评估报告》，根据该《评估报告》，截至 2013 年 10 月 31 日，中广有限经评估确认的净资产评估值为 5,952,241.84 元。

2013 年 11 月 15 日，中广有限召开临时股东会，全体股东一致同意中广有限以经审计的净资产中的 5,000,000 元按股东的出资比例折股 5,000,000 元，作为中广股份的注册资本，剩余 441,140.35 元净资产计入中广股份的资本公积；全体股东以其拥有的中广有限中的出资比例对应的中广有限的净资产折合成各发起人的股份。同时，全体股东一致同意修改后的中广有限公司章程，公司组织机构成员不变。

2013 年 11 月 15 日，公司股东胡强、程洪、张光明签署了《发起人协议》。

2013 年 12 月 02 日，上海创联会计师事务所出具沪创验字[2013]3614 号《验资报告》，确认截至 2013 年 10 月 31 日，中广有限经审计的净资产为 5,441,140.35 元。各出资人将经审计后的净资产账面价值 5,441,140.35 元，折合为公司（筹）实收资本 5,000,000 元，余额 441,140.35 元计入公司资本公积金。

2013 年 12 月 02 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《杭州中广物业管理服务股份有限公司章程》等议案，成立了第一届董事会、监事会。

2013 年 12 月 09 日，中广股份在杭州市工商行政管理局依法完成股份公司设立登记。

股份公司基本情况如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广物业管理服务股份有限公司
注册号	330181000106830
住所	萧山区金城路 185 号商会大厦 A 座 5 楼
法定代表人	胡强
投资总额	500 万元
注册资本	500 万元
公司类型	其他股份有限公司（非上市）
经营范围	服务（除中介）：物业服务，承办会展，家政服务，水暖管道安装，楼房清洁（除外墙清洗），餐饮管理，市政工程施工，弱电系统工程安装与施工，建筑装饰工程，住宅区智能化工程安装，园林绿化工程。
成立日期	2003 年 3 月 27 日
营业期限	2003 年 3 月 27 日至长期

中广有限整体变更为中广股份后，股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	胡强	3,500,000	70.00	净资产折股
2	程洪	1,050,000	21.00	净资产折股
3	张光明	450,000	9.00	净资产折股
合 计		5,000,000	100.00	-

（十一）2014 年 10 月，股份公司第一次增资

2014 年 10 月 8 日，股份公司召开股东大会，作出决议：1、同意本次增资的

认缴总额为 1500 万元；2、出资人胡强原拥有本公司 350 万元股权，现追加认缴出资 1050 万元，追加投资方式为货币出资，前后共认缴出资 1400 万元，占注册资本 70%；出资人程洪原拥有本公司 105 万元股权，现追加认缴出资 315 万元，追加投资方式为货币出资，前后共认缴出资 420 万元，占注册资本 21%；出资人张光明原拥有本公司 45 万元股权，现追加认缴出资 135 万元，追加投资方式为货币出资，前后共认缴出资 180 万元，占注册资本 9%；3、同意修改本公司章程。

上述货币增资部分，在《杭州中广物业管理服务股份有限公司章程修正案》中约定，将于 2060 年 12 月 31 日前到位。但经中介机构核查，对于上述 1500 万元认缴的货币增资部分，三个股东均未实际出资到位。

2014 年 10 月 11 日，杭州市工商行政管理局核准了上述变更登记。

本次认缴增资后，股份公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	胡强	14,000,000	70.00	净资产折股+ 货币
2	程洪	4,200,000	21.00	净资产折股+ 货币
3	张光明	1,800,000	9.00	净资产折股+ 货币
合 计		20,000,000	100.00	-

（十二）2015 年 4 月，股份公司第一次减资

2015 年 04 月 20 日，中广股份召开股东大会，经股东大会决议，全体股东一致同意采取全体股东同比例减资的方式，减少注册资本 1500 万元；同意修改中广股份章程。其中，胡强原持有中广股份 1400 万元股权，现减少 1050 万元股权，减资方式为减少未到位出资，减资后剩余股权为 350 万元，占注册资本 70%；程洪原持有中广股份 420 万元股权，现减少 315 万元股权，减资方式为减少未到位出资，减资后剩余股权为 105 万元，占注册资本 21%；张光明原持有中广股份 180 万元股权，现减少 135 万元股权，减资方式为减少未到位出资，减资后剩余股权为 45 万元，占注册资本 9%。

2015 年 4 月 22 日，公司在《都市快报》报刊上刊登了减资公告。

2015 年 06 月 09 日，杭州市工商行政管理局核准了中广股份上述变更。

本次减资完成后，各股东所持股份数额及持股比例如下：

序号	股东姓名	股份数（股）	持股比例（%）	出资方式
1	胡强	3,500,000	70.00	净资产折股

2	程洪	1,050,000	21.00	净资产折股
3	张光明	450,000	9.00	净资产折股
合 计		5,000,000	100.00	-

根据主办券商及律师对公司市场总监潘会兵的访谈、对成都分公司负责人肖强及当时的农业银行办公楼物业管理服务项目（以下简称“项目”）介绍人浦创举的访谈及二者提供的情况说明，结合公司对减资事项作出的书面情况说明，公司增资到 2000 万元，后续又减资到 500 万元的原因如下：

2014 年 08 月，公司成都分公司负责人肖强告知公司市场总监潘会兵及公司，中国农业银行（以下简称“农业银行”）有意向就成都市华阳街道的农业银行办公大楼的物业管理服务对外招标。基于肖强朋友浦创举向农业银行方面的前期调研结果，并参照同档次、同类型物业对外招标的条件，该农业银行办公大楼的物业管理服务对外招标极有可能要求投标的物业公司需要具备相对较高的注册资本。为了达到该农业银行办公大楼的物业管理服务对外招标可能出现的对投标企业的注册资本的要求，也为了公司市场的开拓，并考虑到公司以后在该项目公开招投标中具有投标资格，经公司董事会临时会议及临时股东大会审议，公司决定增加注册资本到人民币 2000 万元。鉴于当时的法律法规允许认缴出资，故公司以认缴的方式进行了增资，并办理了工商变更登记手续。之后因为农业银行方面的原因，该农业银行办公大楼的物业管理服务暂停招标（迄今仍未开展）。基于上述客观原因，公司决定不再参与该项目的投标，并考虑到此次增资前公司 500 万的注册资本原本就满足公司的实际经营需要，故公司在 2015 年 4 月将前期未到位的认缴出资进行了减资。针对此次减资，公司董事会临时会议及临时股东大会表决通过了减资的议案并同意修改公司章程，公司编制了资产负债表和财产清单，在《都市快报》报刊上刊登了减资公告、出具了《公司债务清偿或债务担保情况的说明》，并在减资公告结束后办理了工商变更登记。

经主办券商及律师核查，规定公司减资内容的相关法律法规主要为《公司法》（2013 修订）、《公司登记管理条例》（2014 修订）、《公司注册资本登记管理规定》（2014 修订）等。中广股份已按有关法律法规及《公司章程》的规定，履行了内部决议程序，修改了《公司章程》，编制了资产负债表及财产清单，履行了对债权人的减资通知及减资公告义务，出具了《公司债务清偿或债务担保情况的说明》，并于 2015 年 06 月 09 日完成了全部工商变更登记手续（由于公司减资事项发生在

2014年3月1日之后,根据《公司法》(2013修订)和工商部门的说明,公司此次减资无需履行验资程序)。中广股份的本次减资事项履行了有关法律法规及公司章程规定的必备的减资程序,减资事项合法合规。

(十三) 2015年06月,股份公司第一次股权转让

2015年5月28日,杭州元弘投资管理有限公司召开股东会,全体股东一致同意,元弘投资以1.2元/股的价格受让程洪持有的中广股份0.66%的股权及张光明持有的中广股份0.24%的股权。

2015年06月23日,股东胡强与徐越峰、李益平、李明、冯燕、高秀华、章国荣签订《股权转让协议》,胡强将其持有的中广股份0.6%的股权转让给徐越峰,胡强将其持有的中广股份0.6%的股权转让给李益平,胡强将其持有的中广股份0.6%的股权转让给李明,胡强将其持有的中广股份1.2%的股权转让给冯燕,胡强将其持有的中广股份1.2%股权转让给高秀华,胡强将其持有的中广股份0.4%的股权转让给章国荣。

同日,程洪与刘家高、章国荣、杭州元弘投资管理有限公司签订的《股权转让协议》,程洪将其持有的中广股份0.6%的股权转让给刘家高;程洪将其持有的中广股份0.66%的股权转让给杭州元弘投资管理有限公司,程洪将其持有的中广股份0.2%的股权转让给章国荣。

同日,张光明与李益平、冯燕、杭州元弘投资管理有限公司签订《股权转让协议》,张光明将其持有的中广股份0.2%的股权转让给李益平,张光明将其持有的中广股份0.24%的股权转让给杭州元弘投资管理有限公司,张光明将其持有的中广股份0.1%的股权转让给冯燕。

2015年06月23日,中广股份召开股东大会,经股东大会决议,全体股东一致同意以上股权转让,并同意修改中广股份章程。

2015年06月29日,杭州市工商行政管理核准了上述股权转让的工商变更登记。

经主办券商核查,此次股权转让的价格经转让方和受让方协商后为1.2元/股,不低于当时的净资产价格,价格公允,且股权转让的价款已支付完毕,股权转让涉及的股东个人所得税也已缴纳完毕。

本次股权转让完成后,各股东姓名、出资方式、所持股份数额及持股比例如

下：

序号	股东姓名	股份数(股)	持股比例	出资方式
1	胡强	3,270,000	65.40	净资产折股
2	程洪	977,000	19.54	净资产折股
3	张光明	423,000	8.46	净资产折股
4	冯燕	65,000	1.30	净资产折股
5	高秀华	60,000	1.20	净资产折股
6	杭州元弘投资管理有限公司	45,000	0.90	净资产折股
7	李益平	40,000	0.80	净资产折股
8	徐越峰	30,000	0.60	净资产折股
9	李明	30,000	0.60	净资产折股
10	章国荣	30,000	0.60	净资产折股
11	刘家高	30,000	0.60	净资产折股
合计		5,000,000	100.00	-

五、公司子公司基本情况

中广目前拥有一家控股子公司、一家全资子公司和两家参股公司，控股子公司为杭州中广智安物业管理有限公司，全资子公司为杭州中广遥光企业管理有限公司，参股公司为杭州萧山区高新技术企业担保有限公司和杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司。中广在报告期内曾拥有三家子公司（杭州中广集思堂房地产咨询有限公司、杭州中广唯逸餐饮有限公司、杭州中广智合建筑工程技术有限公司），中广在报告期内已将拥有的这三家公司的股权全部转让给第三方，关于这三家公司的基本情况参见本公开转让说明书第四节“公司财务”之“十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况”部分。

（一）杭州中广智安物业管理有限公司

杭州中广智安物业管理有限公司（以下简称“智安”）在报告期内注册成立，是中广物业的控股子公司。截至本公开转让说明书签署之日，智安尚未实际开展业务。

智安的工商登记信息如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广智安物业管理有限公司

注册号	330181000493785			
住所	萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室			
法定代表人	张光明			
注册资本	50 万元			
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）			
经营范围	服务：物业服务，承办会展，家政服务，水暖管道安装，楼房清洁（除外墙清洁），餐饮管理，市政工程项目施工，弱电系统工程安装与施工，建筑装饰工程，住宅区智能化工程安装，园林绿化工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动）			
成立日期	2015 年 3 月 13 日			
营业期限	自 2015 年 3 月 13 日至无限期			
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
	中广股份	27.50	27.50	55.00
	浙江宝盛酒店管理有限公司	22.50	22.50	45.00
	合计	50.00	50.00	100.00

智安的历史沿革如下：

2014 年 10 月 30 日，中广股份召开第二次临时股东大会，同意公司与浙江宝盛酒店管理有限公司共同出资设立杭州中广智安物业管理有限公司，注册资本共计 50 万元。其中中广出资 27.5 万元，占注册资本的 55%。

2014 年 10 月 31 日，杭州市工商行政管理局出具（杭）名称预核[2014]第 194408 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“杭州中广智安物业管理有限公司”。

2015 年 3 月 13 日，中广和浙江宝盛酒店管理有限公司共同签署了《杭州中广智安物业管理有限公司章程》，约定智安注册资本 50 万元，其中杭州中广物业管理服务有限公司认缴出资 27.5 万元，认缴出资于 2015 年 12 月 31 日前到位，浙江宝盛酒店管理有限公司认缴出资 22.5 万元，认缴出资额将于 2015 年 12 月 31 日前到位。

截至 2015 年 12 月 29 日，中广与浙江宝盛酒店管理有限公司对智安的出资均已到位。

2015 年 3 月 13 日，智安召开股东会，股东会决议决定选举张光明、沈斌峰、潘会兵为公司董事，选举孙海哨为公司监事。

2015 年 3 月 13 日，智安召开董事会，董事会决议决定选举张光明为公司董事

长、经理和法定代表人。

2015年3月13日，杭州市萧山区市场监督管理局出具（萧）准予设立[2015]第151133号《准予设立登记通知书》，同意公司设立登记，并派发注册号为330181000493785的营业执照。

中广股份的副总经理、董事张光明在智安担任法定代表人，除此以外，智安与中广的董监高无关联关系。

经主办券商核查，杭州中广智安物业管理有限公司自设立以来未发生过股权转让、股票发行行为。

（二）杭州萧山区高新技术企业担保有限公司

1、基本情况

杭州萧山区高新技术企业担保有限公司（以下简称“高新担保”）基本情况如下表：

登记事项	登记内容			
名称	杭州萧山区高新技术企业担保有限公司			
住所	萧山经济技术开发区天辰国际广场4幢1202室			
法定代表人	高利翔			
公司类型	私营有限责任公司（自然人投资或控股或私营性质企业控股）			
注册资本	1300万元			
实收资本	1300万元			
成立日期	2008年12月31日			
经营期限	2008年12月31日至2018年12月30日			
经营范围	贷款担保（互助型）（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在许可证有效期内方可经营）**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动）			
股权结构	股东名称	认缴出资额（元）	实缴出资额（元）	出资比例（%）
	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州中广物业管理服务股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69

	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州祖耕进出口有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州美伊特网络信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	杭州世鼎精密机械有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
	合计	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00

2、股本形成情况

(1) 有限公司设立

2008年12月10日，杭州市萧山区发展和改革局出具萧发改[2008]157号《关于同意成立杭州萧山区高新技术企业担保有限公司的批复》，同意成立杭州萧山区高新技术企业担保有限公司。

2008年12月24日，杭州市萧山区工商局出具（萧）名称预核[2008]第379739号《企业名称预准登记通知书》，同意核准企业名称为“杭州萧山区高新技术企业担保有限公司”。

2008年12月25日，浙江迅博信息工程有限公司、杭州汇农农业信息咨询有限公司、杭州新伟业计算机网络有限公司、杭州晨炜通信网络工程有限公司、杭州中联网络技术有限公司各以现金100万元出资设立杭州萧山区高新技术企业担保有限公司，注册资本500万元，实收资本500万元，并一致通过《杭州萧山区高新技术企业担保有限公司章程》。

2008年12月30日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内设验(2008)第415号《验资报告》，经审验，截至2008年12月30日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币伍佰万元，各股东以货币出资5,000,000.00元。

2008年12月31日，杭州市工商行政管理局萧山分局核发了杭州萧山区高新技术企业担保有限公司的营业执照，注册号为330181000105894，法定代表人为高利翔，住所为萧山高新技术产业园区创业中心303#房。经营范围为：从事担保业务（法律法规限制或禁止的除外）。

杭州萧山区高新技术企业担保有限公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额(人民币/元)	实缴出资额(人民币/元)	出资比例 (%)
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00
2	杭州汇农农业信息咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00
合计		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

(2) 2009 年 12 月，第一次增资扩股

2009 年 12 月 03 日，杭州中广物业管理服务有限公司召开股东会会议，全体股东一致同意杭州中广物业管理服务有限公司出资参股杭州萧山区高新技术企业担保有限公司，持股比例为 12.5%，出资额为人民币 100 万元，以货币出资。

2009 年 12 月 04 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意增加新股东杭州中广物业管理服务有限公司、杭州柯丽尔科技有限公司、杭州海向达粉末冶金有限公司，注册资本增加 300 万元。新增加的股东各出资 100 万元，增资后注册资本为 800 万元，并修改公司章程。

2009 年 12 月 22 日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内变验(2009)第 182 号《验资报告》，经审验，截至 2009 年 12 月 22 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 300 万元，各股东均以货币出资。

2010 年 02 月 02 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(人民币/元)	实缴出资额(人民币/元)	出资比例 (%)
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
2	杭州汇农农业信息咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	12.50

合计	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00
----	--------------	--------------	--------

(3) 2011 年 01 月，第二次增资扩股

2010 年 08 月 10 日，杭州市工商行政管理局萧山分局同意杭州汇农农业信息咨询有限公司更名为杭州汇农科技有限公司。

2011 年 01 月 06 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意增资扩股，增加注册资本人民币 200 万元，增加后的注册资本为 1000 万元。新增股东杭州祖耕贸易有限公司、杭州忆博数码通信器材有限公司。新增加的股东各出资人民币 100 万元，并同意修改公司章程。

2011 年 01 月 10 日，杭州萧永会计师事务所出具杭萧永变验[2011]003 号《验资报告》，验审验，截至 2011 年 01 月 10 日止，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司已收到杭州祖耕贸易有限公司、杭州忆博数码通信器材有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 200 万元，各股东均以货币出资。

2011 年 02 月 14 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
9	杭州祖耕贸易有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00
合计		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00

经主办券商核查，虽然《融资性担保公司管理暂行办法》在 2010 年已经出台，但《浙江省融资性担保公司管理试行办法》在 2011 年 1 月 18 日才出台，加上当地政策执行存在一定滞后性，高新担保的此次增资扩股未到主管部门申请批复，事后也未因此受到主管部门的处罚。

(4) 2012 年 08 月，第三次增资扩股、变更公司注册地址及经营范围

2011 年 06 月 08 日，杭州市工商行政管理局萧山分局同意杭州祖耕贸易有限公司更名为杭州祖耕进出口有限公司。

2012 年 08 月 24 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意新增股东杭州绿宇园林绿化工程有限公司、杭州颐海数码科技有限公司。注册资本与实收资本增加人民币 200 万元，新增加的股东各出资人民币 100 万元，增资后的注册资本为 1200 万元。注册地址变更为：萧山经济技术开发区天辰国际广场 4 幢 1202 室；经营范围变更为：贷款担保（互助型）。全体股东一致同意修改公司章程。

2012 年 08 月 27 日，杭州萧永会计师事务所出具杭萧永变验[2012]101 号《验资报告》，验资：经过审验，截至 2012 年 08 月 24 日止，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司已收到杭州绿宇园林绿化工程有限公司、杭州颐海数码科技有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 200 万元，各股东均以货币出资。

2012 年 9 月 18 日，杭州市经济和信息化委员会出具杭经信保审[2012]62 号《关于同意杭州萧山区高新技术企业担保有限公司变更部分事项的批复》，同意本次增资及公司注册地址、经营范围的变更。

2012 年 11 月 02 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
9	杭州祖耕进出口有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33

11	杭州绿宇园林绿化工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
12	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
合计		12,000,000.00	12,000,000.00	100.00

(5) 2013 年 04 月，第一次股权转让

2013 年 04 月 06 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意杭州绿宇园林绿化工程有限公司将拥有 8.333% 的股权（计人民币 100 万元），转让给杭州祖耕进出口有限公司。同日，杭州绿宇园林绿化工程有限公司、杭州祖耕进出口有限公司签订《股权转让协议》。

2013 年 4 月 11 日，杭州市经济和信息化委员会出具杭经信保审[2013]26 号《关于同意杭州萧山区高新技术企业担保有限公司变更股东的批复》，同意本次股权转让。

2013 年 04 月 23 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次股权转让后中小担保的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
9	杭州祖耕进出口有限公司	2,000,000.00	1,000,000.00	16.67
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
11	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	8.33
合计		12,000,000.00	12,000,000.00	100.00

(6) 2013 年 5 月，第一次减资

2013 年 05 月 03 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意减少注册资本（实收资本）人民币 100 万元。杭州祖耕进出口有限公司原出资 200 万元，现减少 100 万元，减资后剩余出资人民币 100 万元，占注册资本的 9.09%，并同意修改公司章程。

2013年05月09日，萧山区高新技术企业担保有限公司在萧山日报上刊登了减资公告，2013年07月29日刊登了更正声明。

2013年8月01日，杭州市经济和信息化委员会出具杭经信保审[2013]72号《关于同意萧山区高新技术企业担保有限公司变更注册资本的批复》，同意本次减资。

2013年08月02日，杭州萧永会计师事务所出具杭萧永变验[2013]088号《验资报告》，验证：截至2013年08月01日止，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司已减少实收资本人民币100万元，其中减少杭州祖耕进出口有限公司出资人民币100万元。

2013年09月17日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
9	杭州祖耕进出口有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
11	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	9.09
合计		11,000,000.00	11,000,000.00	100.00

（7）2015年07月，第四次增资扩股

2015年5月11日，杭州市经济和信息化委员会出具杭经信保审[2015]32号《关于同意杭州萧山区高新技术企业担保有限公司股权等事项变更的批复》，同意本次增资。

2015年07月13日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意增加新股东杭州美伊特网络信息工程有限公司、杭州世鼎精密机械有限公司。注册资本与实收资本增加人民币200万元，新增加的股东各出资人民币100万元，

增资后的注册资本为 1300 万元，并同意修改公司章程。

2015 年 07 月 27 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司完成工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
6	杭州中广物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
9	杭州祖耕进出口有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
11	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
12	杭州美伊特网络信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
13	杭州世鼎精密机械有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
合计		13,000,000.00	13,000,000.00	100.00

（8）2015 年 11 月，股东及股东法定代表人变更

2015 年 11 月 23 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作出股东会决议，同意股东杭州中广物业管理服务有限公司更名为杭州中广物业管理服务股份有限公司。同时，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司向工商申请变更股东杭州新伟业计算机网络有限公司的法定代表人变更为张伟方。

2015 年 11 月 30 日，杭州萧山区高新技术企业担保有限公司办理完毕工商变更登记，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（人民币/元）	实缴出资额（人民币/元）	出资比例（%）
1	浙江迅博信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
2	杭州汇农科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
3	杭州新伟业计算机网络有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
4	杭州晨炜通信网络工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
5	杭州中联网络技术有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69

6	杭州中广物业管理服务股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
7	杭州柯丽尔科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
8	杭州海向达粉末冶金有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
9	杭州祖耕进出口有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
10	杭州忆博数码通信器材有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
11	杭州颐海数码科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
12	杭州美伊特网络信息工程有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
13	杭州世鼎精密机械有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	7.69
合计		13,000,000.00	13,000,000.00	100.00

3、高新担保公司业务许可（资质）情况

国务院 2010 年第 3 号《融资性担保公司管理暂行办法》第八条规定：“设立融资性担保公司及其分支机构，应当经监管部门审查批准。经批准设立的融资性担保公司及其分支机构，由监管部门颁发经营许可证，并凭该许可证向工商行政管理部门申请注册登记。任何单位和个人未经监管部门批准不得经营融资性担保业务，不得在名称中使用融资性担保字样，法律、行政法规另有规定的除外。”《浙江省融资性担保公司管理试行办法》第五条规定：“融资性担保公司及其分支机构（分公司）的设立实行分级审批。注册资本在人民币 5000 万元以上的融资性担保公司，由省中小企业局和省金融办联合审批、联合监管。注册资本在人民币 5000 万元（含）以下的融资性担保公司，由设区市中企业行政主管部门依据本办法审批。”

高新担保持有《中华人民共和国融资性机构担保经营许可证》，该证处于有效期，具体情况如下：

证书名称	发证机关	编号	有效日期
融资性担保机构经营许可证	杭州市经济和信息化委员会	00000701	2016.06.30

注：2011 年 1 月 18 日，浙江省人民政府办公厅发布浙政办发〔2011〕4 号《通知》，通知指出，由浙江省中小企业局、浙江省金融办、浙江银监局等各部门制定的《浙江省融资性担保公司管理试行办法》已经省政府同意，请各市、县(市、区)人民政府及省政府直属各单位贯彻执行。该办法自发布之日起执行。在此背景下，浙江省开展了对全省融资性担保机构的全面规范整顿。经主办券商询问高新担保公司有关工作人员并查询相关网站公告，2011 年 5 月，

高新担保与省内其他经审核通过的担保公司一道获得了领取融资性担保机构经营许可证的资格（此日期是根据网站公告日期，因融资性担保机构经营许可证每年会定期更新，高新担保最初的许可证在更换新证时已上交主管部门，故最初许可证的具体日期无从考察，根据现有证件的日期，当时证件的具体日期也是在 6 月 30 日左右），符合当地监管政策要求。

杭州市萧山区经济和信息化局及杭州市经济和信息化委员会就高新担保的业务运营情况出具了如下证明：“杭州萧山区高新技术企业担保有限公司历次注册资本、注册地址、经营范围变更及股权转让等依法获得主管部门批复。公司自成立至今的经营活动和各项业务均符合国家法律、法规及融资性担保行业监管要求，公司不存在非法吸收公众存款、非法经营证券等违法行为，公司业务开展合法合规，公司不存在因违反相关法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。历次企业年检显示，公司的各项财务指标和风控指标均无异常，不存在超风险经营的情况。”杭州市萧山区市场监督管理局也出具了证明文件，证明高新担保在报告期内无因违反工商行政管理法律法规而受到市场监督管理局处罚的记录。

4、高新担保公司的风控管理、业务开展情况

高新担保主要从事互助型贷款担保业务，是萧山区政府为建立高科技产业化所需的投融资服务体系，促进高新技术产业的发展，由杭州市萧山区计算机行业协会发起成立的专业担保机构。公司的主要任务是为萧山区高新技术企业、高新技术项目、技术先进型企业以及列入国家、省、市计划的科技重点项目提供融资担保、创业投资及咨询评估服务。

公司以区计算机行业协会成员单位作为股东组建有限公司，为股东和非股东（优秀的信息科技企业）的贷款提供担保及融资服务，其组织形式和运作模式严格按《公司法》实施执行。公司建立了《公司实施办法》、《担保风险防范规定》、《担保审查制度》、《财务管理制度》等风控管理制度，执行严格的风控管理程序。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产共计 12,990,260.19 元，所有者权益共计 11,642,265.10 元，其中，实收资本 11,000,000.00 元，未分配利润 642,265.10 元；当年共实现营业收入 464,799.40 元，实现利润总额 33,907.15 元。公司业务开展情况良好。

5、高新担保公司风控措施、风险管理的可执行性

公司建立了《担保风险防范规定》、《担保审查制度》、《财务管理制度》等风

控管理制度，具体情况如下：

（1）建立财务监督制度。被担保企业已经公司为其提供担保，就必须接受公司的监督，企业每月必须上报财务报表，公司有权不定期抽查被担保企业银行帐单。

（2）建立企业准入制度。从源头上把好关，对所属对象企业虽有报告要求加入担保公司，但经调查存在一定的问题，不符合公司准入条件的企业，拒入本公司。

（3）建立企业退出制度。对不遵守公司的制度和规定，不能按时结息还贷和发生关、停、并、迁等情况的企业，在进行结算后，应允许或劝其退出本公司。

（4）建立严格的审、保、贷机制。公司和协作银行要落实敬业负责的工作人员，在调查、审批、订立反担保合同和贷款协议等各个环节层层把好关。

（5）建立公司风险防范基金。对贷款担保企业以担保总额按月 0.8‰的比例收取担保费用，其中的 50%计提为风险基金，各级财政部门对公司的一次性补助和其他补偿资金均可作为风险基金。

（6）公司不为企业向协作银行以外的任何金融机构、组织、企业和个人提供担保。

公司严格执行上述风险控制、风险管理制度，防范和控制担保风险，促进公司健康发展。

6、公司投资高新担保的合法合规性

（1）公司投资高新担保公司时持有注册号为 330181000106830 的《企业法人营业执照》，具有法人资格。

（2）公司投资高新担保期间，财务状况良好，具备持续出资能力，符合融资性担保公司的股东资格要求。根据杭萧会内变验（2009）第 182 号《验资报告》，公司对高新担保的出资已到位。

（3）根据中国人民银行征信中心于 2015 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》，公司投资高新担保时无不良信息记录。

（4）根据杭州市城厢派出所于 2015 年年 12 月 1 日出具的公司法定代表人胡强的《有无违法犯罪记录证明》，公司投资高新担保时，其法定代表人胡强无违法犯罪记录。

(5) 公司投资高新担保时已经过公司内部股东会及高新担保公司的股东会审议，并办理了工商变更。

(三) 杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司

1、基本情况

杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司（以下简称中小担保）基本情况如下表：

名称	杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司
住所	杭州市萧山区金城路 255 号
法定代表人	李忠良
公司类型	其他股份有限公司（非上市）
注册资本	5288 万元人民币
实收资本	5288 万元人民币
成立日期	2004 年 08 月 30 日
经营期限	2004 年 08 月 30 日至 2019 年 08 月 29 日
经营范围	许可经营项目：从事融资性担保义务（具体经营范围详见《融资性担保机构经营许可证》（上述经营范围涉及前置审批项目，在批准的有效期内方可经营）。一般经营项目：无。

2、股本形成情况

(1) 有限公司设立

2004 年 08 月 25 日，杭州波磊实业有限公司、杭州赛尔美服饰有限公司、杭州美施服饰有限公司等 25 个公司共同出资设立杭州萧山中小企业信用担保有限公司，公司注册资本 1420 万元，实收资本 1420 万元。

2004 年 08 月 27 日，杭州萧然会计师事务所对本次出资进行审验并出具杭萧会验字（2004）第 1224 号《验资报告》，验证各股东均已缴纳各自认缴的出资额。

2004 年 08 月 30 日，杭州市工商行政管理局萧山分局核发了杭州萧山中小企业信用担保有限公司的营业执照，注册号为 3301811710449，法定代表人为柴夫江，住所为萧山区城厢街道市心广场 B 座 1018 号。经营范围为：国家政策允许的融资担保业务。

(2) 股份公司设立

2009 年 12 月 25 日，杭州萧山中小企业信用担保有限公司作出股东会决议，

同意由有限责任公司整体变更为股份有限公司。全体股东同意杭州市萧山区私营（民营）企业协会追加投资、浙江悍马实业集团有限公司、杭州和合玻璃工业有限公司等 14 名股东追加投资，追加投资方式为货币。

同意接收杭州新晨颜料有限公司、杭州晨基铝业有限公司、浙江蓝天鹤舞控股有限公司等 58 家公司为新股东，并进行出资，出资方式为货币。

2009 年 12 月 28 日，杭州萧然资产评估有限公司出具杭萧资评报（2009）第 30 号《评估报告》：截止 2009 年 12 月 15 日公司的净资产为人民币 2535.531176 万元。

2009 年 12 月 29 日，杭州萧山中小企业信用担保有限公司召开股东会，全体股东参加会议，表决同意以评估后的公司净资产中的人民币 2290 万元折合为变更后的股份有限公司的注册资本（即发起人股本）2290 万元，分为 2290 万股，每股 1 元，净资产中多余的人民币 245.531176 万元划入股份有限公司的资本公积，并确认折股后各股东的股份情况。

2009 年 12 月 29 日，杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司召开股东大会（即创立大会），全体发起人出席了本次会议并依法行使表决权。本次股东大会审议的相关事项包括成立工作报告、公司章程、选举第一届董事会董事、第一届监事会监事等，均由全体股东表决通过。

2010 年 01 月 20 日，杭州萧然会计师事务所有限公司出具杭萧会内变验(2010)第 16 号《验资报告》，验证：经过审验，截至 2009 年 03 月 29 日止，杭州萧山中小企业信用担保有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本人民币 7709 万元，各股东均以货币出资。

2010 年 01 月 28 日，中小担保在杭州市工商行政管理局依法完成股份公司设立登记，取得新的《企业法人营业执照》。

经主办券商核查，由于《融资性担保公司管理暂行办法》于 2010 年 3 月 8 日才开始公布、施行，《浙江省融资性担保公司管理试行办法》也在 2011 年才出台，此前并没有明文的法律法规要求对融资性担保公司的股份改制、股本变化等进行审批，故中小担保的此次股份改制并不需要任何批复文件。

经过历次股权变更（因中小担保的股本变更了多次，本公开转让说明书对其予以简略阐述），截止本公开转让说明书签署之日，中小担保形成了如下股权结构：

序号	股东名称	持股数量 (股)	出资形式	出资比例(%)
1	杭州市萧山区私营(民营)企业协会	10,187,800	净资产折股	19.27
2	杭州萧然金融服务有限公司	1,000,000	净资产折股	1.89
3	浙江佳为环境科技有限公司	1,500,000	净资产折股	2.84
4	杭州汇林食品集团有限公司	1,292,200	净资产折股	2.08
5	杭州哲涛印刷有限公司	1,603,000	净资产折股	3.03
6	杭州荣恒养殖有限公司	1,400,000	净资产折股	2.65
7	杭州飞波机械有限公司	1,430,000	净资产折股	2.70
8	杭州萧山康达塑胶包装有限公司	1,320,000	净资产折股	2.50
9	杭州恒涛塑料包装有限公司	1,100,000	净资产折股	2.16
10	杭州蕾丽帛纺织有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
11	杭州翠茗食品有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
12	杭州萧山湘湖生态鳖养殖场	1,100,000	净资产折股	2.08
13	杭州理想中央空调有限公司	1,073,000	净资产折股	2.03
14	杭州吉达鞋业有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
15	杭州华旅箱包有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
16	杭州仁源汽配有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
17	杭州旺卡机械厂	1,100,000	净资产折股	2.08
18	杭州萧山华丰羽毛有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
19	杭州博众建设工程有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
20	杭州华凯化纤有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
21	杭州汇隆针织有限公司	1,098,000	净资产折股	2.08
22	杭州杭迪纺织有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
23	杭州明华汽车销售有限公司	100,000	净资产折股	0.19
24	杭州日升漆业有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
25	杭州萧山时代纺织印染有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
26	杭州周扬装潢有限公司	1,089,200	净资产折股	2.06
27	杭州宏亿五金有限公司	876,000	净资产折股	1.66
28	杭州恒宁乙醇有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
29	杭州中广物业管理服务股份有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
30	杭州卡普森五金有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
31	杭州伟波烟花爆竹有限公司	1,100,000	净资产折股	2.08
32	杭州丰和纺织有限公司	1,010,800	净资产折股	2.08
33	杭州新洋织带有限公司	890,000	净资产折股	1.68

34	杭州海天纺织有限公司	220,000	净资产折股	0.42
35	杭州登轮工贸有限公司	600,000	净资产折股	1.25
36	杭州升华印刷有限公司	430,000	净资产折股	0.81
37	杭州奔球车业有限公司	656,000	净资产折股	1.25
38	杭州盛意特贸易有限公司	660,000	净资产折股	1.25
	杭州萧山闻堰钱江渔村餐饮有限公司	550,000	净资产折股	1.04
40	杭州创锐机械铸造有限公司	540,000	净资产折股	1.02
41	杭州中泽实业有限公司	540,000	净资产折股	1.02
42	杭州欣诚祥机电技术有限公司	545,000	净资产折股	1.03
43	杭州久丰机械有限公司	540,000	净资产折股	1.03
44	杭州萧山海亿纸业有限公司	500,000	净资产折股	0.95
45	杭州东通机械有限公司	440,000	净资产折股	0.83
46	杭州强泰机械制造有限公司	329,000	净资产折股	0.52
47	杭州川夏机电科技有限公司	330,000	净资产折股	0.62
48	杭州众力纺织有限公司	330,000	净资产折股	0.62
合计		52,880,000	-	100

经主办券商查阅工商资料等文件，在 2011 年《浙江省融资性担保公司管理试行办法》出台后，中小担保的注册资本变化、持有 5%以上股权的股东变化、修改公司章程等依法需要监管部门审查批准的变更事项，均依法获得了监管部门的同意变更批复。

3、中小担保公司业务许可（资质）情况

中小担保持有《中华人民共和国融资性机构担保经营许可证》，该证处于有效期，具体情况如下：

证书名称	发证机关	编号	有效日期
融资性担保机构经营许可证	浙江省经济和信息化委员会	00031385	2016.06.30

注：如前文所述，2011 年年初浙江省开展了对全省融资性担保机构的全面规范整顿。主办券商经询问中小担保公司有关工作人员并查询相关网站公告后发现，2011 年 4 月 29 日，浙江省中小企业局发布《浙江省融资性担保机构经营许可证单位名单(第三批)》，同意向中小担保颁发融资性担保机构经营许可证（因融资性担保机构经营许可证每年会定期更新，中小担保最初的许可证在更换新证时已上交主管部门，故最初许可证的具体日期无从考察，根据现有证件的日期，当时证件的具体日期也是在 6 月 30 日左右）。

杭州市萧山区经济和信息化局及杭州市经济和信息化委员会就中小担保的业务运营情况出具了如下证明：“杭州萧山中小企业信用担保有限公司历次注册资本、注册地址、经营范围变更及股权转让等依法获得主管部门批复。公司自成立至今的经营活动和各项业务均符合国家法律、法规及融资性担保行业监管要求，公司不存在非法吸收公众存款、非法经营证券等违法行为，公司业务开展合法合规，公司不存在因违反相关法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。历次企业年检显示，公司的各项财务指标和风控指标均无异常，不存在超风险经营的情况。”杭州市萧山区市场监督管理局也出具了证明文件，证明中小担保在报告期内无因违反工商行政管理法律法规而受到市场监督管理局处罚的记录。

4、中小担保公司的风控管理、业务开展情况

中小担保主要从事融资性担保业务。中小担保按照《公司法》及《公司章程》的规定，依法建立了股东大会、董事会、监事会，且依法独立运作，相关人员能切实履行各自的权利、义务与职责。

中小担保制定了操作规程、反担保措施、合同档案管理、保后管理、代偿追偿、风险准备金提取、外部补偿机制等制度，进行严格的风控管理。中小担保还设立了审查小组，对担保项目进行审查，并在审查小组下设市场调查部及风险管理部，具体落实风控管理制度。

截至 2014 年 12 月 31 日，中小担保资产共计 90,543,337.23 元，所有者权益共计 83,666,529.72 元，其中，股本 71,090,000.00 元，未分配利润 855,157.23 元；当年共实现营业收入 2,705,951.00 元，实现利润总额 60,851.47 元。中小担保公司业务开展情况良好。

5、中小担保公司风控措施、风险管理的可执行性

中小担保公司制定了反担保措施、保后管理、代偿追偿、风险准备金提取、外部补偿机制等制度，具体如下：

（1）建立反担保制度。凡向本公司申请借款担保的企业（以下简称借款人）应向本公司提供一定金额的反担保物权，具体比例由审查小组根据借款人信用和担保借款风险评估情况确定。

（2）建立走访制度。对已发生融资担保的企业进行定期走访，调查企业的生产经营情况。

(3) 建立补偿制度。公司提供的担保借款出现事实风险后的清偿程序：

- ①股东的股本金或认缴的借款担保保证金予以冲抵。
- ②借款人拥有的资产（实物资产由法院拍卖变现）。
- ③剩余欠借本息部分由本公司承担。

(4) 建立风险准备金制度。公司应按当年担保费的 50%和不超过当年年末担保责任余额的 1%提取风险准备金并计入营业成本，同时按税后利润的 15%提取风险准备金，用于担保赔付。

6、公司投资中小担保的合法合规性

(1) 公司投资中小担保担保公司时持有注册号为 330181000106830 的《企业法人营业执照》，具有法人资格。

(2) 公司投资中小担保担保期间，财务状况良好，具备持续出资能力，符合融资性担保公司的股东资格要求。

(3) 根据中国人民银行征信中心于 2015 年 12 月 1 日出具的《企业信用报告》，公司投资中小担保时无不良信息记录。

(4) 根据杭州市城厢派出所于 2015 年年 12 月 1 日出具的公司法定代表人胡强的《有无违法犯罪记录证明》，公司投资中小担保时，其法定代表人胡强无违法犯罪记录。

(5) 公司投资中小担保时已经过公司内部股东会、股东大会及中小担保公司的股东大会审议，并办理了工商变更登记。

2012 年 6 月 11 日，杭州中广物业管理服务有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意公司受让杭州花厅酒精有限公司持有的杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司 0.88%的股权，计人民币 100 万元。2012 年 06 月 12 日，杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司作出股东大会决议，同意杭州花厅酒精有限公司将拥有的本公司 0.88%的 100 万元股权转让给杭州中广物业管理服务有限公司。中小担保的此次股权转让得到了浙江省中小企业局于 2012 年 9 月 7 日出具的浙企融担复【2012】81 号文件的同意批复。2012 年 09 月 11 日，中小担保将此次股权转让事项在杭州市工商行政管理局办理了变更登记。

2014 年 12 月 30 日，杭州中广物业管理服务股份有限公司召开临时股东大会，全体股东一致同意公司受让浙江丰产贸易有限公司持有的杭州萧山中小企业信用

担保股份有限公司 0.14%的股权，计人民币 10 万元。2015 年 2 月 15 日，杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司作出股东大会决议，同意此次股权转让及注册资本、股权结构变化等其他变更事项。中小担保的本次股权转让及注册资本、股权结构变化等其他变更事项得到了浙江省经济和信息化委员会于 2015 年 5 月 4 日出具的浙融担复【2015】17 号文件的同意批复。此次股本变更后，中广公司对中小担保的实际出资为人民币 110 万元，持股比例为 2.08%。2015 年 05 月 18 日，中小担保将此次股权转让及注册资本、股权结构变化等其他变更事项一并在杭州市工商行政管理局办理了变更登记。

7、公司对高新担保、中小担保长期股权投资的风险分析

杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司、杭州萧山区高新技术企业担保有限公司作为公司的成本法核算的可供出售金融资产，对公司的经营及业绩影响较小。公司认为，公司对上述两家担保公司的股权暂无重大风险，原因如下：

（1）上述两家担保公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权，并以全部财产对其债务承担民事责任。公司作为上述两家担保公司股东，以其认缴的出资额 210 万元为限承担有限责任。

（2）中小担保公司制定了反担保措施、保后管理、代偿追偿、风险准备金提取、外部补偿机制等制度，高新担保公司建立了《担保风险防范规定》、《担保审查制度》、《财务管理制度》等风控管理制度，经营风险较小。

（3）随着上述两家担保公司担保业务的开展，其盈利能力逐渐得以体现，公司作为其股东将分享其利润分红，目前不存在减值迹象。

（四）杭州中广遥光企业管理有限公司

杭州中广遥光企业管理有限公司（以下简称“中广遥光”）在报告期之后注册成立，是中广股份的全资子公司。截至本公开转让说明书签署之日，中广遥光尚未实际开展业务。中广遥光的工商登记信息如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广遥光企业管理有限公司
统一社会信用代码/注册号	91330109MA27WKBA8G
住所	萧山区宁围街道民和路 479 号国泰科技大厦 801 室

法定代表人	胡强			
注册资本	100 万元			
公司类型	一人有限责任公司（私营法人独资）			
经营范围	服务：企业管理、财务咨询、科技服务咨询、软件开发、投资咨询**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动）			
成立日期	2015 年 12 月 24 日			
营业期限	自 2015 年 12 月 24 日至无限期			
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
	杭州中广物业管理服务股份有限公司	100.00	0	100.00
	合计	100.00	0	100.00

中广遥光的历史沿革如下：

2015 年 11 月 30 日，中广股份召开股东大会，会议表决通过《关于出资设立杭州中广遥光企业管理有限公司的议案》，全体股东一致同意出资设立杭州中广遥光企业管理有限公司，注册资本为人民币 100 万元，其中中广股份认缴出资 100 万元，占注册资本的 100%。

2015 年 12 月 21 日，杭州市萧山区市场监督管理局出具企业名称预先核准[2015]第 330181784116 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“杭州中广遥光企业管理有限公司”。

2015 年 12 月 22 日，中广遥光的股东杭州中广物业管理服务股份有限公司签署了《杭州中广遥光企业管理有限公司章程》，章程规定公司注册资本为人民币 100 万元，其中中广股份认缴出资 100 万元，占注册资本的 100%，认缴出资额将于 2055 年 12 月 01 日前到位。

2015 年 12 月 22 日，中广股份委派胡强担任中广遥光的执行董事，委派卜小燕担任中广遥光的监事，并委派胡强担任中广遥光法定代表人。

2015 年 12 月 22 日，中广遥光执行董事胡强做出决定，聘任程洪为本公司总经理。

2015 年 12 月 24 日，杭州市萧山区市场监督管理局出具（萧）准予设立[2015]第 179540 号《准予设立登记通知书》，同意公司设立登记，并派发统一社会信用代码（注册号）为 91330109MA27WKBA8G 的营业执照。

中广股份的董事、总经理胡强在中广遥光担任执行董事及法定代表人，董事、副总经理兼董事会秘书程洪在中广遥光担任总经理，董事卜小燕在中广遥光担任监事。除此以外，中广遥光与中广股份的董监高无关联关系。

经主办券商核查，杭州中广遥光企业管理有限公司自设立以来未发生过股权转让、股票发行行为。

六、公司浙江股权交易中心挂牌及停牌情况

2013年12月10日，公司召开2013年第二次临时股东大会，会议审议通过决议，同意公司在浙江股权交易中心进行挂牌。2013年12月31日，公司在浙江股权交易中心挂牌，股票简称：中广物业，股票代码：815160。

2015年8月14日，公司召开2015年第四次临时股东大会，审议通过《公司在浙江股权交易中心停牌的议案》等事项。

2015年12月18日，公司在浙江股权交易中心发布停牌信息公告并开始临时停牌。

根据浙江股权交易中心的相关规定，在公司取得《全国股份转让系统公司出具的同意挂牌函》之后，就可以完成浙江股权交易中心的摘牌工作。公司及公司的控股股东、实际控制人胡强均承诺，一旦拿到股转公司的同意挂牌函，就立即着手办理浙江股权交易中心的终止挂牌手续。

根据《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》（国发〔2013〕49号）第二条的规定，在符合《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发〔2011〕38号）要求的区域性股权转让市场进行股权非公开转让的公司，符合挂牌条件的，可以申请在全国股份转让系统挂牌公开转让股份。经主办券商核查：浙江股权交易中心系经浙江省政府批准设立（浙政办发〔2012〕129号）的省级股权交易平台，是经国家清理整顿各类交易场所部级联合会议验收（浙政发〔2013〕2号）后确定保留的交易场所之一，属于合法的交易场所，符合《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发〔2011〕38号）的各项要求。

公司在浙江股权交易中心挂牌至停牌期间，并未通过该交易中心发生任何股权交易，也不存在通过该中心公开发行或变相公开发行股票的情形。

因此，主办券商认为，公司一方面在符合《国务院关于清理整顿各类交易场

所切实防范金融风险的决定》（国发〔2011〕38号）要求的区域性股权转让市场没有进行过股权交易，另一方面符合全国中小企业股份转让系统的挂牌条件，因此可以依法向全国中小企业股份转让系统提出挂牌申请，不属于《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》第二条约束的情形。

公司在浙江股权交易中心挂牌期间未通过该交易中心发生任何股权交易，权益持有人累计未超过200人。挂牌期间，公司遵守浙江股权交易中心的相关规定，规范进行信息披露，积极参加中心组织的培训活动，未受到任何处罚，公司也不存在浙江股权交易中心公开发行或变相公开发行的股票的情形。浙江股权交易中心出具了证明文件对上述事项予以确认。

经主办券商核查，公司设立至今的历次股份变动均合法有效，公司的增资、减资、股权转让均履行了必要的公司内部决议及其他的当时法律法规和公司章程规定的程序，并经工商登记备案。公司的历次股份变动情况均已在公转书如实披露。公司全体股东确认并出具相关承诺，公司的股权明晰，公司各股东均为其名下所持股份的实际持有人，不存在代替他人持股现象，也不存在他人代替本人持股现象，其所持股份不存在质押或其他任何形式的转让限制情形，也不存在股权纠纷或潜在纠纷。

因此，主办券商认为，公司符合“股权明晰，股份发行和转让行为合法合规”的挂牌条件。

七、公司设立至今重大资产重组

公司设立至今未发生重大资产重组。

八、董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事基本情况

1、胡强，男，汉族，1974年3月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，高级经济师，全国浙商理事会常务理事。学习经历：1994年9月至1997年7月在华东船舶工业学院学习。工作经历：1997年7月至1999年12月在浙江万向集团滚动体有限公司担任质量体系办公室主任职务，1999年12月至2003年5月，在杭州萧山绿之源清洗有限公司担任董事长兼总经理，2003年6月进入中广有限公司工作，现担任公司董事长兼总经理，并兼任公司子公司中广遥光执行董事、法

定代表人。

2、程洪，男，汉族，1971年12月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，高级经济师。学习经历：1989年9月至1991年7月，在杭师范学院学习。工作经历：1991年7月至1994年7月在萧山浦阳中学担任老师。1994年7月至1995年7月在台湾美兴隆公司担任副总经理。1995年7月至2010年3月在万向财务有限公司国际业务部担任总经理。2010年3月进入中广有限，现担任公司副总经理、董事、董事会秘书，并兼任公司子公司中广遥光总经理。

3、张光明，男，汉族，1973年2月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，高级工程师。学习经历：1991年9月至1995年7月在北京农业大学学习。工作经历：1995年7月至1996年1月在万向钱潮股份有限公司铸造部负责机修。1996年1月至1998年1月在万向集团公司担任项目经理。1998年1月至1999年6月在万向进出口有限公司担任办公室主任。1996年6月至2000年12月在万向集团技术中心担任经理助理。1996年6月至2000年12月在万向集团技术中心担任经理助理。2000年12月至2004年8月在杭州力通机械有限公司担任办公室主任。2004年8月至2012年12月在万向硅峰电子股份有限公司担任总经理助理。2013年1月进入中广有限，现担任公司副总经理、董事。

4、卜小燕，女，汉族，1987年8月出生，中国国籍，无境外居留权，成人本科学历，中级人力资源管理师。学习经历：2005年9月至2008年7月在上海财经大学学习（全日制自考），获大专学位。2008年9月至2011年7月在浙江广播电视大学学习，获成人本科学历。工作经历：2008年11月进入中广有限，现担任公司总经办主任、董事，并兼任公司子公司中广遥光监事；2015年5月至今担任集思堂执行董事。

5、胡海根，男，汉族，1980年10月出生，中国国籍，无境外居留权，中专学历。学习经历：1996年9月至2000年7月在化学工业部淮南动力技术学校学习。工作经历：2000年7月至2003年6月在浙江江南涤化有限公司担任电器维修员。2003年7月至2009年6月在浙江恒逸集团担任电器工段长。2009年7月进入中广有限，现担任公司物业总监、董事。

中广股份第一届董事会任期自2013年12月2日起至2016年12月1日。

（二）监事基本情况

1、金菲菲，女，汉族，1987年7月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。学习经历：2005年9月至2008年6月在浙江经贸职业技术学院（会计）学习。2011年3月至2013年7月在中央广播电视大学学习。工作经历：2008年3月至2010年6月，在杭州海投信息有限公司担任会计。2010年6月进入中广有限，现担任公司财务经理、监事。

2、潘会兵，男，汉族，1984年4月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。学习经历：1999年9月至2003年7月在合肥工业经济学院学习。2012年9月至2015年7月在萧山电大学习。工作经历：2003年7月至2004年2月在萧山开元宾馆实习。2004年2月至2008年8月在太虚湖假日酒店担任经理。2008年8月进入中广有限，现担任公司市场总监、监事会主席；2015年7月至今担任唯逸执行董事。

3、廖新结，男，汉族，1971年12月出生，中国国籍，无境外居留权，初中学历。学习经历：1985年9月至1987年7月在望江新坎第一中学学习。工作经历：1990年至2013年12月在江、浙、沪建筑土建部门工作。2013年12月进入中广有限，现担任项目经理、监事；2015年5月至今担任智合执行董事。

中广股份第一届监事会任期自2013年12月2日起至2016年12月1日。

（三）公司高级管理人员基本情况

1、胡强，总经理，简历参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

2、程洪，副总经理，简历参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

3、张光明，副总经理，简历参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

4、阮建英，女，汉族，1961年7月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，中级政工师。学习经历：1985年5月至1988年9月在浙江省委党校学习。1990年9月至1993年7月在浙江广播电视大学学习。工作经历：1978年9月至1986年6月在城站街道办事处先后担任团总支书记、团委书记、基联会主席等职。1986年7月至1993年11月在浙江远图发展有限公司担任副总经理兼人力资源总监。1993年12月至2002年3月在浙江金义集团有限公司担任副总经理兼总裁办主任、

行政中心总经理等职。2002年4月至2003年6月在浙江裕兴房产代理有限公司担任执行董事、董事长助理兼办公室主任、人事总监。2003年7月至2006年10月在杭州溢霞贸易有限公司先后担任副总经理兼人力资源总监、执行董事等职。2006年11月至2008年7月在浙江乾清太洁环保工程集团有限公司担任副总经理兼行政、人事总监、物业管理公司总经理。2008年8月进入中广有限，现担任副总经理。

5、程洪，董事会秘书，简历参见本节之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

6、郑汉春，男，汉族，1975年6月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。学习经历：1994年9月至1996年7月在浙江省宁波商业学校学习。1997年9月至1999年7月在浙江工业大学学习。工作经历：1996年8月至1999年12月在万向钱潮股份有限公司担任往来会计。2000年1月至2003年3月在万向大榭投资有限公司担任主办会计。2003年4月至2009年8月在万向集团公司担任内部审计员。2009年9月至2012年3月在和合科技集团有限公司担任财务部经理。2012年4月至2014年4月在浙江世纪康大医疗技术有限公司担任财务部经理。2014年5月进入中广有限，现担任公司财务总监。

中广股份第一届高级管理人员任期自2013年12月2日起至2016年12月1日。

九、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年9月 30日	2014年12月 31日	2013年12月 31日
资产总计（万元）	3,438.48	3,302.82	3,054.71
股东权益合计（万元）	792.76	596.07	501.81
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	792.76	596.07	506.02
每股净资产（元）	1.59	1.19	1.00
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.59	1.19	1.01
资产负债率（母公司）	76.94	80.77	82.91
流动比率（倍）	0.90	0.98	1.00
速动比率（倍）	0.90	0.98	1.00
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度

营业收入（万元）	3,703.64	4,046.08	3,834.39
净利润（万元）	196.70	96.76	42.98
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	196.70	97.37	44.19
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	156.49	-60.55	19.43
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	156.49	-59.94	20.63
毛利率（%）	28.90	22.48	26.57
净资产收益率（%）	28.33	17.55	9.13
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	22.54	-10.81	4.26
基本每股收益（元/股）	0.39	0.19	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.19	0.09
应收帐款周转率（次）	2.52	3.40	3.84
存货周转率（次）			
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-268.08	360.67	329.44
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.54	0.72	0.66

注：净资产收益率、扣除非经常性损益后净资产收益率、基本每股收益、稀释每股收益均按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）方法计算。净资产收益率、扣除非经常性损益后净资产收益率、基本每股收益、稀释每股收益中收益指标均以各期利润表中净利润为基础计算。每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额三项指标均以各期期末账面实收资本（股本）为基础计算。

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的

净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内，稀释每股收益与基本每股收益相同。

(3) 每股净资产=股东权益合计/加权平均总股数；

归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=归属于申请挂牌公司股东的股东权益合计/加权平均总股数。

(4) 每股经营活动产生的现金流量净额指标计算

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/加权平均总股数。

十、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商

机构名称：方正证券股份有限公司

法定代表人：何其聪

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段华侨国际大厦 22-24 层

电话：0731-85832202

传真：0731-85832281

项目组负责人：王超

项目组成员：赵欣、陶祖海、高美娟、吴远洁

(二) 律师事务所

机构名称：浙江法君律师事务所

负责人：沈靖

住所：浙江省杭州市萧山区金城路 386 号知稼苑 21 幢 11 楼。

电话：0571-83877800

传真：0571-83877808

经办律师：王宁晓、刘琳娜

(三) 会计师事务所

机构名称：中审亚太会计师事务所（普通特殊合伙）

负责人：郝树平

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

联系电话：0571-87750371

传真：0571-87753602

经办注册会计师：杨安杰、黄明

（四）资产评估机构

机构名称：上海城乡资产评估有限责任公司

法定代表人：单正方

住所：上海市青浦区白鹤镇鹤祥路 1 号 X-109

联系电话：021-62985979

传真：021-62982980

经办注册资产评估师：俞德勤、丁红辉

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司业务概况

（一）公司主要业务

公司专业从事高档写字楼、住宅、政府机关大楼等中高档物业项目的管理服务，拥有物业服务企业国家一级资质，现为杭州市物业管理协会常务理事单位、萧山区物业管理协会常务副会长单位、浙商全国理事会常务理事单位，所管理的萧山商会大厦被评为杭州市物业管理优秀大厦，萧山人才大厦被评为萧山区物业管理优秀大厦。公司先后荣获浙江省首批行业质量服务诚信领先示范单位、萧山区诚信企业、杭州市职工文化建设先进单位、萧山首届最具社会责任感企业、杭州市工会创业就业示范基地、浙江市场消费者最满意物业品牌等荣誉。

公司自成立以来一直以物业管理服务作为公司的主要业务，公司主要业务未发生重大变化。

（二）主要产品或服务

1、公司主要提供的服务

公司提供的主要服务为物业管理服务，包括：热线服务、保安服务、保洁服务、生活服务、文化娱乐服务、维修服务、家政服务、商务代办服务等。具体情况如下：

热线服务		
订票服务	预定出租车	手机短信温馨提示
家政服务预约	代叫服务	电话号码查询
保安服务		
定期组织消防培训	防盗知识宣传	自动报警系统，电子巡更
防火知识宣传	车辆停放专人指挥	义务宣传家庭安全用电常识
保洁服务		
家政服务	外墙清洗服务	消杀服务
生活服务		
借伞服务	应急医药箱	小区内代购、代送鲜花
代订牛奶、饮用水、报纸	代提行李物品	代发信件
居室装修咨询	代发快递	代收包裹
代购充值卡	代缴话费	代订报纸刊物
代订火车、飞机票	代收公用事业费	代订奶品
代订酒家	物品转交	便民雨伞提供
便民手推车借用	节日问候	代联系摄影、摄像
IC卡代办/充值	调试电器	

文化娱乐服务		
提供图书阅览	组织各种展销活动	组织业主联谊会
开设棋类活动场所	开展儿童活动	建立老年活动组织, 开办老年课堂
维修服务		
贴瓷砖	铺普通地砖	改装百叶窗
室外对讲机线路检修	维修木桌、椅	贴墙纸
下水道疏通	马桶疏通	安装室内水龙头、角阀、软管
安装马桶水箱配件	马桶水箱配件维修	墙面刷新
换水阀	安装洗脸盆、洗菜盆	安装蹲厕
安装防盗门	安装冷热水龙头	更换室内给排水管道
贴瓷砖、铺贴普通瓷砖	换门窗玻璃	安装热水器、洗碗机
安装灯具	拆换业主照明开关	拆换业主插座线
安装日光灯、吸顶灯	清洗安装排风扇	安装室内吊灯
拆换业主照明线	安装分体空调	修理更换水表电表
空调、冰箱加氟利昂	换整流器	修顶棚空鼓
刷修乳胶漆	补空调渗水	封窗式空调洞
封烟道串烟	刷住家下水管	换门
木门维修		
家政服务		
地毯清洗	地板养护	玻璃保洁
卫生间除臭	空调清洗	不锈钢表面保养
	包月家政服务	钟点工服务
石材地面喷蜡保养	抽油烟机清洗	木饰面打蜡
商务代办服务		
复印	打印	收发传真
名片制作	会务服务	代发电子邮件

2、公司管理的项目情况

截至2015年9月30日, 公司在管理和服务的项目合计29个, 管理面积达600万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、政府、银行办公楼、高端企业总部写字楼等, 覆盖浙江、安徽、四川等多个省份。

3.公司管理项目展示

住宅类



尚美名府（杭州）



佳丰北苑（杭州）

写字楼类



萧山商会大厦（杭州）



联合中心（杭州）

政府机关类



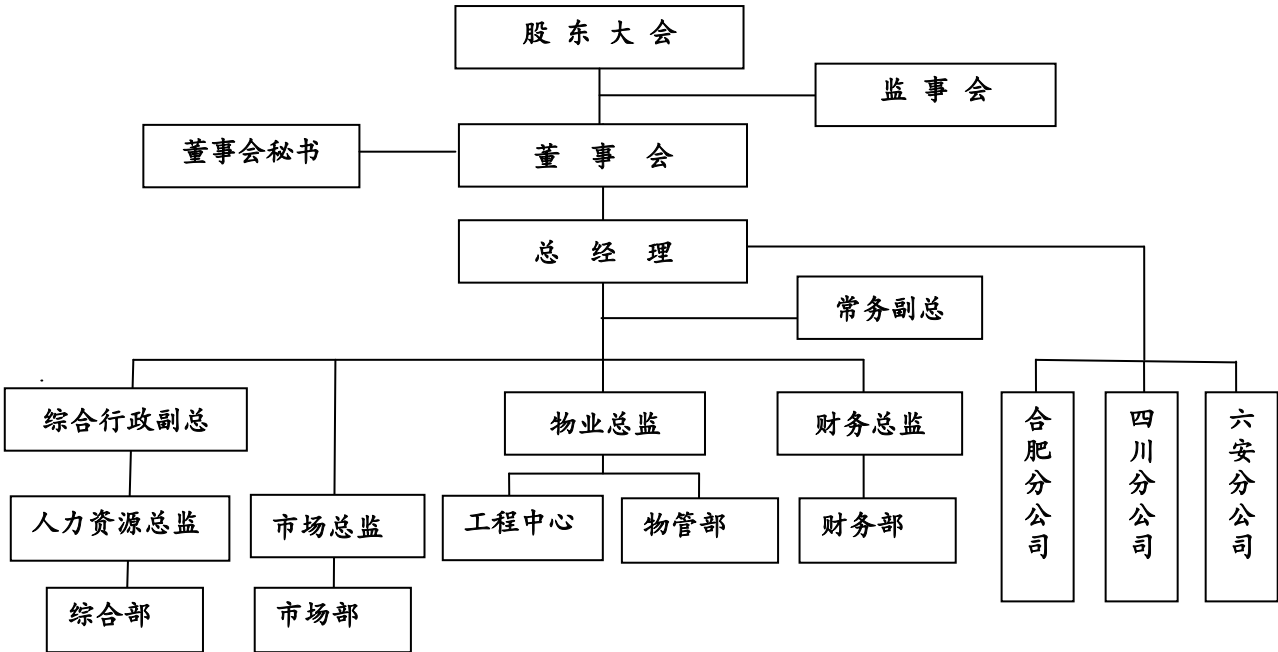
萧山区国税局（杭州）



萧山区工商局（杭州）

二、公司组织结构及主要业务流程

(一) 内部组织结构



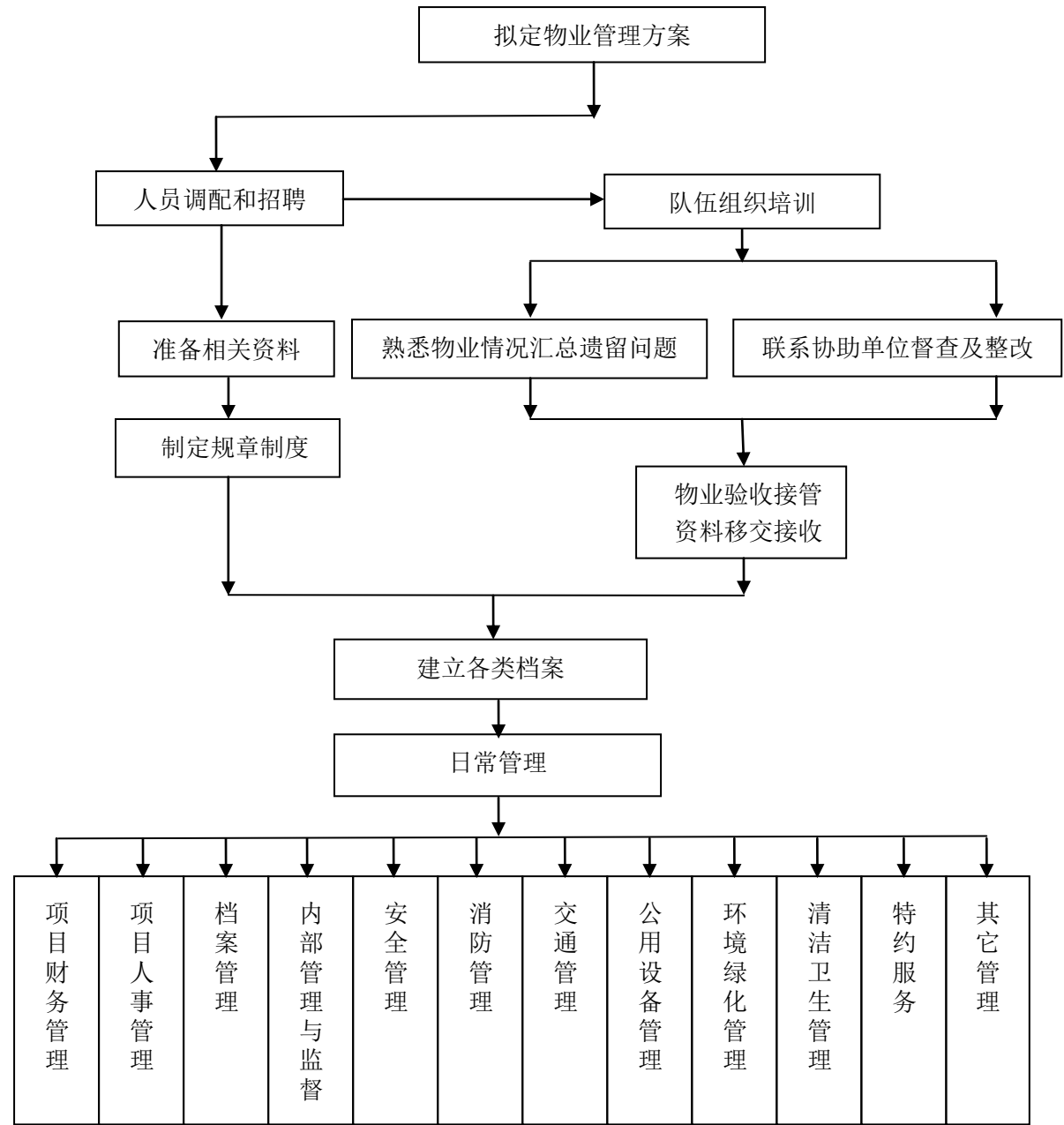
(二) 公司主要服务流程图

公司主要提供物业管理服务，主要流程包括分析客户需求、客户选择、承接物业项目、招标文件编制评审、招投标、服务合同编制评审、组建物业服务管理处、制定管理计划、实施管理等。主要服务流程图如下：

1、物业服务流程

签订物业合同后，公司根据物业项目具体情况，拟定物业管理方案，进行所需人员的调配或招聘。所需人员齐备后，公司对提供服务的人员队伍进行培训；同时公司根据内部作业标准及物业合同约定，准备相关资料，制定规章制度。接收物业项目前，项目管理服务人员需熟悉项目情况，如有项目遗留问题，需汇总并联系协助单位督查整改，在遗留问题整改完毕的基础上验收接管物业项目并接收资料。各项前期准备工作就绪后，项目组进驻物业管理项目，进行日常管理工作，具体包括：会所服务、项目财务管理、项目人事管理、档案管理、安全管理、消防管理、交通管理、公用设备管理、环境绿化管理、清洁卫生管理、特约服务等。

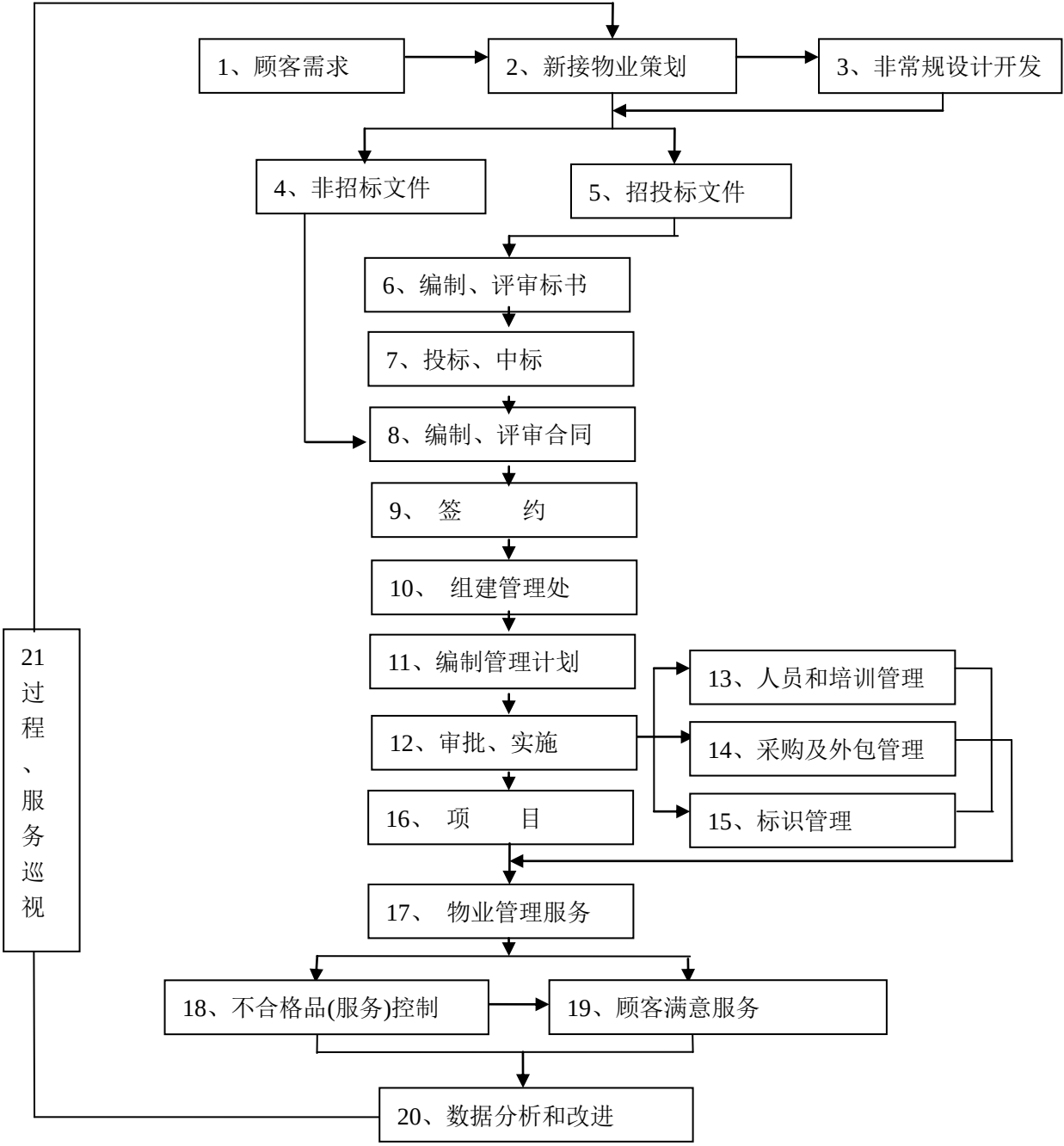
公司具体物业服务流程如下图所示：



2、项目开发流程

公司根据客户具体需求，制作文件，包括招标与非招标两类。需要招标的情况下，公司制作招标文件，编制、评审标书，进行投标，中标后编制、评审合同并与客户签约。非招标情况下，则直接进入合同编制评审阶段。与客户签订合同后，公司将组建管理处，编制管理计划，对管理计划进行审批、实施，具体包括：人员和培训管理、采购及外包管理、标识管理。在项目实施过程中，公司将全程进行过程、服务巡视，搜集相关数据进行分析，并在此基础上进行改进。

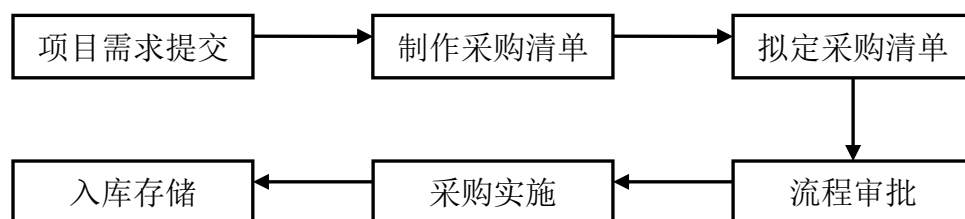
公司具体项目开发流程如下图所示：



3、采购流程

项目组根据具体项目情况，提交各项目的保洁、家具、园艺、维修等采购需求，并制作采购清单，提交行政部门拟定采购清单，经审批流程审批，进行采购，入库存储。

公司具体采购流程如下图所示：



三、公司业务有关资源情况

（一）主要产品或服务所使用的技术

1、标准化的管理技术

公司制定了系统的作业手册，对保安服务、保洁服务、生活服务、文化娱乐服务、维修服务、家政服务、商务代办服务等服务项目都制定了系统化、专业化的标准及执行程序，使公司提供的服务能维持在较高的水准。在公司市场拓展的过程中，标准化的管理技术使公司的各项服务具有可复制性，为公司的跨区域发展提供了保障。

2、信息化的管理手段

公司在物业管理过程中采用信息化的管理手段，如在公司管理中应用专业化的管理软件，在保安保洁服务中采用互联网监管手段、在关键岗位安装摄像头以保障保安保洁的服务质量等。为顺应物业服务行业进入“互联网+”的行业发展趋势，公司还将利用现有的客户资源，积极探索社区 O2O 服务模式，引入手机 APP，在原有的基础服务之外为业主提供全方位的增值服务，提高客户与公司粘性，确保公司业务的延续性。

3、丰富的物业管理经验

公司经过多年的管理与积累，已培养了物业管理中各个环节的专业型人士，形成了梯级式的人才储备队伍。公司核心业务人员均曾在业内知名企业担任相关职务，拥有丰富的物业管理从业经验，其专业知识及丰富的实践经验是公司运作与发展中的重要力量。

（二）主要无形资产情况

1、土地使用权

截至 2015 年 9 月 30 日，公司土地使用权情况如下：

序号	土地证编号	坐落位置	类型	面积(平方米)	截止年限	权利人
1	杭 萧 国 用 第 (2015) 第 008741 号	萧山区宁围镇泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室	商服用地	37.00	2049.12.02	杭州中广物业管理服务股份有限公司

2、知识产权和非专利技术

(1) 商标

截至2015年9月30日，公司已取得的商标明细如下表：

序号	标识	注册号	核定使用类别	有效期
1		12497991	39	2014.09.28-2024.9.27
2		12497992	35	2014.09.28-2024.9.27
3		12497993	36	2014.09.28-2024.9.27
4		12497994	37	2014.09.28-2024.9.27
5		12497990	45	2014.09.28-2024.9.27
6		12497989	43	2014.09.28-2024.9.27
7		12497988	44	2014.09.28-2024.9.27
8		12624976	38	2014.12.06-2024.12.05
9		12624977	41	2014.12.06-2024.12.05

(2) 专利技术

截至2015年9月30日，公司未取得任何专利。

(3) 软件著作权

截至2015年9月30日，公司未取得任何软件著作权。

(三) 业务许可资格或资质

1、业务许可及资质情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司及原子公司取得的业务许可及资质情况如下：

序号	名称	证书等级	发证机关	许可或认证范围	持证单位	编号	初次获证	发证日期	有效期至
----	----	------	------	---------	------	----	------	------	------

							日期		
1	物业服务企业资质证书	国家一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	承接各种物业管理项目	中广物业	(建) 112087	2012.07.02	2015.08.20	2018.07.02
2	餐饮服务许可证	/	杭州市萧山区食品药品监督管理局	冷热饮品制售	唯逸餐饮	2014330109005818	2014.05.22	2014.05.22	2017.05.21
3	质量管理体系认证证书	/	浙江公信认证有限公司	物业管理服务的开发和提供	中广物业	1314Q10346R1M	2011.08.05	2014.08.05	2017.08.04
4	环境管理体系认证证书	/	北京东方纵横认证中心	物业管理及其所涉及场所的相关环境管理活动	中广物业	USA14E20971R0M	2014.03.20	2014.03.20	2017.03.19
5	职业健康安全管理体系认证证书	/	北京东方纵横认证中心	物业管理及其所涉及场所的相关职业健康安全管理活动	中广物业	11414S20474R0M	2014.03.20	2014.03.20	2017.03.19

2、公司获得荣誉情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司所获荣誉情况如下：

序号	证书或奖项	颁发机构	颁发时间
1	浙江省首批行业质量服务诚信领先示范单位	浙江省科学技术协会、浙江省商业经济学会、浙江省企业家协会、浙江省企业联合会、浙江日报社	2005 年
2	2009-2010 年度诚信企业	中共杭州市萧山区委宣传部、杭州市工商行政管理局萧山分局、杭州市萧山区私营（民营）企业协会	2011 年
3	2010 年度杭州市物业管理优秀大厦（萧山商会大厦）	杭州市房产管理局	2011 年
4	萧山首届最具社会责任感企业	萧山日报社《新萧商》杂志	2012 年
5	杭州市职工文化建设先进单位	杭州市总工会、杭州市文明办、杭州市文广新局、杭州市体育局	2012 年
6	浙江省工业经济联合会、浙江省企业联合会、浙江省企业家协会第六届理事会理事	浙江省工业经济联合会、浙江省企业联合会、浙江省企业家协会	2012 年
7	杭州市工会创业就业示范基地	杭州市总工会	2013 年
8	2013 年度萧山区物业管理优秀大厦（萧山人才大厦）	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2013 年
9	先进基层公会	杭州市萧山区私营（民营）企业工会工作委员会	2013 年
10	浙江市场消费者最满意物业品牌	《市场导报》社、市场在线、品牌影响力调查咨询管理中心、浙江市场品牌与服务质量消费者满意度调查办公室	2013 年
11	巾帼文明岗	杭州市萧山区“巾帼建功”活动协调小组	2013 年

12	杭州市物业管理协会理事单位	杭州市物业管理协会	2013 年
13	第七届理事会副会长单位	浙江省企业联合会、浙江省企业家协会、浙江省工业经济联合会	2013 年

（四）特许经营权情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司未取得任何特许经营权。

（五）固定资产

1、主要固定资产

截至 2015 年 9 月 30 日，公司的固定资产情况如下表所示：

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	成新率（%）
房屋及建筑物	6,179,230.00	6,008,013.84	97.23
办公设备及其他	1,041,212.00	443,082.39	42.55
运输设备	1,600,593.35	977,467.97	61.07
合计	8,821,035.35	7,428,564.20	-

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有 3 辆车辆，具体情况如下：

序号	号牌号码	品牌型号	车辆类型	使用性质
1	浙 AH5H18	长安牌 SC6408D4Y	小型面包车	非营运
2	浙 A1TQ60	奥迪牌 FV7241FCVTG	小型轿车	非营运
3	浙 A9555G	奔驰牌 WDCDA5GB	小型越野客车	非营运

2、房屋建筑物

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有 1 项房屋所有权，具体情况如下：

序号	房权证号	坐落	建筑面积（平方米）	用途	登记时间	权利限制
1	杭房权证萧移字第 15391672 号	萧山区宁围镇泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室	488.81	商业办公	2015.01.09	抵押

2015 年 6 月 11 日，中广物业与中国工商银行杭州江南支行签订《最高额抵押合同》（合同编号：2015 年江南（抵）字 0155 号），为中广物业 2015 年 6 月 11 日至 2020 年 6 月 11 日期间的债务，在人民币 6,110,000.00 的最高余额内提供担保，抵押物为房屋所有权，权证编号为：杭房权证萧移字第 15391672 号，所在地为：杭州市萧山区宁围镇泰宏巷 28 号联合中心南区 2 幢 402 室。2015 年 6 月 18 日，公司与中国工商银行杭州江南支行签订《网贷通循环借款合同》（合同号：2015 年江南借 0229 号），以自有房屋所有权作为抵押物提供抵押担保。

3、生产设备

公司为服务型企业，截至 2015 年 9 月 30 日，公司无生产设备。

（六）公司人员结构以及核心业务人员情况

1、员工情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司共有员工 793 人，构成情况如下：

（1）按专业构成分类

专业结构	人数（人）	比例(%)
管理人员	65	8.20
销售人员	6	0.76
工程人员	62	7.82
财务人员	16	2.02
行政人员	55	6.94
服务人员	589	74.26
合计	793	100.00

（2）按受教育程度分类

受教育程度	人数（人）	比例(%)
硕士	4	0.50
大学本科	27	3.40
大专	78	9.84
高中及中专	262	33.04
中专以下	422	53.22
合计	793	100.00

（3）按年龄分类

年龄段	人数（人）	比例(%)
35 岁及以下	325	40.98
36 岁至 50 岁	356	44.90
50 岁及以上	112	14.12
合计	793	100.00

2、公司用工形式

公司使用的工作人员分为与公司签署劳动合同的员工和公司劳务派遣机构签订派遣协议的劳务派遣人员，具体人员数量如下表所示：

时间	劳务派遣人数（人）	劳务派遣人员工资总数(元)	劳务派遣服务费总额（元）	劳动合同人数（人）	用工总人数（人）	派遣比例（%）
2013 年 12 月 31 日	646	17,077,504.65	355,275.00	173	819	78.88
2014 年 12 月 31 日	567	15,054,564.09	294,840.00	272	839	67.58
2015 年 7 月 31 日	530	11,438,699.70	173,745.00	337	867	61.13
2015 年 9 月 30 日	0	0.00	0.00	793	793	0.00

2013 年至 2015 年 7 月 31 日，公司工作人员中劳务派遣人员数量占用工总人数比例一直在 60%以上，劳务派遣人员比例超过《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规的规定。

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司用工需求数量大、流动性高，公司主要为项目制的工作形式，短期用工多。公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《劳务派遣合作合同》，黄冈鑫瑞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，并向其支付劳务派遣服务费。报告期内，公司劳务派遣人员主要系提供保安、保洁服务，所在岗位为非关键性岗位，技术含量不高、需求变化大。

在主办券商辅导下，公司关注到修订后的《劳动合同法》以及《劳务派遣暂行规定》等法律法规关于劳务派遣用工的规定，并着手改善用工不规范的问题。2015 年 7 月 31 日，公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《关于解除劳务派遣合同的补充协议》，并结清了全部的劳务派遣费用。根据自愿原则，公司与部分原派遣员工签署了正式劳动合同。截至 2015 年 9 月 30 日，公司员工总数为 793 名，公司已与全部员工签署了正式劳动合同，不存在劳务派遣的用工形式。

公司控股股东、实际控制人胡强已就公司报告期内存在派遣用工的事项作出承诺：“杭州中广物业管理服务股份有限公司已根据《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规，对公司的用工形式进行了整改，公司目前已不存在劳务派遣的用工形式。如将来公司因报告期内劳务派遣用工而被有关部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他由此导致中广物业应承担责任的情形，本人将对中广物业由上述情形产生的财务支出无条件全额承担清偿责任，以避免中广物业遭受任何经济损失。”

主办券商经核查后认为，根据《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施，用工单位应当严格控制劳务派遣用工数量，使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%。报告期内，公司安排劳务派遣人员承担保安、保洁等物业服务的正式岗位，并且使用的被派遣劳动者数量大大超过了其用工总量的 10%，违反《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》对于劳务派遣的相关规定，但公司已切实整改。目前公司已不存在劳务派遣的用工形

式，公司与全部员工签订了正式的劳动合同，用工形式符合法律规定，有关主管部门也出具了合规证明，且公司控股股东、实际控制人已承诺就公司将来因报告期内劳务派遣用工而可能导致的不利情形承担最后的清偿责任。由此，公司因劳务派遣用工而产生的法律风险已大大降低，该情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

3、核心业务人员情况

（1）核心业务人员基本情况

胡强，参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”相关内容。

程洪，参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”相关内容。

张光明，参见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“八、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”相关内容。

黄海，男，汉族，1980年9月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。2000年9月至2003年7月就读于西南科技大学，获专科学历。2003年9月至2005年3月，就职于杭州华成物业管理有限公司，任经理助理。2005年3月至2011年4月，就职于萧山建材商贸城有限公司，任主任。2011年4月至2013年10月，就职于杭州荣联物业管理有限公司物业部。2013年10月至今，任杭州中广物业管理服务股份有限公司项目经理。拥有物业管理师证书。

（2）核心业务人员变动情况

报告期内，公司核心业务人员未发生重大变动，核心业务团队较为稳定。

（3）核心业务人员持股情况

截至2015年9月30日，董事长兼总经理胡强持有公司股份3,270,000.00股，持股比例为65.40%；董事兼副总经理程洪持有公司股份977,000.00股，持股比例为19.54%，董事兼副总经理张光明持有公司股份423,000.00股，持股比例为8.46%。除此之外，其他核心业务人员不持有公司股份。

四、公司主营业务相关情况

（一）主要产品收入情况

公司最近两年一期收入构成情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	36,984,511.40	40,166,102.44	37,750,650.86
其他业务收入	51,915.84	294,649.72	593,244.91
合计	37,036,427.24	40,460,752.16	38,343,895.77

报告期内，公司主营业务收入情况如下：

产品	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
名称	收入（元）	比例	收入（元）	比例	收入（元）	比例
物业服务	36,786,792.40	99.47%	39,765,610.44	99.00%	37,411,893.17	99.10%
餐饮服务	197,719.00	0.53%	400,492.00	1.00%		
咨询服务					338,757.69	0.90%
小计	36,984,511.40	100.00%	40,166,102.44	100.00%	37,750,650.86	100.00%

公司主要收入来源于公司主业物业管理服务业收入，报告期内物业经营管理收入占总营业收入 99%以上，其他类型的业务收入主要为原子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司提供的餐饮服务收入，以及原子公司杭州中广集思堂房地产咨询有限公司提供的咨询服务收入。公司已于 2015 年 4 月将上述两家子公司所持股权全部对外转让，自股权转让之日起，不再纳入合并报表范围，故自 2015 年 4 月起不再有该等收入发生。

报告期内，公司子公司及原子公司业务开展情况如下：

1、杭州中广集思堂房地产咨询有限公司

杭州中广集思堂房地产咨询有限公司成立于 2008 年 8 月 18 日，为公司全资子公司，主要业务为房地产咨询服务。报告期内，2013 年度实现营业收入 338,757.69 元，2014 年度、2015 年 1-3 月未实际经营。2015 年 4 月，公司将所持集思堂股份全部对外转让，并于 2015 年 5 月 11 日办妥工商变更登记手续。

2、杭州中广唯逸餐饮有限公司

杭州中广唯逸餐饮有限公司成立于 2014 年 7 月 24 日，为公司全资子公司，主要业务为餐饮管理、饮品的制作与销售。报告期内，2014 年度实现营业收入 400,492.00 元，2015 年 1-3 月实现营业收入 197,719.00 元。2015 年 4 月，公司将所持唯逸餐饮股份全部对外转让，并于 2015 年 7 月 14 日办妥工商变更登记手续。

3、杭州中广智合建筑工程技术有限公司

杭州中广智合建筑工程技术有限公司成立于 2014 年 3 月 20 日，为公司控股子公司，核定经营范围为：电气设备安装工程、钢结构安装施工、建筑智能化安装及技术服务（以上限上门服务），消防工程施工，电梯、弱电维保工程，建筑装饰施工，市政工程施工，园林绿化施工，土石方工程（除开采）。截至 2015 年 3 月 31 日，未实际经营。2015 年 4 月，公司将所持中广智合股份全部对外转让，并于 2015 年 5 月 20 日办妥工商变更登记手续。

4、杭州中广智安物业管理有限公司

杭州中广智安物业管理有限公司成立于 2015 年 3 月 13 日，为公司控股子公司，核定经营范围为：服务：物业服务，承办会展，家政服务，水暖管道安装，楼房清洁（除外墙清洁），餐饮管理，市政工程项目施工，弱电系统工程安装与施工，建筑装饰工程，住宅区智能化工程安装，园林绿化工程施工。截至 2015 年 9 月 30 日，未实际经营。

（二）主要客户情况

1、2015 年 1-9 月，公司前五名客户的营业收入及占公司全部营业收入的比例为：

序号	客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
1	杭州萧山宁围合丰股份经济联合社	4,675,416.00	12.62
2	徽商银行股份有限公司	4,476,044.17	12.09
3	萧山商会大厦业主委员会	3,352,530.06	9.05
4	杭州市萧山区私营（企业）协会	1,593,000.00	4.30
5	杭州萧山梅花楼置业有限公司	1,646,814.63	4.45
	合 计	15,743,804.86	42.51

2、2014 年度，公司前五名客户的营业收入及占公司全部营业收入的比例为：

序号	客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
1	徽商银行股份有限公司	5,169,410.69	12.78
3	萧山商会大厦业主委员会	4,200,000.00	10.38
2	杭州市萧山区私营（企业）协会	3,186,000.00	7.87
4	杭州市萧山图书馆	2,586,088.00	6.39
5	杭州市萧山区国税局	1,927,245.00	4.76
	合 计	17,068,743.69	42.18

3、2013 年度，公司前五名客户的营业收入及占公司全部营业收入的比例为：

序号	客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例(%)
1	萧山商会大厦业主委员会	3,538,500.00	9.37
2	杭州市萧山区私营（企业）协会	3,525,237.00	9.34
3	杭州市萧山图书馆	2,660,956.50	7.05
4	杭州市质量技术监督检测院	2,095,716.00	5.55
5	杭州市萧山区国税局	1,927,245.00	5.11
	合 计	13,747,654.50	36.42

公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员或持有公司 5%以上股份的股东未在前五名客户中占有权益。

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

（三）主要供应商情况

1. 营业成本情况

公司成本主要为人力成本，劳务费和工资合计占主营业务成本的 80%以上。其中，劳务费系公司向黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司支付的劳务人员报酬和劳务派遣服务费，每月据实结算；职工薪酬系每月计提与公司签署劳动合同的项目人员的工资及附加。

报告期内，成本要素占总成本比例如下表所示：

单位：元

成本要素	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
劳务费	11,612,444.70	44.10%	15,349,404.09	48.94%	17,432,779.65	61.92%
职工薪酬	9,845,332.78	37.39%	10,264,390.78	32.73%	6,009,288.43	21.34%
物业经营费用	4,805,125.83	18.25%	5,564,070.52	17.74%	4,714,788.68	16.74%
餐饮成本	69,827.00	0.26%	186,080.70	0.59%		
合 计	26,332,730.31	100.00%	31,363,946.09	100.00%	28,156,856.76	100.00%

2. 报告期内向前五名供应商的采购情况

公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月，前五大供应商如下表：

（1）2015 年 1-9 月份

序号	供应商	采购金额（元）	占当期采购金额的比例（%）
1	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	11,612,444.70	70.39
2	华升富士达电梯有限公司杭州分公司	110,400.00	0.67
3	杭州三翔园艺开发有限公司	77,000.00	0.47
4	杭州欧郎保洁服务有限公司	55,000.00	0.33
5	杭州拓菱科技实业有限公司	47,500.00	0.29
合计	-	11,902,344.70	72.15

(2) 2014 年度

序号	供应商	采购金额（元）	占当期采购总额比例（%）
1	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	15,349,404.09	72.75
2	杭州萧山启尚装饰设计有限公司	226,800.00	1.07
3	蒂森电梯有限公司杭州分公司	156,000.00	0.74
4	通力电梯有限公司杭州分公司	50,000.00	0.24
5	日立电梯有限公司	27,000.00	0.13
合计	-	15,809,204.09	74.93

(3) 2013 年度

序号	供应商	采购金额（元）	占当采购总额比例（%）
1	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	17,432,779.65	78.71
2	杭州三纬生态园林有限公司	73,619.92	0.33
3	杭州上菱电梯工程有限公司	72,000.00	0.33
4	杭州三翔园艺开发有限公司	64,386.00	0.29
5	杭州市萧山区环境管理卫生处	20,000.00	0.09
合计	-	17,662,785.57	79.75

公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员或持有公司 5%以上股份的股东均未在前五名供应商中占有权益。

报告期内，公司向第一大供应商黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司采购金额分别占当期采购总额的 78.71%，72.75%和 70.39%，主要系公司与黄冈鑫瑞开展劳务派遣业务支出的派遣用工薪酬、社会保险及劳务服务费，具体情况如下：

(1) 劳务派遣用工基本情况

根据公司与劳务派遣方签订的《劳务派遣协议》，报告期内公司存在如下劳务

派遣情况:

劳务派遣方	用工单位	劳务派遣合同期间	履行情况
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	杭州中广物业管理服务股份有限公司	2013年1月1日至2015年7月31日	2015年7月31日, 公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《关于解除劳务派遣协议》

2015年7月31日, 公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《关于解除劳务派遣合同的补充协议》, 随后, 双方结清了全部的劳务派遣费用。公司根据自愿原则, 与原派遣员工签署了正式劳动合同。截至2015年9月30日, 公司员工总数为793名, 已全部签署正式劳动合同。

(2) 劳务派遣人员的数量、具体岗位安排

时间	劳务派遣人员数量(人)	派遣单位	岗位安排
2013年12月31日	646	黄冈鑫瑞	保安、保洁等岗位
2014年12月31日	567	黄冈鑫瑞	保安、保洁等岗位
2015年7月31日	530	黄冈鑫瑞	保安、保洁等岗位

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。报告期内, 由于公司劳务派遣人员从事岗位为保安、保洁和后勤等物业服务的正式岗位, 违反了《劳动合同法》对于劳务派遣的相关规定, 但公司已切实整改, 目前用工形式符合法律规定, 且公司实际控制人、控股股东已出具书面承诺, 相关主管部门亦出具合规证明, 挂牌律师认为, 上述情形对本次挂牌不构成实质性障碍。

(3) 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。

2013年12月4日, 黄冈市人力资源和社会保障局出具文件, 同意黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司开办劳务派遣业务, 颁发编号为“1020130004”的《劳务派遣经营许可证》。

(4) 劳务派遣方的基本情况

根据全国企业信用信息公示系统所显示的企业信息, 与公司合作的劳务派遣方基本情况如下:

名称:	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司
注册号:	9142110067037321XL
成立日期:	2008 年 1 月 29 日
住所:	黄冈市黄州区陈策楼镇聚星大道财政所办公楼一楼
股东:	黄友才、朱王伟
法定代表人:	朱王伟
注册资本:	200 万元
企业类型:	有限责任公司(自然人投资或控股)
经营范围:	劳务派遣、劳务外包；园林绿化管理；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(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。

公司其他主要供应商保持相对稳定，其中杭州三翔园艺开发有限公司主要负责提供公司部分项目的盆栽苗木，杭州三纬生态园林有限公司主要负责为公司部分项目提供绿化管理服务，蒂森电梯有限公司杭州分公司、华升富士达电梯有限公司等主要为公司部分项目提供电梯养护服务。

(四) 重大合同及履行情况

在报告期内，按照重要性及金额大小对履行完毕及正在履行的合同划定披露标准如下：

合同类型	披露标准（合同金额）
销售合同	100 万元及以上
采购合同	5 万元及以上

1. 销售合同

报告期内，公司重大销售合同按金额及重要性标准披露如下：

序号	签订时间	项目内容	合同相对方	合同期限	合同金额（元）	履行状态
1	2012.11.7	万众名府、尚美名府、梅和名府（梅花楼）物业管理	杭州萧山梅花楼置业有限公司	2014.11.01 起至业主委员会成立并与新的物业公司签订物业服务合同生效之日止	高层住宅：2.00 元/月/平方米； 商铺：3.00/月/平方米；公共能耗 0.30 元/月/平方米；车位：第一年 50 元/个/月，第二年 60 元/个/月	正在履行

2	2013.01.01	杭州市萧山图书馆、萧山剧院物业管理	杭州市萧山图书馆	2013.01.01-2013.07.31	1508550.00/半年	履行完毕
3	2013.03.27	三江新村物业管理	杭州市萧山区闻堰镇人民政府	2013.01.01-2013.12.31	0.75 元/平方米/月	履行完毕
4	2013.05.21	嘉瑞培训物业管理	杭州绿都威斯頓大酒店有限公司	2013.07.20-2014.07.19	写字楼: 3.50 元/平方米/月; 商业物业: 3.50 元/平方米/月; 酒店物业: 2.00 元/平方米/月; 车位: 60 元/个/月	履行完毕
5	2013.07.01	厂区物业管理	东方电气新能源设备(杭州)有限公司	2013.07.01-2014.06.30	1558000.00	履行完毕
6	2013.08.01	杭州市萧山图书馆、萧山剧院物业管理	杭州市萧山图书馆	2013.08.01-2014.07.31	2586088.00	履行完毕
7	2013.09.27	萧山商会大厦物业管理服务	萧山商会大厦业主委员会	2013.10.01-2016.09.30	3.8 元/平方米/月, 车位: 60 元/个/月	正在履行
8	2013.11.20	营业用房、办公用房、机房物业管理	中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	2013.11.20-2014.12.31	1337204.00	履行完毕
9	2014.01.01	萧山区星云地带物业管理	天汇园星云地带业主委员会	2014.01.01-2015.12.31	单身公寓: 1.9 元/月/平方米; 商铺: 3.0 元/月/平方米	履行完毕
10	2014.01.08	三江新村物业管理	杭州市萧山区闻堰镇人民政府	2014.01.01-2014.12.31	0.9 元/平方米/月	履行完毕
11	2014.04.01	杭州市萧山区技工学校物业服务	杭州市萧山区技工学校	2014.04.01-2015.03.31	549998.00/ 半年	履行完毕
12	2014.04.04	新松南方研究创新中心及产业化基地物业管理服务	杭州中科新松光电有限公司	2014.04.04-2015.04.03	1,186,560.00	履行完毕
13	2014.07.01	厂区物业管理	东方电气新能源设备(杭州)有限公司	2014.07.01-2015.06.30	1,600,000.00	履行完毕
14	2014.07.01	民企大厦物业管理	杭州市萧山区私营(企业)协会	2014.07.01-2016.06.30	写字楼: 4.5 元/月/平方米; 商业展厅: 4.5 元/月/平方米; 车位: 60 元/月/个	正在履行
15	2014.07.01	调度大楼保洁	浙江中新电力发展集团有限公司萧山物业分公司	2014.07.01-2015.12.31	1,122,438.00	正在履行

16	2014.07.01	嘉瑞培训物业管理	杭州绿都威斯頓大酒店有限公司	2014.07.20-2015.07.19	写字楼: 3.50元/平方米/月; 商业物业: 3.50元/平方米/月; 酒店物业: 2.00元/平方米/月; 车位: 60元/个/月	履行完毕
17	2014.08.01	杭州市萧山图书馆、萧山剧院物业管理	杭州市萧山图书馆	2014.08.01-2015.07.31	2,586,088.00	履行完毕
18	2014.09.01	新塘街道办事处大楼物业管理服务	杭州市萧山区人民政府新塘街道办事处	2014.09.01-2015.08.31	1,082,400.00	履行完毕
19	2014.10.13	佳丰北苑物业管理服务	杭州萧山宁围合丰股份经济联合社	首套房分房之日起2年	10,628,961.00	正在履行
20	2014.12.04	营业用房、办公用房、机房物业管理	中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	2015.01.01-2015.11.30	1,101,990.00	履行完毕
21	2015.01.27	宝盛世纪中心物业管理服务	浙江宝盛置业有限公司	自签订之日起至业委会成立并与新的物业公司签订物业合同生效之日	写字楼 6.5元/平方米/月, 商业群房 5.0元/平方米/月, 酒店式公寓 3.5元/平方米/月, 公共能耗 1.0元/平方米/月	正在履行
22	2015.01.30	三江新村物业管理	杭州市萧山区闻堰镇人民政府	2015.01.01-2016.12.31	0.9元/平方米/月	正在履行
23	2015.07.01	厂区物业管理	东方电气新能源设备(杭州)有限公司	2015.07.01-2016.06.30	1,638,941.00	正在履行
24	2015.09.01	新塘街道办事处大楼物业管理服务	杭州市萧山区人民政府新塘街道办事处	2015.09.01-2016.08.31	1,082,400.00	正在履行
25	2015.12.08	憬天国际物业管理	憬天国际临时业主委员会	2015.04.01-2015.12.31	写字楼: 5.00元/平方米/月; 住宅、商业、单身公寓: 2.00元/月; 车位: 60元/个/月	正在履行

[注]: 憬天国际物业管理物业管理项目由公司临时接管, 自2015年4月1日至合同签订之日期间产生费用按实际发生金额支付, 自合同签订之日起按合同约定支付

2、采购合同

报告期内, 公司重大采购合同情况如下:

序号	签订时间	项目内容	合同相对方	合同金额 (元)	履行状态
1	2013.01.01	劳务派遣服务	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	按实际发生额结算	履行完毕
2	2013.05.24	绿化管理服务	杭州三纬生态园林有限公司	84,965.00	履行完毕
3	2013.09.01	盆栽苗木销售	杭州三翔园艺开发有限公	64,386.00	履行完毕
4	2013.10.01	电梯保养服务	杭州上菱电梯工程有限公司	72,000.00	履行完毕
5	2014.01.01	劳务派遣服务	黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	按实际发生额结算	履行完毕
6	2014.08.09	电梯维保	蒂森电梯有限公司杭州分公司	156,000.00	正在履行
7	2014.10.26	电梯维保	通力电梯有限公司	50,000.00	正在履行
8	2014.11.14	装修工程	杭州萧山启尚装饰设计工作室	226,800.00	履行完毕
9	2015.04.07	清洗工程	杭州欧郎保洁服务有限公司	58,500.00	履行完毕
10	2015.04.08	保洁服务	杭州雄泽物业服务有限公司	按实际发生额结算， 2,540.00 元 / 人/月	正在履行
11	2015.06.19	保洁服务	合肥福思特环保服务有限公司	按实际发生额结算， 2,092.00 元 / 人/月	正在履行
12	2015.07.07	电梯保养	华升富士达电梯有限公司	52,800.00	正在履行
13	2015.07.24	电梯保养	华升富士达电梯有限公司	57,600.00	正在履行

3、借款及担保合同

报告期内，公司重大借款合同情况如下：

序号	借款银行	借款金额 (元)	贷款利率	履约期限	签订日期	担保方式
1	浙江萧山农村商业银行股份有限公司高新支行	1,500,000.00	固定利率 6.09%/月	2015.02.11- 2016.01.10	2015.02. 11	保证人：杭州萧山区高新技术企业担保有限公司
2	南京银行股份有限公司杭州义蓬小微企业专营支行	3,000,000.00	固定利率 8.00%/年	2015.02.26- 2016.02.25	2015.02. 26	保证人：杭州萧山海通水泵制造有限公司、胡强、楼大玲
3	浙江萧山农村商业银行股份有限公司高新支行	3,500,000.00	固定利率 6.09%/月	2015.03.23- 2016.03.01	2015.03. 23	保证人：杭州萧山区高新技术企业担保有限公司

4	杭州银行股份有限公司萧山支行	1,500,000.00	固定利率 6.375%/月	2015.05.19- 2015.11.18	2015.05. 20	保证人：杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司
5	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	4,000,000.00	提款日中国人民银行基准贷款利率上浮 10%	2015.06.18- 2016.06.16	2015.06. 18	公司以自有房屋所有权（编号：杭房权证萧移字第 15391672 号）作为抵押物提供抵押担保
6	杭州银行股份有限公司萧山支行	2,000,000.00	固定利率 6.1625%/月	2015.06.19- 2016.06.14	2015.06. 23	保证人：杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司
7	杭州银行股份有限公司萧山支行	1,000,000.00	固定利率 6.0626%/月	2015.07.02- 2016.01.05	2015.07. 03	保证人：杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司

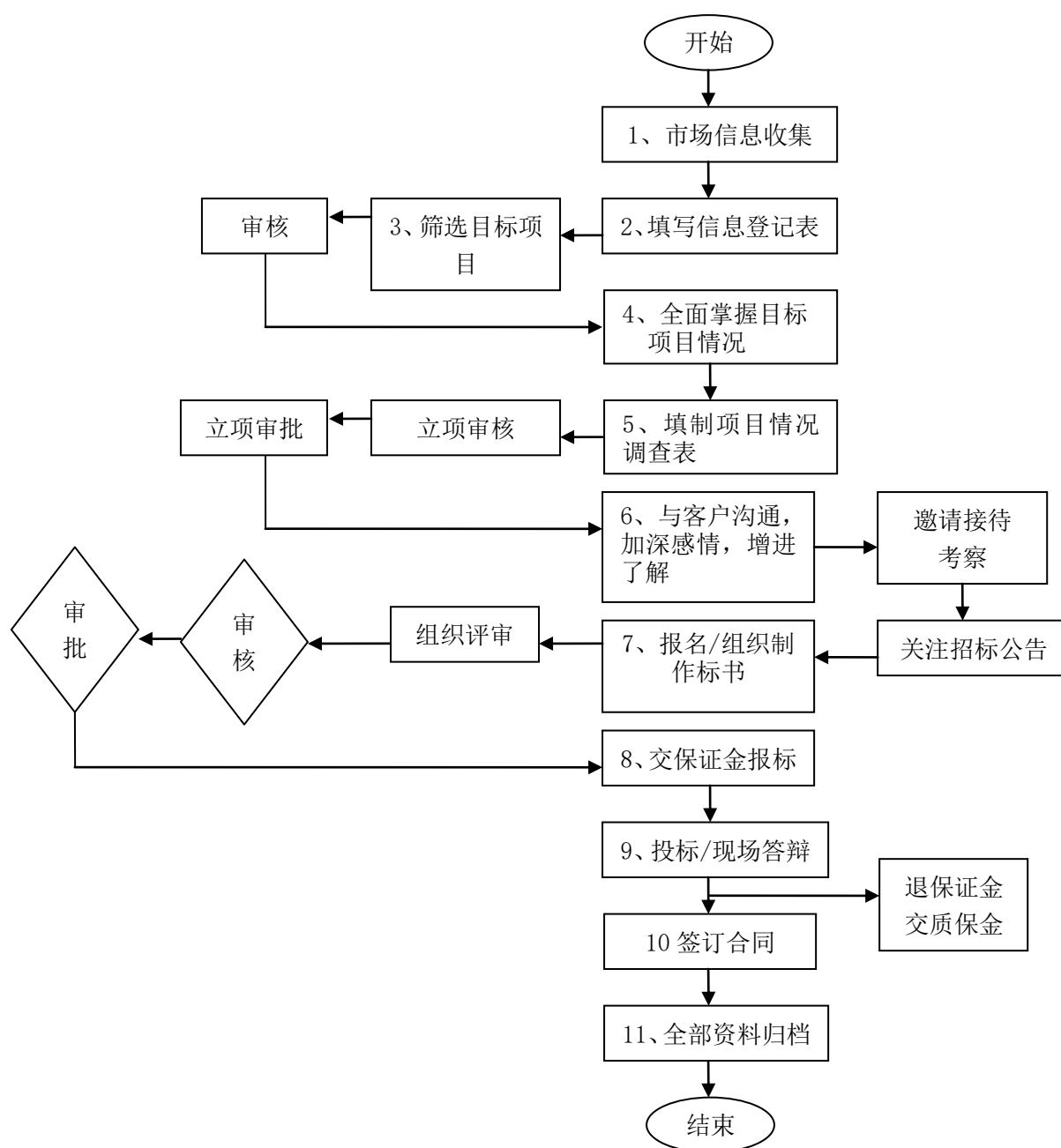
五、公司商业模式

公司主要商业模式是依托自身多年丰富的物业管理经验，本着“汗水铸就品牌，品牌成就事业”的服务理念，为住宅、商业物业及其他机构，如银行、政府、医院等提供专业的物业服务。

（一）市场开发模式

公司一直坚持以市场为主导的发展理念，强化服务意识，提高服务品质，针对不同楼盘档次，制定有针对性的星级服务体系，确保在同档次中提供高标准服务，赢得了客户的广泛认可，在消费者、开发商、政府部门等具备一定的品牌影响力。为提高品牌的知名度，市场部对杭州及周边市场深度挖掘，建立行业关系网，定期沟通回访，邀请大客户至项目上参观指导。

公司市场开发主要流程如下图：



在市场开发早期阶段，公司通过联系客户、经人推介、定期做市场调查等方式获取市场信息。公司积极保持与政府部门的及时沟通，参与房交会，进行实地调查，以此获得最新的市场调查数据。

在获取大量数据的基础上，公司通过甄选信息确定客户目标。公司项目以中高档类型项目为目标，重点以写字楼、商业、排屋别墅等非普通住宅，以及 10 万平方米以上中高档普通住宅为目标范围。公司原则上不接受以下项目：面积小于 50,000.00 平方米的普通住宅项目及小于 10,000.00 平方米的办公楼项目（具有特殊

战略意义的项目需单独审批立项)；交付使用时间超过五年的项目（具有特殊战略意义的项目需单独审批立项)；成熟小区楼宇产权不清晰，业主委员会与原物业公司管理职责、财务账目等问题没有妥善解决的项目；成熟小区维修基金不足或不到位的项目；曾因工程问题引起业主公愤、被媒体多次负面暴光、在业内造成不良影响的开发商的项目。

在合同谈判过程中，公司秉持着知己知彼的原则，从多方面尽可能掌握对方信息，了解对方实力与主要目标，以确定项目是否具有价值，及采取何种合作方式；尽量了解竞争对手的强项弱势，取长补短。在开发商不能确定应采用哪种管理模式时，公司秉持注重实效的原则，对开发商进行分析、引导。公司将根据开发商的主要需求确定公司所提供的服务方式，包括：全面委托管理（分干制或固定酬金制）、分项委托管理、顾问服务。报价标准主要依据项目类型、规模、市场行情及开发商的目标、要求而采取不同的价格策略。

明确意向性目标后，部门经理或业务经理组织竞标小组相关人员考察物业现场，为管理服务方案的构想奠定基础。业务经理根据拟承接的项目管理服务范围、类型、档次、标准进行初步的分析，包括：按有关法律法规及行业内惯例所需的人员物品配置需求和费用进行测算，按公司实际运作所需的人员物品配置需求和成本进行测算，经过对比后形成分析报告，在确保公司利润的前提下确定相关费用、管理期限，报经市场部经理审核后确定是否立项。凡是批准立项的项目，由项目经理开展后续工作。

立项后，公司将在与甲方深入沟通的基础上制定服务方案，参加投标（如有），与甲方签订服务协议，明确双方的权利及义务，根据甲方要求确定人员进场时间及前期工作计划。

（二）服务模式

公司严密、科学、规范的服务模式是为广大业主、客户提供优质、高效、便捷服务的保证，也是使管理运作逐渐走向良性循环的保障。

公司提供的服务贯穿于项目全过程。在前期洽谈阶段，对于不能确定应采用哪种管理模式的开发商，公司秉持注重实效的原则，对开发商进行分析、引导，为开发商选择最合适的管理模式。公司可提供的具体管理模式包括：全面委托管理（分干制或固定酬金制）、分项委托管理、顾问服务。制定方案阶段，业务经理

根据拟承接的项目管理服务范围、类型、档次、标准进行初步的分析，制定具体管理服务方案。订立合同后，公司为客户提供维修服务、家政服务、商务代办服务、热线服务、保安服务、保洁服务、生活服务、文化娱乐服务等多项服务。

为保证服务质量，公司采用董事会领导下的总经理负责制，服务模式为直线职能制，保证了公司总经理对各部门的直接领导指挥，充分掌握全局情况、把握方向、正确决策，又能授权公司管理执行层操作具体工作的进行。

2015年，随着公司规模扩大，为满足公司日常业务开展及未来市场拓展的需求，公司将部分保洁业务外包，通过与专业服务公司合作，利用专业服务公司的规模效应，降低公司物业经营成本。采用业务分包方式，公司减少了一线服务操作员工数量，可以有效降低劳动力成本，并可以规避公司直接用工所发生的住宿、培训、管理、处理劳资纠纷等方面的成本投入。此外，由于专业服务公司可以同时服务于多个客户，具备一定的规模优势，可以实现清洁设备等专业工具设备的共享和周转使用，通过服务于多个客户在更大范围内分摊固定资产费用。与物业管理企业自身直接采购和管理使用这些专业设备相比，专业化分包方式能更大程度地提高使用效率、降低成本费用，使物业管理企业获得更大的效益。

公司提供的服务包括：热线服务、保安服务、保洁服务、生活服务、文化娱乐服务、维修服务、家政服务、商务代办服务等。采取外包模式的仅为用工量较大、用工要求相对较低的保洁服务，其他服务仍由公司正式员工提供。截至2015年9月30日，公司已和承包方合肥福思特环保服务有限公司及杭州雄泽物业服务有限公司签订《业务分包合同书》。截至2015年9月30日，杭州雄泽物业服务有限公司分包金额为251,460.00元，合肥福思特环保服务有限公司分包金额为57,111.00元，总计308,571.00元，业务分包金额相对较小，对公司经营不产生重大影响。具体情况如下：

序号	分包方	承包方	业务分包内容	合同金额	合同期限	至2015.09.30 实际发生额 (元)
1	杭州中广物业管理服务股份有限公司	杭州雄泽物业服务有限公司	保洁服务	按实际发生额 结算，2540 元/ 人/月	2015.04.15- 2017.04.14	251,460.00
2	杭州中广物业管理服务股份有限公司合肥	合肥福思特环保服务有限公司	保洁服务	按实际发生额 结算，2092 元/ 人/月	2015.06.20- 2016.06.19	57,111.00

	分公司					
--	-----	--	--	--	--	--

公司与分包方杭州雄泽物业服务有限公司约定的2540元/人/月，及与合肥福斯特环保服务有限公司约定的2092元/人/月均为服务费，具体包括人员费用、清洁工具、耗材费用等。

报告期内，公司2个业务分包合同共涉及2家业务承包方(合肥福思特环保服务有限公司、杭州雄泽物业服务有限公司)，业务外分合同内容主要是日常清洁保洁服务，该业务的开展过程并不需要申请特定的业务资质。所涉及的2家业务承包方基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本	法定代表人
1	杭州雄泽物业服务有限公司	一般经营项目：物业服务；道路清洁，河道清洁，垃圾清扫，市政园林绿化、养护	100万元	陆军明
2	合肥福思特环保服务有限公司	商场保洁服务；家政服务；外墙清洗及养护；石材翻新养护；园林绿化工程；垃圾桶、奶报箱、保洁用品、建设器材销售	100万元	曹敏

为保证业务分包的服务质量，公司与业务分包方签订合同时，制定了详细的《清洁服务质量检查标准》、《清洁质量评审细则及考核办法》等作业标准，严格按照标准及公司的服务要求对分包方进行综合考察，并对服务进行评价和管理，避免出现服务标准不统一、服务质量达不到业主要求的情况。

公司参考保安、保洁等服务的市场价格，与分包方协商确定劳务人员的服务价格并签订协议，按每月实际提供服务的人数进行结算。公司根据《清洁服务质量检查标准》、《清洁质量评审细则及考核办法》、《保洁工作检查记录表》等考核办法及记录，对分包方提供的服务进行考核评分，并根据分包方提供的工资单及公司抽查的劳务人员上下班打卡、签到情况确定实际提供服务人数。公司按实际提供服务人数及服务质量考核情况，确定应向分包方支付的服务费，由项目经理发起申请，经公司物管部审核，再经过综合部核准，公司常务副总、总经理签字确认，最后将确认单及人员费用单交由财务部确认，确认无误后向对方结算、付款。

劳务人员由提供劳务的业务分包方直接管理，公司进行监督。业务分包方负责对劳务人员进行教育、培训，并选派一名负责人，全面负责安排、督导每日综合服务工作，巡检现场清洁情况，完成记录，并负责与公司主管负责人的日常联

系工作。公司向业务分包方提供一套必要的物业管理制度，供提供服务的劳务人员学习，以便劳务人员能更好地配合公司的日常物管工作；对劳务人员上下班打卡、签到进行随机抽查；对劳务人员岗位礼仪、岗位工作质量进行监督、评审；对业务分包方的工作计划落实情况、安全防护措施等进行监督，并向负责检查项目的业务分包方高层管理人员或质检员提出意见及建议。

（三）盈利模式

公司主要通过为写字楼、住宅、政府机关大楼等物业项目提供物业服务获取收入。公司提供的物业服务包括：热线服务、保安服务、保洁服务、生活服务、文化娱乐服务、维修服务、家政服务及商务代办服务等。公司根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同的收费条款，向业主、物业使用人或委托方收取约定的物业管理服务费、电梯运行费、空调运行费等费用，并按实际服务提供情况向业主收取维修服务、家政服务、商务代办服务等其他有偿增值服务费用。公司的成本主要为人力成本及物业经营管理过程中的物资采购支出。公司收取的物业管理服务费用超过人力成本及物业经营管理过程中物资采购支出的部分形成公司盈利。

六、行业基本情况

中广物业主要提供物业管理服务，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，属于房地产业（代码 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），属于房地产行业中的物业管理类行业（代码 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》标准分类，属于房地产行业中的物业管理类行业（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》标准分类，属于房地产管理和开发行业（代码 201010）。

公司主要从事高档写字楼、住宅、政府机关大楼等中高档物业项目的管理工作，根据公司业务性质，本公开转让说明书将公司所属行业定位为物业管理业。

（一）行业概况

最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国，一位名叫奥克维娅·希尔 (Octavia. Hill) 的女士为自己的出租物业制定了一套管理办法，以防止大量从农村涌

入城市的住户对自己房屋的毁坏，并改善居住环境。

至上世纪末，随着建筑水平的快速提升，高层住宅及写字楼大量出现，随之，专业物业管理机构的需求快速提升，涌现了大量物业经营管理服务机构。此后，物业管理组织、协会陆续在美国、加拿大、英国、澳大利亚、日本等国成立，物业管理概念逐步深入社会、深入人心，业主对于物业管理的需求也日渐旺盛，物业管理得到全面、健康的发展。

我国的物业管理业始于二十世纪八十年代初的经济特区深圳。1988 年，伴随着深圳住房制度改革，物业管理业迅速发展。此后的几年内，内地的物业管理也逐步发展起来。经过短短的 20 年，全国物业管理企业已超过 7 万家，从业人员突破 612 万人。物业管理已经发展成为一个潜力巨大的新兴服务产业。到 2012 年底，物业管理面积约为 145.3 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 16%。全国一级资质物业服务企业数量 1,168 家。广东、北京、江苏位居前三，分别占 19%、10.4%和 8.5%（数据来源：中国物业管理协会《2013 年物业管理行业发展报告》）。

（二）行业监管体系和产业政策情况

1、行业监管体系

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

2、相关法律法规

目前，我国物业管理服务行业相关法律、法规、规章如下：

时间	部门	主要政策	主要内容
1996 年 9 月 5 日	建设部人事教育劳动司、建设部房地产业司	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	对物业管理企业经理、部门经理及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设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改
2003年6月8日	国务院	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第379号令	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
2003年6月26日	建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
2003年6月26日	建设部	《建设部关于印发〈业主大会规程〉的通知》	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
2003年11月13日	国家发改委、建设部	《关于印发物业服务收费管理办法的通知》	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
2004年3月17日	建设部	《物业服务企业资质管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
2004年6月7日	国家税务总局	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
2004年7月19日	国家发改委、建设部	《物业服务收费明码标价规定》	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
2004年9月6日	建设部	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益
2005年11月16日	人事部、建设部	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划
2007年9月10日	国家发改委、建设部	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
2007年12月4日	建设部、财政部	《住宅专项维修资金管理办法》	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监

			督的管理办法
2007年11月26日	建设部	《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定（2007）》	对原管理办法进行了修改
2009年5月15日	最高人民法院	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
2009年12月1日	住房和城乡建设部	《业主大会业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动
2010年10月14日	住房和城乡建设部	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督

3、行业主要政策

物业管理行业属于新兴服务业，具有环保、增加就业、直接提高居民生活品质等特点，国家持鼓励态度。

根据中共中央关于十五计划纲要的建议和九届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》中关于规范发展物业管理行业的重要精神，国家进一步明确了物业管理的行业地位，并指明了发展方向。这同时也明确了房地产开发的规划、设计、销售、物业管理的分业经营，明确了以往计划经济下的房屋管理彻底走向社会化、市场化与专业化的改革道路。

2012年国务院《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。”

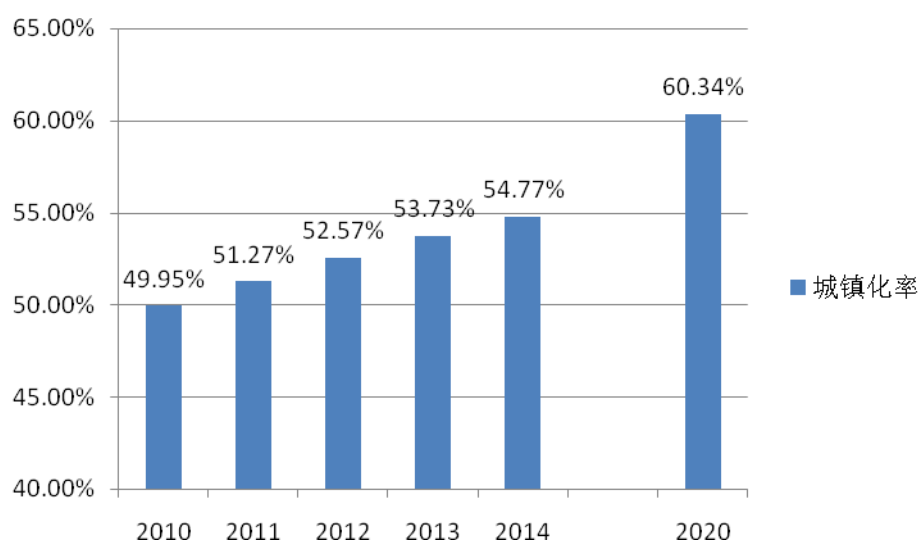
根据发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）》，物业服务属于“第一类鼓励类”之“三十七、其他服务业”。

（三）市场容量

根据国家统计局统计，2014年末，中国城镇化率为54.77%，比上年提高1.04个百分点，但仍与国际水平相去甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在60%

以上。也正因为如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。根据《2013 中国中小城市绿皮书》的预测，预计到 2020 年，我国城市化率将达到 60.34%，城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

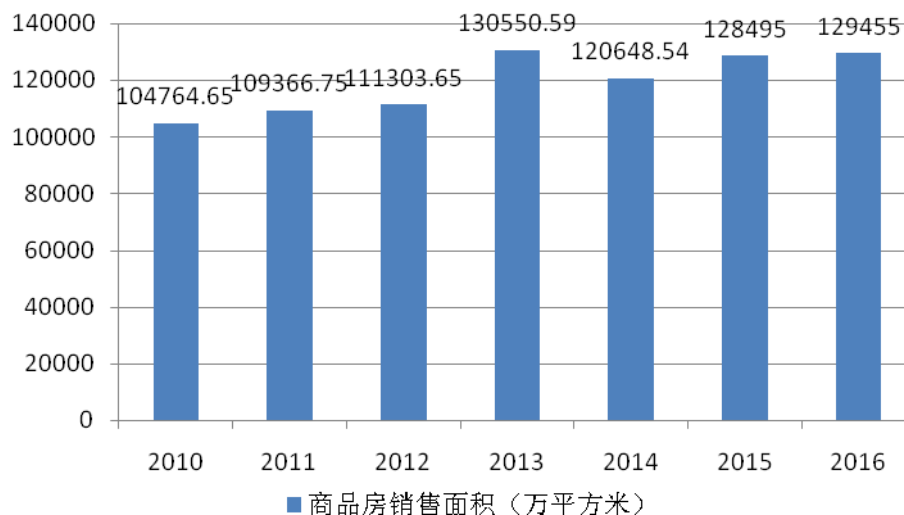
图： 2010-2020 我国城镇化率



数据来源：根据国家统计局统计数据及《2013 中国中小城市绿皮书》整理

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场的快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。根据国家统计局公布的统计数据，2014 年，全国商品房竣工面积为 10.7 亿平方米，全国商品房销售面积为 12.06 亿平方米。中科院预测中心预测，2016 年全国商品房销售面积将达到 12.95 亿平方米。随着存量房规模的增加，我国物业管理服务也将拥有更为广阔的市场空间。

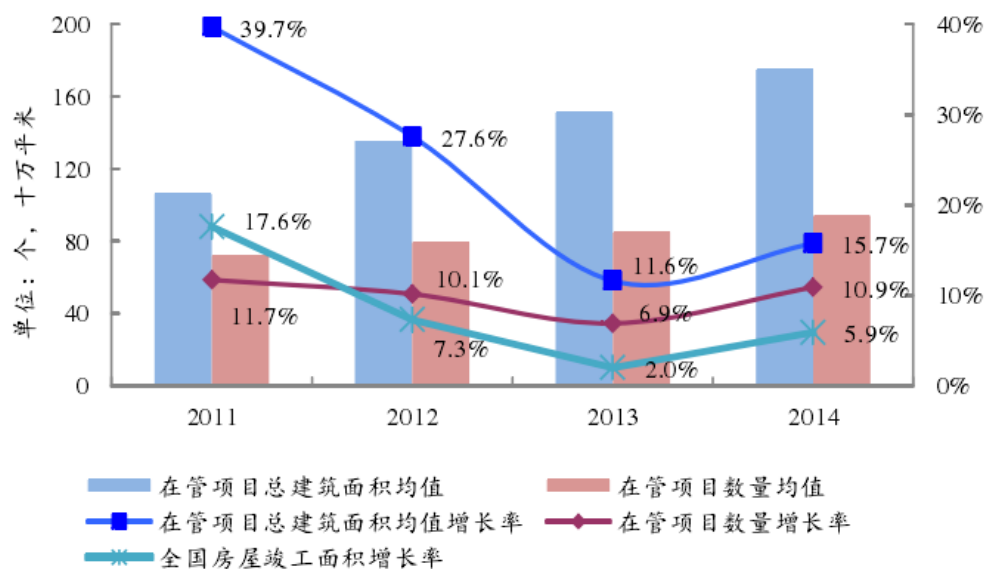
图： 2010-2016 我国商品房销售面积



数据来源：根据国家统计局统计数据及中科院预测中心预测数据整理

以百强企业为代表，根据中国指数研究院发布的《2015 中国物业服务百强企业研究报告》，2014 年，中国物业服务百强企业在管项目总建筑面积均值为 1749 万平方米，同比增长 15.7%，在管项目数量均值为 94 个，较上年增加 9 个，同比增长 10.9%。根据全国房屋竣工面积近 3 年年均复合增长率计算，全国未来 3 年物业管理市场容量将新增 35 亿平方米的规模，为物业服务企业发展提供广阔的空间。

图：2011-2014 年物业服务企业服务规模变化趋势（以百强企业为代表）

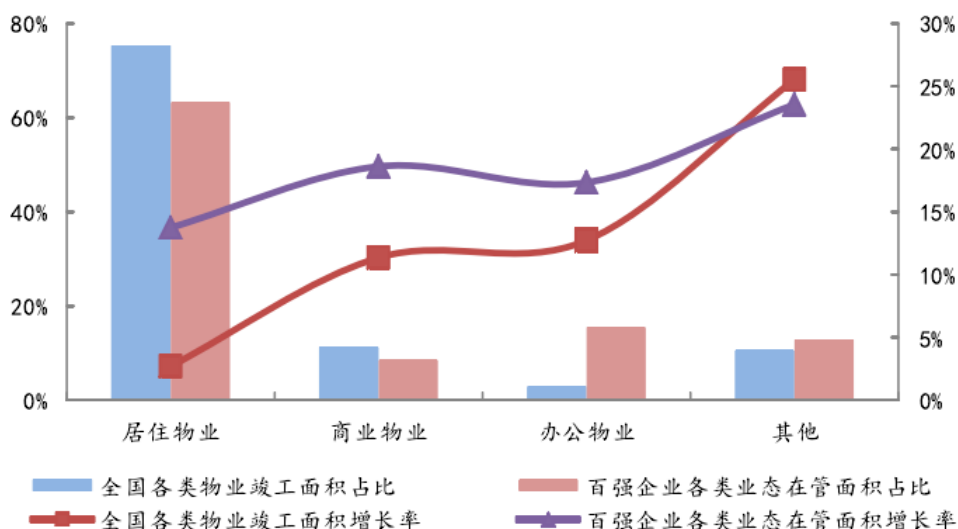


数据来源：《2015 中国物业服务百强企业研究报告》

从具体业态来看，以百强企业为代表，居住物业服务在管面积均值为 1105.3 万平方米，同比增长 13.7%，仍是物业企业最主要的物业服务类型；商业物业和办

公物业在管面积分别为148.7万平方米和271.1万平方米,同比增长18.6%和17.3%,商办物业增速明显加快。另外,受我国社会经济转型升级以及产业结构调整的积极性影响,公共物业与工业物业也成为物业管理企业重要的业务发展领域。

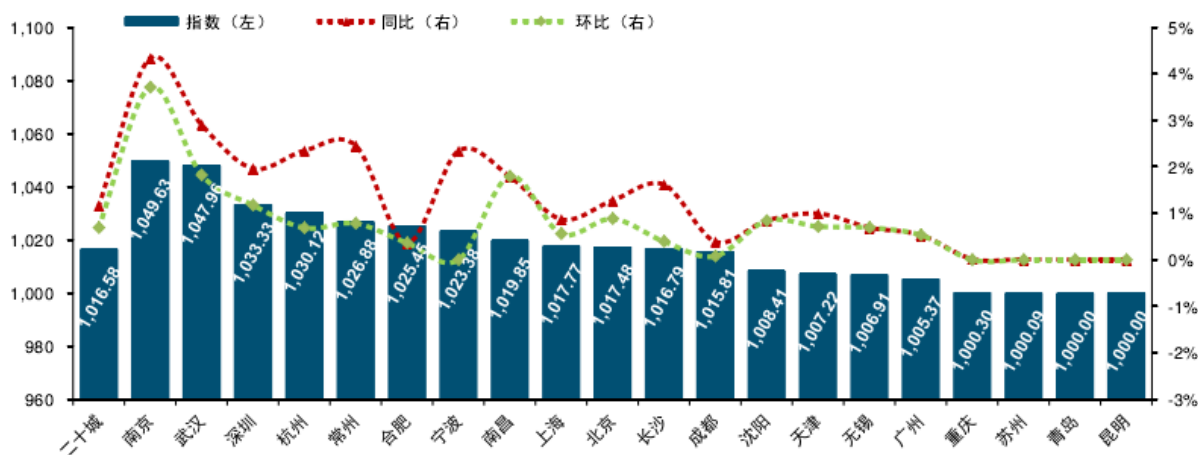
图：2014 年全国各类物业竣工面积及百强企业管理业态对比



数据来源：《2015 中国物业服务百强企业研究报告》

根据中国指数研究院发布的《2015 上半年中国物业服务价格指数报告》，2015 年 6 月，二十大城市物业服务价格综合指数为 1016.58，较去年同期上涨 1.16%，较 2014 年 12 月上涨 0.69%，二十大城市的物业服务价格指数与去年同期相比无一下跌。

图：2015 年 6 月二十大城市物业服务价格指数



数据来源：《2015 上半年中国物业服务价格指数报告》

（四）进入本行业的主要障碍

1、资格资质壁垒

2004 年制订的《物业管理企业资质管理办法》（后更名为“《物业服务企业资质管理办法》”）规定，根据注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平，物业服务企业资质分为三个等级，一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目，二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务，三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。因此，注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平任一方面的欠缺都将导致新进入者不能取得相应资质，从而构成其承接业务的障碍。

2、品牌壁垒

随着人民生活水平的提高，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求。对于相同的专业物业服务，具有品牌优势的物业管理服务企业往往是业主的优先选择。知名企业品牌需要具有较长的经营年限和良好的市场口碑，是企业获得优质业务的保障，也是新进入者短期内难以逾越的壁垒。

3、服务专业化壁垒

现代物业管理行业，正在向专业化转型，不同物业服务企业提供的专业服务不同，如行业细分有商业写字楼物业，办公写字楼物业，住宅小区物业，高校、医院后勤物业等。能够提供不同的专业化服务是物业服务行业的壁垒之一。

（五）影响该行业发展的有利和不利因素

1.有利因素

（1）市场需求不断增长

随着国内居民人均收入的增加、生活水平的提高、住房建筑市场不断深化改革、国内房地产业的稳定发展，物业管理市场的需求将快速增长。根据我国物业管理协会公布的数据，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%。按此速率增长，2015 年我国物业管理市场规模将增至 3120 亿元。

根据国家统计局统计，2014 年末，中国城镇化率为 54.77%，比上年提高 1.04 个百分点，但仍与国际水平相去甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在 60%

以上。也正因为如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。根据《2013 中国中小城市绿皮书》的预测，预计到 2020 年，我国城市化率将达到 60.34%，城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

（2）行业运行环境比较成熟

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定如《城市新建住宅小区管理办法》、《物业管理条例》等制定了房地产及物业管理行业的法规和政策；通过制定如《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。综上所述，随着我国经济体制制度改革的不深入，物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

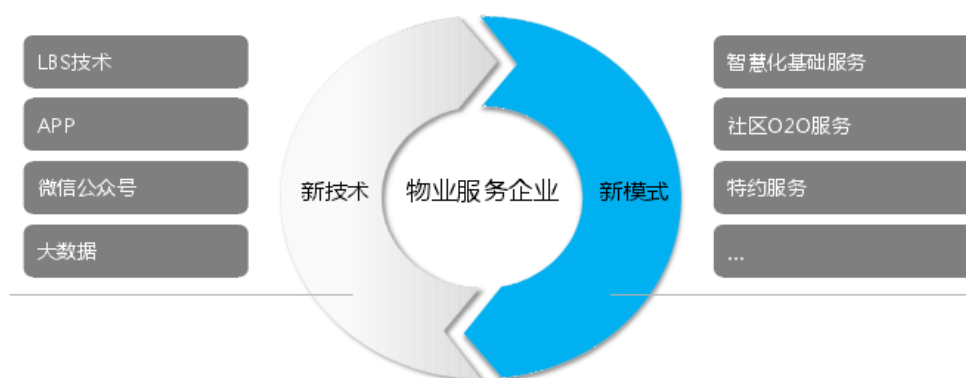
（3）“互联网+”时代下服务模式不断创新

2014 年以来，越来越多的物业服务企业在社区 O2O 领域进行探索，纷纷加大了在大数据、云计算、移动互联等新科技方面的投入，形成了多种风格、特色各异、百花齐放的社区服务模式。尤其 2014 年彩生活物业的成功上市，其独特的经营理念为物业管理行业发展带来了更多想象空间，一定程度上也推动了物业管理行业的创新和发展。物业管理行业拥有“掌握”精准客户资源的特殊属性，社区已成为各路商家争夺用户的入口，崭新的商业模式必将带动和引领行业的发展。“互联网+”在物业服务中的应用成为新的行业热点，不仅体现出物业服务企业的商业价值和用户价值，也体现出其适应变革的创新力和长远的发展潜力。2014 物业服务百强企业中，涌现出一批在“互联网+”开发与应用领域十分优秀的物业服务企业，据不完全统计，拥有 APP 与微信服务号的企业占到 30%以上，拥有微信公众号的企业占到 70%以上，拥有独立官网的企业占到 85%以上（数据来源：中国指数研究院《2015 中国物业服务百强企业研究报告》）。

就目前战略调整来看，物业服务企业正在从传统物业管理向基础物业服务智能化、延伸物业服务多元化以及跨区域拓展规模化等方向转变：首先，在传统物业服务领域，利用智能化硬件以及互联网化的软件系统，优化保洁、保安等基础

服务体系，提升物业管控效率；其次，在延伸物业服务领域，基于诸如 APP、微信公众号等移动终端的渗透普及和 LBS（基于位置的服务）的闭环，传统物业对物的管理提升为对人的服务，并在常规服务基础上拓展专项服务、特约服务、代办服务及电商经营服务等，最后，扩大服务区域，跨地区拓展经营，这已经成为大部分百强企业的发展战略，一批优秀的物业服务企业在智能化改造和社区 O2O 方面已取得了令人瞩目的成绩，业主生活品质和居住幸福度得到了快速提高。

图：“互联网+”时代下物业服务企业的服务新模式



数据来源：中国指数研究院《2015 中国物业服务百强企业研究报告》

根据中国指数研究院发布的《中国物业服务百强企业研究报告 2015》，物业服务中已涌现了长城物业、彩生活等一批将信息技术与物业服务相结合的物业服务企业。具体情况如下：

表：物业服务领域“互联网+”创新应用优秀企业

企业名称	运营平台	特色优势
长城物业	一应云	CRM、PMS；服务种类齐全，社区服务生态圈
彩生活物业	彩之云	社区 O2O；E 卡通——彩付卡
万科物业	睿服务平台	EBA 远程设备监控与运营系统
金地物业	“享”系列平台	基于 iBeacon 技术的反向运用；注重服务体验
金融街物业	96018 金融街生活在线产品	自发交流互动式平台
新城物业	新橙社	小橙成长——积分兑换
银湾物业	银湾云	3A 服务——随时、随地、随心
第一物业	智趣生活	资源整合；跳蚤市场——二手闲置物品买卖
万物至上	物业管理服务平台 PMSP	各部门/各岗位之间的网络化管理和自助化协作

新东原物业	东原社区智能系统	三屏互动，互联互通
-------	----------	-----------

资料来源：中国指数研究院《中国物业服务百强企业研究报告 2015》

2.不利因素

（1）企业服务成本上升

物业管理行业目前仍是以劳动密集为特征的传统行业，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

（2）企业服务行为不规范

虽然目前我国有众多的物业管理服务企业，但其中 85%是开发商的子公司，10%是由房管站转制，独立的专业物业服务公司只有 5%左右。由于众多的物业公司不能做到“自负盈亏、自主经营”，还停留在为销售服务、转移发展商责任的阶段，缺乏激励机制，物业企业和员工服务行为不规范，影响管理服务质量进而引起业主对物业服务的不满和对抗，导致“不缴纳物业服务费现象”普遍存在。目前我国物业管理服务费欠缴率在 15%-20%左右，有的小区甚至在 50%以上，严重影响物业企业的正常经营。

（3）高端经营管理人才匮乏

国内高端物业管理行业人才稀缺，熟悉行业特点、善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业管理企业经营模式的转变和经营规模的扩大。根据《2013 年物业管理行业发展报告》提供的数据，截至 2013 年底，我国取得物业管理师资格的从业人员 43,919 人，仅占全国 612.3 万从业人员的 0.7%，全国平均每家物业服务企业仅 0.6 名物业管理师，远远不能满足行业发展需要。

（六）公司在行业中的竞争状况

中广物业是杭州地区较大的一家拥有物业服务企业国家一级资质的物业管理公司，现为杭州市物业管理协会常务理事单位、萧山区物业管理协会常务副会长单位、浙商全国理事会常务理事单位。公司的核心竞争力在于其专业化的物业管理服务及灵活的机制所带来的创新能力。公司多年以来以自己专业化的物业管理服务，树立了“中广物业”的品牌形象，在浙江，尤其是杭州地区，具有较高的知名度，并在萧山地区的物业管理服务领域内具有较高的市场占有率。

公司在行业内的主要竞争对手包括开元物业、盛全物业等物业服务公司。公司与行业内可比公司对比情况如下：

公司名称	成立时间	管理面积(万平方米)	主要业务区域	物业类型
开元物业 (831971)	2001 年	2,000	浙江、福建、河南、江苏、辽宁、湖北、海南、上海	住宅、别墅、政府、银行办公楼、高端企业总部写字楼、商业、医院、酒店以及酒店式公寓
盛全物业 (834070)	2000 年	1,270	浙江、安徽、上海、江苏	住宅、城市综合体、商务办公楼、商场、学校、工业园区、医院
东光股份 (831840)	1999 年	1,000	广东、江西、湖北、山东	住宅、公共场馆、园区、公共建筑
丹田物业 (831947)	1997 年	-	广东、安徽、福建、山东、北京等地区	高等院校、住宅物业、商业物业
华仁物业 (832319)	1994 年	-	山东、广州、北京、重庆	高端公寓楼、高端住宅楼、高级商业写字楼、市政工程、大学院校、工业厂区、旅游景点
索克物业 (832816)	2002 年	500	河南	写字楼、住宅小区
中广物业	2003 年	600	浙江、安徽、四川	住宅、政府办公楼、银行办公楼、高端企业总部写字楼

数据来源：各公司官网及《公开转让说明书》，引用日期：2016 年 1 月 20 日

公司名称	营业收入(万元)			毛利率(%)		
	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
开元物业 (831971)	13,749.41	217,78.91	15,840.341	33.15	36.12	35.93
盛全物业 (834070)		12,477.54	7,666.2	29.87	34.37	36.16
东光股份 (831840)	5,316.01	8,171.00	7,114.55	20.71	12.07	24.58
丹田物业 (831947)	9,755.90	17,463.52	15,022.27	21.52	18.63	13.37
华仁物业 (832319)	3,168.15	7,503.00	5,342.18	15.21	22.04	21.24
索克物业 (832816)	1,819.20	3,088.61	2,770.00	29.35	27.47	18.70
中广物业	3,703.64(1-9 月)	4,046.08	3,834.39	28.61(1-9 月)	21.60	25.03

数据来源：各公司年度报告、半年度报告；盛全物业2015年1-6月毛利率指标系2015年1-4

月数据

由上表可以看出，物业服务行业的毛利率水平在 25%左右，公司毛利率与上述同行业可比公司相比，处于中上水平，公司盈利能力较强。但与行业内可比公司相比，公司物业管理面积及营业收入处于中等水平，与开元等具有开发商背景的物业服务公司仍有一定差距。2015 年，公司积极拓展业务规模，营业收入增长较快，未来收入具有一定增长空间。同时，公司作为独立物业管理企业，与房地产开发商旗下物业公司相比，机制更为灵活，创新动力充足。公司正积极开发众创空间等业务，在传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式，公司管理面积将大大提升，中广物业品牌价值及盈利能力也将获得极大的提升空间。

（七）公司的竞争优势及劣势

1、公司的竞争优势

（1）创新驱动优势

公司作为独立物业管理企业，与房地产开发商旗下物业公司相比，机制更为灵活，创新动力充足。房地产开发商旗下物业公司由于受到集团公司制约，业务开展往往缺乏自主性与能动性，同时在由集团公司作为支撑、生存压力较小的情况下，公司往往缺乏创新动力。公司作为独立物业管理企业，在机制上具有充分的能动性。

在住宅物业管理领域，为顺应物业服务行业进入“互联网+”的行业发展趋势，公司将利用现有的客户资源，积极探索社区 O2O 服务模式，引入手机 APP，在原有的基础服务之外为业主提供全方位的增值服务，提高客户与公司粘性，确保公司业务延续性。

在商业物业管理领域，公司积极开创传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。公司已于 2015 年 12 月 24 日成立子公司：杭州中广遥光企业管理有限公司，专业从事众创空间业务。

在国家政策层面，2015 年 1 月，国务院常务会议决定设立国家新兴产业创业投资引导基金，助力创业创新和产业升级。会议认为，设立国家新兴产业创业投资引导基金，重点支持处于“蹒跚”起步阶段的创新型企业，对于促进技术与市场融合、创新与产业对接，孵化和培育面向未来的新兴产业，推动经济迈向中高端水平，具有重要意义。2015 年 3 月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于发展众

《众创空间推进大众创新创业的指导意见》，指出：“加快构建众创空间。总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，发挥行业领军企业、创业投资机构、社会组织等社会力量的主力军作用，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间。发挥政策集成和协同效应，实现创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合，为广大创新创业者提供良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。”

在地方政策层面，根据《杭州市城市总体规划（2001—2020）》，钱江世纪城将被打造成为杭州未来发展的城市中心。公司众创空间园区临近钱江世纪城奥体板块核心，与地铁二号线盈丰路站、飞虹路站、杭州奥体博览城直线距离均在 1000 米内。

杭州中广遥光企业管理有限公司是中广物业旗下一家专业规划和运营众创空间的子公司。中广遥光整合创业空间、创业服务、创业资本三大资源，利用品牌先发优势，在杭州、合肥、四川等地区组合打造国内领先的众创空间资产管理与运营连锁品牌。公司收取入驻创业公司 1%-2%的股份作为报酬。众创空间服务对象拟定为电子商务、生物医药、影视文化等高新技术企业。公司拟与浙大网新科技股份有限公司等科技公司合作，依托公司十多年科技园、写字楼运营管理的专业经验和品牌优势，结合浙大网新等科技公司专业孵化器和科技产业的丰富运营经验及能力，建立众创空间运营管理品牌，并规划五年内在钱江世纪城打造 5 个不同主题定位的众创空间，初步形成传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。在该创新模式下，公司将能更充分利用丰富的写字楼物业管理人力资源，通过科学调配发挥现有人员优势，大幅降低众创空间运营成本；利用科技公司在孵化器和科技产业运营方面的丰富经验及能力，提升众创空间的具体运作与管理水平，整合产学研一体化领域的资源，搭建科技信息服务平台、企业创业服务平台、科技成果转化平台、科技人才服务平台、投融资服务平台，为入驻企业提供政策、法律、项目申报、金融等咨询服务。随着众创空间的规模不断扩大、运营经验的积累，新的众创空间业务将会在企业服务、股权投资、高端写字楼物业管理市场的开拓上为中广物业品牌价值及盈利能力带来极大的提升空

间。

众创空间提供的创业服务一般可分为三大类：

①园区类服务：产业园区依托自有资源直接面向创业企业提供的园区服务，包括：空间载体服务、基础设施服务、公共设备设施服务、物业及城市配套服务、创业文化构建服务等；

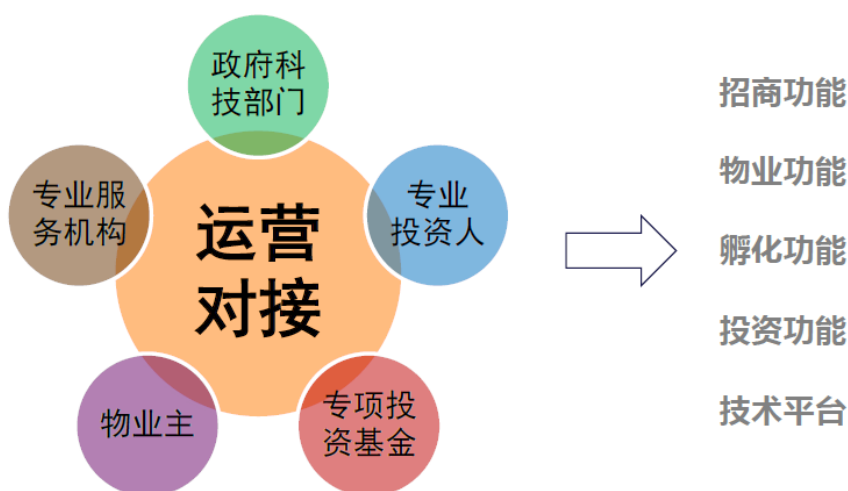
②市场类服务：整合市场化、社会化服务机构资源提供的市场服务，包括：科技金融、人才服务、技术创新、市场营销、科技中介以及其它各类专业服务；

③政务类服务：整合各级、各条线政府资源提供的政务服务，包括：政策宣讲与信息推送服务、政策协调服务、政务一门式服务等。

中广遥光提供的服务覆盖了园区类服务、市场类服务及政务类服务。中广遥光为创业者集中提供创业空间，并提供各类基础设施及公共设施，以创业咖啡等形式构建创业文化；提供科技人才服务、科技成果转化服务；提供工商税务代办、后勤保障服务等业务。

中广遥光的运营理念为：从专业到专注，即专业运营、专心管理、专注产业；从服务到运营，即从服务企业，到运营园区，到形成网络；从孵化到集群，即鼓励创新、服务创业、带动集群；从资源到平台，即汇聚资源、构建平台、树立标杆。中广遥光拟建成一个整合各方资源的运营对接平台。在该平台上，中广遥光为入驻企业对接政府科技部门，提供政策咨询、相关业务代办等服务；对接专业服务机构，为入驻企业提供人才服务、科技服务等专业化支持；对接专业投资人及专项投资基金，为入驻企业提供融资渠道；对接物业主，为入驻企业提供创业所需的必要空间载体。在此基础上，中广遥光将建成一个集招商功能、物业功能、孵化功能、投资功能、技术支持为一体的运营对接平台。

图：中广遥光运营对接平台



中广遥光确立了如下经营思路：

① 180 天考核淘汰体系。设立核心 KPI、重要 KPI、次要 KPI 对入驻企业进行考核。其中核心 KPI 包括：政策扶持、交通配套、核心产业、平台网络等指标。

② 设立服务体系。构建 APP 管理平台，植入各类创新服务，引入第三方服务机构，提供创新服务体系；打造公共服务平台，为企业提供政策、知识产权、商标、法律、会计、关税等咨询；打造投融资服务平台，引入银行主流融资产品和股权投资机构；打造微信公众号平台，实时发布政策、活动、园区通知等信息，提供互动沟通渠道；打造培训服务平台，引入第三方培训机构和专家，定期组织接入、运营、人才等培训；打造创业咖啡平台，定期组织平台推介、大咖讲座、产业分享、同城互动等活动。

③ 设立信息体系。运用手机 APP，打造园区门户集群、企业门户集群，集合项目孵化、项目投资、客户管理、统计分析、合同管理、文件管理、费用管理、短信系统、邮件系统、园区论坛等功能。

④ 设立认定体系。中广遥光拟打造专业孵化器、专业园区、专业基地，争取市级、省级乃至国家级专业孵化器认证，努力建成跨境电子商务产业园、国家智慧园区、杭州市大学生见习训练基地、杭州市海外留学回国人员创新基地等。为此，公司将开辟孵化器、加速器等独立办公场地；引入外部专业孵化器品牌；鼓励大学生和海外归国人员创业。

⑤ 设立品牌体系。重塑园区 VI（视觉识别）系统及展示系统；设立标杆性的接待展示功能区域；架构手机 APP 门户和管理平台；打造微信公众号自媒体平台。

⑥ 设立配套体系。为入驻企业提供视频会议室、多功能演播厅、多媒体数据中心等配套设施。

图：公司众创空间展示



（2）人才队伍优势

公司高层管理人员大多具有本科或大专学历，并且具有物业管理师、高级经济师、高级工程师等专业证书，在物业服务企业管理层中知识层次和综合素质相对较高。主要项目经理都拥有物业管理师证书，并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。公司采取员工持股计划等方式，保证了中层干部队伍的稳定性和，在流动性较大的物业服务行业内，人才队伍相对稳定。公司经过多年的管理与积累，已培养了物业管理中各个环节的专业型人士，形成了梯级式的人才储备队伍，并与全球五大物业公司中的戴德梁行、世邦魏理仕建立了长期稳定的培训、学习与交流平台，充实公司的管理团队，不断提升企业的整体管理水平和服务质量。

在未来 2-3 年，公司将在保持现有培训的基础上，继续引入高端培训。目前公司已与艾博汝海教育合作，举办了第一期“高级管家”研修班。培训导师毕业于荷兰国际管家学院管家高级研修班，有着多年为包括荷兰王室在内的国内外高端客户服务的经验。公司拟通过与艾博汝海教育的合作，重塑员工“管家式”服务理念，提升员工的专业服务能力，打造公司的“高级管家”服务模式。随着公司业务规模越来越大，销售收入过亿，业务线所需人员数量与层次也将不断提高。公司拟未来 2-3 年内在业务线引进高层次人才，新增项目经理 8-10 人。

（3）高品质服务优势

中广物业作为国家一级资质的专业化物业管理企业，已通过 ISO9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系认证 和 OHSAS18001 职业健康安全管理体系三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和实际经验。公司在日常管理运作中，强调标准化、规范化、精细化管理，能够根据不同物业项目设定目标，并组织有效实施，使整体运行更趋平稳，管理更趋有效。

公司在所管部分精品小区中为业主安装了速递易系统，为广大业主提供快递代收货及临时寄存服务，满足大批量、多频次、快周期的快递服务等需求，实现 24 小时自助服务。公司本着竭诚为客户服务的理念，不断完善所管物业项目的基础设施，提供速递易等便民设施，为业主提供更高品质的服务。

2、公司的竞争劣势

（1）品牌积累不足

由于公司成立时间较短，同时作为独立物业管理企业，缺乏开发商品牌效应，因此在品牌积累上仍然存在不足。为进行品牌推广，公司积极参与萧山地区品质推广活动，如“十大信用萧商”等活动，并积极参与各类慈善及公益活动，获得了“萧山首届最具社会责任感企业”等荣誉。同时，企业致力于提升基础服务质量，用优秀的服务质量赢得消费者的口碑。

（2）规模偏小

公司规模与业内大型企业相比仍有较大差距，与开元物业、绿城物业等业内知名企业仍然无法相提并论。企业出于长远发展考虑，管理层队伍比较健全，规模偏小导致管理成本过高，无法形成规模效应。为此，企业正积极进行市场开拓，开发众创空间等新业务，扩大规模，降低平均成本。

（八）公司未来两年发展规划

1、发展战略

杭州中广物业管理服务股份有限公司自成立以来，在充分吸纳国内外先进的管理理念和全体员工精心品质服务的基础上，先后赢得了众多优异的成绩，并以此吸引了业界的瞩目，目前公司在管项目涉及了办公、商业、文化、科研、医疗、物流等多方领域，管理经验日益完善，管理制度更加科学规范，服务理念愈加体现了人文精神。未来企业将通过“我们创造物业服务的未来”的服务宗旨，“品质卓越、追求完美”的企业精神，“服务延伸一步、不断超越您的期望”的承诺，“汗水铸

就品牌、品牌成就事业”的服务理念，继续为客户提供优质服务，提升公司的品牌形象。

公司将以物业服务业务为核心，打造“一体两翼”。“两翼”分别为传统物业服务业务与众创空间业务。“两翼”互相补充，传统物业服务业务为众创空间业务提供后勤保障等支撑，通过众创空间业务形成公司的竞争特色，增强公司与客户的谈判能力，扩大公司业务规模，降低公司平均管理成本。

2、经营目标

2015 年度公司拟实现销售收入 4500 万，其中杭州地区 2500 万，成都地区 1000 万，合肥地区 1000 万。2016 年度公司拟实现销售收入过亿元。目前公司尚有 5000 万业务储备合同因未到交付期而尚未履行。公司业务储备合同足以支撑 2016 年度预计销售收入。未来 2-3 年，公司拟实现销售收入 1.5 亿元，利润 2000 万元以上，复合增长率保持在 30-40%。

3、市场开发计划

公司未来战略布局为：扎根杭州，面向全国。公司将在原有合肥、成都分公司基础上，增设山东分公司、佛山分公司。计划在三年内 4 家分公司实现销售过 6000 万元。

在杭州地区，未来三到五年内，公司总部所在区域钱江世纪城将迎来前所未有的发展机遇。随着 2016 年国际峰会的召开，以及 2022 年亚运会的申办，钱江世纪城将成为集金融服务、信息安全、体育产业、会展产业，总部经济为一体的多功能产业集聚区，与钱江新城一起成为真正的杭州 CBD 中心。中广物业在本区域已深耕五年，具有良好的基础。在未来三至五年内，公司将扎根世纪城，提高写字楼市场占有率，利用品牌及口碑效应，做到市场占有率第一。世纪城目前储备写字楼为 600 万平方米，按平均 6 元/平方米/月物业标准，每年市场空间为 4.32 亿元。公司目标为在本区域市场占有率 30%以上。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全

有限公司阶段，公司的股权高度集中，治理机制较为简单。公司按照《公司法》及有限公司章程的规定，不设董事会，设一名执行董事兼任总经理，不设监事会，有一名监事。公司治理机制不是很健全：如有限公司的章程对股东、执行董事、监事、经理的权利义务以及重要事项决策等内容规定得不够具体详实，未按照有限公司章程规定召开股东会定期会议；股东会召开未按照公司章程及相关要求提前通知；较多会议记录等文件未得到完整记录、保存；未建立对外担保、重大投资、委托理财、投资者关系管理、关联交易相关制度等。上述瑕疵未影响决策机构决议的实质效力。

2013年10月22日，有限公司整体变更设立股份公司，股份公司召开了创立大会审议了股份改制相关议案，通过了股份公司章程，选举了董事并组成第一届董事会；选举了监事与职工代表大会推选的监事共同组成第一届监事会。股份公司成立时建立了较为规范的法人治理结构，股份公司章程对公司重要事项决策程序作出了相应规定，并且公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》。在实际运营中，公司已经依据有关法律法规和《公司章程》发布会议通知并按期召开三会，相关会议文件总体上较为完整，会议记录均由参会人员或授权代表正常签署，会议决议也得到了有效执行。但公司仍未制定对外担保、重大投资、委托理财、投资者关系管理、关联交易等相关专项制度，股份公司成立初期的治理机制存在一定的瑕疵。

2015年8月，股份公司根据《公司法》、《证券法》以及全国股份转让系统挂牌业务规则的要求通过了新的公司章程。同时，为了进一步完善公司的治理体系，2015年11月，公司股东大会、董事会、监事会审议通过了《对外担保决策制度》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止大股东及其关联方占用公司资金的制度》等相关制度，对股份公司重要事项决策作出了明确具体的规定。股份公司已建立健全了较为完善的

治理机制和管理制度。

（二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

有限公司阶段，公司治理机制不够完善。中广有限在涉及变更公司住所、经营范围、注册资本、股权转让、整体变更股份公司等重要事项时，能够按照《公司法》、《公司章程》、《公司登记管理条例》等法律法规的要求作出股东会决议、执行董事决定，相关决定或决议的书面文件保存于工商登记注册资料、财务会计凭证资料中，文件的格式和内容较为简单，签署情况正常。监事未能形成书面材料。

股份公司阶段，公司的股东大会、董事会、监事会能够正常规范运作。三会的会议文件总体上较为完备，但也有部分文件如会议通知、签到表等由于保存不当存在缺失。股份公司现任董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》、《公司章程》规定的任职要求，具备行使和承担《公司章程》所赋予的权利和义务的能力。在股东大会、董事会、监事会召开时，相关组成人员能够独立、勤勉地履行职责，针对各项议案进行讨论表决。但由于股份公司成立初期未建立关联交易、对外担保等专项制度，从而使得对外担保、关联交易等重要事项的决策未能严格遵循股东大会、董事会审议程序。监事会在对股份公司运行的合法合规性以及董事会、高级管理人员履职情况的规范和督促上也存在一定的监督不力状况。因此，股份公司成立至今治理机制执行的有效性存在一定的瑕疵，但没有对少数股东、公司、债权人的利益造成重大不利影响，亦未引起法律纠纷或潜在纠纷。

股份公司成立以来，公司按照《公司法》、《公司章程》的规定定期召开了股东大会、董事会、监事会，具体情况如下：

/	通知日期 (年-月-日)	召开日期 (年-月-日)	议题	表决结果	决议执行情况
股东大会	2013-11-12	2013-12-02	关于杭州中广物业管理服务股份有限公司筹办情况的报告	全体股东同意	已经完成
			审议公司章程	全体股东同意	已经完成
			审议公司股东大会议事规则	全体股东同意	已经完成
			审议公司董事会会议事规则	全体股东同意	已经完成
			审议公司监事会议事规则	全体股东同意	已经完成
			选举第一届董事会董事	全体股东同意	已经完成
			选举非职工代表监事，与职工代表监事组建第一届监事会	全体股东同意	已经完成
	2013-11-25	2013-12-10	公司进入浙江股权交易中心融资挂牌	全体股东同意	已经完成
			授权董事会全权办理公司进入浙江股权交易中心融资挂牌相关事宜	全体股东同意	已经完成
	2014-03-04	2014-03-24	2013 年度工作总结	全体股东同意	已经完成
			2013 年度财务决算方案	全体股东同意	已经完成
			2014 年度经营方针	全体股东同意	已经完成
			2014 年度资金计划及预算方案	全体股东同意	已经完成
	2014-09-23	2014-10-08	增加公司认缴注册资本	全体股东同意	已经完成
			变更公司章程	全体股东同意	已经完成
	2014-12-15	2014-12-30	受让浙江丰产贸易有限公司持有的杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司 0.14%的股权	全体股东同意	已经完成
			投资设立子公司杭州中广智安物业管理有限公司	全体股东同意	已经完成
	2015-03-03	2015-03-23	2014 年度工作总结	全体股东同意	已经完成
			2014 年度财务决算方案	全体股东同意	已经完成
			2015 年度经营方针	全体股东同意	已经完成
			2015 年度资金计划及预算方案	全体股东同意	已经完成

	2015-03-26	2015-04-10	变更公司地址	全体股东同意	已经完成
			变更公司章程	全体股东同意	已经完成
	2015-04-03	2015-04-20	减少公司注册资本	全体股东同意	已经完成
			变更公司章程	全体股东同意	已经完成
	2015-06-08	2015-06-23	股权转让	全体股东同意	已经完成
			变更公司章程	全体股东同意	已经完成
	2015-07-30	2015-08-14	变更公司经营范围	全体股东同意	已经完成
			变更公司章程	全体股东同意	已经完成
			公司在浙江股权交易中心停牌	全体股东同意	已经完成
	2015-11-13	2015-11-30	公司对外担保决策制度	全体股东同意	已经完成
			公司关联交易管理制度	全体股东同意	已经完成
			公司重大投资管理制度	全体股东同意	已经完成
			公司信息披露管理制度	全体股东同意	已经完成
			公司投资者关系管理制度	全体股东同意	已经完成
			防止大股东及其关联方占用公司资金的制度	全体股东同意	已经完成
			公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让	全体股东同意	正在进行
			公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用协议转让方式	全体股东同意	正在进行
			授权董事会全权办理公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让相关事宜	全体股东同意	正在进行
			关于确认公司最近两年一期关联交易的议案	全体股东同意	已经完成
			关于出资设立杭州中广遥光企业管理有限公司的议案	全体股东同意	已经完成
董事会	2013-11-22	2013-12-02	选举胡强为公司董事长，法定代表人由董事长担任	全体董事同意	已经完成
			聘请胡强为公司总经理	全体董事同意	已经完成
			聘请程洪为公司副总经理	全体董事同意	已经完成
			聘请张光明为公司副总经理	全体董事同意	已经完成

			聘请程洪为公司财务总监	全体董事同意	已经完成
			审议总经理工作细则	全体董事同意	已经完成
	2014-02-19	2014-03-01	2013 年度工作总结	全体董事同意	已经完成
			2013 年度财务决算方案	全体董事同意	已经完成
			2014 年度经营计划	全体董事同意	已经完成
			2014 年度资金计划及预算方案	全体董事同意	已经完成
			任命程洪为董事会秘书	全体董事同意	已经完成
	2014-08-22	2014-09-01	2014 年度上半年度经营目标完成情况	全体董事同意	已经完成
			2014 年度下半年经营计划	全体董事同意	已经完成
			2014 年度上半年度资金计划完成情况	全体董事同意	已经完成
			2014 年度下半年度资金计划	全体董事同意	已经完成
	2014-09-12	2014-09-22	增加认缴注册资本	全体董事同意	已经完成
			变更公司章程	全体董事同意	已经完成
			免去程洪财务总监的职务，任命郑汉春为财务总监	全体董事同意	已经完成
	2015-02-20	2015-03-02	2014 年度工作总结	全体董事同意	已经完成
			2014 年度财务决算方案	全体董事同意	已经完成
			2015 年度经营计划	全体董事同意	已经完成
			2015 年度资金计划及预算方案	全体董事同意	已经完成
	2015-03-13	2015-03-25	变更公司地址	全体董事同意	已经完成
			变更公司章程	全体董事同意	已经完成
	2015-03-23	2015-04-02	减少公司注册资本	全体董事同意	已经完成
			变更公司章程	全体董事同意	已经完成
	2015-05-26	2015-06-05	股权转让	全体董事同意	已经完成
			变更公司章程	全体董事同意	已经完成
	2015-07-20	2015-07-30	变更公司经营范围	全体董事同意	已经完成

			变更公司章程	全体董事同意	已经完成
			公司在浙江股权交易中心停牌	全体董事同意	已经完成
	2015-08-21	2015-09-02	2015 年度上半年度经营目标完成情况	全体董事同意	已经完成
			2015 年度下半年经营计划	全体董事同意	已经完成
			2015 年度上半年度资金计划完成情况	全体董事同意	已经完成
			2015 年度下半年度资金计划	全体董事同意	已经完成
	2015-11-02	2015-11-12	对外担保决策制度	全体董事同意	已经完成
			关联交易管理制度	全体董事同意	已经完成
			重大投资管理制度	全体董事同意	已经完成
			信息披露管理制度	全体董事同意	已经完成
			投资者关系管理制度	全体董事同意	已经完成
			防止大股东及其关联方占用公司资金的制度	全体董事同意	已经完成
			公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让	全体董事同意	正在进行
			公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用协议转让方式	全体董事同意	正在进行
			关于确认公司最近两年一期关联交易的议案	全体董事同意	已经完成
			关于出资设立杭州中广遥光企业管理有限公司的议案	全体董事同意	已经完成
监事会	2013-11-22	2013-12-02	选举监事会主席	全体监事同意	已经完成
	2014-02-19	2014-03-03	2013 年度工作总结	全体监事同意	已经完成
			2013 年度财务决算方案	全体监事同意	已经完成
			2014 年度经营计划	全体监事同意	已经完成
			2014 年度资金计划及预算方案	全体监事同意	已经完成
	2014-08-22	2014-09-02	2014 年度上半年度经营目标完成情况	全体监事同意	已经完成
			2014 年度下半年经营计划	全体监事同意	已经完成
			2014 年度上半年度资金计划完成情况	全体监事同意	已经完成
			2014 年度下半年度资金计划	全体监事同意	已经完成

	2015-02-20	2015-03-03	2014 年度工作总结	全体监事同意	已经完成
			2014 年度财务决算方案	全体监事同意	已经完成
			2015 年度经营计划	全体监事同意	已经完成
			2015 年度资金计划及预算方案	全体监事同意	已经完成
	2015-08-21	2015-09-03	2015 年度上半年度经营目标完成情况	全体监事同意	已经完成
			2015 年度下半年经营计划	全体监事同意	已经完成
			2015 年度上半年度资金计划完成情况	全体监事同意	已经完成
			2015 年度下半年度资金计划	全体监事同意	已经完成

（三）专业投资机构参与公司治理情况

公司成立至今股东中无专业投资机构，不存在参与公司治理的情况。

（四）职工代表监事履行职责情况

有限公司阶段，公司设监事一名，为股东代表，无职工代表监事。

中广股份现有三名监事，包括职工代表监事一名，任职人数符合《公司法》、《公司章程》规定的比例。职工代表监事在监事会召开时亲自出席会议、积极参与讨论、充分表达意见，能够维护基层职工的利益。

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估

（一）董事会对公司治理机制的讨论

中广股份制订了《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》、《总经理工作细则》、《对外担保决策制度》、《关联交易管理制度》、《重大投资管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》。相关制度能够给所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

1、股东的权利：中广股份的《公司章程》“第四章股东和股东大会”之“第一节 股东”部分明确规定了股东的权利。公司股东享有的权利包括：知情权，参与权，质询权，表决权，依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配，依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份，等等。

2、投资者关系管理：《公司章程》第十一章第二节和公司的专项制度《投资者关系管理制度》对公司与投资者沟通的内容和方式作出了明确具体的规定。公司以公平、公正、公开为原则，强调信息披露以及与投资者之间的沟通和交流，增进投资者对公司的了解和认同，保障投资者的各项合法权益。

3、纠纷解决机制：《公司章程》第三十二条规定：董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。《公司章程》第十条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力。依据本章程，股东可以起诉股

东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及本章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决。”

4、累积投票制度：《公司章程》第八十三条规定：股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

5、表决回避制度：《公司章程》第八十一条规定：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。《董事会议事规则》第二十九条规定：出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（一）法律、行政法规规定董事应当回避的情形；（二）董事本人认为应当回避的情形；（三）本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。在董事回避表决的情况下，有关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决议通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应将该事项提交股东大会审议。

6、财务管理、风险控制机制：股份公司成立后，建立健全了一套规范的财务管理、风险控制相关的管理体系，涵盖公司的财务管理、资金管理、行政管理、业务管理、项目管理、人力管理等各环节与过程。公司建立了预决算管理、应收账款考核、物料采购、固定资产管理、费用报销等财务管理制度。此外，公司还建立健全了一套基于新视窗物业管理信息系统等信息系统的内部控制制度，公司内部控制制度具有完整性、有效性、合理性。公司一系列财务管理与风险控制机制的建立，可以保障公司财务资料的真实、合法、完整，保障公司资产的完整与安全，保障公司经营管理的效率。

报告期内公司原子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司（以下简称“唯逸”）经营餐饮业务。为规范餐饮业务的采购、付款行为，唯逸制定了《财务管理制度》，对餐饮业务的采购、付款做出了详细规定。

采购方面：菜品由厨师长填制《采购清单》报餐厅经理审核后实施，其他物

料由餐厅经理联系定点采购；采购员根据审核后的《采购清单》及时进行采购，采购时需有厨师陪同；菜品等散装物料需过磅后入库，仓管员要根据《采购清单》记录过磅数量和金额，经采购员、仓管员签字确认后入库；除散装物料外的其他物料，仓库管理员根据供应商的《送货清单》进行验收，核对品种、规格、数量与质量，核对无误后在《送货清单》上签字入库。

付款方面：《采购清单》经餐厅经理审批后，出纳可以据实报销，其他发票报销必须附《送货单》，经采购员、仓库管理员签字确认，并经餐厅经理批准后方可付款；出纳每日需将上一日的《交款单》、《结账单》、《费用报销单》等交主办会计。

报告期内，唯逸采购、付款相关制度完善，唯逸严格按照《财务管理制度》相关规定开展工作，能够较好地规范采购、付款行为，防范风险。

唯逸制定了《财务管理制度》，对餐饮业务的销售、收款、资金管理进行规范。销售、收款方面，进行销售后收银员通过收银系统开单收银；每餐收银结束后，收银员必须做好结账工作，并从收银系统打印出《结账单》，清点款项并签字确认后上交给总出纳；客户要求开票的，总出纳根据《结账单》或《充值清单》开具发票。

资金管理方面，总出纳每日需填制《出纳收支日报单》，在次日 12 点之前上报给主办会计及餐厅经理各一份；主办会计每日根据总出纳提供的《交款单》、《结账单》、《费用报销单》等，编制《营收毛利日报表》上报给餐厅经理一份；主办会计每月根据《企业会计准则》规定编制月度财务报表，上报餐厅经理及总部财务部各一份。

报告期内，唯逸销售、收款、资金管理相关制度完善，严格按照《财务管理制度》相关规定开展工作，能够较好地规范唯逸公司销售、收款、资金管理行为。

（二）董事会对公司治理机制的评估结果

董事会经评估后，出具了如下意见：

有限公司阶段，公司股权集中，治理机制简单。公司重要事项决策以股东会决议、执行董事决定等方式作出，监事未作出过书面决定，公司治理存在重效率而轻程序的情况。

中广股份成立初期，虽然三会运行健全，但部分会议资料由于保管问题存在

缺失,《公司章程》对股东权利、董监高权利义务等规定得不够具体详实,公司对一些重大事项如对外担保、关联交易、对外投资等未制定专项制度,公司治理上存有一定瑕疵。

2015年8月,中广股份通过了新的公司章程。新的《公司章程》明确规定了股东、董事、监事、高级管理人员的权利和义务,保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权;建立了累积投票制度,为中小股东提供了选举利益代言人的机会。此外,公司完善了投资者关系管理制度,强化了信息披露的功能和职责;建立了关联股东和关联董事的表决回避制度,避免进行利益冲突的交易行为;制定了纠纷解决机制,当股东的权利受到侵害时可以通过协商或诉讼来维护自身合法权益。

中广股份现有治理机制能够给所有股东提供合适的保护。公司建立健全了治理机制,较好改善了公司治理环境,为公司后续发展奠定了良好的制度基础。公司建立了投资者关系管理制度和信息披露管理制度,并将于挂牌后进一步健全完善投资者关系管理制度、加强内部控制;公司未来将继续加强对董事、监事、高级管理人员在公司治理和规范运作方面的培训,使其深入理解规则、强化执行制度、提升规范意识,并督促董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的规定勤勉尽责地履行义务,依法维护公司及中小股东的利益。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规 行为及受处罚情况

(一) 公司违法违规及受处罚情况

1、劳务派遣比例过高及整改情况

公司报告期内存在劳务派遣比例过高的问题。2015年7月,公司与劳务派遣公司解除了劳务派遣合作协议,目前公司已不存在劳务派遣的用工形式,具体内容参见本公开转让说明书“第二节公司业务”之(六)公司人员结构以及核心技术人员情况”。

2、社保、公积金缴纳瑕疵

(1) 社保缴纳瑕疵

截至2015年12月5日,公司共有809名员工,除退休返聘外,公司与所有

员工签订了劳动合同。在公司的所有员工中，缴纳城镇居民社会保险金（五险：养老保险、医疗保险、生育保险、失业保险、工伤保险）的员工有 306 人，属于农村户籍参加农村保险（新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险）的员工有 316 人，因入职资料未齐全次月购买城镇居民社会保险金的有 3 人，属于退休返聘无须参加社会保险的有 112 人，其余既非退休返聘也未参加城镇保险和农村保险的有 75 人。上述未缴纳社保的员工（除正在办理或依法无需缴纳的以外）都出具了自愿放弃购买社保的声明与承诺公司员工的社保缴费基数统一按照杭州市萧山区当地最低基数标准（2418.6 元）缴纳，缴纳基数和比例符合当地缴费要求，种类齐全。

根据公司所在地杭州市萧山区人力资源和社会保障局出具的证明，自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具之日（2015 年 11 月 27 日），中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形。

公司已经承诺：“公司保证在 2016 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

公司控股股东、实际控制人胡强已就关于为公司员工缴纳社会保险的有关事项出具书面承诺：“公司已按照社会保险等相关法律法规为大部分员工缴纳社会保险（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）。本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、社会保险方面的法律、法规和规范性文件，若因任何原因导致公司被要求为员工补缴社会保险金或发生其他经济损失，我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”控股股东、实际控制人胡强同时承诺：“本人将督促并保证中广物业在 2016 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

（2）住房公积金缴纳瑕疵

截至 2015 年 12 月 5 日，公司共为 81 人缴纳了住房公积金。未缴纳住房公积金的人员中，有 510 人属于农村户籍员工，在老家已具有宅基地住宅保障；此外，

根据员工需要，公司为 121 名外地员工提供了宿舍。公司公积金的缴费基数按照杭州市萧山区当地最低缴费基数（1860 元）来缴纳，缴费比例为 12%，符合当地要求。

公司控股股东、实际控制人胡强针对为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“公司已按相关规定为部分员工缴纳住房公积金，本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、住房公积金方面的法律、法规和规范性文件，若将来因任何原因导致公司被要求为员工补缴住房公积金或发生其他经济损失，我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

针对上述公司存在的社保、公积金缴纳瑕疵问题，主办券商及律师经核查后认为，公司员工较多，覆盖面较广，公司未缴纳社保、公积金的员工大多数是外来务工人员，由于现在社保还未实现全国统筹统取，而外来务工人员在老家大多有自有住房，加上社保、公积金占此类员工工资份额较高，故这些外来务工人员不愿意在杭州当地缴纳社保（大部分员工已在老家参加了农村保险）、公积金，并签订了自愿放弃缴纳社保的承诺函。公司已在逐步规范，并承诺合法合规地解决公司社保、公积金缴纳方面存在的问题，对于公司存在的未全面为员工缴纳社保、住房公积金而可能带来的补缴和罚款等风险，公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺，上述情形对本次公司股份挂牌不构成实质性障碍。

3、公司报告期内及期后存在消防处罚

2013 年 11 月 20 日，桐庐县公安消防大队出具桐公（消）行罚决字（2013）0086 号《行政处罚决定书》，认定公司管理的位于桐庐县城白云源路 1018 号的中艺大厦，因消防控制室未实行二十四小时值班制度，违反了《浙江省消防条例》第三十一条第二款的规定，并依据《浙江省消防条例》第 60 条的规定“违反本条例第三十一条规定，自动消防系统未定期检测、消防控制室未实行二十四小时值班制度的，责令改正，处警告或者五百元以上五千元以下罚款；未按规定保存检测报告的，处警告或者五百元以下罚款”，对公司给予罚款人民币 1600 元整的处罚。公司已于 2013 年 12 月 3 日缴清了该笔罚款。

2016 年 3 月 11 日，杭州市公安消防支队萧山区大队出具萧公（消）行罚决

字【2016】0035号《行政处罚决定书》，认定公司监管服务的凯丽金座小区消防控制室未实行二十四小时值班制度，违反了《浙江省消防条例》第三十一条第二款的规定，并依据《浙江省消防条例》第60条的规定“违反本条例第三十一条规定，自动消防系统未定期检测、消防控制室未实行二十四小时值班制度的，责令改正，处警告或者五百元以上五千元以下罚款；未按规定保存检测报告的，处警告或者五百元以下罚款”，对公司给予罚款人民币2000元整的处罚。公司已于2016年3月31日缴清了该笔罚款。

根据公安部消防局2010年12月22日制定的《消防行政处罚裁量导则》第九条“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次”之规定，上述罚款数额均在罚款幅度0-30%内，属于按较轻阶次的处罚标准进行处罚的情形，不属于法律规定的重大行政处罚，且公司及时缴清了罚款，不会对公司的持续经营能力产生不利影响，也不会对本次挂牌构成实质性障碍。

4、公司报告期内存在小额税收处罚、税收滞纳金

（1）公司报告期内的小额税收处罚情况：

2015年4月29日，公司合肥分公司因存在税款逾期未申报的情形，而被合肥市蜀山区国税局依据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条处以罚款100元整。合肥分公司于当日缴清了罚款。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十二条“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”之规定，上述处罚金额较小，属情节轻微的情形，不属于法律规定的重大行政处罚的情形，且公司及时缴清了罚款，不会对公司的持续经营能力造成不利影响，不构成公司挂牌的实质性障碍。

（2）公司在报告期的税收滞纳金情况：

公司在2013年度、2014年度及2015的1到9月份存在税收滞纳金共计1184.74

元。

经主办券商核查，税收滞纳金属于税款征收行为，不属于行政处罚，且金额较小，公司已及时缴纳完毕，并不构成重大违法违规行为，不会对公司持续经营造成重大影响，不会对本次挂牌构成实质性障碍。

除上述情形外，公司及控股股东、实际控制人最近两年不存在其他违法违规及受处罚情况。公司所属的工商、社保、国税、地税、住建等主要监管部门均出具了最近两年无重大违法违规的书面证明。同时，公司及董事、监事、高级管理人员已就公司最近两年不存在重大违法违规及处罚做出了书面声明，承诺其真实性。公司实际控制人、控股股东最近两年没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况，没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其他不诚信行为。实际控制人、控股股东已对此作出了书面声明，承诺其真实性。

（二）公司诉讼、仲裁情况

报告期内，公司日常经营过程中因物业服务合同纠纷及劳动纠纷而产生的诉讼、仲裁案件共 19 起，基本情况如下：

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	审理结果	执行情况
1	一审： (2012)杭 萧民初字第3734号 二审： (2013)浙 杭民终字第522号	朱水荣 (一审原告、 二审被上诉人)	杭州中广物业管理服务有限公司 (一审被告，二审上诉人)	朱水荣诉称中广物业在双方劳动关系存续期间有拖欠其工资、加班费，未缴纳社保的情况，且在双方终止劳动合同时未支付经济补偿金。请求被告支付上述费用共计 33,743 元。	一审判决：杭州中广物业管理服务有限公司赔偿朱水荣各项费用共计 9,181.49 元整； 二审判决：驳回上诉，维持原判。	已执行完毕，中广物业支付朱水荣 9,181.49 元整。
2	(2013)杭 萧民初字第3113号	廖结金 (一审原告)	杭州中广物业管理服务有限公司 (一审被告)	廖结金诉称其在中广物业工作期间受到工伤，经劳动能力鉴定其因工致残程度为2级，护理等级为2级，因此诉请中广物业支付医疗费、住院伙食补助费、护理费、解除劳动合同的经济补偿金等所有费用共计 633,364.96 元。	调解结案：杭州中广物业管理服务有限公司赔偿原告廖结金 20,000 元整 (廖结金在起诉前已通过正常的工伤保险获得理赔)	已执行完毕，中广物业支付廖结金 20,000 元整。
3	萧劳仲案字(2013)第572号	沈永炎 (申请人)	杭州中广物业管理服务有限公司(被申请人)	沈永炎申请称中广物业在双方劳动关系存续期间有未足额支付工资、未支付双休日加班费和漏缴社会保险的情况，要求中广物业支付上述费用共计 4,305 元。	调解结案：中广物业一次性支付沈永炎 2,000 元整，沈永炎放弃其他仲裁请求。	已执行完毕，中广物业支付沈永炎 2,000 元整。

4	(2014)杭萧调确字第63号	杭州中广物业管理服务股份有限公司（一审原告）	杭州生态园有限公司(一审被告)	杭州中广物业管理服务股份有限公司起诉称其为杭州生态园有限公司提供物业管理服务期间，杭州生态园有限公司存在未支付物业管理服务费的情况，要求其支付物业管理费及违约金共计1,095,411.81元。	调解结案：杭州生态园有限公司所欠中广物业所有款项分两笔支付，在2014年1月28日前支付第一笔款项600,000元，在2014年2月28日前支付第二笔款项495,411.81元，两笔款项共计1,095,411.81元整。	已执行完毕。杭州生态园有限公司支付给中广物业物业管理服务费、违约金共计1,095,411.81元整。
5	一审： (2014)杭萧民初字第2845号 二审： (2014)浙杭民终字第2905号	汪立英（一审原告、二审上诉人）	杭州中广物业管理服务股份有限公司、黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司（一审被告、二审被上诉人）	汪立英起诉称其在受黄冈鑫瑞派遣，到中广物业工作期间，中广物业存在拖欠工资，未缴纳社会保险，解除劳动合同时未支付代通知金的情况，要求法院确认中广物业与其的事实劳动关系，支付另一倍工资、解除劳动合同代通知金、社会保险费用共计14,600元，黄冈鑫瑞对上述费用承担连带责任。	一审判决：驳回原告诉讼请求； 二审判决：驳回上诉，维持原判。	中广胜诉，无需支付任何款项。

6	一 审 : (2014)杭 萧民初字第2844号 二 审 : (2014)浙 杭民终字第2906号	徐来友 (一审原告、 二审上诉人)	杭州中广物业管理服务股份有限公司、黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司 (一审被告、二审被上诉人)	徐来友起诉称其在接受黄冈鑫瑞派遣,到中广物业工作期间,中广物业存在未支付带薪年假工资,未缴纳社会保险的情况,在退回劳务派遣时存在未支付经济补偿金的情况,要求支付上述费用共计 14,438 元,黄冈鑫瑞承担连带责任。	一审判决:驳回原告诉讼请求; 二审判决:驳回上诉,维持原判。	中广胜诉,无需支付任何款项。
7	一 审 : (2014)杭 萧民初字第2843号 二 审 : (2014)浙 杭民终字第2907号	叶金富 (一审原告、 二审上诉人)	杭州中广物业管理服务股份有限公司、黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司 (一审被告、二审被上诉人)	叶金富起诉称其在接受黄冈鑫瑞派遣,到中广物业工作期间,中广物业存在未支付带薪年假工资,未缴纳社会保险的情况,在退回劳务派遣时存在未支付经济补偿金的情况,要求支付上述费用共计 13,623 元,黄冈鑫瑞承担连带责任。	一审判决:驳回原告诉讼请求; 二审判决:驳回上诉,维持原判。	中广胜诉,无需支付任何款项。
8	一 审 : (2014)杭 萧民初字第2842号 二 审 : (2014)浙 杭民终字第2908号	朱惠兴 (一审原告、 二审上诉人)	杭州中广物业管理服务股份有限公司、黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司 (一审被告、二审被上诉人)	朱惠兴起诉称其在接受黄冈鑫瑞派遣,到中广物业工作期间,中广物业存在未支付带薪年假工资,未缴纳社会保险的情况,在退回劳务派遣时存在未支付经济补偿金的情况,要求支付上述费用共计 18,460 元,黄冈鑫瑞承担连带责任。	一审判决:驳回原告诉讼请求; 二审判决:驳回上诉,维持原判。	中广胜诉,无需支付任何款项。

9	一 审： (2014)杭 萧民初字第2841号 二 审： (2014)浙 杭民终字第2909号	周仁琴 (一审 原告、 二审上 诉人)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司、黄冈鑫 瑞劳务派遣 有 限 公 司 (一 审 被 告、二审被 上诉人)	周仁琴起诉称其在 接受黄冈鑫瑞派遣， 到中广物业工作期 间，中广物业存在未 支付带薪年假工资， 未缴纳社会保险的 情况，在退回劳务 派遣时存在未支付 经济补偿金的情况， 要求支付上述费用 共计 26,986 元，黄 冈鑫瑞承担连带责 任。	一审判决：驳 回原告起诉； 二审判决：驳 回上诉，维持 原判。	中广胜诉，无 需支付任何 款项。
10	一 审： (2014)杭 萧民初字第2840号 二 审： (2014)浙 杭民终字第2910号	胡仁娟 (一审 原告、 二审上 诉人)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司、黄冈鑫 瑞劳务派遣 有 限 公 司 (一 审 被 告、二审被 上诉人)	胡仁娟起诉称其在 接受黄冈鑫瑞派遣， 到中广物业工作期 间，中广物业存在未 支付带薪年假工资， 未缴纳社会保险的 情况，在退回劳务 派遣时存在未支付 经济补偿金的情况， 要求支付上述费用 共计 27,546 元，黄 冈鑫瑞承担连带责 任。	一审判决：驳 回原告诉讼 请求； 二审判决：驳 回上诉，维持 原判。	中广胜诉，无 需支付任何 款项。
11	一 审： (2014)杭 萧民初字第2838号 二 审： (2014)浙 杭民终字第2911号	张芹珍 (一审 原告、 二审上 诉人)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司、黄冈鑫 瑞劳务派遣 有 限 公 司 (一 审 被 告、二审被 上诉人)	张芹珍起诉称其在 接受黄冈鑫瑞派遣， 到中广物业工作期 间，中广物业存在未 支付带薪年假工资， 未缴纳社会保险的 情况，在退回劳务 派遣时存在未支付 经济补偿金的情况， 要求支付上述费用 共计 38,695 元，黄 冈鑫瑞承担连带责 任。	一审判决：驳 回原告诉讼 请求； 二审判决：驳 回上诉，维持 原判。	中广胜诉，无 需支付任何 款项。

12	一 审 : (2014)杭 萧民初字第2839号 二 审 : (2014)浙 杭民终字第2912号	汤小莉 (一审 原告、 二审上 诉人)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司、黄冈鑫 瑞劳务派遣 有 限 公 司 (一 审 被 告、二审被 上诉人)	汤小莉起诉称其在 接受黄冈鑫瑞派遣, 到中广物业工作期 间,中广物业存在未 支付带薪年假工资, 未缴纳社会保险的 情况,在退回劳务 派遣时存在未支付 经济补偿金的情况, 要求支付上述费用 共计 18,333 元,黄 冈鑫瑞承担连带责 任。	一审判决:驳 回原告诉讼 请求; 二审判决:驳 回上诉,维持 原判。	中广胜诉,无 需支付任何 款项。
13	萧劳仲案 字(2014) 第698号	吴任保 (申请 人)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司(被申请 人)	吴任保申请劳动仲 裁,要求杭州中广物 业管理服务股份有 限公司支付其双倍 工资。	申请人撤回 申请(申请人 系黄冈鑫瑞 劳务派遣公 司的员工,经 与原派遣单 位达成和解 协议后,撤回 对中广的仲 裁申请)	中广无任何 需执行事项。
14	(2015)杭 拱商初字第1281号	浙江众 联在线资 产管理有 限公 司 (一审 原告)	沈雁飞、高 利翔、浙江 讯博信息 有限公司、 杭州中广物 业管理服务 股份有限公 司(一 审 被 告)	浙江众联在线资产 管理有限公司起诉 要求沈雁飞、高利翔 支付借款本金、利 息、罚息及律师代 理费共 2,138,800 元, 并要求浙江讯博信 息有限公司、杭州中 广物业管理服务股 份有限公司对上述 借款本金、利息、 罚息及律师代理费 承担连带责任。	双方达成和 解后原告撤 诉。	中广无任何 需执行事项。

15	一 审 : (2014)杭 桐民初字第1102号 二 审 : (2015)浙 杭民终字第184号 重 审 : (2015)杭 桐民重字第2号	周 苏 兰 (一 审 原 告、 二 审 被 上 诉 人, 重 审 原 告)	杭州中广物 业管理服务 股份有限公司(一 审 被 告、二 审 上 诉 人, 重 审 被 告), 黄 冈 鑫 瑞 劳 务 派 遣 有 限 公 司 (重 审 被 告)	周 苏 兰 诉 称 其 在 为 中 广 物 业 提 供 劳 务 期 间, 在 完 成 工 作 任 务 时 受 到 伤 害, 要 求 中 广 物 业 支 付 其 医 疗 费、误 工 费、护 理 费 等 费 用 共 计 94,203.61 元。	一审判决: 认 为周 苏 兰 与 中 广 物 业 存 在 劳 务 关 系, 判 令 中 广 物 业 支 付 周 苏 兰 医 疗 费、营 养 费、护 理 费、精 神 损 害 抚 慰 金 等 费 用 共 计 64,831.3 元; 二审裁定: 认 为一审判决 遗漏必须共 同参加诉讼 的当事人(与 周 苏 兰 签 订 劳 务 合 同 的 黄 冈 鑫 瑞 劳 务 派 遣 有 限 公 司), 故 二 审 裁 定 撤 销 一 审 判 决, 发 回 重 审。 重 审 双 方 调 解 结 案: 由 黄 冈 鑫 瑞 劳 务 派 遣 有 限 公 司 支 付 周 苏 兰 51,350 元, 周 苏 兰 放 弃 其 他 诉 讼 请 求。	中 广 不 承 担 任 何 赔 偿 责 任。
----	---	--	---	---	---	---------------------------------------

16	仲裁：大江东劳人仲案[2015]第024号 一审撤诉：（2015）杭萧民初字第6028号	秦 驰 （申请人）	杭州中广物业管理服务股份有限公司（被申请人）	秦驰申请称中广物业在双方劳动关系存续期间存在拖欠其工资，未缴纳社会保险的情况，请求中广物业支付上述费用共计 55,000 元。	劳动仲裁裁定：由中广物业支付秦驰工资、双倍工资差额赔偿款 共计 44,445 元，并补缴秦驰 2015 年 6 月的社保。中广不服仲裁结果提起诉讼，后双方达成庭外和解协议（中广同意补偿秦驰 21,223.66 元），中广撤诉。	秦驰已收到中广补偿的人民币共计 21,223.66 元，双方已不存在其他任何形式的劳动争议。
17	一 审：（2015）杭滨民初字第75号 二 审：（2015）浙杭民终字第2136号	杭州中广物业管理服务股份有限公司（一审原告、二审上诉人）	杭州楼友物业管理有限公司（一审被告、二审被上诉人）	杭州中广物业管理服务股份有限公司诉称其为杭州楼友物业管理有限公司提供物业服务期间，楼友物业无故拖欠物业管理服务费，且提前解除双方之间的物业管理服务合同。中广物业要求楼友物业支付违约金和前期开办费用损失共计 1,743,130.4 元。	一审判决：驳回杭州中广物业管理服务股份有限公司的诉讼请求； 二审维持原判，驳回上诉。	中广诉请被法院驳回，未产生有执行力的判决。

18	(2015)杭 桐民初字第111号	杭州中 广物业管理服 务股份有限公司（一 审原告）	中艺花边集 团有限公司（一 审被告）	杭州中广物业管理 服务股份有限公司 诉称其在为中艺花 边集团有限公司提 供物业管理服务期 间，中艺花边共拖欠 2012-2014年度物 业管理费共计 1,518,042.01元。中 广物业要求被告支 付上述费用，并支付 违约金1,108,170.67 元，两项费用共计 2,626,212.68元。	一审判决中 艺花边集团 有限公司支 付中广公司 物业管理服 务费等费用 1,105,064.66 元整，并赔偿 违约金。 目前本案二 审中，尚未审 结。	
19	(2015)杭 萧民初字第249号	杭州中 广物业管理服 务股份有限公司（一 审原告）	和合科技集 团有限公司（一 审被告）	杭州中广物业管理 服务股份有限公司 诉称其为和合科技 集团有限公司提供 物业管理服务期间， 和合科技无故拖欠 物业管理费用、水电 费、公共能耗等费 用，中广物业要求被 告支付上述费用并 支付违约金共计 125,296.47元。	一审目前尚 在审理中。和 合科技集团 有限公司已 被东方资产 作为破产资 产包处理，故 本案至今尚 未判决。	

经主办券商核查，上述案件中，汪立英起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，徐来友起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，叶金富起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，朱惠兴起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，周仁琴起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，胡仁娟起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，张芹珍起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，汤小莉起诉杭州中广物业管理服务股份有限公司劳务派遣合同纠纷案，周苏兰诉杭州中广物业管理服务股份有限公司提供劳务者受害责任纠纷案，都已经结案，根据判决、调解结果，中广

公司均未违反相关法律法规，不需承担赔偿责任。吴任保申请杭州中广物业管理服务股份有限公司劳动争议仲裁纠纷案，浙江众联在线资产管理有限公司诉沈雁飞、高利翔、浙江讯博信息有限公司、杭州中广物业管理服务股份有限公司民间借贷纠纷案，经过和解，原告/申请人撤回起诉/申请。

朱水荣诉杭州中广物业管理服务有限公司劳动争议纠纷案、廖结金诉杭州中广物业管理服务有限公司劳动争议纠纷案、沈永炎申请与杭州中广物业管理服务有限公司仲裁劳动争议纠纷案、秦驰申请与杭州中广物业管理服务股份有限公司劳动争议纠纷案，均系简单的劳动争议纠纷案件，中广公司不构成重大违法违规行为，且案子已审结。

杭州中广物业管理服务股份有限公司诉杭州生态园有限公司物业服务合同纠纷案、杭州中广物业管理服务股份有限公司诉杭州楼友物业管理有限公司物业服务合同纠纷案，系中广作为原告，依据物业服务合同依法主张自己的权利的行为，目前案件均已审结。

目前未审结的两个案件（杭州中广物业管理服务股份有限公司与中艺花边集团有限公司物业服务合同纠纷案、杭州中广物业管理服务股份有限公司与和合科技集团有限公司物业服务合同纠纷案），中广均为原告，均系中广追讨业主方所欠缴的物业服务费，依法维护自己的权益的行为，具有正当性、合法性。

综上，上述诉讼、仲裁案件均不属于重大诉讼、仲裁案件，不会对公司的持续经营能力造成不利影响，不会对公司本次挂牌构成实质性障碍。并且，截至本公开转让说明书签署之日，除上述案件外，公司不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

四、公司的独立性

（一）业务独立性

公司拥有独立的生产经营场所、完整的业务流程，并建立了与业务体系配套的管理制度和相应的职能机构。公司各业务以及职能部门规范运行、权责明确、相互配合，保证了公司独立规范运营。公司拥有独立的业务资质证书以及业务渠道，以自身的名义独立开展业务和对外签订合同，具有直接面向市场的独立经营能力，公司的实际经营不需要依赖股东或任何其他关联方。公司在报告期内有少

量关联交易，关联交易的金额占同类交易总额的比例较小，且关联交易定价公允，不存在利益输送，没有损害公司及股东的利益。

（二）资产独立性

公司独立拥有并完全控制其全部有形资产与无形资产，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，不存在权属纠纷或其他任何潜在纠纷。公司合法拥有与其经营有关的房屋土地、办公设备和运输工具等有形资产。公司合法拥有与其经营有关的商标等知识产权。公司以自有房产为银行借款提供抵押担保。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资产、资金或其他资源被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，不存在以公司资产、权益等为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的债务提供担保的情况。

（三）人员独立性

公司建立了规范健全的劳动人事管理制度，公司与员工均签订了劳动合同（退休返聘的员工除外，公司与其签订了劳务合同；公司报告期内曾存在劳务派遣用工的情况，现已整改完毕），公司独立管理所有员工，员工工资报酬以及社会保障单独造册登记。公司按月足额向劳动者支付薪资。公司董事、监事、总经理及其他高级管理人员，均按照合法程序选举或聘任，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务或领取薪酬的情形；公司的财务人员均只在公司任职并领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取薪酬的情形。

（四）公司财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，建立了完整的财务核算体系和财务管理制度，制订并逐步完善了风险控制的内部管理制度。公司财务各岗位人员各司其职，内控制度运行良好。公司能够独立进行财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东或其他关联方干预公司资金使用安排的情况。公司拥有独立的银行开户许可证并独立开立银行账户，不存在与关联企业共用银行账户的情况。公司持有独立的税务登记证，依法独立进行纳税申报并履行缴税义务。

（五）公司机构独立性

公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、高级管理人员等现代法人治理机构并制订了相应的管理制度、议事规则。公司股份成立并运行已近两年，治理机制执行情况良好。公司完全拥有机构设置自主权，并根据业务经营的需要设置了较为完善的内部组织机构和内部管理制度，各机构职责明确、工作流程清晰。高级管理人员组成经营管理层负责公司日常运行管理，权责明确。公司组织机构与控股股东或关联企业完全分开且独立运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业同业竞争情况

除持有本公司股份外，公司控股股东、实际控制人胡强还投资了杭州七和科技有限公司，持股比例 16%。杭州七和科技有限公司基本情况如下：

公司名称	杭州七和科技有限公司		
住所	萧山区宁围街道市心北路 657 号 193-2 室		
法定代表人	胡强		
性质	私营有限责任公司		
注册号	33018000481565		
注册资本	500 万元人民币		
经营范围	一般经营项目：计算机软件技术开发（除网络游戏）；网络技术研发、技术转让、推广；企业营销策划、企业管理咨询服务；经济信息咨询（除商品中介）；投资咨询（除证券、期货、基金）；实业投资；市场调查		
主要业务	计算机软件技术开发与应用		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	胡强	80	16%
	章国荣	70	14%
	沈铁伟	70	14%
	陈洁涛	70	14%
	杨明	70	14%
	杨伟林	70	14%
	周增祥	70	14%
	合计	500	100%

杭州七和科技有限公司与公司所从事的业务不存在相同或相似的情形，故公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

（二）公司控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，并且承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。

六、公司最近两年资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

公司报告期内存在资金被占用的情况。根据申报会计师出具的审计报告，公司关联方占用公司资金的期末余额在 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日分别为 4,803,316.39 元、1,988,219.21 元、49,000.00 元。目前，关联方占用公司资金的情况已经清理完毕（截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收关联方余额 49,000.00 元，系公司日常备用金）。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用或为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

中广股份股东大会已经审议通过了《防止大股东及其关联方占用公司资金的制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》等相关文件，约束和规范公司资源被占用的行为，管理层将严格遵照制度执行。

七、董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持股情况

姓名	职务类型	持股数量(股)	持股比例(%)	持股方式
胡强	董事长兼总经理	3,270,000	65.40	直接
程洪	董事、副总经理	977,000	19.54	直接
张光明	董事、副总经理	423,000	8.46	直接
胡海根	董事	无	-	-
卜小燕	董事	无	-	-
潘会兵	监事会主席	无	-	-
廖新结	监事	无	-	-
金菲菲	监事	无	-	-
阮建英	副总经理	无	-	-

郑汉春	财务总监	无	-	-
-----	------	---	---	---

除上述情况外，不存在公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺情形

董事、监事、高级管理人员已经对个人诚信情况作出书面声明及承诺：最近两年不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年不存在对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。公司董事、监事、高级管理人员及核心员工（核心技术人员）就竞业禁止做出了如下承诺：不存在违反竞业禁止规定的情形，其从原任职单位离职到公司时与原任职单位不存在关于竞业禁止的约定，不存在关于竞业禁止的纠纷或潜在纠纷，不存在与原任职单位存在知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。除此以外，公司董事、监事、高级管理人员还作出了与公司不存在同业竞争的声明及未来避免与公司发生同业竞争的承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	在本公司职务	兼职单位名称	兼职单位职务	兼职单位与本公司关系
胡强	董事长兼总经理	中广遥光	执行董事、法定代表人	公司的全资子公司
程洪	董事、副总经理	中广遥光	总经理	公司的全资子公司
张光明	董事、副总经理	无	-	-
胡海根	董事	无	-	-
卜小燕	董事	集思堂	执行董事	无关联关系
		中广遥光	监事	公司的全资子公司
潘会兵	监事会主席	唯逸	执行董事	无关联关系
廖新结	监事	智合	执行董事	无关联关系
金菲菲	监事	无	-	-
郑汉春	财务总监	无	-	-
阮建英	副总经理	无	-	-

除上述兼职情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位兼职的情况。

公司董事、监事、高级管理人员上述兼职不违反法律法规、公司章程及劳动合同关于竞业禁止的有关规定，与公司不存在利益冲突。

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资情况

姓名	在本公司职务	被投资单位名称	注册资本/出资总额（万元）	出资比例（%）	投资企业主营业务
胡强	董事长兼总经理	杭州七和科技有限公司	500	16%	软件开发
程洪	董事、副总经理	无	-	-	-
张光明	董事、副总经理	无	-	-	-
胡海根	董事	无	-	-	-
卜小燕	董事	集思堂	10	100%	房地产咨询
潘会兵	监事会主席	唯逸	100	100%	餐饮
廖新结	监事	智合	200	51%	建筑工程
金菲菲	监事	无	-	-	-
郑汉春	财务总监	无	-	-	-
阮建英	副总经理	无	-	-	-

除上述投资外，公司其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

上述董事、监事、高级管理人员的对外投资不存在与公司构成利益冲突的情形。

（六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施

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

（七）最近两年董事、监事、高级管理人员变动情况

1、董事最近两年变动情况

2013年1月1日至股份公司成立期间，中广有限不设董事会，设执行董事一名，由胡强担任。

2013年12月02日，股份公司创立大会暨第一次股东大会选举胡强、程洪、张光明、胡海根、卜小燕等五人组成公司第一届董事会。同日，公司第一届董事会第一次会议选举胡强为董事长。

本次变动系公司股改成立董事会而选举董事会成员，此后，董事未发生变动。

2、监事最近两年变动情况

2013年1月1日至股份公司成立期间，中广有限不设监事会，由程洪担任监事。

2013年12月02日，股份公司创立大会暨第一次股东大会选举潘会兵、金菲

菲为公司监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事廖新结共同组成股份公司第一届监事会。同日，公司第一届监事会第一次会议选举潘会兵为监事会主席。

本次变动系因换届选举，此后，监事未发生变动。

3、高级管理人员最近两年变动情况：

2013年1月1日至股份公司成立期间，中广有限高级管理人员为总经理，由胡强担任。

股份公司高级管理人员为总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。2013年12月02日，公司第一届董事会第一次会议聘任胡强为股份公司总经理，程洪、张光明为副总经理，程洪为财务总监。

2014年12月02日，公司第一届董事会第一次会议选举程洪为副总经理兼董事会秘书，选举郑汉春为财务总监，选举阮建英为公司副总经理（张光明仍继续任公司副总经理），为进一步完善公司治理结构，提高管理决策水平，公司增设了副总、董事会秘书的职位，因此聘任了相应职位的人员。

4、上述人员变动对公司持续经营能力的影响

公司董事、监事、高级管理人员最近两年变化较小，中广有限整体变更为中广股份时，公司明确界定了管理层的构成和范围，并确定了相应组织机构的组成人员。因此，公司的开展业务和经营管理是连续且稳定的，核心管理团队最近两年没有发生重大变化，不会对公司的持续经营造成不利影响。

（八）其他对公司持续经营有不利影响的情形

董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营存在不利影响的情形。

第四节 公司财务

一、审计意见类型及会计报表编制基础

（一）注册会计师审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度财务会计报表实施审计，并出具了编号为中审亚太审字(2015)020700 号标准无保留意见的审计报告。

（二）财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

（三）合并财务报表范围及变化情况

公司报告期内合并的子公司情况如下：

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围	合并财务报表期间
杭州中广集思堂房地产咨询有限公司	全资子公司	杭州市	有限公司	10 万元	房地产咨询；房地产中介服务。	2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月
杭州中广唯逸餐饮有限公司	全资子公司	杭州市	有限公司	100 万元	饮品店；冷热饮品制售；餐饮管理。	2014 年、2015 年 1-3 月
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	控股子公司	杭州市	有限公司	200 万元	电气设备安装工程、钢结构安装施工、建筑智能化安装及技术服务（以上限上门服务），消防工程施工，电梯、弱电维保工程，建筑装饰施工，市政工程施工，园林绿化施工，土石方工程（除开采）。	2014 年、2015 年 1-4 月
杭州中广	控股子	杭州市	有 限	50 万元	服务：物业服务，承办会	2015 年 1-9 月

智安物业管理有限公司	公司		公司		展，家政服务，水暖管道安装，楼房清洁（除外墙清洁），餐饮管理，市政工程项目施工，弱电系统工程安装与施工，建筑装饰工程，住宅区智能化工程安装，园林绿化工程施工。	
------------	----	--	----	--	---	--

[注 1]: 2010 年 11 月，杭州中广集思堂房地产咨询有限公司召开股东会，同意股东王杭维将其持有的 51% 股权作价 5.1 万元转让给本公司，股东彭荟将其持有的 24% 股权作价 2.4 万元转让给本公司，并于 2010 年 12 月 22 日办妥工商变更登记手续。本次股权转让后，公司持有杭州中广集思堂房地产咨询有限公司 75% 股权，拥有对其的实质控制权，故自上述股权转让之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2014 年 4 月，杭州中广集思堂房地产咨询有限公司召开股东会，同意股东彭荟将其持有的 25% 股权作价 2.5 万元转让给本公司，并于 2014 年 5 月 9 日办妥工商变更登记手续。本次股权转让后，公司持有杭州中广集思堂房地产咨询有限公司 100% 股权。

2015 年 4 月，杭州中广集思堂房地产咨询有限公司召开股东会，同意公司将其持有的 100% 股权以零对价转让给董事卜小燕，并于 2015 年 5 月 11 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 2]: 杭州中广唯逸餐饮有限公司于 2014 年 7 月 24 日设立登记，并取得注册号为 330181000439530 的企业法人营业执照。该公司注册资本 100 万元，公司认缴出资 100 万元，实缴出资 30 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2015 年 4 月，杭州中广唯逸餐饮有限公司召开股东会，同意公司将所持 100% 股权作价 30 万元转让给监事潘会兵，并于 2015 年 7 月 14 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 3]: 杭州中广智合建筑工程技术有限公司于 2014 年 3 月 20 日设立登记，并取得注册号为 330181000412499 的企业法人营业执照。该公司注册资本 200 万元，公司认缴出资 102 万元，实缴出资 0 元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2015 年 4 月，杭州中广智合建筑工程技术有限公司召开股东会，同意公司将

所持 51% 股权以零对价转让给监事廖新结，并于 2015 年 5 月 20 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 4]：杭州中广智安物业管理有限公司于 2015 年 3 月 13 日设立登记，并取得注册号为 330181000493785 的企业法人营业执照。该公司注册资本 50 万元，公司认缴出资 27.5 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，公司尚未出资，占其注册资本的 55%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

二、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

合并资产负债表（资产）

单位：元

资 产	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,017,891.41	1,519,608.08	2,525,382.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,601.00	174,900.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15,866,315.43	11,726,550.05	11,151,191.36
预付款项	298,594.14	184,494.28	319,847.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,721,233.14	10,666,991.23	10,903,353.33
存货		8,960.50	
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	23,904,034.12	24,114,205.14	25,074,675.14
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,100,000.00	2,100,000.00	2,000,000.00

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	7,428,564.20	443,968.61	352,842.65
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	611,692.20	182,000.00	
递延所得税资产	340,480.35	187,988.86	119,590.51
其他非流动资产		6,000,000.00	3,000,000.00
非流动资产合计	10,480,736.75	8,913,957.47	5,472,433.16
资产总计	34,384,770.87	33,028,162.61	30,547,108.30

合并资产负债表（负债和所有者权益）

单位：元

负债和所有者权益	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	16,500,000.00	10,000,000.00	15,000,000.00
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			
预收款项	3,973,570.20	2,377,147.00	2,707,504.32
应付职工薪酬	830,566.61	1,059,779.26	758,842.24
应交税费	2,059,480.83	1,132,731.68	714,890.67
应付利息	38,420.60	21,615.27	32,463.19
应付股利			
其他应付款	3,055,100.55	9,954,354.21	5,795,604.40

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	26,457,138.79	24,545,627.42	25,009,304.82
非流动负债：			
长期借款		2,521,865.42	519,708.34
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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		2,521,865.42	519,708.34
负债合计	26,457,138.79	27,067,492.84	25,529,013.16
所有者权益：			
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	367,886.86	367,886.86	441,140.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	102,008.10	102,008.10	
一般风险准备			
未分配利润	2,457,737.12	490,774.81	-380,937.30
归属于母公司所有者权益合计	7,927,632.08	5,960,669.77	5,060,203.05
少数股东权益			-42,107.91
所有者权益合计	7,927,632.08	5,960,669.77	5,018,095.14
负债和所有者权益总计	34,384,770.87	33,028,162.61	30,547,108.30

合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	37,036,427.24	40,460,752.16	38,343,895.77
减：营业成本	26,332,730.31	31,363,946.09	28,156,856.76
营业税金及附加	2,034,096.59	2,232,557.57	2,147,258.45
销售费用	498,364.12	831,719.40	835,872.49
管理费用	4,646,789.97	5,027,444.59	4,977,904.41
财务费用	896,193.87	1,293,130.21	1,329,384.78
资产减值损失	610,147.89	275,300.51	219,677.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-401.17	-2,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	479,109.15	62,521.21	-14,952.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,497,213.64	-501,226.17	659,889.58
加：营业外收入	5,207.56	1,930,500.00	
其中：非流动资产处置利得	5,207.56		
减：营业外支出	34,218.12	37,104.98	40,827.24
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,468,203.08	1,392,168.85	619,062.34
减：所得税费用	501,240.77	424,594.22	189,223.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,966,962.31	967,574.63	429,838.99
归属于母公司所有者的净利润	1,966,962.31	973,720.21	441,917.13
少数股东损益		-6,145.58	-12,078.14
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
可供出售金融资产公允价值变动损益			

持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	1,966,962.31	967,574.63	429,838.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,966,962.31	973,720.21	441,917.13
归属于少数股东的综合收益总额		-6,145.58	-12,078.14
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.39	0.19	0.09
（二）稀释每股收益	0.39	0.19	0.09

合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 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	33,780,870.59	39,400,711.67	37,187,015.79
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,380,118.08	6,129,051.20	2,332,138.74
经营活动现金流入小计	37,160,988.67	45,529,762.87	39,519,154.53
购买商品、接受劳务支付的现金	16,610,457.89	21,139,967.42	22,467,416.00
支付给职工以及为职工支付的现金	13,282,989.75	13,735,749.43	9,664,231.82
支付的各项税费	1,848,307.00	2,378,088.81	2,099,482.42
支付其他与经营活动有关的现金	8,099,993.93	4,669,214.17	1,993,624.15
经营活动现金流出小计	39,841,748.57	41,923,019.83	36,224,754.39
经营活动产生的现金流量净额	-2,680,759.90	3,606,743.04	3,294,400.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	9,111.60	234,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	236,514.46		
收到其他与投资活动有关的现金	1,663,494.66	3,090,821.73	2,427,034.60
投资活动现金流入小计	1,918,120.72	3,324,821.73	2,427,034.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付	1,925,195.00	3,469,536.00	3,050,538.00

的现金			
投资支付的现金		125,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,925,195.00	3,594,536.00	3,050,538.00
投资活动产生的现金流量净额	-7,074.28	-269,714.27	-623,503.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	18,742,600.00	32,000,000.00	27,000,000.00
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	18,742,600.00	32,000,000.00	27,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,764,465.42	35,038,562.71	28,246,426.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	792,017.07	1,304,240.76	1,296,324.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	15,556,482.49	36,342,803.47	29,542,750.89
筹资活动产生的现金流量净额	3,186,117.51	-4,342,803.47	-2,542,750.89
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	498,283.33	-1,005,774.70	128,145.85
加：期初现金及现金等价物余额	1,519,608.08	2,525,382.78	2,397,236.93
六、期末现金及现金等价物余额	2,017,891.41	1,519,608.08	2,525,382.78

2015 年 1-9 月合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月												
	归属于母公司所有者权益										少数股 东权益	所有者权益 合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备			未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				367,886.86				102,008.10		490,774.81		5,960,669.77
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				367,886.86				102,008.10		490,774.81		5,960,669.77
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)											1,966,962.31		1,966,962.31
(一) 综合收益总额											1,966,962.31		1,966,962.31
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 其他权益工具持有者投入资													

本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00				367,886.86				102,008.10		2,457,737.12		7,927,632.08

2014 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东 权益	所有者权益 合计
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	5,000,000.00				441,140.35						-380,937.30	-42,107.91	5,018,095.14
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00				441,140.35						-380,937.30	-42,107.91	5,018,095.14
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)					-73,253.49				102,008.10		871,712.11	42,107.91	942,574.63
(一) 综合收益总额											973,720.21	-6,145.58	967,574.63
(二) 所有者投入和减少资本												-25,000.00	-25,000.00
1. 所有者投入的资本												-25,000.00	-25,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资 本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								102,008.10		-102,008.10			
1. 提取盈余公积								102,008.10		-102,008.10			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					-73,253.49							73,253.49	
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					-73,253.49							73,253.49	
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00				367,886.86				102,008.10		490,774.81		5,960,669.77

2013 年度合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东 权益	所有者权益 合计	
	股本	其他权益工 具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备			未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	5,000,000.00										-381,714.08	-30,029.77	4,588,256.15
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00										-381,714.08	-30,029.77	4,588,256.15
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)					441,140.35						776.78	-12,078.14	429,838.99
(一) 综合收益总额											441,917.13	-12,078.14	429,838.99
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 其他权益工具持有者投入资 本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					441,140.35						-441,140.35		
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					441,140.35						-441,140.35		
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00				441,140.35						-380,937.30	-42,107.91	5,018,095.14

母公司资产负债表（资产）

单位：元

资产	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,017,891.41	1,445,274.58	2,425,091.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,601.00	174,900.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15,866,315.43	11,722,661.15	11,150,750.36
预付款项	298,594.14	184,494.28	319,847.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,721,233.14	10,988,667.03	11,203,353.33
存货			
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	23,904,034.12	24,348,698.04	25,273,943.32
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,100,000.00	2,100,000.00	2,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		400,000.00	75,000.00
投资性房地产			
固定资产	7,428,564.20	383,766.67	321,409.91
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	611,692.20	182,000.00	
递延所得税资产	340,480.35	187,988.86	119,590.51
其他非流动资产		6,000,000.00	3,000,000.00
非流动资产合计	10,480,736.75	9,253,755.53	5,516,000.42
资产总计	34,384,770.87	33,602,453.57	30,789,943.74

母公司资产负债表（负债和所有者权益）

单位：元

负债和所有者权益	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	16,500,000.00	10,000,000.00	15,000,000.00
衍生金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	3,973,570.20	2,377,147.00	2,707,504.32
应付职工薪酬	830,566.61	1,049,157.59	758,842.24
应交税费	2,059,480.83	1,128,242.93	714,890.67
应付利息	38,420.60	21,615.27	32,463.19
应付股利			
其他应付款	3,055,100.55	10,043,204.04	5,795,008.20
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	26,457,138.79	24,619,366.83	25,008,708.62
非流动负债：			
长期借款		2,521,865.42	519,708.34
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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		2,521,865.42	519,708.34
负债合计	26,457,138.79	27,141,232.25	25,528,416.96
所有者权益：			
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	441,140.35	441,140.35	441,140.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	102,008.10	102,008.10	
未分配利润	2,384,483.63	918,072.87	-179,613.57
所有者权益合计	7,927,632.08	6,461,221.32	5,261,526.78
负债和所有者权益总计	34,384,770.87	33,602,453.57	30,789,943.74

母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	36,838,708.24	40,060,260.16	38,005,138.08
减：营业成本	26,262,903.31	31,177,865.39	28,047,256.76
营业税金及附加	2,023,024.32	2,209,990.53	2,128,288.01
销售费用	498,364.12	755,176.40	682,642.62
管理费用	4,453,989.98	4,683,199.66	4,872,837.26
财务费用	895,705.59	1,292,092.56	1,329,529.75
资产减值损失	609,965.95	273,593.41	219,668.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-401.17	-2,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-98,290.60	62,521.21	-14,952.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,996,464.37	-269,537.75	707,863.38

加：营业外收入	5,207.56	1,930,500.00	
其中：非流动资产处置利得	5,207.56		
减：营业外支出	34,020.40	36,673.49	40,488.48
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,967,651.53	1,624,288.76	667,374.90
减：所得税费用	501,240.77	424,594.22	189,223.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,466,410.76	1,199,694.54	478,151.55
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			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额	1,466,410.76	1,199,694.54	478,151.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 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	33,579,146.59	39,005,444.31	36,848,708.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,302,693.87	5,412,133.26	2,080,740.39

经营活动现金流入小计	36,881,840.46	44,417,577.57	38,929,448.49
购买商品、接受劳务支付的现金	16,506,855.68	20,971,512.68	22,357,816.00
支付给职工以及为职工支付的现金	12,850,552.25	13,414,269.62	9,578,007.64
支付的各项税费	1,715,589.90	1,965,585.33	2,080,173.22
支付其他与经营活动有关的现金	8,484,949.57	4,206,409.58	1,595,122.34
经营活动现金流出小计	39,557,947.40	40,557,777.21	35,611,119.20
经营活动产生的现金流量净额	-2,676,106.94	3,859,800.36	3,318,329.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	9,111.60	234,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	300,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	1,663,494.66	3,090,821.73	2,427,034.60
投资活动现金流入小计	1,981,606.26	3,324,821.73	2,427,034.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,919,000.00	3,396,636.00	3,050,538.00
投资支付的现金		425,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,919,000.00	3,821,636.00	3,050,538.00
投资活动产生的现金流量净额	62,606.26	-496,814.27	-623,503.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	18,742,600.00	32,000,000.00	27,000,000.00
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	18,742,600.00	32,000,000.00	27,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,764,465.42	35,038,562.71	28,246,426.86

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	792,017.07	1,304,240.76	1,296,324.03
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	15,556,482.49	36,342,803.47	29,542,750.89
筹资活动产生的现金流量净额	3,186,117.51	-4,342,803.47	-2,542,750.89
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	572,616.83	-979,817.38	152,075.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,445,274.58	2,425,091.96	2,273,016.96
六、期末现金及现金等价物余额	2,017,891.41	1,445,274.58	2,425,091.96

2015 年 1-9 月母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	5,000,000.00				441,140.35				102,008.10	918,072.87	6,461,221.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	5,000,000.00				441,140.35				102,008.10	918,072.87	6,461,221.32
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)										1,466,410.76	1,466,410.76
(一)综合收益总额										1,466,410.76	1,466,410.76
(二)所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入 资本											
3、股份支付计入所有者权益 的金额											
4、其他											

(三)利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四)所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00				441,140.35				102,008.10	2,384,483.63	7,927,632.08

2014 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2014 年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权 益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	5,000,000.00				441,140.35					-179,613.57	5,261,526.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	5,000,000.00				441,140.35					-179,613.57	5,261,526.78
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)									102,008.10	1,097,686.44	1,199,694.54
(一)综合收益总额										1,199,694.54	1,199,694.54
(二)所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入 资本											
3、股份支付计入所有者权益 的金额											
4、其他											

(三)利润分配									102,008.10	-102,008.10	
1、提取盈余公积									102,008.10	-102,008.10	
2、对股东的分配											
3、其他											
(四)所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00				441,140.35				102,008.10	918,072.87	6,461,221.32

2013 年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项 目	2013 年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	5,000,000.00									-216,624.77	4,783,375.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	5,000,000.00									-216,624.77	4,783,375.23
三、本期增减变动金额(减少以 “－”号填列)					441,140.35					37,011.20	478,151.55
(一)综合收益总额										478,151.55	478,151.55
(二)所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入 资本											
3、股份支付计入所有者权益 的金额											
4、其他											

(三)利润分配					441,140.35					-441,140.35	
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他					441,140.35					-441,140.35	
(四)所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00				441,140.35					-179,613.57	5,261,526.78

三、主要会计政策、会计估计及其变更情况和对利润的影响

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币采用人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

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

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母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；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为基础，根据其他有关资料编制

合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

(1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

(2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

(3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

(4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，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。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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。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。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

（1）母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（3）母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他

综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（5）企业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，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- ④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（七）金融工具

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（3）可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

5、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。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第39号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结

果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，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。

（3）公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

（1）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见本公开转让说明书“第四节、

三（八）”。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

（4）其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（八）应收款项

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 50 万元（含），其他应收款余额大于 50 万元（含）的应收款项划分为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：本公司对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备应收款项。

2、按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险组合计提坏账准备。

按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	账龄分析法组合
组合 2	应收关联方款项、保证金、备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	经测试后，未发生减值的，不计提坏账准备

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，下同）	2	2
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

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

（九）长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

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。

2、初始投资成本确定

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照附注六（五）确定其初始投资成本。

（2）除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，

按照下列规定确定其初始投资成本：

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

（1）采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

（2）采用权益法核算的长期股权投资，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，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，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

（十）固定资产

1、固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

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

2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现

值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

3、固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他等。

4、固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5	20	4.75
办公设备及其他	5	3-10	9.50-31.67
运输工具	5	5	23.75

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关

的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

（十一）部分长期资产减值

1、除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

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

（十二）长期待摊费用

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

（十三）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关

规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十四）收入

1、提供劳务的收入确认

（1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在开始劳务时按照权责发生制确认收入。

（2）如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按合同规定确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

2、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

- （1）利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

收入确认的具体方法：

企业按照签订的合同提供物业服务，在合同规定的开始日按照合同规定金额按照权责发生制开始收取物业服务费，确认收入。

（十五）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

3、政府补助的确认时点

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（十六）递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

1、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂

时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

3、资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

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

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

（十七）租赁

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

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（十八）主要会计政策和会计估计变更情况

报告期本公司不存在会计政策、会计估计变更。

四、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年9月 30日	2014年12月 31日	2013年12月 31日
资产总计（万元）	3,438.48	3,302.82	3,054.71
股东权益合计（万元）	792.76	596.07	501.81
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	792.76	596.07	506.02
每股净资产（元）	1.59	1.19	1.00
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.59	1.19	1.01
资产负债率（母公司）	76.94	80.77	82.91
流动比率（倍）	0.90	0.98	1.00
速动比率（倍）	0.90	0.98	1.00
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	3,703.64	4,046.08	3,834.39
净利润（万元）	196.70	96.76	42.98
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	196.70	97.37	44.19
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	156.49	-60.55	19.43
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	156.49	-59.94	20.63
毛利率（%）	28.90	22.48	26.57
净资产收益率（%）	28.33	17.55	9.13
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	22.54	-10.81	4.26
基本每股收益（元/股）	0.39	0.19	0.09
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.19	0.09
应收帐款周转率（次）	2.52	3.40	3.84
存货周转率（次）			
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-268.08	360.67	329.44

每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.54	0.72	0.66
----------------------	-------	------	------

注：净资产收益率、扣除非经常性损益后净资产收益率、基本每股收益、稀释每股收益均按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）方法计算。净资产收益率、扣除非经常性损益后净资产收益率、基本每股收益、稀释每股收益中收益指标均以各期利润表中净利润为基础计算。每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额三项指标均以各期末账面实收资本（股本）为基础计算。

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

报告期内，稀释每股收益与基本每股收益相同。

$$(3) \text{ 每股净资产} = \text{股东权益合计} / \text{加权平均总股数};$$

归属于申请挂牌公司股东的每股净资产 = 归属于申请挂牌公司股东的股东权益合计 / 加权平均总股数。

$$(4) \text{ 每股经营活动产生的现金流量净额指标计算}$$

每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 加权平均总股数。

（一）偿债能力分析

公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年资产负债率分别为 76.94 %、80.77 %、82.91%，流动比率分别为 0.90、0.98、1.00，速动比率分别为 0.90、0.98、1.00。公司报告期内资产负债率较高，主要是由于公司净资产规模较小且利润积累有限，公司运营资金一定程度上依赖于银行贷款，致使资产负债率较高。受公司资金投入购置写字楼的影响，非流动资产占总资产比例逐年提升，导致报告期内流动比率和速动比率有所下降。总体而言，公司面临一定的短期偿债压力，但公司目前盈利趋势较好，经营积累逐步增加，资产负债率呈下降趋势，偿债能力有所提高。

（二）营运能力分析

公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年应收账款周转率分别为 2.52、3.40、3.84。报告期内公司应收账款周转率略有下降，主要是由于公司近两年开展的新项目应收账款金额较大，同时住宅项目拖欠的应收账款有所增加。总体而言，公司应收账款回款良好，公司营运能力较强。

（三）盈利能力分析

公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年毛利率分别为 28.90 %、22.48 %、26.57 %，净资产收益率分别为 28.33 %、17.55 %、9.13 %。公司 2014 年度毛利率较低，主要是由于当年新交付物业项目较少，而已有项目的人工成本和维修费用上升，导致营业成本的增幅大于营业收入的增幅，从而导致毛利率下降。2015 年 1-9 月，公司前期积累的一批储备合同项目陆续进入交付期，处于新交付阶段的项目由于人力没有完全配足，且维修费用较低，而相应收入已按服务期间开始分摊，故其项目毛利率相对较高，而新交付项目的收入规模上升，导致 2015 年 1-9 月毛利率有较大幅度提升。随着后续市场的开拓，销售规模的扩大，盈利能力仍有较大的提升空间。

（四）现金流量分析

1、现金流量概况分析

单位：元

指标项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,680,759.90	3,606,743.04	3,294,400.14
投资活动产生的现金流量净额	-7,074.28	-269,714.27	-623,503.40
筹资活动产生的现金流量净额	3,186,117.51	-4,342,803.47	-2,542,750.89
现金及现金等价物净增加额	498,283.33	-1,005,774.70	128,145.85

公司 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-268.08 万元、360.67 万元、329.44 万元，每股经营活动产生的现金流量净额分别为-0.54 元/股、0.72 元/股、0.66 元/股。

2、公司报告期内经营活动现金流波动的合理性

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	33,780,870.59	39,400,711.67	37,187,015.79
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,380,118.08	6,129,051.20	2,332,138.74
经营活动现金流入小计：	37,160,988.67	45,529,762.87	39,519,154.53
购买商品、接受劳务支付的现金	16,610,457.89	21,139,967.42	22,467,416.00
支付给职工以及为职工支付的现金	13,282,989.75	13,735,749.43	9,664,231.82
支付的各项税费	1,848,307.00	2,378,088.81	2,099,482.42
支付其他与经营活动有关的现金	8,099,993.93	4,669,214.17	1,993,624.15
经营活动现金流出小计：	39,841,748.57	41,923,019.83	36,224,754.39
经营活动产生的现金流量净额：	-2,680,759.90	3,606,743.04	3,294,400.14

公司 2015 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负数的主要是由于本期因业务需要归还黄冈捷凯机械制造有限公司等大额往来款项，导致支付其他与经营活动有关的现金大幅增加，其波动具有偶发性。

报告期内，公司 2014 年度较 2013 年度销售商品、提供劳务收到的现金略有上升，主要是由于业务规模扩大所致；公司 2014 年度较 2013 年度购买商品、接受劳务支付的现金略有下降，而支付给职工以及为职工支付的现金增加较多，主要是由于 2014 年新增徽商银行物业服务项目，该项目采用酬金式收费模式，项目用工形式是与公司签订劳动合同的员工，非劳务派遣用工；公司 2014 年度较 2013 年度收到其他与经营活动有关的现金增加较多，主要是由于 2014 年度收到政府补助较多所致；公司 2014 年度较 2013 年度支付其他与经营活动有关的现金增加较多，主要是由于支付黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司等大额往来款项所致。因此，公司报告期内经营活动现金流波动合理。

3、经营活动现金流量净额与净利润的匹配性

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
净利润	1,966,962.31	967,574.63	429,838.99
加：资产减值准备	610,147.89	275,300.51	219,677.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	359,301.13	183,410.04	277,616.62
长期待摊费用摊销	84,965.80	13,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-5,207.56		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		401.17	2,100.00
财务费用（收益以“-”号填列)	871,154.25	1,192,348.10	994,320.98
投资损失(收益以“-”号填列)	-479,109.15	-62,521.21	14,952.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列)	-152,491.49	-68,398.35	-54,917.06
存货的减少（增加以“-”号填列)		-8,960.50	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列)	-1,793,094.09	-3,333,942.99	-3,365,397.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列)	-4,143,388.99	4,448,531.64	4,776,208.99
经营活动产生的现金流量净额	-2,680,759.90	3,606,743.04	3,294,400.14

经过对净利润项目中的不涉及现金流量的多个项目的调整、不属于经营活动范围的项目的调整以及经营性应收和经营性应付的调整，可以得出经营活动产生的现金流量净额。

由上表可以看出，公司净利润与经营活动现金流净额的差异主要是由于财务费用、经营性应收项目和经营性应付项目波动所引起，主要与公司报告期内银行借款融资较多，导致相应利息支出发生较多；随着业务规模扩大，应收账款增长幅度较大；以及其他应收款、其他应付款中经营性往来款波动有关。经以上分析，我们认为，公司的经营活动现金流量净额与净利润匹配。

4、投资活动和筹资活动产生的大额现金流量分析

（1）收回投资收到的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
收回股票投资款	9,111.60	234,000.00	
合 计	9,111.60	234,000.00	

收回投资收到的现金与交易性金融资产明细账和银行对账单核对一致。

(2) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
处置固定资产净值	3,792.44		
营业外收入-固定资产处置利得	5,207.56		
合 计	9,000.00		

处置固定资产收回的现金与固定资产明细账中处置固定资产的价款一致。

(3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
处置子公司集思堂收到的现金	300,000.00		
减：丧失控制权日子公司集思堂持有的现金	6,217.75		
减：丧失控制权日子公司唯逸持有的现金	57,267.79		
合 计	236,514.46		

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额与实际处置子公司收到的现金净额一致。

(4) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
收回关联方资金拆借及利息	1,601,162.81	3,191,866.47	2,761,500.84
合 计	1,601,162.81	3,191,866.47	2,761,500.84

收到其他与投资活动有关的现金主要系收回关联方的资金拆借款及利息，与银行明细账和银行对账单核对相符。公司报告期内逐步收回关联方占用资金及结算的资金占用费，具体情况参见本公开转让说明书“第四节、九（二）1（2）关联方资金拆借”所述。

(5) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
固定资产增加额	7,410,537.00	274,536.00	50,538.00
长期待摊费用增加额	514,658.00	195,000.00	

其他非流动资产的增加额	-6,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
合 计	1,925,195.00	3,469,536.00	3,050,538.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金与实际购建长期资产支付的款项相符。

(6) 投资支付的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司出资款		100,000.00	
收购集思堂 25%股权支付的现金		25,000.00	
合 计		125,000.00	

投资支付的现金中与可供出售金融资产、长期股权投资明细账核对相符。

(7) 取得借款收到的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
短期借款	17,500,000.00	29,000,000.00	27,000,000.00
长期借款	1,242,600.00	3,000,000.00	
合 计	18,742,600.00	32,000,000.00	27,000,000.00

取得借款收到的现金与短期借款、长期借款明细账中本期增加数相符。

(8) 偿还债务支付的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
短期借款	11,000,000.00	34,000,000.00	28,000,000.00
长期借款	3,764,465.42	1,038,562.71	246,426.86
合 计	14,764,465.42	35,038,562.71	28,246,426.86

偿还债务支付的现金与短期借款、长期借款明细账中本期减少数相符。

(9) 分配股利、利润或偿付利息支付的现金

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
财务费用-银行借款利息支出	808,822.40	1,293,392.84	1,328,787.22
应付利息的减少数	-16,805.33	10,847.92	-32,463.19
合 计	792,017.07	1,304,240.76	1,296,324.03

分配股利、利润或偿付利息支付的现金与实际偿还银行借款利息支付的款项相符。

（五）异常财务信息

报告期内，公司不存在调整收付款条件、调整广告投入、调整员工工资、客户重大变动等可能改变正常经营活动，并对报告期持续经营存在较大影响的行为。

五、报告期利润形成的有关情况

（一）营业收入、利润、毛利率的主要构成及比例，收入的具体确认方法

1、公司最近两年一期收入构成情况分析如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	36,984,511.40	40,166,102.44	37,750,650.86
其他业务收入	51,915.84	294,649.72	593,244.91
合 计	37,036,427.24	40,460,752.16	38,343,895.77

主营业务收入情况：

单位：元

产品名称	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
物业服务	36,786,792.40	26,262,903.31	39,765,610.44	31,177,865.39	37,411,893.17	28,047,256.76
餐饮服务	197,719.00	69,827.00	400,492.00	186,080.70		
咨询服务					338,757.69	109,600.00
小 计	36,984,511.40	26,332,730.31	40,166,102.44	31,363,946.09	37,750,650.86	28,156,856.76

公司报告期内主营业务收入主要为物业服务收入、餐饮服务收入及咨询服务收入，其他业务收入主要为物业经营用房出租收入以及让渡关联方资金使用权收取的资金使用费。2014 年收入较 2013 年稳步增长。

2、公司最近两年一期收入按产品类别分类，构成情况及毛利率分析如下：

单位：元

产品	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------

名称	收入	比例	毛利率	收入	比例	毛利率	收入	比例	毛利率
物业服务	36,786,792.40	99.47%	28.61%	39,765,610.44	99.00%	21.60%	37,411,893.17	99.10%	25.03%
餐饮服务	197,719.00	0.53%	64.68%	400,492.00	1.00%	53.54%			
咨询服务							338,757.69	0.90%	67.65%
小计	36,984,511.40	100.00%	28.80%	40,166,102.44	100.00%	21.91%	37,750,650.86	100.00%	25.41%

公司报告期内营业收入主要来源于物业服务收入，占比高达 99%以上，公司主营业务突出。其他类型的业务收入主要为原子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司提供的餐饮服务收入，以及原子公司杭州中广集思堂房地产咨询有限公司提供的咨询服务收入，公司已于 2015 年 4 月将上述两家子公司所持股权全部对外转让，自股权转让之日起，不再纳入合并报表范围，故自 2015 年 4 月起不再有该等收入发生。

公司 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度主营业务综合毛利率分别为 28.80%、21.91%和 25.41%，其中，2015 年 1-9 月较 2014 年度毛利率上升 6.89%，而 2014 年度较 2013 年度毛利率下降 3.50%。从收入构成情况看，公司综合毛利率波动主要受物业服务业务毛利率波动所致。

公司 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度物业服务业务毛利率分别为 28.61%、21.60%和 25.03%，其中，2015 年 1-9 月较 2014 年度毛利率上升 7.01%，而 2014 年度较 2013 年度毛利率下降 3.44%，其毛利率波动主要受物业服务定价、业务结构、人工成本以及服务进度等因素影响，具体如下：（1）2013 年，公司民企大厦、凯丽晶座、恒瑞名座等项目交付，并开始按服务期间确认收入，而项目前期的人员并不需要完全配足，相应人工成本投入较低，且维修、维保等费用支出亦较少，导致 2013 年度毛利率较高；（2）2014 年，公司新项目交付较少，而已有项目随着服务进度的深入，人力逐步投入，相应人工成本及维修费用不断升高，导致毛利率下降；此外，2014 年新增的徽商银行项目采用酬金制收费模式，项目毛利率较低，进一步拉低了整体毛利率水平；（3）2015 年 1-9 月，随着公司前期积累的一批储备项目，如佳丰北苑、梅花楼、联合中心、新南郡等，陆续进入到交付期，新交付项目的收入规模上升，导致整体毛利率有较大幅度的提升。

报告期内，公司和同行业公司毛利率对比情况如下：

项目	2015 年 1-9 月 毛利率（%）	2014 年度 毛利率（%）	2013 年度 毛利率（%）
----	------------------------	-------------------	-------------------

开元物业（831971.OC）	33.15	36.12	35.93
盛全物业（834070.OC）	29.87	34.37	36.16
东光股份（831840.OC）	20.71	12.07	24.58
丹田物业（831947.OC）	21.52	18.63	13.37
华仁物业（832319.OC）	15.21	22.04	21.24
索克物业（832816.OC）	29.35	27.47	18.70
均值	24.97	25.12	25.00
中广物业（物业服务）	28.61	21.60	25.03

[注]：盛全物业2015年1-9月毛利率指标系2015年1-4月数据，其他可比公司2015年1-9月毛利率指标系2015年中报数据。

由上表可以看出，物业服务行业的毛利率水平在25%左右，公司物业服务的毛利率与上述同行业可比公司相比，处于中上水平。因此，公司毛利率水平是合理的，与同行业可比公司不存在重大差异。

3、报告期内，公司物业服务收入按照服务对象分类如下：

单位：元

服务对象	2015年1-9月		2014年		2013年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
政府部门及事业单位	7,824,547.24	21.27%	10,788,735.99	27.13%	13,136,021.66	35.11%
写字楼及商业综合体	8,001,063.24	21.75%	11,716,176.00	29.46%	10,654,190.92	28.48%
安置小区	6,497,088.50	17.66%	1,529,944.33	3.85%	1,726,783.00	4.62%
普通住宅	6,223,151.78	16.92%	5,602,431.90	14.09%	7,211,859.67	19.28%
银行	5,275,767.31	14.34%	5,381,066.69	13.53%	301,917.00	0.81%
工厂企业	2,965,174.34	8.06%	4,747,255.53	11.94%	4,381,120.92	11.71%
合计	36,786,792.40	100.00%	39,765,610.44	100.00%	37,411,893.17	100.00%

报告期内，公司在保持已有项目稳定基础上，不断开拓市场，承揽新项目，扩大业务结构，2014年主要拓展增加银行类物业项目，2015年1-9月主要拓展增加安置小区类物业项目，随着公司前期积累的储备合同项目陆续进入交付期，公司收入保持稳步增长态势。

现金收款情况。公司对单位业主均采用银行转账的方式收款，公司物业服务收入中的现金收款主要存在于普通住宅项目物业收入。公司对普通住宅项目中的个人业主采用现金收款或POS机刷卡两种收款方式。报告期内，公司主要普通住

宅项目的收款情况如下：

单位：元

普通住宅项目收款	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
现金收款	1,655,227.55	1,910,168.92	2,259,600.00
POS 机刷卡收款	940,523.35		
合计	2,595,750.90	1,910,168.92	2,259,600.00
销售商品、提供劳务收到的现金	33,780,870.59	39,400,711.67	37,187,015.79
现金收款占比	4.90%	4.85%	6.08%

由上表可以看出，与公司总收款规模相比，现金收款的总体规模较小，且公司逐步在各物业项目处增设 POS 机，以方便业主缴款，并减少现金收款情形。为了规范项目处收费管理及防范现金收款风险，公司制定了《项目处收费管理制度》，相关内部控制制度如下：

（1）公司提倡以各种转账方式（如：支票、汇票、电汇、网银等）向业主收费，但对“个人业主”等特殊业主可以现金方式收取。

（2）为了保障财产安全，公司统一为项目处安装视频监控，项目处自己也要增强安全意识和防范措施。

（3）公司为项目处配有银行专户的，项目处需将营收款直接存入银行专户。

（4）收费管理员当天收到的现金必须及时存入银行不得在办公室过夜，当天收到的款要及时登记《现金日记账》做到“日清月结”。

（5）收费管理员收到的现金必须每周上缴总部出纳，或库存 5,000 元（含）以上需立即上缴总部出纳，缴款时需附《上缴款明细表》。

（6）如发现项目处财务被盗，发现人应该第一时间联系总部并报警，保护好被盗现场。

4、公司最近两年一期主营业务收入按地区分布分类，构成情况分析如下：

单位：元

地区	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
杭州	31,209,069.69	84.38%	34,996,691.75	87.13%	37,750,650.86	100.00%
合肥	5,775,441.72	15.62%	5,169,410.69	12.87%		
合计	36,984,511.40	100.00%	40,166,102.44	100.00%	37,750,650.86	100.00%

报告期内公司主营业务收入主要来自杭州地区，显示出一定的地域性特征，但公司的主营业务不存在地域限制，公司正积极拓展杭州以外地区的业务。

5、收入确认具体方法

公司的收入主要包括物业服务收入、餐饮服务收入及咨询服务收入，其收入确认具体原则为：（1）物业服务收入，在提供物业服务后，根据与客户签订的合同总额与服务期间，按提供服务的进度（已提供服务期间占总服务期间的比例）按权责发生制确认收入；（2）餐饮服务收入，在餐饮服务发生后，根据消费记录确认收入；（3）咨询服务收入，在相关服务已提供，并取得收费凭据后确认收入。

（二）营业收入和利润总额的变动趋势及原因

1、公司最近两年一期的营业收入及利润情况见下表：

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度		2013 年度	
	金额	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	37,036,427.24	40,460,752.16	5.52%	38,343,895.77	-
营业成本	26,332,730.31	31,363,946.09	11.39%	28,156,856.76	-
营业利润	2,497,213.64	-501,226.17	-175.96%	659,889.58	-
利润总额	2,468,203.08	1,392,168.85	124.88%	619,062.34	-
净利润	1,966,962.31	967,574.63	125.10%	429,838.99	-

2014 年，公司新交付物业项目较少，随着已有项目的人工成本和维修费用上升，导致 2014 年较 2013 年营业成本的增幅大于营业收入的增幅，但是期间的一些费用，如职工薪酬、银行利息支出等相对稳定，从而使得公司 2014 年度营业利润为负。由于公司 2014 年度取得与收益相关的政府补助较多，导致利润总额和净利润较 2013 年度增幅较大。

2、成本分析

（1）成本构成情况

单位：元

成本要素	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
劳务费	11,612,444.70	44.10%	15,349,404.09	48.94%	17,432,779.65	61.92%
职工薪酬	9,845,332.78	37.39%	10,264,390.78	32.73%	6,009,288.43	21.34%

物业经营费用	4,805,125.83	18.25%	5,564,070.52	17.74%	4,714,788.68	16.74%
餐饮成本	69,827.00	0.26%	186,080.70	0.59%		
合 计	26,332,730.31	100.00%	31,363,946.09	100.00%	28,156,856.76	100.00%

公司成本主要为人力成本，劳务费和职工薪酬合计占主营业务成本的 80%以上。其中，劳务费系公司向黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司支付的劳务人员报酬和劳务派遣服务费，每月据实结算；职工薪酬系每月计提与公司签署劳动合同的项目人员的工资及附加。报告期内，劳务费占比逐期下降，而职工薪酬占比逐期上升，主要是由于：1) 2014 年新增徽商银行项目，该项目采用酬金式收费模式，项目用工形式由劳务派遣改为公司直接派员；2) 2015 年 7 月，为改善劳务派遣的用工不规范问题，公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司解除了劳务派遣合同，并与部分原派遣员工签署了正式劳动合同。物业经营费用主要系维修费及项目处日常费用等，随着项目数量的增加和物业服务的深入开展，占比逐期上升。餐饮成本主要系公司原子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司经营餐厅的食材成本支出，占比较小。

公司物业经营费用的主要内容如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
物业维修及项目开办费	1,630,252.80	1,669,462.39	1,478,350.40
电梯、空调及消防维保费	1,223,275.40	1,429,042.17	1,312,579.64
垃圾清运、外墙清洗及保洁费	620,867.90	561,353.90	387,642.00
绿化养护及苗木费	404,081.00	409,169.65	483,365.35
服装费及劳保用品	381,942.13	375,167.65	195,695.11
办公用品、低值易耗品及其他物料消耗	311,808.60	513,928.98	469,236.03
其他	232,898.00	605,945.78	387,920.15
小 计	4,805,125.83	5,564,070.52	4,714,788.68

(2) 成本的归集、分配、结转方法如下：

公司收入主要系物业服务收入，因此，成本主要归集与物业项目直接相关的劳务费、职工薪酬和物业经营费用，其中，劳务费系公司向黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司支付的劳务人员报酬和劳务派遣服务费，每月据实结算；职工薪酬系每月计提与公司签署劳动合同的项目人员的工资及附加；物业经营费用系归集与项目直接相关的维修费及项目处日常办公、物耗等费用，按实际发生额入账。

（三）主要费用及变动情况

1、公司最近两年一期的主要费用情况见下表：

（1）销售费用

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	134,212.23	267,836.86	184,201.93
差旅费	110,158.40	217,329.00	249,267.35
汽车费用	199,354.26	215,825.23	129,495.79
交通费	28,594.17	40,302.40	117,942.47
业务招待费	23,875.06	39,148.91	39,886.15
其他	2,170.00	51,277.00	115,078.80
合 计	498,364.12	831,719.40	835,872.49

（2）管理费用

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	3,080,733.70	3,512,482.34	3,584,006.70
折旧	359,301.13	183,410.04	277,616.62
办公费	480,627.63	771,124.11	499,791.08
中介机构费	348,000.00	53,000.00	140,000.00
差旅费	10,837.10	14,164.30	10,022.00
招待费	263,874.60	281,429.80	271,747.00
税费	53,155.04	33,538.90	42,564.91
其他	50,260.77	178,295.10	152,156.10
合 计	4,646,789.97	5,027,444.59	4,977,904.41

（3）财务费用

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	923,070.09	1,297,571.07	1,328,787.22
减：利息收入	45,805.87	39,801.39	6,430.19
金融机构手续费	18,929.65	35,360.53	7,027.75
合 计	896,193.87	1,293,130.21	1,329,384.78

2、公司最近两年一期的主要费用及其变动情况见下表：

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度		2013 年度	
	金额	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	37,036,427.24	40,460,752.16	5.52%	38,343,895.77	-
营业成本	26,332,730.31	31,363,946.09	11.39%	28,156,856.76	-
销售费用	498,364.12	831,719.40	-0.50%	835,872.49	-
管理费用	4,646,789.97	5,027,444.59	1.00%	4,977,904.41	-
财务费用	896,193.87	1,293,130.21	-2.73%	1,329,384.78	-
销售费用营业收入比重	1.35%	2.06%		2.18%	-
管理费用营业收入比重	12.55%	12.43%		12.98%	-
财务费用营业收入比重	2.42%	3.20%		3.47%	-

2015 年 1-9 月公司的三项费用合计为 604.13 万元，占营业收入比重为 16.31%；2014 年公司的三项费用合计为 715.23 万元，占营业收入比重为 17.68%，2013 年度公司的三项费用合计为 714.32 万元，占营业收入比重为 18.63%。

2014 年、2013 年销售费用和管理费用占营业收入的比例分别为 2.06%、12.43% 及 2.18%、12.98%。报告期内，随着公司收入规模的扩大和管理能力的提高，销售费用和管理费用合计占营业收入之比呈略微下降趋势，主要是由于公司加强费用控制，销售费用和管理费用的增长幅度低于营业收入增长幅度。公司财务费用主要系银行贷款利息支出，两年波动不大。

（四）重大投资收益情况、非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、投资收益情况

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	477,399.75		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,709.40	62,521.21	-14,952.06
合 计	479,109.15	62,521.21	-14,952.06

处置长期股权投资产生的投资收益系公司于 2015 年将杭州中广集思堂房地产咨询有限公司 100%的股权以零对价转让给董事卜小燕，将杭州中广唯逸餐饮有限公司 100%的股权以 300,000.00 元的对价转让给监事潘会兵，公司丧失上述两家子公司的控制权。丧失控制权日，杭州中广集思堂房地产咨询有限公司账面净资产

产为-290,217.96 元，杭州中广唯逸餐饮有限公司账面净资产为 112,818.21 元，故 2015 年 1-9 月处置长期股权投资产生的投资收益为 477,399.75 元。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益系公司处置二级市场股票投资产生的投资收益。报告期内，公司出于对闲置资金进行合理资金管理的考虑，从 2013 年开始陆续投资二级市场股票以获得投资收益。截至报告期末公司已经处置了相关投资，并已于 2015 年 9 月注销了证券账户。

2、非经常性损益情况

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	482,607.31		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）		1,930,500.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	51,915.84	105,222.97	334,466.24
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,709.40	62,120.04	-17,052.06
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-145.86	-264.20	-2,474.68
小 计	536,086.69	2,097,578.81	314,939.50
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	134,058.14	524,460.75	79,353.55
归属于公司所有者的非经常性损益净额	402,028.55	1,573,118.06	235,585.95
占归属于公司所有者的净利润比例	20.44%	161.56%	53.31%

公司非经常性损益净额占净利润比例较大，对公司财务状况和经营成果影响较大。

（1）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

单位：元

科 目	项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
投资收益	处置长期股权投资产生的投资收益	477,399.75		
营业外收入	非流动资产处置利得	5,207.56		

合 计	482,607.31		
-----	------------	--	--

(2) 计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）

单位：元

项 目	2014 年度	与资产相关/ 与收益相关	说明
2013 年度省股交所挂牌企业财政奖励资金	1,000,000.00	与收益相关	萧山区财政局、萧山区发展和改革局《关于下达 2013 年度省股交所挂牌企业财政奖励资金的通知》（萧财企[2014]483 号）
2012 年度萧山区物业服务业发展专项资金	693,700.00	与收益相关	萧山区财政局、萧山区住房和城乡建设局《关于下达 2012 年度萧山区物业服务业发展专项资金的通知》（萧财企[2013]613 号）
2013 年度萧山区物业服务业发展补助资金	206,800.00	与收益相关	萧山区财政局、萧山区住房和城乡建设局《关于下达 2013 年度萧山区物业服务业发展补助资金的通知》（萧财企[2014]603 号）
北干街道物业评优奖励	30,000.00	与收益相关	
小 计	1,930,500.00		

(3) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

单位：元

科 目	项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
其他业务收入	资金占用费	51,915.84	105,222.97	334,466.24
合 计		51,915.84	105,222.97	334,466.24

(4) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益

单位：元

科 目	项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
公允价值变动收益	以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		-401.17	-2,100.00

投资收益	处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,709.40	62,521.21	-14,952.06
合 计		1,709.40	62,120.04	-17,052.06

(5) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出

单位：元

科 目	项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业外支出	消防罚款			1,600.00
	税务罚款			100.00
	税收滞纳金	145.86	264.20	774.68
合 计		- 145.86	- 264.20	-2,474.68

3、公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4、享受的主要财政税收优惠政策

根据浙江省人民政府发布的浙政办发[2012]19号《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》和杭州市人民政府发布的杭政办[2013]5号《杭州市人民政府办公厅关于加快发展现代物业服务业的实施意见》的相关规定，自2012年1月1日至2015年12月31日，对物业服务企业代收的物业专项维修资金，不征收营业税。2014年，公司符合本项税收政策的不征税收入共计591,996.00元，减免营业税额29,598.30元；2015年1-9月，公司尚未申报相关减免税。

六、公司最近两年一期的主要资产情况

(一) 货币资金

1、明细情况

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
库存现金	94,573.87	66,265.84	90,999.61
银行存款	1,923,317.54	1,453,278.85	2,429,771.81
其他货币资金		63.39	4,611.36
合计	2,017,891.41	1,519,608.08	2,525,382.78

2、其他货币资金余额系公司证券账户存出投资款余额，公司证券账户已于2015年9月销户。除此之外，截至2015年9月30日，公司不存在抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项。

3、公司货币资金项目2015年9月30日账面余额较2014年12月31日账面余额增加较多，主要是由于短期借款增加以及归还往来款较多所致；2014年12月31日账面余额较2013年12月31日账面余额下降较多，主要是由于归还银行借款较多所致。

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项 目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
交易性金融资产		7,601.00	174,900.00
其中：权益工具投资		7,601.00	174,900.00
合 计		7,601.00	174,900.00

各报告期末，公司权益工具投资系二级市场股票投资。

（三）应收账款

1、最近两年一期的应收账款情况分析如下：

（1）类别明细情况

单位：元

种 类	2015年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	17,101,215.25	100.00	1,234,899.82	7.22	15,866,315.43

其中：账龄组合	17,101,215.25	100.00	1,234,899.82	7.22	15,866,315.43
单项金额不重大但 单项计提坏账准备					
合 计	17,101,215.25	100.00	1,234,899.82	7.22	15,866,315.43

(续上表)

种 类	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单 项计提坏账准备					
按信用风险特征组 合计提坏账准备	12,301,151.24	100.00	574,601.19	4.67	11,726,550.05
其中：账龄组合	12,301,151.24	100.00	574,601.19	4.67	11,726,550.05
单项金额不重大但 单项计提坏账准备					
合 计	12,301,151.24	100.00	574,601.19	4.67	11,726,550.05

(续上表)

种 类	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单 项计提坏账准备					
按信用风险特征组 合计提坏账准备	11,488,933.93	100.00	337,742.57	2.94	11,151,191.36
其中：账龄组合	11,488,933.93	100.00	337,742.57	2.94	11,151,191.36
单项金额不重大但 单项计提坏账准备					
合 计	11,488,933.93	100.00	337,742.57	2.94	11,151,191.36

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,681,264.33	233,625.29	2.00	9,520,381.12	190,407.62	2.00	10,139,385.33	202,787.71	2.00
1-2 年	4,010,653.31	401,065.33	10.00	1,719,604.52	171,960.45	10.00	1,349,548.60	134,954.86	10.00
2-3 年	348,132.01	69,626.40	20.00	1,061,165.60	212,233.12	20.00			

3-4 年	1,061,165.60	530,582.80	50.00						
小计	17,101,215.25	1,234,899.82		12,301,151.24	574,601.19		11,488,933.93	337,742.57	

公司主要为政府及事业单位、写字楼及商业综合体、安置小区、普通住宅、银行、工厂企业等提供物业服务，主要客户对象为政府、企事业单位、居民，不同客户收款政策不完全一致，单位客户主要为按月度、季度或半年度收款，居民业主一般为年初预交物业费，但实际执行中也存在延迟支付的情况，因此存在一定的应收账款。

公司应收账款 2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额增长 39.02%（绝对额增加 480.01 万元），主要是由于随着业务规模扩大，导致新增物业项目应收账款增加，其中主要为 2015 年 1-9 月新交付的佳丰北苑项目（业主方为杭州萧山宁围合丰股份经济联合社），新增应收物业费 324.48 万元，详见下文前五名情况分析。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收账款期末余额中账龄 1 年以内占比 68.31%、1-2 年占比 23.45%、2-3 年占比 2.04%、3-4 年占比 6.21%，其中 1 年以上的大额长账龄款项主要为杭州同安投资有限公司应收物业费 179.61 万元、中艺花边集团有限公司应收物业费 125.51 万元、杭州萧山纳智捷汽车零部件有限公司应收物业费 99.58 万元，详见下文前五名情况分析。

公司对物业费的收款建立了完善的应收账款管理制度和应收账款催收政策，大部分业主能够按时交费，公司对存在的欠费业主，进行积极沟通，让业主满意后交费，对无法解决的欠费情况，公司通过法律途径解决。同时，公司建立了应收账款回款考核制度，项目回款与各项目处相关人员的绩效考评直接挂钩。从整体看，公司的应收款管理较好，且公司坏账计提的政策较为谨慎，对于账龄较长的应收款项制定了较高的坏账比例，因此即使产生坏账，对公司财务状况和经营成果的影响亦较小。

2、截至 2015 年 9 月 30 日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	账龄	款项性质
杭州萧山宁围合丰股份经济联合社	非关联方	3,244,750.00	18.97	1 年以内	物业服务费

萧山蜀山街道恒安名座业委会	非关联方	693,227.20	14.56	1 年以内	物业服务费
		1,796,056.39		1-2 年	
中艺花边集团有限公司	非关联方	974,376.04	7.34	1-2 年	物业服务费
		280,689.01		2-3 年	
天汇园星云地带业主委员会	非关联方	1,054,652.59	6.17	1 年以内	物业服务费
杭州萧山纳智捷汽车零部件有限公司	非关联方	995,765.60	5.82	3-4 年	物业服务费
小计		9,039,516.83	52.86		

[注 1]: 杭州萧山宁围合丰股份经济联合社: 该项目为安置小区, 物业费由村经济联合社统一支付, 客户资金支付审批流程较长, 但信用较好, 收回风险较小。

[注 2]: 萧山蜀山街道恒安名座业委会: 该项目由于房产证延迟办理, 对公司物业费收缴产生较大影响, 故存在 1-2 年应收款项, 目前房产证已可办理, 公司预计可以收回前期拖欠的物业费。

[注 3]: 中艺花边集团有限公司: 该项目存在诉讼纠纷, 故期末余额较大且账龄较长。截至本公开转让说明书签署之日, 公司一审胜诉, 对方上诉中。

[注 4]: 天汇园星云地带业主委员会: 该项目合同约定物业费半年一收, 但实际执行中业主选择延迟到半年末缴纳当期物业费, 导致 2015 年 9 月 30 日年中时点的应收物业费余额较大。

[注 5]: 杭州萧山纳智捷汽车零部件有限公司: 该项目由于存在服务瑕疵, 故账龄较长, 公司正在积极催讨应收物业费, 如无法解决, 或将提起诉讼。针对该笔应收款项, 公司已按账龄分析法 (3-4 年, 坏账计提比例 50%) 足额计提了坏账准备。

3、截至 2014 年 12 月 31 日, 应收账款余额前五名情况如下:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	账龄	款项性质
萧山蜀山街道恒安名座业委会	非关联方	859,200.00	16.41	1 年以内	物业服务费
		1,159,366.51		1-2 年	
杭州萧山纳智捷汽车零部件有限公司	非关联方	995,765.60	8.09	2-3 年	物业服务费
中艺花边集团有限公司	非关联方	974,376.04	10.20	1 年以内	物业服务费
		280,689.01		1-2 年	
杭州市萧山图书馆	非关联方	1,240,490.00	10.08	1 年以内	物业服务费
天汇园星云地带业主委员会	非关联方	746,230.14	6.07	1 年以内	物业服务费

合计		6,256,117.30	50.85		
----	--	--------------	-------	--	--

4、截至 2013 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例（%）	账龄	款项性质
杭州市萧山图书馆	非关联方	1,510,950.00	13.15	1 年以内	物业服务费
萧山蜀山街道恒安名座业委会	非关联方	1,245,502.81	10.84	1 年以内	物业服务费
杭州生态园有限公司	非关联方	1,095,411.81	9.53	1 年以内	物业服务费
杭州萧山商会信息服务部	非关联方	1,050,268.08	9.14	1 年以内	物业服务费
天汇园星云地带业主委员会	非关联方	614,210.93	5.35	1 年以内	物业服务费
合计		5,516,343.63	48.01		

5、截至报告期各期末，公司应收账款期末余额中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权的股东及关联方的款项。

（四）预付款项

1、最近两年一期的预付款项情况分析如下：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	298,594.14	100.00	184,494.28	100.00	319,847.67	100.00
合 计	298,594.14	100.00	184,494.28	100.00	319,847.67	100.00

2、截至 2015 年 9 月 30 日，预付款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额的比例（%）	款项性质
上海石化消防工程有限公司杭州第二分公司	非关联方	68,600.00	1 年以内	22.97	预付服务费
浙江春光名美家具制造有限公司	非关联方	56,490.50	1 年以内	18.92	预付材料款
浙江法君律师事务所	非关联方	50,000.00	1 年以内	16.75	预付服务费
桐庐县人民法院执行款专户	非关联方	27,810.00	1 年以内	9.31	预付服务费
杭州深富士智能科技有限公司	非关联方	22,500.00	1 年以内	7.54	预付服务费
合计		225,400.50		75.49	

3、截至 2014 年 12 月 31 日，预付款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额的比例（%）	款项性质
浙商财产保险股份有限公司浙江分公司	非关联方	90,187.20	1 年以内	48.88	预付服务费
浙江春光名美家具制造有限公司	非关联方	52,875.50	1 年以内	28.66	预付材料款
浙江汇德隆实业集团有限公司	非关联方	16,950.00	1 年以内	9.19	预付材料款
中国大地财产保险股份有限公司萧山中心支公司	非关联方	7,311.58	1 年以内	3.96	预付服务费
杭州金荣进出口有限公司萧山分公司	非关联方	4,560.00	1 年以内	2.47	预付材料款
合计		171,884.28		93.16	

4、截至 2013 年 12 月 31 日，预付款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额的比例（%）	款项性质
国信证券股份有限公司	非关联方	70,000.00	1 年以内	21.89	预付服务费
浙江凯麦律师事务所	非关联方	50,000.00	1 年以内	15.63	预付服务费
杭州翰扬一得计算机有限公司	非关联方	43,350.00	1 年以内	13.55	预付材料款
杭州迅朗室内环境治理有限公司	非关联方	40,000.00	1 年以内	12.51	预付服务费
杭州科业消防技术有限公司	非关联方	39,000.00	1 年以内	12.19	预付服务费
合计		242,350.00		75.77	

5、截至报告期各期末，公司预付款项期末余额中无预付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东及关联方的款项。

（五）其他应收款

1、最近两年一期的其他应收款情况分析如下：

（1）类别明细情况

单位：元

种 类	2015 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

按信用风险特征组合计提坏账准备	5,848,254.73	100.00	127,021.59	2.17	5,721,233.14
其中：账龄分析法组合	3,697,174.54	63.22	127,021.59	3.44	3,570,152.95
关联方款项、保证金、备用金组合	2,151,080.19	36.78			2,151,080.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	5,848,254.73	100.00	127,021.59	2.17	5,721,233.14

(续上表)

种 类	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	10,846,061.60	100.00	179,070.37	1.65	10,666,991.23
其中：账龄分析法组合	6,662,601.84	61.43	179,070.37	2.69	6,483,531.47
关联方款项、保证金、备用金组合	4,183,459.76	38.57			4,183,459.76
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	10,846,061.60	100.00	179,070.37	1.65	10,666,991.23

(续上表)

种 类	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,043,981.81	100.00	140,628.48	1.27	10,903,353.33
其中：账龄分析法组合	4,782,452.95	43.30	140,628.48	2.94	4,641,824.47
关联方款项、保证金、备用金组合	6,261,528.86	56.70			6,261,528.86
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	11,043,981.81	100.00	140,628.48	1.27	10,903,353.33

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账 龄	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------	------------------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,168,259.67	63,365.18	2.00	6,111,773.12	122,235.46	2.00	4,220,210.22	84,404.21	2.00
1-2 年	450,152.35	45,015.24	10.00	533,308.37	53,330.84	10.00	562,242.73	56,224.27	10.00
2-3 年	69,133.65	13,826.73	20.00	17,520.35	3,504.07	20.00			
3-4 年	9,628.87	4,814.44	50.00						
小 计	3,697,174.54	127,021.59		6,662,601.84	179,070.37		4,782,452.95	140,628.48	

公司其他应收款主要核算往来款、代收代付水电费、履约保证金、备用金等。公司代收代付水电费情况主要存在于普通住宅、写字楼等多业主物业项目，公司代收水电费时向业主开具单独列示“代收代缴水电费”的发票，公司将水电费代付给自来水公司或电力局时，由对方开具水电费发票，公司代收代付水电费在往来款中核算。由于公司向自来水公司或电力局支付水电费，与向各业主收取水电费存在时间差，故形成其他应收款中代垫的水电费或其他应付款中预收的水电费。

公司其他应收款 2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额下降较多，主要是由于收回往来款较多所致。

2、截至 2015 年 9 月 30 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
萧山区钱江世纪城民企大厦业委会	非关联方	550,569.10	1 年以内	9.63	代收代付水电费
		12,798.00	1-2 年		
杭州萧山商会信息服务部	非关联方	500,000.00	1-2 年	8.55	履约保证金
萧山蜀山街道恒安名座业委会	非关联方	312,137.47	1 年以内	5.76	代收代付水电费
		24,802.24	1-2 年		
萧山区北干街道星云地带业委会	非关联方	365,177.92	1 年以内	6.24	代收代付水电费
萧山蜀山街道恒安名座业委会	非关联方	316,299.96	1 年以内	6.18	代收代付水电费
		44,877.35	1-2 年		
合计		2,126,662.04		36.36	

3、截至 2014 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司	账面	账龄	占其他应	款项性质
------	------	----	----	------	------

	关系	余额		收款余额 的比例(%)	或内容
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	非关联方	3,414,330.63	1 年以内	31.48	往来款
彭芸	关联方	358,605.82	1 年以内	15.08	拆借款
		430,594.63	1-2 年		
		846,244.36	2-3 年		
萧山区北干街道嘉瑞大厦业委会	非关联方	493,212.64	1 年以内	4.55	代收代付水电费
杭州萧山商会信息服务部	非关联方	500,000.00	1 年以内	4.61	履约保证金
程洪	关联方	66,033.83	1 年以内	3.31	拆借款及备用金
		112,465.86	1-2 年		
		174,274.71	2-3 年		
合计		6,395,762.48		59.03	

4、截至 2013 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司 关系	账面 余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例(%)	款项性质 或内容
胡强	关联方	2,833,076.92	1 年以内	25.98	拆借款及备用金
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	非关联方	1,960,605.33	1 年以内	17.98	往来款
彭芸	关联方	390,230.94	1 年以内	11.34	拆借款
		846,244.36	1-2 年		
质量技术监督局	非关联方	80,000.00	1 年以内	3.86	保证金
		340,396.76	1-2 年		
胡先伟	非关联方	280,000.00	1 年以内	2.57	往来款
合计		6,730,554.31		61.73	

5、截至报告期各期末，公司其他应收款期末余额中应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权的股东及关联方的款项情况详见本公开转让说明书“第四节、九（三）关联方应收应付款项”之说明。

（六）存货

1、公司最近两年一期的存货情况分析如下：

单位：元

存货类别	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存商品		8,960.50	
存货余额合计		8,960.50	
减：存货跌价准备			
存货净额		8,960.50	

公司存货主要为公司原子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司期末结存的烟类产品。公司存货账龄均为 1 年以内，未发现减值迹象，故未对存货计提跌价准备。

（七）可供出售金融资产

1、最近两年一期的可供出售金融资产情况分析如下：

（1）明细情况

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	2,100,000.00	2,100,000.00	2,000,000.00
合 计	2,100,000.00	2,100,000.00	2,000,000.00

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	2015 年 1-9 月				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	7.69	
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	1,100,000.00			1,100,000.00	2.08	
合计	2,100,000.00			2,100,000.00		

（续上表）

被投资单位	2014 年				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	9.09	
杭州萧山中小企业信用担保	1,000,000.00	100,000.00		1,100,000.00	2.08	

股份有限公司						
合计	2,000,000.00	100,000.00		2,100,000.00		

(续上表)

被投资单位	2013 年				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	9.09	
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	1.41	
合计	2,000,000.00			2,000,000.00		

(八) 固定资产及折旧

1、公司的固定资产主要为机器设备、运输工具等，采用直线法计提折旧，残值率为 5%，折旧年限、年折旧率见下表：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5	20	4.75
办公设备及其他	5	3-10	9.50-31.67
运输工具	5	5	23.75

2、公司最近两年一期的固定资产原值、折旧、净值变动情况见下表：

单位：元

2015 年 1-9 月

项 目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输工具	合 计
账面原值				
期初数		854,587.00	804,532.35	1,659,119.35
本期增加金额	6,179,230.00	264,307.00	967,000.00	7,410,537.00
1) 购置	6,179,230.00	264,307.00	967,000.00	7,410,537.00
本期减少金额		77,682.00	170,939.00	248,621.00
1) 处置或报废			55,939.00	55,939.00
2) 子公司股权转让转出		77,682.00	115,000.00	192,682.00
期末数	6,179,230.00	1,041,212.00	1,600,593.35	8,821,035.35
累计折旧				

期初数		475,850.82	739,299.92	1,215,150.74
本期增加金额	171,216.16	142,862.95	45,222.02	359,301.13
1) 计提	171,216.16	142,862.95	45,222.02	359,301.13
本期减少金额		20,584.16	161,396.56	181,980.72
1) 处置或报废			52,146.56	52,146.56
2) 子公司股权转让转出			109,250.00	129,834.16
期末数	171,216.16	598,129.61	623,125.38	1,392,471.15
账面价值				
期末账面价值	6,008,013.84	443,082.39	977,467.97	7,428,564.20
期初账面价值		378,736.18	65,232.43	443,968.61

(续上表)

2014 年

项 目	办公设备及其他	运输工具	合 计
账面原值			
期初数	580,051.00	804,532.35	1,384,583.35
本期增加金额	274,536.00		274,536.00
1) 购置	274,536.00		274,536.00
期末数	854,587.00	804,532.35	1,659,119.35
累计折旧			
期初数	334,379.96	697,360.74	1,031,740.70
本期增加金额	141,470.86	41,939.18	183,410.04
1) 计提	141,470.86	41,939.18	183,410.04
期末数	475,850.82	739,299.92	1,215,150.74
账面价值			
期末账面价值	378,736.18	65,232.43	443,968.61
期初账面价值	245,671.04	107,171.61	352,842.65

(续上表)

2013 年

项 目	办公设备及其他	运输工具	合 计
账面原值			
期初数	529,513.00	804,532.35	1,334,045.35
本期增加金额	50,538.00		50,538.00

1) 购置	50,538.00		50,538.00
期末数	580,051.00	804,532.35	1,384,583.35
累计折旧			
期初数	209,624.49	544,499.59	754,124.08
本期增加金额	124,755.47	152,861.15	277,616.62
1) 计提	124,755.47	152,861.15	277,616.62
期末数	334,379.96	697,360.74	1,031,740.70
账面价值			
期末账面价值	245,671.04	107,171.61	352,842.65
期初账面价值	319,888.51	260,032.76	579,921.27

公司固定资产 2015 年 9 月 30 日账面原值较 2014 年 12 月 31 日账面原值增加较多，主要是由于公司 2015 年购置联合中心办公用房产所致。

3、截至 2015 年 9 月 30 日，公司固定资产中有账面原值为 6,179,230.00 元的房屋用于抵押担保。

4、截至 2015 年 9 月 30 日，公司各项固定资产使用状态良好，未发现减值迹象，故未计提固定资产减值准备。

（九）长期待摊费用

1、公司最近两年一期的长期待摊费用情况见下表：

单位：元

2015 年 1-9 月

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
联合中心物业 办公室装修费	182,000.00	255,000.00	59,000.00	378,000.00
佳丰北苑物业 办公室装修费		259,658.00	25,965.80	233,692.20
合 计	182,000.00	514,658.00	84,965.80	611,692.20

（续上表）

2014 年

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
联合中心物业 办公室装修费		195,000.00	13,000.00	182,000.00
合 计		195,000.00	13,000.00	182,000.00

报告期内公司长期待摊费用主要为公司项目处物业办公室的装修费，按照 5 年逐期摊销，2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额增长较多，主要是公司联合中心物业办公室以及佳丰北苑物业办公室装修支出所致；2014 年 12 月 31 日账面余额较 2013 年 12 月 31 日账面余额增长较多，主要系公司联合中心物业办公室的部分场地装修支出所致。

（十）递延所得税资产

1、公司最近两年一期的已确认的未经抵销的递延所得税资产明细情况：

单位：元

递延所得税资产项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	1,361,921.41	340,480.35	751,955.44	187,988.86	478,362.05	119,590.51
合计	1,361,921.41	340,480.35	751,955.44	187,988.86	478,362.05	119,590.51

报告期各期末，公司递延所得税资产账面余额逐年增长较大，主要系应收账款增加引起的坏账准备增加所致。

（十一）其他非流动资产

1、公司最近两年一期的其他非流动资产明细情况：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预付购房款		6,000,000.00	3,000,000.00
合 计		6,000,000.00	3,000,000.00

报告期内，公司其他非流动资产主要为公司向杭州德丰置业有限公司购置联合中心南区 2 幢 402 室的商业办公用房，总价 600 万元，分两期支付，已于 2015 年 1 月办妥相关房产过户手续。

（十二）资产减值准备明细

1、2015 年 1-9 月

单位：元

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	

坏账准备	753,671.56	610,147.89		1,898.04	1,361,921.41
合 计	753,671.56	610,147.89		1,898.04	1,361,921.41

[注]：本期转销数系由于子公司股权转让转出。

2、2014 年

单位：元

项 目	期初数	本期 计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	478,371.05	275,300.51			753,671.56
合 计	478,371.05	275,300.51			753,671.56

3、2013 年

单位：元

项目	期初数	本期 计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	258,693.81	219,677.24			478,371.05
合 计	258,693.81	219,677.24			478,371.05

七、公司最近两年一期的主要负债情况

（一）短期借款

1、最近两年一期的短期借款情况分析如下：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
保证借款	12,500,000.00	10,000,000.00	15,000,000.00
抵押借款	4,000,000.00		
合 计	16,500,000.00	10,000,000.00	15,000,000.00

公司短期借款 2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额增长较大，主要是由于公司购置办公用房、业务规模扩张导致融资需求增加所致。公司短期借款 2014 年账面余额较 2013 年账面余额下降较多，主要是由于银行借款到期归还较多所致。

2、截至 2015 年 9 月 30 日，公司短期借款余额情况如下：

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	借款年利率	借款余额	担保方式
浙江萧山农村商业银行 高新支行	2015-2-11	2016-1-10	7.31%	1,500,000.00	[注 1]
	2015-3-23	2016-3-1	7.31%	3,500,000.00	
杭州银行萧山支行	2015-5-19	2015-11-18	7.65%	1,500,000.00	[注 2]
	2015-6-19	2016-6-14	7.40%	2,000,000.00	
	2015-7-2	2016-1-5	7.28%	1,000,000.00	
南京银行杭州义蓬小微企业专营支行	2015-2-26	2016-2-25	8.00%	3,000,000.00	[注 3]
工商银行杭州江南支行	2015-6-18	2016-6-16	5.61%	4,000,000.00	[注 4]
合 计				16,500,000.00	

[注 1]：该等借款系由杭州萧山区高新技术企业担保有限公司提供连带责任保证，详见本公开转让说明书“第二节、四（四）3、借款及担保合同”之说明。

[注 2]：该等借款系由杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司提供连带责任保证，详见本公开转让说明书“第二节、四（四）3、借款及担保合同”之说明。

[注 3]：该等借款系同时由杭州萧山海通水磊制造有限公司、胡强、楼大玲提供连带责任保证，详见本公开转让说明书“第二节、四（四）3、借款及担保合同”之说明。

[注 4]：该笔借款系公司以自有房产提供最高额抵押担保，详见本公开转让说明书“第二节、四（四）3、借款及担保合同”之说明。

（二）预收款项

1、最近两年一期的预收款项情况分析如下：

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	3,973,570.20	100.00	2,377,147.00	100.00	2,707,504.32	100.00
合计	3,973,570.20	100.00	2,377,147.00	100.00	2,707,504.32	100.00

公司的预收款项主要为业主按季度或半年度预交的物业费，由于结算时点的差异导致各期末预收款项余额的波动。

2、截至 2015 年 9 月 30 日，预收款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预收款 项余额的 比例（%）	账龄	款项 性质
萧山区北干街道嘉瑞大厦业委会	非关联方	1,324,668.92	33.34	1 年以内	物业服务费
杭州市萧山区新塘街道曾家桥社区经济联合社	非关联方	733,500.00	18.46	1 年以内	物业服务费
萧山区钱江世纪城民企大厦业委会	非关联方	541,521.33	13.63	1 年以内	物业服务费
杭州市萧山区新世纪市场园区开发管理委员会	非关联方	373,037.67	9.39	1 年以内	物业服务费
杭州市萧山区国税局	非关联方	348,836.15	8.78	1 年以内	物业服务费
小 计		3,321,564.07	83.60		

3、截至 2014 年 12 月 31 日，预收款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预收款 项余额的 比例（%）	账龄	款项 性质
萧山区北干街道嘉瑞大厦业委会	非关联方	948,396.27	39.90	1 年以内	物业服务费
萧山区钱江世纪城民企大厦业委会	非关联方	592,894.75	24.94	1 年以内	物业服务费
杭州市萧山区技工学校	非关联方	275,003.00	11.57	1 年以内	物业服务费
中国移动萧山分公司	非关联方	181,016.84	7.61	1 年以内	物业服务费
杭州市萧山区国税局	非关联方	164,638.64	6.93	1 年以内	物业服务费
小 计		2,161,949.50	90.95		

4、截至 2013 年 12 月 31 日，预收款项余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预收款 项余额的 比例（%）	账龄	款项 性质
萧山区钱江世纪城民企大厦业委会	非关联方	2,127,638.22	78.58	1 年以内	物业服务费
萧山区北干街道嘉瑞大厦业委会	非关联方	199,091.45	7.35	1 年以内	物业服务费
萧山区区级机关事业单位会计结算中心	非关联方	152,603.90	5.64	1 年以内	物业服务费

杭州市萧山区技工学校	非关联方	24,152.00	0.89	1 年以内	物业服务费
浙江讯博信息工程有限公司	非关联方	13,500.00	0.5	1 年以内	物业服务费
小 计		2,516,985.57	92.96		

5、截至报告期各期末，公司预收款项期末余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东及关联方的款项。

（三）应付职工薪酬

1、最近两年一期的应付职工薪酬情况分析如下：

（1）明细情况

单位：元

2015 年 1-9 月

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,008,221.47	11,966,054.11	12,181,072.72	793,202.86
离职后福利-设定提存计划	51,557.79	1,087,722.99	1,101,917.03	37,363.75
合 计	1,059,779.26	13,053,777.10	13,282,989.75	830,566.61

（续上表）

2014 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	719,844.45	12,758,529.82	12,470,152.80	1,008,221.47
离职后福利-设定提存计划	38,997.79	1,278,156.63	1,265,596.63	51,557.79
合 计	758,842.24	14,036,686.45	13,735,749.43	1,059,779.26

（续上表）

2013 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	614,992.28	9,182,776.61	9,077,924.44	719,844.45
离职后福利-设定提存计划	37,636.02	587,669.15	586,307.38	38,997.79
合 计	652,628.30	9,770,445.76	9,664,231.82	758,842.24

（2）短期薪酬明细情况

单位：元

2015 年 1-9 月

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

工资、奖金、津贴和补贴	901,997.37	10,823,517.28	11,067,510.31	658,004.34
职工福利费		284,083.90	284,083.90	
社会保险费	38,634.94	703,653.00	700,800.59	41,487.35
其中：医疗保险费	32,223.62	596,017.59	593,391.84	34,849.37
工伤保险费	3,188.96	41,868.61	42,402.38	2,655.19
生育保险费	3,222.36	65,766.80	65,006.37	3,982.79
住房公积金		14,080.56		14,080.56
工会经费和职工教育经费	67,589.16	112,119.37	100,077.92	79,630.61
其他		28,600.00	28,600.00	
合 计	1,008,221.47	11,966,054.11	12,181,072.72	793,202.86

(续上表)

2014 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	586,015.16	11,360,848.56	11,044,866.35	901,997.37
职工福利费		394,049.21	394,049.21	
社会保险费	29,248.35	772,094.52	762,707.93	38,634.94
其中：医疗保险费	24,373.63	662,206.98	654,356.99	32,223.62
工伤保险费	2,437.36	43,577.49	42,825.89	3,188.96
生育保险费	2,437.36	66,310.05	65,525.05	3,222.36
工会经费和职工教育经费	104,580.94	231,537.53	268,529.31	67,589.16
合 计	719,844.45	12,758,529.82	12,470,152.80	1,008,221.47

(续上表)

2013 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	578,912.48	7,439,340.16	7,432,237.48	586,015.16
职工福利费		981,605.13	981,605.13	
社会保险费	28,227.01	467,054.50	466,033.16	29,248.35
其中：医疗保险费	23,522.51	393,249.46	392,398.34	24,373.63
工伤保险费	2,352.25	29,707.54	29,622.43	2,437.36
生育保险费	2,352.25	44,097.50	44,012.39	2,437.36
工会经费和职工教育经费	7,852.79	294,776.82	198,048.67	104,580.94
合 计	614,992.28	9,182,776.61	9,077,924.44	719,844.45

(3) 设定提存计划明细情况

单位：元

2015 年 1-9 月

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	45,113.06	1,007,931.27	1,020,659.06	32,385.27
失业保险费	6,444.73	79,791.72	81,257.97	4,978.48
合 计	51,557.79	1,087,722.99	1,101,917.03	37,363.75

(续上表)

2014 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	34,123.07	1,163,754.70	1,152,764.71	45,113.06
失业保险费	4,874.72	114,401.93	112,831.92	6,444.73
合 计	38,997.79	1,278,156.63	1,265,596.63	51,557.79

(续上表)

2013 年

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	32,931.52	532,248.24	531,056.69	34,123.07
失业保险费	4,704.50	55,420.91	55,250.69	4,874.72
合 计	37,636.02	587,669.15	586,307.38	38,997.79

(四) 应交税费

1、最近两年一期的应交税费情况分析如下：

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	698,555.88	488,368.63	430,732.57
企业所得税	1,123,784.36	570,226.75	209,205.03
代扣代缴个人所得税	8,132.71	-24,411.05	6,904.33
城市维护建设税	47,088.64	32,375.53	28,341.01
教育费附加	21,639.67	15,334.05	13,161.23
地方教育附加	11,225.40	7,021.66	6,312.67
房产税	57,224.74	7,110.33	-15,620.88

地方水利建设基金	11,859.97	8,548.75	7,327.22
印花税	694.46	1,613.03	1,983.49
残保金	79,275.00	26,544.00	26,544.00
合计	2,059,480.83	1,132,731.68	714,890.67

公司应交税费 2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额增加较多，主要是由于公司预提半年度企业所得税变动所致。

（五）应付利息

1、最近两年一期的应付利息情况分析如下：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
短期借款应付利息	38,420.60	21,615.27	32,463.19
合 计	38,420.60	21,615.27	32,463.19

（六）其他应付款

1、最近两年一期的其他应付款情况分析如下：

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,893,206.37	61.97	5,711,321.35	57.37	4,809,476.80	82.98
1-2 年	737,278.51	24.13	3,741,534.83	37.59	986,127.60	17.02
2-3 年	131,078.30	4.29	501,498.03	5.04		
3 年以上	293,537.37	9.61				
合计	3,055,100.55	100.00	9,954,354.21	100.00	5,795,604.40	100.00

公司报告期内其他应付款主要核算往来款、代收代付水电费、应付水电周转金、应付装修保证金等。公司其他应付款 2015 年 9 月 30 日账面余额较 2014 年 12 月 31 日账面余额下降较多，主要系归还往来款所致；2014 年 12 月 31 日账面余额较 2013 年 12 月 31 日账面余额增加较多，主要系由于往来款增加较多所致。

2、截至 2015 年 9 月 30 日，其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款余额的比例(%)	账龄	款项性质
萧山商会大厦物业管理处	非关联方	492,990.53	16.14	1年以内	代收代付水电费
桐庐县市政园林建设管理处	非关联方	195,520.00	6.40	1年以内	代收代付水电费
杭州中广唯逸餐饮有限公司	关联方	99,999.94	3.27	1年以内	往来款
黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司	非关联方	98,669.37	3.23	1年以内	往来款
杭州汇林工业设计有限公司	非关联方	65,000.00	2.13	1年以内	押金
小 计		952,179.84	31.17		

3、截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款余额的比例(%)	账龄	款项性质
黄冈捷凯机械制造有限公司	非关联方	3,400,000.00	34.16	1-2 年	往来款
		100,000.00	1.00	2-3 年	
高菊香	非关联方	2,000,000.00	20.09	1年以内	往来款
许寅康	非关联方	1,000,000.00	10.05	1年以内	往来款
杭州成长为本创业投资有限公司	非关联方	630,000.00	6.33	1年以内	往来款
胡强	关联方	275,724.55	2.77	1年以内	往来款
小 计		7,405,724.55	74.40		

4、截至 2013 年 12 月 31 日，其他应付款余额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应付款余额的比例(%)	账龄	款项性质
黄冈捷凯机械制造有限公司	非关联方	3,400,000.00	58.67	1年以内	往来款
		100,000.00	1.73	1-2 年	往来款
渤海银行股份有限公司杭州分行	非关联方	133,469.90	2.30	1年以内	代收代付水电费
逸盛大化石化有限公司	非关联方	114,904.40	1.98	1年以内	代收代付水电费
		15,240.62	0.26	1-2 年	代收代付水电费
杭州市财政局	非关联方	11,667.40	0.20	1年以内	代收代付水电费

		91,985.10	1.59	1-2 年	往来款
杭州锦木堂餐饮娱乐有限公司	非关联方	60,000.00	1.04	1 年以内	押金
小 计		3,927,267.42	67.77		

5、截至报告期各期末，本公司其他应付款期末余额中应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东及关联方款项的情况详见本公开转让说明书“第四节、九（三）关联方应收应付款项”之说明。

（七）长期借款

1、最近两年一期的长期借款情况分析如下：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款		2,521,865.42	
保证借款			519,708.34
合 计		2,521,865.42	519,708.34

（八）报告期末公司没有逾期未偿还重大债务。

八、公司最近两年一期期末股东权益情况

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	367,886.86	367,886.86	441,140.35
盈余公积	102,008.10	102,008.10	
未分配利润	2,457,737.12	490,774.81	-380,937.30
少数股东权益			-42,107.91
所有者权益合计	7,927,632.08	5,960,669.77	5,018,095.14

公司 2013 年资本公积增加 441,140.35 元，系公司以截至 2013 年 10 月 31 日为基准日的经审计账面净资产整体变更设立股份公司形成的股本溢价，详见本公开转让说明书“第一节 四、公司股本形成及变化情况”部分。

公司 2014 年资本公积减少 73,253.49 元，系公司收购杭州中广集思堂房地产咨

询有限公司 25%少数股权，将实际出资额大于购并日应享有杭州中广集思堂房地产咨询有限公司净资产份额的差额冲减本项目。

报告期内盈余公积的变动，均系根据公司章程规定，按母公司实现的净利润提取 10%的法定盈余公积。

公司最近两年一期的未分配利润情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年
期初未分配利润	490,774.81	-380,937.30	-381,714.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,966,962.31	973,720.21	441,917.13
减：提取法定盈余公积		102,008.10	
其他[注]			441,140.35
期末未分配利润	2,457,737.12	490,774.81	-380,937.30

[注]：其他减少 441,140.35 元系折股转出。

九、关联方、关联方关系及关联方交易、关联方往来

（一）公司的主要关联方

1、存在控制关系的关联方

单位名称	与公司关系	持股比例（%）
胡强	控股股东、实际控制人、董事长、总经理	65.40
杭州中广智安物业管理有限公司	控股子公司	55.00

2、不存在控制关系的关联方

单位名称	与公司关系	持股比例（%）
程洪	股东、董事、副总经理	19.54
张光明	股东、董事、副总经理	8.46
冯燕	股东	1.30
高秀华	股东	1.20
杭州元弘投资管理有限公司	股东	0.90
李益平	股东	0.80
徐越峰	股东	0.60

李明	股东	0.60
章国荣	股东	0.60
刘家高	股东	0.60
胡海根	董事	
卜小燕	董事	
潘会兵	监事会主席	
廖新结	监事	
金菲菲	监事	
阮建英	副总经理	
郑汉春	财务总监	
彭芸	集思堂原股东	
杭州七和科技有限公司	实际控制人胡强参股的公司	
杭州中广集思堂房地产咨询有限公司	董事卜小燕全资持股的公司	
杭州中广唯逸餐饮有限公司	监事潘会兵全资持股的公司	
杭州中广智合建筑工程技术有限公司	监事廖新结控股的公司	
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	参股公司	
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	参股公司	

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）关联担保情况

公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
胡强	3,000,000.00	2015-2-26	2016-2-25	否
杭州萧山区高新技术企业担保有限公司	1,500,000.00	2015-2-11	2016-1-10	否
	3,500,000.00	2015-3-23	2016-3-1	否
杭州萧山中小企业信用担保股份有限公司	1,500,000.00	2015-5-19	2015-11-18	否
	2,000,000.00	2015-6-19	2016-6-14	否
	1,000,000.00	2015-7-2	2016-1-5	否
合计	12,500,000.00			

（2）关联方资金拆借

1) 本公司拆入资金情况

2015 年 1-9 月

单位：元

关联方	期初应付	本期借方	本期贷方	期末应付	资金占用费
胡强	275,724.55	9,944,305.67	9,628,501.12	-40,080.00	114,247.69
杭州中广唯逸餐饮有限公司			99,999.94	99,999.94	
合计	275,724.55	9,944,305.67	9,728,501.06	59,919.94	114,247.69

2014 年

单位：元

关联方	期初应付	本期借方	本期贷方	期末应付	资金占用费
胡强	-3,297,760.23	8,601,563.22	12,175,048.00	275,724.55	4,178.23
合计	-3,297,760.23	8,601,563.22	12,175,048.00	275,724.55	4,178.23

2) 本公司拆出资金情况

2015 年 1-9 月

单位：元

关联方	期初应收	本期借方	本期贷方	期末应收	资金占用费
彭芸	1,635,444.81	193,951.24	1,829,396.05		43,887.50
程洪	352,774.40	182,819.64	526,674.04	8,920.00	8,028.34
合计	1,988,219.21	376,770.88	2,356,070.09	8,920.00	51,915.84

2014 年

单位：元

关联方	期初应收	本期借方	本期贷方	期末应收	资金占用费
彭芸	1,236,475.30	447,969.51	49,000.00	1,635,444.81	88,422.53
程洪	269,080.86	183,693.54	100,000.00	352,774.40	16,800.44
合计	1,505,556.16	631,663.05	149,000.00	1,988,219.21	105,222.97

2013 年

单位：元

关联方	期初应收	本期借方	本期贷方	期末应收	资金占用费
胡强	6,113,290.32	6,985,622.31	9,801,152.40	3,297,760.23	256,244.17
彭芸	874,560.67	427,594.63	65,680.00	1,236,475.30	61,641.21
程洪	242,500.00	112,465.86	85,885.00	269,080.86	16,580.86

合计	7,230,350.99	7,525,682.8	9,952,717.40	4,803,316.39	334,466.24
----	--------------	-------------	--------------	--------------	------------

关联交易必要性：

公司存在控股股东及关联方占用公司资金情形，资金管理存在不规范，公司已于 2015 年 1-9 月逐步收回上述关联方占用资金。截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收关联方余额 49,000.00 元，系公司日常备用金。

关联交易公允性：

公司按 6% 年利率计算支付和收取资金使用费，公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年关联方资金拆借产生的利息收入净额占利润总额的比例分别为 -2.53%、7.29%、54.03%，2013 年金额较大且占比较高，2014 年、2015 年 1-9 月公司逐步清理关联方资金往来，将关联方借款全部收回，因此 2014 年、2015 年 1-9 月占比下降较多。该关联交易按照 6% 的年利率结算利息，结算金额比较公允。

关联交易决策过程：

上述公司对关联方的资金拆借由公司各股东协商确定，并未形成书面决议，公司与关联方之间资金往来存在不规范之处。公司启动全国中小企业股份转让系统挂牌工作后，在中介机构的指导下，对存在的资金往来问题逐步进行规范，根据实际情况制定了《关联交易管理制度》、《防范大股东及关联方资金占用制度》等文件。后续公司将严格执行相关制度的规定和履行相应决策程序，防范资金往来风险和控股股东及其他关联方占用公司资金。

2、偶发性关联交易

子公司股权处置

2015 年 4 月，公司分别将所持杭州中广集思堂房地产咨询有限公司 100% 股权作价零元转让给董事卜小燕，将所持杭州中广唯逸餐饮有限公司 100% 股权作价 30 万元转让给监事潘会兵，将所持杭州中广智合建筑工程技术有限公司 51% 股权作价零元转让给监事廖新结。公司对上述子公司股权处置的原因是上述子公司经营业绩较差，因此公司在本次申请挂牌前通过剥离股权的方式调整外部股权架构。

公司对上述子公司股权处置日的净资产虽未做专门的审计评估，但报告期初至股权处置日的报表已纳入报告期合并报表，处置日的净资产业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，其中杭州中广集思堂房地产咨询有限公司股权转让日净资产为 -290,217.96 元，该公司历年连续亏损，目前已无实际业务发

生，因此股权转让价格为零元；全资子公司杭州中广唯逸餐饮有限公司，转让日净资产为 112,818.21 元，该公司尚在正常经营，因此股权转让价格为初始投资成本 30 万元；全资子公司杭州中广智合建筑工程技术有限公司，公司尚未出资，亦未实际经营，因此股权转让价格为零元。上述股权转让价格公允。

（三）关联方应收应付款项

单位：元

项目名称	关联方	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款	胡强	40,080.00		3,297,760.23
	程洪	8,920.00	352,774.40	269,080.86
	彭荟		1,635,444.81	1,236,475.30
小 计		49,000.00	1,988,219.21	4,803,316.39
其他应付款	胡强		275,724.55	
	杭州中广唯逸餐饮有限公司	99,999.94		
小 计		99,999.94	275,724.55	

（四）关联交易决策程序及其合法性及有效性

公司在申报期内，《公司章程》中未就关联交易决策程序作出规定，也未单独制定专门的制度对关联交易的决策程序作出规定。相关关联方交易由各股东协商确定，并未形成书面决议。2015 年 11 月 30 日，公司召开 2015 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于确认公司最近两年一期关联交易的议案》，确认上述关联交易没有损害公司、公司股东、债权人、公司员工和客户的利益，未对公司正常生产经营造成影响，并承诺对于公司在经营过程中发生的关联资金往来行为，将在今后的生产经营中予以规范。

主办券商及律师认为，公司报告期内根据《公司章程》无需就关联交易履行特定的内部决策程序，公司与其关联方的关联交易系遵循公平及自愿原则，按照一般的交易审批流程程序进行，而且股东大会已对报告期内关联交易进行了确认，程序合法有效。

（五）关联交易对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性的影响

公司报告期内的经常性关联交易金额占同类交易的比例不大，且关联交易定价公允，因此不会对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性产生重大不

利影响。公司报告期内的偶发性关联交易由于发生频率和金额较低，对公司影响不大。

（六）关联交易决策程序执行情况以及减少和规范关联交易的具体安排

公司报告期内治理机制存在不足，关联交易没有履行决策程序。公司启动全国中小企业股份转让系统挂牌工作后，针对日常经营中所存在的关联交易情况，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《防范大股东及关联方资金占用制度》等文件中，规定了关联方及关联交易的认定、关联董事及关联股东分别在董事会及股东大会审议关联交易时的回避制度，明确了关联交易公允决策和审批的程序。公司将严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》执行，规范关联方交易。

公司控股股东、实际控制人作出已签署《关联交易承诺书》（以下简称“承诺书”），根据该承诺书，承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织将避免与股份公司进行关联交易；如因生产经营需要而无法避免关联交易时，承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织将严格执行关联交易决策等相关制度，依法诚信地履行股东的义务，确保承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织与股份公司之间的关联交易将遵循独立和价格公允的原则进行。通过采购、销售、相互提供劳务等生产经营环节的关联交易产生的资金占用，在发生关联交易行为后应及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用。承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织将严格遵守公司的资金管理相关规定，积极维护公司的资金和资产安全、独立性，保证承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织不通过利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害股份公司和股东的合法权益，不要求股份公司以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织使用，不以其他任何形式占用股份公司及其子公司（若有）的资金、资产或其他资源（正常经营活动中预支的备用金除外）。如因承诺人以及所控制、控股、参股的其他公司或组织违反上述声明与承诺而导致股份公司的权益受到损害的，承诺人同意向股份公司承担相应的损害赔偿责任。

十、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

截至财务报告批准对外报出日，公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

（二）或有事项

1. 截至 2015 年 9 月 30 日，公司存在未了结诉讼，具体情况详见本公开转让说明书“第三节、三（二）公司诉讼、仲裁情况”所述。

2. 除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，公司不存在需要披露的其他重大或有事项。

（三）其他重要事项

截至 2015 年 9 月 30 日，公司不存在需要披露的其他重要事项。

十一、报告期内资产评估情况

股份公司设立时，上海城乡资产评估有限责任公司以2013年10月31日为评估基准日，对公司的全部资产及相关负债进行了评估，并于2013年11月14日出具了沪城评报字[2013]第A130号资产评估报告。该次评估按资产基础法（成本法）进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。截至2013年10月31日，公司资产净额账面价值5,441,140.35元，评估价值5,952,241.84元，评估增值511,101.49元，增值率为9.39%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	30,246,524.25	30,656,307.58	409,783.33	1.35
二、非流动资产	2,744,732.93	2,846,051.09	101,318.16	3.69
其中：长期股权投资	2,000,000.00	2,024,449.45	24,449.45	1.22
固定资产	440,213.01	821,601.64	381,388.63	86.64
递延所得税资产	304,519.92		-304,519.92	-100.00

资产总计	32,991,257.18	33,502,358.67	511,101.49	1.55
三、流动负债	27,012,273.72	27,012,273.72		
四、非流动负债				
负债合计	27,550,116.83	27,550,116.83		
资产净额	5,441,140.35	5,952,241.84	511,101.49	9.39

本次资产评估以公司设立时工商登记备案为目的，仅为公司整体改制设立提供全部资产及负债的公允价值参考依据，公司未根据本次评估结果调账。

十二、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金 10%；
- 3、提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- 4、分配股利（依据公司章程，由股东大会决定分配方案）。

（二）具体分配政策

1、公司分配当年税后利润时，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。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润；

2、股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的 25%；

3、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配；

4、公司采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、行政法规允许的其他方式分配利润，公司可以进行中期现金分红。

（三）公司最近两年一期的股利分配情况

公司最近两年一期未进行股利分配。

（四）公开转让后的股利分配政策

公司重视投资者的合理投资回报，将保持利润分配政策的连续性和稳定性。本次股票公开转让后，公司的利润分配政策将与公开转让前保持一致。公司将根据实际盈利状况和现金流量状况，可以采取现金、送股和转增资本等方式，可以进行中期现金分红。

十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）控股子公司基本情况

公司控股子公司杭州中广智安物业管理有限公司的基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司子公司及分支机构基本情况”之“（一）子公司基本情况”，截至本公开转让说明书签署之日，尚未实际开展业务。

（二）报告期内公司曾全资持有或控股的子公司

1、公司报告期内曾全资持有集思堂 100%股权，其基本情况如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广集思堂房地产咨询有限公司
注册号	330105000056815
住所	萧山区北干街道金城路 185 号商会大厦 1 幢五层
法定代表人	卜小燕
注册资本	10 万元
公司类型	有限责任公司（自然人独资）
经营范围	房地产咨询；房地产中介服务**（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	2008 年 8 月 18 日
营业期限	2008 年 8 月 18 日至 2028 年 8 月 17 日

2015 年 4 月，杭州中广集思堂房地产咨询有限公司股东会，同意公司将其持有的 100%股权以零对价转让给董事卜小燕，并于 2015 年 5 月 11 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

2、公司报告期内曾全资持有唯逸 100%股权，其基本情况如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广唯逸餐饮有限公司

注册号	330181000439530
住所	萧山区金城路 185 号商会大厦一楼
法定代表人	潘会兵
注册资本	100 万元
公司类型	有限责任公司（自然人独资）
经营范围	饮品店：冷热饮品制售；餐饮管理**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2014 年 7 月 24 日
营业期限	2014 年 7 月 24 日至长期

2015 年 4 月，杭州中广唯逸餐饮有限公司召开股东会，同意公司将所持 100% 股权作价 30 万元转让给监事潘会兵，并于 2015 年 7 月 14 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

3、公司报告期内曾控股智合 51% 股权，其基本情况如下：

登记事项	登记内容
名称	杭州中广智合建筑工程技术有限公司
注册号	330181000412499
住所	萧山区宁围街道泰宏巷 28 号联合中心南区 2 楼 402 市
法定代表人	章军良
注册资本	200 万元
公司类型	有限责任公司
经营范围	电气设备安装工程、钢结构安装施工、建筑智能化安装及技术服务（以上限上门服务），消防工程施工，电梯、弱电维保工程，建筑装饰施工，市政工程施工，园林绿化施工，土石方工程（除开采）**（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 3 月 20 日
营业期限	2014 年 3 月 20 日至长期

2015 年 4 月，杭州中广智合建筑工程技术有限公司召开股东会，同意公司将所持 51% 股权以零对价转让给监事廖新结，并于 2015 年 5 月 20 日办妥工商变更登记手续，故自该公司股权转让之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。

（三）报告期内公司曾全资持有或控股的子公司财务数据

1、杭州中广集思堂房地产咨询有限公司

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日 /2015 年 1-3 月	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
资产总额	14,344.41	15,534.01	132,164.56
净资产	-290,217.96	-289,028.36	-168,431.64

营业收入			338,757.69
净利润	-1,189.60	-120,596.72	-48,312.56

2、杭州中广唯逸餐饮有限公司

单位：元

项目	2015年3月31日 /2015年1-3月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
资产总额	146,408.85	216,973.03	
净资产	112,818.21	188,476.81	
营业收入	197,719.00	400,492.00	
净利润	-75,658.60	-111,523.19	

3、杭州中广智合建筑工程技术有限公司

报告期内尚未实际开展业务。

十四、风险因素

（一）市场竞争风险

目前，我国物业管理行业内企业规模普遍较小，集中度低，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，同时行业进入壁垒较低，存在较大市场竞争风险。在竞争越来越激烈的情况下，物业业主对于物业服务的要求将越来越专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

为应对该风险，公司将积极参与所在地区品质推广活动，及各类慈善和公益活动，提高品牌知名度；开拓多样化服务项目，为客户提供差异化服务。

（二）经营成本上升风险

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，员工数量将会随之增长，员工平均工资亦有上涨趋势，人工成本上升将可能对公司的盈利水平将造成不利影响。

为降低经营成本上升风险，公司将在经营管理过程中应用更科学高效的管理方式，加强员工培训，提高员工工作效率；开拓高端物业服务项目，提升物业服务价值，以减轻经营成本上升所带来的压力。

（三）业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将保安、保洁等业务委托给第三方公司。如果第三方公司的经营出现异常，不能按约定提供外包服务，或在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响，妨碍公司业务的正常运转。

为确保公司的服务质量及声誉，公司将在选择业务外包第三方公司时，注重对方公司的规模、业内声誉等重要因素，并在签订合同时制定详细的质量控制标准，提升第三方公司的服务质量。

（四）新业务开拓风险

公司已于 2015 年 12 月 24 日成立子公司：杭州中广遥光企业管理有限公司，专业从事众创空间业务，打造传统物业管理与众创空间运营相结合的创新物业管理服务模式。公司业务拓展存在一定风险，如果公司管理层不能审慎、科学地作出投资决策，可能会对公司业绩造成不利影响。

为此，公司建立了健全的决策机制，在新业务的开展上严格按照决策机制执行，并对众创空间入驻企业设立了 KPI 考核标准，筛选优质创业企业。

（五）资产负债率较高风险

公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年的资产负债率分别为 76.94 %、80.77 %、82.91%，随着公司近年来业务的快速增长，公司的资金需求较大，报告期内向银行借贷了较多资金，造成资产负债率较高，存在一定的偿债风险。同时，公司 2015 年 1-9 月、2014 年、2013 年银行借款产生的利息支出占利润总额的比例分别为 32.77%、92.90%、214.65%，对公司财务状况和经营成果影响较大。

针对上述风险，公司将努力维护与银行及担保公司建立的良好信用，保证按时还款；公司将加强项目运营管理和收款管理，提升自身盈利能力，逐步降低财务成本，增加经营积累，同时注重减少应收账款的资金占用，提高公司现金回收能力；公司将积极谋求进入资本市场，拓宽融资渠道，引入投资机构，增强资金实力，逐步改善财务结构，降低偿债风险。

（六）应收账款坏账风险

截至 2015 年 9 月 30 日，公司应收账款净额为 15,866,315.43 元，占流动资产的 66.38%，占总资产的 46.14%，且公司报告期内存在多起追讨应收物业费的诉讼

或仲裁事项。若公司因应收账款催收不力，或诉讼败诉，或应收账款账面余额继续增加，则会因应收账款占用公司经营性资金，并因应收账款坏账准备增加影响公司经营业绩。一旦应收账款发生坏账，则会使公司经济利益蒙受损失。

针对上述风险，公司一方面努力改进服务，提升客户体验，从而提升物业费收缴率；另一方面，公司在业务规模扩大、应收账款增长的同时，严格控制应收账款的周转率，要求项目处、财务等有关部门人员加强应收账款的管理，做好应收账款的清收工作，并将其纳入公司对相关人员业绩考核的指标体系中。

（七）公司未为所有员工缴纳社会保险、公积金费用而可能导致的补缴风险

1、社保缴纳瑕疵

截至 2015 年 12 月 5 日，公司共有 809 名员工，除退休返聘外，公司与所有员工签订了劳动合同。在公司的所有员工中，缴纳城镇居民社会保险金（五险：养老保险、医疗保险、生育保险、失业保险、工伤保险）的员工有 306 人，属于农村户籍参加农村保险（新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险）的员工有 316 人，因入职资料未齐全次月购买城镇居民社会保险金的有 3 人，属于退休返聘无须参加社会保险的有 112 人，其余既非退休返聘也未参加城镇保险和农村保险的有 75 人。上述未缴纳社保的员工（除正在办理或依法无需缴纳的以外）都出具了自愿放弃购买社保的声明与承诺公司员工的社会保险缴费基数统一按照杭州市萧山区当地最低基数标准（2418.6 元）缴纳，缴费比例为 8%。缴纳基数和比例符合当地缴费要求，种类齐全。

根据公司所在地杭州市萧山区人力资源和社会保障局出具的证明，自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具之日（2015 年 11 月 27 日），中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形。

公司已经承诺：“公司保证在 2016 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管相关主管部门已经出具证明“自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具之日（2015 年 11 月 27 日），中广物业没有发生违反国家劳动保障法律法规的行为，不存在因违反国家劳动保障法律、法规而受到行政处罚的情形”，但仍不排除公司报告期内

因未为所有员工全面缴纳社会保险而可能导致的补缴等风险。

公司控股股东、实际控制人胡强已就关于为公司员工缴纳社会保险的有关事项出具书面承诺：“公司已按照社会保险等相关法律法规规定为员工缴纳社会保险（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）。本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、社会保险方面的法律、法规和规范性文件，若因任何原因导致公司被要求为员工补缴社会保险金或发生其他经济损失，我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”控股股东、实际控制人胡强同时承诺：“本人将督促并保证中广物业在 2016 年 12 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司将尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

2、公积金缴纳瑕疵

截至 2015 年 12 月 5 日，公司共为 81 人缴纳了住房公积金。未缴纳住房公积金的人员中，有 510 人属于农村户籍员工，在老家已具有宅基地住宅保障；此外，根据员工需要，公司为 121 名外地员工提供了宿舍。公司公积金的缴费基数按照杭州市萧山区当地最低缴费基数（1860 元）来缴纳，缴费比例为 12%，符合当地要求。

尽管公司未因住房公积金事项受到有关主管部门的处罚，但仍不排除公司报告期内因未为所有员工全面缴纳住房公积金而可能导致的补缴等风险。

公司控股股东、实际控制人胡强针对为公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具承诺：“公司已按相关规定为部分员工缴纳住房公积金，本人承诺督促公司严格遵守劳动人事、住房公积金方面的法律、法规和规范性文件，若将来因任何原因导致公司被要求为员工补缴住房公积金或发生其他经济损失，我将自愿无条件承担公司需承担的任何补缴款项、滞纳金或行政罚款、补偿金或赔偿金、诉讼或仲裁费等全部费用，确保公司不因此发生任何经济损失。”

针对上述公司存在的社保、公积金缴纳瑕疵问题，主办券商及律师经核查后认为，公司员工较多，覆盖面较广，公司未缴纳社保、公积金的员工大多数是外来务工人员，由于现在社保还未实现全国统筹统取，而外来务工人员在老家大多有自有住房，加上社保、公积金占此类员工工资份额较高，故这些外来务工人员

不愿意在杭州当地缴纳社保（大部分员工已在老家参加了农村保险）、公积金，并签订了自愿放弃缴纳社保的承诺函。公司已在逐步规范，并承诺合法合规地解决公司社保、公积金缴纳方面存在的问题，对于公司存在的未全面为员工缴纳社保、住房公积金而可能带来的补缴和罚款等风险，公司实际控制人和控股股东已作出代为缴纳和承担经济损失的承诺，上述情形对本次公司股份挂牌不构成实质性障碍。

（八）公司报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被处罚的风险

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

时间	劳务派遣人数 (人)	劳务派遣人员 工资总数(元)	劳务服务费 总额(元)	劳动合同人数 (人)	用工总 人数 (人)	派遣 比例 (%)
2013年12月31日	646	17,077,504.65	355,275.00	173	819	78.88
2014年12月31日	567	15,054,564.09	294,840.00	272	839	67.58
2015年7月31日	530	11,438,699.70	173,745.00	337	867	61.13
2015年9月30日	0	0.00	0.00	793	793	0.00

报告期内，公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司用工需求数量大、流动性高，公司主要为项目制的工作形式，短期用工多。公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《劳务派遣合作合同》，黄冈鑫瑞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，并向其支付劳务派遣服务费。报告期内，公司劳务派遣人员主要提供保安、保洁服务，所在岗位为非关键性岗位，技术含量不高、需求变化大。

在主办券商的辅导下，公司关注到修订后的《劳动合同法》以及《劳务派遣暂行规定》等法律法规关于劳务派遣用工的规定，着手改善用工不规范的问题。2015年7月31日，公司与黄冈鑫瑞劳务派遣有限公司签署了《劳务派遣解除协议》，并结清了全部的劳务派遣费用。根据自愿原则，公司与部分原派遣员工签署了正式劳动合同。截至2015年9月30日，公司员工总数为793名，公司已与全部员工签署了正式劳动合同，不存在劳务派遣的用工形式。

根据《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规，劳动合同用工是我国企业的基本用工形式。劳务派遣只能在临时性、辅助性或者替代性的工作

岗位上实施，用工单位应当严格控制劳务派遣用工数量，使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%。报告期内，公司安排劳务派遣人员承担保安、保洁等物业服务的正式岗位，并且使用的被派遣劳动者数量大大超过了其用工总量的 10%，违反《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》对于劳务派遣的相关规定。

尽管公司已切实整改，目前公司已不存在劳务派遣的用工形式，有关主管部门也出具了合规证明，但仍不排除公司因报告期内劳务派遣的使用存在违背《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等法律规定而被有关部门处罚的风险。

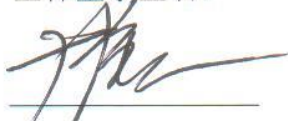
对此，公司控股股东、实际控制人胡强已就公司报告期内存在派遣用工的事项作出承诺：“杭州中广物业管理服务股份有限公司已根据《劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规，对公司的用工形式进行了整改，公司目前已不存在劳务派遣的用工形式。如将来公司因报告期内劳务派遣用工而被有关部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他由此导致中广物业应承担责任的，本人将对中广物业由上述情形产生的财务支出无条件全额承担清偿责任，以避免中广物业遭受任何经济损失。”

第五节 有关声明

一、公司全体董事、监事及高级管理人员声明

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。

全体董事签名：



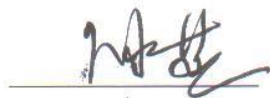
胡强



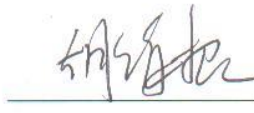
程洪



张光明



卜小燕



胡海根

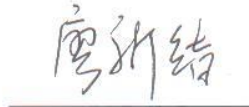
全体监事签名：



金菲菲

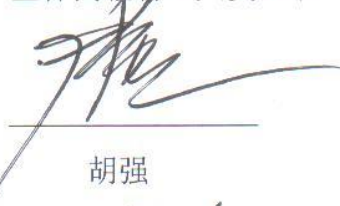


潘会兵

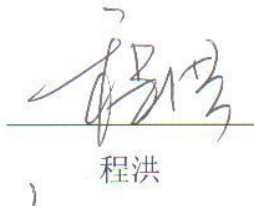


廖新结

全体高级管理人员签名：



胡强



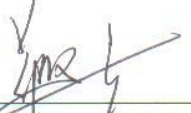
程洪



张光明



阮建英



郑汉春

杭州中广物业管理服务股份有限公司

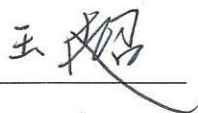


2016年4月11日

二、主办券商声明

公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



王超

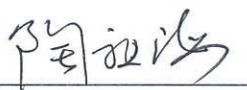
项目小组成员：



赵欣



高美娟



陶祖海



吴远洁

法定代表人：



何其聪

方正证券股份有限公司

2016年 4月 1/ 日



三、律师声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

王宁晓

王宁晓

刘琳娜

刘琳娜

律师事务所负责人：

沈靖

沈靖

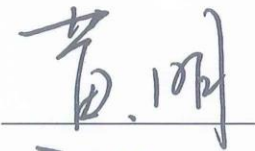


四、会计师事务所声明

本所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所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：


杨安杰


黄明

会计师事务所负责人：


郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年4月11日



五、资产评估机构声明

本所及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本所及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师：



俞德勤



丁红辉

资产评估机构负责人：



单正方

上海城乡资产评估有限责任公司



2016年4月11日

第六节 附件

一、财务报表及审计报告

二、法律意见书

三、公司章程

四、主办券商推荐报告

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见