



**开元物业**  
NEW CENTURY PROPERTY

**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

**半年度报告**

— 2018 —

## 公司半年度大事记

2018 年 1 月 31 日，杭州市物业管理协会年会暨表彰大会在杭州萧山剧院隆重召开。会上，公司荣获 2017 行业贡献奖，员工汪彩仙荣获杭州市最美物业人，员工徐远远荣获杭州市第二届物业管理行业技术比武消防技能个人第一名，萧山区公共卫生中心、杭州国际博览中心、杭州开元名都小区获评 2017 杭州市物业管理优秀住宅小区（大厦）。

2018 年 5 月 24 日至 30 日，公司参加杭州市第三届物业服务行业技术比武和上海市物业管理行业职业技能比武，员工陈林、宋伟丽晋级第二届全国物业管理行业职业技能竞赛决赛。

2018 年 5 月 25 日，全国中小企业股份转让系统下发股转系统公告（2018）627 号文件，发布创新层挂牌公司名单。公司继 2017 年进入新三板创新层后，2018 年继续进入新三板创新层。

2018 年 6 月 1 日，2018 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隆重召开。公司荣誉 2018 中国物业服务百强企业、2018 中国特色物业服务领先企业——酒店式服务、2018 中国物业服务百强满意度领先企业、2018 中国物业服务市场化运营领先企业、2018 中国医院物业管理领先企业等殊荣。

2018 年 6 月 9 日，公司第十一届服务技术比武暨大客户答谢会在杭州国际博览中心成功举办。此次技术比武以“崭新时代 红色物业 品质生活”为主题，向广大客户展示了公司持续秉承以酒店式服务为特色，夯实基础服务、提升服务品质的经营理念。

## 目 录

声明与提示.....	5
第一节 公司概况 .....	6
第二节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 重要事项 .....	16
第五节 股本变动及股东情况 .....	21
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	23
第七节 财务报告 .....	27
第八节 财务报表附注 .....	37

## 释义

释义项目	指	释义
本公司、公司、开元物业、股份公司	指	浙江开元物业管理股份有限公司
控股股东、开元房产、开元房地产集团	指	杭州开元房地产集团有限公司
开元旅业、开元旅业集团	指	开元旅业集团有限公司
三会	指	董事会、监事会、股东大会
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
公司章程、章程	指	浙江开元物业管理股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日
德威地产	指	Tecway Real Estate Limited (德威地产有限公司)
中信证券	指	中信证券股份有限公司
上海开元	指	上海开元企业管理有限公司
杭州开元	指	杭州开元商业经营管理有限公司
合伙企业	指	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）
元、万元	指	人民币元、万元

## 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。

公司负责人陈灿荣、主管会计工作负责人汤雄及会计机构负责人（会计主管人员）汤雄保证半年度报告中财务报告的真实、准确、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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否审计	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【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 2018 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. 第二届董事会第十一次会议决议公告和第二届监事会第六次会议决议公告。</li> </ol>

## 第一节 公司概况

### 一、 基本信息

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
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

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	钱立言
是否通过董秘资格考试	是
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
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司半年度报告备置地	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

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2001 年 6 月 26 日
挂牌时间	2015 年 2 月 10 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理
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
优先股总股本（股）	0
做市商数量	2
控股股东	杭州开元房地产集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	陈妙林

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91330100730295306H	否
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	否
注册资本（元）	41,067,000 元	否

#### 五、 中介机构

主办券商	中信证券
主办券商办公地址	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
报告期内主办券商是否发生变化	否

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	341,156,944.44	257,614,491.80	32.43%
毛利率	20.78%	23.63%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	31,125,099.81	25,148,311.84	23.77%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,440,355.35	20,680,950.15	32.68%
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）	21.33%	25.96%	-
加权平均净资产收益率（依据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）	18.80%	21.35%	-
基本每股收益	0.76	0.61	24.59%

### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	415,452,213.49	384,731,530.92	7.98%
负债总计	279,734,395.64	247,029,662.28	13.24%
归属于挂牌公司股东的净资产	133,624,843.32	135,839,590.09	-1.63%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.25	3.31	-1.81%
资产负债率（母公司）	68.29%	65.45%	-
资产负债率（合并）	67.33%	64.21%	-
流动比率	1.27	1.36	-
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	-1,025,460.68	27,891,697.06	-103.68%
应收账款周转率	3.36	3.18	-
存货周转率	106.88	92.39	-

### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	7.98%	17.60%	-



营业收入增长率	32.43%	37.82%	-
净利润增长率	24.09%	99.04%	-

## 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	41,067,000	41,067,000	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

## 六、 补充财务指标

适用  不适用

## 七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

适用  不适用

单位：元

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
应收票据	100,000.00	-	450,000.00	-
应收账款	72,384,084.45	-	58,207,523.02	-
应收票据及应收账款	-	72,484,084.45	-	58,657,523.02

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)，本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，该通知对财务报表的影响，2018 年半年度期末应收票据 15 万元与应收账款 13,040.31 万元合并计入应收票据及应收账款一栏，金额 13,055.31 万元，比较财务报表也相应调整，将期初的应收票据 10 万元与应收账款 7,238.41 万元合并计入应收票据及应收账款一栏，金额 7,248.41 万元。具体详见“第八节 财务报表附注”之“四、合并财务报表项目附注 2、应收票据及应收账款。

### 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。公司坚持稳健永续经营，持续追求价值领先的经营理念，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（2018 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。

#### 商业模式变化情况：

适用 不适用

#### 二、 经营情况回顾

2018 年上半年，公司继续遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”发展战略，以常年开放客户满意度调查为抓手，进一步提升服务品质，强化市场拓展基础，加大对外合作发展力度，各项经营情况正常开展。

2018 年 1-6 月公司实现营业收入 34,115.69 万元，比去年同期 25,761.45 万元增加 8,354.24 万元，同比增长 32.43%；实现利润总额 4,133.86 万元，比上年同期 3,456.41 万元增加 677.45 万元，同比增长 19.60%；实现净利润 3,135.58 万元，比上年同期 2,526.92 万元增加 608.66 万元，同比增长 24.09%。

报告期内实现新增签约项目 44 个，其中：全委合同 26 个、专项服务合同 9 个、案场服务合同 8 个、顾问服务合同 1 个。公司累计总签约项目（累计总签约项目是指报告期内有产生收入的项目和截至 2018 年 6 月 30 日已签约未履行项目）350 个，其中住宅项目 156 个、非住宅项目 95 个、案场项目 34 个、顾问项目 13 个、专项项目 52 个。报告期内新增签约面积 422.41 万平方米，比上年同期上升 16.96%，累计签约面积达 4058.94 万平方米，其中，储备未交付项目面积 662.68 万平方米。

另一方面，为确保公司持续健康发展，本报告期公司围绕“系统升级和智慧社区建设”，进一步加大技术应用力度，进一步优化管理体系和标准，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 22,818,250 股股份，比例为 55.56%，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。报告期内公司为关联方提供物业管理服务金额为 10,263,370.91 元，占当年物业管理收入比例为 3.01%。报告期内公司向关联方购买商品及接受劳务金额为 3,338,115.42 元，占当年物业管理收入比例为 0.98%。

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，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。本报告期内第三方公司

业务外包成本占主营业务成本的比例为 28.62%，占比较高。

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

伴随着新时代人民的美好生活需求日益增长，物业管理行业进入到高质量发展阶段，服务需求呈现出个性化和多元化的趋势。上游的物业企业，通过资本的纽带、股权的纽带以及差异化方面的互补，把更多的中小企业连接起来，实现产业集中、提升科技含量、延伸产业链条、加快服务内延外拓，发展业态多元化。下游的物业企业，通过社会资源的整合，运用低价的竞争策略，以期用劣币驱逐良币，扩大自身的业务版图，创造更大的资产价值。如果公司不能提高综合运营服务能力，持续提升行业口碑，在未来市场竞争中将处于不利地位。

应对措施：公司坚持“持续追求价值领先”的经营理念，紧握城市运营服务的良好契机，基于明确的市场拓展范畴，开展多元合作，做大管理规模，拓宽服务类型，丰富服务产品，提升服务内容，增加客户与企业的粘度，保持和不断提升公司的经营管理特色和竞争优势；公司已经进入创新层，将借助资本运作加快业务规模的扩张，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，本报告期内浙江地区营业收入为 245,438,975.04 元，占相应期间营业收入的比例为 71.95%。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”发展战略的结果，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续约能力；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”的发展战略，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。报告期内，人力成本占主营业务收入的比例为 47.51%，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。同时，公司尝试与高校的合作，开展定点培养。

#### 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 2018 年 6 月 30 日，公司应收账款账面净额为 130,403,055.67 元，属于信用期内的应收账款为 40,301,000.00 元，信用期外的应收账款为 90,102,055.67 元，占总资产比例为 21.69%。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，细化催缴节点，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

报告期内，公司根据董事会授权，运用自有闲置资金 14,840 万元购买短期理财产品，同时，公司利用短期备用的闲置资金进行国债逆回购操作。虽然根据《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，公司管理层一方面通过分期、分批且分散单次购买金额等手段以尽可能降低理财风险，报告期内不存在逾期收回的情形，也取得了预期收益，但不能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）尽可能分期、分批购买，降低单个产品的单次购买金额；（5）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，本报告期内销售商品、提供劳务收到的现金为 31,446.10 万元，其中银行转账收入占销售商品、提供劳务收到的现金比约 53.38%，POS 刷卡收入占比约 40.76%，现金收入占比约 5.86%，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的资金管理风险。

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，升级前、后台管理系统，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和专业能力，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，2018 上半年非住宅项目营收增加 3,595.57 万元，同比增长 44.43%，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 350 个项目合同中，合同履约期至 2018 年到期的有 143 个、占 40.86%，合同履约期至 2019 年到期的有 132 个、占 37.71%，合同履约期至 2020 年到期的有 48 个、占 13.71%。

应对措施：从体系建设上，公司在上半年通过了三体系质量认证的监审，完成了能源管理体系的认证，同时提请了食品安全管理体系的认证；从提高客户满意度上，持续进行多维度的调查，满意度保持并提升在较高的水平；从续约程序上，对外将协助项目依法开展各项程序，对内则按照年度续约计划，通过信息化的手段进行提前管理，各项目责任到人，资源共享，确保良性项目不丢失。同时，通过标杆项目的打造，不断提升公司的综合运营能力和品牌影响力，增强公司的合同续约能力。

## 四、 企业社会责任

公司非常重视公益事业，注重承担社会责任，积极参与社会公益活动。公司利用自身医院护工的资源多次前往管理的住宅小区为他们免费提供专业的按摩、护理等，通过活动让他们感受温暖。

公司在不断为股东创造价值的同时，也积极承担对员工、客户、社会等的责任。截止报告期末，公司聘用来自国家扶贫开发工作重点县的员工共计 343 人，占公司员工总数的比例约 6.82%，同时，公司聘用残疾员工 20 人。公司今后将根据自身经营情况，加强与国家扶贫开发工作重点县劳动主管部门联系，制定向上述省份倾斜的人才招聘计划，努力将社会责任融入自身的发展战略中，为社会发展做出应有的贡献。

此外，公司还比较重视垃圾分类，积极引导业主良好的生活习惯。

## 五、 对非标准审计意见审计报告的说明

适用 不适用

## 第四节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在普通股股票发行事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情

#### (一) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

单位：元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	债务人是否 为公司的关 联方
黄新、单丽燃	2017年9月29日-2019年9月29日	15,680,000	0	0	15,680,000	0%	是
总计	-	15,680,000	0	0	15,680,000	-	-

债务人黄新为公司参股公司江苏开元金昌物业管理有限公司的董事长,单丽燃为该公司董事。



**对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：**

2017 年 8 月 29 日，公司受让黄新、单丽燃（上述两人合称为“借款方”）持有的无锡金昌物业管理有限公司（以下简称“金昌物业”）49%的股权（详情参见公司于 2017 年 8 月 29 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《开元物业关于收购资产的公告》（公告编号：临 2017-084）），鉴于本次股权交易中借款方存在三年的业绩承诺等潜在风险、以及借款方存在资金需求，经公司与借款方协商一致并签署了《借款协议》，借款方自愿将其持有的金昌物业 51%的股权及其派生的权益质押予公司，公司同意向借款方出借款项，金额共计人民币壹仟伍佰陆拾捌万元（小写：1,568 万元），借款时间为公司向借款方支付第一期金昌物业股权转让款的当日。借款的期限自出借款项提供之日起算，不计利息。借款方的借款分笔返还，其中 784 万元借款的返还时间为公司支付第二期股权转让款的同日；另外 784 万元借款的返还时间为公司支付第三期股权转让款的同日。

本次公司提供借款先后经公司 2017 年 8 月 25 日第二届董事会第三次会议和 2017 年 9 月 13 日 2017 年第四次临时股东大会审议通过（临 2017-085、临 2017-091），是公司整体商业安排的一部分，非一般意义上的借款行为，提供免息借款除考虑分期支付股权交易价款的因素外，主要目的在于增强风险控制主动权，并在《借款协议》中作了特别约定，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司生产经营造成不利影响。

**(二) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况**

单位：元

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	30,712,000.00	10,263,370.91
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	12,777,000.00	4,353,301.39
6. 其他	-	-

**(三) 股权激励计划在报告期的具体实施情况**

目前公司已经完成二期股权激励的实施，二期股权激励方案详见公司分别于 2016 年 4 月 20 日及 2017 年 6 月 8 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《开元物业股权激励方案（2016 年修订）》（公告编号：2016-Q001）、《开元物业第二期股权激励方案》（公告编号：临 2017-054）。

本报告期内，第二期激励对象中郑寅丰、夏孝理因个人原因离职，不再具备公司股权激励方案有关股权激励对象的条件，郑寅丰所持股份已由普通合伙人杭州聚亦谦投资管理有限公司收回，夏孝理所持股份收回手续正在办理中。

#### (四) 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 2018 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。

#### (五) 利润分配与公积金转增股本的情况

单位：元或股

##### 1、报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用  不适用

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
2018 年 6 月 1 日	8	0	0

##### 2、报告期内的利润分配预案

适用  不适用

##### 报告期内利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用  不适用

2018 年 5 月 15 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过《2017 年度利润分配议案》：以截止 2017 年 12 月 31 日的公司总股本 41,067,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 8 元(含税)。

本次权益分派权益登记日为 2018 年 5 月 31 日，除权除息日为 2018 年 6 月 1 日。2018 年 6 月 1 日，本次利润分配事宜已完成。

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (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	35,217,000	85.75%	-12,000	35,205,000	85.73%
	其中：控股股东、实际控制人	22,425,000	54.61%	0	22,425,000	54.61%
	董事、监事、高管	1,966,000	4.79%	-12,000	1,954,000	4.76%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	5,850,000	14.25%	12,000	5,862,000	14.27%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	5,850,000	14.25%	12,000	5,862,000	14.27%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		41,067,000	-	0	41,067,000	-
普通股股东人数		52				

备注：上表中的股份数均系直接持有数。

#### (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	22,425,000	-	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）	8,775,000	-	8,775,000	21.37%	0	8,775,000
3	谢建军	7,800,000	-	7,800,000	18.99%	5,850,000	1,950,000
4	王铁铭	309,400	-	309,400	0.75%	0	309,400
5	信达证券股份有限公司做市专用证券账户	267,000	-500.00	266,500	0.65%	0	266,500
6	上海证券有限责任公司做市专用证券账户	234,800	3,000.00	237,800	0.58%	0	237,800
7	周雪钦	146,000	-9,000.00	137,000	0.33%	0	137,000
8	汤佳丹	152,000	-18,000.00	134,000	0.33%	0	134,000
9	范虎城	102,800	-2,000.00	100,800	0.25%	0	100,800

10	贺峰波	93,600	-	93,600	0.23%	0	93,600
<b>合计</b>		40,305,600	-26,500	40,279,100	98.09%	5,850,000.00	34,429,100

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。

## 二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （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，其持有公司股份 2,242.5 万股，持股比例为 54.61%，本期未发生变化。

### （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 42.81%，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 55.56% 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 31 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等职务，现任开元旅业集团有限公司、浙江开元酒店管理股份有限公司等公司董事职务。

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。



## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生日期	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
陈灿荣	董事长	男	1964.01.05	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
张冠明	董事	男	1965.12.11	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
谢建军	董事兼总经理	男	1970.10.25	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
石忱锋	董事	男	1973.12.08	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
钱立言	董事、董事会 秘书、副经理	女	1957.11.04	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
查向宏	监事会主席	女	1972.03.07	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
夏爱兰	监事	女	1969.11.18	硕士	2017.07.27-2020.07.26	否
麻慧丹	职工监事	女	1980.10.01	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
严股斐	副总经理	女	1982.02.23	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
叶建英	副总经理	男	1975.11.15	本科	2017.07.27-2020.07.26	是
周亮亮	副总经理	男	1983.11.07	硕士	2018.01.15-2020.07.26	是
汤雄	财务总监	男	1981.04.02	大专	2017.07.27-2020.07.26	是
<b>董事会人数:</b>						5
<b>监事会人数:</b>						3
<b>高级管理人员人数:</b>						6

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。董事长陈灿荣为控股股东杭州开元房地产集团有限公司法定代表人，公司董事谢建军、钱立言同时为公司高级管理人员。

#### (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	7,800,000	0	7,800,000	18.99%	0
张冠明	董事	16,000	0	16,000	0.04%	0
合计	-	7,816,000	0	7,816,000	19.03%	0

备注：谢建军的持股系发起人股份，张冠明的持股系通过二级市场自行购买，上述人员的持股均系直接持有。

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
周亮亮	运营管理部总监	新任	副总经理	公司经营管理需要

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

适用 不适用

周亮亮先生，男，1983 年生，中国国籍，无永久境外居留权，硕士研究生学历。2007 年毕业于浙江财经学院企业管理专业。2006 年 8 月至 2010 年 7 月，担任横店集团控股有限公司副总裁助理；2010 年 10 月至 2012 年 5 月，担任浙江金科科技股份有限公司副总经理；2012 年 5 月至 2013 年 5 月，担任晶科能源控股有限公司总裁助理；2013 年 9 月至 2016 年 1 月，担任杭州地上房地产集团有限公司下属临安地上物业管理有限公司公司总经理；2016 年 2 月至 2016 年 8 月，浙江开元物业管理股份有限公司城市经理；2016 年 8 月浙江开元物业管理股份有限公司运营管理部总监。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	790	816
生产人员	3,628	3,742
销售人员	21	25
技术人员	326	338
财务人员	101	106
员工总计	4,866	5,027

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	3
本科	198	208
专科	588	604
专科以下	4,076	4,212
员工总计	4,866	5,027



**员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：**

公司快速发展需要强有力的人才支持，公司坚持招聘和培养两手抓，加强关键人才引进、深化校企合作、完善三级人才培养体系。布点综合性和区域性大型招聘网站，尝试微信、招聘 APP 等多种新招聘渠道，积极参加现场招聘会；重视内部人才推荐，举办专项内推活动；开展全国范围内校园招聘，尝试“现代学徒制”校企合作，优化雇主品牌，大力引进和培养管理培训生，多类型储备人才，为公司快速发展做好人才保障。进一步完善三级人才培养体系：璞石计划（应届毕业生培养计划）、璞玉计划（后备职业经理培养计划）和完璞计划（高层管理人员培养计划）。上半年举办内部培训 90 次、外请外送培训 54 次。与浙江旅游职业学院继续教育学院以及浙江广播电视大学萧山学院合作，为公司内部需提升学历的员工开设高升专，专升本的学习。与浙江育英职业技术学院合作开设物业管理专业“开元订单班”，与马鞍山师范高等专科学校合作，探索“现代学徒制”培养模式，开设“开元项目经理班”。截止 2018 年 6 月底，公司积累人力资源师、会计师、注册物业管理师、工程师、经济师达 120 名。

员工满意度、管理人员民意测评、员工恳谈会意见均是公司的宝贵财富，高度重视员工的心声，对照各项反馈意见的执行情况，检查关爱程度是否落实。开展各级管理人员的敬业度调查，对满意度连续下降和民意测评不达标者作严肃处理，情节严重的撤换相关管理者。结合激励机制和晋升机制，落实员工满意度提升计划，大力丰富员工业余生活，增强员工向心力和团队凝聚力。

公司暂无需公司承担费用的离退休职工。

**(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况****核心员工：**

√适用 □不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
言卓群	直属区域总经理	338,000
朱铁伟	南部大区总经理	338,000
朱淑莉	东部大区总经理	286,000
何小安	医院物业事业部总经理	286,000
王艳	北部大区总经理	247,000
张小芹	中部大区总经理	221,000
柯来兴	酒店会展物业事业部总经理兼杭州国际博览中心项目总经理	195,000
周宏	商业物业事业部总经理	182,000
王国丽	高端住宅事业部总经理	52,000

**备注：**上述人员的持股均系透过杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）间接持有。

**其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：**

适用 不适用

**核心人员的变动情况：**

报告期内，核心员工未发生变动。

**三、 报告期后更新情况**

适用 不适用

公司董事会于 2018 年 8 月 2 日收到副总经理叶建英递交的辞职报告。叶建英辞职后不再担任公司其它职务，详情请参见公司于 2018 年 8 月 8 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《开元物业高级管理人员辞职公告》（公告编号：临 2018-043）。

## 第七节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 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	四、1	58,193,690.53	104,170,144.46
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		-	-
应收票据及应收账款	四、2	130,553,055.67	72,484,084.45
预付款项	四、3	10,229,343.77	8,098,433.56
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	四、4	26,854,403.97	24,062,705.69
买入返售金融资产		-	-
存货	四、5	2,214,225.23	2,843,068.68
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	四、6	125,855,198.80	124,369,328.77
<b>流动资产合计</b>		<b>353,899,917.97</b>	<b>336,027,765.61</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产	四、7	3,000,000.00	3,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	四、8	33,776,189.67	25,128,935.82
投资性房地产		-	-
固定资产	四、9	13,587,832.38	11,863,755.73
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	四、10	2,125,452.52	60,983.48
开发支出		-	-

商誉		-	-
长期待摊费用	四、11	5,434,671.33	5,614,948.46
递延所得税资产	四、12	3,628,149.62	3,035,141.82
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		61,552,295.52	48,703,765.31
<b>资产总计</b>		415,452,213.49	384,731,530.92
<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		-	-
应付票据及应付账款	四、14	11,934,299.93	12,706,981.20
预收款项	四、15	113,792,754.90	96,236,698.99
卖出回购金融资产		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	四、16	20,690,513.12	25,152,804.32
应交税费	四、17	9,369,002.21	14,329,858.27
其他应付款	四、18	123,947,825.48	98,603,319.50
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		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		279,734,395.64	247,029,662.28
<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		-	-
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>		279,734,395.64	247,029,662.28
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		-	-

股本	四、19	41,067,000.00	41,067,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	四、20	15,894,622.77	15,894,622.77
减：库存股		-	-
其他综合收益	四、21	-	486,246.58
专项储备		-	-
盈余公积	四、22	20,882,195.97	20,882,195.97
一般风险准备		-	-
未分配利润	四、23	55,781,024.58	57,509,524.77
归属于母公司所有者权益合计		133,624,843.32	135,839,590.09
少数股东权益		2,092,974.53	1,862,278.55
<b>所有者权益合计</b>		<b>135,717,817.85</b>	<b>137,701,868.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>415,452,213.49</b>	<b>384,731,530.92</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		51,790,504.94	97,373,832.79
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		-	-
应收票据及应收账款	十、1	125,144,958.57	70,757,106.97
预付款项		8,848,269.91	6,888,918.77
其他应收款	十、2	29,624,324.39	32,385,533.20
存货		246,148.10	262,845.75
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		123,355,198.80	121,469,328.77
<b>流动资产合计</b>		<b>339,009,404.71</b>	<b>329,137,566.25</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		3,000,000.00	3,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十、3	50,959,863.79	39,197,229.86
投资性房地产		-	-
固定资产		12,052,150.99	10,787,367.67

在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		2,102,865.55	60,983.48
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		416,513.72	474,384.74
递延所得税资产		3,628,149.62	3,035,141.82
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>72,159,543.67</b>	<b>56,555,107.57</b>
<b>资产总计</b>		<b>411,168,948.38</b>	<b>385,692,673.82</b>
<b>流动负债：</b>		<b>-</b>	<b>-</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		-	-
应付票据及应付账款		11,276,680.72	11,813,152.93
预收款项		113,029,739.96	95,000,398.23
应付职工薪酬		18,937,954.58	23,375,527.26
应交税费		9,406,912.06	13,773,768.66
其他应付款		128,128,834.59	108,463,923.25
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>280,780,121.91</b>	<b>252,426,770.33</b>
<b>非流动负债：</b>		<b>-</b>	<b>-</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		-	-
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>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>280,780,121.91</b>	<b>252,426,770.33</b>
<b>所有者权益：</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
股本		41,067,000.00	41,067,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-

资本公积		15,858,487.77	15,858,487.77
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	486,246.58
专项储备		-	-
盈余公积		21,067,633.82	21,067,633.82
一般风险准备		-	-
未分配利润		52,395,704.88	54,786,535.32
<b>所有者权益合计</b>		<b>130,388,826.47</b>	<b>133,265,903.49</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>411,168,948.38</b>	<b>385,692,673.82</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

### (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>		341,156,944.44	257,614,491.80
其中：营业收入	四、24	341,156,944.44	257,614,491.80
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		305,880,439.88	226,340,201.25
其中：营业成本	四、24	270,272,888.69	196,745,533.74
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	四、25	1,726,387.95	1,009,048.81
销售费用	四、26	3,912,336.83	3,077,523.00
管理费用	四、27	27,806,687.58	23,998,088.62
研发费用			
财务费用	四、28	532,458.81	425,987.23
资产减值损失	四、32	1,629,680.02	1,084,019.85
加：其他收益	四、31	1,717,747.90	612,292.91
投资收益（损失以“-”号填列）	四、29	4,696,081.99	2,631,701.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,149,116.85	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	四、30	-191,417.74	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-

<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		41,498,916.71	34,518,284.79
加：营业外收入	四、33	194,502.52	115,260.77
减：营业外支出	四、34	354,805.21	69,413.54
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		41,338,614.02	34,564,132.02
减：所得税费用	四、35	9,982,818.23	9,294,927.34
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		31,355,795.79	25,269,204.68
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润		31,355,795.79	25,269,204.68
2. 终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益		230,695.98	120,892.84
2. 归属于母公司所有者的净利润		31,125,099.81	25,148,311.84
<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>		31,355,795.79	25,269,204.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		31,125,099.81	25,148,311.84
归属于少数股东的综合收益总额		230,695.98	120,892.84
<b>八、每股收益：</b>		-	-
（一）基本每股收益	四、36	0.76	0.61
（二）稀释每股收益	四、36	0.76	0.61

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、4	327,084,891.19	245,676,868.88
减：营业成本	十、4	260,955,185.27	190,007,088.21
税金及附加		1,661,845.55	950,025.50
销售费用		3,790,371.53	3,016,434.99
管理费用		23,492,954.58	20,813,930.42
研发费用			
财务费用		528,145.02	415,848.65
其中：利息费用		614,232.10	480,754.10
利息收入		-86,087.08	-64,905.45
资产减值损失		1,354,080.36	1,003,814.96
加：其他收益		293,443.44	601,455.09
投资收益（损失以“-”号填列）		4,736,223.71	2,631,701.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,214,496.93	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	十、5	-191,417.74	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		40,140,558.29	32,702,882.57
加：营业外收入		193,735.95	102,366.12
减：营业外支出		354,805.21	57,155.68
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		39,979,489.03	32,748,093.01
减：所得税费用		9,516,719.47	8,840,016.19
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		30,462,769.56	23,908,076.82
（一）持续经营净利润		30,462,769.56	23,908,076.82
（二）终止经营净利润		-	-
<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>		30,462,769.56	23,908,076.82

<b>七、每股收益：</b>		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

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

**(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		314,460,951.95	233,551,206.77
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		-	
收到其他与经营活动有关的现金	四、37 (a)	71,442,746.57	69,915,067.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>385,903,698.52</b>	<b>303,466,274.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		126,855,219.78	96,478,225.74
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		168,761,071.79	119,989,226.51
支付的各项税费		36,747,568.41	20,628,645.73
支付其他与经营活动有关的现金	四、37 (b)	54,565,299.22	38,478,479.32
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>386,929,159.20</b>	<b>275,574,577.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	四、38 (a)	<b>-1,025,460.68</b>	<b>27,891,697.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		253,800,000.00	227,336,144.10
取得投资收益收到的现金		3,546,965.14	1,580,724.63

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
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>		257,346,965.14	228,953,714.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,012,022.59	2,420,567.34
投资支付的现金		263,432,335.80	260,651,144.10
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	四、37 (c)	-	4,055,777.94
<b>投资活动现金流出小计</b>		269,444,358.39	267,127,489.38
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-12,097,393.25	-38,173,775.11
<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		32,853,600.00	9,477,000.00
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>		32,853,600.00	9,477,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-32,853,600.00	-8,007,000.00
<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>	四、38 (a)	-45,976,453.93	-18,289,078.05
加：期初现金及现金等价物余额		104,170,144.46	133,023,400.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四、38 (b)	58,193,690.53	114,734,322.10

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		304,167,156.14	220,895,085.51

收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		65,456,037.05	70,379,922.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>369,623,193.19</b>	<b>291,275,008.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		128,827,538.49	92,258,875.74
支付给职工以及为职工支付的现金		157,032,672.32	112,412,135.94
支付的各项税费		35,111,423.67	19,096,258.07
支付其他与经营活动有关的现金		46,565,926.48	35,189,942.68
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>367,537,560.96</b>	<b>258,957,212.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,085,632.23</b>	<b>32,317,795.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		250,000,000.00	227,336,144.10
取得投资收益收到的现金		3,521,726.78	1,580,724.63
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
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>253,521,726.78</b>	<b>231,653,714.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,254,751.06	2,263,143.34
投资支付的现金		263,082,335.80	264,801,144.10
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>268,337,086.86</b>	<b>267,064,287.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-14,815,360.08</b>	<b>-35,410,573.17</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>		<b>-</b>	<b>-</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		32,853,600.00	9,477,000.00
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>32,853,600.00</b>	<b>9,477,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-32,853,600.00</b>	<b>-9,477,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-45,583,327.85</b>	<b>-12,569,777.50</b>
加：期初现金及现金等价物余额		97,373,832.79	119,420,433.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>51,790,504.94</b>	<b>106,850,655.85</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

## 第八节 财务报表附注

### 一、 附注事项

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(二).1
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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(二).2
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
11. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 是否存在预计负债	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

#### (二) 附注事项详情

##### 1、 会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财务部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），本公司已按照上述通知编制截止 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表。

##### 2、 合并报表的合并范围

报告期内，合并范围发生变化，新增全资子公司商丘名都物业服务有限公司、控股子公司宿迁元鑫物业管理有限公司。

## 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

2018 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“本公司”)是经由浙江省杭州市工商行政管理局登记设立的股份有限公司,取得了 91330100730295306H 的统一社会信用代码证,总部位于浙江省杭州市。杭州开元房地产集团有限公司(“房产集团”)为本公司的母公司,陈妙林先生为本公司的实际控制人。

本公司的前身为浙江开元物业服务有限公司,系由杭州开元房地产集团有限公司(“房产集团”)及谢建军共同出资,于 2001 年 6 月 26 日在中华人民共和国浙江省杭州市成立的有限责任公司。

本公司于 2015 年 2 月 10 日在全国中小企业股份转让系统挂牌上市交易。于 2017 年 12 月 31 日,本公司的总股本为 41,067,000.00 元,每股面值 1 元。

本公司及子公司主要经营物业管理业务。经营范围为:物业服务、房屋租赁、房地产中介、公共停车场经营管理、物业管理咨询、家政服务等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五(1)。本年度新纳入合并范围的子公司主要有:商丘名都物业服务有限公司,宿迁元鑫物业管理有限公司。详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 8 月 21 日批准报出。

### 二、主要会计政策和会计估计

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提方法(附注二(10))、存货的计价方法(附注二(11))、固定资产折旧、无形资产摊销及长期待摊费用摊销(附注二(13)、(15)和(16))、收入的确认时点(附注二(21))、递延所得税资产预期回收估计等。

本公司在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(26)。

#### (1)、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 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(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### (2)、遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2018 年 6 月 30 日的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### **(3)、会计年度**

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 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 6 月 30 日止。

### **(4)、记账本位币**

本公司记账本位币为人民币。

### **(5)、企业合并**

#### **(a)、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。

#### **(b)、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。

### **(6)、合并财务报表的编制方法**

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本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，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，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，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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本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。本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；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本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。

如果以本公司为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司的角度对该交易予以调整。

## **(7)、现金及现金等价物**

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

## **(8)、外币折算**

### **(a)、外币交易**

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## **(9)、金融工具**

### **(a)、金融资产**

#### **(i)、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本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

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。

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。

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 12 个月内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。



产。

#### 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 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内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 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

于 2018 年 6 月 30 日，本公司的金融资产主要为应收款项(附注二(10))、其他流动资产(附注四(6))和可供出售金融资产(附注四(7))等。

### (ii)、确认和计量

金融资产于本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。

### (iii)、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，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，且本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。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，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, 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。本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。

#### **(iv)、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, 且本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, 虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 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。

#### **(b)、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。本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。

### (c)、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，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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。

### (10)、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款及应收票据等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，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。

#### (a)、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本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。

#### (b)、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：

组合 1 单项认定不存在坏账风险的款项

组合 2 其他

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1 据与其信用风险特征类似的应收款的历史损失率，报告期内组合计提坏账的比例为 0%

组合 2 账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内(含一年，以下同)	2%	2%

一到二年	8%	8%
二到三年	20%	20%
三年以上	50%	50%

**(c) 、 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：存在客观证据表明本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。

**(d) 、 对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流严重不足等，确认为坏账损失，并冲销已提取的相应坏账准备。**

**(11)、 存货**

**(a)、 分类**

存货包括本公司在日常活动中持有的原材料、库存商品及工程施工等，按成本与可变现净值孰低计量。

**(b)、 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。

**(c)、 工程施工成本核算方法**

以工程项目为核算对象，按支出分别核算各个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。

**(d)、 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存货的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

**(e)、 本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。**

**(f)、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品采用一次摊销法进行摊销。

**(12) 、 长期股权投资**

长期股权投资包括：本公司对子公司及合营公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本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。联营企业为本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合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

### **(a)、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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

### **(b)、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，本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，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本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本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本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。

### **(c)、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本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。

#### (d)、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(附注二(17))。

### (13) 固定资产

#### (a)、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本公司、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本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。

#### (b)、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。

对 固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

固定资 产的预 计使用 寿命、 预计净 残值和 折旧方		预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
	通用设备	5	5	19.00%
	专用设备	5-10	5	9.5% - 19.00%
	运输工具	5	5	19.00%
	其他设备	5	5	19.00%

法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c)、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(附注二(17))。

#### (d)、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。

## (14) 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(附注二(17))

## (15) 无形资产

无形资产为外购软件，以成本计量，按照实际支付的价款入账，并按预计受益年限 2 年平均摊销。

### (a)、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。

### (b)、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(附注二(17))

## (16) 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。

## (17) 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。

## (18) 职工薪酬

职工薪酬是本公司为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、离职后福利和其他长期职工福利等。

### (a)、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。本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。

## (b)、离职后福利

本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。设定提存计划是本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，本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。

## (c)、基本养老保险

本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。本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。本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。

## (19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

## (20) 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、公司的母公司或同公司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

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。

如果本公司在等待期内取消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)，本公司应当将取消作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

## (21) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务和销售商品时，已收或应收合同或协议价款的公



允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，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：

**(a) 、提供劳务**

本公司对外提供物业管理及相关配套服务，在已提供且服务收入金额能够可靠计量、服务的经济利益很可能流入企业，与服务的成本能够可靠计量时，确认相关提供劳务的收入。

**(b) 、销售商品**

本公司将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出产品实施有效控制，收入金额能够可靠计量，与交易相关的经济利益很可能流入本公司及交易已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认为收入。

**(22) 政府补助**

政府补助为本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。

政府补助在本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。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或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；与收益相关的政府补助，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，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本；本公司同类政府补助采用相同的列报方式。

将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。

本公司收到的政策性优惠利率贷款，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。直接收取的财政贴息，冲减相关借款费用。

**(23) 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。

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，除非本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：

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本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

本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。

## (24) 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。

### (a) 、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。

出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内按直线法进行分摊，免租期内确认租金费用和相应的负债。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## (25) 分部信息

本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。

经营分部是指本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) 本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) 本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。

由于本公司业务模式较为单一，本公司管理层将日常经营作为一个整体进行管理。因此，本公司仅有一个用于报告的经营分部。

## (26) 重要会计估计和判断

本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。

**(a) 、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：**

**(i) 、固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)预计使用寿命和净残值率的估计。**

本公司固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)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(经营租入固定资产改良)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，本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，本公司对固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)的预计使用寿命和预计净残值进行复核并作适当调整。

**(ii) 、长期资产减值准备**

本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。本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鸡舍，以及所做出有关经营收入及相关经营成本的预测。

**(iii)、所得税**

本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，本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。

**(iv)、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。本公司在很可能存在未来应税利润可用于抵扣暂时性差异时，确认相应的递延所得税资产。

本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。

### (v)、应收款项减值准备

本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。

### (27) 重要会计政策变更

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），本公司已按照上述通知编制截止 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表，比较财务报表已相应调整。

## 三、税项

### (1)、本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率/征收率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税(a)	3%、5%、6% 或 17%	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)
营业税(a)	5%	应缴税营业额
城市维护建设税	1%、5%或 7%	缴纳的增值税及营业额
教育费附加	3%	缴纳的增值税及营业额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税及营业额
河道管理费	1%	缴纳的增值税及营业额

(a)、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，本公司的物业服务，租赁业务及装修安装类业务适用增值税，其中物业服务收入适用税率为 6%或征收率 3%，租赁业务适用征收率 5%，装修安装类适用征收率为 3%，2016 年 5 月 1 日前以上业务均适用营业税，税率为 5%。

#### 四、合并财务报表项目附注

##### 1、货币资金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	90,454.14	139,427.80
银行存款	53,873,596.53	102,954,183.01
其他货币资金	4,229,639.86	1,076,533.65
	<u>58,193,690.53</u>	<u>104,170,144.46</u>

其中：存放在境外的款项

-

-

于 2018 年 6 月 30 日，其他货币资金为国债逆回购平台上可由本公司主导使用的可用资金及第三方资金结算平台款项。

##### 2、应收票据及应收账款

###### (1) 应收票据明细情况

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	150,000.00	100,000.00
	<u>150,000.00</u>	<u>100,000.00</u>

于 2018 年 6 月 30 日和 2017 年 12 月 31 日，本公司无已质押的和已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

###### (2) 应收账款明细情况

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	138,875,244.29	79,456,230.78
减：坏账准备	-8,472,188.62	-7,072,146.33
	<u>130,403,055.67</u>	<u>72,384,084.45</u>

(a)、应收账款账龄分析如下:

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	114,751,762.00	67,458,397.58
一到二年	16,761,622.12	9,160,272.82
二到三年	5,269,188.02	2,066,849.54
三年以上	2,092,672.15	770,710.84
	<u>138,875,244.29</u>	<u>79,456,230.78</u>

(b)、应收账款按类别分析如下

	2018 年 6 月 30 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	125,053,950.19	90.05%	-4,112,766.10	3.29%	68,099,564.23	85.71%	-2,054,457.96	3.02%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	13,821,294.10	9.95%	-4,359,422.52	31.54%	11,356,666.55	14.29%	-5,017,688.37	44.18%
	<u>138,875,244.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>-8,472,188.62</u>	<u>6.10%</u>	<u>79,456,230.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>-7,072,146.33</u>	<u>47.20%</u>

(c)、于 2018 年 6 月 30 日和 2017 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(d)、按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用账龄分析法的组合分析如下:

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
--	-----------------	------------------

	2018年6月30日			2017年12月31日		
	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例
一年以内	108,423,373.17	-2,168,467.46	2.00%	60,990,052.50	-1,219,801.05	2.00%
一到二年	13,224,406.92	-1,057,952.55	8.00%	5,906,123.28	-472,489.86	8.00%
二到三年	2,722,463.23	-544,492.65	20.00%	798,423.93	-159,684.79	20.00%
三年以上	683,706.87	-341,853.44	50.00%	404,964.52	-202,482.26	50.00%
	<b>125,053,950.19</b>	<b>-4,112,766.10</b>	<b>3.29%</b>	<b>68,099,564.23</b>	<b>-2,054,457.96</b>	<b>3.02%</b>

本年度计提的坏账准备金额为 1,400,042.29 元，无收回或转回的坏账准备。无重大收回或转回的坏账准备。

(e)、于 2018 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余 额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<b>15,356,959.27</b>	<b>-369,510.33</b>	<b>11.06%</b>

(f)、于 2018 年 6 月 30 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

### 3、预付款项

(a)、预付款项账龄分析如下：

	2018年6月30日		2017年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	9,939,923.77	97.17%	7,774,167.88	96.00%
一到二年	0.00	0.00%	324,265.68	4.00%
二年到三年	289,420.00	2.83%		0.00%
	<b>10,229,343.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,098,433.56</b>	<b>100.00%</b>

于 2018 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 289,420.00 元，主要为预付保险款项，因为仍在保险期间，该款项尚未结清。

(b)、于 2018 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	1,782,387.63	17.42%

#### 4、其他应收款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收押金保证金款项	18,527,091.28	17,778,800.44
应收公共能耗款项	6,648,486.88	5,867,935.19
应收代垫款项	2,280,493.85	1,070,038.31
其他	1,001,802.16	719,764.22
	<u>28,457,874.17</u>	<u>25,436,538.16</u>
减：坏账准备	-1,603,470.20	-1,373,832.47
	<u>26,854,403.97</u>	<u>24,062,705.69</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	22,240,143.33	18,300,911.04
一到二年	3,292,365.32	4,714,274.36
二到三年	2,014,463.77	1,933,346.92
三年以上	910,901.75	488,005.84
	<u>28,457,874.17</u>	<u>25,436,538.16</u>

于 2018 年 6 月 30 日和 2017 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未计提减值准备的其他应收款。

(b) 其他应收款按类别分析如下：

2018 年 6 月 30 日

2017 年 12 月 31 日



	2018年6月30日				2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备								
按组合 1 计提坏账准备								
按组合 2 计提坏账准备	28,457,874.17	100.00%	1,603,470.20	5.63%	25,436,538.16	100.00%	1,373,832.47	5.40%
单项金额不重大但单独计提坏账准备								
	28,457,874.17	100.00%	1,603,470.20	5.63%	25,436,538.16	100.00%	1,373,832.47	5.40%

(c) 于 2018 年 6 月 30 日和 2017 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2018年6月30日			2017年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
一年以内	21,602,568.65	-432,051.37	2.00%	18,300,911.04	-366,018.22	2.00%
一到二年	3,925,940.00	-314,075.20	8.00%	4,714,274.36	-377,141.95	8.00%
二到三年	2,024,463.77	-404,892.75	20.00%	1,933,346.92	-386,669.38	20.00%
三年以上	904,901.75	-452,450.88	50.00%	488,005.84	-244,002.92	50.00%
	28,457,874.17	-1,603,470.20	5.63%	25,436,538.16	-1,373,832.47	5.40%

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 229,637.73 元，无收回或转回的坏账准备。无重大收回或转回的坏账准备。

(f) 于 2018 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

客户名称	性质	余额	账龄	占其他应收	
				款余额总额	坏账准备比例

国网浙江杭州市萧山区供电公司	存出保证金	2,223,037.39	1 年以内	7.81%	-44,460.76
苏州市轨道交通集团有限公司运营分公司	质量保证金	767,732.15	1-2 年	2.70%	-61,418.57
杭州萧山第四人民医院	存出保证金	673,038.00	1 年以内	2.37%	-13,460.76
杭州信达投资咨询估价监理有限公司萧山分公司	质量保证金	500,000.00	2-3 年	1.76%	-100,000.00
杭州大江东新城开发有限公司	质量保证金	477,000.00	1 年以内	1.68%	-9,540.00
		<u>4,640,807.54</u>		<u>16.31%</u>	<u>-228,880.09</u>

## 5、存货

### (a)、存货分类如下：

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日			
	账面 余额	存货 跌 价准 备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
原材料	282,165.88		282,165.88	297,439.85		297,439.85
库存商品	2,599.11		2,599.11	2,237.75		2,237.75
工程施工	1,929,460.24		1,929,460.24	2,543,391.08		2,543,391.08
	<u>2,214,225.23</u>		<u>2,214,225.23</u>	<u>2,843,068.68</u>		<u>2,843,068.68</u>

## 6、其他流动资产

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
非保本浮动收益理财产品(附注四(7))		60,648,328.77
保本理财产品(附注四(7))	125,855,198.80	63,721,000.00
	<u>125,855,198.80</u>	<u>124,369,328.77</u>

## 7、可供出售金融资产

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
以成本法计量 - 可供出售权益工具		
- - 颐养投资 (a)	3,000,000.00	3,000,000.00

以公允价值计量 -		
- 非保本浮动收益理财产品(b)		60,647,328.77
- - 保本理财产品(b)	125,855,198.80	63,721,000.00
<hr/>		
减: 减值准备 (c)		
<hr/>		
减: 列示于其他流动资产的可供出售金融资产 (附注四(6))	-125,855,198.80	-124,368,328.77
	<u>3,000,000.00</u>	<u>3,000,000.00</u>

(a) 以成本计量的可供出售金融资产

	2017 年		2018 年		本年 现金分红
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	6 月 30 日	
颐养投资	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	10%

2017 年 1 月 1 日起本公司持有颐养投资 10%的权益。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。

(b) 以公允价值计量的可供出售金融资产

本公司于 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日持有的保本理财产品本金及收益均已于本报告日之前到期收回。

(c) 于 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日，可供出售金融资产未发生减值。

(d) 以公允价值计量的可供出售金融资产相关信息分析如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
- 公允价值	125,855,198.80	124,369,328.77
- 成本	125,855,198.80	123,721,000.00
- 累计计入其他综合收益		648,328.77
- 累计计提减值	-	-

## 8、长期股权投资

### 合营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 年 6 月 30 日	减值准 备年末 余额
		本年投资	按权益法 调整的净损益	宣告发 放现金 股利或 利润		
江苏开元金昌物 业管理有限公司	24,217,229.86		922,154.12		25,139,383.98	
杭州开元玖维客 物服务有限公司	500,000.00		292,342.81		792,342.81	
杭州元众房地 产代理有限公司	411,705.96		-65,380.08		346,325.88	
杭州萧安物 业服务有限公司		7,148,137.00			7,148,137.00	
杭州开元斯 宾塞网络科技有限公司		350,000.00			350,000.00	
	25,128,935.82	7,498,137.00	1,149,116.85		33,776,189.67	

## 9、固定资产

	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2017 年 12 月 31 日	340,006.36	6,784,149.66	4,394,531.22	7,039,129.35	18,557,816.59
本年购置	11,903.36	941,639.14	335,723.25	2,336,125.46	3,625,391.21
本年处置及报 废	0.00	-302,756.76	-2,990.00	-117,582.72	-423,329.48
2018 年 6 月 30 日	351,909.72	7,423,032.04	4,727,264.47	9,257,672.09	21,759,878.32
累计折旧					
2017 年 12 月 31 日	-237,268.32	-2,530,328.07	-1,261,524.99	-2,664,939.48	-6,694,060.86
本年计提	-12,350.13	-462,710.61	-280,081.44	-890,506.79	-1,645,648.97
本年处置及报 废	0.00	94,737.56	2,840.50	70,085.83	167,663.89

2018 年 6 月 30 日	-249,618.45	-2,898,301.12	-1,538,765.93	-3,485,360.44	-8,172,045.94
减值准备					
2017 年 12 月 31 日					
本年增加					
本年减少					
2018 年 6 月 30 日					
净值					
2018 年 6 月 30 日	102,291.27	4,524,730.92	3,188,498.54	5,772,311.65	13,587,832.38
2017 年 12 月 31 日	102,738.04	4,253,821.59	3,133,006.23	4,374,189.87	11,863,755.73

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 1,645,648.97 元，其中计入营业成本及管理费用的折旧费用分别为 1,066,246.27 元及 579,402.7 元。

于 2018 年 6 月 30 日，本公司无暂时闲置的固定资产及融资租入的固定资产。

于 2018 年 6 月 30 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

## 10、无形资产

	软件
<u>原价</u>	
2017 年 12 月 31 日	1,206,318.67
本年软件系统增加	2,344,347.72
2018 年 6 月 30 日	3,550,666.39
<u>累计摊销</u>	
2017 年 12 月 31 日	-1,145,335.19
本年计提	-279,878.68
2018 年 6 月 30 日	-1,425,213.87
<u>减值准备</u>	
2017 年 12 月 31 日	-

本年增加	-
2018 年 6 月 30 日	-
<hr/>	
账面价值	
2017 年 12 月 31 日	60,983.48
2018 年 6 月 30 日	2,125,452.52
<hr/>	

于 2018 年度，无形资产的摊销金额为 279,878.68 元元，全部计入管理费用(附注四(27))。

### 11、长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	2018 年 6 月 30 日
经营租入				
固定资产改良	5,544,588.03		-156,519.40	5,388,068.63
其他	70,360.43		-23,757.73	46,602.70
	<hr/>			
	5,614,948.46		-180,277.13	5,434,671.33
	<hr/>			<hr/>

### 12、递延所得税资产

#### (a)、未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延所得税 资产	可抵扣 暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣 暂时性差异
资产减值准备	2,519,504.16	10,078,016.64	2,088,578.55	8,354,314.21
股份支付	1,108,645.46	4,434,581.84	1,108,645.46	4,434,581.84
	<hr/>			
	3,628,149.62	12,678,939.25	3,197,224.01	12,788,896.05
	<hr/>			<hr/>

其中：

预计于 1 年内

(含 1 年)转回

的金额

2,519,504.16

2,088,578.55

预计于 1 年后转回		
的金额	1,108,645.46	1,108,645.46
	<u>3,628,149.62</u>	<u>3,197,224.01</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异
可供出售金融资产公允价值变动			162,082.19	648,328.77

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回	162,082.19
的金额	-
预计于 1 年后转回	<u>162,082.19</u>
的金额	<u>                    </u>

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产		3,628,149.62	162,082.19	3,035,141.82
递延所得税负债		-	162,082.19	-

13、资产减值准备

2017 年	本年增加	本年减少	2018 年
--------	------	------	--------

	12 月 31 日		6 月 30 日
		转回	核销
坏账准备:			
其中: 应收账款			
坏账准备	7,072,146.33	1,400,042.29	8,472,188.62
其他应收款			
坏账准备	1,373,832.47	229,637.73	1,603,470.20
	8,445,978.80	1,629,680.02	10,075,658.82

#### 14、应付账款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应付外包费用	6,950,389.11	6,940,881.46
应付物料及服务费用	4,178,376.29	2,708,342.16
应付工程款及工程质保金	567,465.48	998,420.23
其他	238,069.05	2,059,337.35
	11,934,299.93	12,706,981.20

于 2018 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的应付账款为 964,037.33 元主要为应付采购款尾款, 由于尚未收到对方开具的发票, 该款项尚未进行最后清算。

#### 15、预收账款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
预收物业管理费	98,077,794.83	75,542,660.25
预收车位费	4,471,288.44	9,469,797.23
预收服务费	4,215,902.23	4,549,655.36
预收食堂项目款	941,087.26	1,819,098.41
其他	6,086,682.14	4,855,487.74
	113,792,754.90	96,236,698.99



于 2018 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 1,798,861.70 元，主要为预收物业服务项目初期的预收款，鉴于项目尚未完成，该款项尚未结清。

## 16、应付职工薪酬

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	20,615,417.62	25,094,774.32
应付设定提存计划(b)	75,095.50	58,030.00
	<u>20,690,513.12</u>	<u>25,152,804.32</u>

### (a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和 补贴	22,397,733.73	130,425,921.71	-136,543,957.97	16,279,697.47
职工福利费	144,330.34	11,541,108.92	-11,031,178.86	654,260.40
社会保险费	50,824.60	6,579,581.45	-6,568,258.05	62,148.00
其中：医疗保险费	46,022.35	5,762,378.31	-5,754,021.16	54,379.50
工伤保险费	800.60	268,229.62	-267,476.52	1,553.70
生育保险费	4,001.65	548,973.52	-546,760.37	6,214.80
住房公积金	204.00	1,495,318.00	-1,493,890.00	1,632.00
工会经费和职工教 育经费	2,501,681.65	3,053,297.70	-1,937,299.60	3,617,679.75
	<u>25,094,774.32</u>	<u>153,095,227.78</u>	<u>-157,574,584.48</u>	<u>20,615,417.62</u>

### (b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2017 年 12 月 31 日
--	---------------------	------	------	---------------------

基本养老保险	56,028.50	8,667,496.58	-8,651,019.08	72,506.00
失业保险费	2,001.50	299,536.36	-298,948.36	2,589.50
	<u>58,030.00</u>	<u>8,967,032.94</u>	<u>-8,949,967.44</u>	<u>75,095.50</u>

## 17、应交税金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	6,199,859.21	8,981,197.52
未交增值税	2,579,779.06	4,732,076.90
应交城市维护建设税	212,041.47	251,818.89
应交教育费附加	98,798.01	110,487.38
应交地方教育附加	64,019.31	71,062.91
代扣代缴个人所得税	209,517.85	125,658.59
其他	4,987.30	57,556.08
	<u>9,369,002.21</u>	<u>14,329,858.27</u>

## 18、其他应付款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
代收业主款项	52,748,763.56	42,418,670.81
押金	42,236,152.07	36,317,809.09
存入保证金	7,175,384.58	6,762,673.70
预提外包费用	2,841,297.94	2,566,788.15
预提园区保洁费	2,191,995.69	1,256,384.64
预提电梯维护费	3,283,553.75	726,230.49
往来款	0.00	421,629.98
其他	12,047,737.20	8,133,132.64
	<u>123,947,825.48</u>	<u>98,603,319.50</u>

(a)、于 2018 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 24,191,634.33 元，主要为应付押金和保证金款项，因为尚未到期，该款项尚未结清。

## 19、股本

	2017 年	本年增减变动			2018 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	未分配利润转股 (a)	6 月 30 日
人民币普通股	41,067,000.00	-	-	小计	41,067,000.00

## 20、资本公积

	2017 年			2018 年
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	6 月 30 日
股本溢价	11,423,905.93			11,423,905.93
股份支付	4,434,581.84			4,434,581.84
其他资本公积	36,135.00			36,135.00
	15,894,622.77			15,894,622.77

## 21、其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益		2018 年度利润表中其他综合收益	
	2017 年 12 月 31 日	2018 6 月 30 日	本年所得 税前发生 额	减：所得 税费用
以后将重分类进损益 的其他综合收益				
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				
可供出售金融资产公 允价值变动损益	486,246.58			
外币报表折算差额				
	486,246.58			

## 22、盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提 取	本年减 少	2018 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	10,348,379.06			10,348,379.06
任意盈余公积金	10,533,816.91			10,533,816.91
	<u>20,882,195.97</u>			<u>20,882,195.97</u>

## 23、未分配利润

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
年初未分配利润	57,509,524.77	29,954,426.26
加：本年归属于母公司股东的净利润	31,125,099.81	55,448,487.63
减：提取法定盈余公积		(4,469,694.56)
提取任意盈余公积		-4,469,694.56
未分配利润转增股本		-9,477,000.00
应付普通股股利(a)	-32,853,600.00	-9,477,000.00
年末未分配利润	<u>55,781,024.58</u>	<u>57,509,524.77</u>

根据 2018 年 5 月 15 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.80 元，按照已发行股份 41,067,000 股计算，共计 32,853,600.00 元。

## 24、营业收入和营业成本

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
主营业务收入	341,156,944.44	257,614,491.80

341,156,944.44	257,614,491.80
----------------	----------------

2018 年 6 月 30 日      2017 年 6 月 30 日

主营业务成本	270,272,888.69	196,745,533.74
	<b>270,272,888.69</b>	<b>196,745,533.74</b>

## 25、税金及附加

2018 年 6 月 30 日    2017 年 6 月 30 日    计缴标准

城市维护建设税	790,351.00	553,602.11	附注三
教育费附加	353,341.75	246,034.47	附注三
地方教育费附加	235,017.02	164,712.51	附注三
印花税	16,223.09		
营业税	267,943.40		附注三
其他	63,511.69	44,699.72	附注三
	<b>1,726,387.95</b>	<b>1,009,048.81</b>	

## 26、销售费用

2018 年 6 月 30 日      2017 年 6 月 30 日

职工薪酬费用	1,451,578.83	1,071,651.00
办公差旅费	116,757.97	
服装费	4,500.00	
折旧及摊销	348.18	
物料、能源耗用费	19,419.42	
保险及维修费	1,274.20	
业务宣传费	2,318,458.23	2,005,872.00
	<b>3,912,336.83</b>	<b>3,077,523.00</b>

## 27、管理费用

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
职工薪酬费用	19,978,971.88	18,654,268.64
办公差旅费	2,044,238.64	1,505,764.94
物料、能源耗用费	695,418.26	449,020.65
折旧及摊销	1,081,308.93	763,051.09
中介机构服务费	993,097.21	748,219.87
租赁费	747,407.26	455,650.29
服装费	176,525.72	213,983.48
保险及维修费	288,261.20	325,576.48
洗涤费	85,705.28	37,105.36
其他	1,715,753.20	845,447.82
	<u>27,806,687.58</u>	<u>23,998,088.62</u>

## 28、财务费用 - 净额

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
利息收入	-96,601.51	-74,522.65
银行手续费	629,060.32	500,509.88
	<u>532,458.81</u>	<u>425,987.23</u>

## 29、投资收益

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
权益法核算的长期股权投资收益(附注四(8))	1,149,116.85	-
处置子公司产生的投资收益		1,050,976.70
理财产品投资收益	3,546,965.14	1,580,724.63
	<u>4,696,081.99</u>	<u>2,631,701.33</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

### 30、资产处置损失

2018 年 6 月 30 日 2017 年 6 月 30 日 计入 2017 年度非  
经常性损益的金额

固定资产处置损失	-191,417.74	-191,417.74
----------	-------------	-------------

### 31、其他收益

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日	与资产相关/ 与收益相关
再就业奖励	20,952.80	10,400.00	
运营补贴	1,380,000.00		
稳岗补贴费用	101,558.14	130,904.72	与收益相关
大学生见习补助	23,271.34	272,772.40	
家政员工社保补贴	159,904.03	189,576.58	
其他	32,061.59	8,639.21	
	<u>1,717,747.90</u>	<u>612,292.91</u>	

### 32、资产减值损失

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
坏账损失(附注四(13))	<u>1,629,680.02</u>	<u>1,084,019.85</u>

### 33、营业外收入

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日	计入 2018 年度 非经常性损益的金额
违约金收入	57,922.18		57,922.18
罚没收入	77,556.00	12,060.00	77,556.00
废品收入	43,250.50	32,382.67	43,250.50
其他	15,773.84	70,818.10	15,773.84
	<u>194,502.52</u>	<u>115,260.77</u>	<u>194,502.52</u>

### 34、营业外支出

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日	计入 2018 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		25,042.81	-
赔款支出	320,000.00		320,000.00
地方水利建设基金			-
其他	34,805.21	44,370.73	34,805.21
	<u>354,805.21</u>	<u>69,413.54</u>	<u>354,805.21</u>

### 35、所得税费用

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
按税法及相关规定计算的当期所得税	10,413,743.84	9,870,073.83
递延所得税	-430,925.61	-575,146.49
	<u>9,982,818.23</u>	<u>9,294,927.34</u>

### 36、每股收益

#### (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算。

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
归属于母公司普通股股东的合并净利润	31,125,099.81	25,148,311.84
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>41,067,000.00</u>	<u>41,067,000.00</u>
基本每股收益(人民币/元)	<u>0.76</u>	<u>0.61</u>

#### (b) 稀释每股收益



稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2018 年度本公司不存在具有稀释性的潜在普通股。因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

### 37、现金流量表项目注释

#### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
收到业主代垫款、代收代垫款	63,579,789.47	33,478,332.09
收到押金保证金	2,090,391.06	8,199,375.63
其他收益及营业外收入	1,912,250.42	115,260.77
收到往来款	3,224,221.08	24,582,363.65
利息收入	96,601.51	74,522.65
其他	539,493.03	3,465,212.80
	<u>71,442,746.57</u>	<u>69,915,067.59</u>

#### (b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
管理费用及销售费用类支出	9,206,816.59	6,500,280.80
支付业主代垫款、代收代付款	33,994,571.76	23,050,871.15
存出保证金支出	5,751,163.54	5,358,949.47
支付一般往来款	3,500,006.00	2,005,990.55
财务费用-手续费	629,060.32	490,371.30
营业外支出	354,805.21	29,263.54
其他	1,128,875.80	1,042,752.51
	<u>54,565,299.22</u>	<u>38,478,479.32</u>

## (c) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
处置颐养投资支出的现金金额		<u>4,055,777.94</u>

## 38、现金流量表补充项目

## (a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
净利润	31,355,795.79	25,073,540.60
加：资产减值准备	1,629,680.02	1,989,683.93
固定资产折旧	1,645,648.97	1,012,239.58
无形资产摊销	274,045.56	99,427.81
长期待摊费用摊销	180,277.13	193,169.83
处置固定资产损失	-191,417.74	-25,042.81
投资收益	-4,696,081.99	-3,341,701.33
财务费用	-	425,987.23
递延所得税资产增加	-593,007.80	-575,146.49
存货的减少	628,843.45	-741,030.81
经营性应收项目的增加	-52,915,920.89	-45,605,008.21
经营性应付项目的增加	21,656,676.82	49,385,577.73
	<u>-1,025,460.68</u>	<u>27,891,697.06</u>

## 现金及现金等价物净变动情况

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
现金及现金等价物的年末余额	58,193,690.53	114,734,322.10
减：现金及现金等价物的年初余额	104,170,144.46	133,023,400.15
现金及现金等价物净增加额	<u>-45,976,453.93</u>	<u>-18,289,078.05</u>

## (b) 现金及现金等价物

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
现金	<u>58,193,690.53</u>	<u>114,734,322.10</u>
其中：库存现金	90,454.14	119,684.18
可随时用于支付的银行存款	53,873,596.53	89,666,120.68
可随时用于支付的其他货币资金	<u>4,229,639.86</u>	<u>24,948,517.24</u>
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>58,193,690.53</u>	<u>114,734,322.10</u>

## (c) 外币货币性项目

于 2018 年 6 月 30 日止，本公司无外币货币性项目。

## 五、合并范围的变更

## (a) 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
商丘名都物业服务集团有限公司	新设子公司	2018. 3. 6	100 万元	100%
宿迁元鑫物业管理有限公司	新设子公司	2018. 4. 19	50 万元	70%

## 六、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (a) 企业公司的构成

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	出资比例		股权取得方式
				直接	间接	
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理服务	100%		投资设立
杭州开元安保服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务行业	100%		投资设立
杭州开元资产管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100%		投资设立
杭州银艺园林景观工程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务行业	100%		投资设立
杭州开元乐都物业服务有限公司 [注 1]	浙江杭州	浙江杭州	物业管理服务	100%		投资设立
杭州金键智能科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务行业	85%		投资设立
徐州名都物业服务集团有限公司	江苏徐州	江苏徐州	物业管理服务	100%		投资设立
杭州开元文旅物业管理有限公司 [注 2]	浙江杭州	浙江杭州	物业管理服务	100%		投资设立
杭州开元教育科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	教育软件开发, 教育用品研究开发	100%		投资设立
杭州开元颐高物业服务集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理服务	51%		投资设立
泰兴颐元物业服务集团有限公司	江苏泰兴	江苏泰兴	物业管理服务		51%	子公司设立
杭州开元客房服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	客房保洁服务、物业管理服务	100%		投资设立
杭州开心点点居家综合服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	服务行业	100%		投资设立
台州开元物业管理有限公司	浙江台州	浙江台州	物业管理服务	100%		投资设立
杭州开元会展服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	会展服务	100%		投资设立
杭州开元剧院经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	剧院经营管理	80%		投资设立
杭州萧山剧院经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	剧院经营管理		80%	子公司设立
商丘名都物业服务集团有限公司	河南开封	河南开封	物业管理服务	100%		投资设立
宿迁元鑫物业管理有限公司	江苏宿迁	江苏宿迁	物业管理服务	70%		投资设立

[注 1]: 2018 年 6 月 12 日, “杭州乐都物业服务集团有限公司” 更名为 “杭州开元乐都物业服务集团有限公司”。

[注 2]：2018 年 5 月 18 日，“杭州三元壹和综合服务有限公司”更名为“杭州开元文旅物业管理有限公司”。

## 2、在合营企业和联营企业中的权益

### (a) 合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对公司活动是否具有战略性	持股比例(%)	
					直接	间接
合营企业						
江苏开元金昌物业管理有限公司	江苏无锡	江苏无锡	物业管理	是	49%	-
杭州开元玖维客物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	是	50%	
杭州萧安物业服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	是	49%	
杭州元众房地产代理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产中介	是		40%
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	教育、咨询	是		35%

本公司对上述股权投资均采用权益法核算。

## 七、关联方关系及其交易

### 1、母公司情况

#### (a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
杭州开元房地产集团有限公司	浙江，杭州	房地产开发

本公司的最终控制方为陈妙林先生。

#### (b) 母公司注册资本及其变化

2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 6 月 30 日
---------------------	------	------	--------------------

房产集团	1,243,529,412.00	1,243,529,412.00
------	------------------	------------------

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
房产集团	54.61%	54.61%	54.61%	54.61%

2、子公司情况

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、合营企业情况

除附注四(8)中已披露的重要合营企业情况外，本公司无其他合营企业和联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
开元旅业集团有限公司	母公司之母公司
台州开元名都置业有限公司	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
杭州开元名都置业有限公司	同受母公司控制
杭州开元世纪置业有限公司	母公司之联营企业
徐州开元名都置业有限公司	同受母公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司	同受开元旅业集团控制
海宁开元名都置业有限公司	同受母公司控制
台州开元华庭置业有限公司	同受母公司控制
宁波开元华城置业有限公司	同受母公司控制

开封开元影城有限公司	同受母公司控制
杭州开元颐养投资管理有限公司	同受开元旅业集团控制
无锡金昌物业服务有限公司	本公司的合营公司
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
德清益新投资管理有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江开元名都大酒店有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员
台州中贝开元置业有限公司	同受母公司控制
建德开元芳草地酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海开元企业管理有限公司	同受母公司控制
浙江金扇子网络科技有限公司	同受开元旅业集团控制
舟山开元曼居酒店管理有限公司	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
杭州开元旅游开发有限公司天域开元酒店	同受开元旅业集团控制
开元旅业集团有限公司工会	同受开元旅业集团控制
河南开元名都置业有限公司	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
杭州开元装饰工程有限公司	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
上海开元天阳投资有限公司	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
杭州璧萝酒业有限公司	同受开元旅业集团控制

杭州枫景假日酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海开元地中海影剧院有限公司	同受母公司控制
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	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
浙江皓谷网络科技有限公司	浙江开元酒店管理股份有限公司的联 营公司
上海松江开元百货有限公司	同受母公司控制
杭州开元名都家居有限公司	同受实际控制人控制
杭州开元之江清洗连锁有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江辉维资产管理有限公司	同受实际控制人控制
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	同受母公司控制
开元控股集团有限公司	同受实际控制人控制
杭州智荣贸易有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元旅游开发有限公司	同受母公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司宁波开元名都大酒店	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
德清开元投资管理有限公司	母公司之母公司
宁波开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元国际旅游有限公司	同受开元旅业集团控制



杭州开元超市有限公司	同受母公司控制
杭州开元之江清洗连锁有限公司	同受母公司控制
杭州开元信息系统有限公司	同受开元旅业集团控制
宁波九龙湖开元度假村有限公司	同受母公司控制
开封开元名都商务酒店有限公司	同受母公司控制
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
徐州开元名都大酒店有限公司	同受母公司控制
长兴开元芳草地酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
台州开元大酒店有限公司	同受实际控制人控制
北京歌华开元大酒店有限公司	浙江开元酒店管理股份有限公司的联 营公司
海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	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
上海瑞悦酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元酒店管理股份有限公司上海分公司	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
绍兴大禹开元度假村有限公司	同受开元旅业集团控制
北京开元德明酒店管理有限公司	同受实际控制人控制
德国法兰克福大酒店	同受开元旅业集团控制
杭州市萧山区开元乐都养老院	同受开元旅业集团控制
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	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

## 5、关联交易

### (a) 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	44,164.02	32,021.73
浙江开元酒店管理有限公司	酒店服务	312,250.10	331,773.99
	物资采购	4,200.00	
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	餐饮服务	27,614.00	44,793.00
杭州开元旅游开发有限公司	酒店服务	20,160.57	15,630.00
上海开元天阳投资有限公司	住宿费		64,162.68
上海松江开元名都大酒店有限公司	酒店服务	228,396.25	121,413.96
宁波九龙湖开元华城度假村有限公司	酒店服务	212,712.70	171,225.58
杭州开元国际旅游有限公司	旅游服务费	52,854.00	73,665.50
台州开元大酒店有限公司	酒店服务	4,076.98	18,800.00
浙江金扇子网络科技有限公司	信息服务费	516,902.16	151,101.77
徐州开元名都大酒店有限公司	酒店服务	47,648.94	9,354.72
北京歌华开元酒店有限公司	酒店服务	2,825.15	726.42
上海开元企业管理有限公司	酒店服务	12,549.49	20,224.40
绍兴悦诚酒店管理有限公司	酒店服务	716.00	720.00
德清益新投资管理有限公司	酒店服务	7,372.00	5,500.00
杭州开元酒店用品有限公司	物料采购	874,870.59	182,537.32
杭州璧萝酒业有限公司	物料采购	197,095.69	247,162.21
开封开元影城有限公司	影视服务	2,001.00	
浙江开元曼居酒店管理有限公司	酒店服务	169,082.36	

绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	酒店服务	3,023.00	
杭州开元信息系统有限公司	信息服务费	242,235.85	
开封开元名都商务酒店有限公司 (经营公司)	酒店服务	99,423.98	
浙江广电新青年酒店有限公司	酒店服务	151,682.56	
浙江丽水华侨饭店有限公司	酒店服务	950.34	
杭州萧山开元医院	医疗服务	42,150.00	
上海开元地中海影剧院有限公司	影视服务	350.00	
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	酒店服务	39,991.50	
建德开元芳草地酒店有限公司	酒店服务	7,727.00	
长兴开元芳草地酒店有限公司	酒店服务	3,054.00	
上海瑞悦酒店有限公司	酒店服务	1,430.19	
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	酒店服务	1,233.00	
德清益新投资管理有限公司	酒店服务	7,372.00	
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
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
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
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
合计		3,338,115.42	1,684,134.43

(b)、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	225,128.30	243,702.12
	零星工程	14,175.32	187,254.37

	物业服务费	1,240,730.07	1,126,919.06
浙江开元酒店管理有限公司	零星工程	15,250.49	65,582.52
	物业服务费	439,097.04	889,373.81
杭州开元世纪置业有限公司	零星工程		686,954.27
	物业服务费	16,426.24	25,131.51
杭州开元商业经营管理有限公司	物业服务费	12,118.08	1,383.49
杭州开元房产集团有限公司	零星工程	16,018.45	38,834.95
	物业服务费	142,929.25	1,753,944.78
杭州开元名郡置业有限公司	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	4,415.09	582.52
上海松江开元名都大酒店有限公司	物业服务费	487,241.51	274,475.83
上海开元地中海影剧院有限公司	物业服务费	24,668.66	9,344.20
上海开元商业经营管理有限公司	物业服务费	15,422.10	12,838.80
上海开元企业经营管理有限公司	物业服务费	288,117.24	67,113.39
上海松江开元百货有限公司	物业服务费	6,900.95	3,169.80
上海松江辉维资产管理有限公司	物业服务费	1,086.37	1,584.90
宁波镇海和雅企业管理有限公司	物业服务费	1,748,849.06	2,022,267.44
宁波开元华城置业有限公司	物业服务费	148,265.75	412,210.03
海宁开元名都置业有限公司	物业服务费	777,287.23	813,214.22
杭州开元之江清洗连锁有限公司	物业服务费	1,679.25	1,650.47
台州开元名都置业有限公司	物业服务费	321,104.40	2,148,275.95
徐州开元名都置业有限公司	物业服务费	682,867.61	859,716.92
河南开元名都置业有限公司	物业服务费		553,874.11

开封开元影城有限公司	物业服务费	489,630.19	446,110.42
开元控股集团有限公司	物业服务费	28,255.33	42,548.54
杭州开元酒店用品有限公司	物业服务费	17,773.67	15,951.46
杭州璧萝酒业有限公司	物业服务费	5,886.80	10,048.53
浙江金扇子网络科技有限公司	物业服务费	44,861.99	115,662.24
	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	67,985.21	94,707.80
	弱电工程	444,227.73	
浙江开元颐居酒店管理有限公司		31,185.48	26,122.30
	物业服务费		
杭州开元国际旅游有限公司		8,528.32	13,805.14
	物业服务费		
杭州开元装饰工程有限公司		19,509.45	30,194.17
	物业服务费		
浙江皓谷网络科技有限公司		2,252.36	3,944.17
	物业服务费		4,106.80
建德开元芳草地酒店有限公司		1,135,534.00	14,951.46
	零星工程		
浙江开元股权投资有限公司		3,773.60	6,407.76
	物业服务费		
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司		6,734.45	10,175.92
	物业服务费		
杭州开元森泊旅游投资有限公司		8,801.90	6,368.93
	物业服务费		
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司		4,415.10	271.84
	物业服务费		
杭州开元旅游开发有限公司		3,773.60	47,564.10
	工程	51,487.38	
杭州开元房地产集团有限公司		7,528.30	
	物业服务费		
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司		546,359.23	
	工程		
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司		705,088.36	
	工程		
杭州开元信息系统有限公司	物业服务费		30,000.00
台州中贝开元置业有限公司	物业服务费		194,334.58

台州开元华庭置业有限公司	物业服务费	368,642.14
合计		<u>10,263,370.91</u> <u>13,850,430.07</u>

(c)、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	2018 半年度确认 的租赁费
杭州憬天资产管理有 限公司	杭州开元资产管理有 限公司	房屋租赁	2018-1-1	2018-4-30	协议价	112,854.31
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	2017-3-1	2018-2-28	协议价	13,500.00
上海开元天阳投资有 限公司	浙江开元物业管理股份 有限公司上海松江分公 司	房屋租赁	2015-6-1	2020-5-31	协议价	888,831.66

(d)、关键管理人员薪酬

2018 年 6 月 30 日    2017 年 6 月 30 日

关键管理人员薪酬	<u>2,458,916.13</u>	<u>2,126,395.83</u>
----------	---------------------	---------------------

6、关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	457,750.00	9,155.00		
建德开元芳草地酒店有限公司	298,604.00	5,972.08		
舟山开元曼居酒店管理有限公司	180,596.00	3,611.92		

重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	106,000.00	2,120.00	
湖南曼居酒店管理有限责任公司	926.10	18.52	
大连开元曼居酒店管理有限公司	123,511.63	2,470.23	
台州开元名都置业有限公司	744.00	14.88	
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天域开元酒店			60,000.00
	<u>1,168,131.73</u>	<u>23,362.63</u>	<u>735,534.29</u>

	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>其他应收款</b>				
杭州开元森泊旅游投资有限公司	375,000.00	7,500.00	320,000.00	
浙江开元酒店管理股份有限公司	16,755.00	935.10	314,242.99	
杭州开元世纪置业有限公司	82,974.94	2,179.91	97,170.94	
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	78,601.00	6,288.08	78,601.00	
建德开元芳草地酒店有限公司	75,000.00	6,000.00	75,000.00	
重庆市大足开元观堂酒店有限公司	50,000.00	1,000.00	50,000.00	
河南开元名都置业有限公司	15,796.00	315.92	33,730.00	
舟山开元曼居酒店管理有限公司	19,278.00	385.56	19,278.00	
杭州市萧山区开元乐都养老院	9,643.60	771.49	9,643.60	
宁波开元曼居酒店管理有限公司	5,652.96	452.24	5,652.96	
上海开元天阳投资有限公司	2,230.25	44.61	2,230.25	
绍兴开元名都大酒店有限公司	50,000.00	1,000.00		
浙江开元曼居酒店管理有限公司	25,000.00	500.00		
杭州开元旅游开发有限公司	32,508.00	2,600.64	32,508.00	
徐州开元名都大酒店有限公司			20,000.00	
	<u>838,439.75</u>	<u>29,973.55</u>	<u>1,058,057.74</u>	

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
预付款项		
浙江金扇子网络科技有限公司	46,000.00	40,150.00

应付关联方款项：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
预收款项		
开封开元影城有限公司	274,390.57	

八、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。

九、资产负债表日后事项

暂无

十、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

	2017 年 12 月 31 日		2018 年 6 月 30 日
应收账款	77,524,510.25		133,373,982.38
		本期增加	本期核销
减：坏账准备	-6,867,403.28	-1,361,620.53	-8,229,023.81
	<u>70,657,106.97</u>		<u>125,144,958.57</u>



(a)、应收账款账龄分析如下:

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	109,754,691.79	66,096,711.29
一到二年	16,537,445.75	8,959,004.79
二到三年	5,220,126.74	1,990,265.46
三年以上	1,861,718.10	478,528.71
	<u>133,373,982.38</u>	<u>77,524,510.25</u>

于 2018 年 6 月 30 日, 本公司无已逾期未计提减值准备的应收账款。

(b)、应收账款按类别分析如下:

	2018 年 6 月 30 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独计 提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	119,552,688.28	89.64%	-3,869,601.29	3.24%	66,167,843.70	85.35%	-1,849,714.91	2.80%
单项金额不重大但单独 计提坏账准备	13,821,294.10	10.36%	-4,359,422.52	31.54%	11,356,666.55	14.65%	-5,017,688.37	44.18%
	<u>133,373,982.38</u>	<u>100.00%</u>	<u>-8,229,023.81</u>	<u>6.17%</u>	<u>77,524,510.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>-6,867,403.28</u>	<u>8.86%</u>

(c)、于 2018 年 6 月 30 日, 本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(d)、按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用账龄分析法的组合分析如下:

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
--	-----------------	------------------

	2018年6月30日			2017年12月31日		
	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例
一年以内	103,426,302.96	-2,068,526.06	2.00%	59,628,366.21	-1,192,567.32	2.00%
一到二年	13,000,230.55	-1,040,018.44	8.00%	5,704,855.25	-456,388.42	8.00%
二到三年	2,673,401.95	-534,680.39	20.00%	721,839.85	-144,367.97	20.00%
三年以上	452,752.82	-226,376.40	50.00%	112,782.39	-56,391.20	50.00%
	<b>119,552,688.28</b>	<b>-3,869,601.29</b>	<b>3.24%</b>	<b>66,167,843.70</b>	<b>-1,849,714.91</b>	<b>2.80%</b>

本年度计提的坏账准备金额为 1,361,620.53 元，无收回或转回的坏账准备金额。

(e)、于 2018 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	占应收账款余		
	余额	坏账准备金额	额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<b>15,356,959.27</b>	<b>-369,510.33</b>	<b>11%</b>

(f)、于 2018 年 6 月 30 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## 2、其他应收款

	2018年6月30日	2017年12月31日
应收往来款项	5,450,063.75	12,876,984.72
应收押金保证金款项	16,456,634.52	14,318,876.91
应收代垫款项	2,145,837.30	680,124.23
应收公共能耗款项	6,417,398.14	5,650,940.21
其他	633,761.44	345,518.06
	<b>31,103,695.15</b>	<b>33,872,444.13</b>

减：坏账准备	-1,479,370.76	-1,486,910.93
	29,624,324.39	32,385,533.20

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	25,916,031.46	27,662,144.69
一到二年	2,924,306.36	3,789,946.68
二到三年	1,471,691.78	1,932,346.92
三年以上	791,665.55	488,005.84
	31,103,695.15	33,872,444.13

于 2018 年 6 月 30 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 6 月 30 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大并单独 计 提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	31,103,695.15	100.00%	-1,479,370.76	4.76%	33,872,444.13	100.00%	-1,486,910.93	4.39%
单项金额不重大但单独 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	31,103,695.15	100.00%	-1,479,370.76	4.76%	33,872,444.13	100.00%	-1,486,910.93	4.39%

(c) 于 2018 年 6 月 30 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2018 年 6 月 30 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提	金额	金额	计提

			比例			比例
一年以内	25,278,456.78	-505,569.14	2%	27,662,144.69	-553,242.90	2%
一到二年	3,557,881.04	-284,630.48	8%	3,789,946.68	-303,195.73	8%
二到三年	1,481,691.78	-296,338.36	20%	1,932,346.92	-386,469.38	20%
三年以上	785,665.55	-392,832.78	50%	488,005.84	-244,002.92	50%
	<u>31,103,695.15</u>	<u>-1,479,370.76</u>	<u>4.76%</u>	<u>33,872,444.13</u>	<u>-1,486,910.93</u>	<u>4.39%</u>

(e) 本年度转回坏账准备金额 7,540.17 元。

(f) 本年度无实际核销的其他应收款。

(g) 于 2018 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

客户名称	性质	余额	账龄	占其他 应收款 余额总 额比例	坏账准备
国网浙江杭州市萧山区供电公司	存出保证金	2,223,037.39	1 年以内	7.15%	44,460.76
苏州市轨道交通集团有限公司运营分公司	质量保证金	767,732.15	1-2 年	2.47%	61,418.57
杭州萧山第四人民医院	存出保证金	673,038.00	1 年以内	2.16%	13,460.76
杭州信达投资咨询估价监理有限公司萧山分公司	质量保证金	500,000.00	2-3 年	1.61%	100,000.00
杭州大江东新城开发有限公司	质量保证金	477,000.00	1 年以内	1.53%	9,540.00
		<u>4,640,807.54</u>		<u>14.92%</u>	<u>228,880.09</u>

(h) 于 2018 年 6 月 30 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助。

### 3、长期股权投资

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	17,880,000.00	14,480,000.00
合营企业(b)	33,079,863.79	24,717,229.86

减：长期股权投资减值准备

	-		-
	50,959,863.79		39,197,229.86

于 2018 年 6 月 30 日，本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

(a)、子公司

	本年增减变动额		2018 年 6 月 30 日	减值准备 年末余额	本年宣告 分派的 现金股利
	2017 年 12 月 31 日	追加投资 当期减少			
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	400,000.00		400,000.00		
杭州开元安保服务有限公司	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	850,000.00		850,000.00		
杭州开元乐都物业服务有限公司	500,000.00		500,000.00		
杭州银艺园林景观工程有限公司	500,000.00	1,000,000.00	1,500,000.00		
徐州名都物业服务有限公司	500,000.00		500,000.00		
杭州开元文旅物业管理有限公司	1,000,000.00	2,000,000.00	3,000,000.00		
杭州开元教育科技有限公司	300,000.00	200,000.00	500,000.00		
杭州开元颐高物业服务有限公司	1,530,000.00		1,530,000.00		
杭州开元客房服务有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00		

杭州开心点点居家综合服务有限公司	100,000.00	100,000.00
杭州开元剧院经营管理有限公司	800,000.00	800,000.00
杭州开元会展服务有限公司	200,000.00	200,000.00
	<u>14,480,000.00</u>	<u>17,880,000.00</u>

(b) 合营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 年 6 月 30 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少 投资的 净损益	按权益法调整 的综合 收益	其他 其他权 益变动 调整	宣告发放现 金股利或利 润		
江苏开元金昌物业管理 有限公司	24,217,229.86		922,154.12				25,139,383.98	-
杭州开元玖维客物 业服务有限公司	500,000.00		292,342.81				792,342.81	-
杭州萧安物业服务 有限公司		7,148,137.00					7,148,137.00	
	<u>24,717,229.86</u>	<u>7,148,137.00</u>	<u>1,214,496.93</u>				<u>33,079,863.79</u>	-

4、营业收入和营业成本

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
主营业务收入	<u>327,084,891.19</u>	<u>245,676,868.88</u>
	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
主营业务成本	<u>260,955,185.27</u>	<u>190,007,088.21</u>

5、投资(损失)/收益

2018 年 6 月 30 日 2017 年 6 月 30 日

理财产品投资收益	3,521,726.78	1,580,724.63
权益法核算的长期股权投资收益	1,214,496.93	
处置子公司投资损失		1,050,976.70
	<u>4,736,223.71</u>	<u>2,631,701.33</u>

## 十一、重分类

比较期间财务报表的部分项目已按本年度财务报表的披露方式进行了重分类。

## 十二、财务报表附注说明

### (一)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	-191,417.74	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,717,747.9	
委托他人投资或管理资产的损益	3,546,965.14	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-160,302.69	
<b>小 计</b>	<b>4,912,992.61</b>	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	1,228,248.15	
少数股东权益影响额(税后)		
<b>归属于母公司所有者的非经常性损益净额</b>	<b>3,684,744.46</b>	

## 非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 [2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

## (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	每股收益(元/股)	
	收益率(%)	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	21.33%	0.76	0.76
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.80%	0.67	0.67

## 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	31,125,099.81
非经常性损益	B	3,684,744.46
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	27,440,355.35
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	135,839,590.09
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	32,853,600.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	1
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
报告期月份数	K	6
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	145,926,540.00
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	21.33%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	18.80%

### 3、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (a) 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	31,125,099.81
非经常性损益	B	3,684,744.46
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	27,440,355.35
期初股份总数	D	41,067,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
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
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	$M = A/L$	0.76
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.67

(b)、稀释每股收益的计算过程同基本每股收益。

### 十三、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	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日	变动幅度 (%)	变动原因
货币资金	58,193,690.53	104,170,144.46	-44.14%	1
应收票据及应收账款	130,553,055.67	72,484,084.45	80.11%	2
预付账款	10,229,343.77	8,098,433.56	26.31%	
其他应收款	26,854,403.97	24,062,705.69	11.60%	
其他流动资产	125,855,198.80	124,369,328.77	1.19%	
长期股权投资	33,776,189.67	25,128,935.82	34.41%	3
固定资产	13,587,832.38	11,863,755.73	14.53%	
无形资产	2,125,452.52	60,983.48	3385.29%	4
递延所得税资产	3,628,149.62	3,035,141.82	19.54%	
应交税费	9,369,002.21	14,329,858.27	-34.62%	5
其他应付款	123,947,825.48	98,603,319.50	25.70%	
其他综合收益	-	486,246.58	-100.00%	6

1、货币资金 5,819.37 万元，较年初减少 4,597.64 万元，同比下降 44.14%，主要系本期派发现金股利 3,285.36 万元，其次是公司新增对杭州萧安物业服务有限公司的投资 714.81 万元，杭州开元教育科技有限公司对杭州开元斯宾塞网络科技有限公司的投资 35 万元所致。

2、应收票据及应收账款 13,055.31 万元，较年初增加 5,806.90 万元，同比增长 80.11%，主要系管理规模增长导致应收物业费增加，其中 1 年内应收账款增加 4,729.34 万元；其次为大部分业主习惯性的对于当年的物业费在年末才予以缴纳，所以年中的增长比例会较高。

3、长期股权投资 3,377.62 万元，较年初增加 864.73 万元，同比增长 34.41%，主要系增加公司对无锡金昌物业管理有限公司的损益 92.22 万元；公司对杭州玖维客物业服务有限公司的损益 29.23 万元；新增公司对杭州萧安物业服务有限公司的投资 714.81 万元；新增子公司杭州开元教育科技有限公司对杭州开元斯宾塞网络科技有限公司的投资 35 万元。

4、无形资产 212.55 万元，较年初增加 206.45 万元，同比增长 3385.29%，主要系公司新增浙江保

融科技有限公司资金系统与北京悦和软件有限公司物业软件系统。

5、应交税费 936.90 万元，较年初减少 496.09 万元，同比下降 34.62%，主要系应交所得税余额减少所致。

6、本期无其他综合收益，主要系年初的 48.62 万元为 2017 年 10 月 24 日购买的 6,000 万元中信证券信享财富 12 号理财产品为非保本浮动收益，按 AFS 公允价值计量，期末公允价值按 5.8%估算，共计 68 天，本期已收回。

## (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	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	变动幅度 (%)	变动原因
主营业务收入	341,156,944.44	257,614,491.80	32.43%	1
主营业务成本	270,272,888.69	196,745,533.74	37.37%	2
税金及附加	1,726,387.95	1,009,048.81	71.09%	3
销售费用	3,912,336.83	3,077,523.00	27.13%	4
管理费用	27,806,687.58	23,998,088.62	15.87%	
财务费用	532,458.81	425,987.23	24.99%	
资产减值损失	1,629,680.02	1,084,019.85	50.34%	5
其他收益	1,717,747.90	612,292.91	180.54%	6
投资收益	4,696,081.99	2,631,701.33	78.44%	7
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-191,417.74	-		8
营业外收入	194,502.52	115,260.77	68.75%	9
营业外支出	354,805.21	69,413.54	411.15%	10

1、本期主营业务收入 34,115.69 万元，比上年同期 25,761.45 万元增加 8,354.24 万元，同比增长 32.43%，主要系管理规模增长，其中 2018 年上半年比上年同期增加在管住宅项目 27 个，非住宅项目 29 个。

2、本期主营业务成本 27,027.29 万元，比上年同期 19,674.55 万元增加 7,352.74 万元，同比增长 37.37%，主要系随着管理规模的增长而增长，员工平均人数增加及随着最低工资标准的上调，人力成本、业务外包成本增加 6,289.52 万元，同比增长 39.30%。

3、本期税金及附加 172.64 万元，比上年同期增加 71.74 万元，同比增长 71.09%，主要系公司自查缴纳税金及附加 29.66 万元，以及营业收入增长所致。

4、本期销售费用 391.23 万元，比上年同期 307.75 万元（根据年报口径）增加 83.48 万元，同比

增长 27.13%，主要系公司不断加大市场拓展力度所致。

5、本期资产减值损失 162.97 万元，比上年同期增加 54.57 万元，同比增长 50.34%，主要系应收账款增长所致。

6、本期其他收益 171.77 万元，比上年同期增加 110.54 万元，同比增长 180.54%，主要系子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司收到杭州市文化广电新闻出版局运营补贴款 138 万元。

7、本期投资收益 469.61 万元，比上年同期增加 206.44 万元，同比增长 78.44%，主要系理财产品收益增加所致。

8、本期增加资产处置收益-19.14 万元，主要系公司按照财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》进行处理。

9、本期营业外收入 19.45 万元，比上年同期增加 7.92 万元，同比增长 68.75%，主要系本期增加违约金收入所致。

10、本期营业外支出 35.48 万元，比上年同期增加 28.54 万元，同比增长 411.15%，主要系本期增加江西赣州白鹭湾项目员工突发身亡事件赔偿 30 万元所致。

### （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	2018 年 1-6 月	2017 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	-1,025,460.68	27,891,697.06	-103.68%	1
投资活动产生的现金流量净额	-12,097,393.25	-38,173,775.11	68.31%	2
筹资活动产生的现金流量净额	-32,853,600.00	-8,007,000.00	-310.31%	3

1、经营活动产生的现金净流量净额：本期流出 102.55 万元，比上年同期增加流出 2,891.72 万元，同比下降 103.68%，主要系：1) 营业总收入增长比例 32.43%，销售商品、提供劳务收到的现金增加 8,090.98 万元，同比增长 34.64%；2) 营业总成本的增长比营业总收入增加 2.71 个百分点，导致购买商品、接受劳务，支付给职工以及为职工支付的现金增加 7,914.89 万元；3) 管理规模增长，导致支付业主代收代付款项及保证金增加 1,133.59 万元。

2、投资活动产生的现金流量净额：本期流出 1,209.74 万元，比上年同期减少流出 2,607.64 万元，同比增长 68.31%，主要系本期收回理财产品增加所致，其次是公司新增对杭州萧安物业服务有限公司的

投资 714.81 万元,杭州开元教育科技有限公司对杭州开元斯宾塞网络科技有限公司的投资 35 万元所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额:本期流出 3,285.36 万元,比上年同期增加流出 2,484.66 万元,同比下降 310.31%,主要系本期派发现金股利 3,285.36 万元,比上年同期增加 2,337.66 万元所致。

浙江开元物业管理股份有限公司

二〇一八年八月二十一日