



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

2018 年第三季度报告

目 录

一、重要提示.....	- 4 -
二、公司基本情况.....	- 5 -
三、重要事项	- 8 -
四、财务报告	- 14 -

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》
开元颐养	指	杭州开元颐养管理服务有限公司 (原公司名: 杭州开元颐养投资管理有限公司)
报告期、本期	指	2018 年 7 月 1 日-2018 年 9 月 30 日
报告期末	指	2018 年 9 月 30 日
上年度末	指	2017 年 12 月 31 日
上年同期	指	2017 年 7 月 1 日-2017 年 9 月 30 日
元、万元	指	人民币元、万元

一、重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、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）保证季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、高级管理人员对季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季度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

1、董事、监事、高级管理人员对季度报告内容存在异议或无法保证的理由

无

2、列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

无

3、豁免披露事项及理由

无

二、公司基本情况

(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
挂牌时间	2015 年 2 月 10 日
转让方式	做市转让
分层情况	创新层
董事会秘书或信息披露负责人	钱立言
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	是
统一社会信用代码	91330100730295306H
注册资本	41,067,000 元
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
联系电话	0571-83899933
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) 主要财务数据

单位：元

	报告期末	上年度末	报告期末比上年度末增减比例
总资产	446,555,869.12	384,731,530.92	16.07%
归属于挂牌公司股东的净资产	147,542,407.59	135,839,590.09	8.62%
资产负债率（母公司）	65.97%	65.45%	-
资产负债率（合并）	66.41%	64.21%	-

	本报告期	本报告期比上年同期增减比例	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减比例
营业收入	187,960,471.74	34.60%	529,117,416.18	33.19%
归属于挂牌公司股东的净利润	13,917,564.28	26.77%	45,042,664.09	24.68%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,091,586.24	28.40%	40,531,941.59	31.27%
经营活动产生的现金流量净额	-	-	6,364,022.35	152.40%

基本每股收益（元/股）	0.34	25.93%	1.11	81.97%
稀释每股收益（元/股）	0.34	25.93%	1.11	81.97%
加权平均净资产收益率	-	-	31.33%	-

非经常性损益项目和金额

√适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销	-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）	1,837,374.17
委托他人投资或管理资产的损益	4,534,955.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-166,615.39
非经常性损益合计	6,014,296.67
所得税影响数	1,503,574.17
少数股东权益影响额（税后）	
非经常性损益净额	4,510,722.50

（三）报告期期末的普通股股本结构、普通股前十名股东情况

单位：股

普通股股本结构							
股份性质		期初		期初至期末变动	期末		
		数量	比例		数量	比例	
无限售条件股份	无限售股份总数	35,205,000	85.73%	0	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	1,954,000	4.76%	0	1,954,000	4.76%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	5,862,000	14.27%	0	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	5,862,000	14.27%	0	5,862,000	14.27%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		41,067,000	-	-	41,067,000	-	
普通股股东人数		56					
普通股前十名股东情况							
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	期末持有无限售股份数量	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

	司						
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	266,500	21,000	287,500	0.70%	0	287,500
6	上海证券有限责任公司做市专用证券账户	237,800	29,000	266,800	0.65%	0	266,800
7	周雪钦	137,000	-1,000	136,000	0.33%	0	136,000
8	范虎城	100,800	1,000	101,800	0.25%	0	101,800
9	贺峰波	93,600	5,000	98,600	0.24%	0	98,600
10	高源	87,800	-	87,800	0.21%	0	87,800
合计		40,232,900	55,000	40,287,900	98.10%	5,850,000	34,437,900

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。

（四）截至报告期末优先股的基本情况

适用 不适用

（五）截至报告期末债券发行的基本情况

适用 不适用

债券违约情况：

适用 不适用

三、重要事项

(一) 重要事项的合规情况

√适用 □ 不适用

事项	是否存在重要事项	是否经过内部审议程序	是否及时履行披露义务	临时公告查询索引
重大诉讼、仲裁事项	否	-	-	-
对外担保事项	否	-	-	-
对外提供借款事项	是	是	是	临 2017-084
日常性关联交易事项	是	是	是	临 2018-004
偶发性关联交易事项	是	是	是	临 2018-047
须经股东大会审议的收购、出售资产、对外投资事项或者本季度发生的企业合并事项	是	是	是	临 2018-047
股权激励事项	否	-	-	-
承诺事项	是	-	-	-
资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-	-	-
被调查处罚的事项	否	-	-	-
失信情况	否	-	-	-

1、对外提供借款情况

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	债务人与公司的关联关系
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%	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
总计	-	15,680,000	0	0	15,680,000	-	-

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。

2、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	15,338,125.63
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	5,413,412.82
6. 其他	-	-
总计	43,489,000.00	20,751,538.45

3、报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
开元旅业集团有限公司	股权类资产	1,144,776.37	是	2018.8.16	临 2018-047
总计	-	1,144,776.37	-	-	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

公司根据战略发展和经营需要，将持有的杭州开元颐养管理服务有限公司 10%股权转让给开元旅业

集团有限公司，本次股权转让对公司生产经营和财务状况无重大不利影响。公司于 2018 年 8 月 14 日召开第二届董事会第十次会议，审议通过《关于参股子公司杭州开元颐养管理服务有限公司股权转让暨关联交易的议案》，于 2018 年 8 月 31 日召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了上述议案。

4、须经股东大会审议的收购、出售资产、对外投资事项或者本季度发生的企业合并事项

公司于 2018 年 8 月 31 日召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于参股子公司杭州开元颐养管理服务有限公司股权转让暨关联交易的议案》。本次交易的定价依据来自具有从事证券、期货业务资格的银信资产评估有限公司出具的《浙江开元物业管理股份有限公司拟股权转让涉及的杭州开元颐养投资管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（银信评报字（2018）沪第 1109 号）的评估报告结果，评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，开元颐养评估后的总资产为 29,275,625.82 元，总负债为 17,827,862.14 元，股东全部权益为 11,447,763.68 元，故本次开元颐养 10%的股权转让定价为 1,144,776.37 元。公司于 2018 年 8 月 16 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台发布了《开元物业出售资产暨关联交易的公告》（公告编号：临 2018-047）。2018 年 9 月 6 日，公司完成了上述股权转让事宜。本次股权转让完成后，公司不再持有开元颐养的股权。

5、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。”

截至本报告期末，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。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也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。

本报告期内，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已调整了经营范围，不再包含物业服务。涉及到的相关协议目前仍在变更过程中。

（二）报告期内公司承担的社会责任情况

适用 不适用

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 351 人，占公司员工总数的比例约 7.0%，同时，公司聘用残疾员工 22 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。

(三) 利润分配与公积金转增股本的情况

适用 不适用

(四) 董事会秘书变动情况及任职资格的说明

适用 不适用

四、财务报告

(一) 财务报告的审计情况

是否审计	否
------	---

(二) 财务报表

1. 合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	上年度末余额
流动资产：		
货币资金	31,960,342.56	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	170,670,894.73	72,484,084.45
预付款项	12,606,153.74	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	32,994,664.82	24,062,705.69
买入返售金融资产	-	-
存货	2,672,856.81	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	132,929,490.80	124,369,328.77
流动资产合计	383,834,403.46	336,027,765.61
非流动资产：		
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	-	3,000,000.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	34,943,799.51	25,128,935.82
投资性房地产	-	-
固定资产	16,104,832.79	11,863,755.73
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	2,618,951.21	60,983.48

开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	5,425,732.53	5,614,948.46
递延所得税资产	3,628,149.62	3,035,141.82
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	62,721,465.66	48,703,765.31
资产总计	446,555,869.12	384,731,530.92
流动负债：	-	-
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	17,829,314.76	12,706,981.20
预收款项	110,237,661.23	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	31,027,121.46	25,152,804.32
应交税费	11,564,222.02	14,329,858.27
其他应付款	125,884,804.60	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	-	-
流动负债合计	296,543,124.07	247,029,662.28
非流动负债：	-	-
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	-	-
非流动负债合计	-	-

负债合计	296,543,124.07	247,029,662.28
所有者权益（或股东权益）：	-	-
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	15,894,622.77	15,894,622.77
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	486,246.58
专项储备	-	-
盈余公积	20,882,195.97	20,882,195.97
一般风险准备	-	-
未分配利润	69,698,588.85	57,509,524.77
归属于母公司所有者权益合计	147,542,407.59	135,839,590.09
少数股东权益	2,470,337.46	1,862,278.55
所有者权益合计	150,012,745.05	137,701,868.64
负债和所有者权益总计	446,555,869.12	384,731,530.92

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____

2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	上年度末余额
流动资产：		
货币资金	23,964,319.18	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	162,071,626.01	70,757,106.97
预付款项	10,841,853.04	6,888,918.77
其他应收款	22,846,264.75	32,385,533.20
存货	219,171.88	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	132,929,490.80	121,469,328.77
流动资产合计	352,872,725.66	329,137,566.25
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	3,000,000.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	51,762,093.55	39,197,229.86
投资性房地产	-	-
固定资产	14,525,382.26	10,787,367.67
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	2,599,589.24	60,983.48
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	407,574.92	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	-	-
非流动资产合计	72,922,789.59	56,555,107.57
资产总计	425,795,515.25	385,692,673.82
流动负债：		
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	16,675,756.82	11,813,152.93
预收款项	108,378,927.77	95,000,398.23
应付职工薪酬	29,012,367.59	23,375,527.26
应交税费	11,227,298.32	13,773,768.66

其他应付款	115,583,820.66	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	-	-
流动负债合计	280,878,171.16	252,426,770.33
非流动负债：	-	-
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	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	280,878,171.16	252,426,770.33
所有者权益：	-	-
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	66,924,222.50	54,786,535.32
所有者权益合计	144,917,344.09	133,265,903.49
负债和所有者权益合计	425,795,515.25	385,692,673.82

3. 合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	187,960,471.74	139,640,123.71
其中：营业收入	187,960,471.74	139,640,123.71
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	167,958,746.75	126,147,967.55
其中：营业成本	153,227,927.22	110,786,968.14
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	796,715.57	557,929.28
销售费用	738,904.32	895,023.16
管理费用	12,854,422.23	13,692,585.04
研发费用	-	-
财务费用	358,479.16	215,471.93
资产减值损失	-17,701.75	-10.00
加：其他收益	119,626.27	100,518.96
投资收益（损失以“-”号填列）	300,380.33	1,545,382.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,167,609.84	-
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）	-	-25,042.81
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,421,731.59	15,113,015.22
加：营业外收入	144,370.48	135,884.42
减：营业外支出	150,683.18	3,995.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,415,418.89	15,244,903.73
减：所得税费用	6,378,213.13	4,275,817.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,037,205.76	10,969,085.93
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	14,037,205.76	10,969,085.93
2. 终止经营净利润	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益	119,641.48	-9,136.46
2. 归属于母公司所有者的净利润	13,917,564.28	10,978,222.39

六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
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	-	-
七、综合收益总额	14,037,205.76	10,969,085.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,917,564.28	10,978,222.39
归属于少数股东的综合收益总额	119,641.48	-9,136.46
八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	0.34	0.27
（二）稀释每股收益	0.34	0.27

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

4. 母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	179,017,667.90	132,712,360.23
减：营业成本	146,196,833.53	105,182,870.76
税金及附加	750,121.62	522,310.54
销售费用	779,781.87	767,457.30
管理费用	10,480,934.31	11,907,891.52
研发费用	-	-
财务费用	337,851.03	215,219.95
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
资产减值损失	-17,701.75	-10.00
加：其他收益	119,626.27	100,518.96
投资收益（损失以“-”号填列）	278,253.62	1,545,382.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,102,229.76	-
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）	-	-23,070.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,887,727.18	15,739,451.90

加：营业外收入	143,649.40	122,615.66
减：营业外支出	149,263.68	-3,684.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,882,112.90	15,865,751.95
减：所得税费用	6,353,595.28	4,183,111.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,528,517.62	11,682,640.08
（一）持续经营净利润	14,528,517.62	11,682,640.08
（二）终止经营净利润	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-
6. 其他	-	-
六、综合收益总额	14,528,517.62	11,682,640.08
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

5. 合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	529,117,416.18	397,254,615.51
其中：营业收入	529,117,416.18	397,254,615.51
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	473,839,186.63	352,488,168.80
其中：营业成本	423,500,815.91	307,532,501.88
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	2,523,103.52	1,566,978.09

销售费用	4,651,241.15	3,972,546.16
管理费用	40,661,109.81	37,690,673.66
研发费用	-	-
财务费用	890,937.97	641,459.16
资产减值损失	1,611,978.27	1,084,009.85
加：其他收益	1,837,374.17	712,811.87
投资收益（损失以“-”号填列）	4,996,462.32	4,177,084.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,316,726.69	-
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）	-191,417.74	-25,042.81
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	61,920,648.30	49,631,300.01
加：营业外收入	338,873.00	251,145.19
减：营业外支出	505,488.39	73,409.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	61,754,032.91	49,809,035.75
减：所得税费用	16,361,031.36	13,570,745.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	45,393,001.55	36,238,290.61
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	45,393,001.55	36,238,290.61
2. 终止经营净利润	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-
1. 少数股东损益	350,337.46	111,756.38
2. 归属于母公司所有者的净利润	45,042,664.09	36,126,534.23
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
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	-	-
七、综合收益总额	45,393,001.55	36,238,290.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,042,664.09	36,126,534.23
归属于少数股东的综合收益总额	350,337.46	111,756.38
八、每股收益：	-	-

(一) 基本每股收益	1.11	0.61
(二) 稀释每股收益	1.11	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

6. 母公司年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	506,102,559.09	378,389,229.11
减：营业成本	407,152,018.80	295,189,958.97
税金及附加	2,411,967.17	1,472,336.04
销售费用	4,570,153.40	3,783,892.29
管理费用	33,973,888.89	32,721,821.94
研发费用	-	-
财务费用	865,996.05	631,068.60
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	1,336,378.61	1,003,804.96
加：其他收益	413,069.71	701,974.05
投资收益（损失以“-”号填列）	5,014,477.33	4,177,084.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,316,726.69	-
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）	-191,417.74	-23,070.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	61,028,285.47	48,442,334.47
加：营业外收入	337,385.35	224,981.78
减：营业外支出	504,068.89	53,471.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,861,601.93	48,613,844.96
减：所得税费用	15,870,314.75	13,023,128.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,991,287.18	35,590,716.90
（一）持续经营净利润	44,991,287.18	35,590,716.90
（二）终止经营净利润	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-

6. 其他	-	-
六、综合收益总额	44,991,287.18	35,590,716.90
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

7. 合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	518,980,118.54	353,740,114.55
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	91,734,811.73	157,635,121.24
经营活动现金流入小计	610,714,930.27	511,375,235.79
购买商品、接受劳务支付的现金	196,042,467.35	144,600,408.37
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	240,966,685.78	177,514,887.23
支付的各项税费	53,084,757.29	39,434,326.26
支付其他与经营活动有关的现金	114,256,997.50	161,970,394.35
经营活动现金流出小计	604,350,907.92	523,520,016.21
经营活动产生的现金流量净额	6,364,022.35	-12,144,780.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	406,295,325.50	241,300,000.00
取得投资收益收到的现金	3,348,212.21	2,368,751.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,418,300.00	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	-	-
投资活动现金流入小计	416,061,837.71	246,405,597.23

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,221,324.96	4,152,943.83
投资支付的现金	454,560,737.00	314,332,973.75
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
投资活动现金流出小计	461,782,061.96	322,541,695.52
投资活动产生的现金流量净额	-45,720,224.25	-76,136,098.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	1,470,000.00
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	-	-
筹资活动现金流入小计	-	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	-	-
筹资活动现金流出小计	32,853,600.00	9,477,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-32,853,600.00	-8,007,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-72,209,801.90	-96,287,878.71
加：期初现金及现金等价物余额	104,170,144.46	133,023,400.15
六、期末现金及现金等价物余额	31,960,342.56	36,735,521.44

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

8. 母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	502,698,398.34	340,675,878.67
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	80,094,484.57	119,733,781.65
经营活动现金流入小计	582,792,882.91	460,409,660.32
购买商品、接受劳务支付的现金	181,809,495.93	134,437,511.42
支付给职工以及为职工支付的现金	220,757,064.62	164,109,686.83
支付的各项税费	50,972,075.61	29,601,480.60
支付其他与经营活动有关的现金	118,825,369.68	142,584,662.70
经营活动现金流出小计	572,364,005.84	470,733,341.55
经营活动产生的现金流量净额	10,428,877.07	-10,323,681.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	406,295,325.50	241,300,000.00
取得投资收益收到的现金	3,322,973.85	2,368,751.69

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	-	-
投资活动现金流入小计	409,618,299.35	246,368,751.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,392,353.03	3,934,480.60
投资支付的现金	454,210,737.00	312,538,751.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	460,603,090.03	316,473,232.29
投资活动产生的现金流量净额	-50,984,790.68	-70,104,480.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
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	-	-
筹资活动现金流出小计	32,853,600.00	9,477,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-32,853,600.00	-9,477,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-73,409,513.61	-89,905,161.83
加：期初现金及现金等价物余额	97,373,832.79	119,420,433.35
六、期末现金及现金等价物余额	23,964,319.18	29,515,271.52

浙江开元物业管理股份有限公司

2018 年 10 月 24 日