

公告编号：定 2017-003



# 开元物业

NEEQ:831971

## 浙江开元物业管理股份有限公司

ZheJiang New Century Property Management Limited

### 半年度报告

—2017—

## 公司半年度大事记

2017 年 5 月 30 日，创新层挂牌公司名单正式发布，公司不断加强内部治理，凭借优异的市场经营业绩及稳定的增长率进入创新层。

2017 年 6 月 1 日，公司完成 2016 年度权益分派事宜，本次分派后，公司总股本由 31,590,000 股增加至 41,067,000 股。

2017 年 6 月 16 日，由中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组主办的“2017 中国物业服务百强企业研究成果发布会暨第十届中国物业服务百强企业家”峰会在北京举行。公司排名第 34 位，较 2016 年排名上升 7 位，再次荣膺“2017 中国特色物业服务领先企业-酒店式服务”称号，并首次获得“2017 中国物业服务百强满意度领先企业”。

2017 年 6 月 23 日，历时两个多月的“开元物业第十届物业服务技术比武”落下帷幕。24 日，颁奖典礼在杭州萧山剧院举行，来自 32 个城市的 1000 余名员工代表和 100 多位开元物业的合作伙伴、业主代表等参加了盛典。此次技术比武以“与城市祺精彩”为主题，旨在崇尚工匠精神，筑实基础，加强员工职业技能，提升整体素质，展示开元物业祺服务品牌。

2017 年 6 月 25 日，开元物业 2017 年“祺服务”品牌发布会在海宁盐官开元芳草青青房车营地隆重举行。来自主管部门和行业的领导、开元物业合作伙伴、业委会成员、项目开发商、医院院长以及各界媒体等 150 余人，共同见证了“祺服务”品牌的诞生。

## 目录

<b>【声明与提示】</b> .....	1
<b>一、基本信息</b>	
第一节公司概况 .....	2
第二节主要会计数据和关键指标 .....	3
第三节管理层讨论与分析 .....	5
<b>二、非财务信息</b>	
第四节重要事项 .....	11
第五节股本变动及股东情况 .....	17
第六节董事、监事、高管及核心员工情况 .....	19
<b>三、财务信息</b>	
第七节财务报表 .....	21
第八节财务报表附注 .....	31

## 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

(1) 董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证的理由（如有）

无

(2) 列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由（如有）

无

(3) 豁免披露事项及理由（如有）

无

### 【备查文件目录】

文件存放地点	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 11 楼董事会秘书办公室
备查文件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司 2017 年半年度报告；</li> <li>2. 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；</li> <li>3. 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件；</li> <li>4. 第二届董事会第二次会议决议公告和第二届监事会第二次会议决议公告。</li> </ol>

## 第一节 公司概况

### 一、公司信息

公司中文全称	浙江开元物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	ZheJiang New Century Property Management Limited
证券简称	开元物业
证券代码	831971
法定代表人	陈灿荣
注册地址	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	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 11 楼
主办券商	中信证券股份有限公司
会计师事务所	-

### 二、联系人

董事会秘书或信息披露负责人	钱立言
电话	0571-83899933
传真	0571-82886320
电子邮箱	zjkywy@hzkywy.com
公司网址	<a href="http://www.hzkywy.com/">http://www.hzkywy.com/</a>
联系地址及邮政编码	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 11 楼 311215

### 三、运营概况

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 2 月 10 日
分层情况	创新层
行业（证监会规定的行业大类）	房地产业
主要产品与服务项目	为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	41,067,000
控股股东	杭州开元房地产集团有限公司
实际控制人	陈妙林
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的“发明专利”数量	0

### 四、自愿披露（如有）

无
---

## 第二节主要会计数据和关键指标

### 一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	257,614,491.80	186,922,776.33	37.82%
毛利率	23.63%	28.09%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	25,148,311.84	12,635,097.86	99.04%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,148,430.74	11,084,187.42	99.82%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	25.96%	18.10%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	22.86%	15.88%	-
基本每股收益	0.61	0.31	96.77%

### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	338,813,779.81	288,098,652.03	17.60%
负债总计	235,670,938.66	202,218,015.56	16.54%
归属于挂牌公司股东的净资产	101,551,948.31	85,880,636.47	18.25%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.47	2.09	18.18%
资产负债率（母公司）	70.92%	67.99%	-
资产负债率（合并）	69.56%	70.19%	-
流动比率	1.35	1.26	-
利息保障倍数	-	-	-

### 三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	27,891,697.06	-2,807,159.17	1093.59%
应收账款周转率	3.18	3.50	-
存货周转率	92.39	105.58	-

### 四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	17.60%	12.95%	-
营业收入增长率	37.82%	35.95%	-
净利润增长率	99.04%	55.08%	-

**五、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况（如有）**

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
（自动添行）				

注：根据中华人民共和国财政部《关于印发〈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〉的通知》（财会〔2017〕13 号）以及《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会〔2017〕15 号）的要求，分别于 2017 年 5 月 28 日、2017 年 6 月 12 日开始施行以上新发布或修订的企业会计准则。根据未来适用法，公司因会计政策变更及会计差错更正不作追溯或重述。

本公司按照准则生效日期开始执行前述新修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，采用上述企业会计准则后累计影响额为：“其他收益”科目增加 612,292.91 元，“营业外收入”科目减少 612,292.91 元。公司管理层认为前述准则的变更未对本公司财务报表产生重大影响。

## 第三节管理层讨论与分析

### 一、商业模式

本公司系一家物业管理服务提供商，拥有国家一级资质，依托自身多年积累的各种业态物业管理经验，以开元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。公司坚持稳健经营、价值领先的经营理念，努力构建“祺管家服务体系、开心文化服务体系、开元颐养服务体系”三元一体的产品格局，打造“祺服务”核心品牌，辅以楼宇智能、园林景观、资产管理等一体化综合性服务，根据项目所在地城市发展需要不断丰富自身的服务内涵，致力成为价值领先的城市运营服务商。

目前公司的收入来源仍主要是物业服务收入。公司的客户渠道主要通过公开招投标信息、上门拜访自荐以及第三方推荐等方式获得。随着公司全员营销战略的实施、向城市运营服务商转型的推进，客户渠道将日益多样化。

报告期（2017 年 1-6 月）内以及报告期后至本年报披露日，公司的商业模式未发生较大的变化。

### 二、经营情况

2017 年上半年，公司贯彻“创变”理念，谋求“精准”发展，以成功服务 G20 带来的口碑和品牌影响为契机，团结一致，紧盯目标，奋力推进，主动作为，进一步优化经营管理架构、管理机制，加大项目拓展力度，取得较好的业绩。

截止 2017 年 6 月 30 日，公司报告期内所管理服务项目数量 237 个，其中住宅项目 114 个，非住宅项目 103 个，顾问管理项目 20 个，比上年同期增加项目 22 个，其中住宅项目增加 28 个，非住宅项目增加 3 个，顾问项目减少 9 个。

报告期内，公司主营业务收入来源于为住宅、商业物业及其他机构提供物业管理服务、社区经营服务。受益于服务项目的增加，2017 年 1-6 月公司实现营业总收入 25,761.45 万元，较上年同期增长 37.82%，同期成本和期间费用控制合理，公司实现净利润 2,507.35 万元，较上年同期增长 98.44%。

报告期内，公司实施了 2016 年度利润分配方案。截至 2017 年 6 月 30 日，净资产为 10,218.61 万元，较上年末增长 18.99%。公司总资产为 33,785.71 万元，较上年末增长 17.27%。

物业管理作为现代服务业的组成部分，行业呈现“行业集中度非常低”的特点，物业服务企业盈利空间相对狭窄，行业竞争格局未发生重大变化。面对这一现状，公司将秉承工匠精神，以星级酒店式服务为特色，不断提升管理能力和运营品质，不断拓展业主服务的宽度和深度，增加服务粘性；加大市



场营销力度，开拓业务渠道，进一步扩大管理规模，公司将以成功服务 G20 带来的社会口碑和品牌影响为契机，采取灵活多样的拓展渠道，加大业务拓展力度，努力推动公司持续健康发展。

### 三、风险与价值

#### 1、公司实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为陈妙林，间接控制公司 25,301,250 股股份，比例为 61.61%，处于绝对控股地位。公司实际控制人有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

应对措施：公司已制定关联交易制度、重大经营决策管理制度等，建立了较为完善的治理体系，在日常经营管理过程中，涉及关联交易等事项严格按照现行法律法规、公司章程和公司制度执行，确保程序到位，充分披露，切实保护中小投资者利益。另一方面，实际控制人严格遵照公司治理机制，透过监事会、董事会和股东大会实现对公司的管治。

#### 2、同业竞争的风险

控股股东开元房产下属子公司杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司，在经营范围和主营业务上包括物业服务业务，与公司存在同业经营情况，但因历史原因，其与众多商家签署相关协议，采取立即注销业务资质或改变经营范围等方式解决同业经营的问题存在一定法律障碍。虽然上述两家公司没有对外拓展物业服务业务，公司实际控制人、控股股东自公司挂牌以来没有违反同业竞争承诺的情形发生。目前仍然存在与部分商户的相关协议尚未履行完毕，与公司的同业竞争关系尚未消除，所以上述两家公司与公司仍存在同业竞争的风险。

应对措施：公司已责成财务部专人负责与控股股东对接，实时关注上述协议的履行情况，上述两家公司没有对外拓展物业服务业务，公司实际控制人、控股股东自公司挂牌以来没有违反同业竞争承诺的情形发生。公司将继续积极寻求其他解决方案，努力早日消除同业竞争风险。

#### 3、重大交易关联风险

公司实际控制人陈妙林控制及有重大影响的境内外企业数量较多。2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 44,952,893.51 元、32,346,546.06 元和 13,850,430.07 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 15.78%、7.57%和 5.38%。2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为 2,375,047.82 元、8,102,624.83 元和 1,684,134.43 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 0.77%、1.90%、0.65%。

应对措施：为规范并减少关联交易，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事

规则》及《关联交易制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。同时，公司亦会根据该等制度的运行情况，逐步完善，切实保护中小股东的合法权益。

#### 4、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业基础服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 15.01%、27.94%和 28.07%。

应对措施：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，并建立了系统的业务巡视和暗访制度。

#### 5、市场竞争风险

当前，我国经济发展进入新常态，物业企业纷纷走向资本市场，导致原有房地产公司下属物业企业为解决业务依赖性、降低关联交易业务比例，加大向市场拓展物业管理项目的力度，物业管理行业的竞争格局呈现出新的发展态势。未来，行业更侧重于品牌、资本、平台、商业模式的竞争。如果公司不能抓住机遇，提高公司的市场竞争力，在未来市场竞争中将处于不利地位。

应对措施：公司正抓住转型升级的时机，提高公司的市场竞争力。对外通过业务拓展、扩大业务规模、完善业务布局，提升公司的行业地位和品牌声誉；对内通过加强员工培训、增加业务巡视和暗访，确保服务品质；通过加强产品完善和开发，不断丰富服务产品和内涵，保持和不断提升公司的经营管理特色和竞争优势；作为新三板挂牌公司，借助资本运作的理念加快拓展公司业务规模，进一步提升公司知名度和市场竞争力。

#### 6、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江地区，2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，浙江地区营业收入分别为 195,438,627.91 元、308,115,760.34 元和 173,748,588.46 元，占相应期间营业收入的比例分别为 63.13%、72.13%和 67.45%。浙江地区业务集中是公司近年来一直遵循立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的发展策略的结果，同时也导致公司在浙江地区品牌影响力、服务能力和竞争优势的进一步提升，也进一步强化了这一结果。未来，如果浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境发生不利变化时，将会对公司业务产生不利影响。

应对措施：公司一方面将进一步秉承开元酒店式服务的管理特色，持续加大员工培训，加大运营品质的监管与督导，不断通过多种经营丰富物业服务的深度和广度，提升业主的满意度和公司合同履约能力；与此同时，公司继续遵循立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的发展策略，积极在各个

区域加大业务拓展的力度。

#### 7、人力成本上涨风险

随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，人力成本占主营业务收入的比例分别为 49.22%、49.80%和 48.34%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

应对措施：公司正积极采取诸如实行标准化、自动化、优派工管理等措施实现减员增效，同时将部分非核心业务进行外包，减少人力成本。

#### 8、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 2017 年 6 月 30 日，公司应收账款账面净额为 103,807,14.54 元，属于信用期内的应收账款为 42,728,167.87 元，信用期外的应收账款为 61,078,978.67 元，占总资产比例为 18.04%。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。

应对措施：公司专门成立应收账款催收小组，加大催缴力度，同时采取全员参与应收责任制，全力保证应收账款的安全。

#### 9、重大理财投资的风险

公司于 2016 年 7 月 13 日购置 1,500 万元的金珩财富 95 号理财产品，期限为 2016.7.13-2017.7.12，预期年化收益 4.5%；2016 年 9 月 19 日购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2016.9.20-2017.3.16，预计年化收益 4.5%，该产品于 2017 年 3 月 19 日赎回；2017 年 2 月 16 日购置 3,000 万元的中信保本增益 2 期理财产品，期限为 2017.2.16-2017.5.18，预计年化收益 4.15%；2017 年 2 月 23 日购置 2,000 万元的中信保本增益 4 期理财产品，期限为 2017.2.23-2017.5.2，预计年化收益 4%；2017 年 3 月 16 日继续购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2017.3.16-2017.6.15，预计年化收益 4.5%；2017 年 5 月 24 日购置 3,000 万元的中信保本增益 73 期理财产品，期限为 2017.5.25-2017.7.2，预计年化收益 4%；2017 年 6 月 16 日继续购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2017.6.16-2017.10.15，预计年化收益 5%。共产生投资收益 112.34 万元。同时，公司利用自有闲置资金进行国债逆回购操作。2017 年 6 月止已累计投资收益 45.73 万元。目前根据《浙江开元物业管理股份有限公司重大经营决策管理制度》的有关规定为富余的货币资金寻觅更为安全、风险更低的理财产品，但不排除重大理财的投资风险。

应对措施：为最大程度的规避投资风险，公司将采取以下风控措施：（1）经营管理层根据授权范围行使该项投资决定权并签署相关合同文件。公司财务总监负责组织实施，公司财务部具体操作。财务

总监需及时跟踪和分析投资产品的情况，一旦发现或判断有不利因素，将及时采取相应的保全措施，控制投资风险；（2）公司财务总监和审计总监须事前对投资产品方案发表明确的同意意见；（3）公司审计总监负责对低风险投资理财资金使用与保管情况的审计与监督，每个季度末应对所有银行理财产品投资项目进行全面检查，并根据谨慎性原则，合理的预计各项投资可能发生的风险，并在工作报告中向董事会报告；（4）公司将依据全国中小企业股份转让系统的相关规定，在定期报告中披露报告期内低风险投资理财以及相应的损益情况。

#### 10、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司物业管理收入主要来源于公司客户与住宅小业主客户，2017年1-6月销售商品、提供劳务收到的现金为233,551,206.77元，其中银行转账收入占销售商品、提供劳务收到的现金比约70.88%，POS刷卡收入占比约19.91%，现金收入占比约9.21%，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主客户。虽然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，但是不排除现金收款资金管理风险。

应对措施：公司在各住宅小区推广配备POS机的同时，积极开通APP、支付宝、微信和专属银行卡收费渠道，在方便业主交款的同时减少小业主的现金收款，并安排审计人员督查规范日常业务中的现金收付行为。

#### 11、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。

应对措施：公司实施璞石、璞玉、完璞三级人才培养体系，各专业岗位定期举行培训，不断提高公司服务人员的综合素质，提高管理水平；加大重要岗位人才的引进力度；推进校企合作，实现开元物业高校项目经理班常态化。

#### 12、垫资项目比例增大的风险

随着公司物业管理类型的变化，尤其是高品质管理G20场馆带来的品牌效应，公司预计未来非住宅业务的比例会逐步加大，以及公司主动向城市综合服务商方向转型，先服务后付款的非住宅类项目可能会逐步增多，2017年上半年非住宅项目营收增加1,652.14万元，同比增长20.57%，存在应收账款回收、降低资金运营效率的风险。

应对措施：在预防垫资风险方面，公司对拟垫资项目进行可行性研究，对业主方的资金实力与支付

能力等综合资信进行深入评估，充分考虑到自己的垫资能力、垫资范围和垫资后收益问题，严格标前评审管理，控制垫支的时间和垫支额度。

### 13、合同续约的风险

公司目前总共签约的 290 个项目合同中，合同履约期至 2017 年到期的有 58 个、占 20.00%，合同履约期至 2018 年到期的有 69 个、占 23.79%，合同履约期至 2019 年到期的有 25 个、占 8.62%。虽然目前公司的续约率非常优秀，但随着到期合同数量的增加，存在合同到期不能续约的风险。

应对措施：公司根据过往项目高质量续约的经验，将一如既往地严格执行公司的服务标准，确保运营品质，持续对项目的运营品质和客户满意度实施动态监督与管理。同时，加强人才队伍建立、加大人员培训力度、不断提升公司的综合服务能力和品牌影响力，进一步增强公司的合同续约能力。

## 四、对非标准审计意见审计报告的说明（如有）

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	不适用
审计意见类型：	不适用
董事会就非标准审计意见的说明：	不适用

## 第四节重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	是	第四节、二（一）
是否存在股票发行事项	否	
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	
是否存在对外担保事项	否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	
是否存在日常性关联交易事项	是	第四节、二（二）
是否存在偶发性关联交易事项	是	第四节、二（三）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	是	第四节、二（四）
是否存在股权激励事项	是	第四节、二（五）
是否存在已披露的承诺事项	是	第四节、二（六）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	
是否存在被调查处罚的事项	否	
是否存在公开发行债券的事项	否	

### 二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一）利润分配与公积金转增股本的情况

单位：元或股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2017 年 6 月 1 日	3	3	0

#### 报告期内利润分配或公积金转增股本的执行情况：

2017 年 5 月 3 日，公司 2016 年年度股东大会审议通过《2016 年度利润分配议案》：以截止 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 31,590,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税)，同时向全体股东每 10 股送红股 3 股。本次派送后，公司总股本由 31,590,000 股增加至 41,067,000 股。本次权益分派权益登记日为 2017 年 5 月 31 日，除权除息日为 2017 年 6 月 1 日。2017 年 6 月 1 日，本次利润分配事宜已完成。

#### （二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	37,314,000.00	13,850,430.07
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	28,446,700.00	2,385,649.91
6. 其他		
<b>总计</b>	65,760,700.00	16,236,079.98

注：公司于 2017 年 5 月 3 日召开了 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》，公司将开元颐养 90% 的股权转让给开元旅业集团有限公司，详见下文“（三）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况”，转让完成后开元颐养成为公司的关联方。公司于 2017 年 7 月 10 日召开了第一届董事会第四十次会议、于 2017 年 7 月 27 日召开了公司第三次临时股东大会，审议通过了《关于追认以及补充预计 2017 年度日常性关联交易的议案》，公司于 2017 年 7 月 12 日在股转系统披露了《开元物业关于追认以及补充预计 2017 年度日常性关联交易的公告》（公告编号：临 2017-067）。

### （三）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
开元旅业集团有限公司	股权类资产	2,700,000	是
总计	-	2,700,000	-

#### 偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联交易是公司根据公司养老业务的发展现状，基于养老需要一个较长的培育期，为进一步推进养老业务的发展、维护公司中小投资者的利益，公司于 2017 年 5 月 3 日召开了 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》，议案表决结果：同意股数 6,000,000 股，占本次股东会有表决权股份总数的 100.00%；反对股数 0 股，占本次股东会有表决权股份总数的 0.00%；弃权股数 0 股，占本次股东会有表决权股份总数的 0.00%。关联股东杭州开元房地产集团有限公司、杭州君健晟阳投资管理合伙企业(有限合伙)回避表决。

### （四）收购、出售资产、对外投资、企业合并事项

1、经董事长审批，公司出资人民币 50 万元设立全资子公司杭州开元教育科技有限公司，公司于 2017 年 1 月 24 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）（以下简称“股转系统”）披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-003）。

2、经董事长审批，公司出资人民币 300 万元设立全资子公司杭州三元壹和综合服务有限公司，公司于 2017 年 1 月 24 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-004）。

3、经董事长审批，公司与宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司共同出资设立控股子公司杭州开元颐高物业服务有限公司，公司出资人民币 153 万元，占注册资本的 51%。公司于 2017 年 1 月 24 日在股

转系统披露了《开元物业对外投资（设立控股子公司或参股公司）》（公告编号：临 2017-005）。

4、经董事长审批，公司出资人民币 100 万元设立全资子公司杭州开元客房服务有限公司，公司于 2017 年 2 月 7 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-006）。

5、经董事长审批，公司出资人民币 50 万元设立全资子公司杭州创谐物业服务有限公司，公司于 2017 年 2 月 27 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-011）。

6、经董事长审批，公司出资人民币 300 万元设立全资子公司台州开元物业管理有限公司，公司于 2017 年 3 月 6 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-013）。

7、经董事长审批，公司控股子公司杭州开元颐高物业服务有限公司（以下简称“开元颐高”）收购泰兴颐元物业服务有限公司（以下简称“泰兴颐元”）100%的股权。因泰兴颐元出资为认缴出资，尚未实缴到位，本次股权转让交易价格为人民币 0 元，收购完成后，出资义务转移到开元颐高，泰兴颐元成为开元颐高的全资子公司。公司于 2017 年 3 月 9 日在股转系统披露了《开元物业收购资产的公告》（公告编号：临 2017-014）。

8、经董事长审批，公司出资人民币 100 万元设立全资子公司杭州开元会展服务有限公司，公司于 2017 年 3 月 16 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立全资子公司情况）》（公告编号：临 2017-016）。

9、经董事长审批，公司全资子公司杭州金介房屋置换有限公司与杭州公众房网信息科技有限公司共同出资设立参股公司杭州元众房地产代理有限公司，杭州金介房屋置换有限公司出资人民币 48 万元，占注册资本的 40%。公司于 2017 年 3 月 22 日在股转系统披露了《开元物业关于全资子公司对外投资设立参股公司的公告》（公告编号：临 2017-017）。

10、经董事长审批，公司全资子公司杭州开元客房服务有限公司新增注册资本人民币 100 万元，即杭州开元客房服务有限公司注册资本增加到人民币 200 万元。公司于 2017 年 3 月 29 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（对全资子公司增资情况）》（公告编号：临 2017-023）。

11、经董事长审批，公司全资子公司杭州金介房屋置换有限公司新增注册资本人民币 200 万元，即杭州金介房屋置换有限公司注册资本增加到人民币 300 万元。公司于 2017 年 4 月 17 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（对全资子公司增资情况）》（公告编号：临 2017-040）。

12、公司于 2017 年 5 月 3 日召开了 2016 年年度股东大会，会议审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》。根据杭州开元颐养投资管理有限公司（以下简称“开元颐养”）2016 年度审计报告，开元颐养注册资本为人民币 1010 万元、实收资本为人民币 1010 万元，净资产 104.34 万元，本次股权变更及增资前开元颐养的股权价值定为人民币 300 万元。基于此，开元旅业集团有限公司（以下简称“开元旅业”）以人民币 270 万元的对价、受让公司持有的开元颐养 90%的出



资。在上述股权变更的同时，开元旅业对开元颐养增资 2430 万元、公司对开元颐养增资 270 万元，增资后开元颐养的注册资本和出资情况如下：开元旅业出资金额为 3339 万元，持有开元颐养 90%的出资，公司出资金额为 371 万元，持有开元颐养 10%的出资。本次增资的资金为公司自有资金。公司于 2017 年 4 月 12 日在股转系统披露了《开元物业关于全资子公司股权变更与增资暨关联交易的公告》（公告编号：临 2017-033）。

目前，公司已经完成对开元颐养的股权登记变更及增资手续，并取得了变更后的营业执照，并于 2017 年 6 月 30 日在股转系统披露了《开元物业关于子公司股权变更及增资完成工商登记的公告》（公告编号：临 2017-058）。

### （五）股权激励计划在报告期的具体实施情况

经第一届董事会第三十九次会议和 2017 年第二次临时股东大会审议，公司制定了《开元物业第二期股权激励方案》，该方案已于 2017 年 6 月 8 日披露在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）（公告编号：临 2017-054）。本次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以及计划调整的首期激励对象，本期计划授予的激励股份总数为 240 万股（股份总数系 2016 年度权益分派前的数值）。由于本次激励对象加上第一期激励对象，之前的激励平台的合伙人超过 50 人，故目前公司正在设立新的激励平台，用于本次股权激励。

### （六）承诺事项的履行情况

挂牌时，公司在公开转让说明书中披露以下关于避免同业竞争的承诺：

公司实际控制人陈妙林先生出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本人作为开元物业的实际控制人，除开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人及本人所控制的其他公司现在不存在，且在实际控制开元物业期间未来亦不会以参股、控股、合作、合伙、承包、租赁等方式从事物业服务及相关配套服务业务；（2）除已投资的开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人未来将不投资或参与可能与开元物业构成同业竞争的企业或业务经营；（3）在作为开元物业实际控制人期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与开元物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与开元物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人不在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；（4）若本人及本人控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与开元物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或

服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（5）如对开元物业造成损失，本人愿意赔偿开元物业遭受的损失。”

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

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

损失。”

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

截至 2017 年 6 月 30 日，公司实际控制人、股东谢建军、董事、监事和高级管理人员自公司挂牌以来没有违反同业竞争承诺的情形发生。

控股股东开元房产下属子公司杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司，在经营范围和主营业务上包括物业服务业务，与公司存在同业经营情况，但因历史原因，其与众多商家签署相关协议，采取立即注销业务资质或改变经营范围等方式解决同业经营的问题存在一定法律障碍。目前仍然存在与部分商户的相关协议尚未履行完毕，公司已责成财务部专人负责与控股股东对接，实时关注上述协议的履行情况，上述两家公司没有对外拓展物业服务业务，自公司挂牌以来没有违反同业竞争承诺的情形发生。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例		数量	比例	
无限售条件股份	无限售股份总数	19,089,996	60.43%	16,127,004	35,217,000	85.75%
	其中：控股股东、实际控制人	9,249,996	29.28%	13,175,004	22,425,000	54.61%
	董事、监事、高管	1,500,000	4.75%	450,000	1,950,000	4.75%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	12,500,004	39.57%	-6,650,004	5,850,000	14.25%
	其中：控股股东、实际控制人	8,000,004	25.32%	-8,000,004	0	0
	董事、监事、高管	4,500,000	14.25%	1,350,000	5,850,000	14.25%
	核心员工	-	-	-	-	-
<b>总股本</b>		<b>31,590,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,477,000</b>	<b>41,067,000</b>	<b>100.00%</b>
<b>普通股股东人数</b>				<b>38</b>		

### 二、报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	杭州开元房地产集团有限公司	17,250,000	5,175,000	22,425,000	54.61%	0	22,425,000
2	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）	6,750,000	2,025,000	8,775,000	21.37%	0	8,775,000
3	谢建军	6,000,000	1,800,000	7,800,000	18.99%	5,850,000	1,950,000
4	上海证券有限责任公司做市专用证券账户	392,000	9,200	401,200	0.98%	0	401,200
5	信达证券股份有限公司做市专用证券账户	289,000	37,900	326,900	0.80%	0	326,900
6	王铁铭	210,000	99,400	309,400	0.75%	0	309,400
7	汤佳丹	173,000	22,000	195,000	0.47%	0	195,000
8	高源	80,000	25,800	105,800	0.26%	0	105,800
9	范虎城	66,000	24,800	90,800	0.22%	0	90,800
10	景砚秋	60,000	30,000	90,000	0.22%	0	90,000
<b>合计</b>		<b>31,270,000</b>	<b>9,249,100</b>	<b>40,519,100</b>	<b>98.67%</b>	<b>5,850,000</b>	<b>34,669,100</b>

前十名股东间相互关系说明：

控股股东杭州开元房地产集团有限公司和杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人同系公司实际控制人控制的企业，与其他各股东之间不存在任何关联关系。

### 三、控股股东、实际控制人情况

#### （一）控股股东情况

公司控股股东为杭州开元房地产集团有限公司，注册资本 124,352.9412 万元，法定代表人为陈灿荣，统一信用代码证为 9133010973032391XU。开元房产原持有公司 1,725 万股股份，2016 年度权益分派实施完毕后，其持有公司股份由 1,725 万股增加至 2,242.5 万股，持股比例为 54.61%，保持不变。

#### （二）实际控制人情况

公司实际控制人为陈妙林先生。陈妙林先生持有德威地产有限公司 85.21% 股权，德威地产有限公司持有浙江开元置业有限公司 100% 股权，浙江开元置业有限公司持有开元旅业集团有限公司 100% 股权，开元旅业集团有限公司持有开元房地产集团有限公司 85% 股权；开元旅业集团有限公司持有浙江开元股权投资有限公司 100% 股权，浙江开元股权投资有限公司持有杭州聚亦谦投资管理有限公司 100% 股权，杭州聚亦谦投资管理有限公司作为杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人，占合伙企业总出资额的 71.11%，杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 21.37% 股权，陈妙林先生通过层层控制的结构，控制公司 61.61% 的股权。

陈妙林先生，1952 年生，中国籍，持有香港永久性居民身份证，硕士学历，高级经济师，中国旅游协会副会长，浙江省旅游联合会会长。在酒店经营及管理方面拥有逾 30 年经验，曾担任杭州开元房地产集团有限公司董事长、开元旅业集团有限公司总裁，现任开元旅业集团有限公司董事，浙江开元酒店管理股份有限公司董事。

公司实际控制人在报告期内一直为陈妙林先生，未发生变化。

### 四、存续至本期的优先股股票相关情况（如有）

不适用。

## 第六节董事、监事、高管及核心员工情况

### 一、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
陈灿荣	董事长	男	53	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
张冠明	董事	男	52	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
谢建军	董事兼总经理	男	47	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
石忱锋	董事	男	44	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
钱立言	董事会秘书、副总经理	女	60	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
查向宏	监事会主席	女	45	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
夏爱兰	监事	女	48	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
麻慧丹	职工监事	女	37	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
朱铁伟（注）	副总经理	男	42	大专	2015.07.06-2017.07.26	是
严殷斐	副总经理	女	35	本科	2015.07.06-2018.07.05	是
叶建英	副总经理	男	42	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
汤雄	财务总监	男	36	大专	2015.08.10-2018.08.09	是
董事会人数：						5
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

注：公司董事会于 2017 年 7 月 26 日收到分管运营的副总经理朱铁伟递交的辞职报告。朱铁伟辞职后继续担任公司华南区域总经理职务。

### 二、持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
谢建军	董事兼总经理	6,000,000	1,800,000	7,800,000	18.99%	-
合计		6,000,000	1,800,000	7,800,000	18.99%	-

### 三、变动情况

信息统计	董事长是否发生变动				否
	总经理是否发生变动				否
	董事会秘书是否发生变动				否
	财务总监是否发生变动				否
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因	
/	/	/	/	/	

注：公司董事会于 2017 年 7 月 26 日收到分管运营的副总经理朱铁伟递交的辞职报告。朱铁伟辞职后继续担任公司华南区域总经理职务。

**四、员工数量**

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	7	7
核心技术人员	-	-
截止报告期末的员工人数	3950	4241

**核心员工变动情况：**

报告期内，核心员工未发生变动。

## 第七节财务报表

### 一、审计报告

是否审计	否
审计意见	-
审计报告编号	-
审计机构名称	-
审计机构地址	-
审计报告日期	-
注册会计师姓名	-
会计师事务所是否变更	-
会计师事务所连续服务年限	-
审计报告正文：	-

### 二、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）1	114,734,322.10	133,023,400.15
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五（一）2	-	450,000.00
应收账款	五（一）3	103,807,146.54	58,207,523.02
预付款项	五（一）4	4,026,204.55	3,570,819.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五（一）5	25,040,950.28	18,023,673.83
买入返售金融资产			
存货	五（一）6	2,499,930.90	1,758,900.09
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（一）7	69,045,069.20	38,405,269.93



<b>流动资产合计</b>		319,153,623.57	253,439,586.88
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五（一）8	3,000,000.00	-
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（一）9	480,000.00	-
投资性房地产			
固定资产	五（一）10	8,960,801.37	8,931,269.95
在建工程	五（一）11	-	10,847,271.52
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（一）12	176,079.64	157,677.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（一）13	5,806,409.51	14,061,127.17
递延所得税资产	五（一）14	1,236,865.72	661,719.23
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		19,660,156.24	34,659,065.15
<b>资产总计</b>		338,813,779.81	288,098,652.03
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（一）15	13,620,395.21	13,169,052.00
预收款项	五（一）16	80,003,200.65	69,825,612.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（一）17	23,269,573.64	18,756,232.71
应交税费	五（一）18	14,872,666.55	14,754,034.53
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五（一）19	96,980,965.53	78,170,672.05
应付分保账款			
保险合同准备金			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五（一）20	6,924,137.08	6,738,327.31
<b>流动负债合计</b>		<b>235,670,938.66</b>	<b>201,413,931.06</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	五（一）21	-	804,084.50
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>804,084.50</b>
<b>负债合计</b>		<b>235,670,938.66</b>	<b>202,218,015.56</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（一）22	41,067,000.00	31,590,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（一）23	12,393,403.36	12,393,403.36
减：库存股			
其他综合收益	五（一）24		-
专项储备			
盈余公积	五（一）25	11,942,806.85	11,942,806.85
一般风险准备			
未分配利润	五（一）26	36,148,738.10	29,954,426.26
归属于母公司所有者权益合计		101,551,948.31	85,880,636.47
少数股东权益		1,590,892.84	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>103,142,841.15</b>	<b>85,880,636.47</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>338,813,779.81</b>	<b>288,098,652.03</b>

法定代表人： 陈灿荣 主管会计工作负责人： 汤雄 会计机构负责人： 汤雄

**(二) 母公司资产负债表**

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		106,850,655.85	119,420,433.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）1	101,095,473.40	57,162,031.65
预付款项		3,938,480.20	2,473,884.21
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二（一）2	33,337,711.58	47,831,614.36
存货		408,342.83	447,564.24
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		68,921,679.82	38,368,945.18
<b>流动资产合计</b>		<b>314,552,343.68</b>	<b>265,704,472.99</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	十二（一）3	3,000,000.00	-
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（一）4	14,530,000.00	20,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		8,080,693.07	6,847,879.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		176,079.64	157,677.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		493,420.93	539,028.43
递延所得税资产		1,236,865.72	661,719.23
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>27,517,059.36</b>	<b>28,206,304.01</b>
<b>资产总计</b>		<b>342,069,403.04</b>	<b>293,910,777.00</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期			

损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,758,544.75	9,589,364.66
预收款项		77,835,129.48	69,234,092.71
应付职工薪酬		22,395,676.99	17,250,851.68
应交税费		14,127,562.52	13,942,993.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款		108,812,434.92	83,060,519.87
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		6,670,991.44	6,738,327.31
<b>流动负债合计</b>		<b>242,600,340.10</b>	<b>199,816,150.10</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>242,600,340.10</b>	<b>199,816,150.10</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		41,067,000.00	31,590,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		12,393,403.36	12,393,403.36
减：库存股			
其他综合收益			-
专项储备			
盈余公积		12,128,244.70	12,128,244.70
未分配利润		33,880,414.88	37,982,978.84
<b>所有者权益合计</b>		<b>99,469,062.94</b>	<b>94,094,626.90</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>342,069,403.04</b>	<b>293,910,777.00</b>

**(三) 合并利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		257,614,491.80	186,922,776.33
其中：营业收入	五（二）1	257,614,491.80	186,922,776.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		226,340,201.25	170,174,820.53
其中：营业成本	五（二）1	196,745,533.74	134,422,065.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（二）2	1,009,048.81	6,346,702.79
销售费用			
管理费用	五（二）3	27,075,611.62	28,273,045.82
财务费用	五（二）4	425,987.23	269,983.76
资产减值损失	五（二）5	1,084,019.85	863,022.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五（二）6	2,631,701.33	1,826,646.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	五（二）7	612,292.91	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		34,518,284.79	18,574,602.35
加：营业外收入	五（二）8	115,260.77	265,435.39
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五（二）9	69,413.54	129,849.44
其中：非流动资产处置损失		25,042.81	12,700.57
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		34,564,132.02	18,710,188.30
减：所得税费用	五（二）10	9,294,927.34	6,075,090.44
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		25,269,204.68	12,635,097.86
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		25,148,311.84	12,635,097.86
少数股东损益		120,892.84	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		25,269,204.68	12,635,097.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		25,148,311.84	12,635,097.86
归属于少数股东的综合收益总额		120,892.84	-
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益		0.61	0.31
(二) 稀释每股收益		0.61	0.31

法定代表人：陈灿荣 主管会计工作负责人：汤雄 会计机构负责人：汤雄

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	十二(二)1	245,676,868.88	179,475,659.21
减：营业成本	十二(二)1	190,007,088.21	132,828,847.71
税金及附加		950,025.50	5,944,765.55
销售费用			
管理费用		23,830,365.41	21,544,468.02
财务费用		415,848.65	263,239.47
资产减值损失		1,003,814.96	861,208.53
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十二(二)2	2,631,701.33	1,826,646.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益		601,455.09	
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		32,702,882.57	19,859,776.48
加：营业外收入		102,366.12	257,910.46
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		57,155.68	111,103.36
其中：非流动资产处置损失		15,259.39	12,700.57
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		32,748,093.01	20,006,583.58
减：所得税费用		8,840,016.19	5,830,507.79
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		23,908,076.82	14,176,075.79
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			-

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		23,908,076.82	14,176,075.79
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

**(五) 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		233,551,206.77	161,452,663.09
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		-	6,908.89
收到其他与经营活动有关的现金	五(三)1	69,915,067.59	29,256,808.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		303,466,274.36	190,716,380.66
购买商品、接受劳务支付的现金		96,478,225.74	53,556,987.20
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		119,989,226.51	96,073,794.66
支付的各项税费		20,628,645.73	13,963,231.73
支付其他与经营活动有关的现金	五(三)2	38,478,479.32	29,929,526.24
<b>经营活动现金流出小计</b>		275,574,577.30	193,523,539.83
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		27,891,697.06	-2,807,159.17
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		227,336,144.10	18,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,580,724.63	354,646.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,845.54	30.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		228,953,714.27	18,354,676.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,420,567.34	3,475,376.22
投资支付的现金		260,651,144.10	20,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		4,055,777.94	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		267,127,489.38	23,475,376.22
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-38,173,775.11	-5,120,699.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		1,470,000.00	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1,470,000.00	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		9,477,000.00	10,530,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-8,007,000.00	-10,530,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-18,289,078.05	-18,457,858.84
加:期初现金及现金等价物余额		133,023,400.15	54,990,538.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		114,734,322.10	36,532,679.59

法定代表人: 陈灿荣 主管会计工作负责人: 汤雄 会计机构负责人: 汤雄

(六) 母公司现金流量表



单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		220,895,085.51	153,967,267.77
收到的税费返还		-	6,908.89
收到其他与经营活动有关的现金		70,379,922.59	20,404,772.75
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>291,275,008.10</b>	<b>174,378,949.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		92,258,875.74	56,377,216.69
支付给职工以及为职工支付的现金		112,412,135.94	86,638,409.16
支付的各项税费		19,096,258.07	13,456,272.97
支付其他与经营活动有关的现金		35,189,942.68	24,235,882.50
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>258,957,212.43</b>	<b>180,707,781.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>32,317,795.67</b>	<b>-6,328,831.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		227,336,144.10	18,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,580,724.63	354,646.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,845.54	30.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,700,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>231,653,714.27</b>	<b>18,354,676.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,263,143.34	1,662,235.22
投资支付的现金		264,801,144.10	20,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>267,064,287.44</b>	<b>22,162,235.22</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-35,410,573.17</b>	<b>-3,807,558.67</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,477,000.00	10,530,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>9,477,000.00</b>	<b>10,530,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,477,000.00</b>	<b>-10,530,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-12,569,777.50</b>	<b>-20,666,390.58</b>
加：期初现金及现金等价物余额		119,420,433.35	48,454,031.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>106,850,655.85</b>	<b>27,787,640.66</b>

## 第八节财务报表附注

### 一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	是
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	是
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	是
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	否
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

#### 附注详情（如有）：

#### 1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《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》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。

本次会计政策变更经公司第二届董事会第二次会议审议通过，并采用未来适用法处理。

#### 2. 合并财务报表的合并范围发生变化

报告期内，合并范围发生变化，新增杭州三元壹和综合服务有限公司、杭州开元颐高物业服务有限公司、杭州开元教育科技有限公司、杭州开元客房服务有限公司、杭州创谐物业服务有限公司、台州开元物业管理有限公司、杭州开元会展服务有限公司，减少杭州开元颐养投资管理有限公司。其中杭州三元壹和综合服务有限公司、杭州开元教育科技有限公司出资未全部完成，杭州创谐物业服务有限公司、台州开元物业管理有限公司、杭州开元会展服务有限公司尚未出资。

#### 3. 重大的长期资产出售

公司于 2017 年 5 月 3 日召开了 2016 年年度股东大会，会议审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》。开元旅业集团有限公司以人民币 270 万元的对价、受让公司持有的开元颐养 90% 的出资。本次股权转让情况公司于 2017 年 4 月 12 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露了《开元物业关于全资子公司股权变更与增资暨关联交易的公告》（公告编号：临 2017-033）。

## 二、报表项目注释

### 浙江开元物业管理股份有限公司

#### 财务报表附注

2017 年半年度

金额单位：人民币元

##### 一、公司基本情况

浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身为浙江开元物业服务有限责任公司，于 2001 年 6 月 26 日在杭州市工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330100730295306H 的营业执照，注册资本 41,067,000.00 元，股份总数 41,067,000 股（每股面值 1 元）。公司股票已于 2015 年 2 月 10 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。

本公司属物业管理行业。经营范围：主要经营活动为物业服务，餐饮服务，养老服务。

本公司除将本报告期前设立的淳安千岛湖开元物业管理有限公司、杭州金猎保安服务有限公司、杭州开元资产管理有限公司（原杭州金介房屋置换有限公司）、杭州银艺园林景观工程有限公司、杭州乐都物业服务有限责任公司、杭州金键智能科技有限公司、徐州名都物业服务有限责任公司、杭州萧山剧院经营管理有限公司 8 家子公司，亦将本报告期新设立的杭州开元颐高物业服务有限公司、杭州三元壹和综合服务有限公司、杭州开元教育科技有限公司、杭州开元客房服务有限公司、杭州创谐物业服务有限公司、台州开元物业管理有限公司、杭州开元会展服务有限公司 7 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

##### 二、财务报表的编制基础

###### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

###### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

##### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无

形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止。

(三) 营业周期

公司营业周期根据开发项目情况确定,并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

## (八) 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际

利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自

身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本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。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收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，

在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 300 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
同受实际控制人控制的关联方往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，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. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在明显差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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



## (十) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 工程施工成本的具体核算方法：以工程项目为核算对象，按支出分别核算各工程项目的工程施工成本。期末，工程施工成本根据完工百分比法确认的营业收入，配比结转至营业成本。

### 4. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 6. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价

的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

## (2) 合并财务报表

### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

## (十二) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	年限平均法	5	5	19.00
专用设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

## (十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### (十四) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
软件	2

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十五) 部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### (十六) 长期待摊费用

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

## (十七) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

额计入当期损益或相关资产成本。

## (十八) 股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工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入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工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。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

#### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；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。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## （十九）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### （2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### （3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 2. 收入确认的具体方法

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

## （二十）政府补助

### 1. 类型

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

财政部 2017 年 6 月 12 日发布的《企业会计准则第 16 号-政府补助》（财会〔2017〕15 号）。公司对 2017 年 1 月 1 日存在政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整，截止 2017 年 6 月 30 日，公司无应根据新准则应调整的情况。

## 2. 政府补助的确认

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

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 3. 会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（一）用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；（二）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### （二十一）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。



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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (二十二) 经营租赁

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

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

### 四、税项

#### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%，公司自 2016 年 5 月起实施营改增开始缴纳增值税
房产税	从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 五、合并财务报表项目注释

#### (一) 合并资产负债表项目注释

##### 1. 货币资金

###### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
库存现金	119,684.18	119,447.96
银行存款	89,666,120.68	87,408,554.01

其他货币资金	24,948,517.24	45,495,398.18
合计	114,734,322.10	133,023,400.15

注：其他货币资金系国债逆回购平台上的可用资金。

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初减少 1,828.91 万元，同比下降 13.75%，主要系：1) 经营活动产生的现金净流量为流入 2,789.17 万元，主要系主营业务收入增长，以及本期收回杭州开元颐养投资管理有限公司往来款 1,831 万元等原因所致；2) 投资活动产生的现金净流量为流出 3,817.38 万元，主要是购买理财产品；3) 筹资活动产生的现金净流量为流出 800.70 万元，主要系吸收宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司对杭州开元颐高物业服务有限公司的投资款 147 万元，本期派发现金股利 947.70 万元。

2、应收票据

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				450,000.00		450,000.00
合计	-	-	-	450,000.00		450,000.00

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	107,074,124.43	100	3,266,977.89	3.05	103,807,146.54
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	107,074,124.43	100	3,266,977.89	3.05	103,807,146.54

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	60,048,530.16	100	1,841,007.14	3.07	58,207,523.02
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	60,048,530.16	100	1,841,007.14	3.07	58,207,523.02

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	94,709,564.78	1,894,191.31	2
1-2 年	10,346,770.42	827,741.64	8
2-3 年	1,546,165.62	309,233.13	20
3 年以上	471,623.61	235,811.81	50
小 计	107,074,124.43	3,266,977.89	3.05

(2) 本期计提坏账准备金 1,517,317.97 元, 无收回或转回的坏账准备。

(3) 本期实际核销应收账款金额 91,347.22 元, 其中因杭州开元颐养投资管理有限公司股权转让, 合并范围变动而减少 3,191.22 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州国际博览中心有限公司	3,963,000.00	3.70	79,260.00
浙江大学医学院附属第二医院	3,710,876.11	3.47	74,217.52
浙江苏泊尔房地产开发有限公司	2,117,648.00	1.98	42,352.96
杭州德城置业有限公司	1,880,649.27	1.76	37,612.99
宿迁新潮置业有限公司	1,283,257.88	1.20	25,665.16
小计	12,955,431.26	12.10	259,108.63

(5) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初增加 4,559.96 万元, 同比增长 78.34%, 主要系本期业务规模扩大, 项目增加导致应收账款相应增加, 其中 1 年以内应收账款增加 4082.33 万元。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	3,712,452.05			3,712,452.05	3,273,755.86	91.68		3,273,755.86
1-2 年	313,752.50			313,752.50	297,064.00	8.32		297,064.00
合计	4,026,204.55	-	-	4,026,204.55	3,570,819.86	100		3,570,819.86

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
国网河南省电力公司开封供电公司	742,900.00	18.45
国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨分公司	606,687.78	15.07
邳州市欣茂物业管理公司	364,958.76	9.06
杭州乾通汽车销售有限公司	215,239.00	5.35
平安健康互联网股份有限公司上海分公司	289,420.00	7.19
小计	2,219,205.54	55.12

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	26,418,252.80	100.00	1,377,302.52	5.21	25,040,950.28
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	26,418,252.80	100.00	1,377,302.52	5.21	25,040,950.28

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,930,270.39	100	906,596.56	4.79	18,023,673.83

单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	18,930,270.39	100	906,596.56	4.79	18,023,673.83

## 2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,173,318.62	403,466.39	2
1-2 年	4,223,794.03	337,903.54	8
2-3 年	688,259.20	137,651.86	20
3 年以上	996,561.45	498,280.73	50
小计	26,081,933.30	1,377,302.52	5.28

## 3) 组合中, 同受实际控制人控制的关联方其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
建德开元芳草地酒店有限公司	75,000.00		未计提	经测试, 未发生减值
宁波开元曼居酒店管理有限公司	22,902.96		未计提	经测试, 未发生减值
河南开元名都置业有限公司	17,934.00		未计提	经测试, 未发生减值
杭州市萧山区开元乐都养老院	9,643.60		未计提	经测试, 未发生减值
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	78,601.00		未计提	经测试, 未发生减值
浙江开元酒店管理有限公司杭州开元名都大酒店	16,755.00		未计提	经测试, 未发生减值
杭州开元旅游开发有限公司	32,508.00		未计提	经测试, 未发生减值
杭州开元世纪置业有限公司	82,974.94		未计提	经测试, 未发生减值
小计	336,319.50	-		

(2) 本期计提坏账准备金 472,365.96 元, 无收回或转回的坏账准备。

(3) 本期实际核销应收账款金额 1,660 元, 其中因杭州开元颐养投资管理有限公司股权转让, 合并范围变动而减少 1,660 元。

## (4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
代垫款项	4,393,515.77	1,814,390.18
押金保证金	14,674,403.89	11,435,546.11
公共能耗	5,941,444.03	4,939,500.68
往来款	336,319.50	335,331.56
其他	1,072,569.61	405,501.86

合 计	26,418,252.80	18,930,270.39
-----	---------------	---------------

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例(%)	坏账准备	是否为关 联方
浙江大学医学院附属第二 医院	履约保证 金	1,306,500.00	1 年以内	4.95	26,130.00	否
江苏省供销合作经济产业 园有限公司	履约保证 金	1,000,000.00	1 年以内	3.79	20,000.00	否
哈尔滨市道外区城乡建设 局	物业备案 保证金	905,200.00	1-2 年	3.43	76,016.00	否
泰兴市建设工程交易中心	投标保证 金	800,000.00	1 年以内	3.03	16,000.00	否
苏州市轨道交通集团有限 公司运营分公司	履约保证 金	767,732.15	1 年以内	2.91	15,354.64	否
小 计		4,779,432.15	-	18.09	153,500.64	

(6) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初增加 701.73 万元，同比增长 38.93%，主要系公司市场业务以及项目规模的扩大，增加投标、履约保证金 323.89 万元，另外，项目的增加，导致业主代垫款项、公共能耗等也相应增加。

6. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	411,650.10		411,650.10	447,940.93		447,940.93
库存商品	13,479.53		13,479.53	14,433.30		14,433.30
工程施工	2,074,801.27		2,074,801.27	1,296,525.86		1,296,525.86
合计	2,499,930.90	-	2,499,930.90	1,758,900.09		1,758,900.09

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初增加 74.10 万元，同比增长 42.13%，主要系子公司金键智能工程项目增加，导致工程所用原材料增加 77.83 万元。

7. 其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

理财产品	65,000,000.00	35,000,000.00
国债逆回购	2,200,000.00	2,065,000.00
待摊费用	1,845,069.20	1,275,298.86
待抵扣增值税进项税		64,971.07
合计	69,045,069.20	38,405,269.93

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初增加 3,063.98 万元，同比增长 79.78%，主要系理财产品余额增加 3,000 万元。

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	公允价值变动	账面价值	账面余额	公允价值变动	账面价值
杭州开元颐养投资管理有限公司	300,000.00		300,000.00			
合计	300,000.00	-	300,000.00			

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期新增可供出售金融资产 300 万元，主要系公司于 2017 年 4 月 12 日，与母公司的控股公司开元旅业集团有限公司（“开元旅业集团”）签订股权转让协议，将本公司持有的子公司颐养投资 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，本公司与开元旅业集团约定，自 2017 年 1 月 1 日起不再参与子公司颐养投资的财务和经营决策活动，因此本公司对颐养投资不具有重大影响，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，本公司持有颐养投资 10% 的权益。于 2017 年 4 月 12 日，本公司与开元旅业集团按股权转让后的持股比例对颐养投资增资 27,000,000.00 元，其中本公司出资 2,700,000.00 元，持股比例仍为 10%。

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业的投资	480,000.00		480,000.00			
合计	480,000.00		480,000.00			

(2) 对联营企业投资情况

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
杭州元众房地产代理有限公司		480,000.00		480,000.00		
小 计		480,000.00		480,000.00		

10. 固定资产

项目	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
账面原值					
期初数	665,660.26	6,165,277.02	2,875,467.24	4,876,085.85	14,582,490.37
本期增加金额	174,287.88	489,094.23	743,874.56	890,525.51	2,297,782.18
1) 购置	174,287.88	489,094.23	743,874.56	890,525.51	2,297,782.18
本期减少金额	412,317.40	932,389.00	83,460.65	401,155.00	1,829,322.05
1) 处置或报废	412,317.40	932,389.00	83,460.65	401,155.00	1,829,322.05
期末数	412,321.79	5,721,982.25	3,535,881.15	5,365,456.36	15,050,950.50
累计折旧					
期初数	381,421.92	2,189,250.59	837,279.99	2,243,267.92	5,651,220.42
本期增加金额	61,293.30	372,094.69	201,295.79	377,555.80	1,012,239.58
1) 计提	61,293.30	372,094.69	201,295.79	377,555.80	1,012,239.58
本期减少金额	165,336.32	159,336.64	61,402.58	187,235.33	573,310.87
1) 处置或报废	165,336.32	159,336.64	61,402.58	187,235.33	573,310.87
期末数	277,378.90	2,402,008.64	977,173.20	2,433,588.39	6,090,149.13
账面价值					
期末账面价值	134,942.89	3,319,973.61	2,558,707.95	2,931,867.97	8,960,801.37
期初账面价值	284,238.34	3,976,026.43	2,038,187.25	2,632,817.93	8,931,269.95

11. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



天津颐养医院装修改造项目				1,961,698.06		1,961,698.06
萧山乐都养老院装修改造项目				8,885,573.46		8,885,573.46
合计				10,847,271.52		10,847,271.52

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
天津颐养医院装修改造项目	280.53	1,961,698.06			1,961,698.06	
萧山乐都养老院装修改造项目	2,351.00	8,885,573.46			8,885,573.46	
小计	2,631.53	10,847,271.52			10,847,271.52	

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
天津颐养医院装修改造项目						自有资金
萧山乐都养老院装修改造项目						自有资金
小计						

(3) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末无在建工程，主要系本期杭州开元颐养投资管理有限公司股权转让所致，期初在建工程为杭州开元颐养投资管理有限公司下属萧山养老院与天津医院的装修工程款。

12. 无形资产

项目	软件	合计
账面原值		
期初数	1,083,971.75	1,083,971.75
本期增加金额	117,830.17	117,830.17
1) 购置	117,830.17	117,830.17
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	1,201,801.92	1,201,801.92
累计摊销		

期初数	926,294.47	926,294.47
本期增加金额	99,427.81	99,427.81
1) 计提	99,427.81	99,427.81
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	1,025,722.28	1,025,722.28
账面价值		
期末账面价值	176,079.64	176,079.64
期初账面价值	157,677.28	157,677.28

## 13. 长期待摊费用

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
经营租入固定资产改良	13,993,264.84	68,500.00	184,176.94	8,130,047.83	5,747,540.07
其他	67,862.33		8,992.89		58,869.44
合计	14,061,127.17	68,500.00	193,169.83	8,130,047.83	5,806,409.51

## (2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期期末比期初减少 825.47 万元，主要系期初包含杭州开元颐养投资管理有限公司下属天津养老院的费用 813 万元。

## 14. 递延所得税资产

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,977,965.42	994,491.37	1,677,379.47	419,344.87
股份支付	969,497.43	242,374.35	969,497.43	242,374.36
合计	4,947,462.85	1,236,865.72	2,646,876.90	661,719.23

## 15. 应付账款

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
装修款	320,896.67	2,423,721.30
食堂物料款	31.00	175,787.03
外包费用	6,661,316.98	6,051,261.92
物料及服务费用	2,216,200.28	2,460,967.68
质保金	123,129.81	215,023.80
其他	4,298,820.47	1,842,290.27
合计	13,620,395.21	13,169,052.00

(2) 无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## 16. 预收款项

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
物管费	63,112,581.18	55,145,968.47
服务费	1,553,776.36	2,950,183.10
车位费	7,244,681.60	5,343,986.78
食堂项目	1,424,398.20	1,427,708.64
其他	6,667,763.31	4,957,765.47
合计	80,003,200.65	69,825,612.46

## 17. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	18,727,163.04	117,784,980.27	113,304,765.37	23,207,377.94
离职后福利—设定提存计划	29,069.67	6,743,192.50	6,710,066.47	62,195.70
合计	18,756,232.71	124,528,172.77	120,014,831.84	23,269,573.64

## (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	17,022,435.34	101,745,567.55	97,775,539.49	20,992,463.40
职工福利费	33,659.55	7,963,447.62	7,979,821.97	17,285.20
社会保险费	129,048.10	4,563,174.38	4,579,459.12	112,763.36
其中：医疗保险费	115,013.54	4,121,268.52	4,135,785.82	100,496.24

工伤保险费	2,925.81	201,796.57	202,084.62	2,637.76
生育保险费	11,108.75	240,109.29	241,588.68	9,629.36
住房公积金		1,047,232.50	1,047,232.50	-
工会经费和职工教育经费	1,542,020.05	2,465,558.22	1,922,712.29	2,084,865.98
小 计	18,727,163.04	117,784,980.27	113,304,765.37	23,207,377.94

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	13,521.71	5,854,587.30	5,808,080.21	60,028.80
失业保险费	15,547.96	349,059.20	362,440.26	2,166.90
小 计	29,069.67	6,203,646.50	6,170,520.47	62,195.70

## 18. 应交税费

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
企业所得税	9,546,988.89	8,086,757.46
增值税	2,854,728.13	4,031,422.98
营业税	1,766,103.55	1,772,198.80
城市维护建设税	307,678.75	387,987.44
教育费附加	135,855.08	169,407.16
地方教育附加	94,860.27	112,241.45
代扣代缴个人所得税	126,198.85	100,593.52
残疾人保障金	17,947.00	48,315.55
房产税	11,755.28	25,324.96
地方水利建设基金	2,617.55	12,824.76
土地使用税	4,618.91	6,733.10
印花税	3,314.29	227.35
合 计	14,872,666.55	14,754,034.53

## 19. 其他应付款

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
代收业主款项	61,969,597.03	50,454,935.17
押金	11,925,981.55	15,536,175.15

存入保证金	5,614,007.00	5,006,809.54
往来款	544,217.13	1,052,847.07
其他	16,927,162.82	6,119,905.12
合 计	96,980,965.53	78,170,672.05

## 20. 其他流动负债

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
外包费用	2,553,360.79	2,684,104.38
员工餐费	213,690.00	2,000,000.00
园区保洁费	2,016,118.34	1,002,338.90
电梯维护费	1,143,852.42	567,385.79
垃圾清运费	174,820.14	102,585.59
其他	822,295.39	381,912.65
合 计	6,924,137.08	6,738,327.31

## 21. 递延收益

## (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	804,084.50		804,084.50	-
合 计	804,084.50	-	804,084.50	-

## (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变动	期末数	与资产相关/ 与收益相关
床位运营补贴	804,084.50			804,084.50	-	与资产相 关
小 计	804,084.50	-	-	804,084.50	-	

## (3) 其他说明

根据天津市民政局、天津市财政局《关于调整养老机构补贴标准的通知》（津民发〔2014〕57号），2016年子公司天津市津南区开元东方养老院收到床位运营补贴款共计865,000.00元，用于养老机构床位新建、改扩建。累计摊销60,915.50元，余额804,084.50元，本期因股权转让原因转出。

## 22. 股本

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转增股本	其他	小计	
股份总数	31,590,000.00		9,477,000.00			9,477,000.00	41,067,000.00

## (2) 其他说明

根据公司《2016年度利润分配议案》，以截止2016年12月31日的公司总股本3,159万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币3元(含税)，同时向全体股东每10股送红股3股。本次派送后，公司总股本将由3,159万股增加至4,106.70万股。

## 23. 资本公积

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	12,393,403.36			12,393,403.36
合计	12,393,403.36	-	-	12,393,403.36

## 24. 盈余公积

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	5,878,684.50			5,878,684.50
任意盈余公积	6,064,122.35			6,064,122.35
合计	11,942,806.85	-	-	11,942,806.85

## 25. 未分配利润

## (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	29,954,426.26	16,708,150.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,148,311.84	12,635,097.86

减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
净资产折股		
转增资本	9,477,000.00	
应付普通股股利	9,477,000.00	10,530,000.00
期末未分配利润	36,148,738.10	18,813,248.65

(2) 其他说明

根据公司《2016 年度利润分配议案》，以截止 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 3,159 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税)，同时向全体股东每 10 股送红股 3 股。本次派送后，公司总股本由 3,159 万股增加至 4,106.70 万股。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	257,614,491.80	196,745,533.74	186,922,776.33	134,422,065.21
合 计	257,614,491.80	196,745,533.74	186,922,776.33	134,422,065.21

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期主营业务收入比上年同期增加 7,069.17 万元，增长率 37.82%，主要系 2017 年上半年比上年同期增加在管项目 22 个，其中住宅项目增加 28 个，非住宅项目增加 3 个，顾问项目减少 9 个；另外，公司于 2016 年 6 月与项目方签订《杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包采购合同》，只产生 1 个月收入 283.02 万元，2017 年上半年杭州国际博览中心收入 2,240.43 万元，比上年同期增加 1,957.41 万元。营业成本 19,674.55 万元，比上年同期 13,442.21 万元增加 6,232.35 万元，增长率 46.36%，主要系业务外包成本增加 2,127.22 万元，项目增加，以及员工人数的增加，人力成本与其他成本也相应增加。

2. 税金及附加

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
营业税	17,905.07	5,474,981.01
城市维护建设税	553,602.11	499,522.52

教育费附加	246,034.47	226,301.58
地方教育附加	164,712.51	145,897.68
其他	26,794.65	
合 计	1,009,048.81	6,346,702.79

注：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将报告期内的印花税、房产税、土地使用税和车船使用税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额列报于“管理费用”项目。但因2016年半年报出具之时，此政策暂未发布，且因上述政策对2016年1-6月的有关数据影响较小，故未追溯调整，公司目前列示的2016年1-6月的上述数值与2016年半年报一致。

#### （2）金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期税金及附加比上年同期减少 533.77 万元，同比下降 84.10%，主要系 2016 年 5 月 1 日以后营改增政策的影响导致。

### 3. 管理费用

#### （1）明细情况

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬类	19,725,919.64	19,164,673.06
办公差旅费	1,505,764.94	1,669,087.80
服装费	213,983.48	548,019.51
物料、能源耗用费	449,020.65	849,469.10
中介机构服务费	748,219.87	525,907.00
折旧及摊销	763,051.09	354,657.69
保险及维修费	325,576.48	257,530.78
洗涤费	37,105.36	124,797.05
税金	25,450.02	201,046.21
其他	3,281,520.09	4,577,857.62
合 计	27,075,611.62	28,273,045.82

### 4. 财务费用

#### （1）明细情况

项目	本期数	上年同期数
手续费	500,509.88	331,528.28



利息收入	-74,522.65	-61,544.52
合 计	425,987.23	269,983.76

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期财务费用比上年同期增加 15.60 万元，增长率 57.78%，主要系随着公司业务的不  
断扩大，为了方便快捷，提高工作效率，各分子公司均开通网银系统，导致手续费增加。

5. 资产减值损失

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,084,019.85	863,022.95
合 计	1,084,019.85	863,022.95

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期资产减值损失比上年同期增加 22.10 万元，增长率 25.61%，主要系本年项目增加，  
应收账款账面余额比期初增加 4,702.56 万元，导致坏账计提增加。

6. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
持有理财产品产生的投资收益	1,580,724.63	1,826,646.55
转让子公司股权收益	1,050,976.70	
合 计	2,631,701.33	1,826,646.55

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期投资收益比上年同期增加 80.51 万元，增长率 44.07%，主要系 2017 年子公司杭州开  
元颐养投资管理有限公司股权转让，增加投资收益 105.10 万元所致。

7. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	612,292.91	
合计	612,292.91	

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关 /与收益相关

再就业奖励	10,400.00		与收益相关
杭州市就业管理服务局稳岗补贴费用	130,904.72		
家政员工社保补贴	189,576.58		
大学生见习补助	272,772.40		
中介服务示范企业奖励	1,000.00		
协助政府创办文明城市补贴	1,000.00		
其他	6,639.21		
小计	612,292.91	-	

## (3) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期增加其他收益 61.23 万元，主要系根据财政部下发的《企业会计准则第 16 号——政府补助》通知执行。

## 8. 营业外收入

## (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助		183,017.68	-
罚没收入	12,060.00	12,810.00	12,060.00
废品收入	32,382.67	12,685.00	32,382.67
固定资产处置利得	-	13,483.05	-
税费返还		6,908.89	-
其他	70,818.10	36,530.77	70,818.10
合计	115,260.77	265,435.39	115,260.77

## (2) 其他政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/与收益相关
再就业奖励		9,100.00	与收益相关
新三版挂牌街道补助		100,000.00	
杭州市就业管理服务局稳岗补贴费用		73,917.68	
小计	-	183,017.68	

## (3) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期营业外收入 11.53 万元，比上年同期 26.54 万元减少 15.02 万元，增长率-56.58%，主要系根据财政部下发的《企业会计准则第 16 号——政府补助》通知执行，报告期内的政府

补助均与日常收益有关，列入其他收益。

## 9. 营业外支出

### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	25,042.81	12,700.57	25,042.81
其中：固定资产处置损失	25,042.81	12,700.57	25,042.81
地方水利建设基金		105,648.09	
其他	44,370.73	11,500.78	44,370.73
合 计	69,413.54	129,849.44	69,413.54

## 10. 所得税费用

### (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	9,870,073.83	6,200,892.24
递延所得税费用	-575,146.49	-125,801.80
合 计	9,294,927.34	6,075,090.44

### (2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期所得税费用比上年同期增加 321.98 万元，增长率 53%，增加的主要原因是：1) 利润增加，所得税增加；2) 2016 年所得税汇算清缴补缴 39.37 万元。

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
收到业主代垫款、代收代付款	33,478,332.09	18,916,035.79
收到往来款	24,582,363.65	1,336,467.99
收到押金保证金	8,199,375.63	6,420,657.53
营业外收入	115,260.77	265,435.39
财务费用-利息收入	74,522.65	61,544.52
其他	3,465,212.80	2,256,667.46
合 计	69,915,067.59	29,256,808.68

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
支付业主代垫款、代收代付款	23,058,871.15	16,371,242.69
管理费用类支出	6,191,754.20	7,485,083.34
支付一般往来款	2,005,990.55	1,890,489.87
存出保证金支出	5,358,949.47	2,996,300.37
财务费用-手续费	490,371.30	331,528.28
其他	1,072,016.05	854,881.69
合计	38,478,479.32	29,929,526.24

## 3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,055,777.94	-
合计	4,055,777.94	-

## 4. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	25,073,540.60	12,635,097.86
加: 资产减值准备	1,989,683.93	863,022.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,012,239.58	681,756.85
无形资产摊销	99,427.81	214,915.45
长期待摊费用摊销	193,169.83	423,734.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-25,042.81	-13,483.05
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		12,700.57
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)	425,987.23	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,341,701.33	-1,826,646.55

递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-575,146.49	-125,801.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-741,030.81	5,848.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-45,605,008.21	-40,477,639.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	49,385,577.73	24,799,335.20
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	27,891,697.06	-2,807,159.17
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	114,734,322.10	36,532,679.59
减: 现金的期初余额	133,023,400.15	54,990,538.43
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-18,289,078.05	-18,457,858.84

## (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	114,734,322.10	36,532,679.59
其中: 库存现金	119,684.18	187,801.95
可随时用于支付的银行存款	89,666,120.68	36,344,877.64
可随时用于支付的其他货币资金	24,948,517.24	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	114,734,322.10	36,532,679.59

## 六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

### 1、合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资比例
杭州三元壹和综合服务有限公司	新设子公司	2017.01.25	300 万元	100%
杭州开元颐高物业服务服务有限公司	新设子公司	2017.02.07	300 万元	51%
杭州开元教育科技有限公司	新设子公司	2017.02.07	50 万元	100%
杭州开元客房服务有限公司	新设子公司	2017.02.17	200 万元	100%
杭州创谐物业服务服务有限公司	新设子公司	2017.03.16	50 万元	100%
台州开元物业管理服务有限公司	新设子公司	2017.03.31	300 万元	100%
杭州开元会展服务有限公司	新设子公司	2017.04.24	100 万元	100%

2、合并范围减少：报告期内，开元旅业集团有限公司以人民币 270 万元的对价、受让公司持有的杭州开元颐养投资管理有限公司 90%的股权，公司对开元颐养的股权减少至 10%，从 2017 年 1 月 1 日起，开元颐养不计入合并范围内。

## 七、在其他主体中的权益

在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		同一控制企业合并
杭州金猎保安服务有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州开元资产管理有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州银艺园林景观工程有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州乐都物业服务服务有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立

杭州金键智能科技有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
徐州名都物业服务 有限公司	徐州	徐州	服务行业	100.00		设立
杭州萧山剧院经营 管理有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州三元壹和综合 服务有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州开元颐高物业 服务有限公司	杭州	杭州	服务行业	51.00		设立
杭州开元教育科技 有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州开元客房服务 有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
杭州创谐物业服务 有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立
台州开元物业管理 有限公司	台州	台州	服务行业	100.00		设立
杭州开元会展服务 有限公司	杭州	杭州	服务行业	100.00		设立

## 八、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
杭州开元房地产集 团有限公司	浙江杭州	房地产开发	124,352.9412	54.61	54.61

#### 本公司的母公司情况的说明

杭州开元房地产集团有限公司(以下简称开元房产集团),于2001年7月6日在杭州市工商行政管理局注册登记。现持有统一社会信用代码为9133010973032391XU的营业执照,注册资本为124,352.9412万元。

(2) 本公司最终控制方是陈妙林先生。

#### 2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

#### 3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系

开元旅业集团有限公司（以下简称开元旅业集团）	母公司之母公司
德清开元投资管理有限公司	同受母公司控制
海宁开元名都置业有限公司	同受母公司控制
杭州开元超市有限公司	同受母公司控制
杭州开元旅游开发有限公司	同受母公司控制
杭州开元名郡置业有限公司	同受母公司控制
杭州开元商业经营管理有限公司	同受母公司控制
河南开元名都置业有限公司	同受母公司控制
开封开元名都酒店管理有限公司	同受母公司控制
开封开元影城有限公司	同受母公司控制
宁波九龙湖开元度假村有限公司	同受母公司控制
宁波开元华城置业有限公司	同受母公司控制
上海开元地中海影剧院有限公司	同受母公司控制
上海开元企业经营管理有限公司	同受母公司控制
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	同受母公司控制
台州开元华庭置业有限公司	同受实际控制人控制
台州开元名都置业有限公司	同受实际控制人控制
台州中贝开元置业有限公司	同受母公司控制
徐州开元名都大酒店有限公司	同受母公司控制
徐州开元名都置业有限公司	同受母公司控制
杭州开元百货有限公司	同受母公司控制
上海松江开元百货有限公司	同受母公司控制
上海开元商业经营管理有限公司	同受母公司控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团控制
海南恒盛元国际旅游发展有限公司	母公司之联营企业
杭州开元世纪置业有限公司	母公司之联营企业
北京开元德明酒店管理有限公司	同受实际控制人控制
开元控股集团有限公司	同受实际控制人控制
杭州开元名都家居有限公司	同受实际控制人控制



台州开元大酒店有限公司	同受实际控制人控制
梁伟杰	实际控制人关系密切的家庭成员
上海松江开元名都大酒店有限公司	梁伟杰控制的公司
杭州璧萝酒业有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元国际旅游有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元酒店用品有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元信息系统有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元之江清洗连锁有限公司	同受母公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受母公司控制
宁波开元名都大酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海开元天阳投资有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江金扇子网络科技有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元股权投资有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元国际旅行社有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	同受开元旅业集团控制
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州智荣贸易有限公司	同受开元旅业集团控制
长兴开元芳草地酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
宁波开元大酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
宁波开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元颐居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
绍兴大禹开元度假村有限公司	同受开元旅业集团控制
德国法兰克福大酒店	同受实际控制人控制
宁波镇海和雅企业管理有限公司	同受母公司控制

杭州开元颐养投资管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州元众房地产代理有限公司	联营企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州开元之江清洗连锁有限公司	清洗费	32,021.73	46,028.72
浙江开元酒店管理有限公司	酒店服务	331,773.99	463,758.72
	物资采购		3,593.40
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	餐饮服务	44,793.00	19,114.00
杭州开元旅游开发有限公司	酒店服务	15,630.00	26,471.00
上海开元天阳投资有限公司	住宿费	64,162.68	11,193.00
上海松江开元名都大酒店有限公司	酒店服务	121,413.96	
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	酒店服务	171,225.58	206,316.00
富阳复润置业有限公司东方茂开元名都大酒店	酒店服务	1,672.00	
杭州开元国际旅游有限公司	旅游服务费	73,665.50	19,430.00
桐庐好的大酒店有限公司桐庐开元名都大酒店	酒店服务	754.92	
台州开元大酒店有限公司	酒店服务	18,800.00	15,139.43
海宁盐官古城开元度假有限公司	酒店服务	52,488.13	
开封开元名都大酒店有限公司	酒店服务	137,734.40	85,536.29
安徽省安高资产运营管理有限公司高速开元国际大酒店	酒店服务	671.70	
浙江金扇子网络科技有限公司	信息服务费	151,101.77	8,000.00
徐州开元名都大酒店有限公司	酒店服务	9,354.72	20,204.00
北京歌华开元酒店有限公司	酒店服务	726.42	
上海开元企业管理有限公司	酒店服务	20,224.40	
绍兴悦诚酒店管理有限公司	酒店服务	720.00	
德清益新投资管理有限公司	酒店服务	5,500.00	
杭州开元酒店用品有限公司	物料采购	182,537.32	11,804.26
杭州壁萝酒业有限公司	物料采购	247,162.21	109,316.07
开封开元影城有限公司			1,600.00
浙江开元曼居酒店管理有限公司			25,353.50

绍兴大禹开元度假村有限公司			24,000.00
合计		1,684,134.43	1,096,858.39

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州开元颐养投资管理有限公司	物业服务费	243,702.12	
	零星工程	187,254.37	
浙江开元酒店管理有限公司	物业服务费	1,126,919.06	721,752.68
	零星工程	65,582.52	
杭州开元信息系统有限公司	物业服务费	30,000.00	1,477.58
杭州开元世纪置业有限公司	物业服务费	889,373.81	2,565,134.86
	零星工程	686,954.27	
杭州开元商业经营管理有限公司	物业服务费	25,131.51	16,801.66
杭州开元旅游开发有限公司	物业服务费	47,564.10	24,474.26
杭州开元房产集团有限公司	物业服务费	1,383.49	51,684.76
	零星工程	38,834.95	
杭州开元名郡置业有限公司	物业服务费	1,753,944.78	800,709.96
	零星工程	135,417.81	
	绿化租摆	21,073.14	
杭州开元名都家居有限公司	物业服务费	582.52	142,086.98
上海松江开元名都大酒店有限公司	物业服务费	274,475.83	
上海开元地中海影剧院有限公司	物业服务费	9,344.20	8,377.02
上海开元商业经营管理有限公司	物业服务费	12,838.80	1,904.79
上海开元企业经营管理有限公司	物业服务费	67,113.39	
上海松江开元百货有限公司	物业服务费	3,169.80	
上海松江辉维资产管理有限公司	物业服务费	1,584.90	1,620.80
宁波镇海和雅企业管理有限公司	物业服务费	2,022,267.44	
宁波开元华城置业有限公司	物业服务费	412,210.03	1,855,393.40
海宁开元名都置业有限公司	物业服务费	813,214.22	682,891.73
杭州开元之江清洗连锁有限公司	物业服务费	1,650.47	2,016.49
台州中贝开元置业有限公司	物业服务费	194,334.58	225,399.00
台州开元名都置业有限公司	物业服务费	2,148,275.95	3,207.77
台州开元华庭置业有限公司	物业服务费	368,642.14	119,791.00
徐州开元名都置业有限公司	物业服务费	859,716.92	2,277,985.03
河南开元名都置业有限公司	物业服务费	553,874.11	2,438,891.77
开封开元影城有限公司	物业服务费	446,110.42	97,836.56
开元控股集团有限公司	物业服务费	42,548.54	11,737.38
杭州开元酒店用品有限公司	物业服务费	15,951.46	11,491.26
杭州璧萝酒业有限公司	物业服务费	10,048.53	14,458.25
浙江金扇子网络科技有限公司	物业服务费	115,662.24	40,970.76

	零星工程	12,621.36	
浙江开元曼居酒店管理有限公司	物业服务费	94,707.80	26,082.04
浙江开元颐居酒店管理有限公司	物业服务费	26,122.30	
杭州开元国际旅游有限公司	物业服务费	13,805.14	11,190.58
杭州开元装饰工程有限公司	物业服务费	30,194.17	25,692.53
浙江皓谷网络科技有限公司	物业服务费	3,944.17	
建德开元芳草地酒店有限公司	物业服务费	4,106.80	
	零星工程	14,951.46	
浙江开元股权投资有限公司	物业服务费	6,407.76	353.40
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	物业服务费	10,175.92	7,891.90
杭州开元森泊旅游投资有限公司	物业服务费	6,368.93	4,935.92
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	物业服务费	271.84	
德清开元投资管理有限公司	物业服务费		300,995.35
开元旅业集团			33,466.40
上海松江晟阳房地产开发有限公司			11,291.20
杭州开元超市有限公司			1,800.00
合计		13,850,430.07	12,541,795.07

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2017 半年度确认的租赁费
开元控股集团 有限公司	杭州开元资产管理 有限公司	房屋租赁	2016/6/1	2036/5/31	协议价	65,339.62
徐州开元名都 大酒店有限公 司	浙江开元物业管理 股份有限公司徐州 分公司	房屋租赁	2015/3/1	2017/2/28	协议价	12,000.00
			2017/3/1	2018/2/28	协议价	33,267.86
开元控股集团 有限公司	杭州乐都物业服务 有限公司	房屋租赁	2017/1/1	2017/12/31	协议价	590,908.00

3. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	2,126,395.83	1,666,089.41

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
------	-----	-----	-----

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据					
	河南开元名都置业有限公司			450,000.00	
小计				450,000.00	
预付账款					
	浙江金扇子网络科技有限公司	24,000.00			
小 计		24,000.00			
其他应收款					
	杭州开元世纪置业有限公司	82,974.94		101,544.44	
	绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	78,601.00		78,601.00	
	宁波开元曼居酒店管理有限公司	22,902.96		22,902.96	
	徐州开元名都大酒店有限公司			20,000.00	
	河南开元名都置业有限公司	17,934.00		17,934.00	
	浙江开元酒店管理有限公司	16,755.00		10,000.00	
	建德开元芳草地酒店有限公司	75,000.00			
	杭州市萧山区开元乐都养老院	9,643.60			
	杭州开元旅游开发有限公司	32,508.00			
小 计		336,319.50		250,982.40	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	杭州开元装饰工程有限公司		1,673,150.00
小 计			1,673,150.00
预收款项			
	开封开元影城有限公司	239,154.72	
小 计		239,154.72	
其他应付款			
	浙江开元酒店管理有限公司	35,944.51	952,847.07
	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
	开封厚实企业经营管理有限公 司	300,000.00	
	杭州开元旅游开发有限公司	150,000.00	
小 计		585,944.51	1,052,847.07

**九、承诺及或有事项**

截至资产负债表日，公司不存在需要披露的重大承诺事项及或有事项。

**十、资产负债表日后事项**

公司期后成立的子公司信息如下：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资比例
杭州开元剧院经营管理有限公司	新设控股子公司	2017年8月14日	100万元	80%

**十一、其他重要事项****(一) 分部信息****1. 确定报告分部考虑的因素**

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

**2. 报告分部的财务信息****地区分部**

地区名称	本期数	
	收入	成本
浙江地区	173,748,588.46	132,954,662.33
上海地区	34,572,611.30	24,477,030.78
海南地区	2,713,270.51	2,123,887.26
江苏地区	19,946,291.34	15,904,865.80
河南地区	16,692,624.06	12,680,559.82
东北地区	6,152,346.91	5,951,913.12
江西地区	1,943,355.07	1,529,750.67
湖北地区	1,506,906.87	971,252.39
云南地区	338,497.28	151,611.57
小计	257,614,491.80	196,745,533.74

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	104,167,774.74	100	3,072,301.34	2.95	101,095,473.40
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	104,167,774.74	100	3,072,301.34	2.95	101,095,473.40

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	58,839,411.12	100	1,677,379.47	2.85	57,162,031.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	58,839,411.12	100	1,677,379.47	2.85	57,162,031.65

##### 2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	92,331,123.93	1,846,622.49	2.00
1-2 年	10,127,473.75	810,197.90	8.00
2-3 年	1,463,692.03	292,738.42	20.00
3 年以上	245,485.03	122,742.53	50.00
小 计	104,167,774.74	3,072,301.34	2.95

(2) 本期计提坏账准备金 1,483,077.87 元，无收回或转回的坏账准备。

(3) 本期实际核销应收账款金额 88,156 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州国际博览中心有限公司	3,963,000.00	3.80%	79,260.00
浙江大学医学院附属第二医院	3,710,876.11	3.56%	74,217.52
浙江苏泊尔房地产开发有限公司	2,117,648.00	2.03%	42,352.96
杭州德城置业有限公司	1,880,649.27	1.81%	37,612.99
宿迁新潮置业有限公司	1,283,257.88	1.23%	25,665.16
小计	12,955,431.26	12.44%	259,108.63

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,627,864.36	100	1,290,152.78	3.73	33,337,711.58
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	34,627,864.36	100	1,290,152.78	3.73	33,337,711.58

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	48,695,365.97	100	863,751.61	1.77	47,831,614.36
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	48,695,365.97	100	863,751.61	1.77	47,831,614.36

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)



1 年以内	19,313,662.38	386,273.27	2.00
1-2 年	3,351,836.12	268,146.91	8.00
2-3 年	687,259.20	137,451.86	20.00
3 年以上	996,561.45	498,280.75	50.00
小 计	24,349,319.15	1,290,152.78	5.30

3) 组合中，同受实际控制人控制的关联方其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
淳安千岛湖开元物业管理有 限公司	400,000.00		未计提	经测试，未发生减值
杭州开元资产管理有限公司	5,110,000.00		未计提	经测试，未发生减值
杭州开元会展服务有限公司	50,000.00		未计提	经测试，未发生减值
台州开元物业管理有限公司	13,545.21		未计提	经测试，未发生减值
杭州萧山剧院经营有限公司	800,000.00		未计提	经测试，未发生减值
杭州金猎保安服务有限公司	755,000.00		未计提	经测试，未发生减值
徐州名都物业服务服务有限公司	850,000.00		未计提	经测试，未发生减值
杭州乐都物业服务服务有限公司	100,000.00		未计提	经测试，未发生减值
小计	8,078,545.21			

(2) 本期计提坏账准备金 426,401.17 元，无收回或转回的坏账准备。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
代垫款项	4,217,760.37	1,393,558.44
押金保证金	13,727,558.88	10,547,019.41
公共能耗	5,412,183.94	4,939,500.68
往来款	10,278,545.21	31,459,349.16
其他	991,815.96	355,938.28
合 计	34,627,864.36	48,695,365.97

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例 (%)	坏账准备
杭州开元资产管理有限公司	往来款	5,110,000.00	1 年以内	14.76	
杭州金键智能科技有限公司	往来款	2,200,000.00	1 年以内	6.35	
浙江大学医学院附属第二 医院	物业备案保 证金	1,306,500.00	1 年以内	3.77	26,130.00

江苏省供销合作经济产业园有限公司	投标保证金	1,000,000.00	1 年以内	2.89	20,000.00
哈尔滨市道外区城乡建设局	履约保证金	905,200.00	1 年以内	2.61	76,016.00
小 计		10,521,700.00	-	30.38	122,146.00

## 3. 可供出售金融资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	公允价值变动	账面价值	账面余额	公允价值变动	账面价值
杭州开元颐养投资管理有限公司	300,000.00		300,000.00			
合 计	300,000.00	-	300,000.00			

## 4. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,530,000.00		14,530,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
合 计	14,530,000.00		14,530,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	400,000.00			400,000.00		
杭州金猎保安服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
杭州开元资产管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
杭州金键智能科技有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
杭州乐都物业服务集团有限公司	500,000.00			500,000.00		
杭州银艺园林景观工程有限公司	500,000.00			500,000.00		
徐州名都物业服务	500,000.00			500,000.00		

有限公司					
杭州开元颐养投资管理有限公司	10,100,000.00		10,100,000.00		
杭州萧山剧院经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
杭州三元壹和综合服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	
杭州开元颐高物业服务有限公司		1,530,000.00		1,530,000.00	
杭州开元教育科技有限公司		100,000.00		100,000.00	
杭州开元客房服务有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00	
小 计	20,000,000.00	4,630,000.00	10,100,000.00	14,530,000.00	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	245,676,868.88	190,007,088.21	179,475,659.21	132,828,847.71
合 计	245,676,868.88	190,007,088.21	179,475,659.21	132,828,847.71

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
持有理财产品产生的投资收益	1,580,724.63	1,826,646.55
转让子公司股权收益	1,050,976.70	
合 计	2,631,701.33	1,826,646.55

3. 其他收益

项目	本期数	上年同期数
政府补助	601,455.09	
合计	601,455.09	

**十三、其他补充资料**

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

## (1) 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,735,933.89	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	612,292.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	1,580,724.63	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,890.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,956,640.78	

小 计	5,956,482.25	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	1,489,120.56	
少数股东权益影响额(税后)		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	4,467,361.69	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	25.96%	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.35%	0.50	0.50

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	25,148,311.84	
非经常性损益	B	4,467,361.69	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	20,680,950.15	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	96,875,292.39	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	-	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	9,477,000.00	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	1.00	
其他	股份支付服务费冲回	I	-
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	1.00
报告期月份数	K	6.00	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	96,777,460.35	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	25.96%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	21.35%	

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
-----	----	-----

归属于公司普通股股东的净利润	A	25,148,311.84
非经常性损益	B	4,467,361.69
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	20,680,950.15
期初股份总数	D	31,590,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	9,477,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	-
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	41,067,000.00
基本每股收益	M=A/L	0.61
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.50

(2) 稀释每股收益的计算过程同基本每股收益。

#### 十四、财务数据变动情况及变动原因

(一) 资产负债类主要数据变动情况及变动原因说明：

单位：人民币元

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)	变动原因
应收票据	-	450,000.00	-100.00%	1
应收账款	103,807,146.54	58,207,523.02	78.34%	2
其他应收款	25,040,950.28	18,023,673.83	38.93%	3
存货	2,499,930.90	1,758,900.09	42.13%	4
其他流动资产	69,045,069.20	38,405,269.93	79.78%	5
可供出售金融资产	3,000,000.00		100.00%	6
长期股权投资	480,000.00	-	100.00%	7
在建工程	-	10,847,271.52	-100.00%	8
长期待摊费用	5,806,409.51	14,061,127.17	-58.71%	9
递延所得税资产	1,236,865.72	661,719.23	86.92%	10
递延收益	-	804,084.50	-100.00%	11
股本	41,067,000.00	31,590,000.00	30.00%	12
少数股东权益	1,590,892.84		100.00%	13

1、应收票据：上年同期应收票据系应收浙江海飞楼宇智能系统工程有限公司票据，2017

年上半年无此类余额；

2、应收账款：变动比例 78.34%，主要系本期业务规模扩大，项目增加导致应收账款相应增加，其中 1 年以内应收账款增加 4082.33 万元。

3、其他应收款：变动比例 38.93%，主要系公司市场业务以及项目规模的扩大，增加投标、履约保证金 323.89 万元，另外，项目的增加，导致业主代垫款项、公共能耗等也相应增加。

4、存货：变动比例 42.13%，主要系子公司金键智能工程项目增加，导致工程所用原材料增加 77.83 万元。

5、其他流动资产：变动比例 79.78%，主要系理财产品余额增加 3,000 万元。

6、可供出售金融资产：本期新增 300 万元，主要系本公司对杭州开元颐养投资管理有限公司的股权转让后，只持有 10%的股权比例，不再具有控制、共同控制或重大影响，根据《企业会计准则》划分为可供出售金融资产。

7、长期股权投资：本期新增子公司杭州开元资产管理有限公司对杭州元众房地产代理有限公司的投资 48 万元。

8、本期无在建工程，期初主要系子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司乐都养老院与天津医院的装修工程款。

9、长期待摊费用：变动比例-58.71%，主要系期初包含子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司天津养老院的费用 813 万元。

10、递延所得税资产：变动比例 86.92%，主要系各项资产减值准备产生的递延所得税资产。

11、本期无递延收益，期初主要系子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司天津养老院收到的天津市津南区民政局建设补贴。

12、股本：变动比例 30%，主要系 2017 年 5 月 3 日，公司 2016 年年度股东大会审议通过《2016 年度利润分配议案》：以截止 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 3,159 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税)，同时向全体股东每 10 股送红股 3 股。本次派送后，公司总股本将由 3,159 万股增加至 4,106.70 万股。

13、2017 年上半年新增少数股东权益 159.09 万元，主要系宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司对杭州开元颐高物业服务有限公司的投资款 147 万元，以及未分配利润 12.09 万元。

(二) 损益类主要数据变动情况及变动原因：

单位：人民币元

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	变动幅度 (%)	变动原因
主营业务收入	257,614,491.80	186,922,776.33	37.82%	1
主营业务成本	196,745,533.74	134,422,065.21	46.36%	2
税金及附加	1,009,048.81	6,346,702.79	-84.10%	3
管理费用	27,075,611.62	28,273,045.82	-4.24%	
财务费用	425,987.23	269,983.76	57.78%	4
资产减值损失	1,084,019.85	863,022.95	25.61%	5

投资收益	2,631,701.33	1,826,646.55	44.07%	6
营业外收入	115,260.77	265,435.39	-56.58%	7
营业外支出	69,413.54	129,849.44	-46.54%	8

1、主营业务收入：本期主营业务收入比上年同期增加 7,069.17 万元，增长率 37.82%，主要系 2017 年上半年比上年同期增加在管项目 22 个，其中住宅项目增加 28 个，非住宅项目增加 3 个，顾问项目减少 9 个；另外，公司于 2016 年 6 月与项目方签订《杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包采购合同》，只产生 1 个月收入 283.02 万元，2017 年上半年杭州国际博览中心收入 2,240.43 万元，比上年同期增加 1,957.41 万元。

2、主营业务成本：本期主营业务成本 19,674.55 万元，比上年同期 13,442.21 万元增加 6,232.35 万元，增长率 46.36%，主要系业务外包成本增加 2,127.22 万元，项目增加，以及员工人数的增加，人力成本与其他成本也相应增加。

3、税金及附加：本期营业税金及附加比上年同期减少 533.77 万元，同比下降 84.10%，主要系 2016 年 5 月 1 日以后营改增政策的影响导致。

4、财务费用：本期财务费用比上年同期增加 15.60 万元，增长率 57.78%，主要系随着公司业务的不扩大，为了方便快捷，提高工作效率，各分子公司均开通网银系统，导致手续费增加。

5、资产减值损失：本期资产减值损失比上年同期增加 22.10 万元，增长率 25.61%，主要系本年项目增加，应收账款账面余额比期初增加 4,702.56 万元，导致坏账计提增加。

6、投资收益：本期投资收益比上年同期增加 80.51 万元，增长率 44.07%，主要系 2017 年子公司杭州开元颐养投资管理有限公司股权转让，增加投资收益 105.10 万元所致。

7、营业外收入：本期营业外收入 11.53 万元，比上年同期 26.54 万元减少 15.02 万元，增长率-56.58%，主要系根据财政部下发的《企业会计准则第 16 号——政府补助》通知执行，报告期内的政府补助均为日常收益，列入其他收益核算。

8、营业外支出：本期营业外支出比上年同期减少 6.04 万元，同比下降 46.54%，主要系根据各地地方税务局通知，暂停征收地方水利建设基金。

### （三）现金流量类主要数据变动情况及变动原因

单位：人民币元

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	变动幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	27,891,697.06	-2,807,159.17	1093.59%	1
投资活动产生的现金	-38,173,775.11	-5,120,699.67	-645.48%	2



流量净额				
筹资活动产生的现金流量净额	-8,007,000.00	-10,530,000.00	23.96%	3

1、经营活动产生的现金流量净额：本期比上年同期增加流入 3,069.89 万元，主要系主营业务收入增长，以及本期收回杭州开元颐养投资管理有限公司往来款 1,831 万元等原因所致。

2、投资活动产生的现金流量净额：本期流出 3,817.38 万元，比上年同期增加流出 3,305.31 万元，主要系本期理财产品购买增加。

3、筹资活动产生的现金流量净额：本期流出 800.70 万元，比上年同期减少流出 252.30 万元，主要系吸收宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司对杭州开元颐高物业服务有限公司的投资款 147 万元，本期派发现金股利 947.70 万元，比上年同期减少 105.30 万元。

浙江开元物业管理股份有限公司  
二〇一七年八月二十二日

