

声明：本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



浙江开元物业管理股份有限公司

(浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦
1幢1101、1102、1103、1104室)

首次公开发行股票并在创业板上市 招股说明书

(申报稿)

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）



(北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层-18层)

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	总发行股数 1,368.90 万股，占发行后总股本比例不低于 25%。本次发行的股份来源为公司发行新股，不涉及老股转让
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	5,475.60 万股
保荐机构、主承销商	民生证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

声明及承诺

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股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、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

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招股说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对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，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

重大事项提示

本公司提醒投资者应特别注意以下重大事项，并认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容，对公司的风险做全面了解。

一、股份限售安排、自愿锁定和延长锁定期限承诺

（一）控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林先生的承诺

发行人控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林先生承诺如下：

“（1）自发行人股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司/本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司/本人直接或者间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份。

（2）本公司/本人所持股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价（若发行人股票上市后出现派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，最低减持价格将相应调整）；发行人上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本公司/本人持有发行人股票的锁定期限自动延长 6 个月。本公司/本人不因职务变更、离职等原因而放弃履行上述减持价格和延长锁定期限的承诺。

（3）根据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定，出现不得减持股份情形时，承诺将不会减持发行人股份。锁定期满后，将按照法律法规以及深圳证券交易所业务规则规定的方式减持，且承诺不会违反相关限制性规定。在实施减持时，将依据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定履行必要的备案、公告程序，未履行法定程序前不得减持。

（4）如果未履行上述承诺事项，本公司/本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的其他股东和社会公众投资者道歉。如违反上述承诺事项，所得收益归发行人所有。如果未履行上述承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司/本人将依法赔偿投资者损失。”

（二）君健晟阳的承诺

君健晟阳承诺如下：

“（1）自发行人股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本合伙企业直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

（2）根据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定，出现不得减持股份情形时，承诺将不会减持发行人股份。锁定期满后，将按照法律法规以及深圳证券交易所业务规则规定的方式减持，且承诺不会违反相关限制性规定。在实施减持时，将依据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定履行必要的备案、公告程序，未履行法定程序前不得减持。

（3）如果未履行上述承诺事项，本合伙企业将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的其他股东和社会公众投资者道歉。如违反上述承诺事项，所得收益归发行人所有。如果未履行上述承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本合伙企业将依法赔偿投资者损失。”

（三）直接或间接持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员的承诺

直接或间接持有本公司股份的董事陈灿荣、张冠明、谢建军和石忱锋，监事夏爱兰、麻慧丹，高级管理人员严殷斐、周亮亮、汤雄承诺如下：

“（1）自发行人股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的发行人公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。

（2）本人在担任发行人的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人持有发行人股份总数的百分之二十五，离职后半年内不转让本人直接或间接所持有的发行人股份。本人在首次公开发行股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的发行人股份；在首次公开发行股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接持有的发行人股份。如本人在担任发行人董事、监事或高级管理人员的任期届满前离职，则在本人就任时确定

的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的百分之二十五，离职后半年内不转让本人所持有的发行人股份。

（3）本人所持股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价（若发行人股票上市后出现派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，最低减持价格将相应调整）；发行人上市后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人持有发行人股票的锁定期自动延长6个月。本人不因职务变更、离职等原因而放弃履行上述减持价格和延长锁定期限的承诺。

（4）根据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定，出现不得减持股份情形时，承诺将不会减持发行人股份。锁定期满后，将按照法律法规以及深圳证券交易所业务规则规定的方式减持，且承诺不会违反相关限制性规定。在实施减持时，将依据法律法规以及深圳证券交易所业务规则的规定履行必要的备案、公告程序，未履行法定程序前不得减持。

（5）如果未履行上述承诺事项，本人将在发行人股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的其他股东和社会公众投资者道歉。如违反上述承诺事项，所得收益归发行人所有。如果未履行上述承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。”

二、发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向

发行前持有本公司5%以上股份的股东有开元房产集团、君健晟阳、谢建军，三方承诺：

“1、本公司/本企业/本人将严格遵守首次公开发行关于股份流动限制和股份锁定的承诺，在持有开元物业股票的锁定期届满后拟减持开元物业股票的，将通过合法方式进行减持。如本公司/本企业/本人计划通过证券交易所集中竞价交易减持股份，将在首次卖出的十五个交易日前向证券交易所报告并预先披露减持计划，由证券交易所予以备案。

2、本公司/本企业/本人减持所持有的开元物业股份应符合中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所届时有效的减持要求及相关规定，减持方式包括但不限于二级市场竞价交易、大宗交易方式、协议转让方式等。

3、如未履行上述承诺，转让相关股份所取得的收益归开元物业所有，且若因本公司/本企业/本人未履行上述承诺（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等无法控制的客观原因导致的除外），造成投资者和开元物业损失的，本公司/本企业/本人将依法赔偿损失。

4、以上股份不包括本公司/本企业/本人通过二级市场买入的开元物业股份。”

三、稳定股价的承诺

为强化股东、管理层诚信义务，保护中小股东权益，公司制定以下股价稳定预案。本预案经公司股东大会审议通过、并在公司完成首次公开发行 A 股股票并在创业板上市后自动生效，在此后三年内有效。本预案具体内容如下：

（一）启动股价稳定措施的具体条件

公司上市后 3 年内，若股票收盘价连续 20 个交易日低于最近一期经审计的每股净资产（若因除权、除息事项导致股票收盘价与公司最近一期经审计每股净资产不具有可比性时，上述每股净资产作相应调整），且同时满足相关回购、增持公司股份等行为的法律、法规和规范性文件的规定，则触发公司、控股股东及实际控制人、董事（不含独立董事）及高级管理人员履行稳定公司股价措施（以下简称“触发稳定股价措施”）。

（二）稳定公司股价的具体措施

根据股价稳定预案，在不导致公司不满足法定上市条件，不导致公司控股股东或实际控制人履行要约收购义务的情况下，股价稳定措施采取如下顺序与方式：

1、在触发稳定股价措施后，公司控股股东将在 10 个交易日内向公司送达增持公司股票书面通知（以下简称“增持通知书”），增持通知书应包括增持股份数量、增持价格、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。公司控股股东将在触发增持股票措施之日起 3 个月内，按照持股比例增持公司股票，合计增持总金额不低于 500 万元人民币，增持股票的数量不超过增持前公司股份总数的 2%。

在实施增持股票期间，公司股票连续 20 个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产，或者继续增持股票将导致公司不满足法定上市条件

时，或者继续增持股票将导致公司控股股东或实际控制人履行要约收购义务，公司控股股东将终止实施增持股票措施。

在触发增持股票义务后，若控股股东未向公司送达增持通知书或虽送达增持通知书但未按披露的增持计划实施，则公司有权将该年度及以后年度应付控股股东的现金分红款项收归公司所有，直至累计金额达 500 万元止。

2、在触发稳定股价措施后，公司控股股东无法实施增持股票措施，或者增持股票措施实施完毕后公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一年经审计的每股净资产后，公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将实施增持公司股票的程序。公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将在触发增持股票措施之日起 3 个月内履行增持义务，个人增持的总金额不低于上一年度自公司取得税后工资总额的 30%。

在实施增持股票期间，公司股票连续 20 个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产，或者继续增持股票将导致公司不满足法定上市条件时，公司董事（不含独立董事）、高级管理人员将终止实施增持股票措施。

3、在触发稳定股价措施后，公司控股股东、董事（不含独立董事）、高级管理人员无法实施增持股票措施，或者增持股票措施实施完毕后公司股票连续 20 个交易日的收盘价仍低于公司最近一年经审计的每股净资产后，公司将在 10 个交易日内召开董事会，依法作出实施回购股票的决议，并提交股东大会批准并履行相应公告程序。

公司股东大会批准实施回购股票的议案后，公司将依法履行相应的公告、备案及通知债权人等义务。公司将在股东大会决议作出之日起 3 个月内回购股票，回购总金额不低于 1,000 万元人民币，回购股票的数量不超过回购前公司股份总数的 2%。

在实施回购股票期间，公司股票连续 20 个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产，或者继续回购股票将导致公司不满足法定上市条件时，公司将终止实施回购股票措施。

（三）稳定股价预案的修订权限

任何对稳定股价预案的修订均应经公司股东大会审议通过，且需经出席股东大会的股东所持有表决权的三分之二以上同意通过。

（四）稳定股价预案的执行

公司、公司控股股东、公司董事及高级管理人员在履行上述回购或增持义务时，应按照公司章程、上市公司回购股份等相关监管规则履行相应的信息披露义务。

（五）稳定股价预案的约束措施

1、如果控股股东未按约定实施增持计划的，公司有权责令控股股东在限期内履行增持股票承诺，控股股东仍不履行的，公司有权扣减其应向控股股东支付的分红。

2、公司董事（不含独立董事）、高级管理人员未按约定实施增持计划的，公司有权责令董事（不含独立董事）、高级管理人员在限期内履行增持股票义务。公司董事（不含独立董事）、高级管理人员仍不履行的，公司有权扣减应向董事（不含独立董事）、高级管理人员支付的报酬。

公司董事（不含独立董事）、高级管理人员拒不履行预案规定的股票增持义务情节严重的，控股股东或董事会、监事会、半数以上的独立董事有权提请股东大会同意更换相关董事（不含独立董事），公司董事会会有权解聘相关高级管理人员。

四、股份回购、依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

（一）发行人的相关承诺

发行人承诺如下：

“1、本公司承诺本次发行并在创业板上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2、若在公司投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市交易前，因公司本次发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，对于已发行的新股但尚未上市交易的，本公司将按照投资者所缴纳股票申购款加该期间内银行同期1年期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

3、若在公司首次公开发行的股票上市交易后，因公司本次发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回已发行的新股，购回价格不低于回购公告前30个交易日（不足30个交易日，则以回购公告前实际交易日为准）该种股票每日加权平均价的算术平均值，并根据相关法律法规规定的程序实施。上述购回实施时法律法规另有规定的从其规定。本公司将及时向公司提出预案，并提交董事会、股东大会讨论。

4、若因招股说明书所载之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后，本公司将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者沟通赔偿，通过设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。”

（二）控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林的相关承诺

控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林的相关承诺如下：

“1、本公司/本人承诺公司本次发行并在创业板上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2、若因招股说明书所载之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司/本人将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后，本公司/本人将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者沟通赔偿，通过设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

3、本公司/本人以公司当年及以后年度利润分配方案中应享有的分红作为履约担保，且若本公司/本人未履行上述赔偿义务，则在履行承诺前，本公司/本人直接或间接所持的公司股份不得转让。”

（三）董事、监事、高级管理人员依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“1、本人承诺公司本次发行并在创业板上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、若因公司本次发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关认定后，本人将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者沟通赔偿，通过设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

3、本人以当年以及以后年度自公司取得的税后工资作为上述承诺的履约担保，且若本人未履行上述购回或赔偿义务，则在履行承诺前，本人直接或间接所持的公司股份（如有）不得转让。”

（四）保荐机构、会计师事务所等证券服务机构依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

保荐机构承诺：“因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。”

发行人律师承诺：“本所为本项目制作、出具的申请文件真实、准确、完整、及时，无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；若本所未能勤勉尽职，为本项目制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。”

发行人会计师承诺：“本所确认，对本所出具的上述报告的真实性和准确性、完整性和及时性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任，包括如果本所出具的上述报告有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

本次公开发行股票完成后，公司的股本和净资产均有较大幅度增长。由于募集资金投资项目从投入到产生效益需要一定的时间，建设期间股东回报还是主要通过现有业务实现，因此公司的每股收益和加权平均净资产收益率在短期内将出现一定幅度的下降，投资者面临即期回报被摊薄的风险。

（一）发行人的措施及承诺

为降低本次发行摊薄公司即期回报的风险，增强对股东利益的回报，公司拟通过强化募集资金管理、加快募投项目投资进度、提高募集资金使用效率、加强市场开拓、加强技术创新等措施，从而提升资产质量，提高销售收入，增厚未来收益，实现可持续发展，以填补回报：

1、加强对募投项目监管，保证募集资金合理合法使用

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，公司制定了《募集资金管理制度》等相关制度。董事会针对本次发行募集资金的使用和管理，通过设立专项账户的相关决议，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中，专户专储，专款专用。公司将根据相关法规和《募集资金管理办法》的要求，严格管理募集资金使用，并积极配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

2、加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益

本次发行募集资金投资项目的实施符合本公司的发展战略，能有效提升公司的生产能力和盈利能力，有利于公司持续、快速发展。本次募集资金到位前，发行人拟通过多种渠道积极筹集资金，争取尽早实现项目预期收益，增强未来几年的股东回报，降低本次发行导致的即期回报摊薄的风险。

3、加强经营管理和内部控制，提升经营效率和盈利能力

公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，提升公司的整体盈利能力。公司将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，提升资金使用效率，节省公司的财务费用支出。公司也将加强企业内部控制，发挥企业管控效能。推

进全面预算管理，优化预算管理流程，加强成本管理，强化预算执行监督，全面有效地控制公司经营和管控风险。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司已经按照相关法律法规的规定制定了《公司章程（草案）》、《公司未来股东回报规划》，建立了健全有效的股东回报机制。本次发行完成后，将按照法律法规的规定和《公司章程（草案）》、《公司未来股东回报规划》的约定，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，有效维护和增加对股东的回报。

（二）控股股东与实际控制人的措施及承诺

为确保公司拟采取的填补因首次公开发行股票而被摊薄即期回报的措施能够切实履行，控股股东与实际控制人特承诺如下：

- “1、承诺将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；
- 2、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 3、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；
- 4、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；
- 5、承诺将由公司董事会或薪酬与考核委员会制定或修订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 6、若公司未来实施员工股权激励，承诺将拟公布的员工股权激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

若上述承诺与中国证监会关于填补被摊薄即期回报措施及其承诺的明确规定不符或未能满足相关规定的，本公司/本人将根据中国证监会最新规定及监管要求进行相应调整；若违反或拒不履行上述承诺，本公司/本人愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等监管机构的有关规定和规则承担相应责任。”

（三）董事、高级管理人员的措施及承诺

为确保公司拟采取的填补因首次公开发行股票而被摊薄即期回报的措施能够切实履行，公司全体董事、高级管理人员承诺：

- “1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

- 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；
- 3、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；
- 4、承诺将由公司董事会或薪酬与考核委员会制定或修订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 5、若公司未来实施员工股权激励，承诺将拟公布的员工股权激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

若上述承诺与中国证监会关于填补被摊薄即期回报措施及其承诺的明确规定不符或未能满足相关规定的，本人将根据中国证监会最新规定及监管要求进行相应调整；若违反或拒不履行上述承诺，本人愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等监管机构的有关规定和规则承担相应责任。”

六、对相关责任主体承诺事项的约束措施

（一）发行人未能履行承诺时的约束措施

本公司保证将严格履行在公司上市的招股说明书披露的公开承诺事项，同时提出未能履行承诺时的约束措施如下：

- 1、本公司将积极采取合法措施履行就本次发行上市所做的所有承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。本公司将要求新聘任的董事、高级管理人员履行本公司上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺。若因未履行相关承诺而被司法机关或行政机关作出相应裁决、决定，本公司将严格依法执行该等裁决、决定。

- 2、如果本公司未履行相关承诺事项，本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

- 3、本公司将及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并将向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

- 4、违反承诺给投资者造成损失的，本公司将依法对投资者进行赔偿。

（二）控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林未能履行承诺时的约束措施

本公司/本人保证将严格履行在公司上市的招股说明书披露的公开承诺事项，同时提出未能履行承诺时的约束措施如下：

1、如果本公司/本人未履行相关承诺事项，本公司/本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

2、本公司/本人将及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并将向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

3、因未履行相关承诺事项而获得收入的，所得的收入归公司所有，并将在获得收入的5日内将前述收入支付给公司指定账户；若因未履行上述承诺事项给公司或其他投资者造成损失的，本公司/本人将向公司或其他投资者依法承担赔偿责任。

（三）董事、监事、高级管理人员未能履行承诺时的约束措施

作为发行人董事、监事和高级管理人员，本人在公司申请首次公开发行股票并在创业板上市过程中作出了相关承诺，为确保该等承诺的履行，现就未能履行前述承诺时的约束措施承诺如下：

1、如果本人未履行相关承诺事项，本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

2、本人将及时、充分披露相关承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并将向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益。

3、因未履行相关承诺事项而获得收入的，所得的收入归公司所有，并将在获得收入的5日内将前述收入支付给公司指定账户；若因未履行上述承诺事项给公司或其他投资者造成损失的，本人将向公司或其他投资者依法承担赔偿责任。

七、老股转让的具体方案

本次发行不涉及老股转让。

八、本次发行上市后的股利分配政策

本次发行后公司的利润分配政策主要内容如下：

1、利润分配原则

公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

2、利润分配形式

公司采取现金、股票或者两者相结合的方式分配股利，并优先推行以现金方式分配股利，公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

3、利润分配周期

公司一般按年度进行利润分配，在有条件的情况下，董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期利润分配。在满足现金分红条件情况下，公司将积极采取现金方式分配股利，原则上每年度进行一次现金分红。

4、利润分配的条件

（1）公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且年底货币资金余额足以支付现金分红金额的；

2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%；或公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%，且超过 5,000 万元的。

（2）公司拟实施股票股利分红的条件：

公司经营情况良好且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，由公司董事会综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素制定股票股利

分配方案。

5、利润分配政策的决策机制和程序

（1）利润分配政策的制定

1) 公司的利润分配预案由公司管理层、董事会根据公司的盈利情况、资金需求和股东回报规划并结合公司章程的有关规定提出建议、拟定预案，经董事会过半数以上董事表决通过后提交股东大会审议批准。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。

股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2) 董事会制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事及监事应当就利润分配方案发表独立意见。

3) 独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

4) 股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过网络、电话、邮件等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当提供网络投票表决或其他方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。公司董事会和公司股东亦可以征集股东投票权。

5) 股东大会审议利润分配方案需经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过；

6) 公司当年盈利，但董事会未提出现金分红预案的，董事会应做详细的情况说明，包括未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见；董事会审议通过后提交股东大会以现场及网络投票的方式审议批准。

（2）利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要确需调整或变更利润分配政策和股东回报规划的，调整或变更后的利润分配政策和股东回报规划不得

违反相关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定；有关调整或变更利润分配政策和股东回报规划的议案需经董事会详细论证并充分考虑监事会和公众投资者的意见。该议案经公司董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事应发表独立意见，且股东大会审议时，需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

股东大会审议利润分配政策和股东回报规划变更事项时，应当提供网络投票表决或其他方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

6、利润分配的信息披露

(1) 监事会应当对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。若公司出现满足现金分红条件但董事会未提出现金分红预案的情况或者出现调整或变更利润分配政策和股东回报规划的情况，公司监事会应出具专项审核意见。

(2) 公司将严格按照有关规定在年报、半年报中详细披露利润分配方案和现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2) 分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3) 相关的决策程序和机制是否完备；
- 4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等详细说明。

九、本次发行前滚存利润的分配安排和决策程序

经公司2018年11月27日召开的2018年第六次临时股东大会审议，本次发行完成前的滚存未分配利润余额由新老股东按本次发行后各自持有公司的股份比例享有。

十、请投资者认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容，充分了解公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定

十一、发行人的成长性风险

公司近几年对业务进行持续拓展，公司提供物业服务的项目数量、面积、收入等指标均保持快速增长趋势。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司在管的物业项目数量分别为 164 个、212 个和 254 个，2016 年末、2017 年末较上年末分别增长 29.26%和 19.81%；合同管理面积分别为 1,379.37 万平方米、2,192.64 万平方米和 3,024.93 万平方米，2016 年末和 2017 年末较上年末分别增长 58.95%和 37.95%；2015 年度、2016 年度和 2017 年度营业收入分别为 30,955.90 万元、43,204.64 万元和 55,377.82 万元，2016 年度、2017 年度较上年度分别增长 39.57%、28.18%。公司最近三年的业务及经营业绩持续增长。但如果未来房地产行业出现不利变动或业主对物业管理服务需求发生变化，可能对公司的业务开展及经营产生重大不利影响，公司将因此面临经营业绩不能持续增长或下滑的风险。

十二、保荐机构关于发行人持续盈利能力的核查意见

报告期内，发行人经营状况良好，不存在下列对持续盈利能力构成重大不利影响的因素：

- 1、发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化；
- 2、发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化；
- 3、发行人在用的商标、专利、专有技术、特许经营权等重要资产或者技术的取得或者使用存在重大不利变化；
- 4、发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；
- 5、发行人最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；
- 6、其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

公司存在影响未来持续盈利能力的风险因素，已在本招股说明书“第四节 风险因素”进行了分析和披露。

保荐机构经核查后认为，发行人已披露了其面临的风险因素，发行人不存在对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，发行人具备持续盈利能力。

目 录

本次发行概况	1
声明及承诺	2
重大事项提示	3
第一节 释义	24
一、一般术语	24
二、专业术语	26
第二节 概览	28
一、发行人概述	28
二、发行人控股股东、实际控制人基本情况	29
三、主要财务数据及财务指标	30
四、募集资金主要用途	32
第三节 本次发行概况	33
一、本次发行的基本情况	33
二、与本次发行有关机构	33
三、发行人与相关中介机构的关系说明	35
四、与本次发行上市有关的重要日期	35
第四节 风险因素	36
一、市场风险	36
二、经营风险	37
三、财务风险	38
四、管理风险	39
五、募集资金投资项目风险	41
第五节 发行人基本情况	42
一、发行人基本情况	42
二、发行人改制及设立情况	42
三、发行人重大资产重组情况	43
四、发行人及关联方的股权结构	44

五、发行人组织结构图.....	45
六、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况.....	47
七、持有发行人 5% 以上股份的股东及实际控制人情况	67
八、发行人股本情况.....	93
九、发行人的股权激励及其他制度安排和执行情况.....	110
十、发行人员工情况.....	115
十一、发行人及其主要股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及 相关中介机构的重要承诺及履行情况.....	117
第六节 业务和技术	120
一、公司主营业务、主要产品或服务的情况.....	120
二、公司所处行业的基本情况.....	133
三、公司销售情况和主要客户	155
四、采购情况和主要供应商.....	157
五、主要固定资产和无形资产等资源要素.....	160
六、发行人主要业务资质及认证情况.....	166
七、公司核心技术及研发情况.....	168
八、公司在中华人民共和国境外进行生产经营的情况.....	171
九、公司的发展规划及拟采取的措施.....	171
第七节 同业竞争和关联交易	176
一、独立经营情况.....	176
二、同业竞争.....	177
三、关联交易.....	194
第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理	217
一、董事、监事、高级管理人员简介.....	217
二、董事、监事和高级管理人员的对外投资情况.....	228
三、董事、监事和高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况.....	230
四、董事、监事和高级管理人员的薪酬情况.....	231
五、发行人与董事、监事、高级管理人员所签定的协议及其履行情况.....	232
六、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况.....	233

七、发行人的公司治理情况.....	234
八、发行人内部控制的自我评估意见及注册会计师鉴证意见.....	235
九、发行人最近三年内违法违规行为情况.....	236
十、发行人最近三年内资金占用和对外担保的情况.....	237
十一、发行人资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度安排.....	237
十二、投资者权益保护情况.....	240
十三、发行人在新三板挂牌过程及挂牌期间的合法合规情况.....	242
第九节 财务会计信息与管理层分析	243
一、最近三年及一期的财务报表.....	243
二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....	248
三、审计意见.....	250
四、影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对公司具有核心意义或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标分析.....	250
五、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关财务信息.....	251
六、报告期内采用的主要会计政策及会计估计.....	252
七、报告期内执行的主要税收政策及缴纳的主要税种.....	268
八、非经常性损益.....	269
九、主要财务指标.....	270
十、会计报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	271
十一、盈利能力分析.....	272
十二、公司财务状况分析.....	290
十三、现金流量分析.....	314
十四、重大资本性支出.....	317
十五、本次发行摊薄即期回报分析及填补措施.....	318
十六、报告期内实际股利分配情况.....	320
十七、发行后的股利分配政策.....	321
十八、发行人本次发行完成前滚存利润的分配安排.....	324
第十节 募集资金运用	325
一、本次募集资金运用概况.....	325

二、募集资金投资项目具体情况.....	326
三、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响.....	359
第十一节 其他重要事项	360
一、正在履行的重大合同.....	360
二、对外担保情况.....	366
三、重大诉讼或仲裁事项.....	366
第十二节 有关声明	368
第十三节 附件	377
一、备查文件.....	377
二、查阅时间.....	377
三、文件查阅地址.....	377

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

一、一般术语

开元物业/发行人/本公司/公司	指	浙江开元物业管理股份有限公司
开元有限、有限公司	指	浙江开元物业服务有限公司，发行人前身
开元房产集团	指	杭州开元房地产集团有限公司，发行人控股股东
开元旅业集团	指	开元旅业集团有限公司
浙江开元置业	指	浙江开元置业有限公司
开元控股集团	指	开元控股集团有限公司
德威地产	指	Tecway Real Estate Limited
开元酒店	指	浙江开元酒店管理股份有限公司
君健晟阳	指	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙），持有发行人 21.37% 股份，发行人员工持股平台
锦绅投资	指	杭州锦绅投资管理合伙企业（有限合伙），发行人员工持股平台
锦邦投资	指	杭州锦邦投资管理合伙企业（有限合伙），发行人员工持股平台
聚亦谦	指	杭州聚亦谦投资管理有限公司
谐元投资	指	宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业（有限合伙）
千岛湖开元物业	指	淳安千岛湖开元物业管理有限公司，发行人全资子公司
开元安保	指	杭州开元安保服务有限公司，发行人全资子公司
开元资管	指	杭州开元资产管理有限公司，发行人全资子公司
银艺园林	指	杭州银艺园林景观工程有限公司，发行人全资子公司
开元乐都物业	指	杭州开元乐都物业服务有限公司，发行人全资子公司
徐州名都物业	指	徐州名都物业服务有限公司，发行人全资子公司
开元教育	指	杭州开元教育科技有限公司，发行人全资子公司
开元客房服务	指	杭州开元客房服务有限公司，发行人全资子公司
开心点点	指	杭州开心点点居家综合服务有限公司，发行人全资子公司
台州开元物业	指	台州开元物业管理有限公司，发行人全资子公司
商丘名都物业	指	商丘名都物业服务有限公司，发行人全资子公司
开元会展	指	杭州开元会展有限公司，发行人前全资子公司，已于 2018 年 11 月 2 日注销
金键智能	指	杭州金键智能科技有限公司，发行人控股子公司

开元文旅物业	指	杭州开元文旅物业管理有限公司，发行人控股子公司
开元剧院	指	杭州开元剧院经营管理有限公司，发行人控股子公司
萧山剧院	指	杭州萧山剧院经营管理有限公司，开元剧院全资子公司
宿迁元鑫物业	指	宿迁元鑫物业管理有限公司，发行人控股子公司
开元颐高物业	指	杭州开元颐高物业服务有限公司，发行人控股子公司
泰兴颐元物业	指	泰兴颐元物业服务有限公司，开元颐高物业全资子公司
开元玖维客物业	指	杭州开元玖维客物业服务有限公司，发行人参股公司
开元金昌物业	指	江苏开元金昌物业管理有限公司，发行人参股公司
萧山城市物业	指	杭州萧山城市物业服务有限公司，发行人参股公司
萧山国投嘉时物业	指	杭州萧山国投嘉时物业管理有限公司，发行人参股公司
中南开元物业	指	杭州中南开元物业管理有限公司，发行人参股公司
华东地区	指	《2018年全国物业管理行业发展报告》中的华东地区包括山东、江苏、安徽、浙江、福建和上海
华南地区	指	《2018年全国物业管理行业发展报告》中的华南地区包括广东、广西和海南
华中地区	指	《2018年全国物业管理行业发展报告》中的华中地区包括湖南、湖北、河南和江西
华北地区	指	《2018年全国物业管理行业发展报告》中的华北地区包括北京、天津、河北、陕西和内蒙古
东北地区	指	《2018年全国物业管理行业发展报告》中的东北地区包括辽宁、吉林和黑龙江
A股	指	境内上市人民币普通股
本次发行	指	本次向社会公众公开发行 1,368.90 万股 A 股的行为
本招股说明书	指	《浙江开元物业管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》
股东大会	指	浙江开元物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	浙江开元物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	浙江开元物业管理股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
《公司章程》	指	公司制定并适时修订的《浙江开元物业管理股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	《浙江开元物业管理股份有限公司章程（草案）》
保荐人/保荐机构/主承销商	指	民生证券股份有限公司
会计师、普华永道中天	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师	指	浙江浙经律师事务所
国务院	指	中华人民共和国国务院

国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
最高人民法院	指	中华人民共和国最高人民法院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部（原中华人民共和国建设部）
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
中国结算北京分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
三类股东	指	新三板企业股东中存在“契约型私募基金、资产管理计划、信托计划”三类股东
绿城服务	指	绿城物业服务集团有限公司（股票代码：02869.HK）
南都物业	指	南都物业服务股份有限公司（股票代码：603506）
碧桂园服务	指	碧桂园服务控股有限公司（股票代码：06098.HK）
万科物业	指	万科物业发展有限公司
长城物业	指	长城物业集团股份有限公司
滨江物业	指	杭州滨江物业管理有限公司
中海物业	指	中海物业集团有限公司（股票代码：02669.HK）
盛全服务	指	盛全物业服务股份有限公司（证券代码：834070）
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》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
《物业管理条例》	指	2018年3月9日修订并开始实施的《物业管理条例》
近三年及一期/报告期	指	2015年、2016年、2017年及2018年1-6月
元	指	人民币元
USD	指	美元
HKD	指	港元

二、专业术语

业主	指	房屋的所有权人。
业主大会	指	由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。
业主委员会、业委会	指	由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主监督的机构。

开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。
物业管理、物业服务、物业管理服务	指	指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。
前期物业管理	指	在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。
物业业态	指	物业服务企业为满足不同类型的物业进行相应的物业管理而形成的不同经营形态。
物业管理项目	指	物业服务企业根据物业服务合同的约定，提供物业管理服务的特定区域。
合同管理面积	指	根据物业服务合同，纳入物业管理范围内的房屋专有部分、共用部位、共用设施设备和相关场地的总建筑面积。
合同签约面积	指	物业服务企业与甲方/业主在物业服务合同中约定的物业服务面积。
收费面积	指	实际提供物业管理服务并收取物业服务费的合同管理面积。
物业前期咨询服务	指	向房地产开发企业提供物业项目的前期介入、规划建议等综合服务，提升物业项目的设计和建造质量；参与开发商向业主的物业交付前、交付后流程，并提供交付流程中开发商所需的服务。
中国指数研究院	指	中国指数研究院有限公司，一家在香港注册的房地产行业研究机构。
中国物业管理行业TOP100研究组	指	由中国物业管理协会、中国指数研究院共同成立的专项研究组，开展“中国物业服务百强企业”研究。
百强企业	指	纳入中国指数研究院、中国房地产行业TOP10研究组《2018中国物业服务百强企业研究报告》报告范围的200家物业服务百强企业。
TOP10企业	指	中国指数研究院、中国房地产行业TOP10研究组《2018中国物业服务百强企业研究报告》发布的我国物业管理行业综合实力排名10强企业。
大数据	指	以容量大、类型多、存取速度快、应用价值高为主要特征的数据集合，正快速发展为对数量巨大、来源分散、格式多样的数据进行采集、存储和关联分析，从中发现新知识、创造新价值、提升新能力的新一代信息技术和服务业态。
APP	指	Application，手机软件。

本招股说明书中，任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采取四舍五入所致。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人概述

（一）发行人的基本情况

中文名称	浙江开元物业管理股份有限公司
英文名称	Zhejiang New Century Property Management Limited
注册资本	4,106.70 万元
法定代表人	陈灿荣
有限公司成立日期	2001 年 6 月 26 日
股份公司设立日期	2014 年 8 月 5 日
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢 1101、1102、1103、1104 室
经营范围	服务：物业服务，物业管理咨询，家政服务，楼宇智能工程，电梯维修保养，工程管理服务，绿化养护，市政设施养护，承接市政工程、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁，公共停车场经营管理（限分支机构经营），含分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）发行人的主营业务

公司系一家市场化运营的多业态、综合性物业服务提供商。

公司遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，坚持市场化的业务发展模式，聚焦优势业态和优势区域，以“酒店式服务”为特色，通过多年管理及服务体系的创新，积累了丰富的多业态物业管理经验，为住宅、公共、医院、办公及商业等物业业态提供专业的物业管理服务，服务范围已覆盖浙江、上海、江苏、河南、山东等区域。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司签约项目合计 314 个，合同签约面积 4,011.62 万平方米，公司为全国物业百强企业、百强满意度领先企业、市场化运营领先企业、特色物业服务领先企业及医院物业管理专项物业服务领先企业。

二、发行人控股股东、实际控制人基本情况

（一）控股股东基本情况

本公司控股股东为开元房产集团。

截至本招股说明书签署日，开元房产集团持有发行人 2,242.50 万股股份，持股比例为 54.61%，为发行人控股股东。开元房产集团成立于 2001 年 7 月 6 日，注册资本人民币 124,352.9412 万元，实收资本人民币 123,700.00 万元，法定代表人为陈灿荣，注册地址为浙江省杭州市萧山区萧山城厢街道市心中路 818 号十六层，经营范围为“房地产开发（资质按省城乡建设厅核定级别）及管理咨询服务；自有房屋租赁；建筑材料，装饰材料的批发、零售（涉及许可证凭证经营）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和‘三来一补’业务。”

截至本招股说明书签署日，开元房产集团的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
1	开元旅业集团	105,700.0000	85.00%
2	谐元投资	18,652.9412	15.00%
	合计	124,352.9412	100.00%

（二）实际控制人基本情况

本公司实际控制人为陈妙林先生。

截至本招股说明书签署日，陈妙林先生直接持有德威地产 85.21% 股权，德威地产直接持有浙江开元置业 100% 的股权，浙江开元置业直接持有开元旅业集团 100% 的股权，开元旅业集团直接持有开元房产集团 85% 的股权，开元房产集团直接持有发行人 54.61% 的股权。陈妙林先生通过开元房产集团控制发行人 54.61% 股权，为公司实际控制人。

陈妙林先生，男，1952 年生，香港永久性居民，证件号码为 71151181****，高级经济师，陈妙林先生在酒店经营及管理方面拥有逾 30 多年经验，为开元旅业集团创始人，现任中国旅游协会副会长、浙江省旅游协会会长。2018 年 11 月 2 日，获浙江省委、省政府授予的“浙江省非公有制经济人士新时代优秀中国特

色社会主义事业建设者”称号。

三、主要财务数据及财务指标

根据普华永道中天出具的《审计报告》（普华永道中天审字(2018)第 11045 号），发行人报告期内主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产	36,797.27	33,602.78	25,832.35	17,341.10
非流动资产	6,408.96	4,870.37	3,465.91	1,622.80
资产总额	43,206.23	38,473.15	29,298.26	18,963.90
流动负债	29,828.18	24,702.97	20,263.49	12,438.22
非流动负债	-	-	80.41	-
负债总额	29,828.18	24,702.97	20,343.90	12,438.22
股东权益合计	13,378.05	13,770.19	8,954.36	6,525.68

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	33,971.11	55,377.82	43,204.64	30,955.90
营业利润	3,754.84	6,588.44	4,542.32	2,630.20
利润总额	3,737.21	6,608.60	4,784.58	2,619.96
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
归属于母公司股东的净利润	2,833.28	5,178.55	3,408.62	1,888.61
少数股东损益	13.37	4.23	-	-

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-2,295.26	9,838.97	8,118.94	4,617.71
投资活动现金流量净额	-1,408.73	-7,438.60	-3,782.65	-3,531.54
筹资活动现金流量净额	-3,285.36	-765.70	-1,053.00	1,060.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-6,989.35	1,634.67	3,283.29	2,146.17
期初现金及现金等价物余额	10,417.01	8,782.34	5,499.05	3,352.88
期末现金及现金等价物余额	3,427.67	10,417.01	8,782.34	5,499.05

（四）主要财务指标

1、净资产收益率和每股收益

期间	报告期利润计算口径	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2018年1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	20.31%	0.69	0.69
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.67%	0.60	0.60
2017年度	归属于公司普通股股东的净利润	46.71%	1.26	1.26
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	41.90%	1.13	1.13
2016年度	归属于公司普通股股东的净利润	45.06%	0.83	0.83
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	40.17%	0.74	0.74
2015年度	归属于公司普通股股东的净利润	40.30%	0.48	0.48
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	36.67%	0.44	0.44

2、其他主要财务指标

指标	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动比率	1.23	1.36	1.27	1.39
速动比率	1.23	1.35	1.27	1.38
资产负债率（合并）	69.04%	64.21%	69.44%	65.59%
资产负债率（母公司）	69.87%	65.45%	67.28%	63.78%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	1.59%	0.04%	0.18%	0.69%
指标	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	2.86	7.67	8.18	8.55
存货周转率（次）	106.18	186.53	218.86	285.89
息税折旧摊销前利润（万元）	3,938.19	6,887.35	5,094.83	2,854.40
归属于公司股东的净利润（万元）	2,833.28	5,178.55	3,408.62	1,888.61
归属于公司股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,464.81	4,624.19	3,027.67	1,718.21
利息保障倍数	不适用	不适用	不适用	不适用
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	-0.56	2.40	2.57	4.39
每股净现金流量（元/股）	-1.70	0.40	1.04	2.04

指标	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
归属于公司股东的每股净资产（元）	3.21	3.31	2.83	6.20

四、募集资金主要用途

若本次股票发行成功，募集资金将用于投资下列项目：

单位：万元

项目名称	项目审批情况	募集资金投资额
物业管理市场拓展项目	-	17,939.45
信息中心建设项目	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077618-000	7,280.00
人力资源建设项目	-	3,932.10
智慧社区建设项目	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077617-000	7,204.48
项目创新设计中心建设项目	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077839-000	2,588.82
合计		38,944.85

若本次发行实际募集资金小于上述项目实际资金需求，缺口部分由公司自筹方式解决；如募集资金有剩余，将用于补充公司日常经营所需流动资金。如本公司以自筹资金先行启动募集资金投资项目，则在募集资金到位后，本公司将以募集资金置换预先投入的自筹资金。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
拟发行股数	发行总数不超过1,368.90万股，原股东不公开发售股份，公开发行的股份数量不低于发行后公司总股本的25%（最终发行数量以中国证监会核准数量为准）
每股发行价格	【】元（通过公司与主承销商自主协商直接定价的方式确定发行价格；或采取届时中国证监会认可的其他方式确定发行价格）
发行市盈率	【】倍（发行价格除以每股收益，每股收益按照【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【3.21】元（以2018年6月30日经审计的归属于母公司的所有者权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（以【】年【】月【】日经审计的归属于母公司的所有者权益加上本次募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	【】倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用向网上投资者发行的方式或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象	已在深圳证券交易所开户且符合《创业板市场投资者适当性管理暂行规定》、《深圳证券交易所创业板市场投资者适当性管理实施办法》规定的境内自然人、法人、证券投资基金及符合法律法规规定的其他投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	保荐机构（主承销商）以余额包销方式承销
募集资金总额和净额	募集资金总额为【】万元，扣除发行费用以后的募集资金净额约为【】万元
发行费用概算	1、保荐承销费【】万元 2、审计费用（含验资费）【】万元 3、律师费用【】万元 4、本次发行的信息披露费用【】万元 5、发行手续费【】万元

二、与本次发行有关机构

（一）保荐机构（主承销商）：民生证券股份有限公司	
法定代表人	冯鹤年
住所	北京市建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层
联系电话	010-85127999
传真	010-85127940
保荐代表人	刘向涛、张宣扬

项目协办人	侯文斌
项目经办人	张兴、张键
（二）律师事务所：浙江浙经律师事务所	
负责人	杨杰
住所	浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼
联系电话	0571-85151338
传真	0571-85151513
经办律师	方怀宇、唐满、卢叶苹
（三）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	
执行事务合伙人	李丹
住所	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
联系电话	021-23238888
传真	021-23238800
经办会计师	叶骏、陈静
（四）验资机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）	
负责人	王越豪
住所	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 9 楼
联系电话	0571-88216888
传真	0571-88216999
经办会计师	叶卫民、王建兰、陈思
（五）资产评估机构：坤元资产评估有限公司	
法定代表人	俞华开
住所	杭州市西溪路 128 号 901 室
联系电话	0571-88216941
传真	0571-87178826
经办评估师	章陈秋、应丽云
（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	
负责人	周宁
住所	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场
联系电话	0755-25938000
传真	0755-25988122
（七）申请上市证券交易所：深圳证券交易所	
注册地址	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场
联系电话	0755-88668888
传真	0755-82083295
（八）收款银行：	
收款账户	
银行账号	

三、发行人与相关中介机构的关系说明

公司与本次发行有关的保荐机构、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

事项	日期
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
网上申购日期	【】年【】月【】日
缴款日期	【】年【】月【】日
刊登发行结果公告日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	本次发行结束后尽快申请在深交所上市

第四节 风险因素

投资者在评价公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述各项风险根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素依次发生。

一、市场风险

（一）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，行业进入门槛低，物业企业数量众多，物业业主对于物业服务的要求越发专业化、标准化，市场竞争越发激烈。同时近年来物业管理行业吸引了越来越多的社会关注和资本投入，物业企业登陆资本市场后，通过募集资金提升专业技术及服务质量，利用资本市场并购重组、业务合作及商业模式与品牌输出，加大业务拓展力度，进一步加剧了市场竞争。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）物业管理行业政策风险

我国物业管理行业受到严格的法律、法规及政策的监管，且各地区的监管政策存在着一定的差异，且相关监管政策也可能出现变动。尤其物业服务费的收费标准受到较高程度的价格控制，如国家发改委于2014年12月出台《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格(2014)2755号），要求各省级价格主管部门废除除保障性住房及前期物业服务合同的住宅外的物业服务费价格控制或指导政策，但保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费仍由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。虽然公司已建立完整的质量管理体系，严格管控公司业务按照国家标准或行业标准执行，但若公司不能很好地应对并适应相关法律、法规及政策的监管，不能根据政策变化情况或各地政策差异作出调整，确保业务开展符合相关法律、法规及政策的要求，则公司的业务状况、财务状况及经营业绩将遭受不利影响。

（三）房地产行业政策风险

报告期内，公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业配套服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。因此，公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响。政府推行的法律政策，可能会影响中国房地产行业，继而影响公司的业务增长，导致对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。

二、经营风险

（一）业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在华东地区，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月该地区营业收入占全部营业收入比例分别为 81.41%、86.66%、90.16% 及 93.26%。其中，华东地区尤以浙江地区占比为主，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月浙江地区营业收入占全部营业收入比例分别为 70.44%、76.49%、76.66% 及 81.27%。公司近年来通过酒店式服务的理念在业内产生了一定的影响力，同时积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（二）业务外包风险

报告期内，公司将物业管理服务中的非核心业务部分委托于第三方公司。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 20.26%、32.47%、34.98% 和 34.84%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

（三）成长性风险

公司近几年对业务进行持续拓展，公司提供物业服务的项目数量、面积、收入等指标均保持快速增长趋势。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司在管的物业项目数量分别为 164 个、212 个和 254 个，2016 年末、2017 年末较上年末分别增长 29.26% 和 19.81%；合同管理面积分别为 1,379.37 万平方米、2,192.64 万平方米和 3,024.93 万平方米，2016 年末和 2017 年末较上年末分别增长 58.95% 和 37.95%；2015 年度、2016 年度和 2017 年度营业收入分别为 30,955.90 万元、43,204.64 万元和 55,377.82 万元，2016 年度、2017 年度较上年度分别增长 39.57%、28.18%。公司最近三年的业务及经营业绩持续增长。但如果未来房地产行业出现不利变动或业主对物业管理服务需求发生变化，可能对公司的业务开展及经营产生重大不利影响，公司将因此面临经营业绩不能持续增长或下滑的风险。

（四）意外事故风险

在物业管理服务中，公司会由员工或聘请第三方服务提供商对电梯、消防设备、弱电设施、安防设备进行维修及保养。业主在使用该等设备的过程中可能因为使用不当或设备故障等原因而发生意外，造成业主财产损失，甚至人身损害。如出现上述意外情况时，即使公司严格根据相关合同提供各项服务，公司仍可能会被相关方提起诉讼或被监管部门调查、处罚，从而影响业务的开展。如上述情况造成了影响，则公司的品牌将受损，公司的经营业绩及财务状况也将受到不利影响。

三、财务风险

（一）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2018 年 6 月 30 日，公司应收账款净额为 14,901.89 万元，占总资产比例为 34.49%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

（二）现金收款的管理风险

报告期内，由于住宅类物业项目中小业主的物业费缴费习惯，公司存在现金收款交易的情形。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及第三方支付平台的方式减少针对小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的管理风险。

（三）人工成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月，人工成本占主营业务成本的比例分别为 66.35%、55.20%、52.64%和 53.64%。随着居民生活水平的提高，各地劳动力成本增加，公司的用工成本逐年上升。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，单位人工成本亦不断上涨。尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理应对该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

（四）净资产收益率及每股收益下降的风险

本次发行完成后，公司的净资产规模将显著增长，并将导致公司发行当年的净资产收益率有所下降。同时，考虑到本次发行相关的募投项目正式投入运营需要一定时间，募投项目预计产生的盈利和效益不能在本次发行后立即全面体现，股本的增加可能在短期内摊薄每股收益。随着本次募集资金投资项目陆续建成并投入运营，公司净资产收益率及每股收益将逐步回升。

四、管理风险

（一）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人控制发行人 54.61% 股权，处于绝对控股地位。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

（二）控股子公司、分公司管理风险

因经营需要，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在业务发展区域设立分、子公司开展物业服务。公司现有分、子公司较多，且随着公司业务规模的不断扩大，未来几年内仍可能需要设立更多的分、子公司。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，公司目前已制定了一系列制度和措施加强各分、子公司的规范运作。但是，如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利影响。

（三）公司人员管理风险

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

（四）服务质量稳定性的风险

多年来，公司的物业服务质量和水平得到行业和业主的认可，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位，公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。

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

五、募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目的顺利实施将进一步扩大公司的业务规模，提升公司的服务水平，增强公司的盈利能力，巩固公司的行业地位。本次募集资金投资项目的可行性分析是基于当前经济形势、市场环境、行业发展趋势及本公司实际经营状况作出的，尽管本公司已对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，但若本公司所处行业及市场环境等情况发生重大变化，国家产业政策出现调整，项目建设过程中管理不善影响项目进程，或本公司未能有效地拓展市场，对公司本次募集资金投资项目的实施产生不利影响，导致募集资金投资项目无法达到预期收益。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	浙江开元物业管理股份有限公司
英文名称	Zhejiang New Century Property Management Limited
注册资本	4,106.70 万元
法定代表人	陈灿荣
有限公司成立日期	2001 年 6 月 26 日
股份公司设立日期	2014 年 8 月 5 日
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢 1101、1102、1103、1104 室
办公地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢 1101、1102、1103、1104 室
邮政编码	311215
电话号码	0571-83899933
传真号码	0571-82886320
公司网址	http://www.hzkywy.com
电子信箱	zjkywy@hzkywy.com
信息披露事务负责人	钱立言
经营范围	服务：物业服务，物业管理咨询，家政服务，楼宇智能工程，电梯维修保养，工程管理服务，绿化养护，市政设施养护，承接市政工程、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁，公共停车场经营管理（限分支机构经营），含分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人改制及设立情况

（一）股份有限公司设立情况

本公司系由浙江开元物业服务服务有限公司依法以整体变更方式发起设立。2014 年 7 月 25 日，开元有限召开股东会，决议同意以开元有限截至 2014 年 6 月 30 日经审计的净资产 32,413,905.93 元为基数折合股本 1,000 万股，每股面值 1 元，其余 22,413,905.93 元计入股份公司资本公积金。

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

2014年8月5日，杭州市工商行政主管部门向开元物业换发了注册号为330181000057220的《营业执照》。

（二）发起人

公司系由开元有限整体变更设立，2名发起人均为原开元有限的股东，各发起人持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	开元房产集团	800.00	80.00%
2	谢建军	200.00	20.00%
合计		1,000.00	100.00%

（三）开元有限设立方式

2001年4月26日，杭州开元房地产开发有限公司（开元房产集团前身）与浙江萧山开元投资置业有限公司共同签署《杭州开元物业管理有限公司章程》，同意出资100万元设立杭州开元物业管理有限公司（发行人前身），其中，杭州开元房地产开发有限公司出资60万元，浙江萧山开元投资置业有限公司出资40万元。

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

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

开元有限设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	杭州开元房地产开发有限公司	60.00	60.00%
2	浙江萧山开元投资置业有限公司	40.00	40.00%
合计		100.00	100.00%

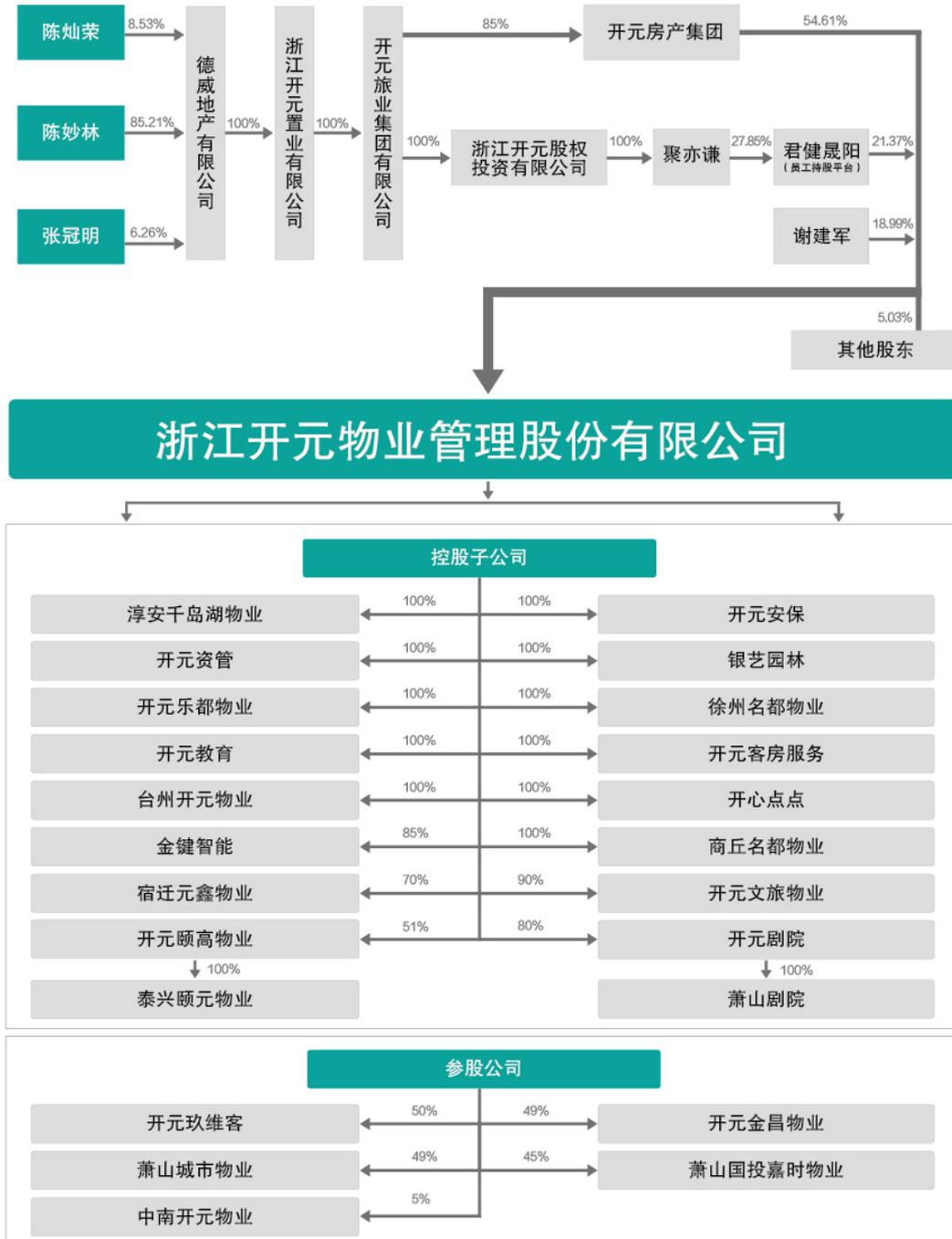
三、发行人重大资产重组情况

发行人设立以来不存在重大资产重组情况。

四、发行人及关联方的股权结构

（一）发行人股权结构图

截至本招股说明书签署日，公司的股权结构如下图所示：

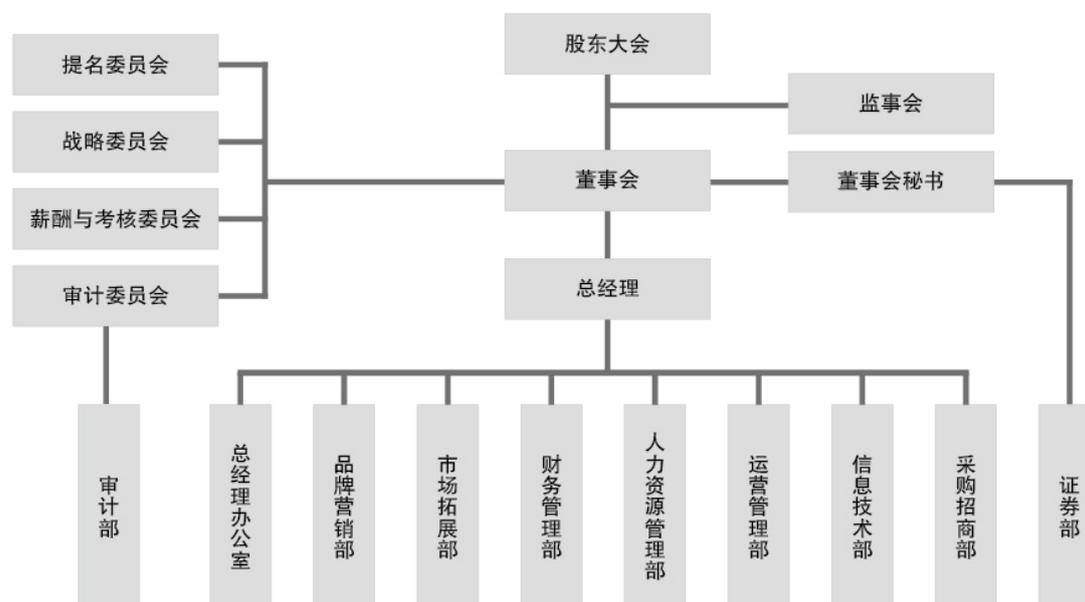


（二）发行人控股股东、实际控制人及其控制或具有重大影响的其他企业

发行人控股股东、实际控制人及其控制或具有重大影响的企业基本情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“二、同业竞争”之“（一）本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争关系”之“1、公司与控股股东、实际控制人之间的同业竞争”。

五、发行人组织结构图

截至本招股说明书签署日，公司的组织结构如下：



部门	主要职能
股东大会	股东大会是公司最高权力机构，由全体股东组成，依据《公司法》和《公司章程》依法行使职权，决定公司经营管理的重大事项的机构。
董事会	董事会是公司决策机关，依法行使职权。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会。董事会各专门委员会设置完善，职能明确，是公司内控制度体制中的重要环节。
监事会	监事会是公司监督机关，对公司各项制度进行监督，对公司董事及高管人员的行为及公司的财务状况进行检查。
证券部	证券部负责投资者关系管理、信息披露管理。董事会秘书为公司与公司股票上市的证券交易所之间的指定联络人。
提名委员会	提名委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。提名委员会对董事会负责。
战略委员会	战略委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责对公司

部门	主要职能
	长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，向董事会报告工作并对董事会负责。
薪酬与考核委员会	薪酬与考核委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要研究公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核；研究和审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案；审查公司整体薪酬政策和奖励方案；对董事会负责。
审计委员会	审计委员会是董事会依据股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通与协调、内部审计的组织、监督审计决议的执行等工作，对董事会负责。
审计部	对公司开展内部审计，监督、检查内控制度执行情况，发现公司经营中存在的潜在风险，提出改进和加强公司内部控制制度的意见和建议，与外部审计机构进行交流和沟通，完成董事会审计委员会交办的具体审计工作。
总经理办公室	公司战略研究，公司治理体系建设，公司法律事务及风险处理，公司日常行政事务管理，统筹公司内外部各项行政事务。
品牌营销部	公司品牌战略规划与研究，公司品牌设计与管理，公司品牌传播与维护，品牌管理制度建设，自媒体运营、品牌活动策划和公共关系维护，公司商标事务及管理。
市场拓展部	负责制定公司的市场拓展整体规划；研究公司市场拓展策略，建立健全市场拓展管理体系；做好公司市场团队建设、大客户关系维护，督导与帮扶大区业务拓展；协助公司项目并购、股权合作等工作。
财务管理部	根据会计准则和会计制度制定、完善公司财务管理制度；建立财务、成本核算体系；负责财务、成本核算；税收筹划、资金管理、会计档案管理；预算管理制度制定，组织实施全面预算，进行预算执行分析、财务分析、资产管理等工作，为公司经营和决策提供依据。
人力资源管理部	企业人事行政管理制度的制定及协助制定其它业务部门的管理制度；负责公司整体的人力资源规划，员工招聘、培训、员工绩效考核及薪酬管理；负责与员工劳动关系的建立及员工社会保险、各项福利的工作。制定公司人力资源战略规划，建立健全人力资源管理体系，做好包括人力资源规划、组织架构管理、员工招聘选拔、绩效考核、薪酬福利管理、培训和开发、员工关系管理等各项工作，并为各分子公司及其他职能部门提供人力资源管理服务，指导其开展选、育、用、留等人才管理，确保人力资源工作支持公司经营及发展，为实现公司经营发展目标提供人力资源保障。
运营管理部	建立公司运营服务标准与流程，组织标准的实施、检查和督导，重点项目管理方案的评审与支持，处理客户投诉、维护客户关系；负责公司新产品、新技术、新设备的研发与推广、落实。
信息技术部	公司信息平台的规划、建设、组织与实施；公司信息平台的日常维护与管理；项目信息应用的检查与培训；新信息技术的研究、跟踪，做好信息平台的升级。
采购招商部	负责公司采购、招商制度的制定；开发和拓展公司招、采项目，组织与实施公司集中招、采工作；指导、协调各区域做好招、采工作；供应商服务品质的监督与评定。

六、发行人控股子公司、参股子公司和分公司情况

（一）发行人控股子公司与参股子公司情况

截至本招股说明书签署日，公司拥有 11 家全资子公司，5 家控股子公司、2 家控股孙公司和 5 家参股公司，已注销 1 家全资子公司，转让 1 家子公司股权。

发行人控股子公司与参股公司基本情况如下：

1、淳安千岛湖开元物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	淳安千岛湖开元物业管理有限公司
成立时间	2008 年 1 月 17 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	钱立言
注册地址	千岛湖镇阳光路 888 号
主要生产经营地	千岛湖镇阳光路 888 号
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	物业管理
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

淳安千岛湖开元物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018 年 1-6 月	2017-12-31/2017 年度
总资产	148.31	139.49
净资产	48.39	47.33
净利润	1.05	37.06

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计。

2、杭州开元安保服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元安保服务有限公司
成立时间	2013 年 1 月 22 日
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元

法定代表人	胡记能
注册地址	萧山区北干街道金城路 333 号一层
主要生产经营地	萧山区北干街道金城路 333 号一层
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	服务：门卫、巡逻、守护、随身护卫（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），安保技术服务、技术咨询；物业服务；销售：消防器材、技防器材、安防器械、安保用品、劳保用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要从事秩序维护方面的物业服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

开元安保最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018 年 1-6 月	2017-12-31/2017 年度
总资产	540.73	560.27
净资产	515.43	538.11
净利润	-22.67	23.46

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计。

3、杭州开元资产管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元资产管理有限公司
成立时间	2013 年 2 月 7 日
注册资本	300 万元
实收资本	300 万元
法定代表人	谢建军
注册地址	萧山区北干街道金城路 333 号一层
主要生产经营地	萧山区北干街道金城路 333 号一层
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	受托企业资产管理（限受托物业项目）；家政服务；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	目前未实际开展业务

（2）近一年及一期主要财务数据

开元资管最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	989.72	644.73
净资产	4.27	3.73
净利润	0.53	-19.13

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

4、杭州银艺园林景观工程有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州银艺园林景观工程有限公司
成立时间	2014年1月29日
注册资本	200万元
实收资本	200万元
法定代表人	王灿良
注册地址	萧山区金城路333号一层
主要生产经营地	萧山区金城路333号一层
股权结构	发行人持股100%
经营范围	市政工程设计、施工；绿化养护；大理石维护；管道维修（限上门）、施工；物业服务；人工吊装及搬运服务；城市生活垃圾经营性清扫、收集；化粪池清理；污水管道疏通；河道疏通工程；害虫防治咨询服务；害虫消杀及灭治（除农药经营使用）；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要从事绿化养护方面的物业服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

银艺园林最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	274.56	186.25
净资产	169.62	50.92
净利润	18.70	15.48

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

5、杭州开元乐都物业服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元乐都物业服务有限公司
成立时间	2014年1月29日
注册资本	50万元

实收资本	50 万元
法定代表人	胡记能
注册地址	萧山区金城路 333 号一层
主要生产经营地	萧山区金城路 333 号一层
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	物业服务；家政服务；停车服务；含下属分支机构经营范围。其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

开元乐都物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018 年 1-6 月	2017-12-31/2017 年度
总资产	338.29	507.72
净资产	263.11	357.95
净利润	-94.84	106.83

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

6、徐州名都物业服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	徐州名都物业服务有限公司
成立时间	2014 年 2 月 19 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	王艳
注册地址	徐州市泉山区三环西路开元四季新城一期会所 106
主要生产经营地	徐州市泉山区三环西路开元四季新城一期会所 106
股权结构	发行人持股 100%
经营范围	物业管理；房地产中介服务；家政服务；停车场管理服务；花卉、树木租赁；房屋维修；园林绿化工程施工。（依法须经批准的项目须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

徐州名都物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	77.04	103.79
净资产	-17.62	4.25
净利润	-21.87	-14.09

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

7、杭州开元教育科技有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元教育科技有限公司
成立时间	2017年2月7日
注册资本	50万元
实收资本	50万元
法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
股权结构	发行人持股100%
经营范围	教育软件开发；教育用品的研究、开发；教育管理咨询；组织文化艺术交流（不含演出）；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	目前未实际开展业务

（2）近一年及一期主要财务数据

开元教育最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	57.64	22.93
净资产	-10.29	20.98
净利润	-51.27	-9.02

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

8、杭州开元客房服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元客房服务有限公司
成立时间	2017年2月17日
注册资本	200万元
实收资本	200万元

法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
股权结构	发行人持股100%
经营范围	客房保洁服务；物业服务；劳务派遣（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要从事室内保洁

（2）近一年及一期主要财务数据

开元客房服务最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	229.47	213.65
净资产	193.57	204.51
净利润	-10.95	4.51

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

9、杭州开心点点居家综合服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开心点点居家综合服务有限公司
成立时间	2017年3月16日
注册资本	50万元
实收资本	50万元
法定代表人	谢建军
注册地址	萧山区新塘街道憬天国际名座5幢8层
主要生产经营地	萧山区新塘街道憬天国际名座5幢8层
股权结构	发行人持股100%
经营范围	家政服务，其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	家政服务

（2）近一年及一期主要财务数据

开心点点最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	2.21	5.97

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
净资产	-1.16	5.97
净利润	-7.13	-4.03

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

10、台州开元物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	台州开元物业管理有限公司
成立时间	2017年3月31日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省台州市椒江区学院路1461号12号楼101号商铺
主要生产经营地	浙江省台州市椒江区学院路1461号12号楼101号商铺
股权结构	发行人持股100%
经营范围	物业管理，家政服务，专业停车场服务。
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

台州开元物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	62.38	26.72
净资产	-13.55	-40.96
净利润	27.41	-40.96

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

11、商丘名都物业服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	商丘名都物业服务有限公司
成立时间	2018年3月06日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
法定代表人	张小芹
注册地址	虞城县漓江大道和胜利路交汇处向东300米路北尚城名都
主要生产经营地	虞城县漓江大道和胜利路交汇处向东300米路北尚城名都
股权结构	发行人持股100%
经营范围	物业服务、家政服务、保洁服务。（涉及许可经营项目，应取得

	相关部门许可后方可经营)
主营业务及与发行人主营业务的关系	未实际开展业务

(2) 近一年及一期主要财务数据

商丘名都物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	0.02	-
净资产	-0.08	-
净利润	-0.08	-

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

12、杭州金键智能科技有限公司

(1) 基本情况

公司名称	杭州金键智能科技有限公司
成立时间	2014年2月12日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
法定代表人	陈天敏
注册地址	萧山区北干街道金城路333号一层
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
股权结构	发行人持股85%，陈天敏持股15%
经营范围	建筑智能化工程设计，楼宇智能化工程、通讯网络工程承包，安防产品开发及技术服务，安防设备、广播音响设备的销售、上门维修；电梯维护保养；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
主营业务及与发行人主营业务的关系	弱电智能化工程设备的销售及安装

(2) 近一年及一期主要财务数据

金键智能最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	770.35	633.73
净资产	109.99	134.71
净利润	-24.73	10.56

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

13、杭州开元文旅物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元文旅物业管理有限公司
成立时间	2017年1月25日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1102室
股权结构	发行人持股90%，浙江一然投资管理有限公司持股10%
经营范围	物业服务，投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），其他无需报经审批的合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	景区物业服务

（2）近一年及一期主要财务数据

开元文旅物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	295.49	98.14
净资产	295.05	97.04
净利润	-1.99	-2.96

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

14、杭州开元剧院经营管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州开元剧院经营管理有限公司
成立时间	2017年8月14日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省杭州市萧山区新塘街道憬天国际5幢15层
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区新塘街道憬天国际5幢15层
股权结构	发行人持股80%，励民持股20%
经营范围	剧院经营管理；票务代理（仅限剧院演出）；影视策划；舞台艺术造型策划；灯光、音响、服装租赁；声乐培训、舞蹈培训、

	表演培训（限上门，以上培训仅限艺术特长类）；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	负责剧院物业服务的市场开拓与管理

（2）近一年及一期主要财务数据

开元剧院最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	132.29	100.99
净资产	115.56	103.87
净利润	27.21	-11.65

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

（3）开元剧院下属子公司情况

1）基本情况

公司名称	杭州萧山剧院经营管理有限公司
成立时间	2016年1月4日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
法定代表人	谢建军
注册地址	萧山区北干街道市心中路918号
主要生产经营地	萧山区北干街道市心中路918号
股权结构	开元剧院持股100%
经营范围	剧院经营管理；票务代理（仅限剧院演出）；影视策划；舞台艺术造型策划；演出场地及灯光、音响、服装租赁；停车服务；接待文艺演出；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	具体负责萧山剧院的经营管理

2）近一年及一期主要财务数据

萧山剧院最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	212.55	172.05
净资产	151.24	96.96
净利润	54.28	18.94

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

15、宿迁元鑫物业管理有限公司

(1) 基本情况

公司名称	宿迁元鑫物业管理有限公司
成立时间	2018年4月19日
注册资本	50万元
实收资本	50万元
法定代表人	王艳
注册地址	宿迁市泗阳县众兴镇福鑫金鼎城10号楼104号商铺
主要生产经营地	宿迁市泗阳县众兴镇福鑫金鼎城10号楼104号商铺
股权结构	发行人持股70%，宿迁盛鼎物业管理有限公司持股30%
经营范围	物业管理；清洁服务；专业停车场服务；智能化工程施工；绿化养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	未实际开展业务

(2) 近一年及一期主要财务数据

宿迁元鑫物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	-	-
净资产	-	-
净利润	-	-

注：公司成立于2018年4月，且未实际营业，暂无相关财务数据

16、杭州开元颐高物业服务有限公司

(1) 基本情况

公司名称	杭州开元颐高物业服务有限公司
成立时间	2017年2月07日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	谢建军
注册地址	萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1101室
主要生产经营地	萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1101室
股权结构	发行人持股51%，宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司持股49%
经营范围	物业服务
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

(2) 近一年及一期主要财务数据

开元颐高物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	302.49	300.01
净资产	302.49	299.91
净利润	2.58	-0.09

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

(3) 下属子公司基本情况

1) 基本情况

公司名称	泰兴颐元物业服务有限公司
成立时间	2017年1月12日
注册资本	100万元
实收资本	100万
法定代表人	周亮亮
注册地址	泰兴高新技术产业开发区环溪路北侧
主要生产经营地	泰兴高新技术产业开发区环溪路北侧
股权结构	开元颐高持股 100%
经营范围	物业管理；清洁服务；机械设备的维修、保养；房屋修缮工程施工；停车场服务；绿化养护服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

2) 近一年及一期主要财务数据

泰兴颐元物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	76.42	47.13
净资产	66.92	46.32
净利润	20.60	46.32

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计

17、杭州开元玖维客物业服务有限公司

(1) 基本情况

公司名称	杭州开元玖维客物业服务有限公司
成立时间	2017年11月24日
注册资本	500万元

实收资本	100 万元
法定代表人	汤国伟
注册地址	浙江省杭州市滨江区长河街道滨安路 650 号 3 幢一层 103 室
主要生产经营地	浙江省杭州市滨江区长河街道滨安路 650 号 3 幢一层 103 室
股权结构	发行人持股 50%，浙江玖维客信息技术有限公司持股 50%
经营范围	服务：物业管理，会务服务，停车场管理（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）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

开元玖维客物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018 年 1-6 月	2017-12-31/2017 年度
总资产	861.66	-
净资产	168.91	-
净利润	58.91	-

注：以上财务数据未经审计

18、江苏开元金昌物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	江苏开元金昌物业管理有限公司
成立时间	2010 年 9 月 27 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	550 万元
法定代表人	何小安
注册地址	无锡市蠡园开发区鸿桥路 801 号无锡现代国际工业设计大厦 25 楼 10 室
主要生产经营地	无锡市蠡园开发区鸿桥路 801 号无锡现代国际工业设计大厦 25 楼 10 室
股权结构	发行人持股 49%，黄新持股 51%
经营范围	物业管理；清洗服务；房屋维修；管道疏通服务；家政服务；电梯维护；绿化服务；水电安装、维护；楼宇智能化工程、消防工程的设计、施工；安全监视报警器材的设计、安装；安全监视报警器材、照明器材、消防设备、建筑材料、五金交电的销售、劳务派遣经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

开元金昌物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	2,083.14	1,880.41
净资产	1,834.27	1,657.49
净利润	188.19	157.49

注：以上财务数据未经审计

19、杭州萧山城市物业服务有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州萧山城市物业服务有限公司
成立时间	2014年2月08日
注册资本	980.3921万元
实收资本	980.3921万元
法定代表人	华勇
注册地址	浙江省杭州市萧山区城厢街道市心南路401号
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区城厢街道市心南路401号
股权结构	发行人持股49%，杭州萧山城市建设投资集团有限公司持股51%
经营范围	物业服务、家政服务；房屋租赁，绿化工程施工，餐饮管理，市政设施养护，承接市政工程、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁，公共停车场经营管理（限分支机构经营）；房地产营销策划、商务信息咨询；汽车租赁、房屋修缮、室内外装饰工程施工（限上门）；设计施工楼宇智能工程，电梯维修保养；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

萧山城市物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	1,585.86	661.37
净资产	1,421.08	962.23
净利润	44.87	80.89

注：财务数据未经审计

20、杭州萧山国投嘉时物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州萧山国投嘉时物业管理有限公司
成立时间	2018年11月20日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	沈红平
注册地址	浙江省杭州市萧山区城厢街道回澜路68号211室
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区城厢街道回澜路68号211室
股权结构	发行人持股45%，杭州萧山国有资产投资有限公司持股55%
经营范围	物业服务、家政服务；房屋租赁；绿化工程施工；餐饮管理，市政设施养护；承接市政工程、河道工程；城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁，公共停车场经营管理(限分支机构经营)；房地产营销策划、商务信息咨询；房屋修缮、室内外装饰工程施工(限上门)；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

萧山国投嘉时物业成立于2018年11月，故暂无近一年及一期财务数据。

21、杭州中南开元物业管理有限公司

（1）基本情况

公司名称	杭州中南开元物业管理有限公司
成立时间	2005年5月19日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	吴祥荣
注册地址	浙江省杭州市滨江区滨康路245号101室
主要生产经营地	浙江省杭州市滨江区滨康路245号101室
股权结构	发行人持股5%，浙江中南文旅集团有限公司持股65%，杭州中南建筑装饰材料市场有限公司持股30%
经营范围	服务、咨询；物业管理、企业经济信息（除商品中介）；其他无需报经审批的一切合法项目。
主营业务及与发行人主营业务的关系	主要承担发行人部分项目的物业管理服务工作

（2）近一年及一期主要财务数据

中南开元物业最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	1,154.11	765.67
净资产	395.85	396.90
净利润	-0.95	43.73

注：以上财务数据未经审计

22、注销子公司开元会展基本情况

（1）基本情况

公司名称	杭州开元会展服务有限公司
成立时间	2017年4月24日
注销日期	2018年11月2日
注册资本	100万元
实收资本	20万元
法定代表人	谢建军
注册地址	浙江省杭州市萧山区新塘街道憬天国际名座5幢7层
主要生产经营地	浙江省杭州市萧山区新塘街道憬天国际名座5幢7层
股权结构	发行人持股100%
经营范围	会展服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	会展业务承接

（2）近一年及一期主要财务数据

开元会展最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	10.49	1.90
净资产	9.54	-3.10
净利润	-7.35	-3.10

注：以上财务数据系合并于发行人申报报表内的数据，申报报表经普华永道中天审计。

23、已转让股权的子公司开元颐养基本情况

（1）基本情况

公司名称	杭州开元颐养管理服务有限公司
成立时间	2014年3月19日
注册资本	3,710万元
法定代表人	张冠明
注册地址	萧山区北干街道金城路333号一层
主要生产经营地	萧山区北干街道金城路333号一层

股权结构	开元旅业集团持股 54%，杭州延年堂投资管理合伙企业持股 46%
经营范围	养老项目的开发；养老服务(限分支机构经营)；非医疗性健康信息咨询；人才中介；康复护理(限分支机构经营)；公寓管理服务、房屋销售代理、公寓(或房屋)租赁服务；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务及与发行人主营业务的关系	养老业务

2017年4月12日，公司召开第一届董事会第三十八次会议审议通过公司将持有的开元颐养 90%的股权以人民币 270 万元转让给开元旅业集团。

2018年8月14日，公司召开第二届董事会第十次会议审议通过公司将持有的开元颐养 10%的股权以人民币 1,144,776.37 元转让给开元旅业集团。

（2）近一年及一期主要财务数据

杭州开元颐养管理服务有限公司最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	3,974.77	3,948.74
净资产	2,710.89	2,880.09
净利润	-314.34	-1,538.95

注：以上财务数据经未经审计

（二）发行人分公司情况

截至本招股说明书签署日，开元物业在全国设有 127 家分公司、服务处，主要职能为管理所处区域的物业管理项目及日常经营，具体情况如下：

序号	区域	分支机构名称	成立时间
1	杭州区域	开元物业开元加州阳光广场物业服务处	2005.03.04
2		开元物业杭州分公司	2010.08.18
3		开元物业杭州滨江分公司	2011.09.06
4		开元物业千岛湖分公司	2013.07.12
5		开元物业大江东分公司	2016.03.25
6		开元物业萧山新塘分公司	2016.04.25
7		开元物业杭州余杭分公司	2016.05.18
8		开元物业萧山空港分公司	2016.06.02
9		开元物业萧山北干分公司	2016.06.06

序号	区域	分支机构名称	成立时间
10		开元物业萧山湘域湾服务处	2016.06.06
11		开元物业萧山中栋国际银座服务处	2016.06.06
12		开元物业萧山万和国际中心服务处	2016.06.06
13		开元物业萧山南和城服务处	2016.06.20
14		开元物业萧山博奥城服务处	2016.06.20
15		开元物业萧山天地墅园服务处	2016.06.21
16		开元物业萧山分公司	2016.07.25
17		开元物业萧山蜀山分公司	2016.07.26
18		开元物业浦沿分公司	2016.07.28
19		开元物业杭州园区中路分公司	2016.08.02
20		开元物业杭州下沙分公司	2016.08.05
21		开元物业长河分公司	2016.08.10
22		开元物业萧山开元名郡服务处	2016.08.12
23		开元物业杭州滨盛路分公司	2016.08.18
24		开元物业萧山九悦江南城服务处	2016.11.18
25		开元物业杭州第二分公司	2016.12.13
26		开元物业萧山钱江世纪城分公司	2016.12.14
27		开元物业义蓬名苑服务处	2016.12.26
28		开元物业大江东星悦湾服务处	2016.12.26
29		开元物业进化分公司	2017.04.13
30		开元物业杭州依护家分公司	2017.05.10
31		开元物业萧山湖山春晓家园服务处	2017.05.17
32		开元物业萧山开元名都服务处	2017.06.28
33		开元物业萧山瓜沥分公司	2017.11.24
34		开元物业萧山第二分公司	2017.11.28
35		开元物业萧山开发区分公司	2017.12.01
36		开元物业千岛湖第二分公司	2017.12.11
37		开元物业萧山城厢分公司	2017.12.12
38		开元物业杭州桐庐分公司	2018.01.22
39		开元物业杭州拱墅分公司	2018.01.22
40		开元物业杭州第三分公司	2018.03.28
41		开元物业余杭瓶窑分公司	2018.07.13
42	绍兴区域	开元物业绍兴市柯桥区分公司	2011.04.06
43		开元物业绍兴市分公司	2013.08.09
44		开元物业上虞分公司	2016.07.20
45		开元物业绍兴市越城区分公司	2016.10.17
46		开元物业绍兴柯桥兴越分公司	2016.08.04
47		开元物业绍兴柯桥第二分公司	2017.04.25
48		开元物业绍兴越城迪荡分公司	2017.08.30

序号	区域	分支机构名称	成立时间	
49		开元物业绍兴柯桥第三分公司	2017.11.01	
50		开元物业新昌分公司	2018.01.03	
51	台州区域	开元物业台州分公司	2003.07.24	
52		开元物业路桥分公司	2014.10.21	
53		开元物业台州经济开发区葭沚分公司	2016.07.01	
54		开元物业台州路桥螺洋分公司	2016.07.01	
55		开元物业台州路桥桐屿分公司	2016.07.01	
56		开元物业台州学院路分公司	2016.07.08	
57		开元物业台州经济开发区分公司	2016.08.01	
58		开元物业台州椒江东山分公司	2016.08.11	
59		开元物业台州椒江洪家分公司	2016.08.15	
60		开元物业台州路桥路北分公司	2016.09.08	
61		开元物业台州玉环分公司	2016.12.21	
62		开元物业玉环坎门分公司	2017.03.24	
63		开元物业台州路桥双水路分公司	2017.05.27	
64		开元物业台州路桥龙栖街分公司	2017.05.27	
65		开元物业温岭泽国分公司	2017.06.06	
66		开元物业三门分公司	2017.06.15	
67		宁波区域	开元物业宁波分公司	2008.10.21
68			开元物业余姚分公司	2014.03.19
69			开元物业象山未来城分公司	2016.08.26
70	开元物业江北分公司		2017.09.29	
71	湖州区域	开元物业德清分公司	2008.03.17	
72		开元物业德清武康分公司	2015.04.13	
73		开元物业科技新城分公司	2016.08.02	
74		开元物业舞阳分公司	2017.03.10	
75		开元物业湖州分公司	2018.04.25	
76		开元物业新市分公司	2018.05.28	
77	嘉兴区域	开元物业海宁分公司	2011.10.17	
78		开元物业嘉兴分公司	2012.05.23	
79		开元物业桐乡分公司	2013.03.15	
80		开元物业开元名都分公司	2016.08.18	
81		开元物业河畔名邸分公司	2016.08.18	
82		开元物业海宁第一分公司	2016.09.18	
83		开元物业海宁第二分公司	2016.10.28	
84		开元物业望湖路分公司	2017.03.06	
85		开元物业海宁第三分公司	2017.05.09	
86		开元物业海宁第四分公司	2017.07.18	
87		开元物业嘉善第二分公司	2017.08.22	

序号	区域	分支机构名称	成立时间
88		开元物业平湖分公司	2017.08.31
89	金华区域	开元物业东阳分公司	2017.01.12
90	温州区域	开元物业温州分公司	2018.04.20
91	江苏区域	开元物业徐州分公司	2006.04.27
92		开元物业沛县分公司	2012.11.12
93		开元物业宿迁分公司	2014.03.25
94		开元物业丰县秀水分公司	2016.05.23
95		开元物业苏宿园区分公司	2016.05.30
96		开元物业徐州城东分公司	2016.06.03
97		开元物业徐州城西分公司	2016.06.03
98		开元物业徐州云龙谷分公司	2016.06.03
99		开元物业徐州翡翠蓝湾分公司	2016.06.07
100		开元物业徐州城中分公司	2016.06.30
101		开元物业徐州城北分公司	2016.06.30
102		开元物业徐州城南分公司	2016.06.30
103		开元物业徐州翡翠湾分公司	2016.08.10
104		开元物业苏州分公司	2016.10.28
105		开元物业淮安清江浦分公司	2016.12.16
106		开元物业沐阳分公司	2018.02.01
107		开元物业南京分公司	2018.04.16
108		开元物业泰兴分公司	2018.07.17
109	开元物业宿州分公司	2018.08.27	
110	河南区域	开元物业河南分公司	2006.04.24
111		开元物业驻马店分公司	2016.01.22
112		开元物业河南塞纳左岸分公司	2016.08.18
113		开元物业郑州分公司	2018.01.08
114		开元物业商丘分公司	2018.07.27
115	上海区域	开元物业上海松江分公司	2007.06.08
116	山东区域	开元物业滕州分公司	2016.05.19
117	江西区域	开元物业赣州分公司	2015.09.10
118		开元物业九江分公司	2016.05.25
119		开元物业武宁分公司	2018.03.16
120	东北区域	开元物业大连分公司	2012.10.22
121		开元物业哈尔滨分公司	2015.05.18
122	湖北区域	开元物业武汉分公司	2014.08.18
123		开元物业孝感分公司	2015.09.16
124	海南区域	开元物业海南分公司	2010.06.24
125	广东区域	开元物业韶关曲江分公司	2017.12.22
126	安徽区域	开元物业合肥分公司	2015.11.30

序号	区域	分支机构名称	成立时间
127	天津区域	开元物业天津分公司	2017.02.27

自 2015 年 1 月 1 日起至本招股说明书签署日，公司注销 17 家分公司，具体情况如下：

序号	区域	分支机构名称	注销时间
1	杭州区域	开元物业萧山开元名都物业服务处	2015.07.29
2	嘉兴区域	开元物业嘉善分公司	2018.08.28
3	宁波区域	开元物业余姚第一分公司	2018.07.24
4	福建区域	开元物业东山分公司	2016.07.26
5	云南区域	开元物业普洱分公司	2017.12.14
6	上海区域	开元物业上海第三分公司	2018.11.19
7		开元物业上海第一分公司	2018.12.04
8		开元物业上海第二分公司	2018.12.08
9	山东区域	开元物业济宁分公司	2018.11.01
10	河南区域	开元物业华庭西湖分公司	2018.09.19
11		开元物业河南西湖分公司	2018.09.19
12		开元物业河南格林分公司	2018.09.19
13		开元物业河南碧水蓝城分公司	2018.09.19
14		开元物业河南润城分公司	2018.11.20
15		开元物业河南华庭分公司	2018.11.20
16		开元物业河南帝湖世家分公司	2018.11.20
17		开元物业河南金池分公司	2018.11.20

七、持有发行人 5%以上股份的股东及实际控制人情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东情况

1、控股股东

（1）基本情况

截至本招股书说明书签署日，开元房产集团持有发行人 2,242.50 万股股份，持股比例为 54.61%，为发行人控股股东，其基本情况如下：

名称	杭州开元房地产集团有限公司
注册资本	124,352.9412 万元
实收资本	123,700.00 万元
法定代表人	陈灿荣
成立日期	2001 年 7 月 06 日
注册地址	浙江省杭州市萧山区萧山城厢街道市心中路 818 号十六层

名称	杭州开元房地产集团有限公司
办公地址	浙江省杭州市萧山区萧山城厢街道市心中路 818 号十六层
经营范围	房地产开发（资质按省城乡建设厅核定级别）及管理咨询服务；自有房屋租赁；建筑材料，装饰材料的批发、零售（涉及许可证凭证经营）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

（2）股东构成及出资比例

截至本招股说明书签署日，开元房产集团的股东及股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
1	开元旅业集团	105,700.0000	85.00%
2	谐元投资	18,652.9412	15.00%
合计		124,352.9412	100.00%

（3）最近一年及一期主要财务数据

开元房产集团最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018 年 1-6 月	2017-12-31/2017 年度
总资产	795,237.91	875,284.92
净资产	185,833.88	193,476.08
净利润	6,891.75	45,024.93

注：2017 年财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2、持有发行人股本 5%以上的其他主要股东

（1）君健晟阳

1) 基本情况

截至本招股书说明书签署日，君健晟阳持有发行人 877.50 万股，占公司股本总额的 21.37%。君健晟阳系公司员工持股平台，其基本情况如下：

合伙企业名称	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）
认缴出资额	990 万元
实缴出资额	990 万元
执行事务合伙人	杭州聚亦谦投资管理有限公司
成立日期	2015 年 8 月 10 日
注册地址	杭州市萧山区市心中路 818 号 17 楼
办公地址	杭州市萧山区市心中路 818 号 17 楼

经营范围	非证券业务的投资管理（非经金融等监管部门的批准，不得从事向公众融资存款，融资担保，代客理财等金融服务）
------	---

2) 各合伙人构成及出资比例

截至本招股说明书签署日，君健晟阳各合伙人及股权结构情况如下：

单位：元

序号	合伙人	认缴出资额	出资比例	担任职务
1	聚亦谦	2,757,500.00	27.85%	-
2	锦绅投资	1,760,000.00	17.78%	-
3	锦邦投资	1,760,000.00	17.78%	-
4	言卓群	381,300.00	3.85%	直属大区总经理
5	朱铁伟	381,300.00	3.85%	南部大区总经理
6	严殷斐	352,000.00	3.56%	副总经理
7	何小安	322,700.00	3.26%	医院物业事业部总经理
8	朱淑莉	322,700.00	3.26%	东部大区总经理
9	王艳	278,700.00	2.81%	北部大区总经理
10	张小芹	249,300.00	2.52%	中部大区总经理
11	石忱锋	220,000.00	2.22%	董事
12	柯来兴	264,000.00	2.67%	会展事业部总经理
13	周宏	205,300.00	2.07%	商业物业事业部总经理
14	汤雄	88,000.00	0.89%	财务管理部负责人
15	周亮亮	132,000.00	1.33%	副总经理
16	麻慧丹	132,000.00	1.33%	职工代表监事、人力资源管理部总监
17	姚华强	73,300.00	0.74%	品牌管理部总监
18	李国	58,700.00	0.59%	市场拓展部总监
19	施红芳	44,000.00	0.44%	审计总监
20	侯艳萍	29,300.00	0.30%	会展物业事业部总经理助理
21	王来超	29,300.00	0.30%	财务管理部总监助理
22	戴国菲	29,300.00	0.30%	资金经理
23	胡兆伟	29,300.00	0.30%	开业支持经理
	合计	9,900,000.00	100.00%	

3) 最近一年及一期主要财务数据

君健晟阳最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
总资产	1,499.36	988.86

项目	2018-6-30/2018年1-6月	2017-12-31/2017年度
净资产	1,439.25	988.86
净利润	702.14	202.80

注：财务数据未审计。

（2）谢建军

截至本招股书说明书签署日，谢建军先生持有公司 780.00 万股，占公司股本总额的 18.99%，谢建军先生基本情况具体如下：

谢建军先生，男，1970 年生，中国籍，无境外永久居留权，身份证号为 330121197010****，本科学历，注册物业管理师。曾任 32436 部队班长、浙江萧山宾馆股份有限公司安保部主管、杭州开元房地产开发有限公司安全部经理、上海开元旅业物业管理有限公司经理、开元有限副总经理。现任开元物业董事、总经理。

（二）发行人实际控制人基本情况

实际控制人陈妙林先生基本情况详见本招股说明书“第二节 概览”之“二、发行人控股股东、实际控制人基本情况”之“（二）实际控制人基本情况”。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

1、发行人控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况

截至本招股书说明书签署日，除发行人及其下属公司外，公司控股股东和实际控制人控制的其他企业基本情况如下：

（1）发行人控股股东控制的其他主要企业的基本情况

截至本招股书说明书签署日，公司控股股东控制的其他主要企业（主要系开元房产集团下属一级子公司）基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本（万元）	股权结构	经营范围
1	徐州开元名都置业有限公司	2004.02.20	徐州市三环西路开元四季新城一期会所	7,000.00	开元房产集团持股 100%	房产开发；建筑材料、装饰材料销售；房屋租赁。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
2	河南开元名都置业有限公司	2005.02.22	开封市开发区大梁路以南（大梁路西段市检察院对面）	900.00	开元房产集团持股100%	房地产开发，房屋租赁，建筑材料、装饰材料、日用百货、工艺美术品、服装、鞋帽、皮具、箱包、玩具、床上用品、黄金珠宝首饰、家用电器、化妆品、钟表、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、通讯器材、家具、花卉的销售，企业管理咨询，停车场管理服务，代理、设计、制作、发布广告业务。
3	杭州开元旅游开发有限公司	2008.03.27	萧山区进化镇大汤坞新村	15,000.00	开元房产集团持股100%	旅游项目开发；房地产开发；农业技术开发，农业观光服务；种植花卉树木；园林绿化工程施工；含下属分支机构经营范围
4	杭州开元名鼎置业有限公司	2018.04.02	浙江省杭州市萧山区市心中路818号16楼	100.00	开元房产集团持股100%	房地产开发、经营，建设工程项目管理，企业管理咨询，建设工程咨询，室内外装饰设计，园林景观设计；其他无需报经审批的合法项目
5	杭州开元厚实投资发展有限公司	2014.12.22	萧山区北干街道金城路333号一层	5,000.00	开元房产集团持股100%	实业投资，房屋租赁，企业管理咨询，受托企业资产管理，企业管理，企业经营策划；组织营销，店面租赁和管理；批发、零售：服装、鞋帽、皮具、童装、童鞋、儿童玩具、家用电器、化妆品、日用百货、钟表、建筑材料、工艺礼品、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、针织品、纺织品、通讯器材、家具、花卉；企业事务代理，会展服务，计算机软件开发、销售及维护，成年人的非证书劳动职业技能培训服务；建筑装潢设计及施工；国内广告设计、制作及发布（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目
6	开封厚实企业管理有限公司	2016.12.23	开封市开发区晋安路以北金明大道以西开元金明池商业广场	8,000.00	开元房产集团持股100%	企业管理，房屋租赁；建筑装饰、装修工程施工；工艺礼品、家用电器、五金工具、日用百货、计算机及配件、电子产品、建筑装潢材料、文体用品、办公用品、通讯

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						设备、黄金珠宝首饰、化妆品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、通讯器材、家具、玩具、钟表、花卉批发零售；企业管理咨询；停车场管理服务，代理、设计、制作、发布广告业务。
7	开封开润商业管理有限公司	2017.12.29	开封市开发区大梁路以南（大梁路西段市检察院对面）	50.00	开元房产集团持股100%	企业管理，停车场服务，房屋租赁，代理、设计、制作、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
8	开封金明池商业管理有限公司	2017.12.29	开封市开发区大梁路以南（大梁路西段市检察院对面）	50.00	开元房产集团持股100%	企业管理，停车场管理服务，房屋租赁，代理、设计、制作、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
9	杭州开元商业经营管理有限公司	2004.10.15	萧山区金城路333	5,000.00	开元房产集团持续100%	商业企业的咨询、经营管理服务、经营策划；商场的广告租用及促销活动管理；组织营销、店面租赁和管理，车场管理；经销：服装、鞋帽、皮具、童装、童鞋、儿童玩具、家用电器、化妆品（除分装）、日用百货、钟表；企业事务代理、会展服务、计算机软件开发销售及维护、成年人的非证书劳动职业技能培训服务（限上门）；批发零售：建筑材料、工艺礼品、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、针织品、纺织品、通讯器材、家具、花卉；建筑装潢设计及施工，国内广告设计、制作及发布；含下属分支机构经营范围；其他无须报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
10	上海开元企业经营管理有限公司	2004.09.16	上海市松江区新松江路925弄1148室	5,000.00	杭州开元商业经营管理有限公司持股100%	企业经营管理，自有房屋租赁，商务咨询；建筑装饰、装修服务；工艺礼品、家用电器、五金工具、日用百货、计算机及配件、电子产品、建筑装潢材料、文体用品、办公用品、通信设备、黄金

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						珠宝首饰、化妆品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、通讯器材、家具、玩具、钟表、花卉批发零售；企业管理咨询；停车场（库）服务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。 【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】
11	杭州开元百货有限公司	2009.08.07	萧山区北干街道金城路333号一层	5.00	开元房产集团持股100%	经销：黄金珠宝，服装，鞋帽，皮具，童装，童鞋，儿童玩具，家用电器，日用百货，化妆品
12	开封开元名都商务酒店有限公司	2015.06.17	开封市开发区大梁路以南	1,000.00	开元房产集团持股100%	住宿，餐饮，酒水、卷烟、雪茄烟的零售，茶室、游泳池服务，健身房、棋牌室，会务服务，日用百货、工艺美术品(专营除外)的销售，房屋租赁、预包装食品销售。
13	宁波九龙湖开元度假村有限公司	2009-09-14	宁波市镇海九龙湖镇郎家坪风景区	10,000.00	开元房产集团持股100%	特大型餐馆[含凉菜，含生食海产品，面包糕饼现场制售，含裱花蛋糕，含水果拼盘，冷热饮品制售，企业食堂(不含上述所有许可项目)](以上经营范围在许可证有效期内经营)。住宿、酒吧、咖啡厅、游泳池服务、理发美容；足浴、健身房、乒乓球、桌球、网球场、棋牌服务；停车场服务；代订车、船、机票；鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品的零售；汽车、自行车、房屋租赁；演出接待服务；演出场所经营；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；小型室内游乐(除电子游戏、游艺)；会务服务；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
14	徐州逸轩资产管理有限公司	2015.11.04	徐州市泉山区湖西路1号	1,390.00	开元房产集团持股100%	非金融性资产管理、非金融性资产租赁。(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)
15	德清欣盈投资管理有限公司	2016.11.18	德清县武康街道余英坊68幢	100.00	开元房产集团持股100%	投资管理,商务信息咨询(以上未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务,除金融、证券、期货、保险等前置许可经营项目外),自有房屋租赁,房地产经纪,广告设计、制作,户外广告发布,室内外装饰装修工程施工,自有设备租赁,市场管理,会务服务,工艺品、日用品销售。
16	杭州开元装饰工程有限公司	2000.01.04	萧山区萧杭路51号	1,200.00	开元房产集团持股100%	室内外装饰、家具制作、水电安装,装璜材料、五金配件批发、零售;装饰工程咨询服务。
17	杭州楷元建设管理有限公司	2016.11.22	萧山区市心中路818号16层	1,000.00	开元房产集团持股100%	房产建设工程管理、企业管理咨询、建筑工程咨询、家装设计、景观设计;其他无需报经审批的一切合法项目
18	杭州开元名腾企业管理有限公司	2018.08.23	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路333号203室	1,000.00	开元房产集团持股85%,杭州楷元建设管理有限公司持股15%	企业管理;商务信息咨询、经济信息咨询(以上除商品中介)、企业形象策划(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)
19	开封楷源企业管理咨询有限公司	2017.09.12	开封市开发区郑开大道与集英街交汇处开元上城2号楼101、102、103号	50.00	开元房产集团持股100%	企业管理咨询;市场营销策划;工商代理;会展会务服务;房地产经纪。
20	杭州保丰投资管理有限公司	2018.03.01	浙江省杭州市萧山区北干街道金城路333号302室	1,000.00	开元房产集团持股100%	投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务);企业管理咨询,经济信息咨询、商务信息咨询**(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)
21	宁波镇海开元新青年广	2016.06.27	宁波镇海区骆驼街道	5,000.00	开元房产集团持股	房地产开发、销售;商铺租赁;企业经营管理;办公楼

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
	场置业有限公司		永平西路 168号(新城 核心区)		91.12%， 宁波梅山 保税港区 丰亿投资 管理合伙 企业（有 限合伙） 持股 8.88%	出租。
22	海宁开元名 都置业有限 公司	2013.03.26	浙江省海州 街道江南大 道 2388 号	10,000.00	开元房产 集团持股 70%，浙江 万科南都 房地产有 限公司持 股 30%	房产开发经营(凭有效资质 证书经营)；酒店管理；建筑 企业管理服务；商业用房技 术开发、技术服务、技术咨 询；室内外装修；会展服务。 限分支机构经营：住宿；餐 饮服务；卷烟、雪茄烟的零 售；食品经营；茶室；游泳 池服务、器械健身服务；棋 牌室；会务服务；日用百货、 工艺美术品(文物、古玩除 外)的销售；自有房屋租赁， 酒店管理，物业管理，停车 场管理。(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)
23	宁波开元华 城置业有限 公司	2006.11.15	宁波市镇海 区九龙湖镇 风景区	30,000.00	开元房产 集团持股 55%，华城 地产集团 有限公司 持股 45%	房地产开发、销售；实业投 资
24	宁波镇海开 元和雅置业 有限公司	2016.09.01	宁波市镇海 区庄市街道 二区胜隆村 兆龙路北	2,250.00	开元房产 集团持股 51.51%， 宁波鄞州 云亿房地 产信息咨 询有限公 司持股 43.56%， 宁波梅山 保税港区 丰亿投资 管理合伙 企业（有 限合伙） 持股 4.93%	房地产开发、销售；商铺租 赁；企业经营管理；办公楼 出租。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
25	台州中贝开元置业有限公司	2003.03.28	台州市椒江区葭沚街道上马后大村	5,000.00	开元房产集团持股50%，浙江中贝九洲集团有限公司持股50%	房地产开发经营；房屋租赁、家政服务、营养健康咨询服务。
26	台州开元健康管理有限公司	2015.09.06	台州市椒江区葭沚街道上马后大村	2,000.00	开元房产集团持股50%，浙江中贝九洲集团有限公司持股50%	营养健康咨询服务、房地产开发经营、房屋租赁、家政服务、养老服务。
27	宁波华侨城文化旅游发展有限公司	2017.05.24	浙江省宁波市海曙区集士港镇集仕芯谷4幢207-7室	10,000.00	开元房产集团持股50%，宁波华侨城投资发展有限公司持股50%	旅游景区管理；游乐园项目开发；房地产开发、经营；物业服务；酒店管理与咨询服务；房屋租赁服务；实业投资；广告服务；园林景观工程的设计、施工；日用品、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金件、户外用品、工艺品的设计、研发、销售；展览展示服务；文化交流活动的策划；房地产经纪；停车场服务；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。 (未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2) 实际控制人控制的其他主要企业的基本情况

截至本招股说明书签署日，除开元房产集团及其下属公司外，公司实际控制人控制的其他主要企业（主要系指实际控制人控制的开元控股集团有限公司及其控制的一级子公司、浙江开元置业有限公司及其控制的一级子公司（含浙江开元酒店管理股份有限公司的一级子公司）和浙江开元酒店投资管理集团有限公司及其一级子公司）基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
开元控股集团有限公司及其直接或间接控制的法人或组织						
1	开元控股集团有限公司	2004.04.06	萧山区市心南路 98 号	10,000.00	陈妙林持 85.21%，陈灿荣持股 8.53%，张冠明持股 6.26%	对工业及其他产业的投资、控股及管理；投资咨询服务；企业管理服务；企业形象策划；经营本企业生产、科研所需原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术业务
2	台州开元大酒店有限公司	2001-08-02	浙江省台州市椒江区东环大道 458 号	5,000.00	开元控股集团持股 100%	住宿、理发、KTV 歌舞娱乐场所、游泳馆、餐饮服务；卷烟、雪茄烟零售（应向许可部门申报并在取得许可证或批准文件后经营）；食品零售（仅限分支机构经营）。日用百货销售；洗衣服务，会议及展览服务。（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）
3	上海开元天宇投资有限公司	2001.04.27	中国(上海)自由贸易试验区崧山路 65 号 205B 室	10,388.00	开元控股集团持股 100%	对工业、农业、房地产业、旅游业、高新技术产业的投资，投资管理、咨询服务，企业形象策划(除广告业务)，建筑材料、装潢材料、百货、五金交电的销售。【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】
4	浙江开元新型墙体材料有限公司	2004.12.27	德清县雷甸镇白云南路 666 号	9,170.00	开元控股集团持股 54%，SUCCESS CONQUER GLOBAL LIMITED 持股 46%	新型墙体材料及建筑材料的开发，砌块(限加气混凝土)、墙板(限加气混凝土板材)生产、销售、安装；一般货物的仓储；砌块(限加气混凝土)及墙板(限加气混凝土)

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						土板材)的批发及其进出口业务。(以上商品进出口不涉及国营贸易,进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品)(不涉及《外商投资产业指导目录》中限制类、禁止类项目,涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营)
5	台州开元名都置业有限公司	2010.01.07	台州市椒江区洪家街道洪西路1号	75,000.00	开元控股集团持股 80%, 陈华明持股 20%	房地产开发、经营; 建筑装饰材料批发、零售; 自有房屋租赁; 商业企业信息咨询、经营管理服务、经营策划; 货物与技术进出口业务。
6	昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	2010.02.02	海南省昌江县昌化镇石昌公路昌化镇段北侧 E-54 地块千和家园	50,000.00	开元控股集团持股 90%, 海南恒盛元国际旅游发展有限公司持股 10%	旅游项目投资开发, 房地产开发经营、销售, 房地产租赁经营, 机械设备(危险品除外)的销售, 物业管理, 会议会展, 文化创意策展, 停车场、汽车租赁, 健身娱乐, 足浴, 美容美发, 水上娱乐项目, 代订票务服务, 婚庆礼仪服务, 鲜花, 洗衣服务, 办公及商务服务, 香烟、日用百货、工艺品销售, 场地租赁及服务外包。
7	杭州智荣贸易有限公司	2010.11.12	萧山区市心中路 818 号	5,000.00	开元控股集团持股 100%	经销: 家具、建筑材料、电梯、机电设备、电子产品、工艺品、家用电器、日用百货、计算机及配件、文体用品、办公用品、通讯设备、服装服饰、五

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						金工具、金属材料、纺织品及原材料、有色金属、黄金珠宝；煤炭、贵金属、化工产品及其原料（除化学危险品及易制毒化学品）；投资管理、企业管理咨询、企业形象策划；货物及技术的进出口业务
8	台州开元华庭置业有限公司	2011.02.28	台州市路桥区路桥丁岙村文化路	35,000.00	开元控股集团持股 70%，上海衍拓资产管理有限公司持股 30%	房地产开发经营
9	徐州开元名都大酒店有限公司	2013.12.30	徐州湖西路 1 号	5,000.00	开元控股集团持股 84.20%，开元房产集团持股 15.80%	中餐类制售、西餐类制售、含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品、含冷热饮品制售；卷烟、雪茄烟零售；住宿；游泳馆；复印、影印、打印服务；化妆品、日用品、服装、鞋帽销售；工艺美术品(专营除外)零售；会议服务；展览展示服务；棋牌、乒乓球、健身房服务；停车场服务；房屋租赁。 (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)
10	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	2015.07.08	萧山区湘湖景区湖边云洲敛翠的一组一至二层的仿古建筑经营用房	50.00	开元控股集团持股 90%，开元旅业集团持股 10%	服务：大型餐馆：中餐类制售、含凉菜、含生食海产品；批发、零售：预包装食品；卷烟零售、雪茄烟零售
11	台州开元厚实商务咨询有限公司	2018.03.30	浙江省台州市椒江区洪家洪西路 1 号	4,500.00	开元控股集团持股 80%，陈明华持股 20%	商务信息咨询；自有房屋租赁；商业企业信息咨询、经营管理服务、经营

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						策划。(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)
12	台州开元企业管理有限公司	2018.03.30	浙江省台州市椒江区洪家洪西路1号	500.00	开元控股集团持股 80%, 陈明华持股 20%	企业管理服务、商业企业信息咨询、经营策划。(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)

浙江开元置业及其直接或间接控制的其他主要企业

13	浙江开元置业有限公司	2002.05.21	台州经济开发区白云山中路198号	5,200.00	Tecway Real Estate Limited 持股 70%	建筑、装饰材料(钢材除外)的批发;台州经济开发区白云山路东侧 0203015 地块普通住宅的开发与经营。
14	浙江开元浩绿旅游管理有限公司	2017.09.28	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 16 楼	30,000.00	浙江开元置业持股 85%, 宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业持股 15%	旅游项目管理及咨询服务, 旅游景区管理, 旅游基础设施建设, 旅游项目开发, 游乐园项目开发, 物业服务, 企业管理咨询, 文化交流活动的策划**(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)
15	开元旅业集团有限公司	2001.01.09	杭州萧山区市心中路 818 号 17 楼	100,000.00	浙江开元置业持股 100%	旅游项目咨询服务; 企业投资及管理; 投资咨询服务(除证券、期货、基金); 企业管理服务; 企业形象策划; 销售: 金属材料、贵金属、有色金属、钢材; 货物及技术进出口业务
16	上海开元天阳投资有限公司	2003.09.26	上海市松江区茸梅路 855 弄 4 号 101 室	3,000.00	开元旅业集团持股 80%, 开元控股持股 20%	企业形象策划(除广告业务), 建筑材料, 装潢材料, 百货, 五金交电销售。自有房屋租赁, 室内清洁服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可批

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						准后方可开展经营活动】
17	浙江开元酒店管理股份有限公司	2008.12.17	浙江省杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号 18 楼	21,000.00	开元旅业集团持股 59.85%，NC Hotels Investment Holding Pte.Ltd 持股 19.28%，宁波梅山保税港区开汇泰亨投资管理合伙企业（有限合伙）持股 6.4%，Ocean Century Hotels Limited 持股 4.69%，杭州谦和祺聚投资管理合伙企业（有限合伙）持股 4.6%，宁波梅山保税港区开瑞世祺投资管理合伙企业（有限合伙）持股 3.44%，上海鸥翎铂卉投资中心（有限合伙）持股 1.75%	酒店管理与咨询服务，房屋租赁服务，以特许经营方式从事商业活动，以下限分支机构经营：住宿、酒吧、棋牌、游泳池、KTV 包厢、桑拿、理发、美容，餐饮服务、食品经营，会务会展服务，日用百货的零售，足浴，健身服务，游艺厅(乒乓球房、台球房)，摄影服务，停车服务。(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)
18	杭州开元酒店用品有限公司	1998.09.09	浙江省杭州市萧山区市心中路 818 号 18 楼 1808 室	1,000.00	开元酒店持股 100%	批发：预包装食品、散装食品；租赁：房屋、电器、机械设备、活动家具、装饰摆件、电动自行车、电动观光车、厨具、餐具；批发：棉织品、陶瓷品、玻璃制品、清洁用品及用具、不锈钢制品、百杂货、水产品、国家政策允许上市的食用农产品、肉类、五金电器、小家电、卫生洁具、管道配件；

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						企业经济信息咨询，企业管理咨询
19	杭州开元信息系统有限公司	2009.12.14	萧山区市心中路818号17楼1707室	500.00	开元酒店持股100%	计算机软件、硬件及电子产品的设计、开发、技术转让；网络设计、开发、维护；计算机软硬件产品销售及代理；弱电智能化系统设计与集成及相关产品销售与服务；其他无需报经审批的合法项目
20	上海悦阁酒店经营有限公司	2010.01.21	浦东新区罗山路1609号1、2幢	1,200.00	开元酒店持股65%，上海久悦商务酒店投资管理有限公司持股35%	中型饭店(含熟食卤味)，住宿(以上凭许可证)，投资管理，酒店管理，预包装食品(含熟食卤味、冷冻冷藏，含酒类)的批发兼零售。【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】
21	浙江开元曼居酒店管理有限公司	2010.09.20	浙江省杭州市萧山区市心中路818号	2,700.00	开元酒店持股100%	酒店管理与咨询服务、投资管理服务、酒店订房服务；以下限分支机构经营：住宿、酒吧、棋牌、游泳池，食品经营，餐饮服务；会务会展服务（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）
22	宁海金海开元名都大酒店有限公司	2012.03.23	宁海县桃源街道金水路399号	1,000.00	开元酒店持股100%	特大型餐馆(中、西餐制售，含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品)；住宿服务(282间424床)；预包装食品兼散装

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						食品,乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)批发、零售;卷烟、雪茄烟零售;KTV包厢服务(限分支机构经营);游泳服务。(以上项目在许可证件有效期内经营)会务会展服务,日用百货零售,棋牌服务(限分支机构经营),停车场服务。
23	天津瑞湾开元酒店管理有限公司	2012.12.18	天津市滨海新区塘沽新港一号路2527号	1,000.00	开元酒店持股100%	酒店管理及咨询服务;会议会展服务;场地租赁服务;预包装食品零售;日用百货批发兼零售;劳务服务;旅客住宿;公共浴室;理发店;健身房;餐饮服务(凭许可证经营);汽车租赁。(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)
24	杭州开元传祺房屋租赁有限公司	2013.04.24	萧山区北干街道市心中路818号18楼	2,680.00	开元酒店持股100%	自有房屋租赁
25	浙江金扇子网络科技有限公司	2013.11.06	杭州市萧山区北干街道金城路1038号	1,250.00	开元酒店持股80%,宁波梅山保税港区美源谷投资管理合伙企业(有限合伙)持股20%	计算机软硬件技术开发和销售,网络设计与开发,企业信息化系统服务和系统集成,网上订餐、订房,销售酒店用品,会务服务,商务信息咨询,票务服务与代理;机械设备的安装、维

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						修(限上门); 销售: 五金交电、建筑材料、电子产品、家用电器、办公用品、摄影器材、化妆品(除分装)、卫生用品、体育用品、纺织品、服装、日用百货、家具、首饰、工艺礼品、钟表、眼镜(除角膜接触镜)、玩具、汽车及摩托车配件、仪器仪表、陶瓷制品、橡胶及塑料制品、花卉、装饰材料、通讯设备、皮革制品、厨房设备**(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)
26	海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	2014.03.28	海宁市盐官景区宣德路168号	5,000.00	开元酒店持股100%	住宿服务(凭有效卫生许可证经营); 酒店管理与咨询服务; 酒店管理软件开发; 计算机系统集成; 会务服务; 展览展示服务; 自有房屋租赁服务; 热食类食品制售; 冷食类食品制售; 自制饮品制售-普通类(凭有效食品经营许可证经营); 棋牌服务。
27	长兴开元芳草地酒店有限公司	2014.12.24	浙江省湖州市长兴县水口乡徽州庄村	3,000.00	开元酒店持股100%	餐饮服务; 住宿; 棋牌服务; 中小型停车场服务; 票务代理; 鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品(除文

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						物、古玩、字画、邮品)销售;汽车租赁;自有房屋租赁;货物进出口,技术进出口;酒店管理;会务服务;展览展示服务, KTV 服务, 游泳馆经营与管理。(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)
28	建德开元芳草地酒店有限公司	2015.12.10	浙江省建德市梅城镇严东关路 88 号	8,000.00	开元酒店持股 100%	餐饮服务、住宿、棋牌、会务服务、停车场服务;咖啡馆;酒吧;游泳池;服装干洗;票务代理、百货、工艺品、花卉销售;汽车租赁;货物进出口;技术进出口;酒店管理;展览展示服务;自有房屋租赁;卷烟、预包装食品、散装食品、酒类零售;小型游乐活动(除电子游艺);健身服务(不含高危险性项目)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
29	浙江美镇酒店管理有限公司	2017.12.12	浙江省杭州市上城区白云路 30 号 115 室	1,000.00	开元酒店持股 60%,浙江南方建筑设计有限公司持股 40%	服务:酒店管理,房屋租赁,会务服务,商务信息咨询(除商品中介);销售:日用百货,工艺美术品。(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)

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
30	长兴开元名都大酒店有限公司	2018.07.09	浙江省湖州市长兴县龙山街道明珠路1335号	5,000.00	开元酒店持股100%	住宿服务、餐饮服务、展览展示服务、停车场管理服务，烟草制品零售，票务代理。(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)
31	长兴开元美途酒店有限公司	2018.08.24	浙江省湖州市长兴县雒城街道东鱼坊历史文化街区21号楼	500.00	开元酒店持股100%	住宿服务、餐饮服务、展览展示服务、停车场管理服务，卷烟、雪茄烟零售，票务代理。(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)
32	杭州万端贸易有限公司	2012.07.04	萧山区市心中路818号1709室	5,000.00	开元旅业集团持股100%	销售：钢材、建筑材料、机电设备、管道设备、制冷设备、供暖设备、计算机软硬件、电子产品、金属材料、贵金属、煤炭、化工产品及其原料(除化学危险品及易制毒化学品)、装饰材料、化纤、针纺织品、酒店用品、服装服饰、床上用品、家具、卫生洁具；商务信息咨询，企业管理咨询，投资管理(除证券、期货、基金)；货物及技术的进出口业务
33	浙江开元股权投资有限公司	2013.12.03	萧山区市心中路818号17楼	10,000.00	开元旅业集团持股100%	股权投资及相关咨询服务
34	杭州开元颐养管理服务有限公司	2014.03.19	萧山区北干街道金城路333号一层	3,710.00	开元旅业集团持股54%，杭州延年堂投资管理合伙企业持股46%	养老项目的开发；养老服务(限分支机构经营)；非医疗性健康信息咨询；人才中介；康复护理(限分支机构经营)；公寓管理服务

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
						务、房屋销售代理、公寓(或房屋)租赁服务；其他无需报经审批的一切合法项目**(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
35	杭州开元森泊旅游投资有限公司	2015.12.03	萧山区市心中路818号16楼	6,250.00	开元旅业集团持股 80%，浙江省旅游产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 20%	实业投资；旅游项目开发，旅游项目管理及咨询服务，旅游基础设施建设；企业管理咨询
36	开元文化旅游发展有限公司	2017.11.21	浙江省杭州市萧山区市心中路818号16楼	10,000.00	开元旅业集团持股 85%，宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业（有限合伙）持股 15%	游乐园项目开发；酒店开发；酒店管理；企业管理咨询；房屋租赁；实业投资、投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；国内广告设计、制作、代理、发布(除网络广告发布)；园林景观工程的设计、施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、家具、五金、户外休闲用品、工艺品的设计、研发、销售；展览展示服务；文化交流活动的策划(除演出及演出中介)；房地产经纪；停车服务；货物和技术的进出口**(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)
37	开元文化旅游	2018.02.22	浙江省杭	10,000.00	开元旅业集团	旅游项目开发，旅

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
	开发管理有限公司		州市萧山区市心中路 818 号 17 楼		持股 99%，开元文化旅游发展有限公司持股 1%	游项目策划、旅游信息咨询(以上除旅行社业务)，酒店开发，酒店管理，商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象策划，财务信息咨询(除代理记账)，房屋租赁，停车服务，实业投资，投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，文化创意策划，文化艺术交流活动策划，展览展示服务，国内广告(除网络广告)设计、制作、代理、发布，平面设计，环境艺术设计，室内装饰设计，园林景观工程设计、施工；销售：日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、家具、五金工具、户外休闲用品、工艺品(除文物)；货物及技术的进出口业务**(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

浙江开元酒店投资管理集团有限公司及其直接或间接控制的法人或其他组织

38	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	2001.11.30	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	81,100.00	锐至投资有限公司持股 60.05%，SKY TOWN INVESTMENTS LIMITED 持股 39.95%	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁
39	浙江锐至投资	1994.09.08	杭州市萧山区人民	10,257.1739	浙江开元酒店投资管理集团	服务：自有房屋租赁，投资管理，酒

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	经营范围
	股份有限公司		路 77 号		有限公司持股 95.46%，其它定向募集法人股持股 4.45%，杭州东方针织有限公司持股 0.1%	店管理与咨询。
40	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	2001.01.15	浙江省淳安县千岛湖镇阳光路 888 号	3,000.00	浙江开元酒店投资管理集团有限公司持股 100%	投资管理，资产租赁
41	宁波开元锐至投资有限公司	2004.12.01	浙江省宁波市鄞州区首南中路 666 号	17,048.8723	浙江开元酒店投资管理集团有限公司持股 100%	实业投资；自有房屋租赁；酒店设施设备租赁；酒店管理与咨询服务。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务】(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
42	长春开元锐至投资管理有限公司	2007.11.13	绿园区景阳大路 2299 号	12,000.00	浙江开元酒店投资管理集团有限公司持股 100%	投资管理、资产租赁(不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务，法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营)
43	开封开元名都大酒店有限公司	2013.12.25	开封市开发区大梁路以南	5,000.00	浙江开元酒店投资管理集团有限公司持股 100%	自有房屋租赁；酒店设施设备租赁；酒店管理；物业服务

2、控股股东和实际控制人控制的其他主要企业近一年及一期基本财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2018-6-30/2018 年 1-6 月			2017-12-31/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
1	徐州开元名都置业有限公司	81,832.18	9,628.61	-532.28	73,311.72	10,160.89	3,713.32

序号	公司名称	2018-6-30/2018年1-6月			2017-12-31/2017年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
2	河南开元名都置业有限公司	6,146.85	5,477.06	1,122.68	24,519.49	8,025.80	4,278.31
3	杭州开元旅游开发有限公司	25,967.28	3,837.90	-84.05	36,873.32	9,933.60	1,537.97
4	杭州开元名鼎置业有限公司	3,987.94	99.91	-0.09	因2018年4月成立，故无2017年度财务数据		
5	杭州开元厚实投资发展有限公司	38,247.83	1,504.43	-252.76	41,331.85	757.18	-495.47
6	开封厚实企业经营管理有限公司	7,814.57	7,126.79	-514.02	36,297.56	1,988.72	-490.51
7	开封开润商业管理有限公司	2,725.47	-0.78	-50.78	2,732.31	50.00	-
8	开封金明池商业管理有限公司	265.61	43.54	-6.46	272.07	50.00	-
9	杭州开元商业经营管理有限公司	15,821.54	15,366.86	1,596.45	13,062.56	7,825.21	2,434.77
10	上海开元企业经营管理有限公司	30,149.43	2,979.97	-1,287.49	31,979.08	4,267.45	-1,097.07
11	杭州开元百货有限公司	2.68	4.91	-0.09	191.83	199.69	27.81
12	开封开元名都商务酒店有限公司	3,259.21	207.70	-104.17	3,223.98	311.87	-166.71
13	宁波九龙湖开元度假村有限公司	33,925.80	5,306.64	-762.10	35,125.54	6,032.97	-1,209.31
14	徐州逸轩资产管理服务有限公司	1,277.34	1,277.34	-21.56	1,298.90	1,298.90	-42.43
15	德清欣盈投资管理有限公司	67.92	-212.96	-232.13	1,295.39	19.17	-77.43
16	杭州开元装饰工程有限公司	5,378.23	2,091.24	43.91	4,901.75	2,047.53	202.13
17	杭州楷元建设管理有限公司	996.83	996.83	-0.16	997.10	996.99	-3.01
18	杭州开元名腾企业管理有限公司	因2018年8月成立，故无2017年及2018年1-6月财务数据					
19	开封楷源企业管理咨询有限公司	0.92	0.92	-0.06	0.98	0.98	-0.02
20	杭州保丰投资管理有限公司	100.00	100.00	-	因2018年3月成立，故无2017年财务数据		
21	宁波镇海开元新青年广场置业有限公司	15,841.62	3,624.85	-110.04	26,374.96	3,734.89	-254.73

序号	公司名称	2018-6-30/2018年1-6月			2017-12-31/2017年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
22	海宁开元名都置业有限公司	299,282.67	10,292.90	1,684.25	233,546.54	8,948.78	979.93
23	宁波开元华城置业有限公司	1,232.03	-5,256.47	-229.96	35,981.53	-6,838.28	930.24
24	宁波镇海开元和雅置业有限公司	84,048.61	1,112.82	-202.81	49,214.94	1,226.27	-737.09
25	台州中贝开元置业有限公司	14,395.15	11,898.65	533.07	14,321.43	11,380.90	930.26
26	台州开元健康管理有限公司	1,999.88	1,999.88	0.01	3,553.35	1,999.87	-0.05
27	宁波华侨城文化旅游发展有限公司	4,628.28	4,625.02	-225.90	4,858.72	4,850.91	-149.09
28	开元控股集团有限公司	394,470.96	19,333.02	-3,648.72	385,751.93	23,299.05	-1,653.74
29	台州开元大酒店有限公司	8,264.68	1,923.13	644.19	7,893.48	1,278.94	1,184.64
30	上海开元天宇投资有限公司	-6,383.80	-6,383.80	-0.27	116.47	-3,306.24	-3,077.30
31	浙江开元新型墙体材料有限公司	22,706.98	9,463.97	-933.71	22,754.67	10,397.68	10.49
32	台州开元名都置业有限公司	117,317.96	-12,441.98	-1,122.98	146,528.59	-15,351.46	-2,795.52
33	昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	133,724.95	49,039.99	-148.37	131,280.67	49,066.13	-1,511.35
34	杭州智荣贸易有限公司	76,852.27	4,567.92	-103.74	6,6784.42	4,671.66	3,043.38
35	台州开元华庭置业有限公司	7,842.60	-7,617.98	-459.06	12,526.23	-7,258.98	-166.5
36	徐州开元名都大酒店有限公司	14,188.42	5,500.03	960.93	14,508.96	5,925.82	425.79
37	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	145.69	-87.49	-20.08	140.38	-67.41	-10.53
38	台州开元厚实商务咨询有限公司	46,155.14	3,645.19	-854.81	因2018年3月成立，故无2017年财务数据		
39	台州开元企业管理有限公司	3,421.03	425.29	-74.71	因2018年3月成立，故无2017年财务数据		
40	浙江开元置业有限公司	101,171.32	101,036.79	9.19	101,167.43	101,027.60	17,919.18
41	浙江开元浩绿旅游管理有限公司	截至18年6月底未发生业务，故无17年和18年6月财数据					
42	开元旅业集团有限公司	631,007.35	209,475.31	9,538.13	777,478.06	199,937.17	75,140.82

序号	公司名称	2018-6-30/2018年1-6月			2017-12-31/2017年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
43	上海开元天阳投资有限公司	6,620.21	1,412.39	-142.40	6,779.76	1,554.76	-175.58
44	浙江开元酒店管理股份有限公司	69,708.00	55,244.49	3,600.89	78,814.11	51,643.60	4,443.58
45	杭州开元酒店用品有限公司	2,627.08	1,483.79	229.12	2,953.61	1,863.97	682.58
46	杭州开元信息系统有限公司	1,421.92	625.88	-3.62	1,536.07	629.62	129.72
47	上海悦阁酒店经营有限公司	2,253.88	1,966.97	-627.67	3,314.98	2,594.64	440.01
48	浙江开元曼居酒店管理有限公司	4,817.85	3,481.32	74.40	3,895.30	3,192.28	244.83
49	宁海金海开元名都大酒店有限公司	2,229.04	1,531.81	160.66	2,920.65	-397.50	906.66
50	天津瑞湾开元酒店管理有限公司	1,666.14	663.71	116.24	1,735.91	288.64	425.26
51	杭州开元传祺房屋租赁有限公司	6,106.19	6,079.02	-9.00	6,115.19	6,088.02	-42.05
52	浙江金扇子网络科技有限公司	13,859.77	2,387.54	659.64	14,785.56	2,627.85	1,099.24
53	海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	5,630.54	4,121.90	20.39	6,176.09	4,171.54	-273.53
54	长兴开元芳草地酒店有限公司	11,788.71	2,072.68	-156.55	11,897.79	2,292.23	-681.25
55	建德开元芳草地酒店有限公司	19,324.08	6,876.13	-438.59	14,624.92	2,304.06	-679.43
56	浙江美镇酒店管理有限公司	258.61	258.18	-41.82	因2017年12月成立，故无2017年财务数据		
57	长兴开元名都大酒店有限公司	因2018年7月成立，故无2017年和2018年1-6月财务数据					
58	长兴开元美途酒店有限公司	因2018年7月成立，故无2017年和2018年1-6月财务数据					
59	杭州万端贸易有限公司	122,706.05	4,537.10	-489.54	122,662.34	5,026.65	491.22
60	浙江开元股权投资有限公司	36,634.55	5,995.15	-1,452.78	38,586.36	7,447.93	-2,544.59
61	杭州开元颐养管理服务服务有限公司	3,974.77	2,710.89	-314.34	3,948.74	2,880.09	-1,538.95
62	杭州开元森泊旅游投资有限公司	19,662.34	11,171.44	-557.03	19,800.54	4,228.47	-251.55

序号	公司名称	2018-6-30/2018年1-6月			2017-12-31/2017年度		
		总资产	净资产	净利润	总资产	净资产	净利润
63	开元文化旅游发展有限公司	截至2018年6月底未发生业务，故无2017年和2018年1-6月财务数据					
64	开元文化旅游开发管理有限公司	截至2018年6月底未发生业务，故无2017年和2018年1-6月财务数据					
65	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	139,857.66	106,685.61	2,979.84	132,398.95	102,090.88	5,825.47
66	浙江锐至投资股份有限公司	30,541.68	29,948.30	1,851.01	29,029.12	28,097.29	3,558.73
67	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	8,695.20	8,683.25	455.67	8,745.02	8,227.58	1,215.69
68	宁波开元锐至投资有限公司	29,296.92	18,895.67	770.27	28,610.46	18,125.40	1,291.69
69	长春开元锐至投资管理有限公司	16,983.94	13,541.70	34.61	17,554.72	13,507.08	525.40
70	开封开元名都大酒店有限公司	20,635.18	5,044.49	306.26	21,089.71	4,738.22	309.78

（四）控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东和实际控制人持有发行人的股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

八、发行人股本情况

（一）本次发行前后公司股本情况

本次发行前公司总股本为4,106.70万股，本次拟公开发行股份为1,368.90万股（最终发行数量以中国证监会核准数量为准），发行后总股本为5,475.60万股，本次发行股份占发行后总股本的比例为25.00%。

发行人发行前后股本结构见下表：

股东名称	发行前		发行后	
	股份数量 (股)	比例	股份数量 (股)	比例
一、本次发行前股东	41,067,000	100.00%	41,067,000	75.00%
开元房产集团	22,425,000	54.6059%	22,425,000	40.9544%
君健晟阳	8,775,000	21.3675%	8,775,000	16.0256%
谢建军	7,800,000	18.9934%	7,800,000	14.2450%

股东名称	发行前		发行后	
	股份数量 (股)	比例	股份数量 (股)	比例
王铁铭	309,400	0.7534%	309,400	0.5651%
信达证券股份有限公司做市专用证券 账户	287,500	0.7001%	287,500	0.5251%
上海证券有限责任公司做市专用证券 账户	266,800	0.6497%	266,800	0.4873%
周雪钦	136,000	0.3312%	136,000	0.2484%
范虎城	101,800	0.2479%	101,800	0.1859%
贺峰波	98,600	0.2401%	98,600	0.1801%
高源	87,800	0.2138%	87,800	0.1603%
张帅	77,000	0.1875%	77,000	0.1406%
汤佳丹	60,000	0.1461%	60,000	0.1096%
上海文多资产管理中心（有限合伙）- 文多稳健一期基金	57,500	0.1400%	57,500	0.1050%
陈丹红	56,100	0.1366%	56,100	0.1025%
胡灵芝	50,800	0.1237%	50,800	0.0928%
肖早娥	49,300	0.1200%	49,300	0.0900%
李洪波	39,100	0.0952%	39,100	0.0714%
上海文多资产管理中心（有限合伙）- 文多逆向私募证券投资基金	37,900	0.0923%	37,900	0.0692%
杭州辉然实业有限公司	31,800	0.0774%	31,800	0.0581%
柯砾	28,500	0.0694%	28,500	0.0520%
王晔	23,400	0.0570%	23,400	0.0427%
杨学莉	22,900	0.0558%	22,900	0.0418%
杨凡	21,000	0.0511%	21,000	0.0384%
王春明	20,000	0.0487%	20,000	0.0365%
上海游马地投资中心（有限合伙）-游 马地健康中国新三板私募投资基金	19,500	0.0475%	19,500	0.0356%
吴乐飞	19,000	0.0463%	19,000	0.0347%
李新春	16,400	0.0399%	16,400	0.0300%
张冠明	16,000	0.0390%	16,000	0.0292%
邱理初	12,500	0.0304%	12,500	0.0228%
蒋军祖	12,000	0.0292%	12,000	0.0219%
上海文多资产管理中心（有限合伙）- 文多文睿私募证券投资基金	12,000	0.0292%	12,000	0.0219%
杨晓红	11,700	0.0285%	11,700	0.0214%
马瑞英	11,700	0.0285%	11,700	0.0214%
张建军	9,000	0.0219%	9,000	0.0164%
易丽娟	8,000	0.0195%	8,000	0.0146%
闫俊峰	7,000	0.0170%	7,000	0.0128%
叶星	6,300	0.0153%	6,300	0.0115%

股东名称	发行前		发行后	
	股份数量 (股)	比例	股份数量 (股)	比例
宁波铸英投资合伙企业（有限合伙）	5,800	0.0141%	5,800	0.0106%
胡莲莲	5,000	0.0122%	5,000	0.0091%
冯守英	5,000	0.0122%	5,000	0.0091%
李德琼	3,000	0.0073%	3,000	0.0055%
王希玉	3,000	0.0073%	3,000	0.0055%
王幼华	2,600	0.0063%	2,600	0.0047%
梅红英	2,000	0.0049%	2,000	0.0037%
王新	2,000	0.0049%	2,000	0.0037%
洪斌	2,000	0.0049%	2,000	0.0037%
刘裴娜	2,000	0.0049%	2,000	0.0037%
陈志安	2,000	0.0049%	2,000	0.0037%
沈燕	1,300	0.0032%	1,300	0.0024%
王文慧	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
景砚秋	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
程湘琳	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
徐欣	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
杨静	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
袁晓	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）—宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000	0.0024%	1,000	0.0018%
合计	41,067,000	100.00%	41,067,000	75.00%
二、本次向社会公众发行股份	-	-	13,689,000	25.00%
合计	41,067,000	100.00%	54,756,000	100.00%

（二）本次发行前公司前十名股东

本次发行前公司前十名股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	开元房产集团	22,425,000	54.6059%
2	君健晟阳	8,775,000	21.3675%
3	谢建军	7,800,000	18.9934%
4	王铁铭	309,400	0.7534%
5	信达证券股份有限公司 做市专用证券账户	287,500	0.7001%
6	上海证券有限责任公司 做市专用证券账户	266,800	0.6497%
7	周雪钦	136,000	0.3312%

8	范虎城	101,800	0.2479%
9	贺峰波	98,600	0.2401%
10	高源	87,800	0.2138%

（三）本次发行前前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，公司前十名自然人股东及其在本公司任职情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	担任职务
1	谢建军	7,800,000	18.9933%	董事、总经理
2	王铁铭	309,400	0.7534%	无
3	周雪钦	136,000	0.3312%	无
4	范虎城	101,800	0.2479%	无
5	贺峰波	98,600	0.2401%	无
6	高源	87,800	0.2138%	无
7	张帅	77,000	0.1875%	无
8	汤佳丹	60,000	0.1461%	无
9	陈丹红	56,100	0.1366%	无
10	胡灵芝	50,800	0.1237%	无

（四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

例

股东名称	持股方式	持股数量（万股）	持股比例	股东关联关系
开元房产集团	直接持股	2,242.50	54.6059%	张冠明为开元房产集团董事
张冠明	直接持股	1.60	0.0390%	
君健晟阳	直接持股	877.50	21.3675%	开元旅业集团持有浙江开元股权投资有限公司 100%的股权，浙江开元股权投资有限公司持有聚亦谦 100%的股权，聚亦谦持有君健晟阳 27.85%的份额、锦邦投资 40.85%的份额、锦绅投资 50.88%的份额，锦邦投资与锦绅投资均持有君健晟阳 17.78%的份额，君健晟阳直接持有发行人 21.37%的股权。开元旅业集团持有开元房产集团 85%的股权

闫俊峰	直接持股	7,000	0.0170%	闫俊峰为浙江开元股权投资有限公司副总经理，浙江开元股权投资有限公司持有聚亦谦 100% 的股权，聚亦谦持有君健晟阳 27.85% 的份额、锦邦投资 40.85% 的份额、锦绅投资 50.88% 的份额，锦邦投资与锦绅投资均持有君健晟阳 17.78% 的份额，君健晟阳直接持有发行人 21.37% 的股权。
范虎城	直接持股	10.08	0.2479%	上海文多资产管理中心（有限合伙）执行事务合伙人
文多稳健一期基金	直接持股	5.45	0.1400%	同一私募基金管理人管理的私募基金
文多逆向私募证券投资基金	直接持股	3.09	0.0923%	
文多文睿私募证券投资基金	直接持股	1.10	0.0292%	
肖早娥	直接持股	4.93	0.1200%	肖早娥系易丽娟母亲，王晔系易丽娟配偶
王晔	直接持股	1.54	0.0570%	
易丽娟	直接持股	0.80	0.0195%	
杨学莉	直接持股	2.29	0.0558%	杨雪莉与杨晓红系姐妹关系
杨晓红	直接持股	1.17	0.0285%	

公司56名股东中，除开元房产集团、谢建军为公司在全国股转系统公开挂牌转让前的老股东，君健晟阳通过新三板协议转让方式受让股权，信达证券与上海证券通过非公开发行成为新股东外，其他股东均通过全国中小企业股份转让系统做市转让方式从二级市场购入。除保荐机构与发行人律师核查到并在上表中披露各股东间的关联关系外，暂无法判断公司其他股东之间是否存在关联关系。

（五）国有股份、外资股份及战略投资者股份

根据国资发产权(2007)108号《上市公司国有股东标识管理暂行规定》关于国有股东标识的标准，对照《证券持有人名册》中持有人类别栏，发行人股东中除信达证券股份有限公司做市专用证券账户标识为“境内国有法人股东”外，无其他标识为国有股份或外资股份的情形，也不存在战略投资者股份。

（六）发行人申报前最近一年新增股东情况

经发行人向全国中小企业股份转让系统有限责任公司申请，发行人股票转让方式已于2015年12月28日起由协议转让方式变更为做市转让方式。发行人

实施做市交易后，未有通过定向发行、协议转让等非公开方式新增股东的情形，发行人申报前最近一年新增股东均系通过做市公开交易，以市场价格从做市商处购入公司股票，不存在从控股股东、实际控制人获取股份的情况。

1、新增自然人股东

根据截至 2017 年 10 月 31 日的《证券持有人名册》与截至 2018 年 11 月 30 日的《证券持有人名册》（公司股票已于 2018 年 8 月 20 日起在全国股转系统开始停牌）相比较，发行人最近一年新增自然人股东情况具体如下：

序号	新增股东姓名	身份证明文件号码	国籍	是否拥有境外居留权
1	张 帅	1527231988*****	中国	否
2	杨 凡	4290061988*****	中国	否
3	张冠明	3301211965*****	中国	否
4	蒋军祖	4206011962*****	中国	否
5	闫俊峰	1426231979*****	中国	否
6	胡莲莲	3305021970*****	中国	否
7	李德琼	4227271973*****	中国	否
8	王 新	3205251974*****	中国	否
9	洪 斌	4221211972*****	中国	否
10	刘裴娜	3702021978*****	中国	否
11	陈志安	3307221982*****	中国	否
12	王文慧	3210021963*****	中国	否
13	程湘琳	3410021979*****	中国	否
14	徐 欣	3101051978*****	中国	否
15	杨 静	3211821989*****	中国	否

2、新增非自然人股东

根据截至 2017 年 10 月 31 日的《证券持有人名册》与截至 2018 年 10 月 31 日的《证券持有人名册》相比较，发行人最近一年新增非自然人股东具体有：上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金、宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）—宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）。

上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金具体情况详见下文“（八）股东中三类股东情况”。

宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）—宁波汀和投资管理合伙企业

（有限合伙）基本情况如下：

（1）基金及其登记备案情况

根据宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）及其登记备案情况如下：

基金名称	宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）
基金编号	SW3614
成立时间	2017年3月17日
备案时间	2017年7月27日
基金管理人名称	宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）

（2）基金管理人及其登记备案情况

根据宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网、全国企业信用信息公示系统查询，宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）及其登记备案情况如下：

基金管理人名称	宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）
登记编号	P1061484
成立时间	2016年11月22日
备案时间	2017年2月22日
注册及实缴资本	1,000.00万元
执行事务合伙人	徐平
注册地	浙江省宁波市北仑区梅山大道商务中心八号办公楼2821室
经营范围	资产管理，投资管理

截至2018年11月30日，宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）各合伙人及其持有份额情况具体如下：

序号	合伙人姓名	认缴出资额（万元）	持有份额比例
1	徐平	800.00	80.00%
2	杨明	200.00	20.00%
合计		1,000.00	100.00%

（3）私募基金穿透核查情况

根据宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）的基金管理人的确认，并经保

荐机构在中国证券投资基金业协会官网查询，截至 2018 年 11 月 30 日，宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）基金持有人及其份额如下：

序号	基金份额持有人姓名/名称	份额（万元）	持有比例
1	杭州创鹏实业有限公司	1,600.00	88.40%
2	宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	11.05%
3	徐平	10.00	0.55%
合计		1,810.00	100.00%

（七）股东中的私募投资基金及其登记备案情况

截至本招股说明书签署日，发行人共有 5 名属于私募投资基金的股东，具体情况如下：

1、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多稳健一期基金

根据上海文多资产管理中心（有限合伙）确认及保荐机构和发行人律师在中国证券投资基金业协会网站查询，文多稳健一期基金已于 2016 年 1 月 20 日完成私募投资基金备案，基金编号为 SE6168；其管理人上海文多资产管理中心（有限合伙）已于 2015 年 11 月 18 日完成私募投资基金管理人登记，登记编号为 P1027295。

2、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多逆向私募证券投资基金

根据上海文多资产管理中心（有限合伙）确认及保荐机构和发行人律师在中国证券投资基金业协会网站查询，文多逆向私募证券投资基金已于 2016 年 12 月 28 日完成私募投资基金备案，基金编号为 SR1547；其管理人上海文多资产管理中心（有限合伙）已于 2015 年 11 月 18 日完成私募投资基金管理人登记，登记编号为 P1027295。

3、上海游马地投资中心（有限合伙）-游马地健康中国新三板私募投资基金

根据上海游马地投资中心（有限合伙）确认及保荐机构和发行人律师在中国证券投资基金业协会网站查询，游马地健康中国新三板私募投资基金已于 2016 年 7 月 8 日完成私募投资基金备案，基金编号为 SK0585；其管理人上海游马地投资中心（有限合伙）已于 2014 年 4 月 1 日完成私募投资基金管理人登记，登

记编号为 P1000685。

4、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金

根据上海文多资产管理中心（有限合伙）确认及保荐机构和发行人律师在中国证券投资基金业协会网站查询，文多文睿私募证券投资基金已于 2017 年 6 月 12 日完成私募投资基金备案，基金编号为 ST7144；其管理人上海文多资产管理中心（有限合伙）已于 2015 年 11 月 18 日完成私募投资基金管理人登记，登记编号为 P1027295。

5、宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）—宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）

根据宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）确认及保荐机构和发行人律师在中国证券投资基金业协会网站查询，宁波汀和投资管理合伙企业（有限合伙）已于 2017 年 7 月 27 日完成私募投资基金备案，基金编号为 SW3614；其管理人宁波汀洲利昇投资管理合伙企业（有限合伙）已于 2017 年 2 月 22 日完成私募投资基金管理人登记，登记编号为 P1061484。

（八）股东中三类股东情况

根据中国结算北京分公司出具的《证券持有人名册》，截至 2018 年 11 月 30 日，发行人现有股东人数 56 名，其中属于三类股东（资产管理计划、信托计划、契约型私募基金）的发行人股东有 4 名，分别为上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多稳健一期基金、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多逆向私募证券投资基金、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金和上海游马地投资中心（有限合伙）-游马地健康中国新三板私募投资基金，均为契约型私募基金，其持有发行人股份的情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多稳健一期基金	57,500	0.1400%
2	上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多逆向私募证券投资基金	37,900	0.0923%
3	上海游马地投资中心（有限合伙）-游马地健康中国新三板私募投资基金	19,500	0.0475%

4	上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿 私募证券投资基金	12,000	0.0292%
---	-----------------------------------	--------	---------

1、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多稳健一期基金

（1）私募基金及其登记备案情况

根据文多稳健一期基金提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，文多稳健一期基金及其登记备案情况如下：

基金名称	文多稳健一期基金
基金编号	SE6168
成立时间	2016年1月12日
备案时间	2016年1月20日
基金管理人名称	上海文多资产管理中心（有限合伙）

（2）私募基金管理人及其登记备案情况

根据上海文多资产管理中心（有限合伙）提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网、全国企业信用信息公示系统查询，上海文多资产管理中心（有限合伙）及其登记备案情况如下：

基金管理人名称	上海文多资产管理中心（有限合伙）
登记编号	P1027295
成立时间	2015年4月29日
备案时间	2015年11月18日
注册及实缴资本	1,000.00万元
执行事务合伙人	范虎城
注册地	上海市嘉定工业区叶城路912号J2972室
经营范围	资产管理，投资管理

截至2018年11月30日，上海文多资产管理中心（有限合伙）各合伙人及其持有份额情况具体如下：

序号	合伙人名称	认缴出资额（万元）	持有份额比例
1	范虎城	670.00	67.00%
2	叶星	200.00	20.00%
3	张小辰	50.00	5.00%
4	何琴芳	30	3.00%
5	俞晨玺	20	2.00%
6	景辉	20	2.00%

7	上海文多投资咨询有限公司	10	1.00%
合计		1,000.00	100.00%

（3）私募基金穿透核查情况

根据文多稳健一期基金管理人的确认，并经保荐机构在中国证券投资基金业协会官网查询，截至2018年11月30日，文多稳健一期基金持有人及其份额如下：

序号	基金份额持有人姓名/名称	份额（元）	持有比例
1	张钰	1,904,386.09	4.45%
2	张小辰	1,000,080.00	2.34%
3	俞晨玺	2,869,575.10	6.70%
4	徐玮	2,344,643.80	5.48%
5	徐立辉	1,284,026.71	3.00%
6	肖强	1,500,030.00	3.50%
7	吴元捷	707,122.02	1.65%
8	魏美兴	645,953.10	1.51%
9	王琦	1,385,124.07	3.23%
10	王恒月	1,022,425.19	2.39%
11	滕基杭	234,288.06	0.55%
12	沈崇弼	2,027,458.00	4.74%
13	睿泽启航投资基金	1,990,824.99	4.65%
14	闵凤飞	701,990.56	1.64%
15	孟乐	1,739,221.68	4.06%
16	李晶晶	1,211,906.21	2.83%
17	李佳	1,209,555.49	2.82%
18	柯砾	1,294,649.96	3.02%
19	景辉	2,070,520.02	4.84%
20	金鹏云	2,003,301.49	4.68%
21	姜鹤	2,356,063.87	5.50%
22	胡妙超	2,302,808.24	5.38%
23	何卫峰	599,772.09	1.40%
24	郭仕刚	667,467.63	1.56%
25	顾向阳	644,163.88	1.50%
26	顾海娟	676,372.07	1.58%
27	付宇	604,631.48	1.41%
28	杜晓鹰	645,953.10	1.51%
29	陈睿	724,732.16	1.69%
30	陈红玉	1,571,650.65	3.67%

序号	基金份额持有人姓名/名称	份额（元）	持有比例
31	安莉	2,877,448.98	6.72%
合计		42,818,146.69	100.00%

（4）睿泽启航投资基金及其穿透情况

睿泽启航投资基金成立于2015年10月12日，并于2015年10月16日在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案，备案登记号为S82224；私募基金管理人为杭州睿银投资管理有限公司，成立于2010年5月18日，并于2015年4月10日在中国证券投资基金业协会完成私募基金管理人备案，登记编号为P1010317。截至2018年11月30日，睿泽启航投资基金穿透核查情况如下：

序号	基金份额持有人姓名	份额（元）	持有比例
1	包玉秀	2,687,539.70	14.64%
2	华心言	979,703.90	5.34%
3	陈勤	2,640,380.21	14.39%
4	叶书应	6,675,409.32	36.37%
5	鲁邵晨悦	4,369,865.41	23.81%
6	叶芝芸	1,000,060.00	5.45%
合计		18,352,958.54	100.00%

2、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多逆向私募证券投资基金

（1）私募基金及其登记备案情况

根据文多逆向私募证券投资基金提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，文多逆向私募证券投资基金及其登记备案情况如下：

基金名称	文多逆向私募证券投资基金
基金编号	SR1547
成立时间	2016年12月14日
备案时间	2016年12月28日
基金管理人名称	上海文多资产管理中心（有限合伙）

（2）私募基金管理人及其登记备案情况

具体详见文多稳健一期基金私募基金管理人及其登记备案情况。

（3）私募基金穿透核查情况

根据文多逆向私募证券投资基金管理人的确认，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，截至2018年11月30日，文多逆向私募证券投资基金持有人及其份额如下：

序号	基金份额持有人姓名/名称	份额（元）	持有比例
1	钟伟民	1,210,000.00	5.16%
2	张天桥	1,478,505.94	6.30%
3	张仁康	3,152,247.34	13.44%
4	俞晨玺	1,050,749.11	4.48%
5	叶星	3,489,041.47	14.87%
6	肖强	1,050,749.11	4.48%
7	王中文	1,050,749.11	4.48%
8	王琦	1,540,227.44	6.56%
9	唐杰	1,050,749.11	4.48%
10	师钱锋	978,956.65	4.17%
11	沈崇弼	1,831,980.71	7.81%
12	马春排	1,050,749.11	4.48%
13	胡妙超	1,050,749.11	4.48%
14	何卫峰	1,050,749.11	4.48%
15	高震东	1,050,749.11	4.48%
16	陈红玉	1,375,740.99	5.86%
合计		23,462,693.42	100.00%

3、上海游马地投资中心（有限合伙）-游马地健康中国新三板私募投资基金

（1）私募基金及其登记备案情况

根据游马地健康中国新三板私募投资基金提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，游马地健康中国新三板私募投资基金及其登记备案情况如下：

基金名称	游马地健康中国新三板私募投资基金
基金编号	SK0585
成立时间	2016年7月5日
备案时间	2016年7月8日
基金管理人名称	上海游马地投资中心（有限合伙）

（2）私募基金管理人及其登记备案情况

根据上海游马地投资中心（有限合伙）提供的资料，并经保荐机构及律师在

中国证券投资基金业协会官网、全国企业信用信息公示系统查询，上海游马地投资中心（有限合伙）及其登记备案情况如下：

基金管理人名称	上海游马地投资中心（有限合伙）
登记编号	P1000685
成立时间	2012年12月6日
备案时间	2014年4月1日
注册及实缴资本	1,000.00万元
执行事务合伙人	胡国权
注册地	上海市浦东新区康士路29号2118室
经营范围	投资管理，资产管理

截至2018年11月30日，上海游马地投资中心（有限合伙）各合伙人及其持有份额情况具体如下：

序号	合伙人	认缴出资额（万元）	持有份额比例
1	楼芙蓉	800.00	80.00%
2	上海俪朋投资管理有限公司	100.00	10.00%
3	浙江恒顺投资有限公司	100.00	10.00%
合计		1,000.00	100.00%

（3）私募基金穿透核查情况

根据游马地健康中国新三板私募投资基金管理人的确认，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，截至2018年11月30日，游马地健康中国新三板私募投资基金持有人及其份额如下：

序号	基金份额持有人姓名/名称	份额（元）	持有比例
1	徐伟良	46,177,669.77	46.91%
2	金毅强	17,370,846.00	17.65%
3	上海游马地投资中心（有限合伙）	7,000,000.00	7.11%
4	陈兰彦	5,587,687.48	5.68%
5	卢向群	2,940,888.15	2.99%
6	王恬悦	2,940,888.15	2.99%
7	葛军红	2,744,828.94	2.79%
8	王凌海	1,960,592.10	1.99%
9	余丽君	1,470,444.07	1.49%
10	杜方勇	1,470,444.07	1.49%
11	何雪芬	1,470,444.07	1.49%
12	韩珺珺	1,202,043.47	1.22%

13	徐向红	1,137,143.42	1.16%
14	王立强	1,001,702.89	1.02%
15	吴铁兵	1,001,702.89	1.02%
16	龙霖	1,000,000.00	1.02%
17	韦晓阳	980,296.05	1.00%
18	徐超红	980,296.05	1.00%
合计		98,437,917.57	100.00%

经保荐机构及律师在全国企业信用信息公示系统查询，上海游马地投资中心（有限合伙）穿透后情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额（万元）	持有份额比例
1	楼芙蓉	800.00	80.00%
2	上海俪朋投资管理有限公司	100.00	10.00%
3	浙江恒顺投资有限公司	100.00	10.00%
合计		1,000.00	100.00%

序号 2 上海俪朋投资管理有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持有份额比例
2-1	胡国权	99.00	99.00%
2-2	楼国卿	1.00	1.00%
合计		100.00	100.00%

序号 3 浙江恒顺投资有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持有份额比例
3-1	中天控股集团有限公司	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	100.00%

序号 3-1 中天控股集团有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例	序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例
3-1-1	浙江建众投资咨询有限公司	5,948.7346	20.52%	3-1-11	卢险峰	876.5756	3.02%
3-1-2	浙江利成投资咨询有限公司	4,896.1131	16.89%	3-1-12	赵忠梁	876.5756	3.02%
3-1-3	上海瀚祥投资有限公司	2,921.9188	10.08%	3-1-13	韦金炎	876.5756	3.02%
3-1-4	楼永良	5,551.6455	19.15%	3-1-14	徐立胜	584.3838	2.02%
3-1-5	张益堂	876.5756	3.02%	3-1-15	厉国荣	292.1919	1.01%

3-1-6	蒋超民	876.5756	3.02%	3-1-16	卢佩仁	292.1919	1.01%
3-1-7	赵向东	876.5756	3.02%	3-1-17	陈云仁	292.1919	1.01%
3-1-8	吴金元	876.5756	3.02%	3-1-18	吴昌文	292.1919	1.01%
3-1-9	卢国豪	876.5756	3.02%	3-1-19	金宙进	32.1411	0.11%
3-1-10	张跃仁	876.5756	3.02%	-	-	-	-
合计						28,992.8854	100.00%

序号 3-1-1 浙江建众投资咨询有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例	序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
3-1-1-1	楼永良	1,855.1023	48.63%	3-1-1-15	蒋模飞	61.8367	1.62%
3-1-1-2	张益堂	185.5102	4.86%	3-1-1-16	吴昌文	61.8367	1.62%
3-1-1-3	卢国豪	185.5102	4.86%	3-1-1-17	赵纯阳	61.8367	1.62%
3-1-1-4	张跃仁	185.5102	4.86%	3-1-1-18	张仲文	55.6531	1.46%
3-1-1-5	杜文辉	117.4898	3.08%	3-1-1-19	李颖	49.4694	1.30%
3-1-1-6	陈云仁	98.9388	2.59%	3-1-1-20	单昌琳	49.4693	1.30%
3-1-1-7	蒋金生	80.3878	2.11%	3-1-1-21	张孝华	49.4693	1.30%
3-1-1-8	俞爱平	80.3878	2.11%	3-1-1-22	吕剑	49.4694	1.30%
3-1-1-9	洪康华	80.3878	2.11%	3-1-1-23	楼宝生	43.2858	1.13%
3-1-1-10	方跃峰	74.2041	1.95%	3-1-1-24	华云忠	43.2857	1.13%
3-1-1-11	徐航正	74.2041	1.95%	3-1-1-25	徐立胜	37.1020	0.97%
3-1-1-12	厉国荣	61.8367	1.62%	3-1-1-26	张喜泉	37.1020	0.97%
3-1-1-13	郑美菊	61.8367	1.62%	3-1-1-27	楼金龙	6.1837	0.16%
3-1-1-14	王苗忠	61.8367	1.62%	3-1-1-28	严大新	5.8089	0.15%
合计						3,814.9519	100.00%

序号 3-1-2 浙江利成投资咨询有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例	序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
3-1-2-1	蒋超民	222.6122	7.09%	3-1-2-21	张国红	61.8367	1.97%
3-1-2-2	吴金元	222.6122	7.09%	3-1-2-22	吴险峰	61.8367	1.97%
3-1-2-3	李成斌	191.6939	6.11%	3-1-2-23	单松涛	60.8061	1.94%
3-1-2-4	赵向东	185.5102	5.91%	3-1-2-24	郭天生	59.7755	1.90%
3-1-2-5	卢险峰	185.5102	5.91%	3-1-2-25	张益明	55.6530	1.77%
3-1-2-6	赵忠梁	185.5102	5.91%	3-1-2-26	徐敢	55.6530	1.77%
3-1-2-7	韦金炎	185.5102	5.91%	3-1-2-27	许向华	55.6530	1.77%
3-1-2-8	吴爱平	111.3061	3.54%	3-1-2-28	王晓明	52.5612	1.67%
3-1-2-9	朱国华	86.5714	2.76%	3-1-2-29	楼联红	43.2857	1.38%

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例	序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
3-1-2-10	吴式良	82.4490	2.63%	3-1-2-30	张治刚	43.2857	1.38%
3-1-2-11	张其彪	80.3878	2.56%	3-1-2-31	吴海涛	37.1021	1.18%
3-1-2-12	卢佩仁	74.2041	2.36%	3-1-2-32	张勋俊	37.102	1.18%
3-1-2-13	厉夏秋	74.2041	2.36%	3-1-2-33	许险峰	37.1021	1.18%
3-1-2-14	张龙海	74.2041	2.36%	3-1-2-34	何军伟	24.7346	0.79%
3-1-2-15	蒋为民	74.2041	2.36%	3-1-2-35	方忠民	24.7347	0.79%
3-1-2-16	赵梅兰	74.2041	2.36%	3-1-2-36	张敬云	24.3599	0.78%
3-1-2-17	张向洪	74.2041	2.36%	3-1-2-37	吴海德	6.1838	0.20%
3-1-2-18	许加良	71.1122	2.26%	3-1-2-38	楼永廷	6.1837	0.20%
3-1-2-19	周振华	68.0204	2.17%	3-1-2-39	杜喜龙	6.1838	0.20%
3-1-2-20	蒋朝云	61.8367	1.97%	-	-	-	-
合计						3,139.9006	100.00%

序号 3-1-3 上海瀚祥投资有限公司穿透后股权结构情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额（万元）	持有份额比例
3-1-3-1	楼杨林	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

4、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金

（1）私募基金及其登记备案情况

根据文多文睿私募证券投资基金提供的资料，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，文多文睿私募证券投资基金及其登记备案情况如下：

基金名称	文多文睿私募证券投资基金
基金编号	ST7144
成立时间	2017年5月25日
备案时间	2017年6月12日
基金管理人名称	上海文多资产管理中心（有限合伙）

（2）私募基金管理人及其登记备案情况

具体详见文多稳健一期基金私募基金管理人及其登记备案情况。

（3）私募基金穿透核查情况

根据文多文睿私募证券投资基金管理人的确认，并经保荐机构及律师在中国证券投资基金业协会官网查询，截至2018年11月30日，文多文睿私募证券投资基金持有人及其份额如下：

序号	基金份额持有人姓名	份额（元）	持有比例
1	赵晖	879,584.84	7.07%
2	赵建华	1,000,058.33	8.04%
3	张寅君	1,000,193.47	8.04%
4	俞晨玺	1,000,029.17	8.04%
5	肖强	1,000,058.33	8.04%
6	秦彦	1,000,019.44	8.04%
7	林菁	1,800,402.50	14.47%
8	姜鹤	1,689,494.88	13.58%
9	崔永新	1,000,165.28	8.04%
10	陈红玉	1,175,936.41	9.45%
11	蔡嘉昶	896,860.99	7.21%
合计		12,442,803.64	100.00%

（九）公开发售股份对发行人的控制权、治理结构及生产经营产生的影响

本次发行不涉及公开发售股份（老股转让）。

九、发行人的股权激励及其他制度安排和执行情况

报告期内，公司共实施了两期股权激励，具体情况如下：

（一）第一期股权激励

公司于2015年8月10日召开第一届董事会第十五次会议并于2018年8月2日召开2015年度第四次临时股东大会审议通过了《关于审议<股权激励方案>（草案）的议案》；公司于2016年4月20日召开第一届董事会第三十一次会议审议并于2016年5月13日召开2015年度股东大会审议通过了《关于修订<股权激励方案>的议案》，公司第一期股权激励具体内容如下：1、股权激励形式：由大股东关联企业浙江开元股权投资有限公司成立一人有限责任公司杭州聚亦谦投资管理有限公司作为GP，注册资本100.00万元人民币。第一批激励人员作为LP与GP成立一家有限合伙企业持有开元物业的股份，激励平台公司注册资本990.00万元人民币；2、股权激励对象：以其对公司的贡献为基本原则，按照其在公司的职务、工龄、

重要性等作为具体标准进行考虑；3、激励股票来源：由开元房产集团将所持有开元物业22.50%股份在解禁后转让给激励平台公司；4、股权激励价格：公司2014年经审计的净资产（每股净资产约人民币3.55元，大写叁圆伍角伍分），股权激励每股定价为人民币4.40元（肆圆肆角）；5、激励股权锁定条件：（1）激励对象在本激励方案授予日前已任职5年（含5年）以上，拟授予的份额自授予日起锁定期为3年、锁定期满激励对象每年有权选择变现10%的份额；任职不足5年的，拟授予份额自授予日起锁定期为5年、锁定期满激励对象每年有权选择变现10%的份额；（2）在激励份额存续期内，非因激励对象个人主观原因发生职务变动不再符合激励资格的，由总经理提议，经董事长批准，可适当保留一定的激励股份（具体按股权激励方案确定的标准计算）。

2015年8月31日，开元房产集团通过全国中小企业股份转让系统以协议转让方式将所持发行人225.00万股流通股转让给公司股权激励平台君健晟阳。

（二）第二期股权激励

公司于2017年6月6日召开的第一届董事会第三十九次会议并于2017年6月26日召开的第二次临时股东大会审议通过了《关于开元物业第二期股权激励方案的议案》，具体内容如下：1、股权激励对象：为公司各区域、事业部核心团队，新增职能部门负责人及计划调整的首期激励对象，激励对象成立成立锦绅投资和锦邦投资两个员工持股平台；2、激励股票来源：杭州聚亦谦投资管理有限公司将持有君健晟阳17.78%的合伙份额（对应当时君健晟阳持有的发行人总股数240.00万股）转让给锦绅投资与锦邦投资；3、股权激励价格：公司2016年度的收益和公司股票市场价格，股权激励每股定价为人民币9.60元（玖元陆角）；4、激励股权锁定条件：（1）激励对象在本激励方案授予日前已任职5年（含5年）以上，拟授予的份额自授予日起锁定期为3年、锁定期满激励对象每年有权选择变现10%的份额；任职不足5年的，拟授予份额自授予日起锁定期为5年、锁定期满激励对象每年有权选择变现10%的份额。激励对象在本激励方案授予日前已担任总经理级、副总经理级、部门总监级职务5年（含5年）以上，拟授予的份额在授予10年期满时获取；不足5年的，拟授予份额在授予15年期满时获取。如激励对象在锁定期内办理的法定退休手续的，锁定期至激励对象办妥法定退休手续之日止；（2）在激励份额存续期内，非因激励对象个人主观原因发生职务变动不再符合

激励资格的，由总经理提议，经董事长批准，可适当保留一定的激励股份（具体按股权激励方案确定的标准计算）。

（三）股权激励执行情况

1、君健晟阳各合伙人及其出资情况

截至本招股说明书签署日，君健晟阳持有发行人877.50万股股份，各合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额 (元)	出资比例	担任职务
1	聚亦谦	2,757,500.00	27.85%	-
2	锦绅投资	1,760,000.00	17.78%	-
3	锦邦投资	1,760,000.00	17.78%	-
4	言卓群	381,300.00	3.85%	直属大区总经理
5	朱铁伟	381,300.00	3.85%	南部大区总经理
6	严殷斐	352,000.00	3.56%	副总经理
7	何小安	322,700.00	3.26%	医院物业事业部总经理
8	朱淑莉	322,700.00	3.26%	东部大区总经理
9	王艳	278,700.00	2.81%	北部大区总经理
10	张小芹	249,300.00	2.52%	中部大区总经理
11	石忱锋	220,000.00	2.22%	董事
12	柯来兴	264,000.00	2.67%	会展事业部总经理
13	周宏	205,300.00	2.07%	商业物业事业部总经理
14	汤雄	88,000.00	0.89%	财务管理部负责人
15	周亮亮	132,000.00	1.33%	副总经理兼运营管理部总监
16	麻慧丹	132,000.00	1.33%	职工代表监事、人力资源管理部总监
17	姚华强	73,300.00	0.74%	品牌管理部总监
18	李国	58,700.00	0.59%	市场拓展部总监
19	施红芳	44,000.00	0.44%	审计总监
20	侯艳萍	29,300.00	0.30%	会展物业事业部总经理助理
21	王来超	29,300.00	0.30%	财务管理部总监助理
22	戴国菲	29,300.00	0.30%	资金经理
23	胡兆伟	29,300.00	0.30%	开业支持经理
合计		9,900,000.00	100.00%	

2、锦绅投资各合伙人及其出资情况

截至本招股说明书签署日，锦绅投资通过君健晟阳间接持有发行人156.00万股股份，各合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额 (元)	出资比例	担任职务
1	聚亦谦	894,900.00	50.88%	-
2	姚国锋	58,700.00	3.34%	直属大区大江东区域总经理
3	师智锋	58,700.00	3.34%	南部大区路桥区域经理
4	王国丽	58,700.00	3.34%	高端住宅事业部总经理
5	陆满意	44,000.00	2.50%	直属大区副总经理兼金融小镇项目经理
6	石颂暖	44,000.00	2.50%	运营总监助理
7	陈晨	44,000.00	2.50%	台州开发区区域经理
9	余威	36,700.00	2.09%	华南区域椒江区域经理
10	姜留伟	36,700.00	2.09%	华南区域台州东山区域经理
11	俞美青	29,300.00	1.66%	南部大区玉环区域经理
12	陈斌峰	29,300.00	1.66%	会展物业事业部市场部经理兼钱江世纪城区域经理
13	符道峰	29,300.00	1.66%	商业物业事业部商业事业部区域经理
14	钱逸	29,300.00	1.66%	直属大区副总经理兼运营部总监
15	陈晓	29,300.00	1.66%	商业物业事业部柯桥区域区域经理兼瑞丰银行项目经理
16	韩素刚	29,300.00	1.66%	商业物业事业部绍兴区域区域经理兼御河湾花园项目经理
17	周海滨	29,300.00	1.66%	直属大区萧山第二区域经理
18	邵小青	29,300.00	1.66%	直属大区财务部总监
19	许建峰	29,300.00	1.66%	直属大区萧山第三区域经理
20	曹璐	29,300.00	1.66%	商业物业事业部总经理助理兼德清区域区域经理
21	高红伟	29,300.00	1.66%	南部大区市场部总监
22	卢笑容	22,000.00	1.25%	南部大区财务部总监
23	盛莉娟	22,000.00	1.25%	南部大区人力资源部总监
24	王燕	22,000.00	1.25%	南部大区运营部总监
25	谭小毛	22,000.00	1.25%	南部大区总经理助理兼安全经理
26	施伟良	14,700.00	0.84%	会展物业事业部综合部经理
27	付建领	14,700.00	0.84%	会展物业事业部综合部经理
28	张龙有	14,700.00	0.84%	会展物业事业部总工程师兼工程经理
29	郭盈	7,300.00	0.41%	商业物业事业部综合部经理
30	苗雅萍	7,300.00	0.41%	商业物业事业部财务部经理
31	李超	7,300.00	0.41%	商业物业事业部嘉善恒利购物广场项目经理兼区域环境经理
32	尉黎园	7,300.00	0.41%	商业物业事业部运营主管
合计		1,760,000.00	100.00%	

3、锦邦投资各合伙人及其出资情况

截至本招股说明书签署日，锦邦投资通过君健晟阳间接持有发行人156.00万股股份，各合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人	认缴出资额 (元)	出资比例	担任职务
1	聚亦谦	718,900.00	40.85%	-
2	莫国芳	73,300.00	4.16%	医院物业事业部常务副总经理
3	来聪	58,700.00	3.34%	医院物业事业部副总经理
4	季娟	44,000.00	2.50%	北部大区副总经理兼第一区域经理
5	奚传坤	44,000.00	2.50%	北部大区第三区域区域经理
6	王开春	44,000.00	2.50%	北部大区第二区域区域经理
7	费云华	44,000.00	2.50%	东部大区嘉兴区域经理
8	郎利平	29,300.00	1.66%	中部大区开封第一区域经理
9	刘鹏	29,300.00	1.66%	中部大区运营部经理
10	邢波	29,300.00	1.66%	东部大区总经理助理兼市场部经理
11	陈贤旗	29,300.00	1.66%	高端住宅物业事业部千岛湖区域经理
12	顾艳	29,300.00	1.66%	北部大区财务总监兼综合经理
13	贾寿平	29,300.00	1.66%	东部大区松江第一区域经理
14	陈娜	29,300.00	1.66%	高端住宅物业事业部滨江第一区域经理
15	姬琳	29,300.00	1.66%	中部大区开封第三区域经理
16	陈林	29,300.00	1.66%	东部大区浦东区域经理
17	杨维维	29,300.00	1.66%	东部大区宁波区域经理（兼余姚区域经理）
18	卢朋瑞	29,300.00	1.66%	中部大区市场部经理
19	封蕾	29,300.00	1.66%	东部大区财务部经理
20	李飞	29,300.00	1.66%	中部大区安全经理
21	张露	29,300.00	1.66%	中部大区运营经理
22	吴娜	29,300.00	1.66%	中部大区开封第二区域经理
23	林敏	29,300.00	1.66%	杭州萧山城市物业服务有限公司总经理
24	刘尧	23,500.00	1.34%	北部大区总经理助理
25	孙涛	23,500.00	1.34%	北部大区市场部经理
26	顾益华	22,000.00	1.25%	东部大区运营部经理
27	肖蕾	22,000.00	1.25%	河南区域综合部经理
28	代龙军	22,000.00	1.25%	东部大区运营部安全经理兼怡林花园项目经理
29	吕晓丹	22,000.00	1.25%	北部大区财务部经理
30	张秋	19,100.00	1.09%	东部大区运营部经理

序号	合伙人	认缴出资额 (元)	出资比例	担任职务
31	朱春飞	14,700.00	0.84%	医院物业事业部浙医二院项目经理
32	陈炯	14,700.00	0.84%	高端住宅物业事业部市场部经理
33	丁银鑫	14,700.00	0.84%	医院物业事业部财务部经理
34	邵军	14,700.00	0.84%	高端住宅物业事业部副总经理兼下沙 区域经理
35	程衍新	14,700.00	0.84%	北部大区大连天都城项目经理
36	沈丽燕	14,700.00	0.84%	东部大区综合部经理
37	夏红芳	14,700.00	0.84%	医院物业事业部滨江医院项目经理
38	陆费骏	7,300.00	0.41%	东部大区品牌营销部经理
合计		1,760,000.00	100.00%	

十、发行人员工情况

（一）报告期内，公司员工数量变化情况

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
人数	5,027	4,866	3,950	3,153

（二）公司员工构成情况

1、截至 2018 年 6 月 30 日的员工专业结构

专业类别	员工人数	占员工总数比例
管理人员	600	11.94%
职能人员	261	5.19%
客服人员	522	10.38%
工程人员	480	9.55%
安全人员	1,051	20.91%
环境人员	1,958	38.95%
后勤人员	155	3.08%
合计	5,027	100.00%

2、截至 2018 年 6 月 30 日的员工学历结构

专业类别	员工人数	占员工总数比例
硕士	3	0.06%
本科	208	4.14%
专科	604	12.02%
专科以下	4,212	83.79%

合计	5,027	100.00%
----	-------	---------

3、截至 2018 年 6 月 30 日的员工年龄结构

专业类别	员工人数	占员工总数比例
25 岁以下	416	8.28%
25-30 岁	568	11.3%
30-40 岁	999	19.87%
40-50 岁	1,058	21.05%
50 岁以上	1,986	39.51%
合计	5,027	100.00%

（三）发行人社会保险、住房公积金的缴纳情况

1、报告期内员工社会保险、住房公积金缴纳情况

报告期内，发行人及其子公司为员工缴纳社会保险的人数情况如下：

时间	员工总数	退休返聘人数	当月末应缴社保人数	当月末应缴社保人员情况						公积金缴纳人数
				五险缴纳人数	自行缴纳农保	自行购买城镇保险	当月入职员工尚未缴纳	自愿放弃缴纳保人数	其他原因	
2018.06.30	5,027	1,464	3,563	3,167	76	25	58	234	3	678
2017.12.31	4,866	1,479	3,387	2,886	73	19	44	364	3	558
2016.12.31	3,950	1,094	2,856	2,266	123	25	47	381	14	403
2015.12.31	3,153	714	2,439	2,221	210	8	-	-	-	470

报告期内，公司社会保险和住房公积金缴费人数与员工总数存在差距的主要原因有以下方面：退休返聘员工属已办理退休手续人员，按照法律法规不需缴纳社会保险和住房公积金；部分员工参加户籍地新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，放弃缴纳社会保险；公司部分新招员工，社会保险和住房公积金缴纳手续正在办理中；部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金。

针对部分员工自愿放弃缴纳住房公积金的情况，公司为部分员工提供了宿舍。截至 2018 年 6 月 30 日，公司为员工提供宿舍床位数量 1,700 多个。

2、监管机构出具的相关证明

杭州市萧山区人力资源和社会保障局出具了《证明》，证明公司报告期内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；杭州市萧山区社会保障管理中心出具了《证明》，证明公司各项社会保险正常缴费，无欠费。

杭州市住房公积金管理中心萧山分中心出具《证明》，证明报告期内公司无涉及违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

3、控股股东、实际控制人出具的承诺函

为避免公司未按照相关规定缴纳社会保险及住房公积金的情形对公司的发展产生不利影响，公司控股股东开元房产集团与实际控制人陈妙林先生承诺：“若由于开元物业在上市前的经营活动中存在应缴未缴的社会保险和住房公积金而被有关政府部门要求补缴或者处罚，本公司/本人将赔偿开元物业由此产生的全部损失。”

结合上述证明，且公司控股股东、实际控制人已出具承诺保证公司不因此受到损失。因此，报告期内存在少量社保及住房公积金未缴纳的情形对公司报告期内经营成果不构成重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

十一、发行人及其主要股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及相关中介机构的重要承诺及履行情况

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股份限售安排、自愿锁定和延长锁定期限承诺”和“重大事项提示”之“二、发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向”。

（二）稳定股价的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、稳定股价的承诺”。

（三）股份回购的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、股份回购、依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺”。

（四）依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、股份回购、依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺”。

（五）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”。

（六）利润分配政策的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“八、本次发行上市后的股利分配政策”。

（七）其他承诺事项

1、关于未履行承诺时的约束措施的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、对相关责任主体承诺事项的约束措施”。

2、关于避免同业竞争的承诺

为避免今后与公司之间可能出现同业竞争，维护公司的利益和保证公司的长期稳定发展，公司控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林先生出具了《关于避免同业竞争承诺函》，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争而出具的承诺”。

3、关于减少并规范关联交易的承诺

为了减少关联交易，维护开元物业及其他股东利益，公司控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林先生出具了《关于减少并规范关联交易的承诺函》，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“三、关联交易”

之“（四）关于减少并规范关联交易的承诺”。

4、关于社保与公积金承诺

为避免公司未按照相关规定缴纳社会保险及住房公积金的情形对公司的发展产生不利影响，公司控股股东开元房产集团与实际控制人陈妙林先生承诺出具了《关于社保公积金补缴的承诺》，具体内容详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十 发行人员工情况”之“（三）发行人社会保险、住房公积金的缴纳情况”。

第六节 业务和技术

一、公司主营业务、主要产品或服务的情况

（一）主营业务、主要产品或服务的基本情况

1、公司主营业务基本情况

公司系一家市场化运营的多业态、综合性物业服务提供商。

公司遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，坚持市场化的业务发展模式，聚焦优势业态和优势区域，以“酒店式服务”为特色，通过多年管理与服务体系的创新，积累了丰富的多业态物业管理经验，为住宅、公共、医院、办公及商业等物业业态提供专业的物业管理服务，服务范围已覆盖浙江、上海、江苏、河南、山东等区域。

截至2018年6月30日，公司签约项目合计314个，合同签约面积4,011.62万平方米。公司为全国物业百强企业、百强满意度领先企业、市场化运营领先企业、特色物业服务领先企业及医院物业管理专项物业服务领先企业。



2、公司主要产品或服务的情况

经过多年的发展，公司逐渐形成以“酒店式”物业服务为品牌特色，服务于住宅物业、公共物业、办公物业、医院物业和商业物业等多种业态物管品牌。公司

各业态代表性项目具体如下：

（1）住宅物业

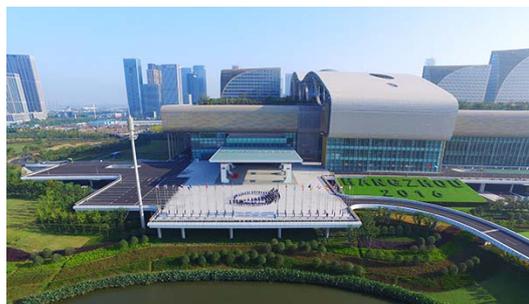


杭州开元名都住宅项目，位于杭州萧山区，2011 年度获浙江省住房和城乡建设厅颁发的“2011 年度第二批全省物业管理示范住宅小区”。



上海艺泰一品花园一期项目，位于上海浦东惠南，2018 年获上海市物业管理行业协会颁发的“2018 年度上海市物业管理优秀示范项目”。

（2）公共物业



杭州国际博览中心项目，G20 杭州峰会主会场，2017 年获杭州市物业管理协会颁发的“2017 年度杭州市物业管理优秀住宅小区（大厦）”。



钱江世纪公园位于钱塘江南岸，浙江省杭州市萧山区钱江世纪城，毗邻奥体中心和 G20 峰会主会场。

（3）办公物业



瑞丰银行大楼项目，位于绍兴市柯桥区，2013 年度获浙江省住房和城乡建设厅颁发的“2013 年度全省物业管理示范住宅小区（大厦）”。



湘湖金融小镇项目，位于杭州市萧山区湘湖国家旅游度假区，规划面积 3.3 平方公里，楼宇办公区、生态金融办公区、慢生活街区和金融总部区。

（4）医院物业



浙江大学医学院附属第二医院滨江院区项目，位于杭州市滨江区。



台州市中心医院（台州学院附属医院）项目，位于椒江区经济开发区。

（五）商业物业



绍兴银泰百货柯桥店项目，位于绍兴市柯桥区。



温州银泰城奥特莱斯项目，温州首家城市奥特莱斯综合体。

3、主营业务收入的主要构成

（1）公司主营业务收入按产品划分情况

报告期内，公司主营业务收入按产品划分情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务收入	33,326.80	98.10%	54,220.08	97.91%	42,064.24	97.36%	30,267.49	97.78%
配套业务收入	644.31	1.90%	1,157.74	2.09%	756.03	1.75%	362.91	1.17%
养老收入	-	-	-	-	384.37	0.89%	325.50	1.05%
合计	33,971.11	100.00%	55,377.82	100.00%	43,204.64	100.00%	30,955.90	100.00%

公司物业服务按服务内容不同，可分为物业管理服务、案场服务（为房地产公司项目销售中心、样板房等提供礼仪服务、保洁服务）和顾问服务（为房地产公司提供房地产项目前期规划咨询等服务，为中小型物业公司提供物业管理经验及培训等服务）。报告期内，公司物业服务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	32,221.42	96.68%	51,486.10	94.96%	38,008.32	90.32%	25,188.81	83.22%
案场服务	1,008.35	3.03%	2,488.24	4.59%	3,760.91	8.97%	4,479.55	14.80%
顾问服务	97.03	0.29%	245.74	0.45%	295.01	0.70%	599.13	1.98%
合计	33,326.80	100.00%	54,220.08	100.00%	42,064.24	100.00%	30,267.49	100.00%

报告期内，公司物业管理服务收入分业态类型情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅物业	20,357.27	63.18%	33,062.39	64.22%	22,109.37	58.17%	14,425.68	57.27%
公共物业	4,517.50	14.02%	7,584.54	14.73%	6,813.29	17.93%	2,119.59	8.41%
办公物业	2,917.76	9.06%	3,781.78	7.35%	2,668.13	7.02%	2,505.65	9.95%
医院物业	3,157.38	9.80%	4,976.18	9.67%	4,904.82	12.90%	4,219.46	16.75%
商业物业	1,271.51	3.95%	2,081.21	4.04%	1,512.71	3.98%	1,918.43	7.62%
合计	32,221.42	100.00%	51,486.10	100.00%	38,008.32	100.00%	25,188.81	100.00%

（2）公司主营业务收入按区域划分情况

报告期内，公司主营业务收入按区域划分具体如下：

单位：万元

区域	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	31,684.23	93.26%	49,927.53	90.16%	37,439.25	86.66%	25,201.34	81.41%
华中地区	2,162.74	6.37%	4,287.81	7.74%	3,317.46	7.68%	2,568.38	8.30%
华南地区	-	-	327.61	0.59%	1,492.72	3.45%	2,847.40	9.20%
东北地区	124.14	0.37%	834.87	1.51%	955.21	2.21%	338.78	1.09%
合计	33,971.11	100.00%	55,377.82	100.00%	43,204.64	100.00%	30,955.90	100.00%

公司主营业务收入分析具体详见本招股说明书“第九节 财务会计信息与管理层分析”之“十一、盈利能力分析”。

（二）主要经营模式

1、市场拓展模式

开元物业品牌的推广、宣传及开元物业标杆项目不断涌现，开元物业在消费者、开发商、政府部门等具备一定的品牌影响力，为开元物业市场化发展奠定了良好的基础。公司通过参加房展会向房地产开发公司推介，参加协会组织的博览会、论坛、行业市场调研，向协会杂志及其他新闻媒体投稿，利用微信公众号等自媒体，举办大型项目签约仪式及住宅项目周年庆典等活动，多手段提升开元物业品牌知名度。基于“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，为规范市场拓展工作，明确工作职责，理顺市场拓展业务流程，公司制定了《市场拓展管理制度》，具体内容如下：

（1）市场调研及甄选客户

根据公司整体市场拓展目标及调研目标，围绕当地经济环境、物业市场环境、当地物业管理行业政策、劳工成本、物业服务费平均水平、项目物业服务水平、竞争对手服务水平、在售/待售/已交付/更迭物业总体现状、目标类型项目情况比较等，多方面、多维度对目标城市、地区、目标物业项目进行市场调研。在上述调研基础上，基于客户的综合实力、项目的可行性分析、盈利状况等综合因素甄选有价值的客户。一旦物色到具有潜力的项目，公司将与客户进行深入沟通，了解进一步的服务需求。

（2）业务洽谈及前期准备工作

市场拓展部在前期工作基础上，将视市场客户需求适时提供具有针对性的物业管理建议方案（内容包括物业管理服务模式、组织架构及人员配备、各项物业管理的具体措施、服务费用等）并详细测算物业管理成本，测算物业管理服务费用（合同总价和单价），经公司审定后方可报出包括物业服务价格等内容的建议方案。

（3）招投标（如有）

在收到招标邀请或收集到招标信息后，公司业务人员根据客户的需要进行分析，以确定工作范围及成本和技术要求，业务人员就招标文件要求准备前期工作，

待可行性分析通过后，业务人员将按照公司制定的《市场招投标管理制度》的相关规定准备投标文件。

（4）合同签订及客户维护

公司中标后，公司就项目情况根据公司合同范本编制物业服务相关合同，并与采购方共同就物业服务相关合同进行洽谈沟通，待双方无异议，通过公司内部合同审批流程审批同意后方可签订。同时，及时做好客户信息归集及客户关系维护工作。

2、公司获取客户的方式

物业管理服务按照物业业态的不同，公司物业类型可分为住宅物业、公共物业、办公物业、医院物业和商业物业。根据物业业态的不同，其获取客户的方式不同：

（1）住宅物业

1) 前期住宅物业

《物业管理条例》第二十四条规定：“住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。”

住宅建设单位委托的前期物业服务项目应当采用公开招标方式选聘物业服务企业。公司获取该类前期物业服务，按照上述规定与当地房地产行政主管部门的要求履行了招投标程序，并在中标后与业主签订前期物业服务合同。

2) 业主委员会成立后的住宅物业

《物业管理条例》第三十四条规定：“业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。”

业主委员会成立后，公司与业主委员会续签物业服务合同，除少部分项目由业主委员会直接委托公司提供物业管理服务外，其他也经业主委员会自行组织的非法定的招投标程序并在公司中标后重新签订物业管理服务合同。

公司承接的更迭类项目（即业主委员会解聘原有物业管理公司的物业），也是由业主委员会选聘，其程序与业主委员会成立后的住宅物业基本相同。

（2）公共物业和医院物业

该两类物业的业主系政府部门、医院等事业单位，因涉及政府部门及事业单位采购物业服务，需履行政府及事业单位法定程序。公司在管的公共物业与医院物业项目均履行了法定程序。

（3）办公物业和商业物业

该两类物业虽不是法律法规强制要求履行招投标程序的，但上述业主为控制成本并选聘合格物业公司，一般也会自行组织招投标程序。公司获取该两类物业客户，除部分由客户直接委托外，其他均参加业主自行组织的招投标程序。

2、采购模式

按照采购对象的不同，公司对外采购分为物资采购与服务采购：物资采购主要为日常经营所需的办公家具、客服用品、秩序用品、工程用品、保洁用品、绿化用品等；服务采购主要为绿化养护、环境保洁、秩序维护、电梯维保、消防维保等服务。

（1）具体采购方式

根据采购方式的不同，公司对外采购可以分为招投标采购、询比价采购和日常零星采购，各采购方式的负责部门、采购内容及具体流程如下：

采购方式	负责部门	具体事项	具体内容
招投标采购	采购招商部会同财务管理部、运营管理部等负责；区域招投标采购在采购招商部指导下进行。	采购内容	专项服务（如秩序维护、保洁、绿化等）及年度预算内的大额各类共性物资。
		采购程序	发布招标公告及信息，对供应商进行邀标或由供应商进行报名，对供应商资质进行审核，在合格供应商中进行开标、评标、询标、定标及中标通知、合同签订及实施具体采购。
询比价采购	采购招商部负责	采购内容	除专项服务外，单个品种年采购金额三万元以

	就近区域的询比价采购；区域询比价采购在采购招商部指导下进行，并由采购招商部负责审核。		下，一次性采购金额在一万元以下的物资。
		采购程序	向备选供应商发出询价表并收回，开标并由评标小组确认候选供应商，洽谈具体合同要素并签订合同，履行采购合同采购并验收入库。
日常零星采购	各服务处及实际使用部门。	采购内容	除上述采购外，日常消耗品且单个产品一次性采购量不超过 1000 元日常物资。
		采购程序	由具体部门直接采购即可，事前审批或事后费用报销均可。

（2）供应商管理

公司本着平等互利的原则，积极与供应商建立相互信任良好合作关系，建立供应商管理制度，确定供应商管理范围。公司在根据以往合作关系的基础上，综合考虑供应商的规模、资质、信誉、行业地位等，由采购招商部统一对一年以上提供采购的供应商进行年度综合评估，根据评价结果填写《合格供应商评估表》，内容应明确：供应商名称、货品质量、价格、交货期、售后服务、配合能力、结算条件等内容。同时，根据采购所要求的技术质量、适用的法规、标准、外部环境等变化，对不符合公司供应商管理制度的供应商及时剔除出合格供应商名录。

（3）采购过程监督

为避免采购过程中的徇私舞弊行为，提高采购质量与效率，公司建立了采购与付款业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保办理采购与付款业务的不相容岗位相互分离、制约和监督，并实施采购岗位轮岗制度。

公司要求具体采购人员应具有较强的廉洁奉公意识，严禁索贿、受贿，严禁与供应商发生除供应业务之外的其他事项，如向供应商借款、向供应商购物、接受当事人对合同执行产生重大影响的宴请及娱乐消费等，或与供应商相互串通，收取回扣，虚报价格、降低规格、标准，以次充好等情形。对于违反规定的，将对相关人员扣罚奖金、记行政处分、调离工作岗位、直至开除等处分；造成重大经济损失的除追究经济责任外直至追究法律责任。相关部门的管

理人员也需承担相应管理责任。为防止上述不规范情形的出现，公司要求在与供应商签订的采购合同中加入反贿赂条款。

3、业务外包模式

公司所处的物业管理行业属劳动力密集型行业，日常保洁、秩序维护、绿化、搬运、维修和家政等物业管理服务都需要大量的人力，并且大量用工主要依靠项目本地解决。随着近年来国内劳动力成本的急剧上升，管理项目的全国化，容易导致公司员工管理效率下降、经营毛利率下滑。

为满足业主差异化、高质量的消费需求，物业服务企业根据自身以及外包业务承接商的优劣势，将保洁、秩序维护、绿化等基础业务外包符合物业服务行业惯例和发展趋势。近年来公司将保洁、秩序维护、绿化等技术含量较低、附加值不高的基础业务进行外包，利用专业服务公司提供的优质低价服务，实现专业化、集约化管理，在降低企业经营成本的同时，聚焦核心业务，进一步提升专业服务水平。

为保证业务分包的有效开展，公司制定了《开元物业业务分包管理制度》，该制度从业务外包承包商的选择、合格承包商应具备的条件、选择业务外包承包商的工作流程、业务外包承包商的工作控制、承包商的评估等方面规范了公司业务外包的运作流程。

4、服务模式

物业管理工作是以员工为核心开展的，包括项目管理人员和物业服务人员等。服务过程中，项目服务人员根据《前期物业管理服务合同》、《物业管理服务合同》及其他专项物业服务合同的约定，并按照公司制定的《前期物业服务工作手册》、《承接查验工作指导手册》、《安全管理工作指导手册》、《工程管理工作指导手册》、《环境管理工作指导手册》、《对客服工作指导手册》、《运送服务工作指导手册》、《护工服务工作指导手册》等内部物业服务规范制度，为业主提供环境保洁、绿化养护、秩序维护、公共区域维护、医院专项保洁、运送服务及其他与物业管理相关的服务。

公司的服务主要体现为两个维度，纵向：从项目的前期设计、施工到完工销

售，再到物业交付业主及其后的日常生活与使用，贯穿于物业项目全过程。包含了方案定位、设计建议、图纸审视、设备选型、施工跟进、销售协助、品牌应用、承接查验、细化服务方案、物业团队组建、专业培训、交付使用、维保监管、装修管理、质量投诉、业主大会成立等各个环节；横向：从住宅、商业、写字楼、行政办公楼、酒店式公寓，到医院、银行、园区小镇、学校、高速公路服务站等物业类型。不同物业类型的服务内容如下：

物业业态	服务内容
住宅物业	秩序服务、保洁服务、绿化养护服务、设施设备维护服务、管家服务
医院物业	秩序服务、保洁服务、运送服务、护工服务、设施设备维护服务、会议服务、后勤服务
公共物业	设施设备维护服务、秩序服务、保洁服务、绿化养护服务、管家服务、会议服务、后勤服务
办公物业	设施设备维护服务、秩序服务、保洁服务、绿化养护服务、管家服务
商业物业	设施设备维护服务、秩序服务、保洁服务

公司在提供物业管理服务的过程中，一方面需要确保各项目所使用的设施、设备保持良好的运行状态，另一方面通过服务人员将酒店式物业服务呈现在业主面前，提高业主服务满意度。公司具体的物业服务流程详见本节“（四）主要产品的工艺流程图及服务的流程图”。

5、收费模式

物业管理行业收费模式主要分为包干制与酬金制：包干制主要指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，物业服务中产生的盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担；酬金制主要指物业服务企业与业主约定从预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余物业服务资金全部用于物业服务合同约定的支出，资金的结余或者不足均由业主享有或者承担。目前，公司在管物业项目的收费模式均为包干制，无酬金制模式。

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755号）的相关规定，该通知之前，普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价，有权价格主管部门、房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，公司定价受到政府部门的监管和限制；该通知之后，国家发改委宣布对除保障性住房、房改房、老旧小区和前期物

业管理服务收费外的物业服务价格放开定价管理，为公司提供差异化的优质优价的物业管理服务提供了空间。

公司遵守行业法律法规并结合行业收费模式的基础上，具体项目执行过程中在市场调研及方案初步策划后，根据项目所在地的市场环境、项目情况、成本测算以及预期利润情况制定初步定价，由市场拓展部或区域公司与建设单位或业主委员会协商确定最终的收费标准，提交公司本部审批后，协助业主向报当地价格管理部门备案后执行。

（三）设立以来主营业务、主要产品或服务、主要经营模式的演变情况

设立以来，公司一直致力于为客户提供综合性物业服务，主营业务、主要产品或服务、主要经营模式未发生重大变化。

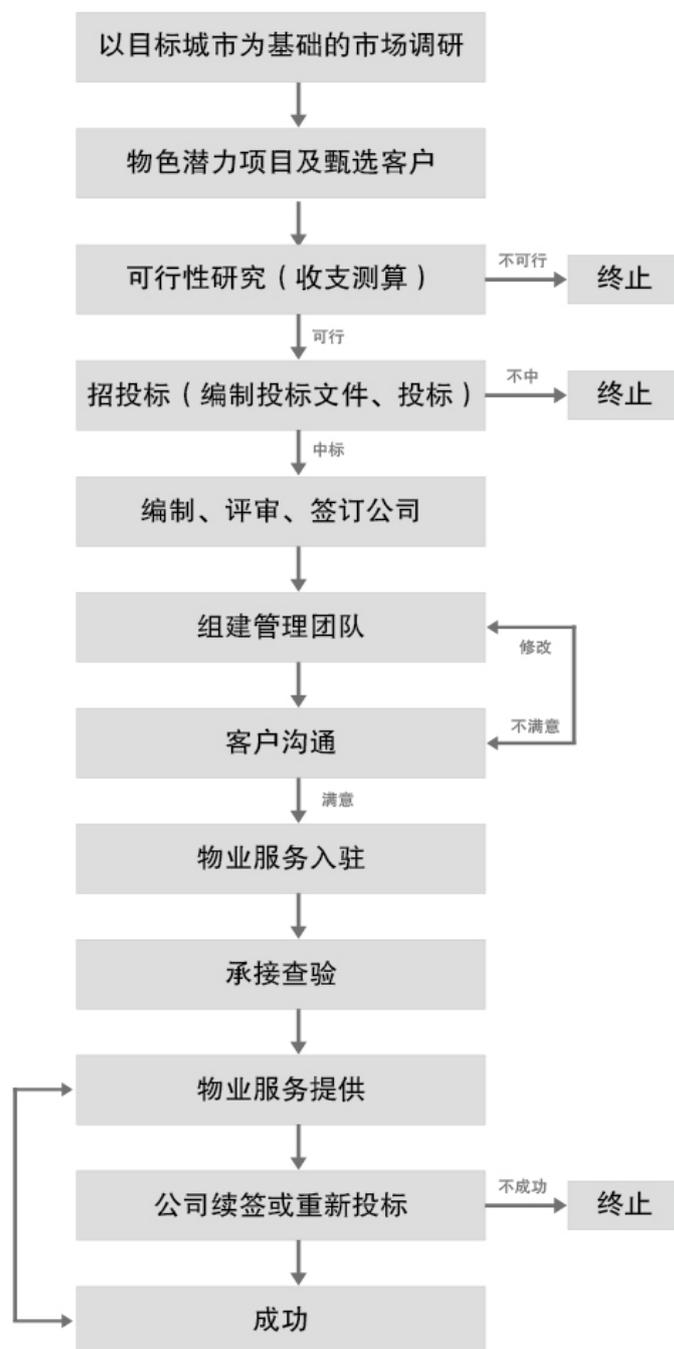
（四）主要产品的工艺流程图及服务的流程图

公司物业服务包括物业管理服务、案场服务及顾问服务。

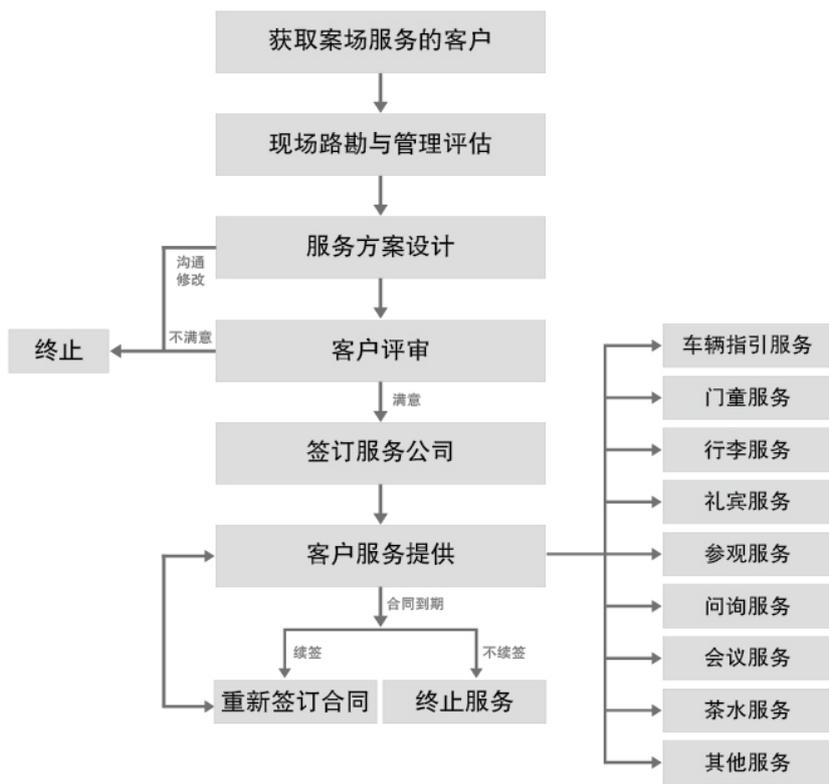
物业管理服务主要流程包括客户选择、项目可行性分析、项目招投标、项目物业管理执行方案、业主入住和客户满意度调查等；案场服务主要流程包括客户获取、前期筹备、提供案场服务（车辆、迎宾、行李物品、样板房接待、吧台等综合服务）、客户验收与考核；物业顾问服务主要流程包括客户选择、项目可行性分析、顾问工作开展和顾问服务评估等。

主要服务流程图如下：

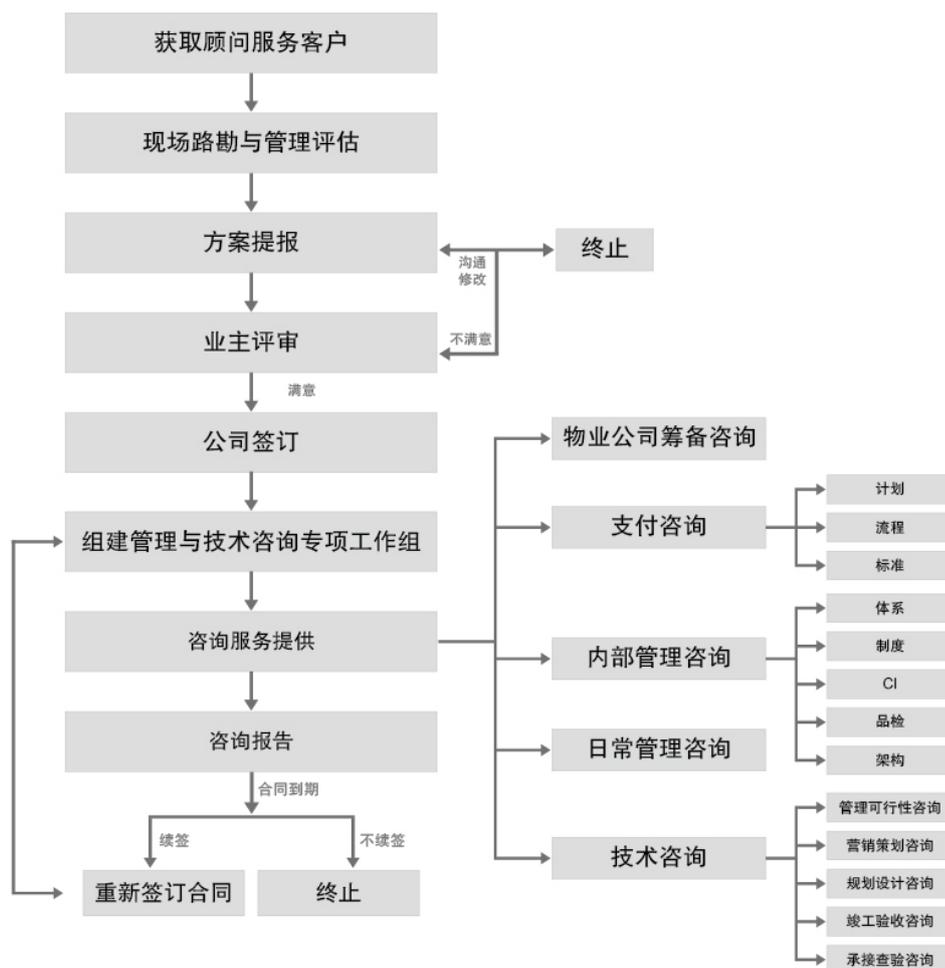
1、物业管理服务流程图



2、案场服务流程图



3、顾问服务流程图



二、公司所处行业的基本情况

发行人所处行业为物业管理行业。根据国家统计局 2017 年修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）分类标准，公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），归类为“K70 房地产业”。

（一）行业主管部门、主要法律法规和产业政策

1、行业主管部门及监管体制

本公司所属行业主管部门、主要协会组织及其主要监管内容如下：

（1）住房和城乡建设部

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物

业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部；县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门共同对物业服务收费行为进行监督。

（2）国家发展和改革委员会

根据《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作。国务院价格主管部门即国家发展和改革委员会。

（3）财政部

根据《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。国务院财政主管部门即财政部。

（4）中国物业管理协会

中国物业管理协会（CPMI）是物业管理行业最重要的自律性组织，它是以为物业服务企业为主体，相关企业参加，按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织，经国家民政部批准并注册登记并具有国家一级社团法人资格的全国性社会团体。其主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部。

中国物业管理协会的主要职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业服务企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作。

2、行业内主要法律法规和产业政策

随着物业管理行业规范化水平的逐步提高，我国物业管理行业的法制化建设

也日趋完善，逐步建立了一套以《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》等为基础，包括其他相关的国家政策法规、地方政策法规及行业自律性规范文件在内的一整套规范体系。截至目前，我国已颁布的涉及物业管理行业的法律法规和产业政策主要如下：

（1）全国性法律法规和产业政策

序号	法律法规名称	颁发部门	文号	实施时间	主要内容
1	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	建住房[2003]130号	2003年6月	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。
2	《物业管理条例》（2018年3月修订）	国务院	国务院令 第379号	2003年9月	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
3	《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	发改价格[2003]1864号	2003年11月	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。
4	《关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	建设部	建住房[2004]156号	2004年9月	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益；引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务，减少物业管理纠纷。
5	《物业服务收费明码标价规定》	发改委、建设部	发改价检[2004]1428号	2004年10月	物业服务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。
6	《中华人民共和国物权法》	全国人大常委会	国家主席令第六十二号	2007年10月	调整因物的归属和利用而产生的民事关系，规定了业主的建筑物区分所有权。
7	《业主大会和业主委员会指导规则》	住建部	建房[2009]274号	2010年1月	制定规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
8	《物业承接查验办法》	住建部	建房[2010]165号	2010年1月	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，维护业主的合法权益。
9	《社区服务体系建设规划（2011-2015年）》	国务院办公厅	国办发[2011]61号	2011年12月	逐步建立面向全体社区居民，主体多元、设施配套、功能完善、内容丰富、队伍健全、机制合理的社区服务体系，把城乡社区建设成为管理有序、服务完善、文明祥和的社会生活共同体。
10	《国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知》	国务院	国发[2012]62号	2012年12月	大力发展生活服务业，健全家庭服务业相关法律法规、政策体系和监管措施，完善家庭服务业促进体系。

序号	法律法规名称	颁发部门	文号	实施时间	主要内容
11	《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	发改委	发改价格[2014]2755号	2015年1月	对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，对保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。
12	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	国办发[2015]85号	2015年11月	完善社区服务网点，推动包括物业管在内的生活性服务规范化、标准化发展。
13	《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020年）》	民政部	民发[2016]191号	2016年10月	推进城乡社区便民利民服务便捷化，大力发展城市社区物业服务，建立行业监管机制、属地协调机制和居民评价机制，切实提升企业诚信和服务质量；推进智慧社区建设，推动社区养老、社区家政、社区医疗、社区消防等安保服务和社区物业设备设施的智能化改造升级，强化社区治安技防能力。
14	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	住建部	建市[2017]98号	2017年4月	健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准；建立物业服务保障机制，加强业主大会制度建设，建立矛盾纠纷多元调处机制，构建居住小区综合治理体系；完善住宅专项维修资金制度，简化使用流程，提高使用效率，提升增值收益；转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平，构建兼具生活性与生产性双重特征的现代物业服务体系。
15	《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》	中共中央 国务院	中发[2017]13号	2017年6月	多举措改进社区物业服务管理。
16	《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》	发改委	发改规划[2017]1116号	2017年6月	积极推进社区适老化改造，提升物业服务水平。
17	《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》	住建部	建办房[2017]75号	2017年12月	各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。加强物业服务行业事中

序号	法律法规名称	颁发部门	文号	实施时间	主要内容
					事后监管。

（2）浙江省地方性法律法规和产业政策

序号	法律法规名称	颁发部门	文号	实施时间	主要内容
1	《浙江省住宅区物业管理办法》	浙江省人民政府	省政府令第113号	1999年5月	加强住宅区的物业管理,维护住宅区的公共秩序,保护业主的合法权益,创造良好的居住环境。
2	《浙江省物业服务收费管理实施办法(试行)》	浙江省物价局	浙价服[2005]80号	2005年3月	规范物业服务收费行为,保障业主和物业管理企业的合法权益。
3	《杭州市物业服务收费管理实施办法(试行)》	杭州市物价局、房管局	杭价服[2005]307号	2005年12月	规范物业服务收费行为,保障业主和物业管理企业的合法权益。
4	《浙江省物业管理条例》	浙江省人大	浙江省人大公告第55号	2006年5月	规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益。
5	《浙江省物业项目承接验收管理办法(试行)》	浙江省住建厅	浙建房[2009]97号	2009年11月	加强物业项目承接验收管理,规范物业项目承接验收行为,引导物业服务行业健康有序发展。
6	《杭州市物业服务企业退出项目管理暂行办法》	杭州市物业管理改善工程领导小组	杭物改[2010]1号	2010年2月	规范我市物业管理行业的有序进入和退出机制,做好项目管理的衔接工作。
7	《浙江省物业服务退出管理办法(试行)》	浙江省住建厅	浙建房市[2010]20号	2010年3月	加强物业项目服务退出管理,规范物业服务企业退出行为。
8	《关于加强物业管理促进物业服务行业健康发展的若干意见》	浙江省台州市人民政府办公室	台政办发[2010]79号	2010年6月	进一步推进物业管理工作,规范物业服务企业行为,提高业主自治能力,建立物业管理长效机制,促进台州市物业管理市场健康有序发展。
9	《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》	浙江省人民政府办公厅	浙政办发[2012]19号	2012年3月	加强政策扶持,优化发展环境,规范服务标准,提升从业人员素质,加快培育一批具有较强核心竞争力、较高品牌美誉度的物业服务企业,努力构建业务完备、服务优质、竞争有序、管理规范的现代物业服务业体系。
10	《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》	杭州市人民政府办公厅	杭政办[2013]5号	2013年9月	确立了“到‘十二五’期末,住宅小区物业服务平均覆盖率达80%以上”,多举措促进本市现代物业服务业发展。
11	《杭州市物业管理条例》	杭州市人大	/	2014年5月	规范物业管理行为,维护业主、非业主使用人和物业服务企业的合法权

序号	法律法规名称	颁发部门	文号	实施时间	主要内容
					益，保障物业的合理使用。

在产业政策的支持及合理引导下，随着法律法规的不断完善，物业管理行业将持续快速发展，这将为公司的中长期发展提供有利的环境。

（二）行业发展历程、现状及趋势

根据《物业管理条例》的相关规定，物业管理是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

1、行业发展历程

物业管理最早起源于 19 世纪 60 年代的英国，有其深厚的历史背景，当时正值第一次工业革命大爆发时期，农村人口纷纷涌入工业城市，人口集聚对居住房屋的需求也日益增长，但由于对聚居的人口及居住的房屋无相应的规范管理措施，引发了房屋毁损严重、生活垃圾杂乱堆放及居住环境日益恶化等一系列社会问题。当时，一位名叫奥克维娅·希尔(Octavia.Hill)的英国业主为自己的出租物业制定了一套规范租户行为的管理办法，以防止大量从农村涌入城市的住户对自己房屋的毁坏，优化了居住环境，也受到政府及其他业主的关注，随后英国还成立了非营利性行业组织，即皇家特许屋宇经理学会（CHI），标志着规范业主行为的“早期的物业管理活动”正式出现，物业管理初具雏形。

19 世纪末，随着建筑材料及建筑技术水平的提升，钢结构建筑与电梯的广泛运用，且第二次工业革命加快了西方国家城市化进程，高层住宅和写字楼大量出现，对管理维护楼宇及其设备的专业化、规范化提出了更高的要求，现代物业管理应运而生。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织(CBMO——Chicago Building Managers Organization)召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生，标志着现代物业管理正式扬帆起航。

我国现代意义上的物业管理最早出现于 20 世纪 80 年代初期的深圳，这得益于改革开放初期深圳毗邻香港的区位优势，最早管理的物业也是港资商品房。我国物业管理从东部沿海到内陆，从业态单一到多样化，经历了三个主要发展阶段：

（1）1981 年至 2003 年：起步初创阶段

起步初创阶段以深圳市第一家物业管理公司，即深圳物业管理公司于 1981 年 3 月 10 日正式成立为标志。这一阶段，由于缺乏统一的全国性物业管理方面的法律法规，物业管理公司的专业化、规范化水平不高，行业集中度较，且物业管理往往作为房地产开发企业的内设部门而服务于自身开发的物业项目，盈利能力整体较差。

（2）2003 年至 2014 年：规范化发展阶段

规范化发展阶段以我国第一部全国性的《物业管理条例》于 2003 年 9 月 1 日颁布实施为标志。这一阶段，物业管理公司得益于全国统一的《物业管理条例》的规范指导，物业管理的规范化与法制化水平逐步提升。得益于房地产行业快速发展的十年，物业管理面积呈现爆发式增长，物业管理市场蓝海已初步形成。但是，由于物业收费实行政府指导定价，且多数物业公司未从房地产开发企业内设服务部门蜕变成专业化、公司化运作的物业服务公司，这一阶段的物业管理市场化水平仍较低，物业管理公司的独立性仍较差。

（3）2014 年至今：市场化运作阶段

市场化运作阶段以全国第一家物业上市公司，即彩生活（1778.HK）于 2014 年 6 月在香港上市和发改委于 2014 年 12 月颁布《关于放开部分服务价格意见的通知》为标志。发改委颁布的《关于放开部分服务价格意见的通知》，明确指导地方放开非保障性住房物业服务价格，鼓励市场通过竞争提供质优价廉的多样化服务，后续逐步全面取消物业服务企业资质，为物业服务行业带来更大的发展空间。彩生活在香港上市，迈开了物业服务公司登录资本市场的大门，国内物业公司纷纷选择登陆港交所、新三板甚至国内 A 股市场，通过资本市场募资引入新技术、新业态，提高服务的技术含量和产品附加值，并借助资本市场实施并购重组以扩大市场占有率、提升物业管理规模，我国物业服务企业已经开始从粗放式传统服务业向集约式现代服务业转变，物业管理业务也开始从房地产开发业务的附属品，向自主经营，为业主提供多元化服务，市场化的方向发展。

2、我国物业管理行业发展现状

（1）物业管理行业整体规模持续增长

随着我国城镇化水平与居民收入水平的不断提高，房地产市场发展带来的新增住房建筑面积的累计叠加，物业服务需求持续旺盛。

一方面，房地产业发展持续带动物业管理行业的发展。物业管理行业上游行业的房地产业经过长足的发展已步入成熟阶段，当前宏观政策虽不断加强调控力度，但我国城镇化趋势不可逆转，根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》确立的发展目标：常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

2013年至今，全国房地产开发企业房屋竣工面积情况：

时间年份	全国房地产开发企业房屋竣工面积（亿平方米）
2013年	10.14
2014年	10.75
2015年	10.00
2016年	10.61
2017年	10.15
2018年1月-8月	4.62

（数据来源于国家统计局）

2018年我国新增房屋竣工面积虽有所下降，但2013年至2017年连续五年均保持每年新增房屋竣工面积10亿平方米以上，意味着为物业管理提供等量的新增物业管理面积。

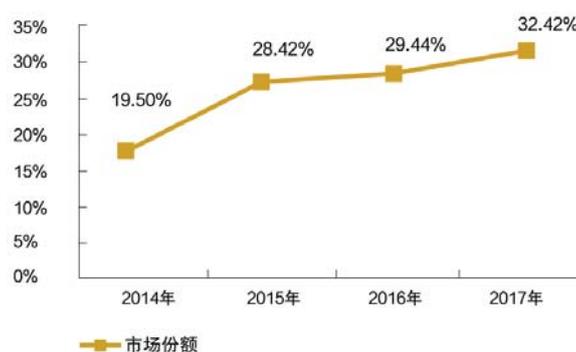
另一方面，我国物业管理行业的市场规模快速增长。根据中国物业管理协会发布的《2018年全国物业管理行业发展报告》，2017年全国物业管理面积约为246.65亿平方米，比2014年增加71.15亿平方米，年复合增长率12.01%，行业物业管理规模持续扩大；2017年全国物业服务企业共11.8万家，比2014年增长18.2%，年复合增长率3.97%；2017年全国物业管理从业人员约904.7万人，比2014年增长29.4%，年复合增长率9.9%。

（2）市场高度分散但行业集中度逐步提升

物业管理行业虽经30多年的发展，但仍处于初级发展阶段，整体呈现“大市场，小龙头”的竞争格局。根据中国物业管理协会发布的《2018年全国物业管理行业发展报告》显示，截至2017年底，全国11.8万家物业服务企业平均管理面

积仅为 20.90 万平方米，市场仍呈现高度分散的行业特性。

随着近年来规模企业的快速发展，或借助集团获得多方位发展支持，或加速市场化进程，同时嫁接资本市场，聚焦平台输出、扩大兼并收购、创新商业模式等，多形式、多手段、多渠道不断强化规模化发展，行业集中度逐步提升。根据近几年百强企业研究报告，2014年至2017年间，百强企业市场份额占比从16.28%增加至32.42%，行业集中度进一步提升。



（数据来源于《2018年中国物业服务百强企业研究报告》）

同时，物业管理行业强者恒强的态势继续保持，2017年TOP10企业管理面积均值为21,588.21万平方米，同比增长14.59%；市场份额为11.06%，与2016年相比提高了0.88个百分点。百强企业内部也呈现出差异化的分布特征，规模较大企业优势更加凸显，规模较小的企业在各自细分领域力求稳定发展。2017年度，TOP10企业管理面积均值是百强企业均值的6.82倍，TOP11-30管理面积均值是百强企业均值的1.57倍，TOP31-50管理面积均值是百强企业均值的0.63倍，TOP51-100管理面积均值是百强企业均值的0.37倍。

（3）深耕主流市场凸显城市集群效应

改革开放以来，随着我国城镇化的纵深发展，城市群集聚经济、人口能力明显增强，我国以城市群为核心的空间发展格局已基本形成，衍生出的巨大住房和物业管理需求为物业管理行业创造了更广阔的发展空间。百强企业纷纷抓住城市群发展带来的结构性机遇，开展针对性、差异化布局，依托城市群带来的项目聚

集优势，强化规模效应。2017年度，百强企业60.98%的管理面积位于五大城市群，其中，在长三角、珠三角、成渝、长江中游及京津冀五个主要城市群分布比例分别为20.14%、12.77%、11.52%、8.32%和8.23%。

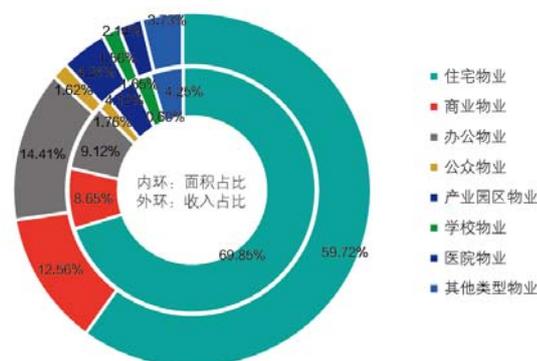
城市群	2017年城市群竣工面积占全国竣工面积比例	百强企业管理面积占总管理面积比例
长三角	24.24%	20.14%
珠三角	8.08%	12.77%
成渝	10.52%	11.52%
长江中游	9.02%	8.32%
京津冀	6.08%	8.23%
合计	57.94%	60.98%

（数据来源于《2018年中国物业服务百强企业研究报告》）

（4）物业管理业态多样化但仍以住宅物业为主

随着我国物业管理行业的不断发展壮大，物业服务公司在顺应市场大势依靠规模取胜的基础上，不断提升专业服务能力，拓展物业服务的业态范围。物业管理除了传统的住宅物业外，还有众多其他物业管理类型，诸如办公物业、商业物业、产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业等。这些管理业态同住宅管理相比较，具有更强的专业性，已发展成为物业管理行业中的重要分支，我国物业管理业态走上多样化发展的快车道，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业管理向城市社会管理、公众资产管理等方向延伸，未来物业管理业态将更加丰富。

但是，由于我国物业管理行业仍处于转型升级阶段，当前物业管理业态仍以住宅物业为主。根据中国指数研究院、中国房地产TOP10研究组联合发布的《2018年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017年度，百强企业住宅物业管理面积占总管理面积的69.85%，办公物业、商业物业、产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业和其他类型物业面积占比分别为9.12%、8.65%、4.12%、1.76%、1.65%、0.60%及4.25%；收入占比方面，住宅物业服务收入占百强企业基础物业服务总收入的59.72%，办公物业、商业物业、产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业和其他类型物业面积占比分别为14.41%、12.56%、4.26%、1.62%、1.56%、2.14%及3.73%。



（数据来源于《2018年中国物业服务百强企业研究报告》）

一方面，新增住宅面积仍是当前房地产增量市场的绝对主力军；另一方面，随着社区经济的崛起，管理住宅物业的价值进一步凸显，行业百强企业的兼并收购也以住宅物业管理项目为主，助推了行业百强企业中的住宅物业的占比提升。

2013 年至今，住宅面积占全国房地产开发企业房屋竣工面积情况：

时间年份	全国房地产开发企业房屋竣工面积（亿平方米）	新增住宅竣工面积（亿平方米）	住宅竣工面积占总竣工面积比例
2013 年	10.14	7.87	77.61%
2014 年	10.75	8.09	75.26%
2015 年	10.00	7.38	73.80%
2016 年	10.61	7.72	72.76%
2017 年	10.15	7.18	70.74%
2018 年 1 月-8 月	4.62	3.25	70.35%

（数据来源于国家统计局）

（5）基础物业服务外包已成行业惯例

物业服务企业通过将基础业务外包，利用专业服务公司提供的优质低价服务，实现专业化、集约化管理，在降低企业经营成本的同时，聚焦核心业务，进一步提升专业服务水平。

根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组联合发布的《2018 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，从基础业务外包项目数量占比来看，2017 年百强企业外包项目中，清洁服务外包项目数量占总项目数量的 60.25%，绿化

业务外包项目数量占比为 43.14%，同比增加 1.14 个百分点，设备维护养护和秩序维护业务外包项目数量占比分别为 36.84%和 24.68%，较 2016 年分别增长 1.84 和 0.68 个百分点。

3、物业管理行业发展趋势

（1）向产业链上下游延伸趋势加快

目前，伴随着我国房地产市场从“增量”建设向“存量”经营市场的转变，房地产企业纷纷开始关注与地产业务关联性较高的社区服务领域，如万科于 2013 年确立了全面城市配套服务商的转型战略，提出由提供单一住宅产品转向提供基于生活幸福感的全系列、终身服务，积极拓展公寓租赁、社区商业、产业办公、物流、教育等多项城市配套。物业管理行业在房地产行业发展的带动下，也正在经历属于行业自身的重大变革，在传统经营模式的保障下，一方面传统的住宅物业销售模式的升级以及房地产行业稳定的增量开发，为物业管理行业带来较高的基础增速；另一方面，物业管理企业自身寻求多业务拓展和平台资源的嫁接，增加盈利模式和业绩附着点，不断向产业链上下游延伸。在互联网、移动互联网、大数据、云计算等高新技术与物业管理行业的深度融合过程中，物业管理行业积极通过打磨个性化、差异化和定制化服务，优化服务供给，拓宽业务收入来源，行业整体向产业链上下游延伸的趋势加快。

物业管理行业向产业链上下游延伸主要体现在以下几个方面：1）积极介入房地产价值链前期。物业服务企业凭借其丰富的管理经验和专业服务能力，自房屋开发项目立项开始逐渐参与项目设计的讨论和建议、督促建议的执行、设计并提出项目管理方案，为房地产开发企业提供顾问咨询、案场服务及工程服务等。2）围绕“人”的社区生活提供多种增值服务。随着我国消费升级及新技术向社区生活服务的渗透，社区生活服务的市场价值日益凸显。物业服务企业在已为业主持持续提供良好的物业服务基础上，相较于其他企业，在与社区用户粘性、获客成本、信息沟通上具有相对优势。物业服务企业通过新技术的应用，充分发掘客户的有效需求，延展多样化的增值服务，涵盖社区空间运营、社区电商、社区教育、房屋经纪、金融以及美容美发、社区观影及沐浴等个性化、差异化、定制化社区生活服务；3）围绕“物”的资产保值增值提升增值服务。一方面，房产的折旧、

损坏等因素都可能造成房屋价值的降低，需要专业且长期、持续的维护保养来尽可能的减少折旧破损等对房产造成的减值，物业管理服务企业为业主提供专业的房屋日常维护保养成为资产保值增值的重要因素。另一方面，随着人们对居住环境及社区服务品质要求的提升，高水准的物业管理也是社区以及房产价值提升的重要条件。相比较而言，有着更优秀管理质量、更多元化社区物业服务的新楼盘及二手房比周边房价相对较高，物业管理能力也成为购房者考虑的重要因素之一。根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组联合发布的《2018 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年度百强企业在管二手房平均价格高出周边二手房价格 9.06 个百分点，百强企业年套租金价格高于周边年套均租金价格 6.88 个百分点。

（2）技术创新能效更加突出

物业管理行业正在实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级进程中，在近年来人力成本逐年上升的大背景下，物业服务企业积极在物业管理中引入新技术、新设备，持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化、互联化、物联化建设，努力提高管理效率与服务质量，抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。一方面，硬件方面，百强企业通过对设施设备进行机械化、信息化、智能化、互联化、物联化改造，大幅度降本增效、提高服务水平；另一方面，在软件方面，百强企业建立智能化管控平台，以标准化服务体系和管理系统，进一步开创智能化生态格局，提升管控效率。同时，上述高科技手段在物业管理日常活动中的广泛运用，使复杂业务和重复性作业变得扁平化、智能化、集约化和标准化，降低物业服务企业用工人员数量和劳动强度，大幅降低企业的人工成本。截至目前，大型物业企业均已经初步建立智能化的物业管理系统，如停车缴费、门禁系统、物业缴费系统、手机 APP 等。

在物业管理行业深刻变革过程中，不断有企业认识到新型信息技术对公司运营和管理模式再造的重要性，不断加大对新技术新设备的投入。2017 年度百强企业实现智能化投入均值为 716.22 万元，较 2016 年提高 49.82%；百强企业人均在管面积为 5,912.97 平方米，同比增长 12.49%。由此可见，新技术投入对降低物业服务企业运营成本效果显著。百强企业 2013 年至 2017 年智能化投入对降低人工成本的情况，具体如下表：

年份	人均在管面积（平方米）	智能化投入（万元）	智能化投入占比
2013年	4,921.00	115.30	0.49%
2014年	5,406.2	168.10	0.61%
2015年	4,538.77	266.40	0.62%
2016年	5,256.56	478.06	0.97%
2017年	5,912.97	716.22	1.27%

（数据来源于历年中国物业服务百强企业研究报告）

（三）行业竞争格局

1、物业管理行业竞争格局

经过 30 多年的发展，我国物业管理行业仍处于分散阶段，整体呈现高度分散的行业特性。小规模物业管理公司数量众多，主要通过价格优势获取项目，整体盈利水平较低，非标准化管理致使其业务拓展能力受限；大型物业公司通过标准化管理、优质的服务质量和品牌效应，加快扩大业务规模，行业集中度不断上升，出现强者恒强，行业分化的趋势明显。

近几年，随着国内物业服务企业持续推进技术转型升级，物业管理行业逐步由劳动密集向集约化、自动化、智能化转变；从单一物业服务向多元化业务发展，物业管理行业竞争更加激烈，且竞争格局呈现出以下特点：

（1）物业服务公司数量多，主要分为市场化运营的企业和有开发商背景的企业。根据《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，截至 2017 年底，全国 11.8 万家物业服务公司。目前，我国物业服务公司主要分为两大类：一类为独立的市场化运营的物业服务公司，该类公司主要依靠自身专业化、优质的服务水平、口碑及良好的信誉度取胜，基本很少依靠股东获取业务资源，如彩生活、中奥到家、本公司等；另一类为开发商下属的物业服务公司，该类公司最初作为房地产开发企业附属部门而设立，随着物业服务规模的扩大及盈利能力的改善，这些公司后续也不乏拆分独立上市，如绿城服务、碧桂园服务等。

我国物业服务企业虽通过技术创新提升服务能力，加大市场拓展力度，但行业内仍存在众多企业业务来源依赖于具有开发商背景的兄弟企业。2017 年度百强企业中有开发背景的企业共 147 家，其中不乏百强企业 TOP10，部分物业服务企业对开发商存在一定的依赖风险。

（2）物业管理行业集中度加快，规模企业的竞争加剧，2013年至2017年间百强企业市场份额占比从16.28%增加至32.42%，行业集中度进一步提升，百强企业尤其是TOP10企业在管理规模、盈利能力、市场品牌、服务质量及业务布局等方面的竞争更加激烈。

（3）物业管理行业企业规模扩张的核心逐步转向核心城市群，2017年度百强企业60.98%的管理面积位于我国长三角、珠三角、成渝、长江中游及京津冀五个主要城市群。

（4）多样化竞争趋势明显，在物业管理行业细分市场涌现出一批具有相对竞争优势的特色物业服务企业，创新服务理念、服务模式、服务体系，持续加深各自服务特色和优势。

2、物业管理行业内主要企业情况

截至本招股说明书签署日，包括南都物业在内的物业服务公司在境内外资本市场上市，也有一些未上市或挂牌的大型物业服务企业。物业管理行业主要企业情况具体如下：

企业名称	基本情况
绿城服务	绿城服务是中国具领先地位的高端住宅物业服务供应商，提供的服务种类多元化，包括物业管理服务、顾问咨询服务及园区增值服务三类业务。截至2018年6月30日，绿城服务业务已覆盖全国24个省、直辖市和自治区的134个城市，在管合同面积1.5亿平方米。
南都物业	国内唯一一家A股上市公司。南都物业致力于建立以物业管理服务为基础，涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务的一站式物业服务体系。截至2018年6月30日，公司(含金枫物业)累计总签约项目392个，累计总签约面积4994.96万平方米。
碧桂园服务	碧桂园服务是中国领先的住宅物业管理及服务运营商，主要提供物业管理服务、社区增值服务及非业主的增值服务。截至2018年6月30日，碧桂园服务业务已覆盖全国29个省、直辖市和自治区的260多个城市，在管合同面积3.86亿平方米。
万科物业	万科物业系万科企业提供物业服务的下属子公司，业务布局涵盖住宅物业、商企物业、开发商前介服务、社区资产服务、智能科技服务和社区生活服务六大业务板块。截至2018年8月底，万科物业已布局中国69个最具发展潜力的大中城市，合同项目共计2,314个，其中住宅项目1,833个，商企项目481个，合同面积达4.6亿平方米。
长城物业	长城物业是中国市场化运营领先企业，主要为客户提供物业管理及销售案场服务等，物业管理类型主要为住宅与公建。截至目前，物业服务范围覆盖中国31个省、自治区、直辖市的80多个城市，物业项目约750余个，物业面积

企业名称	基本情况
	逾1.7亿平方米。
滨江物业	滨江物业系滨江房产集团下属子公司，主要为客户提供高端的物业服务。截至目前，公司服务的物业类型综合多样，涉及公寓、精装公寓、别墅、排屋、大型综合体、写字楼、银行总部大楼、商场、产业园区等，总建筑面积逾1,700万平方米（含前期）。

（数据来源于上述企业官网及披露的定期报告等）

（四）公司产品或服务的市场地位、技术水平及特点、竞争优势与劣势

1、发行人在物业管理行业内的市场地位

根据历年中国物业服务百强企业研究报告，公司多次被评为行业内领先企业，具体如下表：

序号	时间	荣誉称号	授予单位
1	2018 年度	物业综合实力 100 强	中国物业管理协会
2		中国物业服务百强企业	中国指数研究院
3		中国特色物业服务领先企业（酒店式服务）	中国指数研究院
4		中国物业服务百强满意度领先企业	中国指数研究院
5		中国物业服务行业市场化运营领先企业	中国指数研究院
6		中国医院物业管理领先企业	中国指数研究院
7	2017 年度	中国物业服务市场化运营领先品牌	中国指数研究院
8		中国物业服务百强企业	中国指数研究院
9		中国特色物业服务领先企业（酒店式服务）	中国指数研究院
10		中国物业服务百强满意度领先企业	中国指数研究院
11	2016 年度	中国物业服务市场化运营领先品牌企业	中国指数研究院
12		中国房地产服务优秀品牌企业	中国指数研究院
13		中国物业服务百强企业	中国物业管理协会、中国指数研究院
14		中国物业服务特色企业（酒店式服务）	中国物业管理协会、中国指数研究院
15	2015 年度	中国物业服务领先品牌	中国指数研究院
16		物业管理综合实力百强企业	中国物业管理协会
17		中国物业服务百强企业	中国指数研究院
18		中国特色物业服务领先企业（酒店式服务）	中国指数研究院

2、发行人的技术水平及特点

公司系一家市场化运营的多业态、综合性物业服务提供商，依托自身多年积

累的各种业态物业管理经验，以酒店式服务为特色，为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业的物业服务。

公司作为中国物业管理协会常务理事单位，管理项目先后荣膺浙江、河南、上海等省（市）级多个示范住宅小区、大厦称号，具体如下：

序号	时间	获奖项目	荣誉称号	授予单位
1	2018 年度	艺泰一品花园一期	2018 年度上海市物业管理优秀示范项目	上海市物业管理行业协会
2	2017 年度	杭州国际博览中心项目	2017 年度杭州市物业管理优秀住宅小区（大厦）	杭州市物业管理协会
3		萧山区公共卫生中心项目	2017 年度杭州市物业管理优秀住宅小区（大厦）	杭州市物业管理协会
4		浙江民营企业发展大厦项目	2017 年度萧山区物业管理优秀大厦	杭州市萧山区物业管理协会
5	2016 年度	景隆公馆项目	2016 年度全省物业管理示范住宅小区	浙江省住房和城乡建设厅
6	2013 年度	瑞丰银行大楼项目	2013 年度全省物业管理示范住大厦	浙江省住房和城乡建设厅
7	2011 年度	杭州开元名都住宅项目	2011 年度第二批全省物业管理示范住宅小区	浙江省住房和城乡建设厅
8	2008 年度	开元名都·金池名郡小区项目	2008 年度物业示范（优秀）住宅小区	河南省建设厅

除上述管理项目获得荣誉外，公司的物业管理服务也受到行业协会与行业内权威研究机构及其他相关部门的认可。报告期内，公司获得的主要荣誉如下：

序号	时间	荣誉称号	授予单位
1	2018 年度	2017 年度行业贡献奖	杭州市物业管理协会
2	2017 年度	杭州市住保房管行业守信红名单	杭州市住房保障和房产管理局
3		企业文化建设标杆单位	中国化管理协会、企业化管理专业委员会
4	2016 年度	杭州市企业信用红名单	杭州市“信用杭州”建设领导小组办公室
5		浙江名牌产品	浙江省质量技术监督局
6		杭州名牌产品	杭州市名牌战略推进委员会
7		中介服务业十佳示范企业	杭州市萧山区推进中介服务业发展领导小组办公室、杭州市萧山区中介服务业发展促进会
8		G20 杭州峰会服务保障突出贡献奖	杭州萧山钱江世纪城管理委员会

3、公司的主要竞争优势与竞争劣势

（1）公司竞争优势

公司的竞争优势体现在以下方面：

1) 运行机制灵活优势

公司是一家运行机制灵活的民营企业，相比物业管理项目主要来源于地产开发母公司的规模化物业管理公司，公司拥有多年的市场化运营经验。公司的运行机制优势使公司相比同业能够提供更高性价比的服务，且具有充足的市场开发动力，竞争能力较强。此外，公司具备独立决策的机制，可发挥管理层最大的能动性，确保公司战略规划的贯彻与延续。公司于 2016 年、2017 年、2018 年连续三年被中国指数研究院评为“中国物业服务市场化运营领先品牌”企业。

2) 管理与品牌优势

公司作为市场化运营的专业化、综合性物业管理企业和中国物业管理协会常务理事单位，已通过质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系等多项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司坚持“酒店式物业服务”理念，注重自身品牌影响力的提升，专注服务中高端物业，通过优质的物业服务不断提升公司的知名度和市场影响力。公司曾获得“2018 全国物业管理综合实力百强企业”、“2018 中国物业服务百强满意度领先企业”、“2018 中国医院物业管理领先企业”、“浙江名牌产品”、“杭州名牌产品”等殊荣。管理项目先后荣膺浙江、河南、上海等省（市）级多个示范住宅小区（大厦）称号。在公司业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，具有较强的品牌影响力。

3) 人员与组织优势

公司拥有年轻化、专业化管理团队。高级管理人员主要集中在 70-80 后年龄段，具有充足的行业资源和较强的执行力，能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。中级管理人员主要集中在 80 后，具有充足的活力与动力。公司引入员工持股的激励方式，激发了骨干成员的积极性，增强了管理团队的凝聚力和归属感。公司近年来骨干成员稳定，对公司的发展和战略规划的延续起到了至关重要的作用。

公司建立了有效的员工薪酬与激励机制，制订了各项制度来增强员工的归属感与满意度。公司建立了“璞石计划”、“完璞计划”、“璞玉计划”等完善的培训体系，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历和能力，培养和建设了一支职业素养好、服务管理水平高的专业团队，多名员工分别荣获“浙江省G20杭州峰会工作先进个人”、“服务保障G20杭州峰会先进个人”、“全国住房城乡建设行业技术能手”等荣誉。公司的各项制度的有效实施，为优化员工结构，提升员工效能，保证团队优势作出了必要的保障。

（2）竞争劣势

1) 规模劣势

相比物业服务项目主要来源于地产开发母公司的规模化物业管理公司，公司物业服务规模仍存在一定的差距。来源于地产开发母公司的规模化物业管理公司具有明显先发优势与规模优势，而公司作为市场化领先运营的物业企业，缺乏房地产开发商公司自行开发的项目支持，难以避免地承受一定的市场压力，导致公司无法快速低成本地获得项目。随着公司的快速发展，公司物业管理规模在未来将得到持续提升，减小公司在服务规模方面的劣势。

2) 业务区域过于集中的劣势

公司目前的业务集中在华东地区，且主要集中在浙江地区，服务区域的集中对于公司在浙江以外的地区提升知名度、拓展业务存在一定的不利影响。未来随着公司业务的进一步拓展以及公司本次首次公开发行募集资金投资项目物业管理服务市场拓展项目的实施，公司的业务将向其他区域进行进一步的扩张，减小公司物业服务区域相对集中的劣势。

3) 资金劣势

公司业务的拓展需要进行大规模的营销推广并在全国范围内进行网点布局，因而需要大规资金投入。公司目前的账面现金主要是物业费预收账款，以及代收代付款项，不宜作为投资资金。因此，公司亟需通过股权融资等方式，补充公司业务发展所必须的资金。

（五）影响公司发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家政策对物业管理行业的持续支持

十九大报告指出，“在中高端消费、创新引领、共享经济等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业。”在利好政策、技术进步、消费升级和资本的拉动下，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业服务企业在完成传统物业服务的基础上，使得物业管理在城市社会管理、公众资产管理、社区综合治理、经济发展、吸纳就业及满足人民对美好居住生活等方面延伸，物业服务在现代社会的价值日益突显。在此背景下，国家及地方政府纷纷出台政策支持物业管理行业的发展，如《城乡社区服务体系规划建设（2016-2020年）》、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》、《服务业创新发展大纲（2017—2025年）》等。这些文件的出台，尤其是《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》与《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》对现代物业服务行业的支持政策，将进一步激发物业服务企业提升物业服务综合实力，推动物业服务业不断向社会化、市场化、专业化、规范化发展。

（2）物业管理行业市场空间巨大

作为物业管理行业上游产业的房地产业的持续快速发展也为物业管理规模的增长提供了必要的基础。根据国家统计局数据，2013年至2017年连续五年均保持每年新增房屋竣工面积10亿平方米以上，这也意味着为物业管理行业每年新增10亿平方米以上的管理面积。作为物业管理行业主要的管理业态，住宅总量的持续增长及房地产业的发展将推动物业管理服务的持续发展。

物业服务企业积极创新业务模式，拓展物业服务范围，延伸物业生态圈，增加产业附加值。在业态方面，物业服务企业在保证住宅物业管理面积稳步增长的同时，积极拓展商业物业、办公物业、公众物业、产业园物业、学校物业、医院物业及其他类型的物业面积，多业态均衡发展拓展了物业服务范围；在服务类型上，物业服务企业在夯实基础物业服务的基础上，持续创新服务模式，丰富增值服务种类，优化服务供给，拓宽收入来源，提升物业管理行业整体市场竞争力。

（3）市场化程度加速提升

根据国务院颁布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》及住建部下发的《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》，各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。取消物业服务企业资质，改行政审批为事中、事后的行业自律监管，进一步激发市场活力。

根据国家发改委颁布的《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》，国家发改委放开非保障性住宅物业服务价格，充分尊重业主与物业服务企业自主协商，为物业管理行业引入了市场竞争机制。优质物业服务企业通过创新服务理念、多元化服务类型、精细化管理等方式提升服务效率，提高服务水平以满足客户多元化需求，促进物业服务企业专业化、精细化、差异化发展。

（4）技术创新有效对冲成本压力

物业管理行业正在实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级进程中，在近年来人力成本逐年上升的大背景下，物业服务企业积极在物业管理中引入新技术、新设备，持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化建设，努力提高管理效率与服务质量，抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。

2、不利因素

（1）行业集中度较低，规范化水平有待提升

近年来，随着我国物业管理行业的转型升级，行业集中度稳步提升，但现阶段行业集中度仍比较低。根据《2018 年全国物业管理行业发展报告》显示，截至 2017 年底，全国 11.8 万家物业服务企业平均管理面积仅为 20.90 万平方米。物业服务企业数量较多、规模相对偏小，除了一些规模较大的百强企业外，绝大多数物业服务企业提供的物业服务较为单一且缺乏自身特色。行业集中度较低带来竞争激烈的市场环境，对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。

物业服务企业及中国物业管理协会等行业自律组织不断加强行业标准化建设，制定行业规范标准，但受制于行业集中度低，物业服务企业数量众多，我国物业管理行业法制化、标准化建设仍有待进一步提升。物业服务企业提供的保安、

清洁、绿化、维修等服务水平参差不齐，专业化和标准化程度较低，制约物业管理行业规范化发展。

（2）人员数量与人员工资双重增长，营业成本攀升

物业服务企业虽通过积极引入智能科技设备，推进智能化、标准化管理体系以提升管理效率，但随着企业的规模扩张与转型升级，物业服务企业对人员的数量提出了更高的要求。同时，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，企业用工成本持续上涨。根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组联合发布的《2018 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年度，百强企业经营成本均值为 56,507.08 万元，同比增长 14.26%。同时，从经营成本构成上看，人员费用占比为 55.84%，同比增加 2.41 个百分点。物业服务企业用工人数及人员工资上涨抬高了整体经营成本，压缩了物业服务企业的利润空间。

（3）受上游房地产行业宏观调控的不利影响

房地产业作为物业管理行业的上游行业，直接决定着物业管理行业是否可持续获取新增物业管理面积，而且物业服务企业对开发商存在一定依赖风险的叠加下，这种作用更加明显。我国政府历来十分重视房地产业的监管和调控，房地产相关行业受宏观政策影响较大。若未来因行业监管政策收紧导致房地产行业增长放缓，将直接影响物业管理行业的增速。

（4）人员结构有待优化，高端管理人才匮乏

近年来，随着行业规模的扩张与转型升级，物业服务企业对人员的质量和数量提出了更高的要求，但行业从业人员普遍存在工资待遇低、工作强度高、工作压力大等问题，物业管理行业难以吸引高层次人才。根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组联合发布的《2018 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年度百强企业从业人员本科及以上学历及以上人员占比为 9.85%，中专学历人员和高中及以下人员占比分别高达 22.23%和 49.68%，我国物业管理行业从业人员结构有待优化。同时，随着业主要求的提高与需求的多样化，物业管理行业转型升级使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才尤其是复合型高端人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

三、公司销售情况和主要客户

（一）主要业务销售收入情况

1、主要服务的销售及收入构成情况

公司主营业务为物业服务及其配套服务。公司主要服务的销售及收入构成情况详见本节“一、公司主营业务、主要产品或服务的情况”之“（一）主营业务、主要产品或服务的基本情况”之“3、主营业务收入的主要构成”。

2、服务的主要客户群体

公司主营业务为物业服务及其配套服务。物业服务主要包括向住宅、医院、政府、会展、商场及写字楼等业态的业主提供秩序维护、环境保洁、公共区域维护、绿化养护等物业管理服务，为房地产公司项目销售中心、样板房等提供礼仪、保洁等案场服务，以及为房地产公司、中小型物业公司提供前期规划咨询、物业管理经验及培训等顾问服务。公司提供的物业服务涵盖住宅、场馆、医院、商业综合体、办公楼、银行、学校、小镇、景区、轨道交通、高速公路、销售中心等，客户群体主要包括物业业主、房地产公司、医院、银行、政府部门、学校及交通运输部门等。

3、主要业务销售量及价格变动情况

公司在管的物业项目按类型可分为住宅物业、公共物业、办公物业、医院物业和商业物业：住宅物业主要系普通住宅、别墅等；公共物业主要系政府办公场地、会展中心等；办公物业主要系写字楼、产业小镇等；医院物业系各地医院、卫生服务中心等；商业物业系购物中心、综合体等。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司在管的物业项目数量分别为 164 个、212 个和 254 个，2016 年末、2017 年末较上年末分别增长 29.26%和 19.81%；合同管理面积分别为 1,379.37 万平方米、2,192.64 万平方米和 3,024.93 万平方米。报告期内公司各项物业业态的收入均呈上涨趋势。

物业服务的价格与物业项目的类型或定位相关，住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布；与业主委员会的

合同价格一般由双方谈判并参照政府指导价及前期物业服务价格确定。其他包括办公、商业、医院、会展类等非住宅物业服务，一般由物业管理公司与业主通过招投标程序并考虑当地市场价格后确定。

（二）公司报告期内主要客户情况

1、报告期内公司前五大客户销售情况

单位：万元

期间	序号	客户名称	是否当年新增	销售金额	销售占比	交易内容
2018年1-6月	1	杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司及其控制的企业 ^[注1]	否	2,327.79	6.85%	物业服务
	2	浙江大学医学院附属第二医院	否	1,232.71	3.63%	物业服务
	3	实际控制人控制的其他企业 ^[注2]	否	897.24	2.64%	物业服务
	4	杭州市大江东医院（杭州市萧山区第四人民医院）	否	317.52	0.93%	物业服务
	5	浙江萧山医院	是	316.19	0.93%	物业服务
合计				5,091.45	14.98%	
2017年度	1	杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司及其控制的企业	否	5,237.38	9.46%	物业服务
	2	实际控制人控制的其他企业	否	2,831.73	5.11%	物业服务
	3	浙江大学医学院附属第二医院	否	2,545.44	4.60%	物业服务
	4	杭州市大江东医院（杭州市萧山区第四人民医院）	否	603.30	1.09%	物业服务
	5	杭州德城置业有限公司	是	516.30	0.93%	物业服务
合计				11,734.15	21.19%	
2016年度	1	杭州奥体博览中心萧山场馆管理有限公司	否	3,398.16	7.87%	物业服务
	2	实际控制人控制的其他企业	否	3,482.56	8.06%	物业服务
	3	浙江大学医学院附属第二医院	否	3,231.28	7.48%	物业服务
	4	杭州市大江东医院（杭州市萧山区第四人民医院）	否	598.94	1.39%	物业服务
	5	海口市直属机关事务管理局	否	544.55	1.26%	物业服务
合计				11,255.49	26.06%	
2015年度	1	实际控制人控制的其他企业	否	4,388.87	14.17%	物业服务
	2	浙江大学医学院附属第二医院	否	3,004.78	9.71%	物业服务
	3	海口市直属机关事务管理局	否	1,218.62	3.94%	物业服务
	4	杭州市大江东医院（杭州市萧山区第四人民医院）	是	577.12	1.86%	物业服务

	5	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	否	556.99	1.80%	物业服务
合计				9,746.38	31.48%	

注 1：杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司及其控制的企业与公司发生业务往来的主体包括：杭州奥体博览中心萧山场馆管理有限公司、杭州国际博览中心有限公司、杭州国际博览中心北辰大酒店有限公司。

注 2：与实际控制人控制的其他企业发生的销售商品金额较小，且不属于物业服务，因此未在上表统计。

报告期内，前五大客户变动原因如下：

2018 年 1-6 月	
客户	成为当年前五大客户原因
浙江萧山医院	新中标医院专项物业服务
2017 年	
客户	成为当年前五大客户原因
杭州德城置业有限公司	新签订前期物业服务合同
2016 年	
客户	成为当年前五大客户原因
杭州奥体博览中心萧山场馆管理有限公司	新中标并开始为 G20 场馆提供物业服务
2015 年	
客户	成为当年前五大客户原因
杭州市大江东医院（杭州市萧山区第四人民医院）	新中标医院专项物业服务

2、公司董事、监事和高级管理人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中拥有权益的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东未在上述除实际控制人控制的企业外的客户中拥有权益。

四、采购情况和主要供应商

（一）主要采购情况

1、公司主要采购情况

按照采购对象的不同，公司对外采购分为物资采购与服务采购：物资采购主要为日常经营所需的办公家具、客服用品、秩序用品、工程用品、保洁用品、绿化用品、宿舍用品、食堂用品、洗衣房用品等；服务采购主要为绿化养护、环境

保洁、秩序维护、电梯维保、外墙清洗、空调保养等。除此之外，公司也向各地的供水、供电公司采购水电等能源。

2、主要采购成本的价格变动情况

报告期内，公司主营业务成本主要为人工成本、外包成本以及物业经营成本。人工成本主要为员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。

影响公司人工成本价格的主要因素为各物业管理项目所在地平均工资情况和人工数量。随着近年来各地平均工资水平的上涨，导致公司的人工成本和外包服务中的人工成本有所增加。以公司业务主要区域浙江省为例，2013年至2017年浙江省城镇单位就业人员平均工资如下：

单位：元/月

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
浙江省全社会单位就业人员平均工资	3,693.25	4,012.08	4,288.58	4,672.33	5,055.42
年增长率	10.56%	8.6%	6.9%	8.9%	8.2%

资料来源：浙江省统计局

（二）公司报告期内向主要供应商采购情况

1、前五大供应商情况

报告期内，公司向前五大供应商采购情况如下：

单位：万元

期间	序号	供应商名称	是否当年新增	采购金额	采购占比	采购内容
2018年1-6月	1	台州市宏泰物业管理股份有限公司	否	1,711.42	6.37%	秩序维护、保洁
	2	上海海天人力资源管理咨询有限公司	否	776.34	2.89%	秩序维护
	3	郟城县联众人力资源有限公司	否	589.72	2.20%	保洁
	4	杭州港欣物业管理有限公司	是	439.36	1.64%	保洁
	5	开封市首信物业服务服务有限公司	是	423.52	1.58%	秩序维护、保洁
合计				3,940.36	14.67%	
2017年度	1	台州市宏泰物业管理股份有限公司	否	2,868.31	6.68%	秩序维护、保洁

	2	郟城县联众人力资源有限公司	否	1,620.68	3.78%	保洁
	3	上海海天人力资源管理有限公司	是	983.55	2.29%	秩序维护
	4	杭州顺吉物业服务有限公司	是	469.34	1.09%	保洁
	5	开封市四季物业管理有限公司	是	451.61	1.05%	秩序维护、保洁
合计				6,393.49	14.89%	
2016年度	1	台州市宏泰物业管理股份有限公司	否	1,964.70	5.92%	秩序维护、保洁
	2	杭州嘉盛装饰工程有限公司	是	523.07	1.57%	装修工程
	3	开封市中博物业管理有限公司	是	498.33	1.50%	秩序维护、保洁
	4	杭州奥航清洁服务有限公司	是	461.54	1.39%	保洁
	5	郟城县联众人力资源有限公司	是	422.24	1.27%	保洁
合计				3,869.88	11.65%	
2015年度	1	台州市宏泰物业管理股份有限公司	是	968.99	4.29%	秩序维护、保洁
	2	杭州大美综合服务有限公司	是	394.13	1.75%	医院保洁、护工、运送服务
	3	杭州亿绿电子科技有限公司	是	379.17	1.68%	绿化养护
	4	海口李楠发贸易有限公司	是	359.55	1.59%	食堂食材
	5	海南嘉桂实业有限公司	否	347.75	1.54%	食堂食材
合计				2,449.59	10.85%	

报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过采购总额的 50% 或严重依赖于少数供应商的情况。

报告期内，公司前五大供应商的变动原因如下：

2018年 1-6月	
客户	成为当年前五大供应商原因
杭州港欣物业管理有限公司	新签萧山医院保洁专项服务分包合同
开封市首信物业服务有限公司	开封区域合作项目增多新签订秩序维护、保洁等专项服务分包合同
2017年度	
客户	成为当年前五大供应商原因

上海海天人力资源管理有限公司	杭嘉湖区域合作项目增多新签保洁专项服务分包合同
杭州顺吉物业服务有限公司	合作项目增多新签保洁专项服务分包合同
开封市四季物业管理有限公司	开封区域合作项目增多新签秩序维护、保洁等专项服务分包合同
2016 年度	
客户	成为当年前五大供应商原因
杭州嘉盛装饰工程有限公司	新增憬天国际写字楼一楼大厅及 6-15 层装修工程
开封市中博物业管理有限公司	开封区域合作项目增多新签秩序维护、保洁等专项服务分包合同
杭州奥航清洁服务有限公司	新签订开元加州阳光广场保洁专项服务分包合同
郟城县联众人力资源有限公司	因当地医院及住宅项目增多新签保洁专项服务分包合同
2015 年度	
客户	成为当年前五大供应商原因
台州市宏佳物业管理有限公司	因台州区域合作项目增多新签部分秩序维护与保洁等专项服务分包合同
杭州大美综合服务有限公司	新签订滨江医院保洁、护工、运送专项服务分包合同
杭州亿绿家政服务服务有限公司	新签订开元四季一、二、三期公共区域绿化养护服务合同
海口李楠发贸易有限公司	新增食堂用食材采购

2、公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述供应商中拥有权益的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东未在上述供应商中拥有权益。

五、主要固定资产和无形资产等资源要素

（一）主要固定资产

1、固定资产概况

根据普华永道中天审计的财务报表，截至 2018 年 6 月 30 日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

类别	原值	累计折旧	账面净值	成新率
通用设备	574.15	259.72	314.43	54.76%
专用设备	252.88	71.30	181.58	71.80%
运输设备	474.15	154.02	320.13	67.52%
其他设备	857.34	315.82	541.52	63.16%

合计	2,158.52	800.86	1,357.66	62.90%
----	----------	--------	----------	--------

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值×100%

报告期内公司固定资产使用、维护状况良好，生产质量稳定，不存在减值情形。

2、房屋所有权情况

（1）公司自有房屋建筑物

截至本招股说明书签署日，本公司及子公司自有房屋建筑物，主要用于员工宿舍，具体情况如下：

序号	权利人	房产权证号	坐落	建筑面积 (平方米)	是否存在 权利限制
1	开元物业	浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第0035803号	镇海区九龙湖镇九龙湖畔-春漫里40号202室	73.15	否
2	开元物业	浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第0035804号	镇海区九龙湖镇九龙湖畔-春漫里40号204室	89.26	否
3	开元物业	浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第0035805号	镇海区九龙湖镇九龙湖畔-春漫里40号302室	73.15	否

（2）公司主要租赁的房屋建筑物

截至本招股说明书签署日，公司、子公司及分公司正在执行且对外租赁用于日常办公的主要房屋建筑物的情形如下：

序号	承租方	地址	面积(平方米)	租金	租赁期限
1	开元物业	浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1101、1102、1103、1104室	1,324.39	总额 2,934,918.29元	2015.04.15-2020.04.14
2	开元物业杭州滨江分公司	杭州市滨江区江南大道知本大厦1409室	170.00	68,000.00元/年	2015.12.25-2020.12.24
3	开元物业杭州滨江分公司	杭州市滨江区江南大道知本大厦1411室	140.00	60,000.00元/年	2016.02.01-2021.01.31
4	开元物业海南分公司 ^[注1]	海南省海口市龙华区国贸大道富成大厦A座1706室	80.40	总额 57,600.00元	2017.05.06-2018.11.05
5	开元物业杭州分公司	萧山区心意广场2幢22层2202室	450.91	250,000.00元/年	2017.11.15-2020.11.14

序号	承租方	地址	面积(平方米)	租金	租赁期限
6	开元物业杭州滨江分公司	杭州市滨江区钱龙大厦2103/2101/2102/2122室	288.07	198,725.00元/年	2017.09.01-2021.08.31
7	开元物业徐州城北分公司	万科淮海天地三街区4号楼8层	50.12	23,052.00元/年	2017.09.01-2022.08.31
8	开元物业徐州云龙谷分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼801室	54.33	24,850.40元/年	2017.09.01-2022.08.31
9	开元物业徐州翡翠湾分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼802室	49.53	22,673.20元/年	2017.09.01-2022.08.31
10	开元物业徐州城东分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼803室	49.53	22,673.20元/年	2017.09.01-2022.08.31
11	开元物业徐州城西分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼804室	49.53	22,673.20元/年	2017.09.01-2022.08.31
12	开元物业徐州城南分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼815室	50.12	22,943.20元/年	2017.09.01-2022.08.31
13	开元物业徐州城中分公司	泉山区新淮海路万科淮海天地三街区4号楼817室	54.98	25,168.00元/年	2017.09.01-2022.08.31
14	开元物业郑州分公司 ^[注1]	郑州市金水区纬四路18号院1号楼35号	62.01	36,000.00元/年	2017.12.12-2018.12.11
15	开元物业德清分公司	浙江省湖州市德清县武康镇余英坊25幢	598.06	109,147.00元/年	2018.01.01-2018.12.31
16	开元物业上海松江分公司	上海市松江区新松江路909号丰源大厦5A	363.81	274,653.40元/年	2018.01.15-2023.01.14
17	开元会展	浙江省杭州市萧山区钱江世纪城奔竞大道353号	122.43	91,087.92元/年	2018.4.1-2019.3.31
18	开元物业温州分公司	温州市鹿城区瓯江路5255号F幢101-1-1室	15.00	18,000元/年	2018.04.18-2019.4.17
19	开元物业绍兴柯桥第二分公司	绍兴市柯桥区蓝天商业中心2幢512-1室	30.00	总额5,767.50元	2018.05.01-2018.12.31
20	开元物业绍兴市柯桥区分公司	绍兴市柯桥区蓝天商业中心2幢512-2室	30.00	总额5,150.63元	2018.07.01-2018.12.31
21	金键智能	萧山开发区建设一路73号	35.00	5,000.00元/年	2018.05.01-2019.02.28
22	开元物业上虞分公司	绍兴市越城区国茂大厦1301-G室	30.00	总额5,000.00元	2018.08.01-2019.1.31
23	开元物业绍兴分公司	绍兴市越城区马山镇长溇24044号	26.00	总额5,000.00元	2018.08.05-2019.2.4

注1：上述两份租赁合同虽已到期，但仍在实际执行，且双方正在办理合同续签手续。

除上述用于日常经营办公的租赁房屋外，公司正在执行且用于员工宿舍的房屋共104处，为员工提供宿舍床位数量1,700多个。

（二）主要无形资产

1、无形资产概况

截至 2018 年 6 月 30 日，公司账面上的无形资产是经营所需购买的软件，具体情况如下：

单位：万元

序号	无形资产类型	原值	累计摊销	净值
1	软件	356.93	144.38	212.55
合计		356.93	144.38	212.55

2、商标

截至本招股说明书签署日，本公司及子公司已注册 51 项商标，具体如下：

序号	注册号	类号	商标	注册有效期限	所有权人	取得方式
1	10443150	36	开元星都	2013.06.21 至 2023.06.20	发行人	原始取得
2	13414847	43	开元	2015.08.28 至 2025.08.27	发行人	受让取得
3	14985925	36		2015.09.21 至 2025.09.20	发行人	原始取得
4	14986019	36		2015.09.21 至 2025.09.20	发行人	原始取得
5	14985969	43		2015.10.28 至 2025.10.27	发行人	原始取得
6	16183927	38		2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得
7	16184099	42		2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得
8	16183548	16	住福	2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得
9	16183515	31	住福	2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得
10	16183530	29	开元住福	2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得
11	16183681	41	开元住福	2016.03.21 至 2026.03.20	发行人	原始取得

序号	注册号	类号	商标	注册有效期限	所有权人	取得方式
12	16183571	30	开元住福	2016.06.21 至 2026.06.20	发行人	原始取得
13	16183971	39		2016.06.21 至 2026.06.20	发行人	原始取得
14	16183816	31		2016.07.28 至 2026.07.27	发行人	原始取得
15	16183859	32		2016.07.28 至 2026.07.27	发行人	原始取得
16	16183880	35		2016.07.28 至 2026.07.27	发行人	原始取得
17	17497880	45	开元	2016.09.21 至 2026.09.20	发行人	原始取得
18	16183769	30		2016.11.28 至 2026.11.27	发行人	原始取得
19	18711261	37	开心点点	2017.02.07 至 2027.02.06	发行人	原始取得
20	18711319	45	开心点点	2017.02.07 至 2027.02.06	发行人	原始取得
21	18711143	35	开心点点	2017.05.21 至 2027.05.20	发行人	原始取得
22	21933706	43	开元之心	2018.01.07 至 2028.01.06	发行人	原始取得
23	21934014	44	开元之心	2018.01.07 至 2028.01.06	发行人	原始取得
24	21934164	45	开元之心	2018.01.07 至 2028.01.06	发行人	原始取得
25	22087197	36	祺管家	2018.01.21 至 2028.01.20	发行人	原始取得
26	22087473	45	祺管家	2018.01.21 至 2028.01.20	发行人	原始取得
27	22087191	36	开心房	2018.01.21 至 2028.01.20	发行人	原始取得
28	22087353	45	祺服务	2018.01.21 至 2028.01.20	发行人	原始取得
29	22087566	45	开心生活馆	2018.01.21 至 2028.01.20	发行人	原始取得

序号	注册号	类号	商标	注册有效期限	所有权人	取得方式
30	22087924	44		2018.02.21 至 2028.02.20	发行人	原始取得
31	22087730	43		2018.02.28 至 2028.02.27	发行人	原始取得
32	23773567	36	开元祺	2018.04.14 至 2028.04.13	发行人	原始取得
33	23773572	43	开元祺	2018.04.14 至 2028.04.13	发行人	原始取得
34	23796324	45	开元祺	2018.04.14 至 2028.04.13	发行人	原始取得
35	23802219	45		2018.04.14 至 2028.04.13	发行人	原始取得
36	23895698	36	呵护家	2018.04.21 至 2028.04.20	发行人	原始取得
37	23900975	44	呵护家	2018.04.28 至 2028.04.27	发行人	原始取得
38	24026467	36	新开元物业	2018.04.28 至 2028.04.27	发行人	原始取得
39	24471239	43	开元蜂鸟	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
40	24471609	45	开元金猎	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
41	24480731	36	开元雅望	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
42	24482174	37	开元雅望	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
43	24472962	39	开元雅望	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
44	24475827	45	开元雅望	2018.06.07 至 2028.06.06	发行人	原始取得
45	25402574	9	 开元金健	2018.08.07 至 2028.08.06	发行人	原始取得
46	24471595	45	开心生活馆	2018.09.14 至 2028.09.13	发行人	原始取得
47	24473714	44	开元银艺	2018.09.14 至 2028.09.13	发行人	原始取得
48	26559286	44	开元之心颐养园	2018.09.14 至 2028.09.13	发行人	原始取得
49	26572455	43	开元之心颐养园	2018.09.14 至 2028.09.13	发行人	原始取得
50	23799884	9	史瑞特	2018.04.14 至 2028.04.13	金键智能	原始取得
51	23799889	9	 史瑞特	2018.07.14 至 2028.07.13	金键智能	原始取得

3、计算机软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司拥有 8 项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	首次发表日期	登记日期	权利范围	取得方式
1	开元物业	祺智慧物业管理系 统 V3.5.1	2018SR884728	2017.08.10	2018.11.05	全部 权利	原始取得
2	开元物业	祺管理（数据）系统 V1.2.1	2018SR884732	2017.08.10	2018.11.05	全部 权利	原始取得
3	开元物业	祺生活服务平台 V2.2.5	2018SR884756	2017.09.20	2018.11.05	全部 权利	原始取得
4	开元物业	祺服务（报修）平台 V2.2.6	2018SR884668	2017.11.25	2018.11.05	全部 权利	原始取得
5	开元物业	祺服务（品质）管控 系统 V1.0.6	2018SR884652	2017.11.25	2018.11.05	全部 权利	原始取得
6	开元物业	祺管家（财务）软件 V2.1.8	2018SR884646	2017.12.08	2018.11.05	全部 权利	原始取得
7	开元物业	祺管家（运营）软件 V2.2.0	2018SR884657	2017.12.08	2018.11.05	全部 权利	原始取得
8	开元物业	祺服务（投诉）平台 V2.3.2	2018SR884664	2018.03.16	2018.11.05	全部 权利	原始取得

4、域名证书

截至本招股说明书签署日，公司拥有域名情况如下：

序号	域名	注册人	网站备案/许可证号	有效日期
1	hzkywy.com	开元物业	浙 ICP 备 17021582 号-1	2009.09.30 至 2022.09.30
2	kyxdwy.com	开元物业	浙 ICP 备 17021582 号-2	2014.06.20 至 2020.06.26
3	kaiyuanproperty	开元物业	浙 ICP 备 17021582 号-3	2014.07.17 至 2020.07.17
4	hzjjzn.com	金键智能	浙 ICP 备 17027724 号-1	2017.05.31 至 2019.05.31
5	hzxsjy.cn	萧山剧院	浙 ICP 备 16034476 号	2016.01.05 至 2026.01.05

六、发行人主要业务资质及认证情况

（一）公司取得的业务资质或备案情况

截至本招股说明书签署日，公司、子公司及分公司取得的主要业务资质或备案情况具体如下：

序号	证书名称	所有者	颁发机构	证书编号	许可内容	颁发日期/ 截止日期
----	------	-----	------	------	------	---------------

序号	证书名称	所有者	颁发机构	证书编号	许可内容	颁发日期/ 截止日期
1	《中华人民共和国物业服务企业资质证书》（一级） ^[注1]	开元物业	中华人民共和国住房和城乡建设部	（建）108005	物业服务	2016.8.22/-
2	保安服务许可证	开元安保	浙江省公安厅	浙公保服 20150399号	服务范围：门卫、巡逻、守护、随身护卫	2017.9.1/-
3	劳务派遣经营许可证	开元客房服务	杭州市萧山区人力资源和社会保障局	330109201701050 039	劳务派遣业务	2017.5.10/2 020.5.9
4	体育项目经营许可证	开元物业千岛湖分公司	淳安县体育局	33012720170006	许可范围：室外泳池游泳	2017.6.30/2 022.6.29
5	卫生许可证	开元物业台州玉环分公司	玉环市卫生和计划生育局	浙卫公证字 （2017）第 331021-000221号	游泳池	2017.7.13/2 021.7.12
6	卫生许可证	开元物业台州分公司	台州市卫生和计划生育委员会	浙卫公证字 （2017）第 331000-000066号	游泳场	2017.8.4/20 21.8.3
7	卫生许可证	开元物业台州分公司	台州市卫生和计划生育委员会	浙卫公证字 （2016）第 331000-000066号	游泳场	2016.7.13/2 020.7.12
8	卫生许可证	开元物业台州分公司	台州市椒江区卫生和计划生育委员会	浙卫公证字 （2016）第 331002-000136号	游泳场	2016.7.15/2 020.7.14
9	卫生许可证	开元物业台州分公司	台州市椒江区卫生和计划生育委员会	浙卫公证字 （2017）第 331002-000387号	游泳池	2017.10.12/ 2021.10.11

注：根据国务院于2017年1月12日颁布的《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）规定，取消物业服务企业二级及以下资质认定；2017年9月6日，国务院召开常务会议决定再取消物业服务企业一级资质认定；，住建部于2017年12月15日颁布的《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号）要求：“一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件”；住建部于2018年3月8日发布《关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》（住建部第39号令），物业企业只要营业执照上的经营范围包括物业服务就可以正常营业，无需再申请资质。因此，公司日常经营活动中已不再需要物业服务企业资质。截至到目前，公司及子公司均已办理全部业务资质，并且各公司现状和实际经营业务均符合相关法律法规的要求。

截至本招股说明书签署日，公司22家分公司已取得所在地主管部门自行招用保安员单位备案证明文件；开元物业杭州滨江分公司、公司及各分子公司在管的物业项目浙江民营企业发展大厦、城品华庭小区与开元加州阳光写字楼小区、

万和国际中心、钱龙大厦、家和时代大厦、江锦国际大厦、中栋国际广场、南和城广场、恒鼎博邑郡已取得所在地主管部门核发的经营性停车场许可证/收费证明。

（二）公司取得的认证情况

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司拥有认证情况具体如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期	发证单位	所属公司
1	质量管理体系认证证书	15/17Q6490R41	2017.08.21-2019.06.23	杭州万泰认证有限公司	开元物业
2	环境管理体系认证证书	15/18E6960R20	2018.07.08-2021.06.28		开元物业
3	职业健康安全管理体系认证证书	15/18S6961R20	2018.07.08-2021.06.28		开元物业
4	能源管理体系认证	15/18En0155R00	2018.01.25-2021.01.24		开元物业
5	食品安全管理体系认证证书	015FSMS1800305	2018.10.23-2021.10.22		开元物业
6	三级人力防范保安服务公司	2018010157	2018.11.15-2021.12.31	浙江省保安协会	开元安保

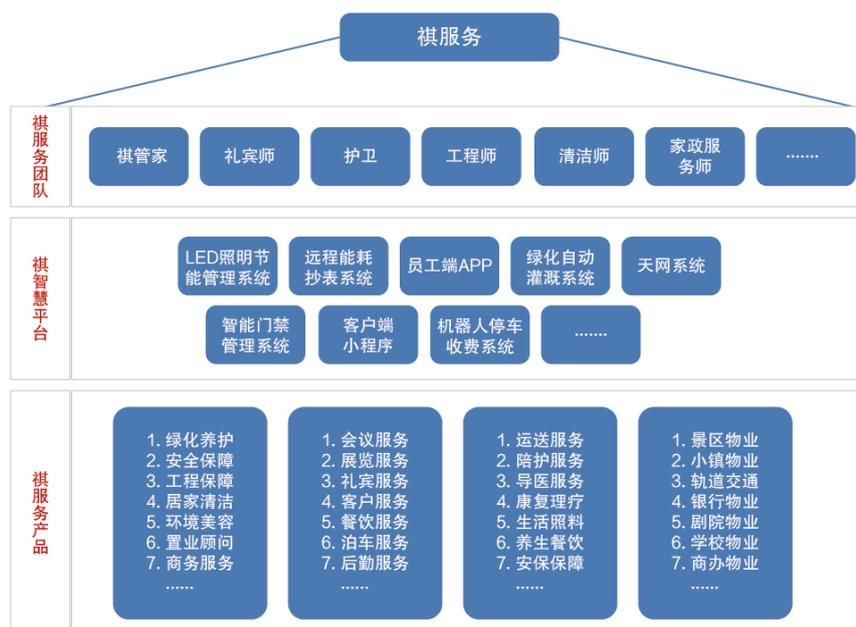
七、公司核心技术及研发情况

（一）公司的核心技术情况

发行人结合自身酒店式服务理念传承，通过 10 多年的物业管理行业经验积累，主要在产品力、人力资源管理能力、专业规范的标准化服务能力、综合业态管理能力以及跨区域多层级的运营管理能力等方面形成了自身的核心技术特色，详情如下：

1、祺服务——特色的产品力

公司以酒店式物业服务为特色，充分发挥和延续酒店式物业服务优势，开元物业创立了具有竞争力的物业服务品牌——祺服务。祺服务体系由祺服务团队、祺智慧平台和祺服务产品组成。详细如下图所示：



2、人力资源管理能力

开元物业的特色是酒店式物业服务，这种具有竞争力的产品或服务，主要依附于人力资源进行提供和实施，劳动密集型的行业特性也决定了人力资源管理的重要性，并成为公司的核心技术。经过不断的革新与完善，开元物业已经形成较为健全的人力资源管理体系，并特别在人才链管理方面形成特色并保障公司的快速发展。

借助人力资源信息化系统，公司在掌握各层级员工的工作状态、知识、能力情况的基础之上，有针对性地推进人才的引进、储备、培养与发展，紧抓人才引进、人才培养、绩效考核、晋升淘汰四个重要节点，形成合理的闭环。

人力资源管理部通过“人才盘点表”对公司核心员工进行统筹管理，并进行分层次的引入与培训：针对高级管理人才，公司制定了“完璞计划”，定向引进，定制培养；针对中层管理骨干及专业技术骨干，公司通过“璞玉计划”提升其专业技能和综合素质，加强与企业业务需求的适配性；针对基层管理人员，公司大力推进校企合作及校园招聘，通过“璞石计划”使有潜力的大学生在项目管理或后勤职能两方面发挥各自的特长，为公司管理层的可持续发展夯实基础；针对基础岗位

上的技术人员，公司以项目为单位，定期开展岗位技能培训，保持技能的熟练度。公司对不同层级的人员进行严格的绩效考核，以绩效评分的形式列入员工档案，作为人事变动、培训发展、评优奖励的依据。



3、专业规范的标准化服务能力

公司除获得 ISO9001: 2015 质量管理体系、ISO14000: 2015 环境管理体系、OHSAS18001: 2007 职业健康安全体系三体系认证外，为强化公司在大型商业办公及大业主后勤服务能力，公司又陆续通过了 GB/T23331-2012 能源管理体系的认证，为客户提供品质、环保、健康、绿色、安全的服务。

公司运营管理部为各业态专业岗位制定了系统的工作指导手册，主要包括《前期物业服务工作手册》、《承接查验工作指导手册》、《安全管理工作指导手册》、《工程管理工作指导手册》、《环境管理工作指导手册》、《对客服工作指导手册》、《运送服务工作指导手册》、《护工服务工作指导手册》等，并为特殊类型项目的开发及运营管理制定标准化、专业化的作业指导书，不断完善与提升专业规范的标准化服务能力。

4、综合业态管理能力

随着房地产上游行业的不断发展整合，公司强化了非住宅项目的拓展。近年来，公司在医院、商业、办公、公建、会展、地铁、学校、服务区、小镇等方面不断实现业务突破。公司在其他服务业态项目上的不断拓展，不仅丰富了业态管理经验，也为公司积累资产管理方面的资源与能力打下了良好的基础。

5、科学运营管理能力

发行人已构建了科学的“本部+大区/事业部+项目”三级运营架构。

在横向运营管理层面，公司设立了东部、南部、中部、北部和直属大区，同时又根据专业业态设置了医院物业事业部、商业物业事业部、会展事业部和高端住宅事业部，实现了“责任到区域、术业有专攻”的双重管理目标。

在纵向运营管理层面，公司将运营管理分为本部、大区、项目三个层级，分别负责方案设计与客户管理、监管与培训、执行与反馈三大职能。确保公司各级运营管理部门各司其职，优化效率，同时降低内部重复劳动和管控成本。随着公司在信息化研发方面的工作不断深入，公司各项事务的执行与监管效率有望进一步提升，管理效益将不断显现。

（二）报告期内研发投入情况

报告期内，公司无研发投入。

（三）公司核心技术人员情况

谢建军先生，参见董事会成员简历。

严殷斐女士，参见高级管理人员成员简历。

周亮亮先生，参见高级管理人员成员简历。

八、公司在中华人民共和国境外进行生产经营的情况

截至本招股说明书签署日，公司没有在中国境外进行生产经营活动，未拥有境外资产。

九、公司的发展规划及拟采取的措施

（一）公司发展战略

公司将继续坚持以物业服务为核心，把握物业服务本质，提升物业管理方案创新设计能力，打造“祺服务”核心品牌和“酒店式物业服务”业务特色，通过标准化建设的全面实施，构建多种服务业态的服务标杆项目，不断优化组织变革与经营管理模式的创新，进一步加强品质管理、人才储备，利用信息技术提高效率、简化流程。同时，继续实施“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，聚焦优势区域和优势业态，推进前期物业服务项目和更迭类物

业服务项目并重、住宅服务项目和非住宅服务项目全面发力的市场拓展策略，实现自身可持续发展。

（二）发行当年和未来三年内的发展规划

1、坚持物业服务核心，提升业主和客户服务体验

公司为中国物业管理协会常务理事单位，多次获得“中国物业服务百强企业”、“中国（酒店式）特色物业服务领先企业”、“中国物业服务百强满意度领先企业”等殊荣。公司所服务的小区曾多次获得浙江省、河南省、上海市物业管理优秀示范住宅小区（大厦）以及杭州市物业管理优秀示范住宅小区（大厦）等荣誉。

业主和客户的信任和满意是构建物业品牌的基础，公司将始终坚持“酒店式物业服务”特色，围绕业主和客户需求，不断提升物业服务能力。公司计划通过信息化工具搭建移动互联网管控平台，加大信息中心建设和智慧社区建设力度，增强集中管控能力和内部协同能力，解决物业服务监管时效性问题，强化在管物业内人员安全、车辆安全、消防安全、环境安全，为业主提供更便利、安全、环保的物业服务。同时，公司拟持续开展百日安全无事故活动、业主恳谈会、年度物业服务技术大比武、“微笑有礼”等主题质量活动，提升业主服务体验，从而增强业主粘性，保障在管物业项目的稳定性。

2、扩大物业服务区域，拓展物业服务布局

公司一直遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，聚焦优势区域和优势业态，经过多年发展，公司业务已经覆盖浙江、上海、江苏、河南、山东等地区。目前，公司在浙江尤其是在杭州及台州区域已获得较高的市场份额。为扩大在全国范围内的影响力和竞争力，公司将持续有计划、有目标地进行长三角及其他区域的市场拓展，在完成目标区域城市的进驻后，公司随后将重点加快优质项目拓展，进而提升城市渗透率。

3、对标国际知名物业企业，提升物业管理方案创新设计能力

我国物业服务市场在进入新世纪后发生了较大变化，从消费者角度看，对生活品质要求的提升，促进了业主对物业价值评价尺度的升级。更多的业主从单纯

追求产品设计、周边环境、建筑质量等物业价值向注重生活质量、精神文明、使用附加值等生活价值及关注房产保值增值与投资收益的资产价值转变。传统物业管理服务已经无法满足个性化、品质化的客户需求，这要求物业管理企业推出更多专业化、个性化的服务形式和内容，与之对应的物业管理方案设计则起到至关重要的作用。

公司计划借鉴全球知名物业管理五大行（第一太平戴维斯、仲量联行、世邦魏理仕、戴德梁行、高力国际）的物业管理服务模式与经验，引入一批在物业服务需求分析、信息化设计、物资配备、财务规划、用工规划、社区商业方案设计等方面的高端人才，结合公司服务杭州国际博览中心（G20 主场馆）等大型项目实践，进行物业管理方案创新设计中心建设，该设计中心将立足于多元化、多业态物业管理方案的创新设计开发，在提升公司项目拓展能力的同时，适度延伸物业服务产业链，形成从项目前期市场调研与定位，项目中期规划与设计，到项目后期推广与运营的全链式服务体系。

4、构建多业态物业服务能力，丰富物业服务产品结构

近年来，公司在保证住宅物业业务稳健发展的同时，不断拓展非住宅物业业务，经过多年经验积累，公司非住宅物业管理业务已取得了良好成果，先后承接杭州国际博览中心（G20 主场馆）、湘湖景区-金融小镇、浙医二院（解放路园区、滨江院区）、钱江世纪公园、绍兴迪荡湖景区等一批标志性项目。未来随着公司主动向社区化和城区化综合运营服务商转型，非住宅物业业务比例会继续增加，物业管理项目将呈现明显的多业态格局，非住宅物业项目涉及的业态差异较大，其市场化、社会化、专业化的程度较住宅物业相对更高，具有规模大、类型广、功能复杂、综合性强等特点，各业态的物业管理服务内容及方案重点均不同，不同业主、商户的服务需求存在差异，未来公司拟通过对客户需求进行深度挖掘、整合，更大范围承接不同业态的物业管理，拓展新的市场领域，完善公司的业态布局。

（三）上述发展战略和规划所依据的假设条件

- 1、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境无重大变化。
- 2、公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、行业管理

政策及发展导向无重大变化。

3、公司所在行业及领域的市场处于正常发展的状态，未出现重大的调整和波动。

4、本次股票发行计划能够顺利完成，募集资金及时到位。

5、无其他不可抗力及不可预见因素对公司经营造成重大不利影响。

（四）实施上述发展战略与发展规划可能面临的主要困难

1、现有资金难以满足公司发展的问題

公司报告期内物业管理规模稳步增长，现金流稳定。公司虽拥有一定的现金储备，但信息化、智能化、市场拓展、人力建设等需投入的资金量较大，公司自有资金已无法满足公司未来快速发展的需求，公司需拓展融资渠道。

2、高素质人才短缺的问题

公司人员目前整体学历水平不高，虽然公司已计划通过自行培养及逐步引入一定数量的高端人才，但随着未来市场竞争加剧、业务形态多元化，公司在营销人才、管理人才、设备工程师人才等方面将面临一定挑战。

3、房地产市场波动影响公司业务拓展的问题

物业管理行业需求受房地产市场影响较大，如未来整体经济环境发生变化，城市化进程减慢，消费信心下降，导致与房地产市场相关的需求减弱，公司在业务拓展及经营方面将面临较大挑战。

（五）公司为确保实现发展规划拟采取的方法

1、如本次首次公开发行股票并在创业板上市顺利完成，将为公司提供充足的资金支持，为实现上述目标提供可靠的保证。公司将认真组织募集资金投资项目的实施，进一步增强公司的核心竞争力，公司上市后也将进一步提升公司的品牌知名度，促进公司未来发展目标的实现。

2、制定人才引进、培养、考核、激励完善计划，加快对高端人才特别是具备复合型、创新型人才的引进和培养，进一步提高公司的管理能力和创新能力，保障公司管理层和核心人员的稳定性，以确保公司总体经营目标的实现。

3、根据市场拓展方案，积极开拓未开发区域、加快全国化业务布局，同时

持续加强物业服务质量和效率，建立更有利的品牌优势，提高物业管理方案创新设计能力，提升非住宅类物业服务项目比例，最大限度降低房地产市场波动影响。

（六）发展计划与现有业务的关系

上述业务发展规划是在现有业务基础上，根据行业发展前景和规划，按照公司发展战略的目标和要求制定的。公司通过上述战略目标的实施，进一步提高公司的持续盈利能力、核心竞争力和后续发展能力，巩固公司在行业的优势地位。

（七）持续公告发展规划的实施情况

公司首次公开发行股票并在创业板上市后，将通过定期报告等对本节所述公司发展规划的实施情况予以持续公告。

第七节 同业竞争和关联交易

一、独立经营情况

发行人自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的有关规定规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，完全独立运作、自主经营、独立承担责任和风险。

（一）资产完整方面

发行人合法、独立拥有开展业务所需的有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。本公司资产完整。

（二）人员独立方面

公司根据《公司法》和《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘任高级管理人员，公司劳动人事及工资管理与股东单位完全独立；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪资；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。本公司人员独立。

（三）财务独立方面

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，不存在财务决策等依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的情况。公司所有银行账户均独立使用，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。本公司财务独立。

（四）机构独立方面

公司根据《公司法》、《公司章程》的要求建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照《公司章程》规范运作，并建立了独立董事制度。公司建立了适应自身业务发展的组织结构，内部经营管理机构健全，各机构职能明确并配备了相应人员，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情况。本公司机构独立。

（五）业务独立方面

公司主要从事物业服务及其配套服务。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易情况。本公司业务独立。

二、同业竞争

（一）本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争关系

1、公司与控股股东、实际控制人之间的同业竞争

公司的经营范围为“服务：物业服务，物业管理咨询，家政服务，楼宇智能工程，电梯维修保养，工程管理服务，绿化养护，市政设施养护，承接市政工程、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁，公共停车场经营管理（限分支机构经营），含分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。”

公司控股股东开元房产集团经营范围为“房地产开发（资质按省城乡建设厅核定级别）及管理咨询服务；自有房屋租赁；建筑材料，装饰材料的批发、零售（涉及许可证凭证经营）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和‘三来一补’业务。”

公司经营范围与控股股东经营范围不同，且实际从事业务也不同，不构成同业竞争。

公司实际控制人为陈妙林先生，其个人未从事物业管理业务。

2、公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间的同业竞争

（1）公司与控股股东开元房产集团控制的其他企业之间的同业竞争

1) 控股股东控制的其他企业情况

截至本招股说明书签署日，控股股东开元房产集团控制的其他企业按照业务类型可分为房地产开发经营类、商业管理类、投资管理类及其他类别，具体情况如下：

序号	公司名称	经营范围
房地产开发经营类		
1	徐州开元名都置业有限公司	房产开发；建筑材料、装饰材料销售；房屋租赁。
2	河南开元名都置业有限公司	房地产开发，房屋租赁，建筑材料、装饰材料、日用百货、工艺美术品、服装、鞋帽、皮具、箱包、玩具、床上用品、黄金珠宝首饰、家用电器、化妆品、钟表、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、通讯器材、家具、花卉的销售，企业管理咨询，停车场管理服务，代理、设计、制作、发布广告业务。
3	杭州开元旅游开发有限公司	旅游项目开发；房地产开发；农业技术开发，农业观光服务；种植花卉树木；园林绿化工程施工；含下属分支机构经营范围
4	杭州开元名鼎置业有限公司	房地产开发、经营，建设工程项目管理，企业管理咨询，建设工程咨询，室内外装饰设计，园林景观设计；其他无需报经审批的合法项目
5	温州万茂置业有限公司	房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	温州开元名都大酒店有限公司	酒店住宿服务、餐饮服务、KTV 服务，提供游泳、棋牌、台球、乒乓球活动服务、健身服务、停车场管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	宁波镇海开元新青年广场置业有限公司	房地产开发、销售；商铺租赁；企业经营管理；办公楼出租。
8	海宁开元名都置业有限公司	房产开发经营(凭有效资质证书经营)；酒店管理；建筑企业管理服务；商业用房技术开发、技术服务、技术咨询；室内外装修；会展服务。限分支机构经营：住宿；餐饮服务；卷烟、雪茄烟的零售；食品经营；茶室；游泳池服务、器械健身服务；棋牌室；会务服务；日用百货、工艺美术品(文物、古玩除外)的销售；自有房屋租赁，酒店管理，物业管理，停车场管理。(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)
9	蓬莱开元置业有限公司	房地产开发经营；建筑装饰；企业总部管理；物业管理；会议及展览服务；工程管理服务；专业化设计服务；灯具、五金、涂料、卫生洁具、木质装饰材料、陶瓷、石材装饰材料零售；酒店管理；自有商业房屋租赁。(未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(依法须经批准

序号	公司名称	经营范围
		的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
10	宁波开元华城置业有限公司	房地产开发、销售；实业投资
11	宁波镇海开元和雅置业有限公司	房地产开发、销售；商铺租赁；企业经营管理；办公楼出租。
12	台州中贝开元置业有限公司	房地产开发经营；房屋租赁、家政服务、营养健康咨询服务。
13	杭州开元名郡置业有限公司	房地产开发、销售及管理咨询服务；自有房屋租赁；管理自建商品房及配套设施
14	开封开元龙盛置业有限公司	房地产开发、销售（凭资质证经营）；房屋租赁。
15	上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	房地产开发经营，建筑装潢材料销售，自有房屋租赁。【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】
商业管理类		
16	开封开润商业管理有限公司	企业管理，停车场服务，房屋租赁，代理、设计、制作、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
17	开封金明池商业管理有限公司	企业管理，停车场管理服务，房屋租赁，代理、设计、制作、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
18	杭州开元商业经营管理有限公司	商业企业的咨询、经营管理服务、经营策划；商场的广告租用及促销活动管理；组织营销、店面租赁和管理，车场管理；经销：服装、鞋帽、皮具、童装、童鞋、儿童玩具、家用电器、化妆品（除分装）、日用百货、钟表；企业事务代理、会展服务、计算机软件开发销售及维护、成年人的非证书劳动职业技能培训服务（限上门）；批发零售：建筑材料、工艺礼品、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、针织品、纺织品、通讯器材、家具、花卉；建筑装潢设计及施工，国内广告设计、制作及发布；含下属分支机构经营范围；其他无须报经审批的一切合法项目**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
19	上海开元企业经营管理有限公司	企业经营管理，自有房屋租赁，商务咨询；建筑装饰、装修服务；工艺礼品、家用电器、五金工具、日用百货、计算机及配件、电子产品、建筑装潢材料、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、化妆品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、通讯器材、家具、玩具、钟表、花卉批发零售；企业管理咨询；停车场（库）服务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告。【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】
20	上海开元商业经营管理有限公司	企业管理咨询；自有房屋租赁；房地产经纪；房地产咨询；停车场（库）经营；设计、制作各类广告；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；服装服饰、鞋帽销售。【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】

序号	公司名称	经营范围
21	开封开元影城有限公司	电影放映，影票销售，预包装食品销售，影视技术咨询，电子产品、通讯终端设备、办公用品、文体用品、日用百货、计算机及配件、工艺礼品、玩具的销售，房屋租赁，设计制作发布代理国内广告业务，计算机软件销售。
22	杭州开元超市有限公司	批发兼零售：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉），酒类；零售：乙类非处方药：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、中药材（饮片）（限规定品种）；零售：卷烟、雪茄烟（以上经营范围在许可证有效期内方可经营） 批发、零售：黄金珠宝，服装，鞋帽，皮具，童装，童鞋，儿童玩具，家用电器，日用百货，化妆品，国家政策允许上市的食用农产品，第一类医疗器械，无需国家审批的第二类医疗器械，工艺礼品，电子产品，文体用品，办公用品，针织品，纺织品，通讯器材，花卉；企业管理；国内广告设计、制作、发布（除网络广告）；房产中介；其他无需报经审批的一切合法项目。
23	上海松江开元百货有限公司	工艺品、首饰、黄金珠宝、化妆品、文具用品、办公用品、体育用品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、皮具、童装、童鞋、计算机软硬件（除计算机信息系统安全专用产品）、通信设备、通讯器材、家用电器、家具、玩具、钟表、眼镜（除隐形眼镜）、日用百货、花卉批发零售；企业管理咨询，设计、制作各类广告，自有房屋租赁。【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】
24	杭州开元百货有限公司	经销：黄金珠宝，服装，鞋帽，皮具，童装，童鞋，儿童玩具，家用电器，日用百货，化妆品。
25	开封开润商业管理有限公司	企业管理，停车场服务，房屋租赁，代理、设计、制作、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
26	上海开元地中海影剧院有限公司（已转让全部股权）	电影放映；销售：预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品）；自有房屋租赁；电子产品、通信设备、办公用品、文体用品、日用百货、计算机及配件、工艺礼品批发零售；商务咨询；销售玩具；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布各类广告。【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】
投资管理类		
27	杭州开元厚实投资发展有限公司	实业投资，房屋租赁，企业咨询，受托企业资产管理，企业管理，企业经营策划；组织营销，店面租赁和管理；批发、零售：服装、鞋帽、皮具、童装、童鞋、儿童玩具、家用电器、化妆品、日用百货、钟表、建筑材料、工艺礼品、五金工具、电子产品、文体用品、办公用品、通信设备、黄金珠宝首饰、针织品、纺织品、通讯器材、家具、花卉；企业事务代理，会展服务，计算机软件开发、销售及维护，成年人的非证书劳动职业技能培训服务；建筑装潢设计及施工；国内广告设计、制作及发布（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目
28	开封厚实企业经营管理有限公司	企业管理，房屋租赁；建筑装饰、装修工程施工；工艺礼品、家用电器、五金工具、日用百货、计算机及配件、电子产品、建筑装潢材料、文体用品、办公用品、通讯设备、黄金珠宝首饰、化妆品、服装服饰、针织品、纺织品、鞋帽、皮革制品、

序号	公司名称	经营范围
		通讯器材、家具、玩具、钟表、花卉批发零售；企业管理咨询；停车场管理服务，代理、设计、制作、发布广告业务。
29	上海腾帛企业管理咨询有限公司	企业管理咨询，设计、制作各类广告，会展会务服务，企业形象策划，商务信息咨询，市场营销策划，计算机、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】
30	徐州逸轩资产管理有限公司	非金融性资产管理、非金融性资产租赁。(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)
31	德清欣盈投资管理有限公司	投资管理，商务信息咨询(以上未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务，除金融、证券、期货、保险等前置许可经营项目外)，自有房屋租赁，房地产经纪，广告设计、制作，户外广告发布，室内外装饰装修工程施工，自有设备租赁，市场管理，会务服务，工艺品、日用品销售。
32	台州赛航企业管理有限公司	企业管理服务；商业企业信息咨询、经营策划；二手房买卖经纪；自有房屋租赁。(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)
33	杭州祺行资产管理有限公司	受托企业资产管理，房屋租赁，机械设备租赁；生产、制造、加工：服装(分支机构设在萧山区所前镇恒发路7号)(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)
34	杭州楷元建设管理有限公司	房产建设工程管理、企业管理咨询、建筑工程咨询、家装设计、景观设计；其他无需报经审批的一切合法项目
35	杭州开元名腾企业管理有限公司	企业管理；商务信息咨询、经济信息咨询(以上除商品中介)、企业形象策划(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)
36	开封楷源企业管理咨询有限公司	企业管理咨询；市场营销策划；工商代理；会展会务服务；房地产经纪。
37	杭州保丰投资管理有限公司	投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；企业管理咨询，经济信息咨询、商务信息咨询**(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)
38	宁波镇海和雅企业管理有限公司	企业管理咨询；二手房经纪经销；物业服务；自有房屋租赁；商务信息咨询；建筑工程施工；建筑装修装饰工程施工；会展服务；设计、制作广告；建筑装潢材料销售。
39	杭州泓景投资管理有限公司（已注销）	服务：投资管理及咨询（除证券、期货），企业管理咨询，经济信息咨询、商务咨询（除证券、期货及商品中介）
40	上海惠施润企业管理咨询有限公司（已注销）	企业管理咨询，设计、制作各类广告，会展会务服务，企业形象策划，商务信息咨询，市场营销策划，计算机、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】
41	杭州跃伦投资管理有限公司（已注销）	投资管理及咨询（除证券、期货、基金）、企业管理咨询、商务咨询、经济信息咨询（除商品中介）
42	上海惠越企业管理咨询有限公司	企业管理咨询，设计、制作各类广告，会展会务服务，企业形象策划，商务信息咨询，市场营销策划，计算机、网络科技领

序号	公司名称	经营范围
	(已注销)	域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】
43	德清开元投资管理有限公司（已注销）	企业投资管理的咨询服务，自有房屋租赁、转让，广告设计、制作，户外广告发布，室内外装修、装饰工程施工。自有设备租赁、市场管理。
其他类		
44	开封开元名都商务酒店有限公司	住宿，餐饮，酒水、卷烟、雪茄烟的零售，茶室、游泳池服务，健身房、棋牌室，会务服务，日用百货、工艺美术品(专营除外)的销售，房屋租赁、预包装食品销售。
45	宁波九龙湖开元度假村有限公司	特大型餐馆[含凉菜，含生食海产品，面包糕饼现场制售，含裱花蛋糕，含水果拼盘，冷热饮品制售，企业食堂(不含上述所有许可项目)(以上经营范围在许可证有效期内经营)。住宿、酒吧、咖啡厅、游泳池服务、理发美容；足浴、健身房、乒乓球、桌球、网球场、棋牌服务；停车场服务；代订车、船、机票；鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品的零售；汽车、自行车、房屋租赁；演出接待服务；演出场所经营；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；小型室内游乐(除电子游戏、游艺)；会务服务；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
46	杭州开元装饰工程有限公司	室内外装饰、家具制作、水电安装，装璜材料、五金配件批发、零售；装饰工程咨询服务
47	杭州开元之江清洗连锁有限公司	棉织品清洗、水箱清洗、地毯清洗、地面清洗及打蜡，外墙清洗、服装洗烫、中央空调清洗及床上用品、洗涤用品的零售(上述涉及配额、许可证和专项管理的商品按国家有关规定办理)**(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)
48	台州开元健康管理服务有限公司	营养健康咨询服务、房地产开发经营、房屋租赁、家政服务、养老服务。
49	宁波华侨城文化旅游发展有限公司	旅游景区管理；游乐园项目开发；房地产开发、经营；物业服务；酒店管理与咨询服务；房屋租赁服务；实业投资；广告服务；园林景观工程的设计、施工；日用品、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金件、户外用品、工艺品的设计、研发、销售；展览展示服务；文化交流活动的策划；房地产经纪；停车场服务；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
50	杭州协元工程造价咨询有限公司	建设工程造价咨询、工程招标代理、政府采购代理、工程造价控制管理、工程项目管理、投资咨询（除证券、期货、基金）、工程项目可行性研究、工程技术咨询、工程信息咨询、建设设计咨询、园林景观设计咨询；其他无需报经审批的一切合法项目
51	杭州佰达建筑工	服务：建筑工程设计咨询，工程监理，室内装饰设计，景观设

序号	公司名称	经营范围
	程设计咨询有限公司（已注销）	计。
52	杭州听涛居会务服务有限公司（已注销）	服务：中餐制售，含冷菜（餐饮服务许可证有效期至 2014 年 3 月 22 日） 服务：会务服务
53	杭州开元农业开发有限公司（已注销）	农业技术开发，农业观光服务
54	杭州森元特旅游开发有限公司（已注销）	旅游项目开发
55	浙江森泊开元旅游开发有限公司（已注销）	旅游项目开发，旅游项目管理及咨询服务；旅游基础设施建设；企业管理咨询

2) 公司与控股股东控制的其他企业之前的同业竞争情况

控股股东开元房产集团控制的房地产开发经营类企业中虽有序号 8 海宁开元名都置业有限公司、序号 9 蓬莱开元置业有限公司的企业经营范围中有“物业管理”，但未实际从事物业管理业务，且已在中介机构的建议下取消经营范围中“物业管理”字样，相关变更手续正在办理中。上述企业实际从事的业务与公司不存在同业竞争。

商业管理类企业中序号 18 杭州开元商业经营管理有限公司、序号 19 上海开元企业经营管理有限公司主营业务为商业经营管理，报告期内登记的经营范围中曾有“物业管理/物业服务”并持有《物业服务企业资质证书》。为彻底消除同业竞争，杭州开元商业经营管理有限公司、上海开元企业经营管理有限公司在经营范围中已取消“物业管理/物业服务”，且曾持有的《物业服务企业资质证书》在到期后未续期已失效，不存在同业竞争。

投资管理类中序号 38 宁波镇海和雅企业管理有限公司、其他类中序号 49 宁波华侨城文化旅游发展有限公司经营范围中也曾存在“物业管理/物业服务”，但未实际从事物业管理业务，且已在中介机构的建议下取消经营范围中“物业管理/物业服务”字样，相关手续正在办理中。上述公司实际从事的业务与公司不存在同业竞争。

（2）公司与实际控制人控制的其他企业（除开元房产集团及其控制的企业外）之间的同业竞争

1) 实际控制人控制或有重大影响的境外企业情况

实际控制人控制或有重大影响的境外企业主要如下：

序号	公司名称	注册资本/出资额	关联关系
1	Huge Harvest International Limited (浩丰国际有限公司)	9,186 美元	实际控制人控制的其他企业
2	New Century Hotel Group Limited (开元酒店集团有限公司)	115,500,000 港元	实际控制人控制的其他企业
3	Grand Scale Tourism Investment Limited	10,000 港元	实际控制人控制的其他企业
4	Birot by New Century	2,000 欧元	实际控制人控制的其他企业
5	Birot Trading by New Century	1,000 欧元	实际控制人控制的其他企业
6	Full Wise Investments Limited (惠富投资有限公司)	100 美元	实际控制人控制的其他企业
7	New Century Asset Management Limited (开元资产管理有限公司)	15,000,000 港元	实际控制人控制的其他企业
8	Strong Atlas Limited	10,000 美元	实际控制人控制的其他企业
9	Tecway Real Estate Limited (德威地产有限公司)	5,000,000 港元	实际控制人控制的其他企业
10	Sure Victor Limited	10,000 美元	实际控制人控制的其他企业
11	New Century Investment (Luxembourg) Limited (开元投资(卢森堡)有限公司)	12,500 欧元	实际控制人控制的其他企业
12	Celestial Gate Limited	10,000 美元	实际控制人控制的其他企业
13	New Century Real Estate Investment Trust (开元产业投资信托基金 1275.HK)	962,464,398 份信托单位	实际控制人有重大影响企业
14	Spearhead Global Limited (锐至环球有限公司)	20,000 美元	实际控制人有重大影响企业
15	Spearhead Investments Limited (锐至投资有限公司)	1 港元	实际控制人有重大影响企业
16	Sky Town Investments Limited (星空投资有限公司)	745,054,688 港元	实际控制人有重大影响企业
17	Strong Tower Global Limited	10,000 港元	实际控制人有重大影响企业
18	Full Wise Industrial Limited (惠富实业有限公司)	10,000 港元	实际控制人有重大影响企业

序号	公司名称	注册资本/出资额	关联关系
19	New Century REIT Hong Kong I Limited	1 欧元	实际控制人有重大影响企业
20	New Century Europe I S.à.r.l.	12,500 欧元	实际控制人有重大影响企业
21	New Century Netherlands I B.V. (荷兰开元假日酒店-埃因霍温)	18,000 欧元	实际控制人有重大影响企业

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

2) 实际控制人控制的境内其他企业（除开元房产集团及其控制的企业外）情况

截至本招股说明书签署日，除开元房产集团及其控制的其他企业外，按照业务类型分类，实际控制人陈妙林控制的其他企业可分为投资控股类、酒店与旅游经营管理类及其他，具体如下：

序号	公司名称	经营范围
投资控股类		
1	开元控股集团有限公司	对工业及其他产业的投资、控股及管理；投资咨询服务；企业管理服务；企业形象策划；经营本企业生产、科研所需原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术业务
2	上海开元天宇投资有限公司	对工业、农业、房地产业、旅游业、高新技术产业的投资，投资管理、咨询服务，企业形象策划(除广告业务)，建筑材料、装潢材料、百货、五金交电的销售。【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】
3	台州开元厚实商务咨询有限公司	商务信息咨询；自有房屋租赁；商业企业信息咨询、经营管理服务、经营策划。(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)
4	台州开元企业管理有限公司	企业管理服务、商业企业信息咨询、经营策划。(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	开元旅业集团有限公司	旅游项目咨询服务；企业投资及管理；投资咨询服务(除证券、期货、基金)；企业管理服务；企业形象策划；销售：金属材料、贵金属、有色金属、钢材；货物及技术进出口业务
6	上海开元天阳投资有限公司	企业形象策划(除广告业务)，建筑材料，装潢材料，百货，五金交电销售。自有房屋租赁，室内清洁服务。【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】
7	浙江开元股权投资有限公司	股权投资及相关咨询服务
8	杭州聚亦谦投资管理有限公司	投资管理(除期货、证券、基金)

序号	公司名称	经营范围
9	宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业(有限合伙)	投资管理, 投资咨询, 实业投资, 项目投资, 资产管理。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)
10	杭州延年堂投资管理合伙企业(有限合伙)	非证券业务的投资管理(非经金融等监管部门的批准, 不得从事向公众融资存款, 融资担保, 代客理财等金融服务)
11	杭州祺聚谦投资管理有限公司	投资管理
酒店与旅游经营管理类		
12	台州开元大酒店有限公司	住宿、理发、KTV 歌舞娱乐场所、游泳馆、餐饮服务; 卷烟、雪茄烟零售(应向许可部门申报并在取得许可证或批准文件后经营); 食品零售(仅限分支机构经营)。 日用百货销售; 洗衣服务, 会议及展览服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
13	昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司(正在办理股权转让手续)	旅游项目投资开发, 房地产开发经营、销售, 房地产租赁经营, 机械设备(危险品除外)的销售, 物业管理, 会议会展, 文化创意策展, 停车场、汽车租赁, 健身娱乐, 足浴, 美容美发, 水上娱乐项目, 代订票务服务, 婚庆礼仪服务, 鲜花, 洗衣服务, 办公及商务服务, 香烟、日用百货、工艺品销售, 场地租赁及服务外包。
14	海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	住宿、餐饮、会议会展, 文化创意策展, 停车场、汽车租赁, 健身娱乐, 足浴, 美容美发, 水上娱乐项目, 代订票务服务, 婚庆礼仪服务, 鲜花, 洗衣服务, 办公及商务服务, 香烟、日用百货、工艺品销售, 场地租赁及服务外包。
15	杭州智荣贸易有限公司	经销: 家具、建筑材料、电梯、机电设备、电子产品、工艺品、家用电器、日用百货、计算机及配件、文体用品、办公用品、通讯设备、服装服饰、五金工具、金属材料、纺织品及原材料、有色金属、黄金珠宝; 煤炭、贵金属、化工产品为原料(除化学危险品及易制毒化学品); 投资管理、企业管理咨询、企业形象策划; 货物及技术的进出口业务
16	徐州开元名都大酒店有限公司	中餐类制售、西餐类制售、含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品、含冷热饮品制售; 卷烟、雪茄烟零售; 住宿; 游泳馆; 复印、影印、打印服务; 化妆品、日用品、服装、鞋帽销售; 工艺美术品(专营除外)零售; 会议服务; 展览展示服务; 棋牌、乒乓球、健身房服务; 停车场服务; 房屋租赁。(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)
17	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	服务: 大型餐馆; 中餐类制售、含凉菜、含生食海产品; 批发、零售: 预包装食品; 卷烟零售、雪茄烟零售
18	北京开元德明酒店管理有限公司(已注销)	酒店管理; 企业管理咨询。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
19	杭州开元之江度	服务: 度假村的管理, 酒店管理; 批发: 日用百货, 家用

序号	公司名称	经营范围
	假村有限公司（已注销）	电器。
20	浙江开元置业有限	建筑、装饰材料(钢材除外)的批发；台州经济开发区白云山路东侧 0203015 地块普通住宅的开发与经营。
21	浙江开元浩绿旅游管理有限公司（正在办理注销手续）	旅游项目管理及咨询服务，旅游景区管理，旅游基础设施建设，旅游项目开发，游乐园项目开发，物业服务，企业管理咨询，文化交流活动的策划**（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）
22	浙江开元酒店管理股份有限公司	酒店管理与咨询服务，房屋租赁服务，以特许经营方式从事商业活动，以下限分支机构经营：住宿、酒吧、棋牌、游泳池、KTV 包厢、桑拿、理发、美容，餐饮服务、食品经营，会务会展服务，日用百货的零售，足浴，健身服务，游艺厅(乒乓球房、台球房)，摄影服务，停车服务。（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）
23	杭州开元酒店用品有限公司	批发：预包装食品、散装食品；租赁：房屋、电器、机械设备、活动家具、装饰摆件、电动自行车、电动观光车、厨具、餐具；批发：棉织品、陶瓷品、玻璃制品、清洁用品及用具、不锈钢制品、百货、水产品、国家政策允许上市的食用农产品、肉类、五金电器、小家电、卫生洁具、管道配件；企业经济信息咨询，企业管理咨询
24	杭州璧萝酒业有限公司	批发：预包装食品；企业经济咨询(除商品中介)、企业管理咨询；批发：棉织品、陶瓷品、玻璃制品、清洁用品及用具、不锈钢制品、百货、水产品、五金电器、小家电、卫生洁具、管道配件；货物及技术的进出口业务
25	上海悦阁酒店经营有限公司	中型饭店(含熟食卤味)，住宿(以上凭许可证)，投资管理，酒店管理，预包装食品(含熟食卤味、冷冻冷藏，含酒类)的批发兼零售。【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】
26	上海瑞悦酒店有限公司	住宿，小型饭店(含熟食卤味)。【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】
27	浙江开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理与咨询服务、投资管理服务、酒店订房服务；以下限分支机构经营：住宿、酒吧、棋牌、游泳池，食品经营，餐饮服务；会务会展服务（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）
28	杭州开元颐居酒店管理有限公司	酒店管理及咨询服务，投资管理，含下属分支机构经营范围
29	余姚开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理与咨询服务；住宿的服务；食品经营：食品销售、餐饮服务；会议服务。
30	宁波开元曼居酒店管理有限公司	住宿；餐饮服务；食品经营；酒店管理与咨询；日用百货批发零售；房屋租赁。（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）
31	舟山开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理与咨询服务，住宿、餐饮服务，食品经营，会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
32	上海开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理，餐饮企业管理，市场营销策划，物业管理，商务信息咨询，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经

序号	公司名称	经营范围
		相关部门批准后方可开展经营活动】
33	上海阅尚酒店管理有限公司	酒店管理，旅馆，餐饮服务，市场营销策划，商务信息咨询、企业管理咨询，烟草专卖零售，日用百货、工艺礼品（象牙及其制品除外）的销售。【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】
34	重庆开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理、餐饮管理、市场经营管理；商务信息咨询；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，取得审批后方可从事经营）
35	北京开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
36	大连开元曼居酒店管理有限公司	酒店管理；企业管理咨询；住宿、餐饮服务，会议服务；预包装食品经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。
37	湖南曼居酒店管理有限责任公司	酒店管理；住宿；企业管理咨询；餐饮服务；会议服务；食品销售。(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)
38	成都丽居酒店管理有限公司	酒店管理，住宿，餐饮服务，会议服务，批发零售；预包装食品、散装食品。(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)。
39	宁波开元曼菲酒店管理有限公司	酒店管理与咨询；餐饮管理；房屋租赁；住宿；食品经营；会务服务。(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)
40	宁海金海开元名都大酒店有限公司	特大型餐馆(中、西餐制售，含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品)；住宿服务(282间424床)；预包装食品兼散装食品，乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)批发、零售；卷烟、雪茄烟零售；KTV包厢服务(限分支机构经营)；游泳服务。(以上项目在许可证有效期内经营) 会务会展服务，日用百货零售，棋牌服务(限分支机构经营)，停车场服务。
41	天津瑞湾开元酒店管理有限公司	酒店管理及咨询服务；会议会展服务；场地租赁服务；预包装食品零售；日用百货批发兼零售；劳务服务；旅客住宿；公共浴室；理发店；健身房；餐饮服务(凭许可证经营)；汽车租赁。(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)
42	天津曼居酒店管理有限公司	酒店管理；企业管理咨询服务；会议服务；劳务服务；餐饮服务(凭许可证经营)；美发服务；健身服务；旅客住宿(凭许可证经营)；汽车、场地租赁；食品销售(凭许可证经营)；日用百货批发兼零售。(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)
43	杭州开元传祺房屋租赁有限公司	自有房屋租赁
44	浙江金扇子网络科技有限公司	计算机软硬件技术开发和销售，网络设计与开发，企业信息化系统服务和系统集成，网上订餐、订房，销售酒店用品，会务服务，商务信息咨询，票务服务与代理；机械设备的安装、维修(限上门)；销售：五金交电、建筑材料、电子产品、家用电器、办公用品、摄影器材、化妆品(除分装)、

序号	公司名称	经营范围
		卫生用品、体育用品、纺织品、服装、日用百货、家具、首饰、工艺礼品、钟表、眼镜、(除角膜接触镜)、玩具、汽车及摩托车配件、仪器仪表、陶瓷制品、橡胶及塑料制品、花卉、装饰材料、通讯设备、皮革制品、厨房设备**(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)
45	海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	住宿服务(凭有效卫生许可证经营); 酒店管理与咨询服务; 酒店管理软件开发; 计算机系统集成; 会务服务; 展览展示服务; 自有房屋租赁服务; 热食类食品制售; 冷食类食品制售; 自制饮品制售-普通类(凭有效食品经营许可证经营); 棋牌服务。
46	长兴开元芳草地酒店有限公司	餐饮服务; 住宿; 棋牌服务; 中小型停车场服务; 票务代理; 鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品(除文物、古玩、字画、邮品)销售; 汽车租赁; 自有房屋租赁; 货物进出口, 技术进出口; 酒店管理; 会务服务; 展览展示服务, KTV 服务, 游泳馆经营与管理。(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)
47	建德开元芳草地酒店有限公司	餐饮服务、住宿、棋牌、会务服务、停车场服务; 咖啡馆; 酒吧; 游泳池; 服装干洗; 票务代理、百货、工艺品、花卉销售; 汽车租赁; 货物进出口; 技术进出口; 酒店管理; 展览展示服务; 自有房屋租赁; 卷烟、预包装食品、散装食品、酒类零售; 小型游乐活动(除电子游艺); 健身服务(不含高危险性项目)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
48	浙江开元餐饮管理有限公司	餐饮管理与咨询, 成年人的非证书餐饮培训, 餐饮技术服务; 餐饮服务(中央厨房); 批发兼零售: 食品, 国家政策允许上市的食用农产品**(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)
49	浙江美镇酒店管理有限公司	服务: 酒店管理, 房屋租赁, 会务服务, 商务信息咨询(除商品中介); 销售: 日用百货, 工艺美术品。(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)
50	长兴开元名都大酒店有限公司	住宿服务、餐饮服务、展览展示服务、停车场管理服务, 烟草制品零售, 票务代理。(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)
51	长兴开元美途酒店有限公司	住宿服务、餐饮服务、展览展示服务、停车场管理服务, 卷烟、雪茄烟零售, 票务代理。(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)
52	宁波十七房开元度假村有限公司	住宿; 餐饮服务: 大型餐馆(含凉菜, 含裱花蛋糕, 不含生食海产品); 卷烟、雪茄烟零售; 建筑工程的施工; 足浴、棋牌服务; 停车场服务; 代订车、船、机票; 鞋、花卉、日用品、服装、箱包、工艺品的零售; 汽车、房屋租赁; 会议、会务接待; 本景区内提供观光旅游服务; 自营和代理各类货物和技术的进出口, 但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。(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)
53	绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	酒店管理与咨询服务; 酒店管理软件开发; 计算机系统集成; 会展服务; 自有房屋租赁; 住宿; 餐饮服务; 食品经营; 棋牌服务; 票务代理; 收购: 初级农产品; 游泳池服务; 健身服务; 保健按摩服务; 游乐园经营管理。(依法须

序号	公司名称	经营范围
		经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
54	绍兴大禹开元度假村有限公司	住宿；餐饮服务、食品经营；棋牌(上述经营范围凭有效许可证经营)；酒店管理与咨询服务；酒店管理软件开发；计算机系统集成；会务服务；会展服务；自有房屋租赁服务；票务代理；收购：农产品。
55	台州开元名都置业有限公司	房地产开发、经营；建筑装饰材料批发、零售；自有房屋租赁；商业企业信息咨询、经营管理服务、经营策划；货物与技术进出口业务。
56	杭州开元森泊旅游投资有限公司	实业投资；旅游项目开发，旅游项目管理及咨询服务，旅游基础设施建设；企业咨询管理
57	德清开元森泊度假开发有限公司	旅游景点开发，旅游基础设施建设、公用服务设施建设，企业管理咨询，房地产开发经营，建筑材料、装饰材料、日用品、服装、鞋帽、工艺品的销售，自有房屋租赁，文化艺术交流活动策划，休闲观光，企业营销策划，摄影摄像服务。
58	杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	旅游项目开发；旅游基础设施建设、公用服务设施建设；企业管理咨询；建筑材料、装饰材料、日用品、服装、鞋帽、工艺品的批发及进出口业务(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)
59	开元文化旅游发展有限公司	游乐园项目开发；酒店开发；酒店管理；企业管理咨询；房屋租赁；实业投资、投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；国内广告设计、制作、代理、发布(除网络广告发布)；园林景观工程的设计、施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、家具、五金、户外休闲用品、工艺品的设计、研发、销售；展览展示服务；文化交流活动的策划(除演出及演出中介)；房地产经纪；停车服务；货物和技术的进出口**(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)
60	开元文化旅游开发管理有限公司	旅游项目开发，旅游项目策划、旅游信息咨询(以上除旅行社业务)，酒店开发，酒店管理，商务信息咨询，企业管理咨询，企业形象策划，财务信息咨询(除代理记账)，房屋租赁，停车服务，实业投资，投资管理、投资咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，文化创意策划，文化艺术交流活动策划，展览展示服务，国内广告(除网络广告)设计、制作、代理、发布，平面设计，环境艺术设计，室内装饰设计，园林景观工程设计、施工；销售：日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、家具、五金工具、户外休闲用品、工艺品(除文物)；货物及技术的进出口业务**(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
61	浙江开元秘途文化旅游发展有限公司	旅游项目开发，园林景观工程设计、施工，房屋租赁，水果、蔬菜、树木、花卉种植(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)
62	蓬莱开元酒店有限公司	住宿服务；餐饮服务；酒店管理；自有商业房屋租赁；房地产开发经营；企业总部管理；企业形象策划；日用百货、

序号	公司名称	经营范围
		服装、箱包、预包装食品、建筑材料、水暖器材、家具、五金、体育用品、工艺品批发零售；会议展览服务；庆典礼仪服务；自有房地产经营活动；国内广告设计、制作、代理、发布。(未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
63	杭州开元溪西畝酒店有限责任公司	服务：住宿、停车、餐饮、棋牌娱乐、KTV、会务服务、咖啡馆、酒吧、游泳池、服装干洗、票务代理、酒店管理、展览展示服务、自有房屋租赁；零售：日用百货、预包装食品、散装食品、卷烟、工艺品、花卉，汽车租赁，经营进出口业务，小型游乐活动(除电子游艺)(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)
64	长兴太湖开元森泊文化旅游开发有限公司（已注销）	旅游景点开发，旅游文化交流、策划，游览景区管理，旅游景区基础设施建设，企业管理咨询，建筑材料、装饰材料(除油漆)日用杂货、服装、鞋帽、工艺品(除文物、古玩、字画、邮品)、预包装食品销售，香烟零售，中小型停车场服务，酒店自有资产管理，物业管理，自有房屋租赁。
65	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	酒店管理与咨询服务；自有房屋租赁
66	浙江锐至投资股份有限公司	服务：自有房屋租赁，投资管理，酒店管理与咨询。
67	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	投资管理，资产租赁
68	宁波开元锐至投资有限公司	实业投资；自有房屋租赁；酒店设施设备租赁；酒店管理与咨询服务。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务】(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
69	长春开元锐至投资管理有限公司	投资管理、资产租赁(不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务，法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营)
70	开封开元名都大酒店有限公司	自有房屋租赁；酒店设施设备租赁；酒店管理。
其他类		
71	台州开元华庭置业有限公司	房地产开发经营
72	浙江开元新型墙体材料有限公司	新型墙体材料及建筑材料的开发，砌块(限加气混凝土)、墙板(限加气混凝土板材)生产、销售、安装；一般货物的仓储；砌块(限加气混凝土)及墙板(限加气混凝土板材)的批发及其进出口业务。(以上商品进出口不涉及国营贸易，进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品)(不涉及《外商投资产业指导目录》中限制类、禁止类项目，涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营)

序号	公司名称	经营范围
73	杭州万端贸易有限公司	销售：钢材、建筑材料、机电设备、管道设备、制冷设备、供暖设备、计算机软硬件、电子产品、金属材料、贵金属、煤炭、化工产品及其原料(除化学危险品及易制毒化学品)、装饰材料、化纤、针纺织品、酒店用品、服装服饰、床上用品、家具、卫生洁具；商务信息咨询，企业管理咨询，投资管理(除证券、期货、基金)；货物及技术的进出口业务
74	杭州开元信息系统有限公司	计算机软件、硬件及电子产品的设计、开发、技术转让；网络设计、开发、维护；计算机软硬件产品销售及代理；弱电智能化系统设计及集成及相关产品销售与服务；其他无需报经审批的合法项目
75	杭州开元名都家居有限公司	机动车停泊业务(上述经营范围中涉及前置审批项目的，在许可证有效期内方可经营)** 商业经营管理，房屋租赁，物业服务；经销：家具、洁具、橱柜、灯饰、沙发、工艺品
76	上海荣端贸易有限公司（已注销）	包装材料、酒店用品、计算机软硬件及配件、食用农产品（不含生猪、牛、羊等家畜产品）、日用百货、办公用品、工艺礼品、电子产品的销售，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），企业管理咨询，票务代理，会务服务，商务信息咨询，市场营销策划，保洁服务，婚庆服务，礼仪服务，摄影服务，旅游咨询（不得从事旅行社业务），自有汽车租赁，展览展示服务，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
77	上海叠辰实业有限公司	日用百货、家用电器、文体用品、健身器材、化妆品、五金制品、玻璃制品、厨房用品、汽摩配件、电子产品、工艺礼品、塑胶制品、木材及木制品、机电设备、电子产品、针纺织品、建筑装饰材料(除危险品)销售，文化艺术交流活动策划，商务信息咨询，企业营销策划，会务服务，展览展示服务，网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务。【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】
78	杭州开元颐养管理服务有限公司	养老项目的开发；养老服务(限分支机构经营)；非医疗性健康信息咨询；人才中介；康复护理(限分支机构经营)；公寓管理服务、房屋销售代理、公寓(或房屋)租赁服务；其他无需报经审批的一切合法项目**(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
79	天津市津南区开元东方颐养医院(有限合伙)	医院服务。(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)
80	杭州城山农业开发有限公司	花卉、树木、果蔬、农产品的种植、销售，农业休闲观光、农业信息咨询，农业技术开发和咨询服务

上述企业中，序号 13 昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司、序号 21 浙江开元浩绿旅游管理有限公司、序号 32 上海开元曼居酒店管理有限公司、序号 33 上海阅尚酒店管理有限公司、序号 34 重庆开元曼居酒店管理有限公司、序号 64 长兴太湖开元森泊文化旅游开发有限公司、序号 70 开封开元名都大酒店有限公

司、序号 75 杭州开元名都家居有限公司经营范围中曾有“物业管理/物业服务”字样，但均未实际从事物业管理业务。

除序号 64 长兴太湖开元森泊文化旅游开发有限公司已于 2017 年 4 月 24 日注销；序号 13 海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司、序号 33 上海阅尚酒店管理有限公司、序号 34 重庆开元曼居酒店管理有限公司、序号 70 开封开元名都大酒店有限公司在中介机构的建议下取消经营范围中的“物业管理/物业服务”字样；序号 21 浙江开元浩绿旅游管理有限公司正在办理注销手续；序号 13 昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司正在履行股权转让手续，转让后不属于实际控制人控制的其他企业。除此之外，序号 32 上海开元曼居酒店管理有限公司与序号 75 杭州开元名都家居有限公司取消经营范围中“物业管理/物业服务”字样的相关变更手续正在办理中。上述企业实际从事的业务与公司不存在同业竞争。

（二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争而出具的承诺

为避免今后与公司之间可能出现同业竞争，维护公司利益和保证公司的长期稳定发展，公司控股股东开元房产集团、实际控制人陈妙林出具了《关于避免同业竞争承诺函》，其承诺如下：

1、本企业/本人目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。

2、本企业/本人保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。

3、如拟出售本企业/本人与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本企业/本人将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。

4、本企业/本人将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。

5、自本函签署之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本企业/本人及本企业/本人所控制的其他公司及企业所从事的业务与公司及其子公

司构成竞争，本企业/本人将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。

6、本企业/本人将不会利用公司股东的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营经营活动。

7、如实际执行过程中，本企业/本人违反首次公开发行时已作出的承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向开元物业及其投资者提出补充或替代承诺，以保护开元物业及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。

三、关联交易

（一）关联方和关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第36号—关联方披露》等法律、法规和规范性文件的规定，截至本招股说明书签署日，公司的主要关联方及关联关系如下：

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
控股股东及实际控制人		
1	开元房产集团	公司控股股东，持有公司 54.61% 的股份
2	陈妙林	公司实际控制人，控制公司 54.61% 股份的表决权
其他持有公司 5% 以上的股东		
1	君健晟阳	持有公司 21.37% 的股份
2	谢建军	持有公司 18.99% 的股份，现任公司董事、总经理
控股股东、实际控制人控制的其他企业		
1	徐州开元名都置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
2	河南开元名都置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
3	杭州开元旅游开发有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
4	杭州开元名鼎置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
5	温州万茂置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
6	温州开元名都大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
7	杭州开元厚实投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
8	开封厚实企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
9	开封开润商业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
10	开封金明池商业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
11	杭州开元商业经营管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
12	上海腾帛企业管理咨询有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
13	上海开元商业经营管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
14	开封开元影城有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
15	杭州开元超市有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
16	上海开元企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
17	上海松江开元百货有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
18	杭州开元百货有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
19	开封开元名都商务酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
20	宁波九龙湖开元度假村有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
21	徐州逸轩资产管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
22	德清欣盈投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
23	台州赛航企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
24	杭州开元装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
25	杭州开元之江清洗连锁有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
26	杭州祺行资产管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
27	杭州楷元建设管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
28	杭州开元名腾企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
29	开封楷源企业管理咨询有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
30	杭州保丰投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
31	开封开润商业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
32	宁波镇海开元新青年广场置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
33	海宁开元名都置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
34	宁波镇海和雅企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
35	蓬莱开元置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
36	宁波开元华城置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
37	宁波镇海开元和雅置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
38	台州中贝开元置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
39	台州开元健康管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
40	宁波华侨城文化旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
41	杭州开元名郡置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
42	开元控股集团有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
43	台州开元大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
44	上海开元天宇投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
45	浙江开元新型墙体材料有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
46	台州开元名都置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
47	昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
48	海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
49	杭州智荣贸易有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
50	台州开元华庭置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
51	徐州开元名都大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
52	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
53	台州开元厚实商务咨询有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
54	台州开元企业管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
55	浙江开元置业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
56	浙江开元浩绿旅游管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
57	开元旅业集团有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
58	上海开元天阳投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
59	浙江开元酒店管理股份有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
60	杭州开元酒店用品有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
61	杭州璧萝酒业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
62	杭州开元信息系统有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
63	上海悦阁酒店经营有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
64	上海瑞悦酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
65	浙江开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
66	杭州开元颐居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
67	余姚开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
68	宁波开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
69	舟山开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
70	上海开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
71	上海阅尚酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
72	重庆开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
73	北京开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
74	大连开元曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
75	湖南曼居酒店管理有限责任公司	受同一实际控制人控制的其他企业
76	成都丽居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
77	宁波开元曼菲酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
78	宁海金海开元名都大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
79	天津瑞湾开元酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
80	天津曼居酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
81	杭州开元传祺房屋租赁有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
82	浙江金扇子网络科技有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
83	海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
84	长兴开元芳草地酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
85	建德开元芳草地酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
86	浙江开元餐饮管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
87	浙江美镇酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
88	长兴开元名都大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
89	长兴开元美途酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
90	杭州万端贸易有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
91	杭州开元名都家居有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
92	浙江开元股权投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
93	宁波十七房开元度假村有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
94	绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
95	绍兴大禹开元度假村有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
96	杭州聚亦谦投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
97	宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一实际控制人控制的其他企业
98	杭州延年堂投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一实际控制人控制的其他企业
99	杭州锦绅投资管理合伙企业(有限合伙)	同一实际控制人有重大影响的其他企业
100	杭州锦邦投资管理合伙企业(有限合伙)	同一实际控制人有重大影响的其他企业
101	杭州祺聚谦投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
102	上海叠辰实业有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
103	杭州开元颐养管理服务有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
104	杭州市萧山区开元居家养老服务中心	受同一实际控制人控制的其他企业
105	杭州市萧山区开元乐都养老院	受同一实际控制人控制的其他企业
106	杭州萧山开元医院	受同一实际控制人控制的其他企业
107	杭州市滨江区开元颐康养老服务中心	受同一实际控制人控制的其他企业
108	天津市津南区开元东方养老院	受同一实际控制人控制的其他企业
109	天津市津南区开元东方颐养医院(有限合伙)	受同一实际控制人控制的其他企业
110	杭州开元森泊旅游投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
111	德清开元森泊度假开发有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
112	杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
113	开元文化旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
114	杭州城山农业开发有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
115	开元文化旅游开发管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
116	浙江开元秘途文化旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
117	蓬莱开元酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
118	杭州开元溪西岷酒店有限责任公司	受同一实际控制人控制的其他企业
119	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
120	浙江锐至投资股份有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
121	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
122	宁波开元锐至投资有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
123	长春开元锐至投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
124	开封开元名都大酒店有限公司	受同一实际控制人控制的其他企业
125	Huge Harvest International Limited（浩丰国际有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
126	New Century Hotel Group Limited（开元酒店集团有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
127	Grand Scale Tourism Investment Limited	受同一实际控制人控制的其他企业
128	Birot by New Century	受同一实际控制人控制的其他企业
129	Birot Trading by New Century	受同一实际控制人控制的其他企业
130	Full Wise Investments Limited（惠富投资有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
131	New Century Asset Management Limited（开元资产管理有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
132	Strong Atlas Limited	受同一实际控制人控制的其他企业
133	Tecway Real Estate Limited（德威地产有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
134	Sure Victor Limited	受同一实际控制人控制的其他企业
135	New Century Investment（Luxembourg） Limited（开元投资（卢森堡）有限公司）	受同一实际控制人控制的其他企业
136	Celestial Gate Limited	受同一实际控制人控制的其他企业
137	New Century Real Estate Investment Trust（开元产业投资信托基金 1275.HK）	同一实际控制人有重大影响企业
138	Spearhead Global Limited（锐至环球有限公司）	同一实际控制人有重大影响企业
139	Spearhead Investments Limited（锐至投资有限公司）	同一实际控制人有重大影响企业
140	Sky Town Investments Limited（星空投资有限公司）	同一实际控制人有重大影响企业
141	Strong Tower Global Limited	同一实际控制人有重大影响企业
142	Full Wise Industrial Limited（惠富实业有限	同一实际控制人有重大影响企业

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
	公司)	
143	New Century REIT Hong Kong I Limited	同一实际控制人有重大影响企业
144	New Century Europe I S.à.r.l.	同一实际控制人有重大影响企业
145	New Century Netherlands I B.V.（荷兰开元假日酒店-埃因霍温）	同一实际控制人有重大影响企业
公司控股及参股子公司		
1	千岛湖开元物业	系发行人全资子公司
2	开元安保	系发行人全资子公司
3	开元资管	系发行人全资子公司
4	银艺园林	系发行人全资子公司
5	杭州元众房地产代理有限公司	系开元资管参股公司
6	开元乐都物业	系发行人全资子公司
7	徐州名都物业	系发行人全资子公司
8	开元教育	系发行人全资子公司
9	杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	系开元教育参股公司
10	开元客房服务	系发行人全资子公司
11	开心点点	系发行人全资子公司
12	台州开元物业	系发行人全资子公司
13	商丘名都物业	系发行人全资子公司
14	金键智能	系发行人控股子公司
15	开元文旅物业	系发行人控股子公司
16	开元剧院	系发行人控股子公司
17	萧山剧院	系开元剧院全资子公司
18	宿迁元鑫物业	系发行人控股子公司
19	开元颐高物业	系发行人控股子公司
20	泰兴颐元物业	系开元颐高全资子公司
21	开元玖维客物业	系发行人参股公司
22	开元金昌物业	系发行人参股公司
23	无锡金昌物业服务服务有限公司	系开元金昌全资子公司

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
24	萧山城市物业	系发行人参股公司
25	萧山国投嘉时物业	系发行人参股公司
26	中南开元物业	系发行人参股公司
董事、监事、高级管理人员		
1	陈灿荣	董事长
2	张冠明	董事
3	谢建军	董事、总经理
4	石忱锋	董事
5	钱立言	董事、副总经理、董事会秘书
6	贾勇	独立董事
7	王刚	独立董事
8	李良锁	独立董事
9	查向宏	监事会主席
10	夏爱兰	监事
11	麻慧丹	监事
12	严殷斐	副总经理
13	周亮亮	副总经理
14	汤雄	财务负责人
其他关联自然人		
1	朱再忠	发行人控股股东开元房产集团董事兼总经理
2	梁伟杰	发行人控股股东开元房产集团董事
3	金文杰	间接控制发行人的开元旅业集团的董事
4	柳永娟	间接控制发行人的开元旅业集团的董事
5	顾新权	间接控制发行人的开元旅业集团的监事
6	王峰	间接控制发行人的浙江开元置业的经理
7	朱铁伟	曾任发行人副总经理，于 2017 年 7 月 26 日辞职
8	叶建英	曾任发行人副总经理，于 2018 年 8 月 2 日辞职
与关联自然人关系密切的家庭成员		与关联自然人关系密切的家庭成员，包

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
		括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。
其他关联法人		
1	杭州协元工程造价咨询有限公司	发行人董事长陈灿荣担任董事的企业
2	北京歌华开元大酒店有限公司	发行人董事长陈灿荣担任董事的企业
3	温州万筑开元置业有限公司	发行人董事长陈灿荣担任董事的企业
4	杭州老板电器股份有限公司	发行人独立董事王刚担任董事、副总裁、董事会秘书的企业
5	杭州诺邦无纺股份有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
6	杭州福斯达深冷装备股份有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
7	宁波清洋投资有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
8	德地氏贸易(上海)有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
9	帝泽家用电器贸易(上海)有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
10	杭州余菁投资管理有限公司	发行人独立董事王刚担任董事长的企业
11	嵊州市金帝智能厨电有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
12	杭州国光旅游用品有限公司	发行人独立董事王刚担任董事的企业
13	重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2018 年 8 月 15 日转让全部股权
14	杭州开元国际旅游有限公司	实际控制人原控制的其他企业
15	杭州开元国际旅行社有限公司	实际控制人原控制的其他企业
16	杭州中州旅行社有限公司	实际控制人原控制的其他企业
17	杭州黄氏超艺印刷有限公司	实际控制人陈妙林关系密切的家庭成员控制的其他企业
18	上海松江辉维资产管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业
19	杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2018 年 2 月 5 日转让全部股权
20	长兴太湖开元森泊文化旅游开发有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2017 年 4 月 24 日注销
21	上海开元地中海影剧院有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2018 年 8 月 15 日转让全部股权
22	杭州泓景投资管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2015 年 7 月 1 日注销
23	上海惠施润企业管理咨询有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于 2015 年 1 月 4 日注销

序号	关联方名称/姓名	与公司的主要关联关系
24	杭州跃伦投资管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年7月28日注销
25	上海惠越企业管理咨询有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年3月13日注销
26	杭州佰达建筑工程设计咨询有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年5月2日注销
27	杭州听涛居会务服务有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2015年6月29日注销
28	杭州开元农业开发有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2016年6月7日注销
29	德清开元投资管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年11月13日注销
30	杭州森元特旅游开发有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2016年1月18日注销
31	浙江森泊开元旅游开发有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2015年12月7日注销
32	开封开元龙盛置业有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2015年11月12日注销
33	上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年4月24日注销
34	德清益新投资管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2017年12月28日转让全部股权
35	无锡万筑房地产有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2018年7月11日注销
36	北京开元德明酒店管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2018年9月12日注销
37	上海荣端贸易有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2018年5月4日注销
38	杭州开元之江度假村有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2018年3月8日注销
39	杭州海潮投资管理有限公司	实际控制人原控制的其他企业，已于2015年7月28日注销

（二）报告期内的关联交易及关联方往来余额

1、经常性关联交易

（1）提供物业管理服务及配套服务

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
宁波镇海开元和雅置业有限公司	物业管理服务	1,748,849.06	4,025,547.42	410,727.03	-
海宁开元名都置业有限公司		777,348.55	2,026,573.98	1,380,894.91	1,702,358.00
台州开元名都置业有限公司		736,616.11	4,632,137.04	5,861,085.32	8,061,155.08

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
徐州开元名都置业有限公司		726,927.85	2,327,831.86	4,997,002.70	3,730,072.47
开封开元影城有限公司		489,630.19	929,545.27	532,662.66	198,629.80
上海松江开元名都大酒店有限公司		487,241.51	572,741.77	598,010.43	295,985.76
杭州开元世纪置业有限公司		443,469.32	2,546,705.83	4,577,246.06	9,331,685.92
浙江开元酒店管理股份有限公司		416,554.70	2,075,407.99	1,841,591.12	1,417,825.44
上海开元企业管理有限公司		288,117.24	194,771.38	189,773.32	69,179.12
台州中贝开元置业有限公司		163,408.76	390,166.78	629,924.74	557,991.84
宁波开元华城置业有限公司		148,265.75	958,297.79	3,346,577.11	4,026,413.65
杭州开元名郡置业有限公司		142,929.24	2,745,922.64	2,972,725.71	1,176,076.27
台州开元华庭置业有限公司		106,258.48	996,155.58	1,764,696.75	902,881.20
杭州开元旅游开发有限公司		55,260.98	373,345.59	70,771.93	24,813.40
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司		-	-	11,291.20	7,560.00
浙江金扇子网络科技有限公司		44,861.99	232,664.36	94,204.74	66,502.00
浙江开元曼居酒店管理有限公司		37,825.17	173,416.91	62,099.51	29,104.00
杭州开元房地产集团有限公司		34,828.58	108,225.83	91,043.96	65,682.00
杭州开元颐居酒店管理有限公司		31,094.63	54,828.82	3,127.18	-
河南开元名都置业有限公司		29,229.47	322,421.34	4,364,689.91	9,476,303.50
开元旅业集团有限公司		28,255.33	82,482.29	68,409.13	66,667.96
上海开元地中海影剧院有限公司		24,668.66	19,253.01	18,528.22	10,384.01
杭州市萧山区开元居家养老服务中心		20,143.92	-	-	-
杭州开元装饰工程有限公司		19,509.45	54,550.92	47,817.79	26,980.00
浙江开元餐饮管理有限公司		17,773.67	-	-	-
杭州开元商业经营管理有限公司		16,426.24	43,568.72	34,638.06	50,841.58
上海开元商业经营管理有限公司		15,422.10	22,423.02	8,167.28	-
杭州市萧山区开元乐都养老院		9,211.72	240,116.70	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司		8,801.90	13,676.40	11,625.23	-
杭州开元国际旅游有限公司		8,528.32	26,905.98	21,860.47	33,715.00
上海松江开元百货有限公司		6,900.95	6,834.90	2,588.67	3,360.00
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司		6,734.45	19,045.48	13,630.14	7,625.00

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州璧萝酒业有限公司		5,886.80	17,716.61	23,526.21	16,277.00
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司		4,415.10	1,969.96	582.52	-
杭州开元名都家居有限公司		4,415.09	57,028.19	-	934,995.67
浙江开元股权投资有限公司		3,773.60	11,002.02	5,048.55	-
杭州开元颐养投资管理有限公司		2,119.76	15,281.89	-	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司		1,679.25	3,373.31	3,181.51	4,665.00
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司		915.28	-	-	-
浙江美镇酒店管理有限公司		445.75	-	-	-
关联高级管理人员		46,564.84	69,816.43	60,683.13	50,264.00
德清益新投资管理有限公司		-	473,827.19	-	-
上海开元天阳投资有限公司		-	43,305.83	-	47,456.46
杭州开元酒店用品有限公司		-	37,229.95	21,976.68	17,509.00
杭州开元信息系统有限公司		-	745.62	2,939.72	2,964.00
开元控股集团有限公司		-	-	233,833.50	239,656.58
德清开元投资管理有限公司		-	-	188,139.92	686,129.14
宁波开元曼居酒店管理有限公司		-	-	185,831.07	-
杭州开元厚实投资发展有限公司		-	-	69,114.14	10,826.00
杭州开元超市有限公司		-	-	1,800.00	6,610.00
杭州智荣贸易有限公司		-	-	1,514.55	-
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司		-	-	-	501,655.10
浙江锐至投资股份有限公司		-	-	-	28,215.00
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司		-	-	-	881.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司		-	-	-	800.00
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	物业配套	705,088.35	158,989.32	-	-
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	服务-智能	546,359.22	706,067.96	-	-
大连开元曼居酒店管理有限公司	化弱电	175,346.36	-	-	-
建德开元芳草草地酒店有限公司	工程设	135,533.98	325,129.13	-	-
湖南曼居酒店管理有限责任公司		93,545.45	-	-	-

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
余姚开元曼居酒店管理有限公司	备	52,473.40	-	-	-
舟山开元曼居酒店管理有限公司		-	180,281.55	-	-
合计		8,869,656.52	28,317,330.56	34,825,582.78	43,888,696.95

发行人为关联方提供服务主要包括：1、公司按招投标程序承接的关联方开元房产集团及其下属子公司开发的房地产项目的前期物业管理，按规定开发商尚未销售的房产，其物业管理费由开发商承担；2、为关联方员工宿舍物业提供物业管理服务；3、部分关联自然人因居住在发行人在管的住宅物业，发行人与之发生的物业管理服务交易；4、子公司金键智能为关联方提供智能化弱电工程设备的安装及维护服务。上述关联交易按市场价格结算，经董事会、股东大会等审议通过后在股转系统公告。

（2）接受酒店相关服务及信息服务

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
浙江开元酒店管理股份有限公司	酒店住宿、餐饮、会议及其他相关服务	365,392.18	559,089.99	501,264.01	360,314.60
宁波九龙湖开元度假村有限公司		242,365.04	366,804.69	144,929.60	468,787.80
上海松江开元名都大酒店有限公司		222,087.68	261,822.96	361,147.70	-
余姚开元曼居酒店管理有限公司		117,318.00	-	-	-
开封开元名都商务酒店有限公司		100,065.00	265,381.58	226,285.27	95,505.90
杭州开元之江清洗连锁有限公司		43,907.01	121,097.55	117,679.97	104,347.72
徐州开元名都大酒店有限公司		35,592.75	67,592.44	57,123.55	716.00
杭州开元国际旅游有限公司		29,334.00	184,272.50	58,104.00	102,861.00
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司		27,614.00	91,445.00	66,194.00	13,971.00
杭州开元旅游开发有限公司		37,109.82	43,016.70	2,357.00	12,860.00
建德开元芳草地酒店有限公司		7,727.00	-	-	-
德清益新投资管理有限公司		4,618.00	-	-	108,473.35
台州开元大酒店有限公司		4,076.98	32,017.51	17,420.40	29,977.50
长兴开元芳草地酒店有限公司		3,054.00	37,204.00	5,263.00	-
开封开元名都大酒店有限公司		2,970.00	1,283.58	846.79	11,155.00

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
上海瑞悦酒店有限公司		1,430.19	1,132.08	-	-
天津瑞湾开元酒店管理有限公司		1,233.00	509.43	1,010.00	1,752.00
北京歌华开元大酒店有限公司		764.15	16,122.84	-	-
徐州开元名都置业有限公司		612.00	-	-	-
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司		-	72,958.88	-	3,285.00
海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司		-	13,987.00	-	-
宁波开元大酒店有限公司		-	320.00	258.00	-
绍兴大禹开元度假村有限公司		-	-	25,250.00	-
开元酒店管理（德国）有限责任公司		-	-	5,423.00	-
北京开元德明酒店管理有限公司		-	-	620.00	4,100.00
开元旅业集团有限公司		-	-	-	9,120.40
北京开元名都大酒店管理有限公司		-	-	-	7,961.00
杭州户外开元旅行社有限公司		-	800.00	-	-
浙江金扇子网络科技有限公司	信息服务	577,421.10	588,439.79	377,339.69	193,579.38
上海开元企业管理有限公司		12,549.49	-	-	-
杭州开元信息系统有限公司		241,981.13	509,433.97	424,528.31	306,000.00
合计		2,079,222.52	3,234,732.49	2,393,044.29	1,834,767.65

报告期内，发行人接受关联方提供的酒店相关服务主要内容系酒店住宿、餐饮、会议及其他相关服务，相关费用按门市价或双方的协议价结算；发行人接受关联方提供的信息服务，主要内容系关联方为发行人的 OA 系统、财务软件等提供的信息维护服务。上述关联交易，由发行人经董事会、股东大会等审议通过后在股转系统公告。

（3）销售商品

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州市萧山区开元居家养老服务中心	日用品	906.70	-	-	-
杭州市萧山区开元乐都养老院		606.81	2,826.30	-	-

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州开元颐养管理服务有限公司		282.00	-	-	-
浙江开元酒店管理股份有限公司		-	-	17,703.77	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司		-	-	4,481.13	-
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司		-	-	692.45	-
合计		1,795.51	2,826.30	22,877.35	-

（4）采购商品

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州开元酒店用品有限公司	日用品	330,049.63	944,564.33	408,282.83	491,709.65
浙江开元酒店管理股份有限公司		13,441.57	8,047.92	18,895.96	4,333.70
上海松江开元名都大酒店有限公司		600.00	2,588.93	888.61	-
徐州开元名都大酒店有限公司		-	1,336.00	5,345.13	-
杭州开元超市有限公司		-	-	61.00	9,800.00
开封开元名都大酒店有限公司		-	-	-	10,665.00
合计		344,091.20	956,537.18	433,473.53	516,508.35

（5）房屋租赁

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
上海开元天阳投资有限公司	880,803.36	178,337.01	143,630.00	116,414.25
开元控股集团有限公司	420,952.38	1,475,354.86	460,000.00	-
杭州憬天资产管理有限公司	112,854.31	-	-	-
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	36,223.60	-	-	-
杭州市萧山区开元乐都养老院	2,503.00	7,497.00	-	-
杭州开元商业经营管理有限公司	-	50,447.62	45,860.95	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
徐州开元名都大酒店有限公司	-	76,415.09	72,000.00	60,000.00
合计	1,453,336.65	1,788,051.58	1,721,490.95	1,176,414.25

2、偶发性关联交易

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州璧萝酒业有限公司	红酒	188,952.20	345,619.61	158,416.20	191,806.67
Birot Trading by New Century 开元碧萝酒业贸易公司		5,376.00	12,904.00	-	-
上海开元地中海影剧院有限公司	电影票	350.00	-	716.00	-
开封开元影城有限公司		2,000.00	5,795.00	8,635.00	550.00
杭州开元旅游开发有限公司	月饼	8,575.75	8,553.52	-	-
开封开元名都商务酒店有限公司		-	-	7,168.00	-
合计		205,253.95	372,872.13	174,935.20	192,356.67

3、采购装修服务

单位：元

关联方	交易内容	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州开元装饰工程有限公司	装修工程	-	-	4,477,500.00	-
合计		-	-	4,477,500.00	-

4、转让股权

2017年4月12日，公司召开第一届董事会第三十八次会议审议通过公司将持有的开元颐养90%的股权以人民币2,700,000.00元转让给开元旅业集团。

2018年8月14日，公司召开第二届董事会第十次会议审议通过公司将持有的开元颐养10%的股权以人民币1,144,776.37元转让给开元旅业集团。

5、关键管理人员薪酬

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
关键管理人员薪酬	1,809,907.03	3,490,956.22	2,863,172.21	2,239,709.23

6、关联方往来余额

(1) 应收账款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	457,750.00	-	-	-
建德开元芳草地酒店有限公司	298,604.00	-	-	-
舟山开元曼居酒店管理有限公司	180,596.00	-	-	-
大连开元曼居酒店管理有限公司	123,511.63	-	-	-
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	106,000.00	-	-	-
湖南曼居酒店管理有限责任公司	926.10	-	-	-
台州开元名都置业有限公司	744.00	-	-	-
无锡金昌物业服务有限公司	-	735,534.29	-	-
杭州开元旅游开发有限公司	-	60,000.00	-	-
杭州开元世纪置业有限公司	-	-	398,512.00	-
合计	1,168,131.73	795,534.29	398,512.00	-

(2) 其他应收款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	385,000.00	-	-	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	375,000.00	320,000.00	-	-
德清开元森泊度假开发有限公司	100,000.00	-	-	-
杭州开元世纪置业有限公司	82,974.94	97,170.94	101,544.44	240,785.10
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	78,601.00	78,601.00	78,601.00	-
建德开元芳草地酒店有限公司	76,000.00	76,000.00	-	-
大连开元曼居酒店管理有限公司	75,000.00	-	-	-
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	50,000.00	50,000.00	-	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	66,755.00	16,755.00	10,000.00	-
杭州开元旅游开发有限公司	32,508.00	32,508.00	-	-
浙江开元曼居酒店管理有限公司	25,000.00	-	-	-
浙江金扇子网络科技有限公司	22,000.00	-	-	-
舟山开元曼居酒店管理有限公司	19,278.00	19,278.00	-	-
河南开元名都置业有限公司	15,796.00	33,730.00	17,934.00	57,014.00
台州开元名都置业有限公司	14,196.00	-	-	-

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
宁波开元曼居酒店管理有限公司	5,652.96	5,652.96	22,902.96	-
上海阅尚酒店管理有限公司	3,500.00	3,500.00	-	-
上海开元天阳投资有限公司	2,333.25	2,333.25	-	-
徐州开元名都大酒店有限公司	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
徐州开元名都置业有限公司	-	-	100,909.09	16,791.30
杭州开元装饰工程有限公司	-	-	50,000.00	-
宁波开元华城置业有限公司	-	-	13,749.00	-
杭州开元名都家居有限公司	-	-	-	4,918.00
开元旅业集团有限公司	-	-	-	35,084.01
合计	1,429,595.15	755,529.15	415,640.49	374,592.41

(3) 预付账款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
宁波九龙湖开元度假村有限公司	57,767.80	-	-	-
浙江金扇子网络科技有限公司	24,000.00	40,150.00	-	235,000.00
徐州开元名都大酒店有限公司	-	12,535.70	-	-
杭州璧萝酒业有限公司	-	-	-	78,630.00
合计	81,767.80	52,685.70	-	313,630.00

(4) 应付账款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
开元旅业集团有限公司	14,823.13	6,536.68	-	-
杭州黄氏超艺印刷有限公司	1,585.00	-	-	-
杭州开元装饰工程有限公司	-	-	-	2,821.00
合计	16,408.13	6,536.68	-	2,821.00

(5) 其他应付款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州开元超市有限公司	10,000.00	10,000.00	-	-

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
杭州元众房地产代理有限公司	10,000.00	-	-	-
杭州开元商业经营管理	5,000.00	5,000.00	-	-
开封开元名都大酒店有限公司	350.00	350.00	350.00	350.00
河南开元名都置业有限公司	100.00	469,942.05	621,800.85	1,000,100.00
宁波开元华城置业有限公司	-	123,482.97	-	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	-	952,847.07	969,700.81
杭州开元装饰工程有限公司	-	-	260,000.00	200.00
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	-	-	100,000.00	100,000.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司	-	-	9,000.00	9,000.00
杭州璧萝酒业有限公司	-	65,994.00	194,152.93	435,299.19
周亮亮	-	-	200.00	-
徐州开元名都置业有限公司	-	-	1.20	-
杭州开元国际旅游有限公司	-	-	-	35,820.60
合计	25,450.00	674,769.02	2,138,352.05	2,550,470.60

(6) 预收账款

单位：元

关联方	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
开封开元影城有限公司	274,390.57	239,154.72	217,413.21	32,923.00
德清益新投资管理有限公司	98,714.30	197,428.16	-	-
上海阅尚酒店管理有限公司	28,006.00	28,006.00	-	-
杭州开元房地产集团有限公司	-	205,825.24	-	-
杭州开元名郡置业有限公司	-	176,092.71	229,760.92	-
杭州开元名都家居有限公司	-	71,985.50	86,093.16	-
杭州开元世纪置业有限公司	-	60,862.18	218,416.33	325,372.00
徐州开元名都置业有限公司	-	-	18,000.00	102,000.00
海宁开元名都置业有限公司	-	-	177.20	-
杭州萧安物业服务有限公司	-	-	-	2,700.00
合计	401,110.87	979,354.51	769,860.82	462,995.00

（三）报告期内所发生的全部关联交易的简要汇总表

单位：万元

类别	时间	金额	主要内容
提供劳务	2018年1-6月	886.97	提供物业管理服务及配套服务
	2017年度	2,831.73	
	2016年度	3,482.56	
	2015年度	4,388.87	
接受劳务	2018年1-6月	207.92	接受酒店相关服务及信息服务
	2017年度	323.47	
	2016年度	239.30	
	2015年度	183.48	
销售商品	2018年1-6月	0.18	日用品
	2017年度	0.28	
	2016年度	2.29	
	2015年度	-	
采购商品	2018年1-6月	54.93	日用品、酒、月饼、电影票
	2017年度	132.94	
	2016年度	60.84	
	2015年度	70.89	
采购装修服务	2016年度	447.75	装修工程
租赁	2018年1-6月	145.33	租赁办公场地、员工宿舍等
	2017年度	178.81	
	2016年度	172.15	
	2015年度	117.64	
关键管理人员报酬	2018年1-6月	180.99	工资薪金
	2017年度	349.10	
	2016年度	286.32	
	2015年度	223.97	

（四）关于减少并规范关联交易的承诺

1、实际控制人、控股股东及其他持股5%以上股东的承诺

发行人实际控制人陈妙林先生、控股股东开元房产集团、持股5%以上的股东君健晟阳、谢建军出具了关于减少并规范关联交易的承诺函，承诺如下：

本人/本公司/本合伙企业将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及《公司章程》等有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本人/本公司/本合伙事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；杜绝一切非法占

用公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求公司向本人/本公司/本合伙及关联方提供任何形式的担保；在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照《公司章程》、《中华人民共和国公司法》等有关法律法规和《深圳证券交易所股票创业板上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

如实际执行过程中，本人/本公司/本合伙违反首次公开发行时已作出的承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向开元物业及其投资者提出补充或替代承诺，以保护开元物业及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。

2、董事、监事与高级管理人员的承诺

发行人全体董事、监事与高级管理人员出具了关于减少并规范关联交易的承诺函，承诺如下：

本人将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及《公司章程》等有关规定行使董事、监事及高级管理人员的权利；在股东大会对有关涉及本人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；杜绝一切非法占用公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求公司向本人及关联方提供任何形式的担保；在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照《公司章程》、《中华人民共和国公司法》等有关法律法规和《深圳证券交易所股票创业板上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

如实际执行过程中，本人违反首次公开发行时已作出的承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向开元物业及其投资者提出补充或替代承诺，以保护开元物业及其投资者的权

益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。

（五）报告期内关联交易决策程序履行情况

报告期内，公司已制定《公司章程》和《关联交易制度》，对股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限进行了明确划分，并对关联交易事项的审批程序和回避表决做出规定。其中关于关联交易事项审批权限的具体规定如下：

1、股东大会的关联交易决策权限

（1）公司拟与关联人达成的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）总额高于 1,000 万元人民币且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5% 以上的；

（2）公司与关联人在连续 12 个月内发生交易标的相关的同类关联交易累计高于 1,000 万元人民币且超过公司最近经审计净资产值的 5% 以上的关联交易；

（3）关联交易协议没有具体交易金额的；

（4）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

2、董事会的关联交易决策权限

（1）与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易；

（2）与关联法人发生的交易金额在 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易。

公司报告期内的关联交易已按照《公司章程》和《关联交易决策制度》的规定履行相关审批程序。

（六）报告期内关联交易履行公司章程规定程序的情况及独立董事对关联交易审议程序是否合法及交易价格是否公允的意见

公司报告期内发生的关联交易均履行了关联交易发生时适用的公司章程规定的程序。

公司独立董事认为：“公司 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-6 月与关联方之间发生的关联交易，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价合理，关联交易公平、公正，符合公司和全体股东的利益，不存在显失公允的关联交易，

不存在损害公司利益及股东利益之情形”。

第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员简介

（一）董事会成员

本公司现共有董事8名，其中独立董事3名，全部由股东大会选举产生，基本情况如下表所示：

序号	姓名	在本公司任职	提名人	任职期间
1	陈灿荣	董事长	董事会	2017.07.27 至 2020.07.26
2	张冠明	董事	董事会	2017.07.27 至 2020.07.26
3	谢建军	董事兼总经理	董事会	2017.07.27 至 2020.07.26
4	石忱锋	董事	董事会	2017.07.27 至 2020.07.26
5	钱立言	董事兼副总经理、董事会秘书	董事会	2017.07.27 至 2020.07.26
6	贾勇	独立董事	董事会	2018.10.24 至 2020.07.26
7	王刚	独立董事	董事会	2018.10.24 至 2020.07.26
8	李良锁	独立董事	董事会	2018.10.24 至 2020.07.26

1、陈灿荣先生，1964年出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士学位，中国旅游饭店业协会监事长、浙江省饭店业协会副会长、杭州会议与奖励旅游协会会长、杭州摄影家协会副会长。曾任浙江萧山宾馆股份有限公司餐饮部经理、总经理助理、常务副总经理、总经理。现任开元旅业集团董事及总裁、开元物业董事长。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

2、张冠明先生，1965年出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士学位。曾任浙江萧山宾馆股份有限公司总经办主任、副总经理。现任开元旅业集团董事及副总裁、开元物业董事。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

3、谢建军先生，现任开元物业董事、总经理，基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人 5%以上股份的股东及实际控制人情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东情况”。

4、石忱锋先生，1973年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任杭州凯地丝绸股份有限公司职员、杭州大通电脑技术有限公司职员、浙江恒逸新合纤面料开发股份有限公司职员、浙江南都电源动力股份有限公司职员、开元

旅业集团战略发展部副经理。现任开元物业董事，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

5、钱立言女士，1957年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。曾任杭州第二棉纺织厂设备科制图室管理员、杭州第二棉纺织厂财务科职员、副科长、浙江萧山宾馆股份有限公司财务部经理及财务总监、杭州开元阳光休闲山庄有限公司财务总监、杭州开元阳光休闲山庄有限公司总经理助理兼财务总监、浙江萧山开元美食娱乐城有限公司总经理助理兼财务总监、杭州之江度假村有限公司财务总监、浙江开元酒店管理集团有限公司财务总监等职务。现任开元物业董事、副总经理、董事会秘书。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

6、贾勇先生，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生。现任杭州电子科技大学会计学院副教授，硕士生导师，财务管理系副主任、开元物业独立董事。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

7、王刚先生，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，注册会计师、高级经济师。现任上海海隆软件股份有限公司董事会秘书，杭州老板电器股份有限公司董事、副总裁、董事会秘书，开元物业独立董事。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

8、李良锁先生，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。曾先后任职上海市公安局浦东分局民警、国浩律师（上海）事务所律师，现任北京市环球律师事务所上海分所合伙人律师、开元物业独立董事。兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

（二）监事会成员

本公司监事会由3名监事组成。其中麻慧丹为职工代表监事。基本情况如下表所示：

序号	姓名	在本公司任职	提名人	任职期间
1	查向宏	监事会主席	监事会	2017.07.27 至 2020.07.26
2	夏爱兰	监事	监事会	2017.07.27 至 2020.07.26
3	麻慧丹	监事	职工代表大会	2017.07.27 至 2020.07.26

1、查向宏女士，1972年生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生，

高级会计师，中国注册会计师。曾任开元旅业集团财务审计经理、财务审计总监，财务部总经理助理、财务部副总经理。现任开元物业监事会主席，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

2、夏爱兰女士，1969年出生，中国籍，无境外永久居留权，获硕士学位，高级会计师、注册会计师、注册税务师。曾任江西有色工程勘测总公司第五工程处工程质量检测员、江西有色地质勘探队主办会计、江西有色地质勘查五队财务科长兼江西金浔有色工程技术有限公司财务部主任、开元房地产集团成本经理及财务总监。现任开元物业监事，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

3、麻慧丹女士，1980年出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，国家一级企业人力资源管理师、中级经济师、注册物业管理师。曾任浙江萧山宾馆股份有限公司人事主管、开元旅业集团总裁办人事信息主管、元房地产集团招聘人事经理、开元有限人力资源部总监。现任开元物业职工代表监事、人力资源总监，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

（三）公司高级管理人员

本公司现任高级管理人员共有5人，基本情况如下表所示：

序号	姓名	在本公司任职	任职期间
1	谢建军	董事、总经理	2017.07.27 至 2020.07.26
2	钱立言	董事、副总经理、董事会秘书	2017.07.27 至 2020.07.26
3	严殷斐	副总经理	2018.09.28 至 2020.07.26
4	周亮亮	副总经理	2017.07.27 至 2020.07.26
5	汤雄	财务负责人	2018.09.28 至 2020.07.26

1、谢建军先生，董事、总经理，简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人5%以上股份的股东及实际控制人情况”之“（一）持有发行人5%以上股份的主要股东情况”。

2、钱立言女士，董事兼副总经理、董事会秘书，简历详见本节“一、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简介”之“（一）董事会成员”。

3、严殷斐女士，副总经理，1982年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。曾任开元有限综合主管、人力资源部经理、工会主席、党支部组织委员、人力资源部总监、市场发展部总监、总经理助理兼市场发展部总监。现任公司副

总经理，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

4、周亮亮先生，副总经理，1983年生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。曾任横店集团控股有限公司副总裁助理、浙江金科科技股份有限公司副总经理、晶科能源控股有限公司总裁助理、临安地上物业管理有限公司总经理、公司城市经理。现任开元物业副总经理、运营管理部总监，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

5、汤雄先生，财务负责人，1981年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历，中级会计师职称。曾任武汉东方大酒店会计主管、开元酒店投资主管、审计主管、开元宁波九龙湖度假村财务总监助理、常州开元度假村、安徽高速开元国际大酒店、曙光酒店管理集团、丽水华侨开元名都大酒店等公司财务总、开元有限审计总监。现任开元物业财务负责人，兼职情况具体详见本节“（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的对外兼职情况如下：

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
陈灿荣	开元旅业集团有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元酒店管理股份有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	开封开元名都商务酒店有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	德清欣盈投资管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	徐州逸轩资产管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	宁波九龙湖开元度假村有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	北京歌华开元大酒店有限公司	董事	实际控制人参股的其他企业
	杭州开元房地产集团有限公司	董事长	发行人控股股东
	杭州开元厚实投资发展有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	徐州开元名都置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	河南开元名都置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	开封厚实企业管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元健康管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元旅游开发有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元名郡置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	上海开元企业管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	上海松江开元百货有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	宁波镇海和雅企业管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	宁波镇海开元新青年广场置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	蓬莱开元酒店有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	温州万茂置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	温州万筑开元置业有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	蓬莱开元置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元装饰工程有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州协元工程造价咨询有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	开元文化旅游发展有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元世纪置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	上海开元天阳投资有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元森泊旅游投资有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	德清开元森泊度假开发有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	开元文化旅游开发管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	浙江开元置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元浩绿旅游管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	开元控股集团有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	徐州开元名都大酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元华庭置业有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元名都置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	上海开元天宇投资有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元厚实商务咨询有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元企业管理有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	浙江锐至投资股份有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	温州开元名都大酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	New Century Hotel Group Limited(开元酒店集团有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
	德威地产有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	Huge Harvest International Limited(浩丰国际有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
张冠明	开元旅业集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元房地产集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	宁波开元华城置业有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元旅游开发有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元森泊旅游投资有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元溪西畝酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	开元文化旅游开发管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	浙江开元秘途文化旅游发展有限公司	副董事长	实际控制人控制的其他企业
	杭州万端贸易有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	杭州祺行资产管理有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元之江清洗连锁有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元股权投资有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	杭州聚亦谦投资管理有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	开元控股集团有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元大酒店有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业
	上海开元天宇投资有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元新型墙体材料有限公司	董事长	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元置业有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元酒店投资管理集团有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	浙江锐至投资股份有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	淳安千岛湖开元锐至投资有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	宁波开元锐至投资有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	长春开元锐至投资管理有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	开封开元名都大酒店有限公司	董事长兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	杭州祺聚谦投资管理有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元颐养管理服务有限公司	执行董事兼总经理	实际控制人控制的其他企业
	宁波十七房开元度假村有限公司	执行董事	实际控制人控制的其他企业

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	NewCenturyInvestment (Luxembourg) Limited 开元投资（卢森堡）有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	天基有限公司（BVI）（Celestial Gate Limited）	董事	实际控制人控制的其他企业
	Spearhead Global Limited(锐至环球有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
	Sky Town Investments Limited(星空投资有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
	Spearhead Investments Limited(锐至投资有限公司)	董事	实际控制人控制的其他企业
	Strong Tower Global Limited	董事	实际控制人控制的其他企业
谢建军	江苏开元金昌物业管理有限公司	董事	公司参股公司
石忱锋	杭州开元玖维客物业服务有限公司	执行董事	公司参股公司
钱立言	江苏开元金昌物业管理有限公司	董事	公司参股公司
	杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	董事	公司全资子公司参股投资企业
	杭州萧山城市物业服务有限公司	董事	公司参股公司
	杭州元众房地产代理有限公司	监事	公司全资子公司间接参股投资的企业
贾勇	杭州电子科技大学会计学院	副教授、硕士生导师、财务管理系副主任	-
王刚	杭州老板电器股份有限公司	董事、副总裁、董事会秘书	-
	杭州诺邦无纺股份有限公司	董事	-
	杭州老板富创投资管理有限责任公司	监事	-
	上海庆科信息技术有限公司	监事	-
	杭州福斯达深冷装备股份有限公司	董事	-
	宁波清泮投资有限公司	董事	-
	德地氏贸易(上海)有限公司	董事	-

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	帝泽家用电器贸易(上海)有限公司	董事	-
	杭州余菁投资管理有限公司	董事长	-
	嵊州市金帝智能厨电有限公司	董事	-
	杭州国光旅游用品有限公司	董事	-
李良锁	北京市环球律师事务所上海分所	合伙人律师	-
查向宏	浙江开元酒店管理股份有限公司	监事会主席	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元房地产集团有限公司	监事	发行人控股股东
	杭州聚亦谦投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州祺聚谦投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元森泊旅游投资有限公司	监事会主席	实际控制人控制的其他企业
	杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	德清开元森泊度假开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元颐养管理服务有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	开元控股集团有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元大酒店有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元之江清洗连锁有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州祺行资产管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	上海开元天阳投资有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	开元文化旅游发展有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元溪西畝酒店有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	浙江开元新型墙体材料有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	浙江开元秘途文化旅游发展有限公司	董事	实际控制人控制的其他企业
	宁波十七房开元度假村有限公司	监事	实际控制人曾控制的其他企业
夏爱兰	河南开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	开封厚实企业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	徐州开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州中贝开元置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元厚实商务咨询有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	台州开元企业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	上海开元企业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	上海松江开元百货有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	德清欣盈投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元商业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元百货有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元世纪置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元旅游开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州城山农业开发有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元装饰工程有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	海南恒盛元国际旅游发展有限公司	监事	控股股东参股的其他企业
	杭州华瑞双元房地产有限公司	监事会主席	控股股东参股的其他企业
	杭州开元超市有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
	杭州开元名郡置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
海宁开元名都置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业	

姓名	兼职单位	兼职单位任职职位	兼职单位与本公司关系
	徐州开元名都大酒店有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	杭州开元厚实投资发展有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	开封开元名都商务酒店有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	宁波九龙湖开元度假村有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	台州开元健康管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	宁波镇海开元新青年广场置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	宁波镇海开元和雅置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	宁波镇海和雅企业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	温州开元名都大酒店有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	温州万茂置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	温州万筑开元置业有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	开封楷源企业管理咨询有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	浙江开元浩绿旅游管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	开封开润商业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	开封金明池商业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	杭州保丰投资管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	杭州瑞翼星翔投资管理有限公司	监事	控股股东参股的其他企业
	台州赛航企业管理有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
	杭州港捷贸易有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业业
周亮亮	杭州昕悦达生物科技有限公司	监事	-
汤雄	杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	监事	公司全资子公司参股投资企业
	杭州元众房地产代理有限公司	董事	公司全资子公司间接参股投资的企业

除上表中所列兼职情况外，本公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人

员不存在其他兼职情况。

（五）董事、监事和高级管理人员相互间的亲属关系

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事和高级管理人员之间不存在亲属关系。

（六）发行人现任董事、监事的提名和选任情况

1、董事会成员提名及选任情况

2017年7月27日，经公司董事会提名，公司2017年第三次临时股东大会选举陈灿荣、张冠明、谢建军、石忱锋、钱立言为公司第二届董事会非独立董事，任期三年；2018年10月24日，经公司董事会提名，公司2018年第五次临时股东大会选举贾勇、王刚、李良锁为公司独立董事，任职期限自股东大会通过之日起至公司第二届董事会任期届满。

2017年7月27日，公司第二届董事会第一次会议选举陈灿荣为公司第二届董事会董事长。

2、监事会成员提名及选任情况

2017年7月26日，公司召开2017年第一次职工代表大会并作出决议，选举麻慧丹为公司第二届监事会职工代表监事，任期三年。

2017年7月27日，经公司监事会提名，公司2017年第三次临时股东大会选举查向宏、夏爱兰为公司第二届监事会监事，任期三年。

2017年7月27日，公司第二届监事会第一次会议选举查向宏担任公司第五届监事会主席。

（七）董事、监事和高级管理人员了解发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

公司的董事、监事和高级管理人员参加了保荐机构、会计师事务所以及律师事务所的上市辅导培训，并自行学习与发行上市相关的法律法规。公司董事、监事、高级管理人员均已了解发行上市相关法律法规及其法定义务责任。

二、董事、监事和高级管理人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事和高级管理人员的其他对外投

资情况如下表所示：

单位：万元

姓名	对外投资公司	与本公司关系	出资额	出资比例
陈灿荣	德威地产	实际控制人控制的其他公司	42.62（HKD）	8.53%
	Huge Harvest International Limited（浩丰国际有限公司）	实际控制人控制的其他公司	0.0853（USD）	9.28%
	开元控股集团	实际控制人控制的其他公司	853.00	8.53%
	宁波梅山保税港区云治股权投资管理合伙企业(有限合伙)	-	300.00	9.09%
	上海珙桐投资中心(有限合伙)	-	504.00	8.00%
	杭州老鹰宜来创新投资合伙企业(有限合伙)	-	300.00	3.37%
	浙江群娱文化创意有限公司	-	15.00	1.00%
张冠明	德威地产	实际控制人控制的其他公司	31.30（HKD）	6.26%
	Huge Harvest International Limited（浩丰国际有限公司）	实际控制人控制的其他公司	0.0626（USD）	6.81%
	开元控股集团	实际控制人控制的其他公司	626.00	6.26%
石忱锋	君健晟阳	本公司持股 5%以上的股东	22.00	2.22%
王刚	杭州诺邦无纺股份有限公司	-	60.00	0.50%
	杭州金创投资有限公司	-	100.00	11.90%
查向宏	杭州宏晟实业有限公司	-	0.50	0.28%
夏爱兰	宁波梅山保税港区雅琪投资管理合伙企业(有限合伙)	-	490.00	49.00%
	宁波梅山保税港区优瑞投资管理合伙企业(有限合伙)	-	25.00	2.78%
	宁波梅山保税港区谐元投资管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人控制的其他企业	21.00	1.17%
	宁波梅山保税港区丰亿投资管理合伙企业(有限合伙)	-	23.70	1.16%
	宁波梅山保税港区福进投资管理合伙企业(有限合伙)	-	24.00	1.18%
麻慧丹	君健晟阳	本公司持股 5%以上的股东	13.20	1.33%

姓名	对外投资公司	与本公司关系	出资额	出资比例
严殷斐	君健晟阳	本公司持股 5% 以上的股东	35.20	3.56%
周亮亮	君健晟阳	本公司持股 5% 以上的股东	13.20	1.33%
汤雄	君健晟阳	本公司持股 5% 以上的股东	8.80	0.89%

公司董事、监事和高级管理人员的对外投资不存在与公司有利益冲突的情形。

三、董事、监事和高级管理人员及其近亲属持有发行人股份的情况

（一）董事、监事和高级管理人员直接持有本公司股份的情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员直接持有公司股份的情况如下表所示：

单位：万股

股东姓名	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	持股数	占比	持股数	占比	持股数	占比	持股数	占比
谢建军	780.00	18.99%	780.00	18.99%	600.00	18.99%	200.00	18.99%
张冠明 ^[注 1]	1.60	0.04%	-	-	-	-	-	-

注1：2017年12月，公司董事张冠明通过新三板二级市场分两笔买入。

董事、监事和高级管理人员所直接持有本公司股份不存在质押或冻结的情况。

（二）董事、监事和高级管理人员间接持有本公司股份情况

截至本招股说明书签署日，公司的下列董事、监事和高级管理人员通过开元房产集团及君健晟阳间接持有本公司股份，具体情况如下：

姓名	间接持股情况
陈灿荣 ^[注 1]	持有公司间接控股股东德威地产 8.53% 的股份
张冠明 ^[注 2]	持有公司间接控股股东德威地产 6.26% 的股份
石忱锋	持有股东君健晟阳（持有公司 21.37% 股权）2.22% 的合伙份额
夏爱兰 ^[注 3]	持有控股股东开元房产集团小股东谐元投资 1.17% 的份额

麻慧丹	持有股东君健晟阳（持有公司 21.37% 股权）1.33% 的合伙份额
严股斐	持有股东君健晟阳（持有公司 21.37% 股权）3.56% 的合伙份额
周亮亮	持有股东君健晟阳（持有公司 21.37% 股权）1.33% 的合伙份额
汤雄	持有股东君健晟阳（持有公司 21.37% 股权）0.89% 的合伙份额

注1：陈灿荣持有德威地产8.53%的股份，德威地产持有浙江开元置业100%的股份，浙江开元置业持有开元旅业集团100%的股份，开元旅业集团和谐元投资（其中，聚亦谦持有谐元投资70.83%份额）分别持有开元房地产集团85%和15%的股份，开元房产集团持有发行人54.61%的股份。

注2：张冠明持有德威地产6.26%的股份，德威地产持有浙江开元置业100%的股份，浙江开元置业持有开元旅业集团100%的股份，开元旅业集团和谐元投资（聚亦谦持有70.83%份额）分别持有开元房地产集团85%和15%的股份，开元房产集团持有发行人54.61%的股份。

注3：夏爱兰持有谐元投资1.17%的份额，谐元投资持有开元房地产集团15%的股份，开元房产集团持有发行人54.61%的股份，夏爱兰通过开元房产集团间接持有发行人0.10%股份。

上述董事、监事和高级管理人员间接持有的本公司股份不存在质押或冻结情况。

（三）董事、监事和高级管理人员近亲属持有本公司股份情况

报告期内，本公司董事、监事和高级管理人员的近亲属未持有本公司股份。

四、董事、监事和高级管理人员的薪酬情况

（一）董事、监事和高级管理人员的薪酬组成、确定依据、履行的程序

根据公司董事会审议通过的《薪酬管理办法》，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事和高级管理人员进行考核并初步确定薪酬分配方案，并负责审查公司董事、监事和高级管理人员履行职责并对其进行年度考核；独立董事领取津贴，目前独立董事津贴为每年5万元；在公司任职的董事（不含独立董事）、监事和高级管理人员的薪酬由基本年薪和年度绩效薪酬构成，年度绩效薪酬根据公司经营目标完成情况及个人业绩考核结果确定。

2015年、2016年、2017年及2018年1-6月，公司董事、监事和高级管理人员薪酬总额分别为223.97万元、286.32万元、349.10万元和180.89万元，占同期公司利润总额的比例分别为8.54%、5.98%、5.28%和4.84%。

（二）董事、监事、高级管理人员最近一年从发行人及其关联企业领取收入的情况

公司董事、监事、高级管理人员2017年度从本公司领取薪酬（含税）情况如下：

单位：万元

姓名	职位	薪酬金额
陈灿荣	董事长	-
张冠明	董事	-
谢建军	董事、总经理	89.47
石忱锋	董事	44.60
钱立言	董事、副总经理、董事会秘书	44.36
贾勇 ^[注1]	独立董事	-
王刚 ^[注1]	独立董事	-
李良锁 ^[注1]	独立董事	-
查向宏	监事会主席	-
夏爱兰	监事	-
麻慧丹	职工代表监事	22.37
严殷斐	副总经理	37.82
周亮亮 ^[注2]	副总经理	24.57
汤雄	财务负责人	26.29

注1：公司独立董事贾勇、王刚、李良锁均为2018年10月聘任的，故2017年未从发行人处领取薪酬。

注2：2018年1月15日，周亮亮先生被聘任为副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员享受的其他待遇

除董事陈灿荣、张冠明、独立董事贾勇、王刚、李良锁与监事查向宏、夏爱兰外，其他董事、监事和高级管理人员还享受公司提供给员工的社会保险、医疗保险和住房公积金等福利，未享受退休金计划。

五、发行人与董事、监事、高级管理人员所签定的协议及其履行情况

公司与所有在公司任职并领薪的董事、监事和高级管理人员签订了《劳动合同》、《保密协议》。截至本招股说明书签署日，上述人员与本公司签定的协议均

得到严格履行。

六、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况

近两年公司董事、监事和高级管理人员的变化符合《公司法》及公司章程的规定，并履行了必要的法律程序，具体情况如下：

（一）董事会成员变动情况

2016年1月1日，公司董事会由陈灿荣、张冠明、谢建军、钱立言、石忱锋五名董事组成，陈灿荣为董事长。

2018年10月24日，经公司董事会提名，公司2018年第五次临时股东大会补选贾勇、王刚、李良锁为公司独立董事。

（二）监事会成员变动情况

2016年1月1日至今，公司非职工代表监事由查向宏、夏爱兰担任，职工代表监事由麻慧丹担任，其中查向宏为监事会主席。近两年，公司监事未发生变动。

（三）高级管理人员变动情况

2016年1月1日，谢建军担任公司总经理，钱立言担任公司副总经理、董事会秘书，严殷斐、朱铁伟担任公司副总经理，汤雄担任公司财务负责人。

2016年10月17日，公司召开第一届董事会第三十五次会议聘任叶建英为公司副总经理，任期自董事会审议通过之日起至第一届董事会届满之日止。

2017年7月26日，公司收到朱铁伟辞职报告，因工作变动原因自愿辞去公司副总经理职务。

2018年1月15日，公司召开第二届董事会第六次会议聘任周亮亮为公司副总经理，任期自董事会审议通过之日起至第一届董事会届满之日止。

2018年8月2日，公司收到叶建英辞职报告，因工作变动原因自愿辞去公司副总经理职务。

（四）近两年公司董事、监事和高级管理人员变动说明

本公司董事、监事和高级管理人员的变动履行了必要的审议程序和信息披露义务，符合法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》的规定。近两年公司增加了3名独立董事，主要系为改善公司治理结构、建立健全独立董事制度作出的

合理变更；最近两年内副总经理朱铁伟、叶建英因工作变动辞去该职务，新聘周亮亮为公司副总经理。上述人员变动，没有给公司的经营管理构成实质性不利影响，也不会对发行人首发上市构成实质性障碍。

七、发行人的公司治理情况

（一）报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规及规范性文件的规定，结合公司实际情况逐步建立了由股东大会、董事会、监事会和经理层组成的法人治理结构，制定和完善了《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》、《独立董事工作细则》、《信息披露事务管理制度》、《董事会秘书工作细则》、《子公司管理制度》、《关联交易制度》、《对外担保制度》、《对外投资管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》、《投资者管理管理制度》、《防范大股东及关联方占用公司资金管理制度》等一系列内部控制制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会以及经营层均严格按照《公司章程》规范运作，切实履行各自应尽的职责和义务，保障公司和全体股东的利益。

（二）报告期内发行人股东大会、董事会和监事会实际运行情况

报告期内，公司共召开22次股东大会，历次股东大会均按照公司章程规定的程序召开。公司股东大会对公司章程修订、独立董事任免等事项作出了相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

报告期内，公司共召开43次董事会会议。公司董事会严格按照公司章程召开，并严格遵循公司《董事会议事规则》的相关规定。

报告期内，公司共召开14次监事会会议。公司监事会运行规范，监事会成员严格按照公司章程和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

公司股东大会、董事会、监事会的召开及决议内容合法有效，不存在董事会或高级管理人员违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

（三）独立董事出席董事会等履职情况

公司设独立董事3名，占董事会人数三分之一以上，并有一名会计专业人士，符合有关规定。公司根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上

市公司治理准则》的相关要求，制定了《独立董事工作细则》，对独立董事的工作制度作出了明确规定。自选举独立董事以来，公司独立董事均出席了董事会并依据《独立董事工作细则》对相关审议事项发表了独立意见。

（四）董事会专门委员会的人员构成及运行情况

公司董事会下设战略委员会，由陈灿荣、王刚、谢建军三名董事组成，其中陈灿荣为战略委员会主席。董事会战略委员会自设立以来严格按照公司制订的《董事会战略委员会工作细则》履行职责。

公司董事会下设审计委员会，由贾勇、王刚、钱立言三名董事组成，其中独立董事贾勇为审计委员会主席。董事会审计委员会自设立以来严格按照公司制订的《董事会审计委员会工作细则》履行职责。

公司董事会下设提名委员会，由李良锁、贾勇、谢建军三名董事组成，其中独立董事李良锁为提名委员会主席。董事会提名委员会自设立以来严格按照公司制订的《董事会提名委员会工作细则》履行职责。

公司董事会下设薪酬与考核委员会，由王刚、李良锁、谢建军三名董事组成，其中独立董事王刚为薪酬与考核委员会主席。董事会薪酬与考核委员会自设立以来严格按照公司制订的《董事会薪酬与考核委员会工作细则》履行职责。

八、发行人内部控制的自我评估意见及注册会计师鉴证意见

（一）公司管理层对内部控制完整性、合理性及有效性的自我评估意见

为保证经营业务活动的正常进行，公司结合公司自身的具体情况制定了较为完整的内部控制制度。实践证明，公司的内部控制制度具备了完整性、合理性、有效性。公司董事会对公司内部控制制度的自我评估意见如下：“本公司针对所有重大事项建立了合理的内部控制制度，并按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2018年6月30日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制”。

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

2018年12月，普华永道出具《内部控制鉴证报告》（普华永道中天特审字（2018）第2676号），认为：“开元物业公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2018年6月30日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

九、发行人最近三年内违法违规行为情况

自2015年1月1日至本招股说明书签署日，公司及其控股子公司、分公司近三年因违法违规行为受到的行政处罚金额不低于5,000元的具体情况如下：

序号	处罚时间	处罚机关	被处罚方	行政处罚 决定文书号	行政处罚内容	整改情况
1	2015.11.10	台州市椒江区卫生局	开元物业台州分公司	台椒卫公罚（2015）10号	游泳池水质不合格，罚款8,500元	已整改完毕
2	2015.12.07	徐州市人力资源和社会保障局	开元物业徐州分公司	徐人社察罚字（2015）第149号	未及时报送书面材料，罚款20,000元	已整改完毕
3	2015.12.23	台州市公安局路桥分局	开元物业路桥分公司	台公（路）（桐）行罚决字（2015）11056号	招用无保安证人员，罚款10,000元	已整改完毕
4	2016.06.15	杭州市公安消防支队经济技术开发区大队	开元物业杭州滨江分公司	杭经开公（消）行罚决字（2016）160077号	消控室未实行24小时值班制度，罚款5,000元	已整改完毕
5	2016.08.12	杭州市公安消防支队萧山区大队	开元物业	萧公（消）行罚决字（2016）0222号	消控室未实行24小时值班制度，罚款5,000元	已整改完毕
6	2016.08.22	徐州市人力资源和社会保障局	开元物业徐州分公司	徐人社察罚字（2016）第52号	申报职工社保时漏报员工工资，罚款28,742.96元	已整改完毕
7	2016.10.26	区卫生和计划生育局	开元物业加州阳光服务处	杭萧卫公罚（2016）0102号	游泳池水质不符，罚款5,000元	已整改完毕
8	2017.05.12	杭州市萧山区市场监督管理局	开元物业萧山南和城服务处	萧市监市处字（2017）37号	电梯逾期未年检，罚款50,000元	已整改完毕
9	2017.07.31	温州市公安消防局瓯海区分局	开元物业路桥分公司	瓯公（消）行罚决字（2017）0308号	占用疏散通道、安全出口，罚款20,000元	已整改完毕
10	2018.02.05	湖北省孝感市孝南区公安消防大队	开元物业孝感分公司	南公（消）行罚决字（2018）0012号	消防设施不合格，罚款16,000元	已整改完毕

序号	处罚时间	处罚机关	被处罚方	行政处罚 决定文书号	行政处罚内容	整改情况
11	2018.03.27	台州市公安局路桥分局	开元物业路桥分公司	台公（路）（巡） 行罚决字（2018） 10611号	招用无保安证人员， 罚款 20,000 元	已整改完毕
12	2018.04.04	开发区公安消防大队	开元物业金池分公司	汴开公（消）行罚 决字（2018）第 0039号	消防设施不合格， 罚款 5,000 元	已整改完毕
13	2018.09.26	台州市椒江区卫生局	开元物业台州分公司	台椒卫公罚 （2018）53号	游泳池水质不合格， 罚款 5,000 元	已整改完毕
14	2018.11.13	杭州市公安消防支队萧山区大队	开元乐都物业	萧公（消）行罚决 字（2018）0045号	消防设施不合格， 罚款 5,000 元	已整改完毕

上述行政处罚原因主要为消防违规、员工未持证上岗、游泳池水质不达标等，公司及分公司均已取得主管部门出具的证明或说明文件，证明上述行政处罚涉及的事项不属于重大行政处罚/重大违法违规行为。上述行政处罚事项对公司不构成重大不利影响。

十、发行人最近三年内资金占用和对外担保的情况

（一）资金占用情况

报告期内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以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

（二）对外担保情况

报告期内，公司及子公司不存在对外担保的情况。公司已制定了《对外担保管理制度》，对对外担保的权限、程序等进行了规范，以严格控制控股股东、实际控制人和其他关联企业要求公司提供担保而损害公司和中小股东利益的情形。

十一、发行人资金管理、对外投资、担保事项的政策及制度安排

为规范公司法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地作出决策，明确公司股东大会、董事会、经营管理机构等在公司投融资及担保决策方面的职责，控制财务和经营风险，依据《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市

规则》等有关法律法规及《公司章程》等规定，本公司制定了《资金管理制度》、《对外投资制度》及《对外担保制度》，并经发行人内部审批程序审议通过。

（一）资金管理的制度安排

为了加强对货币资金管理，规范货币资金的使用，公司制定了《资金管理制度》，对资金决策、资金计划、货币资金的管理、现金的管理、银行存款、银行承兑汇票的管理、资金支付程序等方面均进行了明确规定。

（二）对外投资的制度安排

公司2018年9月28日召开的第二届董事会第十三次会议和2018年10月24日召开的2018年第五次临时股东大会审议通过的《对外投资管理制度》规定：

公司对外投资实行专业管理和逐级审批制度。公司对外投资项目的决策机构为股东大会和董事会，各自在其权限范围内，依法对公司的对外投资做出决策。

公司股东大会对外投资的决策权限为：

1、交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的10%以上的事项由董事会审议；但交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的50%以上的或公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的，还应提交股东大会审议；该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

2、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的10%以上，且绝对金额超过人民币500万元的事项由董事会审议；但交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的50%以上，且绝对金额超过人民币3,000万元的，还应提交股东大会审议；

3、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的10%以上，且绝对金额超过人民币100万元的事项由董事会审议；但交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过人民币300万元的，还应提交股东大会审议；

4、交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的10%以上，且绝对金额超过人民币500万元的事项由董事会审议；但交易的成交

金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对金额超过人民币3,000万元的，还应提交股东大会审议；

5、交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的10%以上，且绝对金额超过人民币100万元的事项由董事会审议；但交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过人民币300万元的，还应提交股东大会审议。

其中：低于董事会审议权限的事项，可由公司董事会授权总经理决定。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。上述事项涉及法律、行政法规、部门规章、规范性文件或者股转公司另有规定的，从其规定。

公司全资子公司、控股子公司发生的对外投资事项达到上述规定的标准的，应当先由本公司董事会、股东大会审议通过后，再由该全资子公司、控股子公司执行。

（三）对外担保的制度安排

公司2018年9月28日召开的第二届董事会第十三次会议和2018年10月24日召开的2018年第五次临时股东大会审议通过的《对外担保制度》规定：

本制度所称对外担保是指公司以第三人的身份为他人提供的保证、抵押或质押。具体种类包括借款担保、银行开立信用证和银行承兑汇票及商业汇票、保函等。公司及子公司担保总额，是指公司对他人担保总额与子公司对他人担保额之和。

公司对外担保应当符合以下条件：公司所有担保，必须按照公司章程及相关制度规定事先经董事会或股东大会审议批准；应由股东大会审批的担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。董事会应根据责任人提供的有关资料，分析申请担保人的财务状况、行业前景、经营运作状况和信用信誉情况，确定是否给予担保或向股东大会提出是否给予担保的意见。公司可以在必要时聘请外部专业机构对担保风险进行评估，以作为董事会或者股东大会进行决策的依据；公司担保应当要求对方提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

本制度规定的担保符合下列标准的，需经股东大会审议通过：（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后

提供的任何担保；（二）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%；（三）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；（六）连续12个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过3,000万元；（七）深圳证券交易所、证监会及《公司章程》规定的其他应经股东大会审议的担保情形。

董事会审议对外担保事项时，应由出席董事会会议的2/3以上董事审议同意。股东大会审议上述第（二）项担保事项应经出席股东大会股东所持表决权的2/3以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

公司董事会审议担保事项前，应当要求申请担保人提供反担保或其他有效防范风险措施，对方不能提供的，应拒绝为其担保。申请担保人提供的反担保或其他有效防范风险措施，必须与需担保的数额相对应。申请担保人设定反担保的财产为法律、法规禁止流通或不可转让的财产的，应当拒绝担保。

（四）公司资金管理、对外投资、担保事项相关制度的执行情况

公司在修订《对外投资管理制度》和《对外担保制度》前，适用的是股改时经创立大会暨2014年第一次临时股东大会审议通过的《对外投资管理制度》和《对外担保制度》。

自上述制度制定至本招股说明书签署日，公司未发生对外担保事项，公司的资金管理及对外投资事项均按照《资金管理制度》及《对外投资管理制度》履行必要程序。

十二、投资者权益保护情况

（一）内部信息披露制度和流程建立健全情况

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》以及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规规定，公司已经制定了《信息披露事务管理制度》，对信息披露进行了规范，对公司信息披

露的基本原则、程序、媒体、记录和保管、权限和责任划分、保密措施等方面进行明确规定。

（二）完善股东投票机制情况

1、累积投票制度建立情况

根据《公司章程（草案）》，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，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。董事会应当向股东提供候选董事、监事的简历和基本情况。

2、中小投资者单独计票机制

根据《公司章程（草案）》，股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

3、对法定事项采取网络投票方式的相关机制

根据《公司章程（草案）》，本公司召开股东大会的地点原则上为公司住所地或股东大会通知确定的地点。股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将根据需要提供网络、通讯或其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。

（三）其他保护投资者合法权益的措施

除上述制度外，公司还制定了《股东大会议事规则》、《投资者关系管理制度》、《董事会秘书工作细则》等，以保障公司与投资者实现良好的沟通，为投资者尤

其是中小投资者在获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等方面提供制度保障，从而达到提升公司治理水平、实现公司整体利益最大化和切实保护投资者权益的目标。

十三、发行人在新三板挂牌过程中及挂牌期间的合法合规情况

（一）发行人信息披露合法合规情况

发行人自2015年2月10日在全国中小企业股份转让系统挂牌以来，公司严格按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》、《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等相关法律法规及内部规章制度，在挂牌期间对对外投资、关联交易、股票发行、董监高人员变动、会计政策变更等重大事项均按照公司章程及相关内部控制制度履行了内部决策程序和信息披露义务，信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形，信息披露规范化水平逐步提高。挂牌期间，公司未受到过全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的警示函、要求提交书面承诺、约见谈话等监管措施，也未受到中国证监会行政处罚。

（二）发行人股权交易情况

2015年2月10日，发行人正式在全国中小企业股份转让系统挂牌后，股票转让方式为协议转让。发行人在协议转让期间，曾发生一笔协议转让：2015年8月31日，发行人控股股东开元房产集团通过全国中小企业股份转让系统以协议转让方式转让公司2,250,000股股份给公司员工持股平台君健晟阳，转让价格为4.40元/股。

2015年12月28日，公司股票转让方式由协议转让变更为做市转让。

（三）发行人在挂牌期间公司治理情况

发行人在挂牌期间公司治理情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“七、发行人的公司治理情况”之“（二）报告期内发行人股东大会、董事会和监事会实际运行情况”。

第九节 财务会计信息与管理层分析

普华永道中天对公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（普华永道中天审字(2018)第 11045 号）。

本节披露或引用的财务会计信息，非经特别说明，均依据普华永道中天出具的《审计报告》。本节的财务会计数据及有关的分析反映了公司最近三年及一期经审计的会计报表及有关附注的主要内容。

公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关的审计报告。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动资产：				
货币资金	34,276,658.44	104,170,144.46	87,823,400.15	54,990,538.43
应收票据及应收账款	149,168,882.45	72,484,084.45	63,541,491.37	39,381,394.90
预付款项	8,716,373.55	8,098,433.56	4,846,118.72	2,733,997.81
其他应收款	47,306,467.54	24,062,705.69	18,023,673.83	10,964,086.95
存货	2,216,856.32	2,843,068.68	1,758,900.09	1,276,158.39
其他流动资产	126,287,403.93	124,369,328.77	82,329,971.07	64,064,800.00
流动资产合计	367,972,642.23	336,027,765.61	258,323,555.23	173,410,976.48
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-
长期股权投资	33,763,137.99	25,128,935.82	-	-
固定资产	13,576,586.11	11,863,755.73	8,931,269.95	4,933,080.46

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
在建工程	-	-	10,847,271.52	-
无形资产	2,125,452.52	60,983.48	157,677.28	452,185.03
长期待摊费用	5,691,986.36	5,614,948.46	14,061,127.17	9,516,161.44
递延所得税资产	4,219,883.48	3,035,141.82	661,719.23	344,474.43
其他非流动资产	1,712,591.10	-	-	982,095.70
非流动资产合计	64,089,637.56	48,703,765.31	34,659,065.15	16,227,997.06
资产总计	432,062,279.79	384,731,530.92	292,982,620.38	189,638,973.54

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
流动负债：				
应付票据及应付账款	19,936,753.95	12,706,981.20	13,169,052.00	8,083,894.99
预收款项	114,208,744.57	96,236,698.99	69,825,612.46	42,332,662.50
应付职工薪酬	20,690,513.12	25,152,804.32	18,756,232.71	12,002,703.08
应交税费	9,376,867.04	14,329,858.27	15,975,026.62	4,718,406.18
其他应付款	134,068,957.53	98,603,319.50	84,908,999.36	57,244,489.81
流动负债合计	298,281,836.21	247,029,662.28	202,634,923.15	124,382,156.56
非流动负债：				
递延收益	-	-	804,084.50	-
非流动负债合计	-	-	804,084.50	-
负债合计	298,281,836.21	247,029,662.28	203,439,007.65	124,382,156.56
股东权益：				
股本	41,067,000.00	41,067,000.00	31,590,000.00	10,530,000.00
资本公积	16,846,455.65	15,894,622.77	12,393,403.36	32,722,839.26
其他综合收益	-	486,246.58	-	-
盈余公积	20,882,195.97	20,882,195.97	12,675,402.11	5,295,826.93
未分配利润	52,988,772.72	57,509,524.77	32,884,807.26	16,708,150.79
归属于母公司股东权益合计	131,784,424.34	135,839,590.09	89,543,612.73	65,256,816.98
少数股东权益	1,996,019.24	1,862,278.55	-	-

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
股东权益合计	133,780,443.58	137,701,868.64	89,543,612.73	65,256,816.98
负债和股东权益总计	432,062,279.79	384,731,530.92	292,982,620.38	189,638,973.54

（二）合并利润表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	339,711,144.50	553,778,242.03	432,046,443.03	309,559,030.48
减：营业成本	268,627,962.36	429,212,194.91	332,119,144.24	225,667,596.82
税金及附加	1,709,063.62	2,448,687.40	9,544,672.57	15,021,051.87
销售费用	3,541,110.01	6,024,047.45	4,280,728.33	3,143,359.94
管理费用	30,763,075.72	51,130,907.08	41,975,134.31	39,397,763.39
财务费用	532,808.25	1,012,348.56	703,437.06	340,864.26
资产减值损失	3,214,071.11	5,937,013.06	511,029.22	2,061,038.99
加：其他收益	1,717,747.90	1,058,645.27	-	-
投资收益	4,683,030.31	6,892,599.29	2,563,339.12	2,374,658.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,136,065.17	628,935.82	-	-
资产处置损益	-175,448.72	-79,902.30	-52,387.84	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	37,548,382.92	65,884,385.83	45,423,248.58	26,302,014.20
加：营业外收入	203,889.38	563,109.80	2,835,151.63	824,984.57
减：营业外支出	380,216.28	361,508.40	412,560.85	927,424.33
利润总额（亏损以“-”号填列）	37,372,056.02	66,085,987.23	47,845,839.36	26,199,574.44
减：所得税费用	8,905,467.38	14,258,197.31	13,759,607.71	7,313,459.11
净利润（亏损以“-”号填列）	28,466,588.64	51,827,789.92	34,086,231.65	18,886,115.33
按经营持续性分类				
—持续经营净利润	28,466,588.64	51,827,789.92	34,086,231.65	18,886,115.33
—终止经营净利润	-	-	-	-
按所有权归属分类				
—少数股东损益	133,740.69	42,278.55	-	-
—归属于母公司股东的净利润	28,332,847.95	51,785,511.37	34,086,231.65	18,886,115.33

其他综合收益的税后净额	-486,246.58	486,246.58	-	-
—归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
—将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
—可供出售金融资产公允价值变动	-486,246.58	486,246.58	-	-
—归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
综合收益总额	27,980,342.06	52,314,036.50	34,086,231.65	18,886,115.33
—归属于母公司股东的综合收益总额	27,846,601.37	52,271,757.95	34,086,231.65	18,886,115.33
—归属于少数股东的综合收益总额	133,740.69	42,278.55	-	-
每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.69	1.26	0.83	0.48
（二）稀释每股收益（元/股）	0.69	1.26	0.83	0.48

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015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	296,735,318.27	594,550,857.50	451,546,514.67	317,542,760.00
收到其他与经营活动有关的现金	16,745,103.86	66,478,369.24	63,038,796.15	29,524,683.66
经营活动现金流入小计	313,480,422.13	661,029,226.74	514,585,310.82	347,067,443.66
购买商品、接受劳务支付的现金	102,825,435.85	211,049,274.65	144,728,648.63	71,848,643.58
支付给职工以及为职工支付的现金	172,375,068.02	255,383,703.66	205,521,919.50	173,357,304.28
支付的各项税费	27,716,334.23	41,908,536.93	23,838,863.81	20,459,973.33
支付其他与经营活动有关的现金	33,516,206.46	54,298,018.22	59,306,436.32	35,224,375.21
经营活动现金流出小计	336,433,044.56	562,639,533.46	433,395,868.26	300,890,296.40

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-22,952,622.43	98,389,693.28	81,189,442.56	46,177,147.26
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	123,721,000.00	386,600,000.00	178,405,850.54	31,400,000.00
取得投资收益收到的现金	3,546,965.14	4,307,022.69	2,563,339.12	2,374,658.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,705.81	89,722.65	34,763.39	83,345.05
投资活动现金流入小计	127,293,670.95	390,996,745.34	181,003,953.05	33,858,004.04
投资支付的现金	125,854,000.00	430,756,000.00	196,606,050.54	64,064,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,028,797.54	6,070,916.37	22,224,483.35	5,108,611.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,498,137.00	24,500,000.00	-	-
处置子公司支付的现金净额	-	4,055,777.94	-	-
投资活动现金流出小计	141,380,934.54	465,382,694.31	218,830,533.89	69,173,411.09
投资活动使用的现金流量净额	-14,087,263.59	-74,385,948.97	-37,826,580.84	-35,315,407.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,470,000.00	-	10,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,470,000.00	-	-
出售子公司少数股东权益收到的现金	-	350,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	-	1,820,000.00	-	10,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,853,600.00	9,477,000.00	10,530,000.00	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	32,853,600.00	9,477,000.00	10,530,000.00	-
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-32,853,600.00	-7,657,000.00	-10,530,000.00	10,600,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净（减少）/增加额	-69,893,486.02	16,346,744.31	32,832,861.72	21,461,740.21

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
加：期/年初现金及现金等价物余额	104,170,144.46	87,823,400.15	54,990,538.43	33,528,798.22
六、期/年末现金及现金等价物余额	34,276,658.44	104,170,144.46	87,823,400.15	54,990,538.43

二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

公司的财务报表以持续经营为基础，按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定、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》的披露规定编制。

（二）合并财务报表的编制方法及合并范围

1、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与公司同受最终控制方控制之日起纳入公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向

公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以公司为会计主体与以公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从公司的角度对该交易予以调整。

2、合并财务报表范围及变化情况

报告期内纳入合并报表范围内子公司情况如下：

子公司名称	持股比例	取得方式
开元文旅物业	100%	设立
开元会展	100%	设立
开元安保	100%	设立
开元客房服务	100%	设立
开元教育	100%	设立
开元资管	100%	设立
开元剧院	80%	共同设立
萧山剧院	80%	设立
台州开元物业	100%	设立
开元颐高物业	51%	共同设立
泰兴颐元物业	51%	子公司设立
开元乐都物业	100%	设立
金键智能	85%	设立
银艺园林	100%	设立
千岛湖开元物业	100%	同一控制企业合并
徐州名都物业	100%	设立
开心点点	100%	设立
杭州开元颐养管理服务有限公司 (以下简称开元颐养)	100%-10%	设立
商丘名都物业	100%	设立
宿迁元鑫物业	70%	共同设立

经2017年4月12日公司董事会通过，公司将子公司开元颐养90%股权转让给关联方开元旅业集团有限公司，此后该子公司不再纳入公司合并报表范围。

三、 审计意见

公司聘请普华永道中天对公司近三年及一期财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（普华永道中天审字(2018)第11045号）。

四、 影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对具有核心意义或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标分析

（一）影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响收入的主要因素

公司主营业务为物业管理服务，物业管理服务价格、物业服务面积及物业服务项目数量是影响公司收入的主要因素。

物业管理服务的价格与物业项目的类型或定位相关，住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布；与业主委员会的合同价格一般由双方谈判并参照政府指导价及前期物业服务价格确定。其他包括办公、商业、医院、公共类等非住宅物业服务，一般由物业管理公司与业主通过招投标程序并考虑当地市场价格后确定。

伴随着我国城镇化进程加速推进，国内房地产市场的发展，我国新增房屋竣工面积为物业管理行业市场规模的扩展提供了强大的行业基础。同时，物业服务企业积极转变经营模式，延伸物业管理的产业链，提升物业服务价值。公司依托自身多年积累的各种业态物业管理经验，以酒店式物业服务为特色，为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业的物业服务。

2、影响成本的主要因素

报告期内，公司成本主要包括人工成本、业务外包成本和物业经营成本，其中人工成本占主营业务成本比例较高，2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月，人工成本占比分别为66.35%、55.20%、52.64%和53.64%。公司业务外包主要涉及部分秩序维护、保洁、绿化等物业管理相关服务，2015年度、2016

年度、2017年度及2018年1-6月，业务外包成本占比分别为20.26%、32.47%、34.98%和34.84%。物业经营成本系公司在提供物业服务过程中产生的其他成本开支，主要系物业项目办公费用、物业材料耗用费用、物业设施维保费用及能耗费等，2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月，物业经营成本占比分别为13.11%、11.97%、12.06%和11.15%。

3、影响费用的主要因素

公司期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。报告期内，公司销售费用主要系营销人员薪酬、业务宣传费；管理费用主要系管理人员薪酬、办公差旅费；财务费用金额较小，主要系手续费等。

4、影响利润的主要因素

报告期内，公司物业管理服务项目数量及面积大幅增长，主营业务收入大幅增加，同时主营业务成本相应增加，公司毛利率在扣除受营改增影响后整体保持稳定，公司利润大幅增长，因此影响公司利润的主要因素为主营业务收入和主营业务成本。

（二）对公司具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务和非财务指标分析

公司主营业务收入增长率、毛利率等财务指标对公司具有核心意义，其变动对业绩变动具有较强预示作用。报告期内，公司主营业务收入逐年增长，2015年至2017年主营业务收入复合增长率33.75%；2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月，公司毛利率分别为27.10%、23.13%、22.49%和20.92%，公司毛利率的波动详见本节“十一、盈利能力分析”之“（五）毛利率分析”。

上述相关指标表明公司报告期内经营情况良好，预计在未来经营环境未发生重大变化的前提下，公司仍将具有较强持续盈利能力。

五、财务报告审计基准日至招股说明书签署日之间的相关财务信息

财务报告审计基准日后，公司经营政策、经营模式、主要产品与服务、销售

规模及销售价格、主要客户及供应商构成、主要核心业务人员、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项等方面均未发生重大变化，整体经营情况良好。

六、报告期内采用的主要会计政策及会计估计

（一）企业合并

1、同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

2、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（二）金融工具

1、金融资产

（1）金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过一年但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

(2) 确认和计量

金融资产于公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率

法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

（3）金融资产减值

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

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的，公司综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。公司以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其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。已发生的减值损失以后期间不再转回。

（4）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且公司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；或者③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。公司的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付票据和应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

（三）应收款项

应收款项包括应收票据和应收账款、其他应收款等。公司对外提供物业服务、提供配套销售及服务、提供养老服务等形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元且占应收账款账面余额 10% 以上的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

关联方组合	所有公司合并范围内应收关联方代垫代付款
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例
银行承兑汇票	信用风险较低的银行

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方组合	根据历史损失金额对公司合并范围内应收关联方代垫代付款计提坏账(实际历史损失金额为零)
账龄组合	账龄分析法

银行承兑汇票	不计提
--------	-----

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内(含1年，以下同)	2.00%	2.00%
1~2年	8.00%	8.00%
2~3年	20.00%	20.00%
3年以上	50.00%	50.00%

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

4、公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

报告期内，公司不存在向金融机构以不附追索权方式转让应收款项情况。

（四）存货

1、存货分类

存货包括公司在日常活动中持有的消耗品以及尚未经业主确认并验收的智能化弱电工程设备等，按成本与可变现净值孰低计量。

2、发出存货的计价方法

存货发出时的成本按月末一次加权平均法核算。智能化弱电工程设备按实际发生的成本归集，并于确认收入时一次性转为成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的存货的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

4、存货盘存制度

采用永续盘存制。

（五）长期股权投资

长期股权投资包括：公司对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资。

子公司为公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以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，但公司负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（六）固定资产

1、固定资产确认及初始计量

固定资产包括通用设备、专用设备、运输工具及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入公司且其成

本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率	年折旧率
1	通用设备	5	5.00%	19.00%
2	专用设备	5-10	5.00%	9.50%-19.00%
3	运输工具	5	5.00%	19.00%
4	其他设备	5	5.00%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3、当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4、固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（七）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（八）无形资产

无形资产为外购软件，以成本计量，并按2-5年平均摊销。

1、定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

2、无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（九）长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

（十）长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十一）职工薪酬

职工薪酬是公司获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

1、短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。公司在职工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。其中非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

3、基本养老保险

公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（十二）利润分配/股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

（十三）股份支付

股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。权益工具包括公司本身、公司的母公司或同集团其他会计主体的权益工具。股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付中，授予后立即可行权的换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计量，计入相关成本或费

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

后续信息表明可行权权益工具的数量或公允价值与以前估计不同的，将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量或公允价值。如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件；如果公司按照不利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

于行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

（十四）收入确认

收入的金额按照公司在日常经营活动中提供物业服务、提供配套服务及提供养老服务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益很可能流入公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

1、提供物业服务

公司对外提供的物业服务，于服务提供时确认收入。

2、提供配套服务

公司对外提供的配套服务，于服务提供时确认收入。子公司对外提供的智能化弱电工程设备的销售业务，于商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并经购货方确认并验收后确认收入。

3、提供养老服务

公司对外提供的养老服务，于服务提供时确认收入。

（十五）政府补助

政府补助为公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。

公司将与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

公司对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，将与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

2) 公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

（十七）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。公司的租赁均为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

（十八）分部信息

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的

经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（十九）重要会计估计和判断

公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

1、重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）应收款项减值准备

公司管理层在评估应收款项的可回收性的基础上计提减值准备。此评估是基于客户的信贷历史和目前的市场条件判断得出。管理层于各资产负债表日重新评估该等估计的合理性。

（2）所得税

公司在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

（3）固定资产、无形资产及长期待摊费用预计使用寿命和预计净残值的估计

公司固定资产、无形资产以及长期待摊费用的预计使用寿命和预计净残值按照过去性质及功能相似的固定资产、无形资产以及长期待摊费用的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该等资产的使用寿命缩短，或预计净残值减少，公司将提高折旧摊销率、淘汰或技术性更新该等资产。

于每年年度终了，公司对固定资产、无形资产以及长期待摊费用的预计使用寿命和预计净残值进行复核并作适当调整。

（4）长期资产减值损失

公司管理层于资产负债表日对存在减值迹象的各项资产进行减值测试，如果减值测试的结果显示长期资产的账面价值无法全部收回，则会就相关资产账面价值高于可回收金额的部分计提减值损失并计入当期损益。

评估资产的回收金额是资产或资产组公允价值减去处置费用后的净额与资产或资产组预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产或资产组产生经营收入、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可回收金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括合理的可支持的假设，以及所做出有关经营收入及相关经营成本的预测。

（5）递延所得税资产

递延税项按资产负债表日已生效或实质上已生效的税率(和税法)确定，预期在相关递延所得税资产或递延所得税负债转回时实现。公司在很可能存在未来应税利润可用来抵扣暂时性差异时，确认相应的递延所得税资产。

公司管理层根据递延所得税资产预计将转回的年度生效或实质上已生效的税率(和税法)，以及对相应年度的盈利预测确认递延所得税资产。管理层认为确认的递延所得税资产在预计年度转回的可能性很大，并将在每个资产负债表日前修订这些假设和盈利预测。如果已确认的递延所得税资产在预计年度不能全部转回，则管理层将需要在未来根据进一步的预测相应调减递延所得税资产并增加所得税费用。

（二十）报告期会计政策或会计估计的变更情况

财政部于2017年颁布《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第16号—政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会(2017)30号），公司已采用上述准则和通知编制2017年度及截至2018年6月30日止6个月期间财务报表，对公司2016年度及2015年度的合并及公司资产负债表、合并及公司利润表、合并及公司现金流量表无影响。

财政部于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格

式的通知》（财会(2018)15号），公司已按照上述通知编制截至2018年6月30日止6个月期间的财务报表，2015年度、2016年度及2017年度比较财务报表已相应调整，对合并资产负债表影响列示如下：

会计政策变更内容	受影响的报表项目名称	影响金额		
		2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合并报表将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收票据	-100,000.00	-450,000.00	-52,878.00
	应收账款	-72,384,084.45	-63,091,491.37	-39,328,516.90
	应收票据及应收账款	72,484,084.45	63,541,491.37	39,381,394.90
合并报表将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	-12,706,981.20	-13,169,052.00	-8,083,894.99
	应付票据及应付账款	12,706,981.20	13,169,052.00	8,083,894.99

报告期内，公司无会计估计变更情况。

（二十一）重大会计政策或会计估计与可比上市公司的差异情况

公司重大会计政策或会计估计与可比上市公司不存在较大差异。

七、报告期内执行的主要税收政策及缴纳的主要税种

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率/征收率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%、16%或17%
营业税	应缴税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税及营业税税额	1%、5%或7%
教育费附加	缴纳的增值税及营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税及营业税税额	2%
河道管理费	缴纳的增值税及营业税税额	1%

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税(2016)36号），自2016年5月1日起，公司的物

业服务适用增值税，其中物业管理服务中一般纳税人适用税率为6%，小规模纳税人适用征收率3%；安保服务等适用征收率5%；2016年5月1日前以上业务均适用营业税，税率为5%。

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号)及相关规定，自2018年5月1日起，公司的子公司金键智能的智能化弱电工程设备适用的增值税税率为16%，2018年3月1日至2018年5月1日该业务适用的增值税税率为17%，2018年3月1日前金键智能为小规模纳税人，适用征收率3%。

财政部、国家税务总局颁布的《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》(财务(2015)34号)规定，自2015年1月1日至2017年12月31日，对年应纳税所得额低于20万元（含20万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。公司部分子公司享受小微企业所得税优惠政策

根据《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发(2013)35号）第三条规定，原子公司开元颐养2016年1-4月提供的养老服务免征营业税。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)，原子公司开元颐养自2016年5月1日起提供的养老、医疗服务免征增值税。

（二）公司报告期间税收优惠及税率说明

公司报告期内无税收优惠。

八、非经常性损益

公司报告期内非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益(减：损失)	-20.08	-7.99	-5.24	-4.79
处置子公司的收益	-	195.66	-	-
计入当期损益的政府补助	171.77	105.86	265.45	54.15
委托他人投资或管理资产的损益	354.70	430.70	256.33	237.47

无需等待期一次性计入损益的股份支付费用	-	-3.61	-	-
收回已于前期核销的应收款项	-	-	14.52	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出(减：损失)	-15.10	20.16	-23.19	-59.60
小计	491.29	740.78	507.87	227.22
减：所得税影响额	122.82	186.42	126.92	56.82
减：少数股东权益影响额（税后）	-	-	-	-
非经常性损益净额	368.47	554.36	380.95	170.40
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
扣除非经常性损益后的净利润	2,478.19	4,628.42	3,027.67	1,718.21

九、主要财务指标

（一）主要财务指标

主要财务指标	2018年1-6月 /2018-6-30	2017年度 /2017-12-31	2016年度 /2016-12-31	2015年度 /2015-12-31
流动比率	1.23	1.36	1.27	1.39
速动比率	1.23	1.35	1.27	1.38
资产负债率（合并）	69.04%	64.21%	69.44%	65.59%
资产负债率（母公司）	69.87%	65.45%	67.28%	63.78%
应收账款周转率（次）	2.86	7.67	8.18	8.55
存货周转率（次）	106.18	186.53	218.86	285.89
息税折旧摊销前利润（万元）	3,938.19	6,887.35	5,094.83	2,854.40
利息保障倍数	不适用	不适用	不适用	不适用
归属于公司股东的净利润（万元）	2,833.28	5,178.55	3,408.62	1,888.61
归属于公司股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	2,464.81	4,624.19	3,027.67	1,718.21
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	-0.56	2.40	2.57	4.39
每股净现金流量（元/股）	-1.70	0.40	1.04	2.04
归属于公司股东的每股净资产（元/股）	3.21	3.31	2.83	6.20
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）占净资产的比例	1.59%	0.04%	0.18%	0.69%

注1：报告期内公司不存在利息支出，因此利息保障倍数不适用。

注2：上述指标的计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货） / 流动负债；
- 3、资产负债率（合并）=合并负债总额 / 合并资产总额×100%；
- 4、资产负债率（母公司）=母公司负债总额 / 母公司资产总额×100%；
- 5、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；
- 6、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 7、息税折旧摊销前利润=净利润+利息费用（指记入财务费用的利息支出，含票据贴现的利息支出）+所得税+折旧+摊销；
- 8、利息保障倍数=息税前利润 / 利息支出（利息支出包括记入财务费用的利息支出、资本化的借款利息支出、票据贴现的利息支出）；
- 9、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额 / 股本；
- 10、每股净现金流量=净现金流量 / 股本；
- 11、归属于发行人股东的每股净资产=期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；
- 12、无形资产占净资产比例=无形资产（扣除土地使用权）/期末净资产。

（二）净资产收益率及每股收益

按照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9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，公司加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本	稀释
归属于母公司股东的净利润	2018年1-6月	20.31%	0.69	0.69
	2017年度	46.71%	1.26	1.26
	2016年度	45.06%	0.83	0.83
	2015年度	40.30%	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	2018年1-6月	17.67%	0.60	0.60
	2017年度	41.90%	1.13	1.13
	2016年度	40.17%	0.74	0.74
	2015年度	36.67%	0.44	0.44

十、会计报表附注中的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

公司无资产负债表日后事项。

（二）或有事项

报告期内公司无需要披露的重大或有事项。

（三）其他重要事项

报告期内公司无需要披露的其他重要事项。

十一、盈利能力分析

（一）总体盈利情况分析

报告期内，公司经营情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	33,971.11	55,377.82	43,204.64	30,955.90
减：营业成本	26,862.80	42,921.22	33,211.91	22,566.76
税金及附加	170.91	244.87	954.47	1,502.11
销售费用	354.11	602.40	428.07	314.34
管理费用	3,076.29	5,113.09	4,197.51	3,939.78
财务费用	53.28	101.23	70.34	34.09
资产减值损失	321.41	593.70	51.10	206.10
加：其他收益	171.77	105.86	-	-
投资收益	468.30	689.26	256.33	237.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	113.61	62.89	-	-
资产处置损益	-17.54	-7.99	-5.24	-
二、营业利润	3,754.84	6,588.44	4,542.32	2,630.20
加：营业外收入	20.39	56.31	283.52	82.50
减：营业外支出	38.02	36.15	41.26	92.74
三、利润总额	3,737.21	6,608.60	4,784.58	2,619.96
减：所得税费用	890.55	1,425.82	1,375.96	731.35
四、净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61

报告期内，公司业务规模不断扩大、盈利能力持续增强，营业收入、营业利润、利润总额和净利润均呈增长趋势。2015年至2017年，公司营业收入和净利润的年复合增长率分别为33.75%和65.66%。

（二）营业收入的变动趋势分析

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
主营业务收入	33,971.11	-	55,377.82	28.18%	43,204.64	39.57%	30,955.90	-
合计	33,971.11	-	55,377.82	28.18%	43,204.64	39.57%	30,955.90	-

报告期内，公司营业收入系由与物业经营相关业务的主营业务收入构成。报告期内，公司营业收入持续增长，主要系公司加大市场开拓力度，从而实现营业收入大幅增加。

（三）主营业务收入分析

1、按产品列示主营业务收入增长情况

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
物业服务收入	33,326.80	-	54,220.08	28.90%	42,064.24	38.97%	30,267.49	-
配套业务收入	644.31	-	1,157.74	53.13%	756.03	108.33%	362.91	-
养老收入	-	-	-	-	384.37	18.09%	325.50	-
合计	33,971.11	-	55,377.82	28.18%	43,204.64	39.57%	30,955.90	-

报告期内，公司主营业务收入来源于物业服务、物业相关配套业务、养老服务的销售收入。其中物业服务收入占比约为98%，系公司主营业务收入的主要来源。物业服务收入的增长主要系物业服务项目数量及管理面积增加所致。配套业务收入系子公司经营的业务如智能化弱电工程设备收入、剧院经营收入等。养老收入系公司原子公司开元颐养经营的养老服务业务，2017年将该子公司处置，故2017年度开始公司无该项收入。

报告期内，公司物业服务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	32,221.42	96.68%	51,486.10	94.96%	38,008.32	90.32%	25,188.81	83.22%

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
案场服务	1,008.35	3.03%	2,488.24	4.59%	3,760.91	8.97%	4,479.55	14.80%
顾问服务	97.03	0.29%	245.74	0.45%	295.01	0.71%	599.13	1.98%
合计	33,326.80	100.00%	54,220.08	100.00%	42,064.24	100.00%	30,267.49	100.00%

由上表可见，报告期内物业管理服务占物业服务收入的比例较高且呈逐年上涨的趋势。物业管理服务系为住宅、医院、公共等业态的业主提供物业服务，2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月占比分别为83.22%、90.32%、94.96%和96.68%。案场服务系为房地产公司项目销售中心、样板房等提供礼仪服务、保洁服务等，案场服务合同一般与房地产公司签订。顾问服务系为房地产公司提供房地产项目前期规划咨询等服务，为中小型物业公司提供物业管理经验及培训等服务。受房地产行业调整的影响，报告期内案场服务和顾问服务占比逐渐降低，公司更加专注于物业管理服务。

报告期内，公司物业管理服务分类型情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅物业	20,357.27	63.18%	33,062.39	64.22%	22,109.37	58.17%	14,425.68	57.27%
公共物业	4,517.50	14.02%	7,584.54	14.73%	6,813.29	17.93%	2,119.59	8.41%
办公物业	2,917.76	9.06%	3,781.78	7.35%	2,668.13	7.02%	2,505.65	9.95%
医院物业	3,157.38	9.80%	4,976.18	9.67%	4,904.82	12.90%	4,219.46	16.75%
商业物业	1,271.51	3.94%	2,081.21	4.03%	1,512.71	3.98%	1,918.43	7.62%
合计	32,221.42	100.00%	51,486.10	100.00%	38,008.32	100.00%	25,188.81	100.00%

由上表可见，公司报告期内物业管理业态较为丰富，公司聚焦优势业态，推进前期物业服务项目和更迭类物业服务项目并重、住宅服务项目和非住宅服务项目全面发力的市场拓展策略，实现自身可持续发展。住宅物业主要系普通住宅、别墅等；公共物业主要系政府办公场地、会展中心等；办公物业主要系写字楼、产业小镇等；医院物业系各地医院、卫生服务中心等；商业物业系购物中心、综合体等。报告期内公司各项物业业态的收入均呈上涨趋势。

2、按区域列示主营业务收入增长情况

单位：万元

区域	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	31,684.23	93.26%	49,927.53	90.16%	37,439.25	86.66%	25,201.34	81.41%
华中地区	2,162.74	6.37%	4,287.81	7.74%	3,317.46	7.68%	2,568.38	8.30%
华南地区	-	-	327.61	0.59%	1,492.72	3.45%	2,847.40	9.20%
东北地区	124.14	0.37%	834.87	1.51%	955.21	2.21%	338.78	1.09%
合计	33,971.11	100.00%	55,377.82	100.00%	43,204.64	100.00%	30,955.90	100.00%

由上表可见，公司业务主要分布在华东地区，2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月该地区营业收入占全部营业收入比例分别为81.41%、86.66%、90.16%及93.26%，其中华东地区中的浙江地区占比最高，这也符合公司立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的业务发展战略。华东地区其他区域主要系江苏区域和上海区域。华中地区以河南地区为主，报告期内营业收入保持较快的增长趋势。华南地区以海南地区为主，报告期内营业收入持续下降，主要系海口市政府物业管理项目撤出。东北地区以大连和哈尔滨地区为主，报告期内营业收入有所波动，其中2016年度及2017年度较高，主要系哈尔滨2015年度承接一处住宅小区物业管理，后该项目在2017年9月撤出，因此2018年1-6月营业收入下降较多。

（四）主营业务成本分析

1、报告期内，公司主营业务成本按产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业服务成本	26,428.87	98.38%	42,090.02	98.06%	32,378.00	97.49%	22,256.25	98.62%
配套业务成本	433.93	1.62%	831.20	1.94%	641.80	1.93%	261.24	1.16%
养老成本	-	-	-	-	192.11	0.58%	49.27	0.22%
合计	26,862.80	100.00%	42,921.22	100.00%	33,211.91	100.00%	22,566.76	100.00%

物业管理行业为劳动密集型行业，营业成本主要系人工成本，报告期内，随

着公司经营规模的扩大，主营业务成本也相应增长，2015年至2017年复合增长率37.91%，高于营业收入的复合增长率，近年来人工工资水平呈上涨趋势。

2、报告期内，主营业务成本按成本类型明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人工成本	14,409.59	53.64%	22,594.89	52.64%	18,334.50	55.20%	14,972.19	66.35%
业务外包成本	9,357.84	34.84%	15,012.38	34.98%	10,783.38	32.47%	4,572.64	20.26%
物业经营费用	2,994.75	11.15%	5,174.48	12.06%	3,976.51	11.97%	2,957.92	13.11%
折旧摊销	100.62	0.37%	139.47	0.32%	117.52	0.36%	64.01	0.28%
合计	26,862.80	100.00%	42,921.22	100.00%	33,211.91	100.00%	22,566.76	100.00%

报告期内，公司主营业务成本主要为人工成本、外包成本以及物业经营费用。人工成本主要为员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等职工薪酬成本。计入营业成本的员工工资主要系项目管理人员、秩序维护人员、保洁人员、工程维修人员工资等。报告期内公司人工成本的增加主要系物业管理项目增加导致的人员增加及员工平均工资增长所致。

业务外包成本主要系秩序维护、保洁、绿化的专项外包成本。报告期内，公司业务外包成本占比呈上涨趋势，随着公司业务规模扩大，公司逐渐将秩序维护、保洁、绿化等业务外包给专业的服务公司，该举措有利于提高物业管理质量及运营效率，符合行业惯例和发展趋势，因此报告期内业务外包成本占比上涨，而人工成本占主营业务成本的比例呈下降趋势。

物业经营费用主要系公司在物业管理服务过程中发生的成本，如公共区域中物业公司承担的能耗费、物业公共区域维护费、绿化费用、物业管理过程中耗用的材料等，报告期内，公司物业经营费用随着业务规模的扩大而相应增长。

（五）毛利率分析

1、综合毛利率情况

报告期内，公司综合毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	33,971.11	55,377.82	43,204.64	30,955.90
营业成本	26,862.80	42,921.22	33,211.91	22,566.76
综合毛利	7,108.31	12,456.60	9,992.73	8,389.14
综合毛利率	20.92%	22.49%	23.13%	27.10%

公司综合毛利在报告期内呈现上涨趋势，主要系公司业务规模不断扩大所致。公司综合毛利率报告期内呈下降趋势，其中2016年度较2015年度下降较多，主要系受2016年营改增影响，公司与业主签订的物业合同收入金额由不含税金额变为含税金额，从而导致实际确认收入的金额减少。而成本主要由职工薪酬构成，进项税抵扣对成本的影响较小，导致公司收入减少幅度大于成本减少幅度，因此毛利率下降较多。其他年份的毛利率波动情况分析详见下述分析。

2、公司毛利率分析

(1) 报告期内，公司主营业务分产品的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
物业服务	6,897.93	20.70%	12,130.06	22.37%	9,686.23	23.03%	8,011.25	26.47%
养老	-	-	-	-	192.26	50.02%	276.22	84.86%
配套业务	210.38	32.65%	326.54	28.20%	114.24	15.11%	101.67	28.02%
合计	7,108.31	20.92%	12,456.60	22.49%	9,992.73	23.13%	8,389.14	27.10%

报告期内，物业服务毛利率呈逐年下降趋势。总体来看，物业服务由于占比较高，毛利率波动直接影响公司的综合毛利率。毛利率波动分析详见下述“（2）公司物业服务构成的毛利率情况”。

(2) 报告期内，公司物业服务构成的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
物业管理服务	6,621.67	20.55%	11,289.11	21.93%	8,467.46	22.28%	6,166.49	24.48%

案场服务	230.38	22.85%	644.02	25.88%	962.34	25.59%	1,265.53	28.25%
顾问服务	45.88	47.28%	196.93	80.14%	256.43	86.92%	579.23	96.68%
合计	6,897.93	20.70%	12,130.06	22.37%	9,686.23	23.03%	8,011.25	26.47%

由上表可见，物业管理服务毛利占公司毛利总额的90%以上。毛利率波动分析详见下述“（3）物业管理服务分类型的毛利率情况”。

案场服务系为房地产公司项目销售中心、样板房等提供礼仪服务、保洁服务等。报告期内毛利率2016年度较2015年度下降，主要受2016年营改增影响所致；2018年1-6月较2017年度下滑，主要系公司案场服务毛利的绝对规模较小，个别新增项目的毛利率较小所致。

顾问服务系为房地产公司提供房地产项目前期规划咨询等服务，为中小型物业公司提供物业管理经验及培训等服务。报告期内公司顾问服务主要以为中小型房地产公司提供房地产项目前期规划咨询服务为主，该业务毛利率较高。报告期内毛利率大幅下降，主要系承接的顾问服务减少，人员等固定成本基本维持不变，导致毛利率大幅下降。

（3）报告期内，公司物业管理服务分类型的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
住宅物业	4,742.88	23.30%	8,491.36	25.68%	5,993.51	27.11%	4,246.72	29.44%
公共物业	727.90	16.11%	1,345.01	17.73%	1,126.50	16.53%	338.76	15.98%
办公物业	813.14	27.87%	769.75	20.35%	577.83	21.66%	659.83	26.33%
医院物业	170.67	5.41%	431.35	8.67%	550.18	11.22%	544.82	12.91%
商业物业	167.08	13.14%	251.64	12.09%	219.44	14.51%	376.36	19.62%
合计	6,621.67	20.55%	11,289.11	21.93%	8,467.46	22.28%	6,166.49	24.48%

由上表可见，物业管理服务分类型统计的各项业态的物业管理服务毛利率也呈逐年下降的趋势。

住宅物业毛利率2016年度较2015年度下降，主要系受2016年营改增影响；2017年度及2018年度毛利率呈下降趋势，主要系住宅物业进场后服务时间较长，

物业费极少出现服务期间涨价的情况，成本方面，人工成本近年来呈上涨趋势，设备维修、养护绿化成本也呈上涨趋势，且部分地方标杆项目对于物业服务品质较高，因此毛利逐年降低。

公共物业主要系政府办公场地及会展中心的物业管理服务。报告期内，对该业务整体毛利率影响较大的项目为公司于2016年新承接的杭州国际博览中心项目，该项目规模较大且毛利率高于同类业务，从而导致公司2016年度、2017年度公共物业的整体毛利率有所提升。2018年，随着杭州国际博览中心项目高规格会展、会议增多，公司适当增加了人员配置，同时随着经营时间的推移，项目垃圾清运、外墙清洗费用等成本逐年增加，导致2018年成本上升、毛利率下降。

办公物业主要系写字楼及企业办公场地的物业管理服务，报告期内2016年度及2017年度毛利率较低，主要系当期温州青山大楼项目、海宁烟草大楼项目、德清国瑶大厦项目物业管理服务毛利率较低。2018年1-6月毛利率较2017年度上涨较多，主要系新承接了上海松江地区及嘉兴平湖地区的办公楼项目，上述区域项目毛利率较高，同时2017年度毛利率较低的海宁烟草大楼项目撤出。

医院物业由于按照实际用工人数结算，因此毛利率水平不高。2017年度毛利率较2016年度下降，一方面系医院项目公司承担的员工宿舍租赁费用上涨，另一方面系公司为加大医院业务的发展，开拓市场，公司用工标准适当提高，导致台州和绍兴区域的医院物业项目毛利率较低；2018年1-6月毛利率较2017年度下降，主要系上期新进的台州、绍兴区域医院项目收入占比增加后毛利率仍较低。

商业物业由于按照实际用工人数结算，因此毛利率水平不高。报告期内毛利率2016年度较2015年度下降较多，主要系2016年度新承接了德清和开封的商业项目，该两处商业项目为当地具有一定影响力的项目，因此公司为了开拓市场、提高公司在该地区物业形象，公司用工标准适当提高，导致毛利率较低；2017年度毛利率下降较多，主要系温州地区银泰商业项目当期新承接，为了开拓当地商业物业市场，公司用工标准适当提高，导致毛利率较低。

3、同行业可比公司主营业务毛利率

与同行业可比公司主营业务毛利率对比如下：

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
绿城服务	18.82%	18.41%	19.24%	18.19%
南都物业	24.11%	24.40%	27.18%	29.77%
中海物业	27.71%	23.90%	24.82%	20.62%
盛全服务	17.85%	20.09%	23.04%	29.34%
平均值	22.12%	21.70%	23.57%	24.48%
公司	20.92%	22.49%	23.13%	27.10%

注：以上数据来源于同花顺 iFinD

由上表可见，公司的综合毛利率报告期内除2018年1-6月及2016年度外均略高于可比行业平均值，但整体较为接近，2018年1-6月公司毛利率略低于可比行业平均值，主要系杭州国际博览中心项目毛利率较低及医院物业由于开拓市场原因毛利率下降较多所致。总体来看，与可比行业平均值的变化趋势相符。

（六）期间费用分析

报告期内，公司各项期间费用如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	354.11	1.04%	602.40	1.09%	428.07	0.99%	314.34	1.02%
管理费用	3,076.29	9.06%	5,113.09	9.23%	4,197.51	9.72%	3,939.78	12.73%
财务费用	53.28	0.16%	101.23	0.18%	70.34	0.16%	34.09	0.11%
合计	3,483.68	10.25%	5,816.72	10.50%	4,695.92	10.87%	4,288.21	13.86%

2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月，公司各项期间费用均随着经营规模不断扩大而呈现增长趋势，但期间费用率呈下降趋势，系报告期内公司逐步完善内部控制，费用控制能力进一步加强，同时营收大规模增长。

（1）销售费用

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
职工薪酬费用	122.27	186.63	112.33	82.84

业务宣传费	231.84	415.77	315.74	231.50
小计	354.11	602.40	428.07	314.34

公司销售费用主要系销售人员职工薪酬费用及业务宣传费用。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月，公司销售费用占当期营业收入的比例均在 1%左右，占比较低。业务宣传费 2017 年度金额较高，主要系 2017 年度业务推广过程中新增加了祺服务新闻发布会费用、首次参加全国物业博览会展馆费用等。

报告期内，同行业可比公司销售费用率如下：

公司名称	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
绿城服务	0.50%	0.44%	0.26%	0.20%
南都物业	2.31%	2.76%	2.39%	2.20%
中海物业	-	-	-	-
盛全服务	-	-	-	-
平均值	1.41%	1.60%	1.33%	1.20%
公司	1.04%	1.09%	0.99%	1.02%

注：以上数据来源于同花顺 iFinD

上表可见，物业行业在市场开拓上的投入较少，物业服务公司销售费用占营业收入比重普遍较低，其中中海物业和盛全服务无销售费用核算，这主要与物业公司市场推广策略相关。公司报告期内销售费用率较为稳定，略低于可比行业平均值，主要系同行业公司中南都物业市场化运作较早，而公司于2015年开始进一步加大市场化开拓力度以来，销售费用随业务规模扩大逐年提高，公司销售费用率整体低于南都物业，但高于其他同行业可比公司。

（2）管理费用

报告期内，公司管理费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
职工薪酬费用	2,259.42	3,433.95	2,780.71	2,807.22
办公差旅费	204.24	347.94	272.96	204.62
股份支付	95.18	350.12	73.06	23.89
物料、能源耗用费	105.61	180.91	207.30	148.87

折旧及摊销	100.33	138.71	192.21	169.85
中介机构服务费	99.57	144.12	74.33	207.79
租赁费	73.51	107.37	108.59	151.50
服装费	18.10	47.62	41.33	39.36
保险及维修费	17.00	31.49	36.01	21.42
其他	103.33	330.86	411.02	165.25
合计	3,076.29	5,113.09	4,197.51	3,939.78

报告期内，公司管理费用主要系职工薪酬、办公差旅费等。2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月，管理费用率分别为12.73%、9.72%、9.23%和9.06%，呈逐年下降趋势，系报告期内公司逐步完善内部控制，费用控制能力进一步加强。

1) 变动分析

职工薪酬费用报告期内增长较快，与公司业务规模扩大的趋势相匹配。

物料、能源耗用费主要系各分子公司办公场地的能耗费等，2017年度较2016年度下降较多，主要系2017年度原子公司开元颐养不纳入合并报表范围，该子公司耗用的能源费不在公司核算所致。

折旧及摊销2017年度较2016年度下降较多，主要系原子公司开元颐养不纳入合并报表范围，该子公司计入长期待摊费用的养老院装修改造款不在公司核算所致。

中介机构服务费主要系公司资本市场运作聘请中介机构的费用及律师法律顾问费用等。

租赁费系项目为员工提供的住宿费用及总部的办公场地租赁费用。

服装费系为管理人员提供的工作服费用。

其他主要系房产税等税费、运杂费、办公系统使用服务费、招投标代理费、400客服中心委托管理费、物业协会会费等。

2) 股份支付分析

股份支付公允价值确定及对财务状况和经营成果影响如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
授予日权益工具公允价值的确定方法	收益法评估公允价值 19.06 元/股	收益法评估公允价值 19.06 元/股	收益法评估公允价值 19.06 元/股	授予日当年做市转让价 20 元/股
当期因权益结算的股份支付而确认的费用总额	95.18	350.12	73.06	23.89
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	542.25	447.07	96.95	23.89

3) 报告期内，同行业可比公司管理费用率如下：

公司名称	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
绿城服务	7.99%	7.32%	7.39%	7.97%
南都物业	9.63%	9.61%	9.17%	15.20%
中海物业	12.60%	12.50%	12.88%	15.14%
盛全服务	10.47%	11.38%	13.29%	16.23%
平均值	10.17%	10.20%	10.68%	13.64%
公司	9.06%	9.23%	9.72%	12.73%

注：以上数据来源于同花顺 iFinD

与同行业公司相比，报告期内公司管理费用率呈逐年下降趋势，该趋势与行业可比公司基本相符。公司管理费用率水平与业务规模与公司相当的上市公司南都物业差异不大，但略低于可比行业平均值。

（3）财务费用

公司财务费用明细项目如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
银行手续费	62.87	116.37	82.61	51.68
减：利息收入	9.59	15.14	12.27	17.59
合计	53.28	101.23	70.34	34.09

报告期内，公司财务费用主要系银行手续费及利息收入，金额较小，占营业收入比例较低。

（七）利润表其他项目分析

1、税金及附加

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业税	-	-	733.37	1,344.09
城市维护建设税	78.71	130.89	124.76	90.48
教育费附加	57.71	96.57	91.93	67.25
印花税	1.62	2.53	1.81	-
房产税	5.01	10.40	1.53	-
土地使用税	0.73	2.21	0.78	-
其他	27.13	2.27	0.29	0.29
合计	170.91	244.87	954.47	1,502.11

报告期内，公司税金及附加主要由营业税、城市维护建设税、教育费附加构成。报告期内税金及附加大幅下降，主要系国家营改增的税收政策调整，原征收营业税的收入改征增值税所致。

2、资产减值损失

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
坏账准备	321.41	593.70	51.10	206.10
合计	321.41	593.70	51.10	206.10

公司资产减值系对应收账款和其他应收款计提的坏账准备。

3、投资收益

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
权益法核算的长期股权投资收益	113.61	62.90	-	-
可供出售金融资产投资收益	354.69	430.70	256.33	237.47
处置子公司投资收益	-	195.66	-	-
合计	468.30	689.26	256.33	237.47

报告期内，公司取得的投资收益系权益法核算的长期股权投资收益、流动资金购买银行理财产品及国债逆回购产品获得的收益及 2017 年处置原子公司开元颐养的投资收益。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月的投资收益占营业收入的比例分别为 0.77%、0.59%、1.24% 和 1.38%，占比较小。

4、其他收益

系计入当期损益的政府补助，详见本节“5、营业外收入及（九）非经常性损益分析”。

5、营业外收入

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补助	-	-	265.45	54.15
赔偿收入	10.75	5.15	-	10.00
废品收入	4.35	11.35	5.30	2.68
无须支付的应付款项	2.74	33.17	-	-
其他	2.55	6.64	12.77	15.67
合计	20.39	56.31	283.52	82.50

2017 年 5 月 10 日，财政部印发《企业会计准则第 16 号——政府补助》修订版（财会〔2017〕15 号），新准则规定企业应当在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。根据规定，公司自 2017 年度起将原应计入营业外收入核算的政府补助计入其他收益科目。报告期内政府补助明细详见本节“（九）非经常性损益分析”。

无需支付的应付款项主要系经管理层批准对长期挂账但无法取得联系的商铺租户缴纳的装修押金予以结转。

其他主要系违约金收入等。

6、营业外支出

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
固定资产处置损失	2.54	-	5.75	4.79

其他	35.48	36.15	35.51	87.95
合计	38.02	36.15	41.26	92.74

报告期内，营业外支出金额较小，主要系所管理的项目因人员意外事故产生的赔偿款项。

（八）公司利润来源分析

报告期内，公司营业利润、利润总额和净利润如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	33,971.11	55,377.82	43,204.64	30,955.90
营业利润	3,754.84	6,588.44	4,542.32	2,630.20
利润总额	3,737.21	6,608.60	4,784.58	2,619.96
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
净利润率	8.38%	9.36%	7.89%	6.10%

由上表可见，公司的净利润主要来源于主营业务产生的营业利润，其中2016年度较2015年度净利润增长1,520.01万元，增长80.48%，2017年度较2016年度净利润增长1,774.16万元，增长52.05%，报告期内，公司净利润实现了较快增长趋势。

报告期内公司净利润率维持在合理水平。

（九）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益(减：损失)	-20.08	-7.99	-5.24	-4.79
处置子公司的收益	-	195.66	-	-
计入当期损益的政府补助	171.77	105.86	265.45	54.15
委托他人投资或管理资产的损益	354.70	430.70	256.33	237.47
无需等待期一次性计入损益的股份支付费用	-	-3.61	-	-
收回已于前期核销的应收款项	-	-	14.52	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出(减：损失)	-15.10	20.16	-23.19	-59.60

小计	491.29	740.78	507.87	227.22
减：所得税影响额	122.82	186.42	126.92	56.82
减：少数股东权益影响额（税后）	-	-	-	-
非经常性损益净额	368.47	554.36	380.95	170.40
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
扣除非经常性损益后的净利润	2,478.19	4,628.42	3,027.67	1,718.21

报告期内，公司非经常性损益主要系计入当期损益的政府补助，具体如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
递延收益转入的政府补助	-	-	6.09	-
直接计入当期损益的政府补助	171.77	105.86	259.36	54.15
合计	171.77	105.86	265.45	54.15

注：递延收益转入的政府补助系原子公司开元颐养收到的政府补助，2017年该子公司不再纳入合并报表范围。

报告期内，计入当期损益的政府补助主要内容如下：

单位：万元

年度	项目	金额
2018年1-6月	人才开发专项资金	2.33
	优秀先进评奖	10.15
	运营补贴	138.00
	其他	21.29
	小计	171.77
2017年度	人才开发专项资金	86.25
	优秀先进评奖	17.92
	其他	1.69
	小计	105.86
2016年度	上市财政补助资金	200.00
	新三板挂牌奖励	10.00
	资本市场扶持资金	6.33
	人才开发专项资金	6.00
	养老服务业发展补助资金	4.67
	床位扩建补贴摊销	6.09

年度	项目	金额
	其他	32.36
	小计	265.45
2015 年度	物业服务业发展补助资金	25.62
	行业扶持资金	10.00
	大学生见习训练补贴	10.29
	其他	8.24
	小计	54.15

总体来看，报告期内，非经常性损益占同期净利润比例较低，对经营成果的影响较小。

（十）纳税情况分析

1、报告期内主要税项缴纳情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	应缴税额	已交税额	应缴税额	已交税额	应缴税额	已交税额	应缴税额	已交税额
增值税	284.71	1,305.79	479.15	2,009.19	403.14	732.24	0.27	0.61
营业税	-	-	-	177.22	177.22	702.42	146.27	1,308.28
企业所得税	592.11	1,289.39	888.69	1,721.45	930.78	770.22	293.31	533.36
合计	876.82	2,595.18	1,367.84	3,907.86	1,511.14	2,204.88	439.85	1,842.25

2、所得税费用与利润总额关系

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利润总额	3,737.21	6,608.60	4,784.58	2,619.96
按适用税率计算的所得税	934.30	1,652.15	1,196.15	654.99
不得扣除的成本、费用和损失	1.32	11.80	39.66	18.80
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	32.07	31.02	111.51	21.30
使用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-11.79	-235.07	-	-

当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	-	-	38.53
以前年度汇算清缴差异	-36.95	6.10	28.64	-2.27
非应纳税收入	-28.40	-15.72	-	-
使用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	-24.46	-	-
所得税费用合计	890.55	1,425.82	1,375.96	731.35

（十一）影响公司持续盈利能力的因素

公司主要为客户提供物业管理服务。报告期内，公司的经营模式未发生重大变化，在可预期的将来也不存在将要发生重大变化的情况。公司主营业务收入系物业管理服务，业务结构稳定。本次发行所募集资金用于募投项目建设，与主营业务直接相关。因此，公司业务结构将不会发生重大变化。

公司的行业地位和经营环境未发生重大变化。公司所处行业属于物业管理行业，服务应用领域广泛，公司的行业地位和经营环境预计不会发生重大变化。

截至报告期末，公司注册商标不存在权利受限或争议的情况，该等资产的取得和使用不存在重大不利变化。

公司的客户数量较多，对单一客户不存在重大依赖。公司最近一年的净利润主要来自主营业务，不存在主要来自财务报表范围以外的投资收益的情形。

除上述因素外，公司目前不存在其他对持续盈利能力造成重大影响的不利因素。此外，可能对公司持续盈利能力产生不利影响的因素已在本招股说明书“第四节风险因素”中披露。

经保荐机构核查，公司的经营模式、产品和服务品种结构未发生重大变化，行业地位和经营环境未发生重大变化，正在使用的商标、软件著作权等重要资产的权属清晰，其取得和使用不存在重大不利变化。公司不存在最近一年的营业收入或净利润对关联方或重大不确定性客户的重大依赖，不存在最近一年的净利润主要来自于财务报表范围以外的投资收益，不存在其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。保荐机构认为，报告期内，公司运营情况良好，收入增长

稳定，盈利能力具备可持续性。

十二、公司财务状况分析

（一）资产结构及变动分析

1、资产结构分析

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

资产	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	36,797.27	85.17%	33,602.78	87.34%	25,832.35	88.17%	17,341.10	91.44%
非流动资产	6,408.96	14.83%	4,870.37	12.66%	3,465.91	11.83%	1,622.80	8.56%
总资产	43,206.23	100.00%	38,473.15	100.00%	29,298.26	100.00%	18,963.90	100.00%

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司总资产分别为18,963.90万元、29,298.26万元、38,473.15万元和43,206.23万元，总资产规模逐年增加，主要系公司经营规模不断扩大所致。公司资产主要以流动资产为主，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，流动资产占比分别为91.44%、88.17%、87.34%和85.17%，资产结构与公司所处行业无明显差异。

2、流动资产结构及变动分析

报告期内，公司流动资产主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,427.67	9.32%	10,417.01	31.00%	8,782.34	34.00%	5,499.05	31.71%
应收票据及应收账款	14,916.89	40.54%	7,248.41	21.57%	6,354.15	24.60%	3,938.14	22.71%
预付款项	871.64	2.37%	809.84	2.41%	484.61	1.88%	273.40	1.58%
其他应收款	4,730.65	12.86%	2,406.27	7.16%	1,802.37	6.98%	1,096.41	6.32%
存货	221.68	0.59%	284.31	0.85%	175.89	0.68%	127.62	0.74%
其他流动资产	12,628.74	34.32%	12,436.93	37.01%	8,233.00	31.87%	6,406.48	36.94%

合计	36,797.27	100.00%	33,602.78	100.00%	25,832.35	100.00%	17,341.10	100.00%
----	------------------	----------------	------------------	----------------	------------------	----------------	------------------	----------------

由上表可见，公司流动资产主要系货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和其他流动资产，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，上述四项占流动资产比重分别为97.68%、97.45%、96.74%和97.04%。

（1）货币资金

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	8.93	0.26%	13.94	0.13%	13.27	0.15%	18.55	0.34%
银行存款	3,418.66	99.74%	10,402.98	99.87%	8,769.06	99.85%	5,478.51	99.63%
其他货币资金	0.08	0.00%	0.09	0.00%	0.01	0.00%	1.99	0.04%
合计	3,427.67	100.00%	10,417.01	100.00%	8,782.34	100.00%	5,499.05	100.00%

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，货币资金占流动资产的比例分别为31.71%、34.00%、31.00%和9.32%，占比较大。货币资金主要以银行存款为主，其他货币资金主要系国债逆回购平台上可由公司主导使用的可用资金。

报告期内，银行存款均较上年保持增长趋势，于此同时，公司经营活动产生现金流量净额也保持了增长的趋势，2018年6月末货币资金尤其是银行存款金额下降较多，原因系：1）当期分配股利、利润或偿付利息支付现金3,285.36万元；2）2018年1-6月公司经营活动产生现金流量净额为-2,295.26万元。在合同有效期内，物业管理公司提供的服务和成本发生具有不间断性，而根据消费习惯，住宅类小业主在下半年缴纳物业费较多，且物业管理公司催缴物业费也以下半年尤其是第四季度为主，因此物业管理公司普遍存在上半年经营活动产生现金流量较差、下半年经营活动产生现金流量较好的情况。

（2）应收票据及应收账款

1) 应收票据

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	15.00	100.00%	10.00	100.00%	45.00	100.00%	5.29	100.00%

公司较少以承兑汇票形式收取客户款项，报告期内金额较小。

2) 应收账款

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
应收账款余额	15,843.02	7,945.62	6,493.25	4,065.22
减：坏账准备	941.13	707.21	184.10	132.37
应收账款净额	14,901.89	7,238.41	6,309.15	3,932.85
应收账款净额增长率	105.87%	14.73%	60.42%	-
应收账款净额占营业收入比例	43.87%	13.07%	14.60%	12.70%

公司对物业费收取存在两种形式：1) 政府及银行办公楼、医院物业、商业物业等大业主的物业费以先服务后收费模式收取物业费，该模式下服务完成后公司确认应收账款；2) 按合同约定，住宅类项目与小业主的物业费以先收费后提供服务即预收款模式收取物业费，该模式下一般确认预收账款，待服务结束每月确认营业收入，但由于缴费习惯，物业管理服务行业普遍存在部分小业主未及时在物业费收缴期限内缴纳的情形。在不间断提供服务前提下，公司对于尚未收到相应期间的物业费确认为应收账款。

报告期内，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司应收账款余额分别为4,065.22万元、6,493.25万元、7,945.62万元和15,843.02万元，应收账款余额呈逐年递增趋势，主要系销售收入规模快速增长所致。2015年12月31日、2016年12月31日及2017年12月31日，应收账款净额占当期营业收入的比例分别为12.70%、14.60%和13.07%，比例较低且较为稳定，主要系公司针对不同类型客户制定不同的应收账款信用额度和收款期限，将物业费催收制度加入各项目人员考核指标，加大物业费催收力度，进而降低应收账款余额所致；2018年6月末，公司应收账款净额占当期营业收入的比例为43.87%，显著高于报告期其他期间，主要系住宅类小业主在下半年缴纳物业费较多，而公司催缴物业费也以下半年尤其是第四季度为主所致。

①应收账款类别分析

单位：万元

类别	2018年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	14,448.68	91.20%	429.30	2.97%	14,019.38
单项金额不重大但单独计提坏账	1,394.34	8.80%	511.83	36.71%	882.51
合计	15,843.02	100.00%	941.13	5.94%	14,901.89
类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	6,809.95	85.71%	186.87	2.74%	6,623.08
单项金额不重大但单独计提坏账	1,135.67	14.29%	520.34	45.82%	615.33
合计	7,945.62	100.00%	707.21	8.90%	7,238.41
类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	6,493.25	100.00%	184.10	2.84%	6,309.15
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	6,493.25	100.00%	184.10	2.84%	6,309.15
类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按组合2计提	4,065.22	100.00%	132.37	3.26%	3,932.85
单项金额不重大但单独计	-	-	-	-	-

提坏账					
合计	4,065.22	100.00%	132.37	3.26%	3,932.85

②应收账款的账龄分析

报告期内，公司按账龄组合计提的应收账款余额如下：

单位：万元

账龄	2018年6月30日				
	金额	占金额比例	坏账准备	坏账准备 计提比例	净值
1年以内	12,917.00	89.40%	258.34	2.00%	12,658.66
1至2年	1,279.71	8.86%	102.38	8.00%	1,177.33
2至3年	191.33	1.32%	38.27	20.00%	153.06
3年以上	60.64	0.42%	30.31	50.00%	30.33
合计	14,448.68	100.00%	429.30	2.97%	14,019.38
账龄	2017年12月31日				
	金额	占金额比例	坏账准备	坏账准备 计提比例 (%)	净值
1年以内	6,163.58	90.51%	123.26	2.00%	6,040.32
1至2年	572.85	8.41%	45.83	8.00%	527.02
2至3年	63.29	0.93%	12.66	20.00%	50.63
3年以上	10.23	0.15%	5.12	50.00%	5.11
合计	6,809.95	100.00%	186.87	2.74%	6,623.08
账龄	2016年12月31日				
	金额	占金额比例	坏账准备	坏账准备 计提比例 (%)	净值
1年以内	5,993.30	92.30%	119.87	2.00%	5,873.43
1至2年	401.29	6.18%	32.10	8.00%	369.19
2至3年	57.33	0.88%	11.47	20.00%	45.86
3年以上	41.33	0.64%	20.66	50.00%	20.67
合计	6,493.25	100.00%	184.10	2.84%	6,309.15
账龄	2015年12月31日				
	金额	占金额比例	坏账准备	坏账准备 计提比例	净值

1年以内	3,779.35	92.97%	75.59	2.00%	3,703.76
1至2年	167.11	4.11%	13.37	8.00%	153.74
2至3年	53.23	1.31%	10.65	20.00%	42.58
3年以上	65.53	1.61%	32.76	50.00%	32.77
合计	4,065.22	100.00%	132.37	3.26%	3,932.85

上表可见，报告期内，公司应收账款账龄主要以一年以内为主，两年以上账款占比较低，应收账款质量较好。

②应收账款前五名客户情况

单位：万元

日期	单位名称	期末余额	占应收账款余额比例
2018年6月末	杭州国际博览中心有限公司	1,175.97	7.42%
	浙江大学医学院附属第二医院	1,089.30	6.88%
	浙江萧山医院	115.44	0.73%
	杭州大江东新城开发有限公司	111.52	0.70%
	人民日报社	92.39	0.58%
	合计	2,584.62	16.31%
2017年末	杭州国际博览中心有限公司	399.54	5.03%
	浙江大学医学院附属第二医院	210.00	2.64%
	台州市方远景龙建设置业有限公司	118.97	1.50%
	上海益流置业发展有限公司	117.76	1.48%
	杭州德城置业有限公司	109.30	1.37%
	合计	955.57	12.03%
2016年末	浙江大学医学院附属第二医院	805.61	12.41%
	杭州国际博览中心有限公司	350.50	5.40%
	德清科创物业管理有限公司	69.34	1.07%
	杭州市萧山区人民政府义蓬街道办事处	61.80	0.95%
	海宁市福莱德置业有限公司	59.59	0.91%
	合计	1,346.84	20.74%
2015年末	浙江大学医学院附属第二医院	244.50	6.01%
	海口市直属机关事务管理局	221.25	5.44%
	宿迁新潮置业有限公司	78.81	1.94%

日期	单位名称	期末余额	占应收账款余额比例
	杭州德城置业有限公司	70.16	1.73%
	上海益流置业发展有限公司	68.25	1.68%
	合计	682.97	16.80%

报告期内，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司前五大应收账款余额占全部应收账款余额的比重分别为16.80%、20.74%、12.03%和16.31%。公司主要的大客户系国有企业、医院、当地知名开发商等信誉良好且与公司商业合作关系稳定的单位，应收账款发生坏账的风险较小。

（3）预付账款

报告期内，公司预付账款主要系预付水电费等能耗费用、房屋租赁费及服务费等，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，预付账款占流动资产的比例分别为1.58%、1.88%、2.41%和2.37%，占比较低。

报告期内，公司的预付款项账龄全部为一年之内，其具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
预付能耗费	198.29	124.05	98.57	12.70
预付货款	107.33	139.78	22.12	11.68
预付租赁费	213.68	267.02	192.65	80.64
预付服务费	256.04	151.82	87.02	67.75
其他	96.30	127.17	84.25	100.63
合计	871.64	809.84	484.61	273.40

报告期各期末公司预付账款前五名如下：

单位：万元

日期	单位名称	期末余额	占预付账款比例
2018年6月末	国网河南省电力公司开封供电公司	74.29	8.52%
	平安健康互联网股份有限公司上海分公司	28.94	3.32%

日期	单位名称	期末余额	占预付账款比例
	蒋国军	28.79	3.30%
	浙江万达进出口有限公司	27.44	3.15%
	平湖市供电局	26.36	3.02%
	合计	185.82	21.32%
2017年 末	国网河南省电力公司开封供电公司	74.29	9.17%
	浙江保融科技有限公司	38.70	4.78%
	江西唯康信息网络有限公司	32.50	4.01%
	平安健康互联网股份有限公司上海分公司	28.94	3.57%
	北京蓝卡科技股份有限公司	25.56	3.16%
	合计	199.99	24.70%
2016年 末	国网河南省电力公司开封供电公司	74.29	15.33%
	枣庄泉兴物业服务有限公司	69.80	14.40%
	平安健康互联网股份有限公司上海分公司	28.94	5.97%
	杭州同美保洁服务有限公司	20.03	4.13%
	浙江万达进出口有限公司	8.88	1.83%
	合计	201.94	41.67%
2015年 末	河北九华消防工程有限公司	57.03	20.86%
	天津艺郎美图建材科技有限公司	41.18	15.06%
	平安健康互联网股份有限公司上海分公司	33.20	12.14%
	浙江金扇子网络科技有限公司	23.50	8.60%
	上海松江供电局	12.70	4.65%
	合计	167.61	61.31%

（4）其他应收款

1) 报告期各期末，公司其他应收款按性质区别如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	2,163.98	43.67%	1,983.93	78.00%	1,309.98	69.20%	717.00	60.40%
为业主代收代付费	2,487.49	50.20%	370.24	14.56%	522.03	27.58%	418.26	35.23%
其他	304.05	6.14%	189.48	7.45%	61.02	3.22%	51.83	4.37%

减：坏账准备	224.87	-	137.38	-	90.66	-	90.68	-
合计	4,730.65	100.00%	2,406.27	100.00%	1,802.37	100.00%	1,096.41	100.00%

报告期内，公司其他应收款主要系项目质量保证金、水电费保证金及为业主代收代付款等。

2) 按类别分析如下：

单位：万元

类别	2018年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	4,955.52	100.00%	224.87	4.54%	4,730.65
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	4,955.52	100.00%	224.87	4.54%	4,730.65
类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	2,543.65	100.00%	137.38	5.40%	2,406.27
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	2,543.65	100.00%	137.38	5.40%	2,406.27
类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	1,893.03	100.00%	90.66	4.79%	1,802.37
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	1,893.03	100.00%	90.66	4.79%	1,802.37
类别	2015年12月31日				

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	1,187.09	100.00%	90.68	7.64%	1,096.41
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-
合计	1,187.09	100.00%	90.68	7.64%	1,096.41

3) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款分析如下:

单位: 万元

账龄	2018-6-30			2017-12-31			2016-12-31			2015-12-31		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	4,058.40	81.17	2.00	1,829.46	36.59	2.00	1,571.80	31.44	2.00	895.71	17.91	2.00
1-2年	554.00	44.32	8.00	470.87	37.67	8.00	217.96	17.44	8.00	141.33	11.31	8.00
2-3年	240.60	48.12	20.00	195.13	39.03	20.00	32.82	6.56	20.00	45.22	9.04	20.00
3年以上	102.52	51.26	50.00	48.19	24.09	50.00	70.45	35.22	50.00	104.83	52.42	50.00
合计	4,955.52	224.87	4.54	2,543.65	137.38	5.40	1,893.03	90.66	4.79	1,187.09	90.68	7.64

4) 报告期各期末公司其他应收款前五名如下:

单位: 万元

日期	单位名称	性质	金额	占比
2018年6月末	国网浙江杭州市萧山区供电公司	押金保证金	156.57	3.16%
	浙江大学医学院附属第二医院	押金保证金	136.18	2.75%
	苏州市轨道交通集团有限公司运营分公司	押金保证金	76.77	1.55%
	杭州市大江东医院	押金保证金	67.30	1.36%
	杭州市萧山区第四人民医院	押金保证金	61.67	1.24%
	合计		498.49	10.06%
2017年末	国网浙江杭州市萧山区供电公司	押金保证金	169.76	6.67%
	浙江大学医学院附属第二医院	押金保证金	130.65	5.14%
	江苏省供销合作经济产业园有限公司	押金保证金	100.00	3.93%
	哈尔滨市道外区城乡建设局	押金保证金	95.02	3.74%
	苏州市轨道交通集团有限公司	押金保证金	76.77	3.02%

日期	单位名称	性质	金额	占比
合计			572.20	22.50%
2016 年末	哈尔滨市道外区城乡建设局	押金保证金	95.02	5.02%
	陈玲定	职工借款	85.00	4.49%
	杭州市滨江医院	押金保证金	75.34	3.98%
	国网浙江杭州市萧山区供电公司	押金保证金	66.95	3.54%
	杭州信达投资咨询估价监理有限公司萧山分公司	押金保证金	50.00	2.64%
合计			372.31	19.67%
2015 年末	哈尔滨市道外区城乡建设局	押金保证金	95.02	8.00%
	杭州市滨江医院	押金保证金	75.34	6.35%
	杭州市萧山区第四人民医院	押金保证金	57.99	4.89%
	国网浙江杭州市萧山区供电公司	押金保证金	54.71	4.61%
	陈玲定	职工借款	53.00	4.46%
合计			336.06	28.31%

（5）存货

报告期内，公司的存货结构如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
消耗品	28.74	29.97	46.24	40.80
智能化弱电工程设备	192.94	254.34	129.65	86.82
减：存货跌价准备	-	-	-	-
合计	221.68	284.31	175.89	127.62

公司原材料主要系各物业项目所使用的消耗品以及子公司金键智能的智能化弱电工程设备。

报告期内，公司未发现存货减值迹象，未对存货计提跌价准备。

（6）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
理财产品	12,585.40	12,436.93	8,226.50	6,406.48
待抵扣进项税额	43.34	-	6.50	-

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
合计	12,628.74	12,436.93	8,233.00	6,406.48

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司其他流动资产占流动资产的比例分别为36.94%、31.87%、37.01%和34.32%，占比较高。

公司其他流动资产主要系为了提高资金使用效率购买的理财产品，上述投资理财产品均履行相关审批手续、不存在未确认损益的情形。2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司理财产品取得的投资收益分别为237.47万元、256.33万元、430.70万元与354.69万元。

3、非流动资产结构及变动分析

报告期内，公司的非流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	300.00	4.68%	300.00	6.16%	-	-	-	-
长期股权投资	3,376.31	52.68%	2,512.89	51.60%	-	-	-	-
固定资产	1,357.66	21.18%	1,186.38	24.36%	893.13	25.77%	493.31	30.40%
在建工程	-	-	-	-	1,084.73	31.30%	-	-
无形资产	212.55	3.32%	6.10	0.13%	15.77	0.45%	45.22	2.79%
长期待摊费用	569.20	8.88%	561.49	11.53%	1,406.11	40.57%	951.62	58.64%
递延所得税资产	421.99	6.58%	303.51	6.23%	66.17	1.91%	34.45	2.12%
其他非流动资产	171.25	2.67%	-	-	-	-	98.20	6.05%
合计	6,408.96	100.00%	4,870.37	100.00%	3,465.91	100.00%	1,622.80	100.00%

报告期内，公司非流动资产主要系长期股权投资、固定资产和长期待摊费用。2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，上述三项占非流动资产的比例分别为89.04%、66.34%、93.64%和87.43%。

（1）可供出售金融资产

报告期内，公司2015年末和2016年末无可供出售金融资产，2017年末和

2018年6月末，可供出售金融资产为300万元，系公司持有的原子公司开元颐养10%的股权，2017年4月12日，公司与母公司的控股公司开元旅业集团签订股权转让协议，将公司持有的原子公司开元颐养90%的权益转让于开元旅业集团，转让对价合计2,700,000.00元。同时，公司与开元旅业集团约定，自2017年1月1日起不再参与原子公司开元颐养的财务和经营决策活动，因此公司对开元颐养不具有重大影响，将其作为以成本法计量的可供出售权益工具核算。本次股权转让完成之后，公司持有开元颐养10%的权益。

（2）长期股权投资

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
合营企业	2,639.63	2,512.89	-	-
联营企业	736.68	-	-	-
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	3,376.31	2,512.89	-	-

公司长期股权投资系对合营企业和联营企业的投资，具体如下：

单位：万元

项目	2016-12-31	本期投资	按权益法调整的净损益	2017-12-31
开元金昌物业	-	2,352.00	69.72	2,421.72
开元玖维客	-	50.00	-	50.00
杭州元众房地产代理有限公司	-	48.00	-6.83	41.17
合计	-	2,450.00	62.89	2,512.89
项目	2017-12-31	本期投资	按权益法调整的净损益	2018-6-30
开元金昌物业	2,421.72	-	92.22	2,513.94
开元玖维客	50.00	-	29.23	79.23
杭州元众房地产代理有限公司	41.17	-	-6.54	34.63
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	-	35.00	-23.17	11.83
萧山城市物业	-	714.81	21.87	736.68
合计	2,512.89	749.81	113.61	3,376.31

（3）固定资产

报告期内，公司的固定资产账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
通用设备	314.43	23.16%	315.85	26.62%	337.41	37.78%	158.24	32.08%
专用设备	181.58	13.37%	132.67	11.18%	81.42	9.12%	83.17	16.86%
运输工具	320.13	23.58%	320.22	26.99%	210.71	23.59%	56.48	11.45%
其他设备	541.52	39.89%	417.64	35.21%	263.59	29.51%	195.42	39.61%
合计	1,357.66	100.00%	1,186.38	100.00%	893.13	100.00%	493.31	100.00%

报告期内，公司的固定资产主要系通用设备、专用设备、运输工具及其他设备。报告期内公司固定资产使用、维护状况良好，不存在减值情形。报告期内，公司各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
通用设备	5	5%	19%
专用设备	5-10	5%	9.5%-19%
运输工具	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

截至 2018 年 6 月 30 日，公司固定资产的原值、折旧和净值情况如下表所示：

单位：万元

类别	账面原值	累计折旧	账面价值
通用设备	574.15	259.72	314.43
专用设备	252.88	71.30	181.58
运输工具	474.15	154.02	320.13
其他设备	857.34	315.82	541.52
合计	2,158.52	800.86	1,357.66

报告期各期末公司固定资产不存在可收回金额低于账面价值的情况，故无需计提减值。

（4）在建工程

报告期内，公司的在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
天津颐养医院装修改造项目	-	-	196.17	-
萧山乐都养老院装修改造项目	-	-	888.56	-
合计	-	-	1,084.73	-

报告期内，公司的在建工程系原子公司开元颐养的养老院装修改造项目，2017年该子公司控制权转让后，2017年末及2018年6月末公司无在建工程。

（5）无形资产

报告期内，公司的无形资产账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
账面原值	356.93	123.08	110.95	98.71
累计摊销	144.38	116.98	95.18	53.49
账面价值	212.55	6.10	15.77	45.22

报告期内，公司无形资产系外购的软件，其中2018年6月末增加较多，系当期对外采购物业管理软件所致。

报告期末，公司不存在无形资产需计提减值准备的情形。

（6）长期待摊费用

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司长期待摊费用金额分别为951.62万元、1,406.11万元、561.49万元、569.20万元，各期末的长期待摊费用金额占非流动资产的比例分别为58.64%、40.57%、11.53%、8.88%。

报告期内，公司的长期待摊费用主要系总部装修费用、子公司开元资管憬天国际租赁项目的装修改造款、原子公司开元颐养的装修款。

（7）递延所得税资产

报告期内，公司的递延所得税资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
资产减值准备	287.33	208.86	41.93	28.48
股份支付	134.66	110.86	24.24	5.97
可供出售金融资产公允价值变动	-	-16.21	-	-
合计	421.99	303.51	66.17	34.45

报告期内，公司递延所得税资产主要系坏账准备、股份支付形成的可抵扣暂时性差异。

（二）负债结构及其变动分析

1、负债结构分析

报告期内，公司总负债构成情况如下：

单位：万元

负债	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	29,828.18	100.00%	24,702.97	100.00%	20,263.49	99.60%	12,438.22	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	80.41	0.40%	-	-
总负债	29,828.18	100.00%	24,702.97	100.00%	20,343.90	100.00%	12,438.22	100.00%

报告期内，公司负债主要系流动负债，2016 年末非流动负债系原子公司开元颐养收到的待摊销的床位改扩建补贴。

2、流动负债的结构及其变动分析

报告期内，公司的流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	1,993.68	6.68%	1,270.70	5.14%	1,316.91	6.50%	808.39	6.50%
预收款项	11,420.87	38.29%	9,623.67	38.96%	6,982.56	34.46%	4,233.27	34.03%
应付职工薪酬	2,069.05	6.94%	2,515.28	10.18%	1,875.62	9.26%	1,200.27	9.65%

应交税费	937.69	3.14%	1,432.99	5.80%	1,597.50	7.88%	471.84	3.79%
其他应付款	13,406.89	44.95%	9,860.33	39.92%	8,490.90	41.90%	5,724.45	46.02%
合计	29,828.18	100.00%	24,702.97	100.00%	20,263.49	100.00%	12,438.22	100.00%

上表可见，公司流动负债主要系预收账款、其他应付款，上述两项报告期内占流动负债的比例分别为 80.06%、76.36%、78.87%和 83.24%。报告期内，公司流动负债逐年增加，主要系经营规模不断扩大所致。公司负债结构相对稳定。公司流动负债比例偏高，符合行业特征，物业管理合同约定，住宅类项目与小业主的物业费以先收费后提供服务即预收款模式收取物业费，该模式下一般确认预收账款，待服务结束每月确认营业收入。当年新承接的前期物业项目，业主一般会预缴交房当年及次年的物业费，部分在管项目的住宅小业主会按合同约定预先缴纳当年物业费，这些款项在预收账款核算，待公司提供物业服务后结转营业收入，同时住宅小区代收代缴能耗费等情形，造成其他应付款金额较高。综合来看，公司短期偿债压力较低。

（1）应付票据及应付账款

1) 应付票据

报告期内，公司无应付票据。

2) 应付账款

报告期内，公司的应付账款构成如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
应付外包费用	1,331.60	664.51	866.27	443.13
应付物料及服务费用	541.92	346.11	305.05	239.44
其他	120.16	260.08	145.59	125.82
合计	1,993.68	1,270.70	1,316.91	808.39

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司的应付账款占流动负债的比例分别为6.50%、6.50%、5.14%和6.68%，公司的应付账款主要为应付业务外包费用、应付物料及服务费用等。公司外包费用2016年末较2015年末增加较多，主要系适应行业发展趋势，公司业

务外包规模扩大所致。应付物料及服务费用主要系商品货款、物业项目垃圾清运费、服务费等。

报告期内，公司应付账款的账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,993.68	100.00%	1,270.70	100.00%	1,316.91	100.00%	808.39	100.00%
合计	1,993.68	100.00%	1,270.70	100.00%	1,316.91	100.00%	808.39	100.00%

报告期内，公司应付账款账龄与生产经营相关，应付账款账龄均在1年以内。

（2）预收款项

报告期内，公司的预收账款构成如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收物业管理费	11,250.50	98.51%	9,234.79	95.96%	6,927.65	99.21%	4,164.06	98.37%
预收配套服务费	28.82	0.25%	51.99	0.54%	18.25	0.26%	3.82	0.09%
其他	141.56	1.24%	336.89	3.50%	36.66	0.53%	65.39	1.54%
合计	11,420.87	100.00%	9,623.67	100.00%	6,982.56	100.00%	4,233.27	100.00%

公司预收账款主要为住宅业主的预缴物业费用，2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，预收账款占流动负债的比例分别为34.03%、34.46%、38.96%和38.29%，占比较高，其中主要以预收物业管理费为主，报告期该项占预收账款的比例均在95%以上，因此预收账款持续增长系公司业务规模增长所致。

（3）应付职工薪酬

报告期内，公司的应付职工薪酬情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
----	-----------	------------	------------	------------

短期薪酬	2,061.54	2,509.48	1,866.89	1,191.56
设定提存计划	7.51	5.80	8.73	8.71
合计	2,069.05	2,515.28	1,875.62	1,200.27

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，公司应付职工薪酬占流动负债的比例分别为9.65%、9.26%、10.18%和6.94%。公司应付职工薪酬呈逐年上涨趋势，主要系公司业务规模扩大从而员工人数增加及员工平均薪酬增加所致。

（4）应交税费

报告期内，公司的应交税费情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
企业所得税	592.11	888.69	930.77	293.31
营业税	-	-	177.22	146.27
增值税	284.71	479.15	403.14	0.26
城市维护建设税	21.20	26.03	38.84	10.17
教育费附加	16.28	18.76	28.16	7.42
应交个人所得税	20.95	12.57	10.06	5.41
其他	2.44	7.79	9.31	9.00
合计	937.69	1,432.99	1,597.50	471.84

报告期内，公司应交税费2015年末和2016年末主要系应缴纳的企业所得税和营业税，2017年末和2018年6月末主要系应缴纳的企业所得税和增值税。公司严格履行依法纳税义务，各期末应交税费余额中无逾期未缴纳的税费。

（5）其他应付款

报告期内，公司的其他应付款构成如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
代收款项	5,454.93	3,347.94	3,040.57	2,521.85
代收公共区域收入	1,059.47	808.31	1,073.93	390.46
应付押金保证金	5,091.90	4,763.16	3,771.15	2,026.88

其他	1,800.59	940.92	605.25	785.26
合计	13,406.89	9,860.33	8,490.90	5,724.45

2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年6月30日，其他应付款占流动负债的比例分别为46.02%、41.90%、39.92%和44.95%，占比较高，主要系代收款项及押金保证金。其中代收款项系向业主代收代付的能耗费。

（三）股东权益结构及变动分析

报告期内，公司的股东权益明细如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30		2017-12-31		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	4,106.70	30.70%	4,106.70	29.82%	3,159.00	35.28%	1,053.00	16.14%
资本公积	1,684.65	12.59%	1,589.46	11.54%	1,239.34	13.84%	3,272.28	50.14%
其他综合收益	-	-	48.62	0.35%	-	-	-	-
盈余公积	2,088.22	15.61%	2,088.22	15.16%	1,267.54	14.16%	529.58	8.12%
未分配利润	5,298.88	39.61%	5,750.95	41.76%	3,288.48	36.72%	1,670.82	25.60%
少数股东权益	199.60	1.49%	186.23	1.35%	-	-	-	-
合计	13,378.05	100.00%	13,770.18	100.00%	8,954.36	100.00%	6,525.68	100.00%

1、股本

报告期内，公司各期末的股本及变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
期初余额	4,106.70	3,159.00	1,053.00	1,000.00
本期增加	-	947.70	2,106.00	53.00
本期减少	-	-	-	-
期末余额	4,106.70	4,106.70	3,159.00	1,053.00

根据公司2015年第五次临时股东大会决议和《股票发行方案》，公司向中信证券股份有限公司、信达证券股份有限公司和上海证券有限责任公司三家外部机

构投资者发行新股 53.00 万股。三家外部机构投资者以货币增资 1,060.00 万元，其中 53.00 万元计入股本，其余 1,007.00 万元计入资本公积。本次发行业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并于 2015 年 11 月 5 日出具了天健验(2015)431 号验资报告。

根据公司 2015 年度股东大会决议和修改后的章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 21,060,000.00 元，以 2015 年 12 月 31 日总股本 10,530,000 股为基数，按每 10 股转增 20 股的比例，以资本公积 21,060,000.00 元向全体股东转增股本总额 21,060,000.00 股，每股面值 1.00 元，增加股本 21,060,000.00 元，减少资本公积 21,060,000.00 元。本次增资业经普华永道中天审验，并于 2018 年 12 月 17 日出具了普华永道中天验字(2018)第 0781 号验资报告。

根据公司 2016 年度股东大会决议和修改后的章程的规定，公司申请新增注册资本人民币 9,477,000.00 元，以 2016 年 12 月 31 日总股本 31,590,000.00 股为基数，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润 9,477,000.00 元向全体股东转增股本总额 9,477,000.00 股，每股面值 1.00 元，增加股本 9,477,000.00 元，减少未分配利润 9,477,000.00 元。本次增资业经普华永道中天审验，并于 2018 年 12 月 17 日出具了普华永道中天验字(2018)第 0782 号验资报告。

2、资本公积

报告期内，公司各期末的资本公积及变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
期初余额	1,589.46	1,239.34	3,272.28	2,241.39
本期增加	95.19	350.12	73.06	1,030.89
本期减少	-	-	-2,106.00	-
期末余额	1,684.65	1,589.46	1,239.34	3,272.28

公司资本公积期末余额主要系股本溢价及股份支付形成。

3、盈余公积

报告期内，公司各期末的盈余公积及变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
期初余额	2,088.22	1,267.54	529.58	115.92
本期增加	-	820.68	737.96	413.66
期末余额	2,088.22	2,088.22	1,267.54	529.58

4、未分配利润

报告期内，公司各期末的未分配利润及变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
期/年初未分配利润	5,750.95	3,288.48	1,670.82	195.87
加：本期/年归属于母公司股东的净利润	2,833.28	5,178.55	3,408.62	1,888.61
减：提取法定盈余公积	-	410.34	368.98	206.83
提取任意盈余公积	-	410.34	368.98	206.83
未分配利润转增股本	-	947.70	-	-
应付普通股股利	3,285.35	947.70	1,053.00	-
期/年末未分配利润	5,298.88	5,750.95	3,288.48	1,670.82

（四）偿债能力分析

主要财务指标	2018年1-6月/ 2018-6-30	2017年度/ 2017-12-31	2016年度/ 2016-12-31	2015年度/ 2015-12-31
流动比率	1.23	1.36	1.27	1.39
速动比率	1.23	1.35	1.27	1.38
资产负债率（合并）	69.04%	64.21%	69.44%	65.59%
资产负债率（母公司）	69.87%	65.45%	67.28%	63.78%
息税折旧摊销前利润 （万元）	3,938.19	6,887.35	5,094.83	2,854.40
利息保障倍数	不适用	不适用	不适用	不适用
每股经营活动产生的 现金流量净额（元/股）	-0.56	2.40	2.57	4.39

1、流动比率、速动比率分析

报告期内，公司流动比率及速动比率较高且较为稳定，指标维持在较好水平。物业公司一般为轻资产运营的单位，在物业经营过程中，单位大业主的业务在服

务完毕后一般形成应收账款并确认收入，流动资产增加而负债无变化，住宅小业主由于存在预缴物业费，因此会形成预收账款，流动负债和流动资产同时增加。因此公司流动比率和速动比率均较高。

报告期内，公司资产负债率均处于较高水平，这是由于公司行业的特征造成，公司存在小业主预先缴纳物业费、代收代缴能耗费等款项。综上所述，上述经营模式造成预收账款和其他应付款金额较高。因此尽管公司资产负债率较高，但是资产质量较高，短期及长期偿债压力较低。

报告期内，同行业可比公司偿债能力指标情况如下：

公司	项目	2018年6月 30日	2017年12月 31日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
绿城服务	流动比率	1.30	1.64	1.84	0.94
	速动比率	1.24	1.60	1.83	0.93
	资产负债率（合并）	55.73%	51.89%	47.46%	90.93%
南都物业	流动比率	1.56	1.30	1.60	1.14
	速动比率	0.79	1.28	1.19	0.66
	资产负债率（合并）	51.36%	64.89%	58.72%	79.55%
中海物业	流动比率	1.33	1.36	1.62	1.34
	速动比率	1.33	1.36	1.62	1.34
	资产负债率（合并）	68.87%	75.79%	71.66%	70.89%
盛全服务	流动比率	1.67	1.78	1.86	1.87
	速动比率	1.43	1.59	1.85	1.84
	资产负债率（合并）	53.04%	50.62%	51.15%	50.89%
平均值	流动比率	1.47	1.52	1.73	1.32
	速动比率	1.20	1.46	1.62	1.19
	资产负债率（合并）	57.25%	60.80%	57.25%	73.07%
公司	流动比率	1.23	1.36	1.27	1.39
	速动比率	1.23	1.35	1.27	1.38
	资产负债率（合并）	69.04%	64.21%	69.44%	65.59%

注：以上数据来源于同花顺 iFinD

从上表数据比较中可以看出，报告期内，公司流动比率及速动比率与可比行业平均值较为接近，资产负债率 2015 年低于可比行业平均值，其他各期末均高于可比行业平均值，主要系可比公司中的绿城服务和南都物业实现了香港和内地

上市后，流动资产增加较多，资产负债率下降较多。

总体来看，公司的偿债能力指标符合行业特征，短期和长期偿债压力较小。

（五）资产周转能力分析

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	2.86	7.67	8.18	8.55
存货周转率（次）	106.18	186.53	218.86	285.89

报告期内，公司应收账款周转率较为稳定且保持在较高的水平。2018年1-6月应收账款周转率较低，主要系：除非住宅业主按先服务后付费缴费模式形成的应收账款外，公司年中应收账款存在部分住宅小业主在公司已提供物业服务的情况下尚未缴纳相应期间的物业费，该部分应收账款在下半年住宅小业主缴纳物业费后会相应减少。

公司存货主要系物业经营所用消耗品，金额较少，因此存货周转率保持了较高的水平。

（2）报告期内，同行业可比公司资产周转能力情况如下：

公司	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
绿城服务	4.05	16.16	12.72	60.89	12.71	496.48	13.43	1,259.34
南都物业	2.57	389.20	6.84	1,131.67	7.67	1,260.70	8.95	1,056.63
中海物业	4.11	143.01	9.95	261.25	11.43	5,651.15	12.80	540.96
盛全服务	2.03	-	4.12	-	3.69	-	4.53	10,735.88
平均值	3.19	182.79	8.41	484.60	8.88	2,469.44	9.93	3,398.20
公司	2.86	106.18	7.67	186.53	8.18	218.86	8.55	285.89

注：以上数据来源于同花顺 iFinD

报告期内，公司应收账款周转率与可比行业平均值较为接近，应收账款回款管理较好，发生坏账的可能性较小。

物业公司营业成本中经营所用消耗品较少，因此物业行业存货周转率均较高。报告期内，公司存货周转率尽管低于可比行业平均值，但仍保持了较高的水

平。

十三、现金流量分析

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司的经营活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	29,673.53	59,455.09	45,154.65	31,754.28
收到其他与经营活动有关的现金	1,674.51	6,647.83	6,303.88	2,952.47
经营活动现金流入小计	31,348.04	66,102.92	51,458.53	34,706.74
购买商品、接受劳务支付的现金	10,282.54	21,104.93	14,472.86	7,184.86
支付给职工以及为职工支付的现金	17,237.51	25,538.37	20,552.19	17,335.73
支付的各项税费	2,771.63	4,190.85	2,383.89	2,046.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,351.62	5,429.80	5,930.65	3,522.44
经营活动现金流出小计	33,643.30	56,263.95	43,339.59	30,089.03
经营活动产生的现金流量净额	-2,295.26	9,838.97	8,118.94	4,617.71

报告期内，公司经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金；经营活动现金流出主要系购买商品、接受劳务支付的现金、支付职工的薪酬及支付的其他与经营活动有关的现金。

1、收到的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
收到押金保证金	1,213.51	3,406.54	2,248.96	1,084.45
收到向业主代收代付款	251.16	3,063.97	3,674.01	1,767.93
收到的政府补助款项	171.77	105.86	345.86	54.15
收到的利息收入	9.59	15.14	12.27	17.59
其他	28.48	56.32	22.78	28.35

合计	1,674.51	6,647.83	6,303.88	2,952.47
----	----------	----------	----------	----------

2、支付的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
支付向业主代收代付款	2,419.96	3,045.96	3,791.06	1,833.15
存出保证金支出	-	673.94	592.98	403.30
服装费	18.10	47.62	41.33	39.36
支付的银行手续费	62.87	116.38	82.62	51.68
保险及维修费	17.00	31.50	36.01	21.42
办公差旅费	204.24	347.94	272.96	204.62
物料、能源耗用费	105.61	180.91	207.30	148.87
中介机构服务费	99.57	144.12	74.33	207.79
租赁费	73.51	107.37	108.59	151.50
广告宣传费	231.85	415.77	315.74	231.50
其他	118.91	318.29	407.73	229.25
合计	3,351.62	5,429.80	5,930.65	3,522.44

3、经营活动现金流量净额与净利润差异分析

（1）公司经营活动现金净流量与实现净利润情况比较

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-2,295.26	9,838.97	8,118.94	4,617.71
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
差额	-5,141.92	4,656.19	4,710.32	2,729.10

（2）影响经营活动的现金流量净额与净利润差异的因素分析

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
净利润	2,846.66	5,182.78	3,408.62	1,888.61
加：资产减值损失	321.41	593.70	51.10	206.10
固定资产及投资性房地产折旧	148.77	214.60	166.63	114.79

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
无形资产摊销	27.40	21.80	41.69	40.05
长期待摊费用摊销	24.81	42.35	101.92	79.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	17.54	7.99	5.24	-
投资收益	-468.30	-689.26	-256.33	-237.47
股份支付摊销	95.18	350.12	73.06	23.89
递延所得税资产增加	-118.47	-237.34	-31.72	-15.98
存货的减少（增加以“-”填列）	62.62	-109.13	-48.27	-97.36
经营性应收项目的增加	-10,403.19	-2,599.75	-3,247.91	-1,574.56
经营性应付项目的增加	5,150.31	7,061.11	7,774.50	4,190.04
递延收益的增加	-	-	80.41	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,295.26	9,838.97	8,118.94	4,617.71

由上表可见，报告期内伴随着公司业务规模的扩大，公司净利润较快增长，同时经营活动产生的现金流量净额也呈上涨的趋势。2018年1-6月，经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系公司服务具有连续性，上半年经营成本已经发生，但受住宅类小业主缴费习惯影响，下半年缴纳物业费较多，因此经营活动产生现金流量净额减少较多。

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司的投资活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
收回投资收到的现金	12,372.10	38,660.00	17,840.59	3,140.00
取得投资收益收到的现金	354.70	430.70	256.33	237.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.57	8.97	3.48	8.33
投资活动现金流入小计	12,729.37	39,099.67	18,100.40	3,385.80

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	802.88	607.09	2,222.45	510.86
投资支付的现金	12,585.41	43,075.60	19,660.60	6,406.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	749.81	2,450.00	-	-
处置子公司支付的现金净额	-	405.58	-	-
投资活动现金流出小计	14,138.10	46,538.27	21,883.05	6,917.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,408.73	-7,438.60	-3,782.65	-3,531.54

报告期内，投资活动产生的现金流入主要系理财产品到期收回及取得理财产品的收益。投资活动产生的现金流出主要系购建长期资产支付的现金、投资理财产品支付的现金等。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司的筹资活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
吸收投资收到的现金	-	147.00	-	1,060.00
出售子公司少数股东权益收到的现金	-	35.00	-	-
筹资活动现金流入小计	-	182.00	-	1,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,285.36	947.70	1,053.00	-
筹资活动现金流出小计	3,285.36	947.70	1,053.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-3,285.36	-765.70	-1,053.00	1,060.00

报告期内，公司筹资活动现金流入主要系股东增资投资所形成；公司筹资活动现金流出主要系现金分红所形成。

十四、重大资本性支出

（一）报告期内的重大资本性支出

报告期内公司的资本性支出主要系购买软件、运输工具、物业用设备及原子

公司开元颐养养老项目装修改造等。具体如下：

单位：万元

支出内容	对应现金流量表项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
购买软件、运输工具、物业用设备及养老项目装修改造	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	802.88	607.09	2,222.45	510.86
	合计	802.88	607.09	2,222.45	510.86

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

本公司可预见的资本性支出主要为本次募集资金投资项目投资支出。具体投资计划详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”。

十五、本次发行摊薄即期回报分析及填补措施

（一）募集资金到位当年每股收益变动趋势分析

本次发行募集资金到位后，公司股本及净资产总额将大幅增加，资金实力及资产规模将大幅增强，但募集资金投入到效益实现需要一定时间，如果在此期间公司的盈利没有大幅提升而是依赖于公司现有业务，随着募集资金到位当年股本及净资产的大幅提升，可能存在公司每股收益及加权平均净资产收益率被摊薄的风险。

（二）董事会选择本次融资的必要性和合理性

本次发行的募集资金将用于物业管理业务市场拓展、信息中心建设、人力资源建设、智慧社区建设、及项目创新设计中心建设项目。

实施上述项目，有助于公司扩大经营规模，进一步帮助公司巩固市场地位，强化和拓展公司的核心竞争力，满足自身发展的需求。董事会选择本次融资必要性和合理性的具体内容详见本招股说明书“第十节募集资金运用”。

（三）募集资金投资项目与现有业务的关系及发行人储备情况

本次募集资金投资项目紧密围绕公司的主营业务，是公司依据未来发展规划做出的战略性安排，募集资金投资项目与现有业务的关系详见本招股说明书“第

十节募集资金运用”。

公司多年从事物业管理服务业务，具有丰富的行业经营和管理经验，在人员、运营经验、市场等方面均有充分的准备与积累，能够保证本次募集资金投资项目的顺利开展。

综上，募集资金投资项目的实施，对公司现有经营模式没有重大影响，将进一步巩固公司在行业的领先地位，提高市场占有率，全面提升公司综合竞争力。

（四）发行后填补回报具体措施

本次公开发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，考虑以上情况，公司拟通过以下措施降低本次公开发行摊薄即期回报的影响，具体包括：

1、加强对募投项目监管，保证募集资金合理合法使用

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，公司制定了《募集资金管理办法》等相关制度。董事会针对本次发行募集资金的使用和管理，通过设立专项账户的相关决议，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中，专户专储，专款专用。公司将根据相关法规和《募集资金管理办法》的要求，严格管理募集资金使用，并积极配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

2、加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益

本次发行募集资金投资项目的实施符合本公司的发展战略，能有效提升公司的生产能力和盈利能力，有利于公司持续、快速发展。本次募集资金到位前，发行人拟通过多种渠道积极筹资资金，争取尽早实现项目预期收益，增强未来几年的股东回报，降低本次发行导致的即期回报摊薄的风险。

3、加强经营管理和内部控制，提升经营效率和盈利能力

公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，提升公司的整体盈利能力。公司将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，提升资金使用效率，节省公司的财务费用支出。公司也将加强企业内部控制，发挥企业管控效能。推

进全面预算管理，优化预算管理流程，加强成本管理，强化预算执行监督，全面有效地控制公司经营和管控风险。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司已经按照相关法律法规的规定修订了《公司章程》（草案）、《公司未来股东回报规划》，建立了健全有效的股东回报机制。本次发行完成后，将按照法律法规的规定和《公司章程》、《公司未来股东回报规划》的约定，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，有效维护和增加对股东的回报。

（五）发行人董事、高级管理人员对切实履行填补回报措施的承诺

根据中国证监会规定，本公司全体董事、高级管理人员已对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺，具体承诺如下：

1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害发行人利益。

2、承诺对个人的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用发行人资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺将由公司董事会或薪酬与考核委员会制定或修订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司未来实施员工股权激励，承诺将拟公布的员工股权激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

十六、报告期内实际股利分配情况

根据 2016 年 5 月 13 日股东大会决议，以公司现有总股本 10,530,000 股为基数，向全体股东派发现金股利，每股 10 股派发现金股利人民币 10 元，派发现金股利共计 10,530,000 元，每 10 股资本公积转增 20 股，总股本增至 31,590,000 股。

根据 2017 年 5 月 3 日股东大会决议，以公司现有总股本 31,590,000 股为基

数，向全体股东派发现金股利，每股 10 股派发现金股利人民币 3 元，派发现金股利共计 9,477,000 元，每股 10 股送红股 3 股，总股本增至 41,067,000 股。

根据 2018 年 5 月 15 日股东大会决议，以公司现有总股本 41,067,000 股为基数，向全体股东派发现金股利，每股 10 股派发现金股利人民币 8 元，派发现金股利共计 32,853,600 元。

十七、发行后的股利分配政策

公司在本次发行上市后的利润分配政策如下：

1、利润分配原则

公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

2、利润分配形式

公司采取现金、股票或者两者相结合的方式分配股利，并优先推行以现金方式分配股利，公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

3、利润分配周期

公司一般按年度进行利润分配，在有条件的情况下，董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期利润分配。在满足现金分红条件情况下，公司将积极采取现金方式分配股利，原则上每年度进行一次现金分红。

4、利润分配的条件

（1）公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值，且年底货币资金余额足以支付现金分红金额的；

2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%；或公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%，且超过 5000 万元的。

（2）公司拟实施股票股利分红的条件：

公司经营情况良好且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，由公司董事会综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素制定股票股利分配方案。

5、利润分配政策的决策机制和程序

（1）利润分配政策的制定

1) 公司的利润分配预案由公司管理层、董事会根据公司的盈利情况、资金需求和股东回报规划并结合公司章程的有关规定提出建议、拟定预案，经董事会过半数以上董事表决通过后提交股东大会审议批准。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。

股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2) 董事会制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事及监事应当就利润分配方案发表独立意见。

3) 独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

4) 股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过网络、电话、邮件等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当提供网络投票表决或其他方式为社会公众股东参加股东大会提供

便利。公司董事会和公司股东亦可以征集股东投票权。

5) 股东大会审议利润分配方案需经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过。

6) 公司当年盈利，但董事会未提出现金分红预案的，董事会应做详细的情况说明，包括未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见；董事会审议通过后提交股东大会以现场及网络投票的方式审议批准。

（2）利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要确需调整或变更利润分配政策和股东回报规划的，调整或变更后的利润分配政策和股东回报规划不得违反相关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定；有关调整或变更利润分配政策和股东回报规划的议案需经董事会详细论证并充分考虑监事会和公众投资者的意见。该议案经公司董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事应发表独立意见，且股东大会审议时，需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

股东大会审议利润分配政策和股东回报规划变更事项时，应当提供网络投票表决或其他方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

6、利润分配的信息披露

（1）监事会应当对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。若公司出现满足现金分红条件但董事会未提出现金分红预案的情况或者出现调整或变更利润分配政策和股东回报规划的情况，公司监事会应出具专项审核意见。

（2）公司将严格按照有关规定在年报、半年报中详细披露利润分配方案和现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2) 分红标准和比例是否明确和清晰；

- 3) 相关的决策程序和机制是否完备；
- 4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等详细说明。

十八、发行人本次发行完成前滚存利润的分配安排

经公司 2018 年第六次临时股东大会审议通过，公司本次发行完成前滚存的未分配利润由本次发行后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

第十节 募集资金运用

一、本次募集资金运用概况

（一）预计募集资金总量及拟投资项目

经 2018 年 11 月 27 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议，公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股 1,368.90 万股，将募集资金在扣除发行费用后的净额，按照轻重缓急顺序投资于以下项目：

单位：万元

项目名称	项目投资额	募集资金投资额	项目审批情况
物业管理市场拓展项目	17,939.45	17,939.45	-
信息中心建设项目	7,280.00	7,280.00	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077618-000
人力资源建设项目	3,932.10	3,932.10	-
智慧社区建设项目	7,204.48	7,204.48	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077617-000
项目创新设计中心建设项目	2,588.82	2,588.82	备案证项目代码 2018-330109-70-03-077839-000
合计	38,944.85	38,944.85	-

本次募集资金投资项目均根据公司降低运营成本、提高项目创新设计能力及发展外拓项目等战略举措制定。公司将借助信息化、智能化手段进一步提升运营效率、降低运营成本，增强盈利能力，为以后公司提供更多的配套服务、提高服务质量和客户满意度打下坚实基础。人力资源建设项目将保障公司快速发展对高素质人才的迫切需求，项目创新设计中心建设项目将进一步满足新物业类型的方案设计需求，提升市场拓展能力，并实现公司品牌价值提升。

若本次发行实际募集资金小于上述项目实际资金需求，缺口部分由公司自筹方式解决；如募集资金有剩余，将用于补充公司日常经营所需流动资金。如本公司以自筹资金先行启动募集资金投资项目，则在募集资金到位后，本公司将以募集资金置换预先投入的自筹资金。

（二）募集资金专户存储安排

公司已制定《募集资金管理制度》，本次募集资金到位后，公司将根据该制度安排专户存储，并依据项目实施资金需求计划支取使用。

（三）募集资金投资项目合规情况

本次募集资金投资项目系进一步降低运营成本、提高项目创新设计能力、发展外拓项目及提升人力资源能力的建设项目，符合国家相关产业政策。

其中，“智慧社区建设项目”、“项目创新设计中心建设项目”和“信息中心建设项目”已取得投资主管部门的备案文件。“物业管理市场拓展项目”和“人力资源建设项目”因不涉及土建、房屋等固定资产的投资和建设，无需履行投资备案手续。保荐机构已就该事项出具《民生证券股份有限公司关于浙江开元物业管理股份有限公司募集资金投资项目备案的说明》、《民生证券股份有限公司关于浙江开元物业管理股份有限公司募集资金投资项目环境影响评价的说明》。

公司本次公开发行股票募集资金用途不存在违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定的情形。

（四）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

针对募集资金投资项目，董事会从公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等方面进行了合理、谨慎、科学的论证。各募集资金投资项目的具体分析情况参见本节招股说明书之“二、募集资金投资项目具体情况”。

综上，董事会经分析后认为，上述募集资金投资项目具备可行性，与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

（五）募集资金投资项目实施后同业竞争相关情况

本次募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，不会对公司的独立性产生不利影响。

二、募集资金投资项目具体情况

（一）物业管理市场拓展项目

1、项目概况

公司拟根据战略规划及发展方向，充分考虑业务拓展的必要基础与有利条件，分四年在 24 个目标城市建立营销网点，并以营销网点为依托进行所在区域的业务深度拓展，最终实现以浙江区域为中心，向外放射性拓展的业务布局。同时，项目将对部分新增物业项目的出入管理系统、车库道闸系统进行智能化升级

改造，并为部分物业配备设备设施监控系统、智慧物联网系统和能耗管理系统，从而提升业主服务满意度，提高经营管理效率，降低经营管理成本。

2、项目建设的必要性

（1）推动物业管理业务布局，保障公司稳健发展

从物业管理行业来看，随着房地产行业增速放缓，我国逐渐进入房地产存量时代，物业管理行业也将逐步进行存量博弈时期，物业企业要想保持业务规模的稳健增长，就必须在深耕现有区域市场的同时，不断拓展业务覆盖区域，依托自身成熟的物业管理模式，从更大的物业管理市场中争取份额。

公司较早认识到全国区域业务布局的重要性，制定并遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，在深耕浙江区域市场的同时逐步向外围拓展。目前，公司在浙江区域已具备一定品牌影响力，并已开始涉及长三角部分区域市场。但是，由于公司现有的营销网络投入不足，制约了公司拓展全国市场的速度。

为此，公司拟通过本项目的实施，根据战略规划及发展方向，充分考虑业务拓展的必要基础与有利条件，分四年在北京、武汉、苏州、南京、长沙、青岛、宁波、合肥、沧州、温州、南昌、无锡、嘉兴、郑州、金华、宿州、漳州、商丘、宿迁、泰兴、镇江、鹰潭、泰州、湖州等全国 24 个城市建立营销网点，并以营销网点为依托进行所在区域的业务深度拓展，最终实现以浙江区域为中心，向外放射性拓展的业务布局。本项目的实施是公司扩大物业管理业务的覆盖区域，增强公司风险抵抗能力，保障公司的稳健发展的必要举措。

（2）抓住行业发展机遇，抢占全国物业管理市场份额

近年来，在城镇化进程不断推进和房地产行业快速发展的推动下，我国物业管理行业发展快速。根据中国物业管理协会发布的《2018 全国物业管理行业发展报告》，2017 年全国物业管理面积约为 246.65 亿平方米，比 2014 年增加 71.15 亿平方米，年复合增长率 12.01%，行业物业管理规模持续扩大；与此同时，2014 年至 2017 年间，百强企业市场份额占比从 16.28% 增加至 32.42%，行业集中度进一步提升。

在物业管理服务行业快速发展和行业领先企业市场份额不断提升的大环境与发展机遇下，作为物业管理行业百强企业之一，公司有必要也有能力依托自身多年积累的各类型物业管理经验，以“酒店式服务”为特色，以广泛的营销网络为

依托，快速抢占市场份额，提升公司市场竞争地位。本项目的实施是公司健全营销网络，抢占全国物业管理市场份额的必要举措。

（3）增强品牌宣传效应，提升品牌影响力

物业管理企业做大做强离不开品牌效应的支撑，只有提高品牌知名度，运用品牌优势扩大经营服务范围，才能形成规模效应。本项目基于公司成熟的物业管理模式与领先的“酒店式服务”体系，在全国范围内进行业务拓展，使公司的品牌形象受众覆盖范围更广泛。同时，本项目在开拓新市场版图的同时，还将在全国各营销网点设立品牌展示区，客户可深入了解公司的发展现状、成就和战略愿景，近距离感受公司服务特色，从而进一步扩大品牌效应。因此，本项目的实施，是公司提升品牌影响力的重要途径。

（4）对新增物业进行智能化改造，提升业主满意度与运营效率

本项目将对新拓展的部分物业项目的出入管理系统、车库道闸系统进行智能化升级改造，提升人、车出入管理的智能化水平，在提高管理效率的同时显著提升业主使用体验与服务满意度，增强业主粘性。同时，项目还将为部分物业配备设备设施监控系统、智慧物联网系统和能耗管理系统，从而实现物业设施设备实时监控、自动维护，有效降低物业管理成本，降低用工人数和劳动强度，降低人工成本。

3、项目建设的可行性

（1）物业管理行业市场前景广阔

1) 房地产市场增速放缓，但规模依旧巨大

房地产开发是物业管理行业的前端行业和基础，我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，近年来增速虽有所放缓，但仍具有较高的成长性。根据 WIND 数据，2017 年，全国新开工房屋面积 17.87 亿平方米，全年房屋施工面积达 78.15 亿平方米，依旧保持较高的体量。2017 年，全国商品房销售面积达 16.94 亿平方米，其中住宅销售面积 14.48 亿平方米，同比 2016 年均保持增长，反映出我国房地产市场依旧保持较高消费热情。

2) 存量房的物业管理服务的进一步渗透仍有较大的空间

随着房地产行业增速放缓，我国逐渐进入房地产存量时代。目前，我国新建竣工房屋的物业管理基本完成，但全国范围内存量住宅的物业管理服务覆盖率相差较大。根据各地住建单位披露，中心城市物业覆盖面积较高，新建房屋基本实

现全覆盖，而许多三线及以下城市小区的物业覆盖面积较低，蕴藏着巨大的市场潜力。随着我国居民生活水平的提升，相应地对于所居住、工作环境的要求也会有所提升，物业管理也会越来越受到居民的重视，居民对于物业服务市场的需求也快速增长，对服务的质量和多样化要求也日渐提升，存量房的物业管理服务的进一步渗透仍有较大的空间。

3) 非住宅物业管理服务发展空间巨大

除商品房以外，公共物业、学校、园区、商业等均需要物业企业对其提供管理服务，近年来政府行政类物业服务委托市场也得到了长足的发展，非住宅物业为物业管理行业提供了新的资源。根据中国指数研究院发布的《2018 中国物业服务百强企业研究报告》，目前百强物业企业仍以住宅物业为主，2017 年百强企业商业物业、办公物业项目在管面积不足 30%，非住宅物业的市场空间巨大。

(2) 公司拥有丰富的业务拓展经验

截至 2018 年 6 月 30 日，公司签约项目合计 314 个，合同签约面积 4,011.62 万平方米，分布浙江、上海、江苏、河南、山东、安徽、江西等地，服务类型涵盖住宅物业、公共物业、办公物业、医院物业和商业物业等多种物业类型。同时，公司已在上海、杭州、徐州、绍兴、台州、开封等地建设了营销网点，并形成了一套较为成熟和完善的项目拓展流程和制度，包括获取项目、筛选项目、制定实施方案、招投标等，并培养了一大批项目拓展人才，积累了业务扩张和市场开发的丰富经验。公司在项目拓展方面的丰富经验为本项目的实施提供了保障。

(3) 公司拥有经验丰富的人才团队

公司至今已拥有 18 年的物业管理服务经验，公司高级管理人员团队成员大多数拥有超过 10 年的行业经验，对行业拥有深刻的理解。公司营销核心团队由市场分析调研、渠道开发、信息捕捉、客户公关、市场拓展、品牌管理等专家组成。同时，公司致力于高素质人才培养，通过完善的人才培养体系，不断提高公司服务人员的综合素质，为公司输送了大批的各级物业管理人才，形成了内部人才“供应链”。经验丰富的管理团队与完备的人才供应链，能帮助公司在异地业务拓展过程中规避风险，为本项目实施奠定坚实基础。

4、项目建设方案

(1) 项目建设内容

项目计划在四年内完成北京、武汉、苏州、南京、长沙、青岛、宁波、合肥、沧州、温州、南昌、无锡、嘉兴、郑州、金华、宿州、漳州、商丘、宿迁、泰兴、镇江、鹰潭、泰州、湖州等 24 个目标城市营销网点的设立并投入运营，拓展 107 个住宅项目和 99 个非住宅项目，并对部分新增物业项目进行可视化出入管理系统、车库道闸系统、设备设施监控系统、智慧消防系统和能耗管理系统等方面的智能化改造。

（2）项目主要设备工艺选型

1) 营销网点设备购置

设备类型	设备名称	单个网点		购置总数
		单价 (万元)	数量	
办公设备	办公桌、椅	0.40	4	96
	组合办公家具	10.00	1	24
	打印机	0.50	1	24
	台式电脑\笔记本	1.00	5	120
	传真一体机	1.80	1	24
	会客室物资配装	3.00	1	24
	企宣、VI 物资耗材	3.00	1	24
网络设备	文件柜	0.05	10	240
	网络交换机	1.00	1	24
	VPN 设备	1.00	1	24
	网络接入（50M）	1.00	1	24
营销展示设备	服务器	2.00	1	24
	高清 LED 显示屏	1.20	5	120
	反射箱体结构	3.50	1	24
	播放主机	0.60	1	24
	全息幻像玻璃	0.25	5	120
	金字塔结构	0.80	1	24
	多媒体音响	0.40	1	24
	底座箱体	0.60	1	24
	集成线路	0.10	1	24
	内容制作	0.12	150	3600
接待会议间	播放视频	0.50	5	120
	会议桌、视频会议设备	5.00	1	24

2) 物业智能化设备

项目	序号	设备名称	单价	单个项目投资	购置总
----	----	------	----	--------	-----

			(万元)	数量	金额 (万元)	数量
可视化出入管理系统	1	智慧园区综合管理平台一体机	3.60	1	3.60	155
	2	双门门禁控制器	0.20	8	1.56	1240
	3	四门门禁控制器	0.22	8	1.76	1240
	4	人脸可视对讲门口机（红外）	0.58	16	9.28	2480
	5	人脸识别相机	0.42	4	1.68	620
	6	人脸抓拍高清镜头	0.08	4	0.31	620
	7	人脸比对半球	0.19	4	0.74	620
	8	全结构化相机	0.56	1	0.56	155
	9	灵瞳相机	0.72	1	0.72	155
	10	AI 球机	1.08	1	1.08	155
	11	人脸睿智 IVSS	2.60	1	2.60	155
车库道闸系统	1	挡车器	0.96	2	1.92	296
	2	中央控制、存储器	0.24	2	0.48	296
	3	微波雷达车辆检测器（含防腐线圈）	0.19	2	0.38	296
	4	带防雾功能的车牌识别摄像机	1.90	2	3.80	296
	5	LED 语音提示屏	0.50	2	1.00	296
	6	挡车栏杆	0.18	2	0.36	296
	7	LED 闪光灯	0.15	2	0.29	282
	8	服务器	0.80	2	1.60	282
	9	车牌识别管理软件	0.30	2	0.60	296
	10	核心交换机	0.36	2	0.72	296
	11	联网光纤设备	0.50	2	1.00	296
设备设施监控系统	1	BA 软件 COMPASS	6.50	1	6.50	172
	2	变配电网关定制	0.40	3	1.20	516
	3	智能照明网关定制	0.20	20	4.00	3440
	4	电梯网关定制	0.17	16	2.64	2752
	5	机房温湿度传感器	0.25	5	1.25	860
	6	地下室风机	0.30	15	4.50	2580
	7	地下室 CO 传感器	0.25	8	2.00	1376
	8	地下室液位	0.01	20	0.20	3440
智慧物联网系统	一	项目消控主机远程联网监控				
	1	用户信息传输装置	0.41	1	0.41	206
	2	用传备电电池	0.02	1	0.02	206
	二	项目天网前段设备				
	1	200 万像素高清红外球机	0.46	2	0.92	412
	2	200 万像素高清红外半球（带麦克风）	0.08	1	0.08	206
	3	200 万像素高清红外半球	0.08	3	0.24	618
	4	200 万像素高清红外枪机	0.08	2	0.16	412
	5	网络硬盘录像机	0.20	1	0.20	206
	6	4T 硬盘	0.10	2	0.20	412

	7	光纤设备	0.05	1	0.05	206
能耗管理设备	1	远传数据集中器	2.00	1	2.00	206
	2	三相电能表	0.17	10	1.65	2060
	3	网络水表	0.55	4	2.20	824

(3) 项目实施进度

1) 营销网络拓展计划

年度		第一年	第二年	第三年	第四年
拓展区域/城市	一线	-	-	北京	-
	新一线	南京、宁波	武汉、苏州	青岛	长沙
	二线	温州、嘉兴、金华	合肥、无锡、郑州	沧州	南昌
	三线	湖州、商丘	宿迁、泰兴、镇江	宿州、漳州、鹰潭	泰州
数量合计（个）		7	8	6	3

2) 新项目拓展计划（单位：个）

拓展区域/城市		第一年		第二年		第三年		第四年		住宅项目合计	非住宅项目合计
		住宅项目	非住宅项目	住宅项目	非住宅项目	住宅项目	非住宅项目	住宅项目	非住宅项目		
一线	北京	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
新一线	南京、宁波、武汉、苏州、青岛、长沙	3	1	6	4	8	10	11	13	28	28
二线	温州、嘉兴、金华、合肥、无锡、郑州、沧州、南昌	4	2	10	5	14	12	21	19	49	38
三线	宿州、漳州、商丘、宿迁、泰兴、镇江、鹰潭、泰州、湖州	2	1	6	6	8	9	13	16	29	32
合计		9	4	22	15	30	31	46	49	107	99

3) 新增物业项目改造计划（单位：个）

项目类别	T+1	T+2	T+3	T+4	合计
------	-----	-----	-----	-----	----

新增物业项目	住宅项目	9	22	30	46	107
	非住宅项目	4	15	31	49	99
	合计	13	37	61	95	206
可视化出入管理系统	住宅项目	9	22	30	46	107
	非住宅项目	3	10	15	20	48
	合计	12	32	45	66	155
车库道闸系统	住宅项目	5	10	14	20	49
	非住宅项目	4	15	31	49	99
	合计	9	25	45	69	148
设备设施监控系统	住宅项目	9	22	30	46	107
	非住宅项目	3	10	20	32	65
	合计	12	32	50	78	172
智能物联网系统	住宅项目	9	22	30	46	107
	非住宅项目	4	15	31	49	99
	合计	13	37	61	95	206
能耗管理系统	住宅项目	9	22	30	46	107
	非住宅项目	4	15	31	49	99
	合计	13	37	61	95	206

（4）项目投资总额及使用计划

本项目预计投资总额为 17,939.45 万元，其中场地投入 1,217.70 万元，营销网点设备购置安装费 1,703.16 万元，物业智能化设备购置安装费 13,196.19 万元，铺底流动资金 1,822.40 万元。

单位：万元

序号	项目	项目资金	占比	T+1	T+2	T+3	T+4
1	场地投入	1,217.70	6.79%	351.00	395.40	319.80	151.50
1.1	场地租赁费	430.20	2.40%	126.00	140.40	109.80	54.00
1.2	装修工程	787.50	4.39%	225.00	255.00	210.00	97.50
2	营销网点设备购置安装费	1,703.16	9.49%	498.57	569.80	427.35	207.45
3	物业智能化设备购置安装费	13,196.19	73.56%	923.06	2,498.85	3,874.23	5,900.05
4	铺底流动资金	1,822.40	10.16%	190.40	408.00	571.20	652.80
项目总投资		17,939.45	100.00%	1,963.04	3,872.04	5,192.57	6,911.80

（5）项目效益分析

根据测算，项目达产后，本项目经济效益情况如下：

项目	所得税后	所得税前
净现值（Ic=12%）（万元）	4,322.50	6,553.01
内部收益率（IRR）	28.94%	36.33%
静态投资回收期（年）	5.36	5.04
动态投资回收期（年）	5.96	5.51

（二）信息中心建设项目

1、项目概况

公司拟引入共享管理模式，充分运用信息化技术，逐步调整和优化公司组织结构，淡化职能分工，打通业务循环和管理循环，为业务发展和管理提供深入的支持。

2、项目建设的必要性

（1）提高管理效率，降低管理成本，满足公司快速发展需求

目前，由于物业项目类型众多、项目量大、地域分布广泛等原因，公司管理难度随着项目规模的快速增加而逐步增大，各部门面临越来越繁重的工作量，而围绕着人、财、物的基础管理功能占用了太多管理资源，公司亟需通过对现行信息系统进行重构以引导公司管理资源重新分配与管理体系变革。

为此，公司拟引入共享管理模式，运用信息化手段打通业务循环和管理循环，调整和优化公司组织结构，重点打造市场发展中心（品牌、营销、拓展）、运营管理中心（工程、设施、设备、品质、安全、客户服务等）、管理中心（会计核算、资金管理、资产管理、成本管理、税务、人事管理、薪酬管理、采购、信息化管理、信息化开发等职能）三大业务中心，实现业务与运营、运营与财务、业务与财务紧密融合，为业务发展和管理提供深入的支持，降低管理风险，提升管理效率。

管理中心围绕财务共享服务中心、人事共享服务中心、采购管理中心、信息共享服务中心、客户服务中心进行搭建，通过信息管理平台对物业管理系统、财务核算系统、费用报销系统、人力资源管理系统、采购管理系统、主数据管理、企业服务总线、客户呼叫中心等系统进行升级改造，形成内部职能共享中心，使得标准化、流程化、重复化、工作量较大的业务可以集中到职能共享中心进行自动化加工与处理，减少交易处理时间，提高交易处理质量和效率，逐步形成一个完整的、三位一体的管理模式，即公司层面控制管理的战略管理层、业务管理支

持的业务管理层、交易处理为主的共享服务层。



（2）消除信息流通障碍，提升业务流程数据的标准化和易用性

公司现行信息系统是在多年发展过程中逐步建立的，依托不同供应商、不同系统标准建立的业务系统之间相互独立，而业务流程数据标准又不统一，导致业务系统间在数据和流程方面难以实现全面、有效对接，信息沟通效率低、成本高，无法实现运营管理系统化与流程自动化。为此，公司拟通过本项目的实施，制定统一的流程标准与数据标准，建立统一信息管理平台，使所有业务流程及数据都将依照该标准传输到统一信息管理平台，实现运营数据的自动汇集、整理、分析、输出，费用报销、合同管理、采购与付款等业务流程的自动化处理，从而有效提升采购、人事、财务、客服等后端服务部门的工作效率，使之能更好的为前端的市场、运营等部门服务。

（3）满足实时项目监管需求，提升项目质量和效率

近年来，公司凭借领先的“酒店式服务”、良好的品牌知名度及有效的管理模式，在管物业项目规模快速扩大。如何实时对各物业项目运营现状进行了解和监管，是保障物业管理服务质量的重点之一。

但是，由于公司现行信息系统集成度较低，对分散独立的众多物业管理项目缺乏实时有效的监督管理和指导反馈，各层级部门的决策传递在空间和时间上存在一定延迟性，不利于项目实施质量和效率的提升。本项目将在打通各业务系统间信息流动障碍的同时搭建管理决策平台，运用管控战图、智能分析、领导决策等系统工具，管理者可以全面准确地获悉各物业项目的物业服务过程和质量，加强各环节风险管控能力，解决监管时效性问题，从而提升物业服务

水平，保障物业管理服务质量。

（4）构建线上生活服务平台，为开发新盈利增长点奠定基础

随着人民生活水平的提高，业主的需求日益多样，对社区服务的需求也更加迫切。截至 2018 年 6 月 30 日，公司住宅物业覆盖住户较多，具备广泛的需求基础，公司亟需开发针对业主群体和周边经济群体的线上服务与管理运营平台，从中发现新的商业机会，通过为客户提供符合其实际需求的增值服务开发新的盈利增长点。本项目将运用云计算、大数据、人工智能、物联网等新兴科技，与业务进行深度融合、技术创新，基于微信公众号、小程序等联接方式，实现与消费者、上下游合作伙伴的连接，构建一个开放、绿色、共赢、有品质的社区生活服务平台，在对日常物业服务进行便捷化的同时，更着重吸收与分析群体消费信息和需求方向，有助于公司未来服务创新的延伸。

3、项目建设的可行性

（1）项目实施符合国家政策导向

近年来，随着我国互联网技术的高速发展，信息化已成为各行业公司实现现代化建设的重要标志之一。《关于加快推进信息化与工业化深度融合的若干意见》明确要发展信息化产业。《“十三五”国家信息化规划》指出我国将继续坚持走中国特色信息化发展道路，以信息化驱动现代化，从而全面建设信息化社会，营造良好信息化环境，为企事业单位发展提供充分支持条件。党的十八大则指出“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合”，这为企业发展信息化奠定了良好的政策基础。信息化建设属于国家鼓励类项目，本项目的实施符合国家政策导向。

（2）行业信息技术日益成熟

随着互联网及通信技术的不断进步，信息化建设在技术研发、项目实施、行业管理等方面积累了丰富的经验，特别是在软件方面，各种类型的企业信息应用软件技术日益成熟，能够根据企业实际需求定制个性化模块。在物业管理行业，信息化应用也逐渐完善，行业信息技术与服务逐渐成熟，这些都为本项目的顺利实施提供了良好的技术支持。

（3）公司拥有较为丰富的信息化建设经验

公司在开展业务早期便制定了长远的信息化建设路线，经过多年的信息系统建设经验积淀，公司培养了一批既通晓信息技术、又熟悉公司业务的技术骨干，

他们熟悉公司的业务流程，深刻了解公司信息化建设的薄弱点。同时，公司在信息化建设运营方面提前做好了相关部署，为本项目的实施积累了一定的经验，可以为后续的项目建设降低试错成本，提高项目的完成效率。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

本项目信息中心建设分为四个层次：

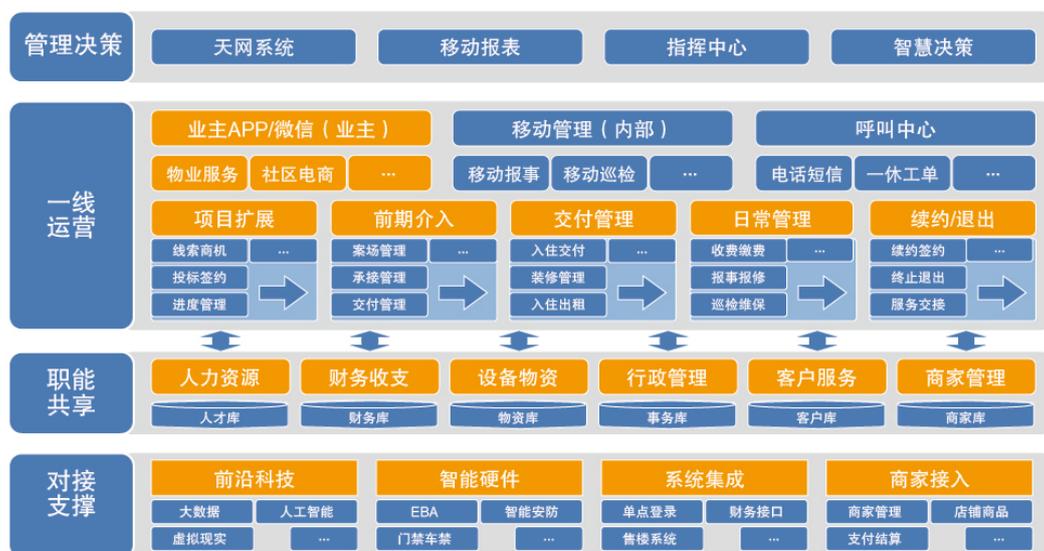
第一层次：基于公司在业务流程标准化和管理体系标准化方面多年经验积累，以 SOA 技术架构为设计原则，运用 webservice 等统一 API 接口、MDM、BPM、ESB 等技术管理工具平台，将业务与 IT 高效融合，制定统一的流程标准与数据标准，建立以统一信息管理平台为基础的底层架构体系，使所有业务流程及数据都将依照标准传输到统一信息管理平台，实现所有业务数据的透明、共享、易用。

第二层次：依托统一信息管理平台对物业管理系统、财务核算系统、费用报销系统、人力资源管理系统、采购管理系统、主数据管理、企业服务总线、客户呼叫中心等系统进行升级改造，形成内部职能共享中心，使得标准化、流程化、重复化、工作量较大的业务可以集中到职能共享中心进行自动化加工与处理，减少交易处理时间，提高交易处理质量和效率，从而有效提升采购、人事、财务、客服等后端服务部门的工作效率，使之能更好的为前端的市场、运营等部门服务。

第三层次：对前端的项目运营管理与营销渠道管理系统进行重构，使营销端可以专注于项目拓展，项目运营端可以专注于项目运营中的报事报修、品质管理、设备管理、能耗管理、访客/车辆管理、巡更管理等工作，实现营销与运营工作的针对性、指向性管理。同时，运用云计算、大数据、人工智能、物联网等新兴科技，与业务进行深度融合、技术创新，基于微信公众号、小程序等联接方式，实现与消费者、上下游合作伙伴的连接，连接金融、物流、电商、政府和公共事业部门，连接物业同行（输出管理标准和 IT 平台），构建一个开放、绿色、共赢、有品质的社区生活服务平台。

第四层次，构建管理决策平台，通过管控战图、智能分析、领导决策等系统，管理者可以全面准确地获悉各物业项目的物业服务过程和质量，进一步提高项目管理质量与效率。

整个系统的功能模块如下图所示：



(2) 项目主要设备工艺选型

设备类型	设备名称	数量	单价（万元）
一、硬件设备			
服务器设备	服务器 IBM X3850 X6	72	7.50
	服务器 IBM x3650 M5	2	3.50
网络设备	负载均衡器	4	12.00
	防火墙	2	16.00
	交换机	10	0.20
	服务器机柜	10	0.30
	机柜底座	50	0.20
	防毒墙	1	10.00
	入侵检测	1	20.00
网络线路	100M 光纤	1	2.40
其它硬件	虚拟桌面控制器	3	1.50
	瘦终端	150	0.18
	SSD 硬盘	24	0.38
	SATA 硬盘	500	0.20
	考勤机	676	0.20
	身份证阅读器	676	0.20
二、软件工具			
业务线	物业收费管理	1	250.00
	物业运营管理	1	250.00
	CRM 系统（SaaS）	1	10.00
	HR 管理系统	1	200.00
	电子签章系统	1	30.00
	财务共享中心	1	200.00

	预算管理系统	1	125.00
	信息披露系统	1	100.00
	BI 平台	1	150.00
	集采管理系统	1	250.00
IT 线	主数据管理	1	200.00
	企业服务总线	1	200.00
	IT 可视化运维监管平台	5	3.00
	虚拟化管理接入授权软件	150	0.15
	虚拟存储软件	20	1.00
	Windows 操作系统（服务器）	50	1.00
	Windows 操作系统（客户端）	150	0.50
	Oracle 数据库	20	5.00
	中间件	20	20.00

(3) 项目实施进度

项目/时间（月）	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
可行性研究																		
系统规划设计																		
软硬件设备采购																		
人员招聘培训																		
系统开发																		
系统运维																		

(4) 项目投资总额及使用计划

本项目预计投资总额为 7,280.00 万元。其中工程费用 3,913.72 万元，包括机房租金 43.20 万元，机房工程费 180.00 万元，硬件设备购置费 1,023.02 万元，软件设备购置费 2,667.50 万元；实施费用 3,366.28 万元，包括开发运维费 1,791.28 万元，委外实施/开发费 1,227.50 万元，软件服务费 347.50 万元。

单位：万元

序号	项目	项目资金	占比	T+1	T+2	T+3
一	工程费用	3,913.72	53.76%	1,785.18	1,624.44	504.10
1	机房租金	43.20	0.59%	14.40	14.40	14.40
2	机房工程费	180.00	2.47%	180.00	-	-
3	硬件设备购置	1,023.02	14.05%	486.78	349.54	186.70
4	软件设备购置	2,667.50	36.64%	1,104.00	1,260.50	303.00
二	实施费用	3,366.28	46.24%	811.88	1,071.29	1,483.11
1	开发运维费	1,791.28	24.61%	446.88	635.04	709.36
2	委外实施/开发费	1,227.50	16.86%	365.00	332.50	530.00

3	软件服务费	347.50	4.77%	-	103.75	243.75
项目总投资		7,280.00	100.00%	2,597.06	2,695.73	1,987.21

（三）人力资源建设项目

1、项目概况

本项目拟以公司现行人才培养体系为基础，围绕“璞石计划”、“璞玉计划”、“完璞计划”、“基层人才计划”、“素质提升计划”、“人力资源共享中心”等几个方面，从人才引进、培养、激励等方面作进一步充实与完善，打造具有开元特色的人才供应体系与人才供应链优势，保障公司快速发展对高素质人才的迫切需求，提升公司服务质量与品牌影响力，巩固并提高公司市场地位。

2、项目建设的必要性

（1）满足公司快速发展对高素质人才的迫切需求

物业管理工作是以员工为核心开展的，包括项目管理人员和物业服务人员等，行业特性决定了人力资源管理对于业务拓展及公司发展的重要性。从本公司来看，随着近年在管物业规模的不断扩张，公司总工人数快速增长。随着公司未来新增物业项目不断增多，对各类人才的需求将更加迫切。本项目的实施有利于打造具有开元特色的人才供应体系，保障公司快速发展对高素质人才的迫切需求。

（2）提升员工专业素质，保障物业管理服务质量

物业管理服务的质量主要通过公司管理人员的管理水平和服务人员的服务水平得到体现，虽然目前不断智能化的信息化水平优化了产业的集约管理程度，但从业人员的专业素养与服务能力仍然是服务的核心，同时，公司服务对象定位于中高端物业，中高端物业对物业服务的高质量需求更是要求公司须保障和提升所备置人员的素质层次。同时，部分管理与技术岗位还有待实现基本持证上岗。本项目的实施有利于公司从学历、持证率、技术水平、管理能力等方面进一步提供员工的专业素质，保障物业管理服务质量，提高业主满意度，为公司提升品牌形象和市场拓展提供坚实保障。

（3）提高人均运营效率，降低人工与经营成本

近年随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，企业用工成本持续上涨，通过提高人均运营效率，能有效缓解物业管理企业成本压力，增强企业市场竞争力，已成为物业管理企业所共识。提高人均运营效率，除了通过信息化、智能化技术手段的引进与应用外，提升员工专业素质与员工管控能力也是关键点。

对本公司来讲，虽然公司已建立有“璞石计划”、“璞玉计划”、“完璞计划”的管理人才培养体系，以及针对基层人员的基层人才培养体系，但由于公司资金实力不足，现有管理人才与基层人才培养体系的运行深度与宽度还不够，难以保证人才培养的覆盖宽度与层次深度，导致管理人员与基层服务人员的整体素质仍有较大提升空间。因此，公司拟通过本项目的实施，进一步提升员工服务素质，加强员工管控，从而在保障服务质量的同时，进一步提高人均运营效率，降低公司运营成本。

3、项目建设的可行性

（1）公司现行人才梯队培养体系已运行多年并不断完善

作为行业内较早开展物业管理服务和涉足多物业类型项目管理体系的领先企业，公司充分认识到人力资源对公司发展的重要性，高度重视人才的储备与培养，逐步形成并不断“璞石计划”、“璞玉计划”、“完璞计划”的管理人才培养体系，以及针对基层人员的基层人才培养体系，为公司输送了大批各类型物业管理人才。本项目是对现行人才培养体系进行充实与完善，项目的顺利实施具备良好基础。

（2）公司制定了详细的人力资源发展规划

公司已根据未来发展战略对人才的需求情况，制定了基于现行人才培养体系的详细建设方案，配备了经验丰富专项人员，建立了人力资源建设专项资金使用制度，必要模块将聘请相关领域资深专家或组织参与，从人力、财务和外部支持等层面确保项目的顺利推进。

4、项目建设方案

（1）项目实施方案与进度

以现行人才培养体系为基础，围绕“璞石计划”、“璞玉计划”、“完璞计划”、“基层人才计划”、“素质提升计划”、“人力资源共享中心”等几个方面，从人才引进、培养、激励等方面作进一步充实与完善。

1) 完璞计划

“完璞计划”（高层）面向公司高层管理人员，围绕猎头合作、领导力评估、外派商学院计划、内部培训等方面进行实施，规划四年内每年培养人数分别达到40人、48人、50人、70人。

2) 璞玉计划

“璞玉计划”（中层）作为公司“人才蓄水池”建设的重要组成部分，秉承着培养兼具专业知识、管理能力的中层管理人员的培训宗旨。项目将围绕项目经理等关键人才招聘（RPO）、素质模型搭建、雇主品牌建设、内部培训、内训师队伍建设、课件开发、外部课程引进（E-learning）等方面进行实施，规划四年内每年培养人数分别达到60人、78人、101人、131人。

3) 璞石计划

“璞石计划”（基层）定位于公司专业型人才储备工程，通过“三大角色转型”，将应届毕业生培养成符合开元价值理念，具备高忠诚度、高管理素质、高职业素养、高业务潜质的优秀开元人。项目将围绕校园招聘、校企联合办学、雇主品牌建设、素质/能力/职业倾向等测评、内部培训等方面，对实习生、管培生等进行人才引进与培养，规划四年内每年培养人数分别达到30人、40人、50人、65人。

4) 基层人才计划

基层人员的培养，主要放在项目层，培训内容主要分为企业文化宣贯和专业技术技能强化培训两大板块，通常以内部培训的形式进行，坚持“实操为主、课堂教授为辅”。在定期培训的基础之上，紧抓新入职、转岗、晋升三个重要节点，开展提升培训。此外在日常运营管理过程中，项目早列会制度、值班项目经理制度、都是基层员工培训的有效补充。

本项目将围绕社会招聘、内部员工引荐、内部培训等方面进行实施，全面深化各渠道信息建立，研发搭建符合企业发展招聘渠道建设。优化内部员工引荐方案，建立内部推荐制度与奖励标准。进行招聘端口雇主品牌形象建设，持续扩大与招聘渠道平台合作模式。

5) 素质提升计划

截至 2018 年 6 月 30 日，公司现有本科及以上学历员工比例较低，需逐步提高员工科学文化素质和本科及以上学历员工的比例。同时，本项目将进一步提高项目管理人员和技术人员的持证上岗覆盖率。

6) 人力资源共享中心

人力资源共享中心的建立，能将人力资源管理中大量的重复性、事务性工作整合，提升公司运营管理效率，让人力资源从业者更多精力投入到创造价值的工作上。

人力资源共享中心是将人力资源的行政事务性工作（如薪酬福利核算与发放、人事信息管理、劳动合同管理、新员工培训、核心员工招聘等）集中起来，建立一个服务中心。通过这个服务中心的运作，减少大区/事业部、区域人力资源管理部门从业人员的数量，优化组织及机构的设置，整合事务性工作，完成流程梳理和流程再造，实现工作标准统一、服务标准一致的目标。

（2）项目投资总额及明细

本项目投资总额为 3,932.10 万元，各项明细及占比情况如下：

单位：万元

项目	T+1	T+2	T+3	T+4	合计
完璞计划	194.00	247.20	319.00	408.20	1,168.40
璞玉计划	82.10	88.69	116.11	145.27	432.17
璞石计划	99.90	103.56	143.05	147.59	494.10
基层人才计划	24.80	33.57	40.47	42.47	141.31
素质提升计划	207.52	200.37	243.81	297.96	949.66
人力资源共享中心	135.10	174.35	199.62	237.38	746.45
合计	743.42	847.74	1,062.06	1,278.88	3,932.10

（四）智慧社区建设项目

1、项目概况

本项目将对公司部分在管物业项目的出入管理系统、车库道闸系统进行智能化升级，并为部分物业项目配备设备设施监控系统、智慧物联网系统和能耗管理系统，提升物业管理项目的信息化和智能化水平，降低物业管理项目的运营成本以及人工支出，提升管理效率，提高业主服务满意度。

2、项目建设的必要性

（1）提升业主服务体验，增强业主粘性

从物业管理行业来看，伴随着我国房地产市场从“增量”建设向“存量”经营市场的转变，物业管理行业也将逐步进行存量博弈时期；而随着业主对自身权益的重视程度加强，业主对物业服务满意度及对物业企业的粘性成为物业企业能否在存量博弈中胜出的关键。与此同时，通信技术、计算机网络技术的飞速发展使得数字化、网络化和信息化正日益融入人们的生活，业主对于人性化、现代化、科技化的物业服务需求激增。传统的出入管理系统、车库道闸系统已经无法适应人们快节奏的生活和流量激增的局面；同时，物业设施设备的人工巡查方式常常无法使设施设备得到及时维护和修复，导致业主满意度的下降；依靠人工的消防管理系统也无法做到紧急事故处理的快速响应，无法满足业主对物业安全的高要求。

公司深知业主信任和满意是构建物业管理品牌的基础，坚持以提升业主满意度为服务目标，不断提升物业管理服务能力。为此，公司拟通过本项目的实施对在管物业的出入管理系统、车库道闸系统进行智能化升级改造，并为部分物业配备设备设施监控系统、智慧物联网系统和能耗管理系统，强化在管物业内人员安全、车辆安全、消防安全、环境安全，为业主提供更便利、安全、环保的物业服务，提升业主服务体验，从而增强业主粘性，保障在管物业项目的稳定性。

（2）降低人工成本，突破用工瓶颈

物业管理行业属于劳动密集型行业，随着近年职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，人工成本持续上涨，公司人工成本压力逐渐增大。同时，随着我国人口结构变化和经济产业升级，近年来物业管理行业普遍出现招工难的情况，公司的快速发展面临用工瓶颈。通过智能化、信息化管理方式与管理设备的引进与运用，是公司缓解用工瓶颈，降低人工成本的有效手段之一。

为此，本项目将对公司在管物业进行智能化改造，实现出入管理、车辆管理、消防管理、设施设备管理等基础服务自动化、智能化，从而降低基础服务对人力资源的大量占用。如新车库道闸系统可实现无人值守，设施设备远程控制报警BA系统可实时监控各大系统设备设施的运行状况，从而部分取消系统设备人工巡查工作。

（3）降低物业运营成本，提升公司盈利水平

在物业行业运营成本大幅上涨的背景下，物业企业要在提升物业管理服务质量的同时又降低运营成本，一个有效手段就是依托现代先进科学技术，运用智能、环保的管理方式，提高物业运营管理效率，加强物业设施设备能耗管理，延长物业设施设备使用寿命。目前，行业规模物业管理公司都在积极引入新技术、新设备，持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化、互联化、物联化建设，努力提高管理效率与服务质量，抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。

公司紧跟行业智能化趋势，在物业管理智能化方面的投资也不断加大，并于2014年专门成立子公司金键智能科技有限公司以全面负责该方面工作。本项目拟针对在管物业项目进行设备智能化改造和能耗管理，实现物业设施设备实时全远程监控、自动维护及节能降耗。因此，本项目的顺利实施将有效降低公司物业管理成本，提升公司市场竞争优势，巩固公司行业地位。

（4）提升服务质量与效率，提高服务价格竞争力

2014年12月，国家发改委宣布对非保障性住房物业服务价格放开定价管理，为行业定价进一步引入市场机制。定价管理的放开增强了物业管理服务定价的市场化程度，使提供差异化、高质量服务的物业管理企业能够收取与其服务相匹配的市场价格。公司立足于中高端物业项目，致力于通过高质量的服务来获取品牌溢价与服务溢价，高度关注新技术、新设备在物业管理服务中的应用及对业主服务体验的影响。为此，公司拟通过本项目的实施，对在管物业项目进行智能化、信息化升级改造，提升各物业项目的智能化和信息化水平，提升业主服务体验，从而提高公司服务价格竞争力。

3、项目建设的可行性

（1）国家政策鼓励物业服务智慧化、智能化、多样化

近年来，我国先后出台多项政策法规，鼓励与支持开展“智慧社区”建设，实现物业管理智能化、物业服务多样化转变，这些政策法规为本项目的实施指明了方向。

2014年3月，国家发改委发布《关于开展低碳社区试点工作的通知》；2014年5月，住房和城乡建设部发布《智慧社区建设指南（试行）》，在“小区管理服务”章节内阐述了民情互动、安防消防、便民快递、智能停车、环境卫生等方面的具体智慧社区建设方案，提高基础设施的集约化和智能化水平；2014年8月，

国家发改委、工业和信息化部等八部门联合印发《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》，重视并鼓励“智慧社区”建设。

2016年1月，民政部基层政权和社区建设司副司长刘勇在第一季度例行新闻发布会上表示：“十三五”时期要完善社区服务设施网络，拓展社区服务内容，丰富社区服务手段，努力实现社区公共服务均等化，社区便民利民服务便捷化，不断满足社区居民日益增长各类服务需求。

2016年10月，民政部发布《城乡社区服务体系规划建设规划（2016-2020年）》，提出“推进智慧社区建设，推动社区养老、社区家政、社区医疗、社区消防等安保服务和社区物业设备设施的智能化改造升级，强化社区治安技防能力”。

2017年4月，住建部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，提出“进一步扩大物业管理覆盖面……转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平……”。

（2）公司积累了丰富的物业改造经验

为增强公司在物业设施设备维修、保养、改造等方面的能力，并有效降低成本，公司子公司金键智能全面负责在管物业项目设施设备的信息化、智能化改造、更新与日常维护。经过几年的专业化发展，金键智能已在物业智能化改造方面积累了丰富的经验，并已将业务延伸至在建物业的相关工程建设服务。同时，公司已在部分在管物业项目中采用了部分机械化、自动化和智能化管控设施，并取得了良好的效果。此外，公司与主要智能化设备生产厂家建立了紧密合作关系，在智能化升级改造方面积累的丰富实施经验，可以为本项目的顺利实施提供具有参考意义的借鉴案例。

（3）公司拥有充足的技术人才储备

物业智能化改造需要依靠方案设计、现场实施、过程管控、账务预算、采购管理等专业人才进行。公司率先成立专门负责设施设备智能化改造的全资子公司金键智能，并积极从各细分领域挖掘并储备所需专业人才，目前已引进并培养了一支技术水平过硬、专业能力较强、项目经验丰富的技术人才团队，为本项目的顺利实施奠定了人才基础。

4、项目建设方案

（1）项目建设内容

1) 升级可视化（人脸识别）出入管理系统

随着社会信息化安全进程的快速发展，人脸识别技术的应用已逐渐渗透到人类生存、活动的各个领域，并且受到了社会各个领域的重点关注，而楼宇门禁、企事业访客、活动签到、公安人脸布控等，甚至消费支付方式都在引入指纹、人脸等生物识别技术进行身份安全确认。针对各个环境下的人员管理复杂困难度，人脸识别技术有效增加了楼宇、企事业等人员身份安全进出管理效率、活动签注准确度及安全性。

通过采用先进高效的人脸识别系统，配合楼宇门禁系统、视频监控系统、访客系统等，形成多功能化综合人脸应用系统，确保小区、写字楼、企业等人员安全进出及进出人员身份信息的登记核对管理。

先进的人脸识别技术解决业主忘带卡、丢卡所带来的麻烦与不安全因素，让业主更佳便捷进出，通过人脸识别穿越出入口管理门禁、单元门禁、智能梯控到达家中，实现无感体验感觉。主要道路或场所布置的人脸比对技术将非法侵入园区、安全场所内的人员进行快速辨别，有效提升物业管理水平，减少项目刑事风险，维护物业荣誉。出入管理系统升级规划具体如下：

地区	拟改造项目数量		
	住宅项目	非住宅项目	合计
浙江	41	10	51
江苏	6	2	8
河南	3	-	3
上海	3	-	3
合计	53	12	65

2) 改造车库道闸系统

一体高清车牌识别系统主要通过车牌识别技术，实现对进出车辆车牌信息的识别，每一辆出入停车场的车辆均有出入图片匹配，由系统软件根据收费方案核算收费金额并显示在岗亭管理程序界面上，不需要另行购买任何耗材，只需将车辆的车牌信息下载到立体高清车牌识别摄像机上即可，车辆进出场时可以实现不停车通行。

AI 无人值守停车场系统由入口 LCD 屏的高速车牌识别道闸一体机、出票机、出口 LCD 屏的高速车牌识别道闸一体机、扫码机、AI 人工智能服务器、岗亭收费机、查询机、自助缴费机、车主微信公众号/APP、管理 APP、收费 APP

等组成。能利用设备代替人工进行管理收费，车辆到达出口时，可通过二维码扫描支付或通过收费机进行现金支付，并在发票取口窗上获取发票。当出现问题或疑问时可通过 AI 人工智能服务器与管理中心机房客服人员进行可视对讲沟通，并可通过就近巡逻岗人员到场处理，以便快速高效代替人工，实现管理成本最低化。车库道闸系统升级规划具体如下：

地区	拟改造项目数量		
	住宅项目	非住宅项目	合计
浙江	47	29	76
江苏	14	1	15
河南	7	-	7
上海	2	-	2
合计	70	30	100

3) 新增设施设备远程控制报警 BA 系统

该系统主要对物业内的变配电设备、高区水泵设备等监视、测量、控制和设备机房温度、湿度等监视与控制，排水系统设备、液位报警系统运行、工况的监视、测量与控制，地下室通风设备及环境监测设备等运行工况的监视、测量与控制。利用 EBA 系统（Electronic Building Automation，物业设备远程监控管理系统），就会时刻监视物业内所有主要设施设备的运行情况，及运行环境变化，时而快速反应，预防为主，对投资方来讲，EBA 系统会增加设备的使用寿命，在有限的物业运行周期内减少设施设备投资维修、改造费用；对使用方来讲，能有效的提高服务品质，减少因设备故障导致的经济、名誉损失。

实现多点联网，把开元物业所管重点项目组成设备物联网管理体系，高效、便捷、快速反应是物业保障重要设施设备的一把“利剑”，让所在业主、客户更佳安全的使用设备，提升服务品质。远程能耗的实时监控、分析技术带给物业企业的除了减低人力成本外，还能科学有效地管理公共区域的节能降耗，提升物业收益。设施设备远程控制报警 BA 系统升级规划具体如下：

地区	拟改造项目数量		
	住宅项目	非住宅项目	合计
浙江	50	10	60
江苏	13	1	14
河南	2	-	2

上海	3	-	3
合计	68	11	79

4) 新增能耗管理系统

能耗管理（抄表）系统可对物业管理中公共区域用水、电能耗实行自动、集中、定时远传存储，按用量的峰、平、谷时间和季节自动高速复费率去核算每个总表的用量，实时精确地显示各个项总表的实际用量，自动完成计量、存储、统计、分析、制表、入档，为计量收费、节能降耗、能耗考核提供依据及分析报告。它具有标准性、准确性、稳定性、开放性、扩展性等功能特性。系统有助于能耗的实时反馈，计费核算，选用最优的能耗供给设计方案来实现节能降耗，实现最高的经济利益。新增能耗管理系统具体如下：

地区	拟改造项目数量		
	住宅项目	非住宅项目	合计
浙江	85	32	117
江苏	24	2	26
河南	7	-	7
上海	3	-	3
东北	1	-	1
江西	1	-	1
湖北	1	-	1
广东	1	-	1
安徽	1	-	1
山东	1	-	1
合计	125	34	159

5) 新增智慧物联网管理系统

智慧物联网管理系统建设主要由天网监控系统和消防物联网监控系统组成：

天网系统是开元物业利用先进的电子技术为提升物业服务水平，向业主进行工作内容的述职，加强对现场服务人员的监督管理。它以三点一线的原理，将物业服务处现场、管理总部和移动端通过 internet 互联网联合组建，实现高效的服务呈现。

天网系统的价值体现在岗位服务证明、规划高效管理、提升服务品质、异地远程管控等。我们后期可以将物业服务相对固定的岗位上应用该系统，提升物业服务品质，保障员工服务价值，为业主呈现更有“证据”的酒店式物业服务品质。

消防物联网监控管理系统针对消防管理中常见的管理痛点，结合物联网、云计算等新技术发展，解决传统管理方式的弊端，向科技要效率，结合“智能安防”，实现消防管理工作智能化、可视化、痕迹化。实现传统消防系统联网监控，并将电气火灾系统、消防水系统、消火栓可视化管理、视频监控、设备设施巡查管理、小微场所火灾预警等通过物联网的方式，数据信息化，上传至云平台，将“人防、物防、技防”三结合应用于传统的消防管理和监督。实现对消防核心系统关键信息的感测、分析、整合，从而对消防业务活动的各种需求做出智能响应。打破各消防业务系统之间的信息壁垒，使消防信息资源更有效的实现供需对接，推动消防工作模式从传统向现代、被动向主动、单一向综合、人工向智能的发展。同时，融入了先进的移动互联网技术保证整个方案的通讯稳定性和安全性。智慧物联网系统升级规划具体如下：

地区	拟改造项目数量		
	住宅项目	非住宅项目	合计
浙江	85	32	117
江苏	24	2	26
河南	7	-	7
上海	3	-	3
东北	1	-	1
江西	1	-	1
湖北	1	-	1
广东	1	-	1
安徽	1	-	1
山东	1	-	1
合计	125	34	159

（2）项目主要设备

1) 可视化（人脸识别）出入管理系统设备投入

序号	设备名称	单价（万元）	数量（台/套）	备注
1	智慧园区综合管理平台	12.00	1	所有项目共用
2	人脸识别服务器	6.00	1	
3	智慧园区综合管理平台一体机	3.60	1	-

4	双门门禁控制器	0.20	8	-
5	四门门禁控制器	0.22	8	-
6	人脸可视对讲门口机（红外）	0.58	16	-
7	人脸识别相机	0.42	4	-
8	人脸抓拍高清镜头	0.08	4	-
9	人脸比对半球	0.19	4	-
10	全结构化相机	0.56	1	-
11	灵瞳相机	0.72	1	-
12	AI 球机	1.08	1	-
13	人脸睿智 IVSS	2.60	1	-

以上为单个项目的可视化（人脸识别）出入管理系统的标准配置，不同项目中的可视化（人脸识别）出入管理系统的配置根据具体项目而定。

2) 车库道闸系统设备投入

序号	设备名称	单价（万元）	数量（台/套）
一	系统管理平台	-	-
1	车辆信息管理平台	15	1
2	云服务器	6	1
二	项目前端设备	-	-
1	挡车器	0.96	1
2	中央控制、存储器	0.24	1
3	微波雷达车辆检测器（含防腐线圈）	0.19	1
4	带防雾功能的车牌识别摄像机	1.90	1
5	LED 语音提示屏	0.50	1
6	挡车栏杆	0.18	1
7	LED 闪光灯	0.15	1
8	服务器	0.80	1
9	车牌识别管理软件	0.30	1
10	核心交换机	0.36	1
11	联网光纤设备	0.50	1

以上为单个项目中一套车库道闸系统的标准配置，一个项目通常包含两套（一进一出）该系统，不同项目中车库道闸系统的配置根据具体项目而定。

3) 设施设备远程控制报警 BA 系统设备投入

序号	设备名称	单价（万元）	数量（台/套）	备注
一	中心管理系统			所有项目共用
1	数据管理服务软件	19.50	1	
2	服务器	6.00	1	

3	服务器	6.00	1	
二	能耗管理设备			-
1	BA 软件 COMPASS	6.50	1	-
2	变配电网关定制	0.40	3	-
3	智能照明网关定制	0.20	20	-
4	电梯网关定制	0.17	16	-
5	机房温湿度传感器	0.25	5	-
6	地下室风机	0.30	15	-
7	地下室 CO 传感器	0.25	8	-
8	地下室液位	0.01	20	-

以上为单个项目中设施设备远程控制报警 BA 系统的标准配置，不同项目中设施设备远程控制报警 BA 系统的具体配置根据具体项目而定。

4) 智慧物联网系统

序号	设备名称	单价（万元）	数量（台/套）	备注
一	智慧天网物联网管理平台（中心站）			所有项目共用
1	视频一体化管理平台	5.00	1	
2	视频管理主机	0.50	2	
3	液晶拼接屏	0.85	15	
4	解码器	1.80	1	
5	消防物联网综合管理平台软件（设计）	28.00	1	
6	IFCS 应用服务器	6.63	1	
7	数据库服务器	6.63	1	
8	消息中心服务器	10.40	1	
9	磁盘阵列	5.80	1	
二	项目消控主机远程联网监控			
1	用户信息传输装置	0.41	1	-
2	用传备电电池	0.02	1	-
三	项目天网前段设备			
1	200 万像素高清红外球机	0.46	2	-
2	200 万像素高清红外半球（带麦克风）	0.08	1	-
3	200 万像素高清红外半球	0.08	3	-
4	200 万像素高清红外枪机	0.08	2	-
5	网络硬盘录像机	0.20	1	-
6	4T 硬盘	0.10	2	-
7	光纤设备	0.05	1	-

以上为单个项目中智慧物联网系统的标准配置，不同项目中智慧物联网系统的具体配置根据具体项目而定。

5) 能耗管理系统设备投入

序号	设备名称	单价（万元）	数量（台/套）	备注
一	中央管理系统			所有项目共用
1	NAE 网络控制引擎	9.75	1	
2	数据管理服务软件	10.79	1	
3	建筑设施能效管理软件	11.57	1	
4	数据工作站	1.30	1	
5	打印机	0.33	1	
二	设施设备监控系统			
1	远传数据集中器	2.00	1	-
2	三相电能表	0.17	10	-
3	网络水表	0.55	4	-

以上为单个项目的能耗管理系统的标准配置，不同项目中的能耗管理系统的具体配置根据具体项目而定。

(3) 项目实施进度

阶段/时间 (月)	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48
可行性研究																								
初步规划设计																								
设备采购、安装																								
试运营																								

(4) 项目投资总额及使用计划

本项目总投资 7,204.48 万元，其中设备购置费 6,003.73 万元，安装工程费 1,200.75 万元。

单位：万元

序号	项目	项目资金	T+1	T+2	T+3	T+4
1	可视化出入管理系统	1,570.98	286.70	430.06	597.30	256.92
2	智慧物联网系统	440.26	79.74	102.52	123.03	134.97
3	车库道闸系统改造	1,236.20	279.50	328.10	388.86	239.74
4	设备设施监控系统	1,792.41	401.22	468.09	579.54	343.56
5	能耗管理系统	963.89	204.75	263.25	315.90	179.99
6	安装工程费	1,200.74	250.38	318.40	400.93	231.03

	项目总投资	7,204.48	1,502.29	1,910.43	2,405.56	1,386.20
--	--------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

5、项目效益分析

根据测算，项目达产后，本项目经济效益情况如下：

项目	所得税后	所得税前
净现值（Ic=12%）（万元）	2,069.25	3,172.32
内部收益率（IRR）	30.57%	39.28%
静态投资回收期（年）	5.23	4.89
动态投资回收期（年）	5.81	5.32

（五）项目创新设计中心建设项目

1、项目概况

本项目拟设立专门的项目创新设计中心，对内承担已涉物业类型的物业管理方案深化及新增物业类型的物业管理方案创新，对外承接来自小型物业管理企业、房地产开发企业等外部机构的咨询业务，在提升公司市场竞争力、支撑业务开拓的同时，为公司打造新的盈利增长点。

2、项目建设的必要性

（1）突显项目设计能力，提升公司市场竞争力

目前，公司尚未成立专职负责物业管理方案设计的职能部门，对新增物业项目的前期物业管理方案设计工作主要由市场拓展部主导，运营管理部、人力资源部、采购招商部、财务管理部、审计部等多部门协调合作的模式来完成，公司亦制定了详细的标准化流程进行管控，以保障设计方案的高质量与及时性。

虽然现行运营模式已经比较成熟与有效，但随着未来物业项目的快速扩张，多类型、高要求物业项目的逐渐增多，公司必须针对不同物业类型的不同需求定制契合的物业管理服务方案，现行运营模式将难以满足要求，公司亟需搭建专业化物业管理方案设计中心，进一步提高物业管理方案设计能力，提升公司市场竞争力，助力市场开拓。

（2）优化在管物业类型的管理方案设计，提升服务质量与水平

公司虽已经建立了较成熟的物业管理服务体系，但随着业主对物业服务需求的不断升级，现有各物业类型的管理方案将难以满足个性化、专业化的服务需求。

为此，公司拟依托项目创新设计中心，通过深入的行业研究、业主需求分析，对在管物业类型的管理方案设计进行升级，提升和深化事业部在管物业类型的定制化、专业化管理方案设计能力，进一步提升公司物业管理服务质量与水平。

（3）满足新物业类型的方案设计需求，提升项目拓展能力

随着城市化的进程和行业自身的发展演进，物业管理的领域逐步由住宅物业向公共物业、办公物业、医院物业和商业物业等非住宅物业延伸。公司较早意识到非住宅物业项目的重要性，在保证住宅物业业务稳健发展的同时，于 2011 年率先开始进行非住宅类项目的拓展，以避免绝大多数物业公司在住宅物业领域的激烈竞争。

根据公司发展规划，未来公司将把“酒店式物业服务”延伸至诸如码头、游港等更多物业类型，而目前公司尚未涉足这些新类型的项目的设计和开发。通过成立项目创新设计中心，公司可提前投入到新类型的物业管理方案的研究和设计中，为未来承接更多新类型的物业管理项目奠定基础。

（4）探索项目设计与咨询服务，打造新盈利增长点

我国物业服务市场在进入新世纪后发生了较大变化，从消费者角度看，对生活品质要求的提升，促进了业主对物业价值评价尺度的升级。更多的业主从单纯追求产品设计、周边环境、建筑质量等物业价值向注重生活质量、精神文明、使用附加值等生活价值及关注房产保值增值与投资收益的资产价值转变。传统物业管理服务已经无法满足个性化、品质化的客户需求，这要求物业管理企业推出更多专业化、个性化的服务形式和内容，与之对应的物业管理方案设计则起到至关重要的作用。

本项目拟借鉴全球知名物业管理五大行（第一太平戴维斯、仲量联行、世邦魏理仕、戴德梁行、高力国际）的物业管理服务模式与经验，引入一批在物业服务需求分析、信息化设计、物资配备、财务规划、用工规划、社区商业方案设计等方面的高端人才，结合公司服务杭州国际博览中心（G20 主场馆）等大型项目实践，进行物业管理方案创新设计中心建设，该设计中心将立足于多元化、多业态物业管理方案的创新设计开发，在提升公司项目拓展能力的同时，适度延伸物业服务产业链，形成从项目前期市场调研与定位，项目中期规划与设计，到项目

后期推广与运营的全链式服务体系，从而为公司打造新盈利增长点，进一步提供公司盈利能力。

3、项目建设的可行性

（1）政策支持物业管理企业寻求差异化服务模式

2017年4月，住建部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，提出“健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准”；2018年3月，住建部发布《住房城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》，意味着我国物业服务企业已经开始从粗放式传统服务业向集约式现代服务业转变，物业管理业务也开始从房地产开发业务的附属品，向自主经营、为业主提供多元化服务、市场化的方向发展。新的市场机制将促进行业企业提高差异化经营水平，优化资源配置，这也为公司专门设立项目创新设计中心提供了良好的政策环境。

（2）公司积累了丰富的项目建设经验

随着物业管理行业的快速发展，物业管理项目的服务标准日益提高，要求物业管理企业必须具备管理多类型物业项目的丰富且成熟的管理经验。经过多年发展，公司在管物业项目已涵盖住宅物业、公共物业、办公物业、医院物业和商业物业等五大物业类型，并先后参与完成了杭州国际博览中心（G20主场馆）、湘湖景区-金融小镇、浙江大学医学院附属第二医院、钱江世纪公园、绍兴迪荡湖景区等一批标志性项目的方案设计与后期运营管理，积累了丰富的方案设计经验和管理经验，为本项目的实施奠定了坚实基础。

（3）公司建立了专业化配套体系

为支持发展多业态物业管理服务，公司先后成立了开元保安、金键智能、银艺园林等多个专业化服务子公司，能为各种业态的物业项目提供配套服务支持，满足客户专业化的需求。这也为项目创新设计中心的概念设计、方案设计、财务预算、运营管理等工作提供有力支撑，从而保障了本项目的可靠实施与运行。

4、项目建设方案

（1）设计中心建设目标

建立在杭州国际博览中心（G20 主场馆）、湘湖景区-金融小镇、浙江大学医学院附属第二医院、钱江世纪公园、绍兴迪荡湖景区等成熟经验与模式的基础上，形成各事业部的 2.0 模块，满足美好生活、品质城市的需求。为目前二三线城市的房地产开发企业，物业管理企业，尤其是如 G20 会场等超大型、高要求、设施管理难度大、响应快等公建项目等和其他服务需求方提供方案输出、咨询管理、全权委托等服务，致力于成为国内领先的物业管理方案创新设计专家。

项目创新设计中心的设立，将为公司搭建良好的外部合作平台，有助于公司更深入地与高校、五大行、互联网企业、物联网企业等机构进行联合课题研究，通过在智慧社区、人工智能等物业管理应用领域的先导性研究，形成物业管理方案研究成果，帮助公司进一步开展行业应用，扩大经营成果。

（2）设计中心核心任务

1) 现有物业类型管理方案的提升与深化

通过深入的行业研究、业主需求分析，对在管物业类型的管理方案设计进行升级，提升和深化在管物业类型的定制化、专业化管理方案设计能力，进一步提升公司物业管理服务质量与水平。

2) 对新增物业类型的管理方案的设计与开发

设计和开发新类型物业项目（如码头、游港等）的物业管理方案，满足未来新增物业类型的管理方案设计需求。

3) 开展行业应用，扩大经营成果，打造新盈利增长点

开展外部合作，与高校、五大行、互联网企业、物联网企业等机构进行物业管理方面的联合研发，形成物业管理方案研究成果并开展行业应用，为小型物业管理企业、房地产开发企业等外部机构提供专业的项目设计与咨询服务。

（3）项目主要设备工艺流程

序号	设备名称	数量	单价（万元）
一、硬件			
1	办公桌、椅	17	1.20
2	组合办公家具	5	15.00

3	彩色打印机	1	10.00
4	台式电脑	17	0.80
5	笔记本电脑	17	1.20
6	传真一体机	1	1.80
7	高清投影仪	1	0.80
8	网络交换机	5	1.20
9	VPN 设备	5	1.00
10	网络接入（50M）	5	1.00
11	服务器	5	30.00
12	高清 LED 显示屏	5	2.50
13	会议桌、视频会议设备	1	50.00
14	车辆	2	25.00

二、软件

1	Photoshop CS 6	17	0.60
2	Sketch up 2018	17	0.60
3	AutoCAD 2018	17	5.00
4	PROE 4.0	10	18.00
5	Office 2018	17	0.25
6	BIM 软件	10	10.00

（4）项目实施进度

序号	项目	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
1	可行性研究												
2	场地选址、装修												
2	软硬件设备购置												
3	人员招聘												
4	流程建立												
5	试运行												

（5）项目投资总额及使用计划

本项目预计投资总额为 2,588.82 万元，其中办公场地租赁 345.60 万元，办公场地装修 640.00 万元，硬件设备购置费 420.50 万元，软件工具购置费 389.65 万元，铺底流动资金 613.50 万元，工程预备费 179.58 万元。

序号	项目	项目资金	占比
1	办公场地租赁	345.60	13.35%
2	装修工程	640.00	24.72%
3	硬件设备购置	420.50	16.24%

4	软件工具购置	389.65	15.05%
5	铺底流动资金	613.50	23.70%
6	工程预备费	179.58	6.94%
项目总投资		2,588.82	100.00%

三、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响

（一）本次募集资金运用对财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司的股本、净资产、每股净资产将有所提高，整体实力将进一步增强。由于净资产所占比重上升，公司的资产负债率将得到一定幅度的下降，公司抵御风险的能力将得到大幅提高。同时，本次股票溢价发行将增加公司资本公积金，使公司资本结构更加稳健，股本扩张能力进一步增强，为公司进一步发展创造了良好条件。

（二）本次募集资金运用对经营成果的影响

公司募集资金投资项目须经历建设期和投资回收期，在募集资金投入初期，由于项目建设期影响，短期内项目对公司利润贡献较小，加之新增固定资产折旧及无形资产的摊销等因素，将影响公司净资产收益率和每股收益的提高。从中长期来看，本次募集资金项目均具有较高的投资回报率，随着项目陆续产生效益，公司业务规模和销售收入大幅度增加，利润水平将有大幅提高，公司盈利能力将不断增强，净资产收益率水平会随之提升。

第十一节 其他重要事项

一、正在履行的重大合同

截至本招股说明书签署日，公司已签署、正在履行的交易金额在 500.00 万元以上的合同或者交易金额虽未超过 500.00 万元，但对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同如下：

（一）销售合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的销售合同具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
1	南和城	南和城小区前期物业服务合同	杭州柳桥宜家房地产开发有限公司	前期物业管理服务	2013.6.至业委会成立	507.81
2	开元加州阳光	加州阳光住宅小区物业服务合同	加州阳光小区业主委员会	物业管理服务	2015.6.1-2017.5.31（业委会重新选举）	515.01
3	开元广场	开元广场前期物业服务合同	杭州开元世纪置业有限公司	前期物业管理服务	2011.10 起到业主委员会成立	1,182.60
4	九悦江南城	住宅前期物业服务合同	杭州汉华置业有限公司	前期物业管理服务	2012.12.28（合同签订之时）至业委会成立	505.04
5	星悦湾	星悦湾住宅前期物业服务合同	杭州星盈置业有限公司	前期物业管理服务	2015.7.1-2018.6.30（业主大会未成立时合同继续有效）	572.00
6	名郡公寓	名郡公寓住宅前期物业服务合同	杭州开元名郡置业有限公司	前期物业管理服务	2016.7.1-2019.6.30	703.79
7	潮闻天下	潮闻天下城前期物业服务合同	杭州百合房地产开发有限公司	前期物业管理服务	2017.1.1-2018.12.30	1,087.50
8	杭州市大江东医院	杭州市大江东医院物业管理服务合同	杭州市大江东医院	提供物业管理服务	2018.1.1-2018.12.31	673.04
9	湖滨花	湖滨花园小区物	萧山区北干	物业管理	2017.12.1-2020	867.46

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
	园	业服务合同	街道湖滨花园小区第二届业主委员会		.11.30	
10	湘湖金融小镇	湘湖金融小镇物业服务合同	浙江湘湖旅游度假区投资发展有限公司	物业管理服务	2017.11.1-2018.10.31（正在履行合同续签手续）	865.69
11	名港城二期	名港城二期前期物业服务合同	杭州明华置业有限公司	物业管理服务	正式交付后至首届业主委员会成立（2018年12月起陆续交付）	540.20
12	铂雅公馆	铂雅公馆前期物业服务合同	杭州开元世纪置业有限公司	前期物业管理服务	正式交付后至首届业主委员会成立（2018年12月起陆续交付）	606.29
13	云锦生态城	云锦生态城前期物业服务合同	鹰潭市天恒房地产开发有限公司	前期物业管理服务	2018.6.16(合同签订)至业委会成立	895.80
14	江西凯华白鹭湾	凯华·白鹭湾小区物业服务合同	赣县白鹭湾业小区业主委员会	物业管理服务	2016.1.1-2018.6.30（未续签或未重新选聘时合同继续有效）	896.27
15	银杏汇	银杏汇公寓前期物业服务合同	杭州德城置业有限公司	前期物业管理服务	2017.1.1-2018.12.31	860.70
16	贺田尚城	杭州市贺田尚城住宅小区物业服务合同	杭州市滨江区贺田尚城小区业主委员会	物业管理服务	2015.4.1-2018.3.31（业委会正在履行招标投标程序，合同仍继续有效）	607.97
17	云杉郡景中心	前期物业服务合同	杭州高润置业有限公司	前期物业管理服务	2016.5.24 至业委会成立并签订新的合同止	589.14
18	东庄新村、红山新村	东庄新村、红山新村项目前期物业服务合同	淳安县千岛湖新农村建设有限公司	前期物业管理服务	2015.1.1-2017.12.31（合同到期后未成立业委会合同继续延期至业委会成立重新选聘	594.09

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
					物业公司)	
19	千岛湖六合浅山	六合·浅山销售案场专项服务协议	淳安怡和置业有限公司	营销配合及物业服务	2018.1.1-2018.12.31（合同到期后未成立业委会合同继续延期至业委会成立重新选聘物业公司）	634.40
20	银河名苑	开元银河名苑小区前期物业服务合同	台州开元名都置业有限公司	前期物业管理服务	自合同签订之日起至小区业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时	534.80
21	三水润园	住宅前期物业服务合同	台州开元名都置业有限公司	前期物业管理服务	2013.5.2 至小区业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时本合同自动终止	847.80
22	刚泰一品	刚泰一品花园物业服务合同	路桥刚泰一品花园业主委员会	物业管理服务	2018.1.1-2018.12.31	747.67
23	椒江新明半岛小区	物业服务合同	椒江区新明半岛业主委员会	物业管理服务	2017.12.1-2020.11.30	983.10
24	万华城	前期物业服务合同	浙江东泰集团有限公司	前期物业服务	2016.3.28-2018.3.28（合同到期后未成立业委会合同继续延期至业委会成立重新选聘物业公司）	634.67
25	景都佳苑	住宅前期物业服务合同	台州开元华庭置业有限公司	前期物业管理服务	自 214.3.20 起至小区业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的	606.67

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
					物业服务合同 生效	
26	江南首府	前期物业服务合同	台州市方远景龙建设置业有限公司	前期物业管理服务	自本项目首套房屋正式交付起顺延4年	662.64
27	碧水豪庭	前期物业服务合同	台州银都房地产开发有限公司	前期物业管理服务	首套房屋正式交付起顺延3年	511.47
28	滨江壹号	前期物业服务合同	浙江苏泊尔房地产开发有限公司	前期物业管理服务	自首套房屋正式交付日起顺延满3年	646.21
29	台州星光耀广场	前期物业服务合同	台州星耀房地产发展有限公司	前期物业管理服务	自首套房屋正式交付日起顺延满3年	1,053.77
30	状元府邸	状元府邸项目前期物业服务合同	绍兴市曲江区德城房地产开发有限公司	前期物业管理服务	从合同签订之日起至业委会成立后业主大会选聘的物业公司签订物业服务合同生效为止	914.77
31	海宁开元名都	前期物业服务合同	海宁开元名都置业有限公司	前期物业管理服务	合同期限从合同签订之日起至业委会成立后业主大会选聘的物业公司签订物业服务合同生效为止	1,179.68
32	梅里达花园	海宁梅里达花园前期物业服务合同	海宁市福莱德置业有限公司	前期物业管理服务事宜	从合同签订之日起至业主大会/业委会成立	586.27
33	紫金艺境（河畔名邸）	住户前期物业服务合同	嘉兴金红紫英房地产开发有限公司	前期物业管理服务	交付满三年	612.28
34	怡林花园	上海怡林花园住宅物业服务合同	上海市松江区怡林花园业主大会、业主委员会	物业管理服务	2017.7.1-2019.6.30	783.15
35	平湖市总商会大厦	平湖市总商会大厦前期物业服务合同	平湖市总商会投资股份有限公司	前期物业管理服务	2017.9.1-2020.8.30	516.57

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
36	九龙湖畔四期春漫里	前期物业服务合同	宁波开元华城置业有限公司	前期物业管理服务	2015.6.1-2018.5.31 或至业委会成立与新物业签订合同	615.88
37	星光御墅	前期物业服务合同	余姚星律房地产开发有限公司	前期物业管理服务	自本项目首套房屋正式交付日起顺延满3年	824.47
38	瑞丰银行	瑞丰大厦物业管理服务合同	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	物业管理服务	2018.6.1-2021.5.31	534.13
39	南京天合广场	苏合产业园(天合广场)项目前期合同	江苏省供销合作经济产业园有限公司	物业服务	交付之日起三年	715.95
40	萧县紫金花苑	紫金花苑小区前期物业服务合同	萧县旭都置业有限公司	前期物业管理服务	2017.8.25 至小区业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效日	975.97
41	翡翠蓝湾	翡翠蓝湾小区前期物业服务合同	宿迁新潮置业有限公司	前期物业管理服务	合同签订日起至小区业主委员会代表全体业主签订新的合同	562.79
42	沭阳南湖郡	住宅前期物业服务合同	江苏福璟房地产开发有限公司	前期物业管理服务	2015.9.15-2018.9.14(合同到期后未成立业委会合同继续延期至业委会成立重新选聘物业公司)	681.12
43	塞纳摩尔	塞纳摩尔小区前期物业服务合同	盱眙中汇置业有限公司	前期物业管理服务	合同签订之日至业主委员会成立之日	628.33
44	逸盛元·天都城	住宅前期物业服务合同	大连逸盛元置业有限公司	前期物业管理服务	合同签订之日至小区业主委员会签订新的	865.50

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
					物业服务合同 生效日止	
45	德意君 瑞城	德意·君瑞城南区 前期物业服务合 同	滕州德意君 瑞置业有限公司	前期物业 管理服务	2015.10.13-201 8.10.12	522.32
46	泰兴人 才科技 广场	泰兴市人才科技 广场物业服务合 同	泰兴市智光 人才科技广 场管理有限 公司	前期物业 管理服务	2017.1.1-2021. 12.31	681.79
47	开封开 元华庭	住宅前期物业服 务合同	河南开元名 都置业有限 公司	前期物业 管理服务	2016.1.1 至业 主大会成立	559.71
48	开封开 元广场	开封开元广场物 业服务合同	杭州开元商 业经营管理 有限公司	开封开元 广场物业 服务	2016.8.25-2019 .8.24	738.92
49	碧水蓝 城	开封市碧水蓝城 住宅小区一、二期 前期物业服务合 同	河南开心一 方置地集团 有限公司	对开封市 碧水蓝城 住宅小区 一、二期 提供前期 物业服务	2015.8.11 起至 业委会成立后 的 15 个工作 日止	610.62
50	润城 B 地块	开封润城项目 B 地块前期物业管 理服务合同	开封市海天 置业有限公司	提供开封 润城项目 B 地块前 期物业服 务	2016.8.1-2019. 8.1	565.60
51	润城 A 地块	开封润城项目 A 地块前期物业管 理服务合同	开封市海天 置业有限公司	前期物业 管理服务	2017.4.21-2019 .4.20	1,041.86
52	虞城尚 城名都	虞城尚城名都项 目前期物业管理 服务合同	虞城县宏伟 置业有限公司	前期物业 服务	合同签订之日 起至业委会成 立	1,428.99
53	钱江世 纪公园	钱江世纪公园物 业服务合同	杭州萧山钱 江世纪城沿 江建设开发 有限公司	物业服务	2017.6.30-2019 .6.30	661.24
54	杭州国 际博览 中心	杭州国际博览中 心（含配套酒店） 服务外包采购合 同	杭州奥体博 览中心萧 山场馆管理 有限公司	提供杭州 国际博览 中心（含 配套酒 店）服务	2016.4.15-2019 .4.14	第一年服 务费 4,129.75 万元，第二 年服务费

序号	项目	合同名称	客户甲方 (业主)	合同内容	合同起止时间	合同执行 总金额
				外包服务		4,500.54 万元, 第三 年服务费 4,811.60 万元
55	协和辉 丰大厦	物业委托管理合 同	杭州协和辉 丰房地产开发 有限公司	提供物业 管理服务	2018.5.1-2021. 4.30	562.15
56	萧山医 院	杭州市萧山医院 保洁服务协议	浙江萧山医 院	提供保洁 服务	2018.1.1-2020. 12.31	725.76
57	浙医二 院(滨江 院区)	支援管理服务协 议	浙江大学医 学院附属第 二医院	培训、管 理、指导 员工和提 供管理服 务	2018.2.1-2019. 1.31	2,723.56
58	杭州市 第三人 民医院	杭州市第三人民 医院住院部保洁、 运送(司梯)服务 管理服务合同	杭州市第三 人民医院	保洁服务 和运送工 作	2018.5.1-2019. 4.30	908.89

（二）采购合同

截至本招股说明书签署日，公司无正在履行的采购合同金额在 500 万以上的单个采购合同。

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司无对外担保的情况。

三、重大诉讼或仲裁事项

（一）本公司诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司及子公司正在进行的主要诉讼、仲裁（主要系指标的金额 30 万元以上且以发行人及子公司为原告（申请人）的尚未审结案件，和任意金额且以发行人及子公司为被告（被申请人）的尚未审结案件）情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼标的金	案由	案件进展
----	--------	---------	-------	----	------

			额（元）		
一、标的金额 30 万元以上且以发行人及子公司为原告（申请人）的尚未审结案件					
1	开元物业	杭州北天鹅置业有限公司	530,000.00	物业服务合同纠纷	强制执行中
2	开元物业	开封鼎诚置业有限公司	302,685.34	物业服务合同纠纷	审理中
二、任意金额且以发行人及子公司为被告（被申请人）的尚未审结案件					
1	李荣荣、刘亚敏	河南分公司	35,8085.60	人身损害赔偿	审理中
2	陶万鑫	开元物业	153,510.00	身体权纠纷	2018.11.26 首次开庭
3	陈绪林	开元物业	67,432.4	劳动纠纷	2018.12.28 首次庭
4	王彩、曹梦等 30 人	河南分公司	要求恢复原状	物业服务合同纠纷	审理中

发行人报告期内的诉讼案件主要系发行人作为原告向部分欠费业主提起的催讨物业费的诉讼。因意外事件或劳动纠纷，公司作为索赔对象的案件较少。

上述案件法律事实清楚，诉讼金额较低，对发行人生产经营不构成重大不利影响。

（二）发行人控股股东、实际控制人、控股子公司和发行人董事、监事、高级管理人员的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东和实际控制人、公司控股子公司、发行人董事、监事、高级管理人员没有作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（三）发行人控股股东、实际控制人近三年的重大违法行为

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人近三年内不存在重大违法行为。

（四）公司董事、监事、高级管理人员刑事诉讼事项

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均未涉及刑事诉讼事项。

第十二节 有关声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股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、及时性承担个别和连带的法律责任。

董事：

陈灿荣

张冠明

谢建军

石忱锋

钱立言

贾勇

王刚

李良锁

监事：

查向宏

夏爱兰

麻慧丹

高级管理人员：

谢建军

钱立言

严殷斐

周亮亮

汤雄

浙江开元物业管理股份有限公司



保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，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。

项目协办人： 侯文斌
侯文斌

保荐代表人： 刘向涛
刘向涛

张宣扬
张宣扬

总经理： 周小全
周小全

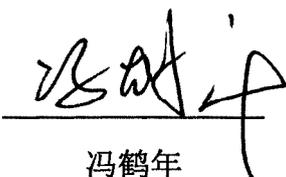
法定代表人： 冯鹤年
冯鹤年



2018年12月17日

保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读浙江开元物业管理股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

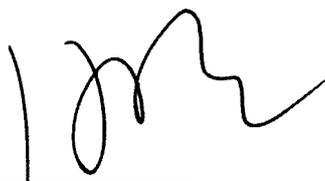
董事长： 
冯鹤年



保荐机构（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读浙江开元物业管理股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

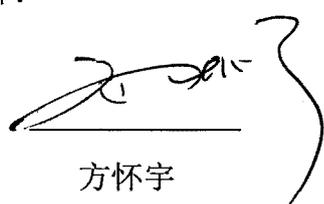
总经理：


周小全

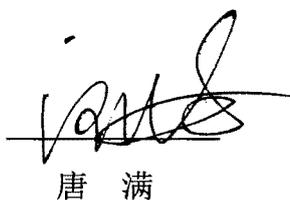
发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股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。

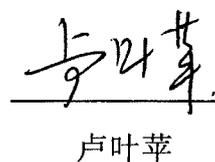
经办律师：



方怀宇



唐 满



卢叶莘

律师事务所负责人：



杨 杰



关于浙江开元物业管理股份有限公司 招股说明书的 会计师事务所声明

浙江开元物业管理股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读浙江开元物业管理股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股说明书，确认招股说明书中引用的有关经审计的 2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间申报财务报表、内部控制审核报告所针对的 2018 年 6 月 30 日与编制申报财务报表相关的内部控制及经核对的 2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间非经常性损益明细表的内容，与本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性、完整性和及时性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师

叶 骏

签字注册会计师

陈 静



会计师事务所负责人

李 丹



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



2018年12月17日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

关于浙江开元物业管理股份有限公司 招股说明书的 会计师事务所声明

浙江开元物业管理股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读浙江开元物业管理股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股说明书，确认招股说明书中引用的本所对浙江开元物业管理股份有限公司 2015 年度资本公积转增股本出具的验资报告(普华永道中天验字(2018)第 0781 号)，以及 2016 年度未分配利润转增股本出具的验资报告(普华永道中天验字(2018)第 0782 号)的内容与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用上述验资报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述验资报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师

叶 骏

会计师事务所负责人

李 丹



签字注册会计师

陈 静



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2018年12月17日

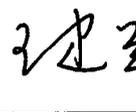


普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

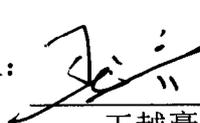
验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《浙江开元物业管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《验资报告》（天健验〔2014〕160号）、《验资报告》（天健验〔2015〕431号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对浙江开元物业管理股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

     
叶卫民 王建兰 陈 思

天健会计师事务所负责人：

 
王越豪

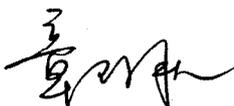
天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年十二月 17 日
(特殊普通合伙)

资产评估机构声明

本公司及签字资产评估师已阅读《浙江开元物业管理股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本公司出具的《资产评估报告》（坤元评报〔2014〕254号）的内容无矛盾之处。本公司及签字资产评估师对浙江开元物业管理股份有限公司在招股说明书中引用的上述资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：



章陈秋



应丽云

公司负责人：



俞华开



第十三节 附件

一、备查文件

在本次发行承销期内，投资者可查阅与本次发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- （一）发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；
- （二）发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；
- （三）发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；
- （四）财务报表及审计报告；
- （五）内部控制鉴证报告；
- （六）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- （七）法律意见书及律师工作报告；
- （八）公司章程（草案）；
- （九）中国证监会核准本次发行的文件；
- （十）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间

本次股票发行期内工作日上午 9：30-11：30，下午 13：30-16：30

三、文件查阅地址

（一）浙江开元物业管理股份有限公司

地址：浙江省杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢
1101、1102、1103、1104 室

联系人：钱立言

电话：0571-83899933

传真：0571-82886320

（二）民生证券股份有限公司

地址：北京市建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层

联系人：侯文斌

电话：010-85127999

传真：010-85127940

（三）招股说明书查阅网址

巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn