

公告编号：定 2017-001



# 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

### 年度报告

— 2016 —

## 公 司 年 度 大 事 记

1、2016 年 3 月，公司中标杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包政府采购项目，并签订了《杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包采购合同》。在峰会期间，公司高标准完成了各项后勤保障工作。会后中共杭州市萧山钱江世纪城工作委员会、杭州市萧山钱江世纪城管理委员会在杭州国际博览中心联合主办“G20 主会场建设服务保障故事会暨答谢会”，公司荣获“G20 杭州峰会服务保障突出贡献奖”。

2、2016 年 6 月，公司完成资本公积转增股本事宜。转增后公司总股本由 10,530,000 股增加至 31,590,000 股。

3、2016 年 6 月，中国物业管理协会和中国指数研究院联合主办、中国物业管理行业 TOP100 研究组承办的 2016 中国物业服务百强企业研究报告发布会在北京隆重召开，公司排名第 41 位，较 2015 年排名上升 11 位，并再次荣获“中国特色物业服务领先企业—酒店式服务”称号。

4、2016 年 6 月，公司在萧山剧院隆重举办“15 周年感恩庆典暨第九届物业服务技术比武总决赛”，邀请广大业主代表及合作伙伴参加，与会观摩人员达 5000 余人，充分展示了公司的专业技能和服务品质，进一步加深了业主对公司的了解。

5、2016 年 11 月，公司参加由中国物业管理协会主办的首届物业管理产业博览会暨第二届中国物业管理创新发展论坛，并荣获“优秀组织奖”。

6、2016 年 12 月，公司华南区域景隆公馆项目被浙江省住房和城乡建设厅评选为 2016 年度“浙江省物业管理示范住宅小区”荣誉称号。

## 目 录

第一节 声明与提示.....	5
第二节 公司概况.....	10
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	12
第四节 管理层讨论与分析.....	15
第五节 重要事项.....	32
第六节 股本变动及股东情况.....	36
第七节 融资及分配情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	42
第九节 公司治理及内部控制.....	46
第十节 财务报告.....	54

## 释义

释义项目		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	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
浩丰国际	指	Huge Harvest International Limited (浩丰国际有限公司)
开元酒店集团	指	New Century Hotel Group Limited (开元酒店集团有限公司)
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
天健、会计师事务所、天健会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙），系公司聘请的会计师事务所
上海开元	指	上海开元企业管理有限公司
杭州开元	指	杭州开元商业管理有限公司
开元颐养	指	杭州开元颐养投资管理有限公司
金键智能	指	杭州金键智能科技有限公司
银艺园林	指	杭州银艺园林景观工程有限公司
金介	指	杭州金介房屋置换有限公司
合伙企业	指	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）
天津养老院	指	天津市津南区开元东方养老院
乐都养老院	指	杭州市萧山区开元乐都养老院（含杭州萧山老年病医院）
元、万元	指	人民币元、万元

## 第一节 声明与提示

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

1、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证的理由（如有）

无

2、列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由（如有）

无

3、豁免披露事项及理由（如有）

无

## 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、公司实际控制人不当控制的风险	<p>公司实际控制人为陈妙林，间接控制公司 22,050,000 股股份，比例为 69.80%，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。</p>
2、同业竞争的风险	<p>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，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。截至 2016 年 12 月 31 日，原 334 家商户目前还有 211 家商户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。</p>
3、重大关联交易风险	<p>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。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 40,471,249.72 元、44,000,623.62 元和 35,390,338.21 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 18.86%、14.21%和 8.19%。2014 年度、2015 年度和 2016 年度公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为 1,807,887.19 元、3,532,156.00 元和 6,112,551.60 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 0.83%、1.14%、1.41%。</p>
4、业务分包协作风险	<p>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。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 11.43%、</p>

	<p>20.26%和 32.47%，占比较高。随着公司规模的不扩大和专业化的提升，将有关辅助性业务委托给第三方经营成为必然趋势，虽然公司会努力加强品质督导，通过管理的精细化和专业化实现管理绩效的提升，但不排除业务分包协作的风险发生。</p>
<p>5、市场竞争风险</p>	<p>当前，我国经济发展进入新常态，物业企业纷纷走向资本市场，导致原有大的房地产公司下属物业企业为解决业务依赖性、降低关联交易业务比例，加大向市场拓展物业管理项目的力度，物业管理行业的竞争格局呈现出新的发展态势。未来，更侧重于品牌、资本、平台、商业模式的竞争。如果公司不能抓住机遇，提高公司的市场竞争力，在未来市场竞争中将处于不利地位。</p>
<p>6、业务地区集中度过高风险</p>	<p>报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江地区，2014 年度、2015 年度和 2016 年度，浙江地区营业收入分别为 132,758,401.80 元、195,438,627.91 元和 312,999,728.69 元，占相应期间营业收入的比例分别为 60.96%、63.13%和 72.45%。浙江地区业务集中是公司近年来一直遵循立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的发展策略的结果，同时也导致公司在浙江地区品牌影响力、服务能力和竞争优势的进一步提升，也进一步强化了这一结果。未来，如果浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境发生不利变化时，将会对公司业务产生不利影响。</p>
<p>7、人力成本上涨风险</p>	<p>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。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，人力成本占主营业务收入的比例分别为 52.00%、57.70%和 49.13%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。</p>
<p>8、应收账款余额较大的风险</p>	<p>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 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款账面净额为 63,091,491.37 元，属于信用期内的应收账款为 29,626,655.76 元，信用期外的应收账款为 33,464,835.61 元，</p>

	<p>占总资产比例为 11.42%。同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。</p>
<p>9、公司投资养老产业的风险</p>	<p>公司全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司，在上一年投资业务的基础上，新增了杭州市萧山区开元乐都养老院（含杭州萧山老年病医院）。考虑相关业务需要一定的培育期，因而存在短期内经营难以盈利的风险。</p>
<p>10、重大理财投资的风险</p>	<p>2015 年 9 月，公司通过青岛蓝海股权交易中心购买“金珩财富 72 号”理财产品 4,600 万元，期限为 7 个月，收益率为 5.8%。经第一届董事会第三十一次会议和 2015 年度股东大会审议，同意将该理财产品的持有期限延长 5 个月，持有期到期后，收益率为 6.4%。该产品于 2016 年 7 月 8 日赎回，共产生投资收益 242.88 万元（本年收益 156.4 万元）。2016 年 7 月 13 日购置 1,500 万元的金珩财富 95 号理财产品，期限为 2016.7.13-2017.7.12,预期年化收益 4.5%;7月15日购置1,800万元的金珩财富 A99 号理财产品，期限为 2016.7.15-2016.8.14,预计年化收益 3.5%; 2016 年 7 月 19 日购置 1,500 万元的金珩财富 A103 号理财产品，期限为 2016.7.19-2016.10.18,预计年化收益 4%; 2016 年 9 月 19 日购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2016.9.20-2017.3.19,预计年化收益 4.5%。同时，公司利用短期自有闲置资金进行国债逆回购操作。目前根据《浙江开元物业管理股份有限公司重大经营决策管理制度》的有关规定，公司管理层利用富余的货币资金寻觅更为安全、风险更低的理财产品，但不排除重大理财的投资风险。</p>
<p>11、现金收款的资金管理风险</p>	<p>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 451,546,514.67 元，其中银行转账收入占销售商品、提供劳务</p>



	<p>收到的现金比约 77.60%，POS 刷卡收入占比约 12.41%，现金收入占比约 9.99%，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。</p>
<p>12、公司人员管理风险</p>	<p>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。</p>
<p>13、垫资项目比例增大的风险</p>	<p>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，2016 年非住宅项目营收增加 3,371.26 万元，同比增长 18.36%，存在应收账款回收、降低资金运营效率的风险。</p>
<p>14、合同续约的风险</p>	<p>公司目前总共签约的 311 个项目合同中，合同履行期至 2017 年到期的有 83 个、占 26.69%，合同履行期至 2018 年到期的有 35 个、占 11.25%，合同履行期至 2019 年到期的有 25 个、占 8.04%。虽然目前公司的续约率非常优秀，但随着到期合同数量的增加，存在合同到期不能续约的风险。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>是。即公司根据近年来业主满意度和合同续约率等指标综合判断公司服务质量较为稳定，不再作为风险提示；另一方面，基于服务项目类型变化即公建类项目数量增加、以及未来几年合同到期项目数量显剧增大，公司适时增加了两大风险提示：垫资项目比例增大的风险、合同续约的风险。</p>

## 第二节 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
注册地址	杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢1101、1102、1103、1104室
办公地址	杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢11楼
主办券商	中信证券股份有限公司
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
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	叶骏、陈静
会计师事务所办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼

### 二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	钱立言
电话	0571-83899933
传真	0571-82886320
电子邮箱	zjkywy@hzkywy.com
公司网址	<a href="http://www.hzkywy.com/">http://www.hzkywy.com/</a>
联系地址及邮政编码	杭州市萧山区宁围街道富业巷3号浙江民营企业发展大厦1幢11楼 311215
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn/">http://www.neeq.com.cn/</a>
公司年度报告备置地	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
挂牌时间	2015年2月10日
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	房地产业
主要产品与服务项目	为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	31,590,000
做市商数量	3
控股股东	杭州开元房地产集团有限公司
实际控制人	陈妙林

**四、注册情况**

项目	号码	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91330100730295306H	否

### 第三节 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	432,046,443.03	309,559,030.48	39.57%
毛利率%	23.13%	27.10%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	34,086,231.65	18,886,115.33	80.48%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,386,075.11	17,181,950.91	76.85%
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）	45.06%	40.30%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	40.17%	36.67%	-
基本每股收益	0.83	0.48	72.92%

#### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	292,982,620.38	189,638,973.54	54.49%
负债总计	203,439,007.65	124,382,156.56	63.56%
归属于挂牌公司股东的净资产	89,543,612.73	65,256,816.98	37.22%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.83	6.20	-54.35%
资产负债率%（母公司）	67.28%	63.78%	-
资产负债率%（合并）	69.44%	65.59%	-
流动比率	1.27	1.39	-
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	81,241,830.40	46,177,147.26	75.94%
应收账款周转率	8.44	8.81	-
存货周转率	218.86	267.48	-

#### 四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	54.49%	48.94%	-
营业收入增长率%	39.57%	42.14%	-
净利润增长率%	80.48%	50.51%	-

#### 五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	31,590,000.00	10,530,000.00	200.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-

计入负债的优先股数量	-	-	-
------------	---	---	---

**六、非经常性损益**

单位：元

项目	金额
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	-109,885.36
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）	2,654,479.93
委托他人投资或管理资产的损益	2,563,339.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-174,391.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
<b>非经常性损益合计</b>	<b>4,933,542.06</b>
所得税影响数	1,233,385.52
少数股东权益影响额（税后）	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>3,700,156.54</b>

**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（如有）**

单位：元

科目	本期期末（本期）		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	调整重述前	调整重述后
货币资金	133,023,400.15	87,823,400.15	-	-	-	-
应收账款	58,207,523.02	63,091,491.37	-	-	-	-
其他流动资产	38,405,269.93	82,329,971.07	-	-	-	-
应交税金	14,754,034.53	15,975,026.62	-	-	-	-
未分配利润	29,954,426.26	32,884,807.26	-	-	-	-
盈余公积	11,942,806.85	12,675,402.11	-	-	-	-
营业收入	427,162,474.68	432,046,443.03	-	-	-	-
所得税费用	12,538,615.62	13,759,607.71	-	-	-	-

1、由于本公司与杭州博览中心项目业主方在 2016 年末就物业服务费存在分歧，因此于 2016 年度未正确确认按照相关会计准则应归属于当年的部分物业服务费收入（金额合计人民币 4,883,968 元）。本公司于 2017 年度实际收到上述服务费时予以确认。该差错导致 2016 年度本公司营业收入低估人民币 4,883,968 元，应收账款低估人民币 4,883,968 元，所得税费用及应交税费低估人民币 1,220,992 元。此外，2016 年度计提盈余公积金额也相应调整，2016 年 12 月 31 日盈余公积增加人民币 732,595 元。未分配利润增加人民币 2,930,381 元。

2、于 2016 年 12 月 31 日，本公司持有一项“国债逆回购”投资产品，金额计人民币 45,200,000 元，上述理财产品于 2017 年 1 月 2 日到期收回本金。本公司误将上述于 2016

年 12 月 31 日仍应计入“其他流动资产 - 可供出售金融资产”的理财产品计入“货币资金 - 其他货币资金”。因此，由于上述重分类错误导致 2016 年 12 月 31 日本公司货币资金高估人民币 45,200,000 元，其他流动资产低估人民币 45,200,000 元。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、经营分析

#### (一) 商业模式

本公司系一家物业管理服务提供商，拥有国家物业管理一级资质，依托多年积累的各类业态物业管理经验，以开元酒店式物业服务为特色，为住宅、城镇公建、商业物业及其他机构，如银行、政府、医院、机场等提供专业的物业服务。公司秉承“改进作风、创新模式、投融并济、做轻做强、提质增效、合作共赢”的经营管理方针，向着品牌化、集成化、集聚化发展，积极打造开元“祺服务”品牌，努力构建“开心生活服务体系、开心文化服务体系、开心养老服务体系”的产品格局。

在报告期内，公司根据业务发展的需要，适当加大了养老业务的投资，也尝试加大了以丰富物业管理服务深度和广度的相关业务投入，但仍处在筹建或者培育期，均没有导致公司收入构成的变化，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、向城市综合服务商转型的推进，客户渠道将日益多样化。

报告期（2016 年 1-12 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。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

#### (二) 报告期内经营情况回顾

##### 总体回顾：

2016 年，公司遵照“转变观念，创新经营；整顿作风，严格管理；提升品质，争创效益”的总体工作方针，团结一致，紧盯目标，奋力推进，主动作为，进一步调整组织架构、管理机制、经营模式，取得较好的业绩。

全年实现营业收入 43,204.64 万元，比上年同期 30,955.90 万元增加 12,248.74 万元，增长率 39.59%。实现利润总额 4,784.58 万元；比去年同期 2,619.96 万元增加 2,164.62 万元，增长率 82.62%。实现净利润 3,408.62 万元，比上年同期 1,888.61 万元增加 1,520.01 万元，增长率 80.48%。

报告期内实现新增签约项目 85 个，其中：全委合同 47 个，专项服务合同 17 个，案场服务合同 13 个，顾问服务合同 8 个。公司累计总签约项目 311 个，其中住宅项目 146 个，非住宅项目 49 个，案场项

目 53 个, 顾问项目 40 个, 专项项目 23 个。全年新增签约管理服务面积 819.05 万平米, 比上年下降 14.26%, 累计管理和顾问服务面积达 3454.22 万平米, 其中, 储备未交付项目面积 966.22 万平米。

## 1、主营业务分析

### (1) 利润构成

单位: 元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	432,046,443.03	39.57%	-	309,559,030.48	42.14%	-
营业成本	332,119,144.24	47.17%	76.87%	225,667,596.82	62.20%	72.90%
毛利率	23.13%	-3.97%	-	27.10%	-9.02%	-
管理费用	41,975,134.31	6.54%	9.72%	39,397,763.39	-24.05%	12.73%
销售费用	4,280,728.33	36.18%	0.99%	3,143,359.94	46815.82%	1.02%
财务费用	703,437.06	106.37%	0.16%	340,864.26	116.79%	0.11%
营业利润	45,423,248.58	72.70%	10.51%	26,302,014.20	56.43%	8.50%
营业外收入	2,835,151.63	243.66%	0.66%	824,984.57	-58.33%	0.27%
营业外支出	412,560.85	-55.52%	0.10%	927,424.33	51.13%	0.30%
净利润	34,086,231.65	80.48%	7.89%	18,886,115.33	50.51%	6.10%

#### 项目重大变动原因:

营业收入 43,204.64 万元, 比上年同期 30,955.90 万元增加 12,248.74 万元, 增长率 39.57%, 主要系 2016 年公司在管项目 254 个, 比 2015 年 220 个项目增加 34 个, 其中住宅项目增加 28 个, 非住宅项目增加 11 个, 顾问项目随着住宅项目的交付, 减少 5 个。

营业成本 33,211.91 万元, 比上年同期 22,566.76 万元增加 10,645.15 万元, 增长率 47.17%, 主要系人力成本比上年同期增加 3,362.31 万元, 业务外包成本占营业成本比例上升 12.21%, 外包业务是随着公司规模的不扩大和专业化的提升, 公司主动将有关辅助性业务委托给第三方经营, 从而有效控制公司营业成本的上升。

毛利率 23.13%, 比上年同期 27.1% 减少 3.97%, 主要系“营改增”政策, 价税分离确认收入, 影响毛利, 以及为便于 2016 年项目业绩管理, 将项目管理人员薪金相关的成本核算口径从管理费用科目下的职工薪酬调整到营业成本科目下的职工薪酬, 从而影响成本增加, 毛利下降。

税金及附加 954.47 万元, 比上年同期 1,502.11 万元减少 547.64 万元, 主要系 2016 年 5 月 1 日以后营改增政策的影响导致。

财务费用 70.34 万元, 比上年同期财务费用 34.09 万元, 增加费用 36.25 万元, 主要系随着公司业务的不扩大, 为了方便快捷, 提高工作效率, 各分子公司均开通网银系统, 导致手续费增加。



资产减值损失 51.10 万元，比上年同期 206.10 万元减少 155 万元，降幅 75.21%，主要系上年实际核销应收账款金额 120.80 万元，另外，本年度应收账款、其他应收款以 1 年以内为主。

营业利润 4,542.32 万元，比上年同期 2,630.20 万元增加 1,912.12 万元，增长率 72.70%，主要系上述各主要利润构成项目发生情况的变动导致。

营业外收入 283.52 万元，比上年同期 82.50 万元增加 201.02 万元，增长率 243.66%，主要系本年根据萧山财政局下发的《关于下达 2014 年度、2015 年度萧山区企业上市财政补助资金的通知》（萧财企[2016]159 号），公司收到上市补助资金 200 万元。

营业外支出 41.26 万元，主要系地方水利建设基金 20.66 万元，支付塞纳左岸项目受伤员工赔偿费 16.87 万元。

净利润 3,408.62 万元，比上年同期 1,888.61 万元增加 1,520.01 万元，主要公司的营业收入的快速提升，同时随着管理规模提升，管理规模效应逐步体现，净利润率相比上年同期增加 1.79 个百分点。

## （2）收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	432,018,773.82	332,119,144.24	309,538,111.41	225,667,596.82
其他业务收入	27,669.21	-	20,919.07	-
合计	432,046,443.03	332,119,144.24	309,559,030.48	225,667,596.82

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
浙江地区	312,999,728.69	72.45%	195,438,627.91	63.13%
海南地区	14,919,335.59	3.45%	28,473,478.38	9.20%
河南地区	30,715,668.85	7.11%	24,951,082.03	8.06%
江苏地区	29,276,958.88	6.78%	26,365,288.78	8.52%
上海地区	29,969,943.93	6.94%	30,510,065.85	9.86%
东北地区	9,551,828.26	2.21%	3,387,819.96	1.09%
湖北地区	1,807,418.90	0.42%	212,667.57	0.07%
江西地区	2,797,660.28	0.65%	220,000.00	0.07%
云南地区	7,899.65	0.002%	-	-
小计	432,046,443.03	100.00%	309,559,030.48	100.00%

### 收入构成变动的原因：

浙江地区营业收入占比 72.45%，比上年同期上升 9.32 个百分点，主要系浙江地区新增项目所致，尤其是签约了杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包政府采购项目。

海南地区营业收入占比 3.45%，比上年同期下降 5.75 个百分点，主要系海口市政府项目服务合同到期，于本年度 6 月份不再续约导致。

新增云南地区，因公司在 2015 年与普洱茶马古城发展有限公司签订《前期物业服务合同》，于本年度

12 月份陆续交付, 增加当年提供劳务收入 7,899.65 元。

**(3) 现金流量状况**

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	81,241,830.40	46,177,147.26
投资活动产生的现金流量净额	-37,878,968.68	-35,315,407.05
筹资活动产生的现金流量净额	-10,530,000.00	10,600,000.00

**现金流量分析:**

2016 年, 公司期初现金余额 5,499.05 万元, 期末现金余额 13,302.34 万元, 本期现金净流入 7,803.29 万元。现金流入、流出情况如下:

其中: 经营活动产生的现金净流量为流入 8,124.18 万元, 比上年同期增加流入 3,506.47 万元, 增长率 75.94%, 主要系主营业务收入增长所致; 投资活动产生的现金净流量为流入-3,787.90 万元, 比上年同期增加流出 256.35 万元; 筹资活动产生的现金净流量为流出 1,053 万元, 比上年同期增加流出 2,113 万元, 主要系本年派发现金股利 1,053 万元, 而上年同期三家做市商增发股份 53 万股。

经营活动产生的现金流量净额 8,124.18 万元与本年度公司净利润 3,408.62 万元存在较大差异的原因是: 1) 因公司本年度业务扩张, 项目数量增加而导致应付账款、其他应付款等往来结算余额增加, 致使公司的经营性应付金额增加 2,715.05 万元; 2) 同样因公司经营项目的增加以及物业费收缴力度加大, 预收账款等往来科目余额增加, 致使公司经营性预收金额增加 2,749.29 万元。

**(4) 主要客户情况**

单位: 元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	杭州奥体博览中心萧山场馆管理有限公司	33,020,456.19	7.73%	否
2	杭州市滨江医院	18,506,941.13	4.33%	否
3	浙江大学医学院附属第二医院	16,267,270.91	3.81%	否
4	海口市直属机关事务管理局	7,034,038.00	1.65%	否
5	杭州市萧山区第四人民医院	5,736,263.00	1.34%	否
合计		80,564,969.23	18.86%	-

**(5) 主要供应商情况**

单位: 元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	台州市宏佳物业管理有限公司	14,877,518.05	3.93%	否
2	开封市四季物业管理有限公司	6,209,853.35	1.64%	否
3	杭州嘉盛装饰工程有限公司	5,230,653.00	1.38%	否
4	杭州惠仁人力资源服务有限公司	4,972,535.36	1.31%	否
5	郓城县联众人力资源有限公司	2,449,875.18	0.65%	否

合计	33,740,434.94	8.91%	-
----	---------------	-------	---

**(6) 研发支出与专利****研发支出：**

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-

**专利情况：**

项目	数量
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的发明专利数量	0

**研发情况：**

无。

**2、资产负债结构分析**

单位：元

项目	本年期末			上年期末			占总资产 比重的增 减
	金额	变动 比例	占总资产 的比重	金额	变动 比例	占总资产 的比重	
货币资金	87,823,400.15	59.71%	29.98%	54,990,538.43	67.90%	29.00%	0.98%
应收账款	63,091,491.37	60.42%	21.53%	39,328,516.90	27.10%	20.74%	0.79%
存货	1,758,900.09	37.83%	0.60%	1,276,158.39	321.83%	0.67%	-0.07%
长期股权投资	-	-	0.00%	-	-	-	-
固定资产	8,931,269.95	81.05%	3.05%	4,933,080.46	38.14%	2.60%	0.45%
在建工程	10,847,271.52	-	3.70%	-	-	-	3.70%
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	292,982,620.38	54.49%	-	189,638,973.54	48.94%	-	-

**资产负债项目重大变动原因：**

货币资金增加 59.71%，主要系：1) 2016 年公司业务发展较快，各类项目增加，导致经营活动产生的现金流入合计达 8,124.18 万元，比上年同期增加流入 3,506.47 万元，较 2015 年显著增长；

应收票据余额为 45 万元，主要系子公司金键智能应收浙江海飞楼宇智能系统工程有限公司票据。

应收账款增加 60.42%，主要系 2016 年住宅项目增加 28 个，导致应收账款增加。

预付账款余额较 2015 年末增加 211.21 万元，增加 77.25%，主要系公司本部增加预付枣庄泉兴物业服务服务有限公司物业服务费 69.80 万元；河南分公司增加预付国网河南省电力公司开封供电局电费 74.29 万元；滨江分公司增加预付杭州同美保洁服务有限公司垃圾清运费 18.38 万元。

其他应收款余额较 2015 年末增加 705.96 万元，增加 64.39%，主要系随着业务的不断拓展，增加投标保证金。

存货增加 37.82%，主要系子公司金键智能工程项目增加，导致工程所用原材料增加 43.51 万元。

其他流动资产余额较 2015 年末增加 1,826.52 万元，增加 28.51%，主要系国债逆回购期末是 4,726.5

万元，比期初增加 3,006.46 万元；理财产品期末是 3,500 万元，比期初减少 1,100 万元所致。

固定资产增加 81.05%，主要系 2016 年新增杭州国际博览中心购买扫路车、清洗车、多桅柱高空作业平台等资产 249.03 万元；新增天津市津南区开元东方颐养医院购买医疗器材等资产 59.42 万元；新增子公司金介憬天国际项目出租房购买资产 27.40 万元；子公司金键智能增加市北后勤网络工程资产 22.92 万元。

本年度在建工程 1,084.73 万元，主要系乐都养老院装修工程 888.56 万元；天津医院装修工程 196.17 万元。

长期待摊费用余额较 2015 年末增加 454.49 万元，增加 47.76%，主要系子公司金介增加憬天国际项目出租房装修工程成本 539.21 万元。

递延所得税资产余额较 2015 年末增加 31.72 万元，增加 92.08%，主要系各项资产减值准备产生的递延所得税资产余额，及 2016 年股份支付递延所得税资产 18.26 万元。

应付账款余额较 2015 年末增加 508.52 万元，增加 62.91%，主要系新增分公司的应付业务外包成本及其他各类货款 432.50 万元；子公司金介增加憬天国际项目出租房工程尾款 26.15 万元；子公司银艺园林增加应付工程款 49.87 万元。

预收款项余额较 2015 年末增加 2,749.29 万元，增加 64.94%，主要系公司 2016 年各类项目数量的增加，导致预收款较 2015 年末增加 2,749.29 万元。

应付职工薪酬余额较 2015 年末增加 675.35 万元，增加 56.27%，主要系公司 2016 年年年终奖计提金额比 2015 年增加 547.99 万元。

应交税费余额较 2015 年末增加 1,125.66 万元，增加 238.57%，主要系伴随公司本年度业务的增长，相应的增值税、税金及附加、企业所得税亦有所增长，另外，因海口市政府项目服务合同到期，于本年度 6 月份不再续约，税务机关要求补缴 2013 年至 2016 年食堂免税的税款 197.80 万元。

其他应付款较 2015 年末增加 2,766.45 万元，增加 48.33%，主要系随着 2016 年住宅项目的不断增加，装修押金 2016 年比 2015 年增加 1429.33 万元；公司本部增加合肥安景物业服务有限责任公司亳州分公司的保证金 36.36 万元；子公司开元颐养增加装饰工程公司、绿化园林公司等投入的履约保证金 40.19 万元；预提费用余额较 2015 年末增加 559.92 万元，增加 491.55%，主要系项目增加，园区保洁、维修保养、垃圾清运费等预提成本均增加

本年度递延收益 80.41 万元，主要系天津养老院收到天津市津南区民政局的建设补贴。

股本余额较 2015 年末增加 2,106 万元，增加 200%，主要系根据《2015 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，以截止 2015 年 12 月 31 日的公司总股本 10,530,000 股为基数，向全体股东每 10 股派

发现金股利人民币 10 元(含税)，以资本公积向全体股东每 10 股转增 20 股，共计转增 2,106 万股，转增后公司总股本由 1,053 万股增加至 3,159 万股。

资本公积余额较 2015 年末下降 2,032.94 万元，减少 62.13%，主要系转增股本所致。

盈余公积余额较 2015 年末增加 664.70 万元，增加 125.51%，主要系公司提取法定及任意盈余公积所致。

资产总计增加 54.49%，主要系上述各主要资产负债表项目余额的变动结果。

### 3、投资状况分析

#### (1) 主要控股子公司、参股公司情况

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
淳安千岛湖开元物业管理有限公司	现金设立子公司	2011 年 4 月	50 万元	100%
杭州金猎保安服务有限公司	现金设立子公司	2013 年 1 月	500 万元	100%
杭州金介房屋置换有限公司	现金设立子公司	2013 年 2 月	100 万元	100%
杭州银艺园林景观工程有限公司	现金设立子公司	2014 年 1 月	50 万元	100%
杭州乐都物业服务有限公司	现金设立子公司	2014 年 1 月	50 万元	100%
杭州金键智能科技有限公司	现金设立子公司	2014 年 2 月	100 万元	100%
徐州名都物业服务有限公司	现金设立子公司	2014 年 2 月	50 万元	100%
杭州开元颐养投资管理有限公司	现金设立子公司	2014 年 3 月	1010 万元	100%
杭州市萧山区开元居家养老服务中心 [注 1]	现金设立民办非企业单位	2014 年 10 月	5 万元	100%
天津市津南区开元东方养老院[注 1]	现金设立民办非企业单位	2014 年 12 月	500 万元	100%
杭州市滨江区开元颐康养老服务中心 [注 1]	现金设立民办非企业单位	2015 年 5 月	10 万元	100%
天津市津南区开元东方颐养医院（有限合伙）[注 2]	现金设立合伙企业	2015 年 12 月	100 万元	100%
杭州萧山剧院经营管理有限公司	现金设立子公司	2016 年 1 月	100 万元	100%

[注 1]：系本公司全资子公司开元颐养投资举办的民办非企业单位。

[注 2]：系本公司全资子公司开元颐养投资 80 万元与其下属单位天津养老院投资 20 万元合伙设立的企业。

**(2) 委托理财及衍生品投资情况**

项目	投资金额	投资期限	实际收益
金珩财富 72 号”理财产品	46,000,000.00	2015.9.16-2016.7.8	1,564,000.00
金珩财富 A99 号”理财产品	18,000,000.00	2016.7.15-2016.8.14	48,328.77
金珩财富 A103 号”理财产品	15,000,000.00	2016.7.19-2016.10.18	151,232.88
金珩财富 A95 号”理财产品	15,000,000.00	2016.7.13-2017.7.12	-
中信信泽财富 136 号	20,000,000.00	2016.9.20-2017.3.19	-
国债逆回购 <sup>注</sup>	128,606,050.54		799,777.47
<b>总计</b>	<b>242,606,050.54</b>		<b>2,563,339.12</b>

注：由于国债逆回购系高频交易的理财项目，所披露数据为本报告期国债逆回购的累计总金额，没有导致报告期投资理财总金额超过董事会年度授权金额 1 亿元人民币。

**(三) 外部环境的分析**

中国共产党第十八届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》指出，开展加快发展现代服务业行动，推动生活性服务业向精细和高品质转变。移动互联网技术的应用，创新了物业服务企业的服务内涵，有效提升物业服务企业在社区服务领域的服务效率。国内多层次资本市场的建设和改革，资本市场环境明显改善，为物业服务企业利用资本市场发展壮大创造了条件。

2016 年是“十三五”的开局之年，在供给侧结构性改革与全面营改增的历史机遇下，中国物业管理行业迎来转型升级的关键之年。伴随资本的进入及技术的不断提升，行业优胜劣汰加剧，物业服务企业积极寻求“创新发展、绿色发展和共享发展”之路，在这一过程中，不仅“大而全”的企业受到关注，“小而美”的企业也凭借自身的独特优势，受到资本市场的青睐。

公司结合行业实际情况，始终秉承“创变”理念，谋求“精准”发展，以物业管理为平台，以文化经营为内生，以成功服务 G20 为起点，科学合理布好局，抓住时机，应势而为，不断强化开元酒店式物业服务特色，不断完善自身服务标准与督導體系，在确保公司持续健康发展的基础上，利用智能化、互联网等工具，扩大公司规模，满足业主个性化需求，加快推进公司“开心生活服务体系、开心文化服务体系、开心养老服务体系”三元一体服务产品格局的进程，不断丰富城市运营综合服务的内涵，增加服务粘性，提升公司的竞争优势。

**(四) 竞争优势分析****1、公司在行业中的竞争地位**

开元物业是杭州地区较大的一家具有国家一级资质的物业管理公司，公司的竞争优势主要是专业化



与差异化的服务。公司业务遍布全国多个城市，并且在当地的物业公司中名列前茅。与同行业相比，公司坚持以“开元酒店式物业服务”为特色，受到业内及业主的广泛好评，此举逐渐成为企业的核心竞争力。由于国内的物业管理行业起步较晚，各区域发展不平衡，服务同质化明显，这就给公司采用差异化战略迅速打开市场提供了外部条件。由于实施了独特的“开元酒店式物业服务”竞争战略，公司在同行业中独树一帜，使得公司能够在当地迅速占领市场，树立了开元“祺服务”的精湛品牌。

## 2、公司的竞争优势与劣势

### (1) 竞争优势

#### ① 物业基础扎实，发展态势良好

经过多年的努力，公司市场竞争中争得了一席之地，树立了良好的市场口碑和品牌形象，形成了一定的规模效益，具备了较强的竞争实力和发展潜力，如公司近两年营业收入年增长率在 40%左右，超过行业平均水平，综合实力已跻身全国物业服务百强企业行列，高品质完成杭州国际博览中心 G20 峰会主会场物业服务保障任务，极大的提升了服务规格、服务能力，进一步提升了公司的品牌影响力；文化经营业务通过线上线下互动，不断扩大业务的服务深度和宽度，如生活馆的布局、四点半学堂的开设儿童剧的举办，增强了业主粘性，提升了公司的经营绩效，为文化经营业务的健康发展奠定了坚实的基础；养老服务，在天津市津南区开元东方养老院投资与运营的基础上，适度加快养老投资，不断丰富生活照料、养生餐饮、康复护理、医疗体检、娱乐等产品内涵，进一步夯实养老服务业务的发展基础。

#### ② 品牌管理有序，企业文化张显

为适应形势发展和公司规模迅速扩大的要求，近几年公司成立了品牌管理部，不断强化企业品牌建设和管理工作，树立企业形象，打造标杆产品，以服务、产品、公益、技术比武、社区文化活动、志愿活动、年会汇演、参加物业产业博览会等作为品牌宣传的支撑点，以“人性品质，真挚关爱”为品牌核心价值，以“营造中国品质，创造快乐生活”为企业使命，倡导开心健康生活，引领时尚潮流，贯彻“关注客户、用心服务、创造特色、打造品牌”的经营理念，为实现公司发展目标和保持公司发展的内在活力与凝聚力提供了有力保障。

#### ③ 管理体系清晰，人才特色鲜明

参照成熟的开元酒店管理体系，开元物业狠抓各项管理制度建设，不断完善组织管理架构，改进各种管理关系，设计了“总部发挥智囊作用，兼顾产品研发创新，区域负责市场开拓、产品运营，项目负责现场管理”的管控模式，形成了总部和七大区域、二大事业部联动运作的良好局面；特别是医院和酒店会展两大物业管理事业部的设立，管理更趋专业化。人才是开元物业的根本，开元物业选人用人制度公正，重视人才梯队建设，给年轻人成长的空间比较大，中高层管理人员以内部提拔为主，外部招入为

辅，团队凝聚力强，工作热情高，文化融入快；构建了较为完善的三级人才培养体系，注重培养有活力、有干劲和创造力的职业经理人。开元物业的人才大部分来自开元酒店，天然就具有酒店服务意识与技能，是开元酒店式物业服务的专家，精湛的服务技能不仅得到了业界的认同，也获得了业主的肯定。

## （2）竞争劣势

### ①布局相对分散，规模效益尚未形成

经过多年的发展，公司一方面具备了较强的资源整合能力，形成了较大的资产规模，但另一方面资源和资产的集中度却很低，物业管理区域聚焦优势仍不明显，物业类型较多，各类型业务单项规模不够，发展重点和优势得不到显现。公司整体看是“大而全”，下属公司则是“小而全”，业务分布范围广，规模经济效益难以体现。

### ②新业务尚在培育之中，合力尚未形成

公司抓好物业管理主业的同时，积极开拓新业务。设立全资子公司杭州金键智能科技有限公司，对楼宇智能化业务进行拓展；设立全资子公司杭州银艺园林景观工程有限公司，对园林绿化业务进行拓展；同时公司还对文化经营、安保护卫、养老服务等业务进行培育。但由于这些新业务尚处于培育期，三元一体的产品格局形成合力尚需较长的时间。

### ③专业人才匮乏，多元发力尚需时日

公司的高速发展，对高素质的专业化人才提出了迫切要求，特别是善经营、懂管理的高级管理人才特别匮乏。同时，随着公司向城市运营综合服务商的转型，不同类型的物业管理项目纷至沓来，对专业人才的需求进一步加大，需要公司各级经营管理人员不断加强学习、开拓思路、提升经营管理能力。基于此，使得公司向城市运营综合服务商的转型是渐进的、多元化发力需要有一个相对稳健的过程。

## （五）持续经营评价

报告期内，公司主营业务系为住宅、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。公司经营管理层、核心技术人员队伍稳定，未发生重大人事变动；公司和全体员工未发生违法、违规行为；未发生对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

## （六）扶贫与社会责任

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来自社会的温暖。

另外，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 326 人，占公司员工总数的比例约 8.25%，同时，公司聘用残疾员工 17 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。

#### （七）自愿披露（如有）

无。

## 二、未来展望（自愿披露）

### （一）行业发展趋势

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。不过，近年以来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。尤其是物业企业纷纷走向资本市场，导致原有大的房地产公司下属物业企业为解决业务依赖性、降低关联交易业务比例，加大向市场拓展物业管理项目的力度，物业管理行业的竞争格局呈现出新的发展态势。同时，随着法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程，使得物业管理业务向拥有专业能力、品牌实力的企业聚集。

#### （1）运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式的创新对改善物业行业生存状况产生深远影响，在未来发展过程中，要求物业服务企业具备一定的城市运营的综合能力，例如对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值，进而需要物业服务企业借助现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方法，创新创变，不断提升自身的服务内涵和服务水平。

#### （2）服务的多元化发展

行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势。物业管理要在保洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、生活照料、休闲娱乐、文化服务等各类个性化需求。

#### （3）管理的专业化能力提升

物业管理是由专业的管理企业——物业服务企业实施对物业的统一管理，除了物业管理公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、保洁公司、居家养老、文化娱乐等专业化公司提供专业服务已逐步成为一

种趋势。

## （二）公司发展战略

未来，公司继续推进“开心生活服务体系、开心文化服务体系、开心养老服务体系”三元一体产品格局的建设，不断完善和丰富城市运营综合服务的内涵。为此，物业管理要大力强化品牌意识，把开元酒店式服务品牌推广应用到各类物业服务中去；文化经营要打破常规格局，以多彩的产品、新颖的手段满足广大业主的需求；颐养服务要树立后来居上，赶超一流的意识，以开元五星服务融入到夕阳事业、朝阳产业之中。公司总部要强队伍、集财源、树品牌、保供应，为各项物业的发展提供强有力的后盾保障。

另一方面，公司仍将遵循立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的发展策略，继续实施七大区域联动作战的管理格局。同时，加强大客户的培育，以优势互补、合作共赢的思路扩大与大客户的合作。

同时，公司将密切关注国内资本市场发展情况，在确保公司持续健康发展的前提下，努力借助资本市场增强公司股票的流动性。

## （三）经营计划或目标

2017 年，公司将以成功服务 G20 为起点，进一步聚焦优势区域、优势业务，做实住宅、做多公建、强攻医养，加快特色产品和项目的开发，继续秉承稳健发展的理念，做好经营管理，确保公司持续健康发展，完成董事会下达的各项指标和任务。

## （四）不确定性因素

### 1、投资养老产业

公司全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司，在上一年投资业务的基础上，新增了杭州市萧山区开元乐都养老院（含杭州萧山开元医院）。考虑相关业务需要一定的培育期，因而存在短期内经营难以盈利的风险。为控制投资风险，公司将尝试优化养老业务的股权结构，严格控制资本投资，在选择轻资产运营模式的同时，积极和加快养老业务标准体系与品牌的建设，努力实现更轻的拓展模式，实施管理和品牌输出。

### 2、新业务尚在培育之中，合力尚未形成

公司抓好主业的同时，积极开拓新业务。报告期内，公司新设立全资子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司，对剧院运营业务进行拓展；同时公司还对社区商务、文化教育、酒店会展服务、客房服务、安保护卫等业务进行探索。由于这些新业务尚处于培育期，尚未形成合力，短期来看对于公司的业绩提升效应并不明显。若新业务推进缓慢，存在影响公司业绩的风险。

## 三、风险因素

### （一）持续到本年度的风险因素

### 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 22,050,000 股股份，比例为 69.80%，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。

### 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。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 40,471,249.72 元、44,000,623.62 元和 35,390,338.21 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 18.86%、14.21%和 8.19%。2014 年度、2015 年度和 2016 年度公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为 1,807,887.19 元、3,532,156.00 元和 6,112,551.60 元，占当年物业经营管理收入比例分别为 0.83%、1.14%、1.41%。

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。2014 年度、2015 年度和

2016 年度，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 11.43%、20.26%和 32.47%，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，并建立了一整套业务巡视和暗访制度。

#### 5、市场竞争风险

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

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

#### 6、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江地区，2014 年度、2015 年度和 2016 年度，浙江地区营业收入分别为 132,758,401.80 元、195,438,627.91 元和 312,999,728.69 元，占相应期间营业收入的比例分别为 60.96%、63.13%和 72.45%。浙江地区业务集中是公司近年来一直遵循立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国的发展策略的结果，同时也导致公司在浙江地区品牌影响力、服务能力和竞争优势的进一步提升，也进一步强化了这一结果。未来，如果浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境发生不利变化时，将会对公司业务产生不利影响。

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

#### 7、人力成本上涨风险

随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，人力成本占主营业务收入的比例分别为 52.00%、57.70%和 49.13%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

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

#### 8、应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款账面净额为 63,091,491.37 元，属于信用期内的应收账款为 29,626,655.76 元，信用期外的应收账款为 33,464,835.61 元，占总资产比例为 11.42%。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，全力保证应收账款的安全。

#### 9、公司投资养老产业的风险

公司全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司，在上一年投资业务的基础上，新增了杭州市萧山区开元乐都养老院（含杭州萧山开元医院）。考虑相关业务需要一定的培育期，因而存在短期内经营难以盈利的风险。

应对措施：为控制投资风险，公司将尝试优化养老业务的股权结构，严格控制资本投资，在选择轻资产运营模式的同时，积极和加快养老业务标准体系与品牌的建设，做好现有项目的运营管理，早日实现更轻的拓展模式，实施管理和品牌输出。。

#### 10、重大理财投资的风险

2015 年 9 月，公司通过青岛蓝海股权交易中心购买“金珩财富 72 号”理财产品 4,600 万元，期限为 7 个月，收益率为 5.8%。经第一届董事会第三十一次会议和 2015 年度股东大会审议，同意将该理财产品的持有期限延长 5 个月，持有期到期后，收益率为 6.4%。该产品于 2016 年 7 月 8 日赎回，共产生投资收益 242.88 万元（本年收益 156.4 万元）。2016 年 7 月 13 日购置 1,500 万元的金珩财富 95 号理财产品，期限为 2016.7.13-2017.7.12，预期年化收益 4.5%；7 月 15 日购置 1,800 万元的金珩财富 A99 号理财产品，期限为 2016.7.15-2016.8.14，预计年化收益 3.5%；2016 年 7 月 19 日购置 1,500 万元的金珩财富 A103 号理财产品，期限为 2016.7.19-2016.10.18，预计年化收益 4%；2016 年 9 月 19 日购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2016.9.20-2017.3.19，预计年化收益 4.5%。同时，公司利用自有闲置资金进行国债逆回购操作。目前根据《浙江开元物业管理股份有限公司重大经营决策管理制度》的有关规定为富余的货币资金寻觅更为安全、风险更低的理财产品，但不排除重大理财的投资风险。

应对措施：为最大程度的规避投资风险，公司将采取以下风控措施：（1）经营管理层根据授权范围行使该项投资决定权并签署相关合同文件。公司财务总监负责组织实施，公司财务部具体操作。财务总监需及时跟踪和分析投资产品的情况，一旦发现或判断有不利因素，将及时采取相应的保全措施，控制投资风



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

#### 11、现金收款资金管理风险

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 451, 546, 514. 67 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 77. 60%, POS 刷卡收入占比约 12. 41%, 现金收入占比约 9. 99%, 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 和专属银行卡收费渠道, 减少小业主的现金收款, 并安排审计人员督查规范日常业务中的现金收付行为。

#### 12、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、高级研修班三级人才培养体系, 各专业岗位定期举行培训, 不断提高公司服务人员的综合素质, 提高管理水平; 加大重要岗位人才的引进力度; 推进校企合作, 实现开元物业高校项目经理班常态化。

## (二) 报告期内新增的风险因素

#### 1、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, 2016 年非住宅项目营收增加 3371. 26 万元, 同比增长 18. 36%, 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。

## 2、合同续约的风险

公司目前总共签约的 311 个项目合同中，合同履约期至 2017 年到期的有 83 个、占 26.69%，合同履约期至 2018 年到期的有 35 个、占 11.25%，合同履约期至 2019 年到期的有 25 个、占 8.04%。虽然目前公司的续约率非常优秀，但随着到期合同数量的增加，存在合同到期不能续约的风险。

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

## 四、董事会对审计报告的说明

### （一）非标准审计意见说明：

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

### （二）关键事项审计说明：

无。
----

## 第五节 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	否	—
是否存在对外担保事项	否	—
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	—
是否存在日常性关联交易事项	是	第五节、二（四）
是否存在偶发性关联交易事项	是	第五节、二（五）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	是	第五节、二（六）
是否存在股权激励事项	是	第五节、二（七）
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节、二（八）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	—
是否存在被调查处罚的事项	否	—
是否存在自愿披露的重要事项	否	—

### 二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

单位：元

重大诉讼、仲裁事项	涉及金额	占期末净资产比例%	是否结案	临时公告披露时间
无	-	-	-	-
无	-	-	-	-
总计	-	-	-	-

未结案进展情况、涉及金额、是否形成预计负债、对公司未来的影响，已结案执行情况：

无重大诉讼和仲裁。

#### （二）公司发生的对外担保事项：

单位：元

担保对象	担保金额	担保期限	担保类型 (保证、抵押、 质押)	责任类型 (一般或者 连带)	是否履行 必要决策 程序	是否关 联担保
无	-	-	-	-	-	-
无	-	-	-	-	-	-
总计	-	-	-	-	-	-

对外担保分类汇总：

项目汇总	余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不含公司对子公司的担保）	-
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	-
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	-



公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	-
----------------------------	---

**清偿情况：**

无。
----

**（三）控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况**

截至报告期末，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况。

**（四）报告期内公司发生的日常性关联交易情况**

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	49,751,183.89	35,390,338.21
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	8,473,417.82	6,112,551.60
6. 其他	-	-
<b>总计</b>	<b>58,224,601.71</b>	<b>41,502,889.81</b>

**（五）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况**

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
杭州开元装饰工程有限公司	装修工程	4,477,500.00	是
<b>总计</b>	-	<b>4,477,500.00</b>	-

**偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：**

上述关联交易是公司业务发展及经营的正常所需，符合公司经营需要，有利于公司推进养老业务的发展。公司于 2016 年 9 月 26 日召开了第一届董事会第三十四次会议，审议通过了《关于全资子公司日常关联交易事项的议案》，表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权，关联董事陈灿荣、张冠明回避表决。公司于 2016 年 10 月 12 日召开了 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了上述议案。

**（六）经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项**

公司第一届董事会第三十一次会议和 2015 年度股东大会审议通过《关于公司使用自有闲置资金进行投资理财的议案》，授权公司董事长在该议案通过后二年内利用闲置资金购买包括但不限于国债、债券、货币市场基金、银行理财产品及其它安全性较高的短期投资业务等，资金使用额度不超过人民币 1 亿元（含），单笔最长投资期限不得超过 12 个月，在上述额度内，资金可以滚动使用。同时，鉴于公司购买的 4600 万元中信-金珩财富 72 号理财产品（详见公告：临 2015-070）的存续期为 24 个月，以及公司当前和未来半年的资金状况，经审议同意将该产品的投资期限延期五个月，持有期到期后，收益率为 6.4%。该

产品于 2016 年 7 月 8 日赎回，共产生投资收益 242.88 万元（本年收益 156.4 万元）。2016 年 7 月 13 日购置 1,500 万元的金珩财富 95 号理财产品，期限为 2016.7.13-2017.7.12，预期年化收益 4.5%；7 月 15 日购置 1,800 万元的金珩财富 A99 号理财产品，期限为 2016.7.15-2016.8.14，预计年化收益 3.5%；2016 年 7 月 19 日购置 1,500 万元的金珩财富 A103 号理财产品，期限为 2016.7.19-2016.10.18，预计年化收益 4%；2016 年 9 月 19 日购置 2,000 万元的中信信泽财富 136 号理财产品，期限为 2016.9.20-2017.3.19，预计年化收益 4.5%。此外，公司利用零散闲置资金开展国债逆回购业务，系高频交易，报告期内的累计总金额为 12,860.61 万元，总收益为 79.98 万元。

2016 年 1 月 4 日，公司投资 100 万的全资子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司成立。

#### （七）股权激励计划在本年度的具体实施情况

2015 年 8 月，公司实施第一批股权激励计划。股权激励的模式为：由大股东关联企业浙江开元股权投资有限公司成立一人有限责任公司（杭州聚亦谦投资管理有限公司）作为普通合伙人，与第一批激励对象共同成立一家有限合伙企业——杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）。激励对象通过该有限合伙企业持有公司股份。2015 年 8 月 31 日，本次股权激励计划已完成。截至本报告出具日，该有限合伙企业持有公司 675 万股股份。

经第一届董事会第三十一会议和 2015 年度股东大会审议，公司对《股权激励方案》进行修订，修订后的方案已披露在全国中小企业股份转让系统（公告编号：2016-Q001）。

经考核，激励对象刘兆军和李凯因工作岗位变动，不再具备公司股权激励方案有关股权激励对象的条件，两人所持杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）的股份已由普通合伙人杭州聚亦谦投资管理有限公司收回；另外，激励对象新增一名，为酒店会展物业事业部总经理柯来兴。其余激励对象不变。

#### （八）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。为这两个项目经营配套，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行为；（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 2016 年 12 月 31 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。

#### （九）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
资产 1	-	-	-	-
资产 2	-	-	-	-
总计	-	-	-	-

注：权利受限类型为查封、扣押、冻结、抵押、质押。

#### （十）调查处罚事项

无。

#### （十一）自愿披露重要事项

无。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 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	3,696,666	35.11	15,393,330	19,089,996	60.43
	其中：控股股东、实际控制人	416,666	3.96	8,833,330	9,249,996	29.28
	董事、监事、高管	500,000	4.75	1,000,000	1,500,000	4.75
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	6,833,334	64.89	5,666,670	12,500,004	39.57
	其中：控股股东、实际控制人	5,333,334	50.65	2,666,670	8,000,004	25.32
	董事、监事、高管	1,500,000	14.24	3,000,000	4,500,000	14.25
	核心员工	-	-	-	-	-
<b>总股本</b>		<b>10,530,000</b>	<b>100.00</b>	<b>21,060,000</b>	<b>31,590,000</b>	<b>100.00</b>
<b>普通股股东人数</b>		<b>29</b>				

#### (二) 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	5,750,000	11,500,000	17,250,000	54.61	8,000,004	9,249,996
2	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）	2,250,000	4,500,000	6,750,000	21.37	0	6,750,000
3	谢建军	2,000,000	4,000,000	6,000,000	18.99	4,500,000	1,500,000
4	上海证券有限责任公司做市专用证券账户	143,000	249,000	392,000	1.24	0	392,000
5	信达证券股份有限公司做市专用证券账户	134,000	155,000	289,000	0.91	0	289,000
6	王铁铭	62,000	148,000	210,000	0.66	0	210,000
7	汤佳丹	0	173,000	173,000	0.55	0	173,000
8	高源	0	80,000	80,000	0.25	0	80,000
9	范虎城	0	66,000	66,000	0.21	0	66,000
10	景砚秋	0	60,000	60,000	0.19	0	60,000
<b>合计</b>		<b>10,339,000</b>	<b>20,931,000</b>	<b>31,270,000</b>	<b>98.98</b>	<b>12,500,004</b>	<b>18,769,996</b>

前十名股东间相互关系说明：

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

## 二、优先股股本基本情况

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	-	-	-
计入负债的优先股	-	-	-
<b>优先股总股本</b>	-	-	-

## 三、控股股东、实际控制人情况

### （一）控股股东情况

公司控股股东为杭州开元房地产集团有限公司，注册资本 95,000 万元，法定代表人为陈灿荣，统一社会信用代码为 9133010973032391XU。开元房产原持有公司 575 万股股份，2015 年度权益分派实施完毕后，其持有公司股份由 575 万股增加至 1,725 万股，持股比例为 54.61%，保持不变。

### （二）实际控制人情况

公司实际控制人为陈妙林先生。陈妙林先生持有浩丰国际 83.90% 股权，浩丰国际持有开元酒店集团有限公司 91.86% 股权，开元酒店集团持有德威地产有限公司 100% 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 100% 股权；开元旅业集团有限公司持有浙江开元股权投资有限公司 100% 股权，浙江开元股权投资有限公司持有杭州聚亦谦投资管理有限公司 100% 股权，杭州聚亦谦投资管理有限公司作为杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人，占合伙企业总出资额的 71.11%，杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 21.37% 股权，陈妙林先生通过层层控制的结构，控制公司 69.80% 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，浙江省人大代表，杭州市萧山区人大代表，中国旅游协会副会长。在酒店经营及管理方面拥有逾 30 年经验，曾任职浙江萧山宾馆股份有限公司总经理、开元房地产集团董事长，现任开元旅业集团董事长、浙江开元酒店管理有限公司董事长、New Century Asset Management Limited（开元资产管理有限公司）董事局主席。

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。



## 第七节 融资及分配情况

### 一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格（元/股）	发行数量（股）	募集金额（元）	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2015.10.8	2015.12.18	20	530,000	10,600,000	0	3	0	0	0	否

#### 募集资金使用情况：

募集资金用于开元物业社区商业门店建设、开元物业天网系统建设、开元物业社区养老服务体系 and 养老机构建设、开元产品标准和服务体系建设。不存在变更募集资金用途的情况。截至 2016 年末，本次股票发行募集资金已全部使用完毕。

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况（如有）

#### （一）基本情况

单位：元/股

证券代码	证券简称	发行价格	发行数量	募集金额	票面股息率%	转让起始日	转让终止日
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

#### （二）股东情况（不同批次分别列示，整张表格可复制自行添加）

单位：股

证券代码	-	证券简称	-	股东人数	-
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例%	
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-

#### （三）利润分配情况

单位：元

证券代码	证券简称	本期股息率%	分配金额	股息是否累积	累积额	是否参与剩余利润分配	参与剩余分配金额
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

#### （四）回购情况（如有）

单位：元/股

证券代码	证券简称	回购选择权的行使主体	回购期间	回购数量	回购比例%	回购资金总额
-	-	-	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---

(五) 转换情况 (如有)

单位: 元/股

证券代码	证券简称	转股条件	转股价格	转换选择权的行使主体	转换形成的普通股数量
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

(六) 表决权恢复情况 (如有)

单位: 元/股

证券代码	证券简称	恢复表决权的优先股数量	恢复表决权的优先股比例%	有效期间
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

三、债券融资情况

单位: 元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

注: 债券类型为公司债券 (大公募、小公募、非公开)、企业债券、银行间非金融企业融资工具、其他等。

债券违约情况 (如有):

无。

公开发行债券的特殊披露要求 (如有):

无。

四、间接融资情况

单位: 元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

违约情况 (如有):

无。

五、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

单位: 元/股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2016 年 6 月 1 日	10	0	20
合计	10	0	20



**(二) 利润分配预案**

单位：元/股

项目	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2016 年度分配预案	3	3	0

公司将于 2017 年 4 月 12 日召开董事会审议 2016 年度利润分配预案，公司拟以截止 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 31,590,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税)，同时向全体股东每 10 股送红股 3 股。本次派送后，公司总股本将由 31,590,000 股增加至 41,067,000 股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
陈灿荣	董事长	男	53	硕士	2014.8-2017.8	否
张冠明	董事	男	52	硕士	2014.8-2017.8	否
谢建军	董事兼总经理	男	47	本科	2014.8-2017.8	是
石忱锋	董事	男	44	本科	2014.9-2017.8	是
钱立言	董事会秘书、副总经理	女	60	本科	2014.8-2017.8	是
查向宏	监事会主席	女	45	硕士	2015.8-2017.8	否
夏爱兰	监事	女	48	硕士	2014.8-2017.8	否
麻慧丹	职工监事	女	37	本科	2014.8-2017.8	是
朱铁伟	副总经理	男	42	大专	2015.7-2018.7	是
严殷斐	副总经理	女	35	本科	2015.7-2018.7	是
叶建英	副总经理	男	42	本科	2016.10-2017.8	是
汤雄	财务总监	男	36	大专	2015.8-2018.8	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						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	2,000,000	4,000,000	6,000,000	18.99%	-
合计		2,000,000	4,000,000	6,000,000	18.99%	-

#### (三) 变动情况

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

叶建英	—	新任	副总经理	新任
-----	---	----	------	----

### 本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

叶建英先生，男，1975年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1998年毕业于南京大学汉语言文学专业。1998年9月至2005年3月，担任萧山日报社编辑中心副主任；2005年4月至2007年4月，担任浙江日报报业集团今日早报社总编办责任编辑；2007年5月至2008年12月，担任杭州日报首席记者；2009年1月至2016年6月，担任萧山日报编委、广告中心主任；2016年7月至2016年9月，自由撰稿人；2016年10月至今担任公司副总经理。

## 二、员工情况

### （一）在职员工（母公司及主要子公司）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	433	533
生产人员	2429	2961
销售人员	113	106
技术人员	122	275
财务人员	56	75
<b>员工总计</b>	<b>3153</b>	<b>3950</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	5	4
本科	139	152
专科	431	454
专科以下	2578	3340
<b>员工总计</b>	<b>3153</b>	<b>3950</b>

### 人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、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，加强骨干人员引进、巩固校企合作、建立三级人才培养体系。布点综合性和区域性大型招聘网站，积极参加现场招聘会；重视内部管理人员的人才推荐；着手重点大学高材生、对口或相关专业高校生、退伍军人、医院、养老等物业类型人才为公司重点储备。通过现场宣讲、寒暑假、毕业季实习等机会从中发现可培养的尖子生，为公司不断补充有生力量。逐步建立三级人才培养体系：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）和高级研修班（高层管理人员培养计划）。全年举办内部培训34次、外请外送培训12次。与浙江旅游职业学院继续教育学院合作，为公司内部需提升学历的员工开设物业管理大专班。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”。同时积极申报校企实训基地。报告期还分别开展了以《开元五星服务世家一致力于成为城市五星运营服务专家》和《将开元酒店式物业服务进行到底》为主题的总经理年度巡回培训，培

训精神得到了很好的贯彻，鼓舞士气，增强信心。截止 2016 年底，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 137 名。

员工满意度、民意测评、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）核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	8	7	0
核心技术人员	—	—	—

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内，原核心员工刘兆军因工作岗位调整，已不再是核心员工，核心员工减少至 7 人。

言卓群，1971 年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2009 年至 2011 年就读于中央广播电视大学。1993 年至 1998 年，任职萧山宾馆员工；2003 年至今，分别担任公司员工、直属区域总经理。

何小安，1977 年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2011 年 7 月至 2014 年 2 月，就读于郑州大学，获得毕业证书。1995 年 5 月至 2011 年 6 月，担任杭州开元阳光休闲山庄有限公司餐厅经理；2011 年 7 月至今，担任杭州区域总经理。

周宏，1981 年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。1997 年 9 月至 2000 年 5 月，就读于侨星旅游职业学校；2004 年 7 月至 2006 年 7 月，就读于中央广播电视大学。2000 年 6 月至 2007 年 7 月，担任浙江开元城市大酒店餐饮部餐厅主管；2007 年 8 月至 2011 年 2 月，担任金昌开元大酒店餐饮部餐厅经理；2011 年 3 月至今，担任浙北区域总监。

张小芹，1974 年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1993 年至 1997 年，就读于湖南大学。1998 年至 1999 年，任职郑煤集团自动化室科员；2000 年至 2001 年，担任河南广发置业有限公司开发部经理助理；2001 年至 2004 年，担任河南广发物业管理有限公司经理；2004 年至 2005 年，担任河南顺驰物业管理有限公司经理；2005 年至今担任河南区域总经理。

朱铁伟，1975 年生，中国国籍，无永久境外居留权，大专学历。2014 年毕业于中国人民大学行政管理专科。1996 年 10 月至 2005 年 3 月，担任杭州开元阳光休闲山庄有限公司安全部领班；2005 年 3 月至 2007 年 3 月，担任加州服务处安全部主管；2007 年 4 月至今，担任华南区域总经理。

朱淑莉，1981 年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1999 年 9 月至 2002 年 7 月，就读于

华东理工大学高等职业技术学院；2011 年 9 月至 2014 年 1 月，就读上海交通大学继续教育学院。2002 年 12 月至今，担任上海区域总经理。

王艳，1980 年生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1999 年 9 月至 2002 年 7 月，就读于安徽工业大学物业管理专业；2000 年 9 月至 2004 年 7 月，就读于安徽大学经济专业。2002 年 3 月至 2003 年 5 月，担任公司行政文员；2003 年 5 月至 2004 年 9 月，担任上海松江分公司客服领班；2004 年 9 月至 2005 年 10 月，担任台州分公司经理助理；2005 年 11 月至 2012 年 1 月，担任徐州分公司服务处经理；2012 年 2 月至今，担任江苏区域总经理。

## 第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	是
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	是

### 一、公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

报告期内公司新制定了《开元物业募集资金管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》，修订了《股权激励方案》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》、《关联交易制度》、《重大经营决策管理制度》、《对外担保制度》、《投资者关系管理制度》。

##### 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

##### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和成员均依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

4、公司章程的修改情况

报告期内，公司对章程进行了如下修改：

原章程内容	修改后的章程内容																		
<p><b>第一章第五条：</b>公司注册资本为人民币 1053 万元。”</p>	<p><b>第一章第五条：</b>公司注册资本为人民币 3159 万元。</p>																		
<p><b>第二章第十二条：</b>公司的经营范围：服务：物业管理，物业服务，房屋租赁，房地产中介，公共停车场经营管理（限分支机构经营），餐饮服务（限分支机构经营），物业管理咨询，中介家政，房地产销售策划，楼宇智能工程，电梯维修保养，室内外装饰工程施工，绿化养护，市政设施养护，承接市政工程；城市生活垃圾经营性清扫、收集；批发、零售：预包装食品兼散装食品，乳制品，农、副产品（除食品），日用百货，服装鞋帽，针纺织品，工艺品，办公文教用品、家纺，劳保用品、数码家电，玩具（上述销售范围限小区）；含分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。最终以工商部门核准的经营范围为准。</p>	<p><b>第二章第十二条：</b>公司的经营范围：物业服务，房屋租赁，房地产中介，公共停车场经营管理（限分支机构经营），餐饮服务（限分支机构经营），物业管理咨询，家政服务，房地产销售策划，楼宇智能工程，电梯维修保养，室内外装饰工程施工，绿化养护，市政设施养护，承接市政工程；城市生活垃圾经营性清扫、收集；批发、零售：预包装食品兼散装食品，乳制品，农、副产品（除食品），日用百货，服装鞋帽，针纺织品，工艺品，办公文教用品、家纺，劳保用品、数码家电，玩具（上述销售范围限小区）；含分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目（以公司登记机关核定的经营范围为准）。</p>																		
<p><b>第三章第十七条</b> 公司各发起人及其持股情况如下：                      发起人一：杭州开元房地产集团有限公司                      法定代表人：孔伟良                      法定地址：杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号                      以经确认的审计后的净资产折股出资，认缴股份数额为 800 万股，占公司股本总额的 80%，已全部缴清。                      发起人二：谢建军                      家庭住址：杭州市萧山区环城南路 5 号                      身份证号：330121197010256639                      以经确认的审计后的净资产折股出资，认缴股份数额为 200 万股，占公司股本总额的 20%，已全部缴清。</p>	<p><b>第三章第十七条</b> 公司发起人姓名或名称、法定地址、认购的股份数、出资方式、出资时间、认缴比例如下：</p> <table border="1" data-bbox="671 1352 1422 1861"> <thead> <tr> <th>发起人姓名或名称</th> <th>法定地址</th> <th>认购的股份数（万股）</th> <th>出资方式</th> <th>出资时间</th> <th>持股比例（%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>杭州开元房地产集团有限公司</td> <td>杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号</td> <td>800</td> <td>净资产</td> <td>2014.8.5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>谢建军</td> <td>杭州市萧山区环城南路 5 号</td> <td>200</td> <td>净资产</td> <td>2014.8.5</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	发起人姓名或名称	法定地址	认购的股份数（万股）	出资方式	出资时间	持股比例（%）	杭州开元房地产集团有限公司	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	800	净资产	2014.8.5	80	谢建军	杭州市萧山区环城南路 5 号	200	净资产	2014.8.5	20
发起人姓名或名称	法定地址	认购的股份数（万股）	出资方式	出资时间	持股比例（%）														
杭州开元房地产集团有限公司	杭州市萧山区北干街道市心中路 818 号	800	净资产	2014.8.5	80														
谢建军	杭州市萧山区环城南路 5 号	200	净资产	2014.8.5	20														



<p><b>第三章第十八条:</b>“公司股份总数为 1053 万股。公司的股本结构为: 普通股 1053 万股, 无其他种类股份。”</p>	<p><b>第三章第十八条:</b>“公司股份总数为 3159 万股。公司的股本结构为: 普通股 3159 万股, 无其他种类股份。”</p>
<p><b>第三章第二十条:</b>“公司根据经营和发展的需要, 依照法律、法规的规定, 经股东大会分别作出决议, 可以采用下列方式增加资本:                  (一) 公开发行股份;                  (二) 非公开发行股份;                  (三) 向现有股东派送红股;                  (四) 以公积金转增股本;                  (五) 法律、行政法规规定以及中国证监会批准的其他方式。”</p>	<p><b>第三章第二十条:</b>“公司根据经营和发展的需要, 依照法律、法规的规定, 经股东大会分别作出决议, 可以采用下列方式增加资本:                  (一) 公开发行股份;                  (二) 非公开发行股份;                  (三) 向现有股东派送红股;                  (四) 以公积金转增股本;                  (五) 法律、行政法规规定以及中国证监会批准的其他方式;                  公司公开或非公开发行股份的, 公司股东不享有优先认购权。”</p>
<p><b>第四章第三十八条:</b>                  (十二) 审议批准第三十七条规定的担保事项;</p>	<p><b>第四章第三十八条:</b>                  (十二) 审议批准第三十九条规定的担保事项;</p>

(二) 三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项 (简要描述)
<p>董事会</p>	<p>9</p>	<p>(1) 2016 年 1 月 5 日公司召开了第一届董事会第二十八次会议, 审议通过《关于公司签订〈华成科技大厦物业服务合同〉的议案》;</p> <p>(2) 2016 年 3 月 14 日公司召开了第一届董事会第二十九次会议, 审议通过《关于公司签订〈海口市行政办公区物业服务合同〉的议案》;</p> <p>(3) 2016 年 3 月 28 日公司召开了第一届董事会第三十次会议, 审议通过《关于公司拟签订〈杭州国际博览中心 (含配套酒店) 服务外包政府采购合同〉的议案》、《关于公司签订〈沛县卢卡庄园前期物业服务合同〉的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第一次临时股东大会的议案》;</p> <p>(4) 2016 年 4 月 20 日公司召开了第一届董事会第三十一次会议, 审议通过《2015 年度总经理工作报告》、《2015 年度董事会工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2016 年度财务预算报告》、《2015 年度利润分配及资本公积转增股本</p>

的预案》、《2015 年年度报告及摘要》、《关于续聘公司 2016 年度审计机构的议案》、《关于公司章程修改的议案》、《关于预计 2016 年度日常性关联交易额度的议案》、《关于修订〈关联交易制度〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于变更〈投资决策制度〉为〈重大经营决策管理制度〉并修订其内容的议案》、《关于修订〈股权激励方案〉的议案》、《关于公司使用自有闲置资金进行投资理财的议案》、《关于确认公司 2015 年度购买理财产品的议案》、《关于提请召开 2015 年度股东大会的议案》；

(5) 2016 年 7 月 15 日公司召开了第一届董事 会第三十二次会议，审议通过《关于拟签订租赁合同的议案》、《关于投资设立杭州市萧山区开元养老院（含杭州萧山老年病医院）可行性报告的议案》、《关于提请召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》；

(6) 2016 年 8 月 24 日公司召开了第一届董事 会第三十三次会议，审议通过《2016 年半年度报告》、《浙江开元物业管理股份有限公司关于 2016 年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于申请开设募集资金专项账户的议案》、《关于制定并实施〈浙江开元物业管理股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》、《关于提请召开 2016 年第三次临时股东大会的议案》；

(7) 2016 年 9 月 26 日公司召开了第一届董事 会第三十四次会议，审议通过《关于全资子公司日常关联交易事项的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第四次临时股东大会的议案》；

(8) 2016 年 10 月 17 日公司召开了第一届董事 会第三十五次会议，审议通过《关于公司聘任高级管理人员的议案》；

(9) 2016 年 11 月 15 日公司召开了第一届董事 会第三十六次会议，审议通过《关于制定〈浙江开元物业管理股份有限公司

		<p>承诺管理制度&gt;的议案》、《关于制定&lt;浙江开元物业管理股份有限公司利润分配管理制度&gt;的议案》、《关于修订&lt;浙江开元物业管理股份有限公司对外担保制度&gt;的议案》、《关于修订&lt;浙江开元物业管理股份有限公司投资者关系管理制度&gt;的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第五次临时股东大会的议案》。</p>
监事会	2	<p>(1) 2016 年 4 月 20 日公司召开了第一届监事会第六次会议，审议通过《2015 年度监事会工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2016 年度财务预算报告》、《2015 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》、《2015 年年度报告及摘要》、《关于续聘公司 2016 年度审计机构的议案》；</p> <p>(2) 2016 年 8 月 24 日公司召开了第一届监事会第七次会议，审议通过《2016 年半年度报告》、《浙江开元物业管理股份有限公司关于 2016 年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。</p>
股东大会	6	<p>(1) 2016 年 4 月 15 日公司召开了 2016 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司拟签订杭州国际博览中心（含配套酒店）服务外包政府采购合同的议案》；</p> <p>(2) 2016 年 5 月 13 日公司召开了 2015 年年度股东大会，审议通过《2015 年度董事会工作报告》、《2015 年度监事会工作报告》、《2015 年度财务决算报告》、《2016 年度财务预算报告》、《2015 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》、《2015 年年度报告及摘要》、《关于续聘公司 2016 年度审计机构的议案》、《关于公司章程修改的议案》、《关于预计 2016 年度日常性关联交易额度的议案》、《关于修订&lt;关联交易制度&gt;的议案》、《关于修订&lt;董事会议事规则&gt;的议案》、《关于修订&lt;股东大会议事规则&gt;的议案》、《关于变更&lt;投资决策制度&gt;为&lt;重大经营决策管理制度&gt;并修订其内容的议案》、《关于修订&lt;股权激励方案&gt;的议案》、《关于公司使用自有闲置资</p>

		<p>金进行投资理财的议案》、《关于确认公司 2015 年度购买理财产品产品的议案》；</p> <p>(3) 2016 年 8 月 3 日公司召开了 2016 年第二次临时股东大会，审议通过《关于签订租赁合同的议案》、《关于投资设立杭州市萧山区开元养老院（含杭州萧山老年病医院）可行性报告的议案》；</p> <p>(4) 2016 年 9 月 8 日公司召开了 2016 年第三次临时股东大会，审议通过《浙江开元物业管理股份有限公司关于 2016 年募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于制定并实施〈浙江开元物业管理股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》；</p> <p>(5) 2016 年 10 月 12 日公司召开了 2016 年第四次临时股东大会，审议通过《关于全资子公司日常关联交易事项的议案》；</p> <p>(6) 2016 年 12 月 8 日公司召开了 2016 年第五次临时股东大会，审议通过《关于制定〈浙江开元物业管理股份有限公司承诺管理制度〉的议案》、《关于制定〈浙江开元物业管理股份有限公司利润分配管理制度〉的议案》、《关于修订〈浙江开元物业管理股份有限公司对外担保制度〉的议案》。</p>
--	--	--

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司 2016 年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，会议通知、召开、表决及决议内容等均没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。

### （三）公司治理改进情况

报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会及监事会和公司管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。公司治理与《公司法》、中国证监会、全国中小企业股份转让系统相关规定的要求不存在差异。

#### （四）投资者关系管理情况

公司《公司章程》中特别将“信息披露与投资者关系管理”单列一章，规定了公司与投资者沟通的主要内容、沟通方式等内容，报告期内，公司还修订了《投资者关系管理制度》，进一步对投资者关系管理的目的、基本原则、投资者关系管理的工作对象、沟通内容、沟通方式、投资者关系工作的组织和实施、负责人及职能、工作内容、信息披露、投资者关系活动、相关机构与个人等具体事项进行了详细规定。

#### （五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议（如有）

无。

## 二、内部控制

### （一）监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

### （二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立，具备完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力。

1、资产独立：公司资产独立完整，不存在被实际控制人或控股股东占用的情况。公司拥有完整的法人财产权，包括经营决策和实施权，拥有必要的人员、资金和经营场所，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织体系，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施生产经营活动，面向市场独立经营。

2、人员独立：公司董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》合法产生；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中领薪；本公司的财务人员均不在控股股东、实际控制人控制的其他企业兼职；公司在员工管理、社会保障等方面完全独立。

3、财务独立：公司设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开户，依法独立纳税；不存在与实际控制人或控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

4、机构独立：公司依法建立了股东大会、董事会、监事会等机构，公司独立行使经营管理权，独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、业务独立：本公司主要以物业服务为主营业务，公司实际控制人及其控制的其它企业目前均未从事相关的业务。公司具有完全独立的业务运作系统，同时主营业务收入和利润不依赖于控股股东、实际控制人及其它关联方的关联交易。

### **（三）对重大内部管理制度的评价**

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理、风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

### **（四）年度报告差错责任追究制度相关情况**

公司制定了《年度报告信息披露差错责任追究制度》，并于 2015 年 4 月 3 日第一届董事会第九次会议审议通过。报告期内，公司未发生年度报告差错的情形。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2018)第 11045 号
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
审计报告日期	2018 年 12 月 10 日
注册会计师姓名	叶骏、陈静
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

### 审计报告

普华永道中天审字(2018)第 11045 号

浙江开元物业管理股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

##### （一）我们审计的内容

我们审计了浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称“开元物业”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### （二）我们的意见

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了开元物业 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于开元物业，并履行了职业道德方面的其他责任。



### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止六个月期间的财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为应收账款的减值。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>应收账款的减值</p> <p>相关会计期间：2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间</p> <p>请参阅合并财务报表附注二(10)“应收账款会计政策和会计估计”、附注二(26)“重要会计估计和判断”及附注四(2)“应收票据及应收账款”。</p> <p>于 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日，开元物业合并财务报表中应收账款原值分别为 158,430,200.75 元及 79,456,230.78 元，坏账准备分别为 9,411,318.30 元及 7,072,146.33 元。</p> <p>管理层在判断应收账款的减值时需考虑众多因素：当存在客观证据表明应收账款无法按原有条款收回款项时，管理层通过历史应收账款回收率、业主偿债能力等的分析，预计该应收账款的未来现金流量，根据预计未来现金流量现值低于账面价值的差额，按照单项金额重大和单项金额不重大，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款，与经单独测试后未减值的应收账款，管理层根据信用风险特征将其分为若干组合进行评估。</p> <p>管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率及应收账款账龄等情况确定应计提的坏账准备。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解、评估并测试管理层对于应收账款的减值相关的关键内部控制，主要包括应收账款发生减值的客观证据的识别、单项金额重大的标准的制订、应收账款账龄的维护与分析、应收账款未来现金流预测、应收账款减值准备的计提和审阅等；</li> <li>• 对于单项计提减值准备的应收款项：                     <p>取得管理层单项计提减值的计算表，复核历史应收账款回收率和管理层对业主偿债能力的分析，根据管理层对于预计未来现金流的判断，评估应收账款坏账准备计提的充分性；</p> <p>选取金额重大的应收账款，与管理层讨论并检查在分析业主偿债能力时使用的判断依据，包括与业主的沟通记录、诉讼记录（如有）等支持性文件；</p> </li> <li>• 对于按组合计提减值准备的应收款项：                     <p>取得管理层按组合计提减值的计算表，结合应收账款产生原因、客户信用、行业惯例等因素，评估管理层组合划分依据的合理性。</p> <p>参考行业惯例，结合历史同类应收账款组合的坏账发生率，评估管理层各组合坏账计提比例的合理性。</p> </li> </ul>

由于应收账款的金额重大，并且应收账款预计未来现金流的估计、应收账款减值评估和坏账准备的计提均涉及重大的管理层判断，因此我们将应收账款的减值确定为关键审计事项。

选取样本，对应收账款账龄进行测试；  
重新计算坏账准备的计提金额，并与管理层计提金额进行比对。  
基于所实施的审计程序，我们获取的证据可以支持管理层在确定应收账款的减值时作出的判断。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

开元物业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估开元物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算开元物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督开元物业的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对开元物业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性

得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致开元物业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就开元物业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天  
会计师事务所（特殊普通合伙）

注册会计师 叶骏

中国·上海市  
2018 年 12 月 10 日

注册会计师 陈静

**备注：**本报告财务数据均来自普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司审计的三年一期（2015 年度、2016 年度、2017 年度及截至 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间）的财务报告。

## 二、财务报表

## (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）（1）	87,823,400.15	54,990,538.43
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五（一）（2）	450,000.00	52,878.00
应收账款	五（一）（2）	63,091,491.37	39,328,516.90
预付款项	五（一）（4）	4,846,118.72	2,733,997.81
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五（一）（3）	18,023,673.83	10,964,086.95
买入返售金融资产			
存货	五（一）（5）	1,758,900.09	1,276,158.39
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（一）（6）	82,329,971.07	64,064,800.00
<b>流动资产合计</b>		<b>258,323,555.23</b>	<b>173,410,976.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五（一）（7）		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五（一）（8）	8,931,269.95	4,933,080.46
在建工程	五（一）（9）	10,847,271.52	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（一）（10）	157,677.28	452,185.03

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（一）（11）	14,061,127.17	9,516,161.44
递延所得税资产	五（一）（12）	661,719.23	344,474.43
其他非流动资产			982,095.70
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,659,065.15</b>	<b>16,227,997.06</b>
<b>资产总计</b>		<b>292,982,620.38</b>	<b>189,638,973.54</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（一）（14）	13,169,052.00	8,083,894.99
预收款项	五（一）（15）	69,825,612.46	42,332,662.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五（一）（16）	18,756,232.71	12,002,703.08
应交税费	五（一）（17）	15,975,026.62	4,718,406.18
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五（一）（18）	84,908,999.36	57,244,489.81
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>202,634,923.15</b>	<b>124,382,156.56</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			

递延收益	五（一）（19）	804,084.50	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		804,084.50	
<b>负债合计</b>		203,439,007.65	124,382,156.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（一）（21）	31,590,000.00	10,530,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（一）（22）	12,393,403.36	32,722,839.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（一）（24）	12,675,402.11	5,295,826.93
一般风险准备			
未分配利润	五（一）（25）	32,884,807.26	16,708,150.79
归属于母公司所有者权益合计		89,543,612.73	65,256,816.98
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		89,543,612.73	65,256,816.98
<b>负债和所有者权益总计</b>		292,982,620.38	189,638,973.54

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		74,220,433.35	48,454,031.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五（1）	62,046,000.00	38,234,930.50
预付款项		3,749,183.07	2,980,002.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五（2）	47,831,614.36	16,889,828.09
存货		447,564.24	395,262.69
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		82,293,646.32	64,064,800.00
<b>流动资产合计</b>		<b>270,588,441.34</b>	<b>171,018,855.12</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五（3）	20,000,000.00	19,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		6,847,879.07	3,615,639.38
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		157,677.28	447,891.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		539,028.43	632,843.43
递延所得税资产		661,719.23	344,474.43
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>28,206,304.01</b>	<b>24,040,848.95</b>
<b>资产总计</b>		<b>298,794,745.35</b>	<b>195,059,704.07</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			



衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,589,364.66	5,680,057.38
预收款项		69,234,092.71	42,233,931.63
应付职工薪酬		17,250,851.68	11,517,657.61
应交税费		15,163,985.96	4,509,743.61
应付利息			
应付股利			
其他应付款		89,798,847.18	60,459,150.65
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>201,037,142.19</b>	<b>124,400,540.88</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>201,037,142.19</b>	<b>124,400,540.88</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		31,590,000.00	10,530,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		12,393,403.36	32,722,839.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		12,860,839.96	5,481,264.78
未分配利润		40,913,359.84	21,925,059.15
<b>所有者权益合计</b>		<b>97,757,603.16</b>	<b>70,659,163.19</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>298,794,745.35</b>	<b>195,059,704.07</b>

**(三) 合并利润表**

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		432,046,443.03	309,559,030.48
其中：营业收入	五（一）（26）	432,046,443.03	309,559,030.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		389,134,145.73	285,631,675.27
其中：营业成本	五（一）（26）	332,119,144.24	225,667,596.82
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五（一）（27）	9,544,672.57	15,021,051.87
销售费用	五（一）（28）	4,280,728.33	3,143,359.94
管理费用	五（一）（29）	41,975,134.31	39,397,763.39
财务费用	五（一）（30）	703,437.06	340,864.26
资产减值损失	五（一）（33）	511,029.22	2,061,038.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五（一）（32）	2,563,339.12	2,374,658.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		45,475,636.42	26,302,014.20
加：营业外收入	五（一）（34）	2,840,261.31	824,984.57
其中：非流动资产处置利得		5,109.68	136.17
减：营业外支出	五（一）（36）	470,058.37	927,424.33
其中：非流动资产处置损失		57,497.52	54,533.56
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		47,845,839.36	26,199,574.44
减：所得税费用	五（一）（38）	13,759,607.71	7,313,459.11
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		34,086,231.65	18,886,115.33
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		34,086,231.65	18,886,115.33
少数股东损益			
<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>		34,086,231.65	18,886,115.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		34,086,231.65	18,886,115.33
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益	五（一）（39）	0.83	0.48
(二) 稀释每股收益	五（一）（39）	0.83	0.48

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>	十五（4）	410,794,473.59	298,769,934.25
减：营业成本	十五（4）	319,945,370.61	222,603,166.11
税金及附加		9,086,325.59	14,488,014.39
销售费用		4,280,728.33	3,143,359.94
管理费用		31,143,406.08	30,952,443.97
财务费用		689,674.82	319,427.41
资产减值损失		507,418.69	1,934,329.47
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十五（5）	2,563,339.12	2,374,658.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		47,704,888.59	27,703,851.95
加：营业外收入		2,714,725.89	803,536.05
其中：非流动资产处置利得		14,109.52	136.17
减：营业外支出		445,221.03	658,457.87
其中：非流动资产处置损失		57,497.52	47,903.56
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		49,974,393.45	27,848,930.13
减：所得税费用		13,076,517.58	7,165,865.94
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		36,897,875.87	20,683,064.19
<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>		36,897,875.87	20,683,064.19
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

### (五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		451,546,514.67	317,542,760.00
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	五(一)(40)(a)	63,091,183.99	29,524,683.66
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>514,637,698.66</b>	<b>347,067,443.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		144,728,648.63	71,848,643.58
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		205,521,919.50	173,357,304.28

支付的各项税费		23,838,863.81	20,459,973.33
支付其他与经营活动有关的现金	五（一）（40）（b）	59,306,436.32	35,224,375.21
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>433,395,868.26</b>	<b>300,890,296.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>81,241,830.40</b>	<b>46,177,147.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		178,405,850.54	31,400,000.00
取得投资收益收到的现金		2,563,339.12	2,374,658.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-17,624.45	83,345.05
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>		<b>180,951,565.21</b>	<b>33,858,004.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,224,483.35	5,108,611.09
投资支付的现金		196,606,050.54	64,064,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
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>218,830,533.89</b>	<b>69,173,411.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-37,878,968.68</b>	<b>-35,315,407.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	10,600,000.00
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>		<b>-</b>	<b>10,600,000.00</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		10,530,000.00	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,530,000.00</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,530,000.00</b>	<b>10,600,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五（一）（40）（a）	<b>32,832,861.72</b>	<b>21,461,740.21</b>
加：期初现金及现金等价物余额		54,990,538.43	33,528,798.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五（一）（41）（b）	<b>87,823,400.15</b>	<b>54,990,538.43</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

## （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		429,471,330.53	306,556,458.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		60,347,144.04	33,409,823.85
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>489,818,474.57</b>	<b>339,966,282.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		151,216,777.56	76,147,317.15
支付给职工以及为职工支付的现金		185,047,903.06	160,447,143.20
支付的各项税费		22,631,392.37	19,893,350.35
支付其他与经营活动有关的现金		73,104,641.84	26,451,998.66
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>432,000,714.83</b>	<b>282,939,809.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>57,817,759.74</b>	<b>57,026,473.16</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		178,405,850.56	31,400,000.00
取得投资收益收到的现金		2,563,339.12	2,374,658.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-8,624.61	52,354.85
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>		<b>180,960,565.07</b>	<b>33,827,013.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,875,872.16	2,555,327.75
投资支付的现金		196,606,050.54	64,064,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00	11,400,000.00
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>202,481,922.70</b>	<b>78,020,127.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-21,521,357.63</b>	<b>-44,193,113.91</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	10,600,000.00
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>10,600,000.00</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		10,530,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,530,000.00</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,530,000.00</b>	<b>10,600,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>25,766,402.11</b>	<b>23,433,359.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额		48,454,031.24	25,020,671.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>74,220,433.35</b>	<b>48,454,031.24</b>

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	10,530,000.00	-	-	-	32,722,839.26	-	-	-	5,295,826.93	-	16,708,150.79	-	65,256,816.98
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,530,000.00	-	-	-	32,722,839.26	-	-	-	5,295,826.93	-	16,708,150.79	-	65,256,816.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	21,060,000.00	-	-	-	-20,329,435.90	-	-	-	7,379,575.18	-	16,176,656.47	-	24,286,795.75
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,086,231.65	-	34,086,231.65
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	730,564.10	-	-	-	-	-	-	-	730,564.10
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	730,564.10	-	-	-	-	-	-	-	730,564.10
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	6,646,979.92	-	-17,909,575.18	-	-10,530,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	6,646,979.92	-	-7,379,575.18	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,530,000.00	-	-10,530,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	21,060,000.00	-	-	-	-21,060,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	21,060,000.00	-	-	-	-21,060,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,590,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,393,403.36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,675,402.11</b>	<b>-</b>	<b>32,884,807.26</b>	<b>-</b>	<b>89,543,612.73</b>

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	22,413,905.93	-	-	-	1,159,214.09	-	1,958,648.30	-	35,531,768.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年期初余额</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,413,905.93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,159,214.09</b>	<b>-</b>	<b>1,958,648.30</b>	<b>-</b>	<b>35,531,768.32</b>

<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	530,000.00	-	-	-	10,308,933.33	-	-	-	4,136,612.84	-	14,749,502.49	-	29,725,048.66
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,886,115.33	-	18,886,115.33
（二）所有者投入和减少资本	530,000.00	-	-	-	10,308,933.33	-	-	-	-	-	-	-	10,838,933.33
1. 股东投入的普通股	530,000.00	-	-	-	10,070,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	238,933.33	-	-	-	-	-	-	-	238,933.33
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	4,136,612.84	-	-4,136,612.84	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	4,136,612.84	-	-4,136,612.84	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	10,530,000.00	-	-	-	32,722,839.26	-	-	-	5,295,826.93	-	16,708,150.79	-	65,256,816.98

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

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,530,000.00	-	-	-	32,722,839.26	-	-	-	5,481,264.78	21,925,059.15	70,659,163.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,530,000.00	-	-	-	32,722,839.26	-	-	-	5,481,264.78	21,925,059.15	70,659,163.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	21,060,000.00	-	-	-	-20,329,435.90	-	-	-	7,379,575.18	18,988,300.69	27,098,439.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,897,875.87	36,897,875.87
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	730,564.10	-	-	-	-	-	730,564.10
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	730,564.10	-	-	-	-	-	730,564.10
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,379,575.18	-17,909,575.18	-10,530,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	7,379,575.18	-7,379,575.18	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,530,000.00	-10,530,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(四) 所有者权益内部结转	21,060,000.00	-	-	-	-21,060,000.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	21,060,000.00	-	-	-	-21,060,000.00	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	<b>31,590,000.00</b>	-	-	-	<b>12,393,403.36</b>	-	-	-	<b>12,860,839.96</b>	<b>40,913,359.84</b>	<b>97,757,603.16</b>

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00	-	-	-	22,413,905.93	-	-	-	1,344,651.94	5,378,607.80	39,137,165.67
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	10,000,000.00	-	-	-	22,413,905.93	-	-	-	1,344,651.94	5,378,607.80	39,137,165.67
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	530,000.00	-	-	-	10,308,933.33	-	-	-	4,136,612.84	16,546,451.35	31,521,997.52

(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,683,064.19	20,683,064.19
(二) 所有者投入和减少资本	530,000.00	-	-	-	10,308,933.33	-	-	-	-	-	10,838,933.33
1. 股东投入的普通股	530,000.00	-	-	-	10,070,000.00	-	-	-	-	-	10,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	238,933.33	-	-	-	-	-	238,933.33
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	4,136,612.84	-4,136,612.84	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	4,136,612.84	-4,136,612.84	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期末余额</b>	<b>10,530,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32,722,839.26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,481,264.78</b>	<b>21,925,059.15</b>	<b>70,659,163.19</b>

# 浙江开元物业管理股份有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身为浙江开元物业服务有限公司，于 2001 年 6 月 26 日在杭州市工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330100730295306H 的营业执照，注册资本 31,590,000.00 元，股份总数 31,590,000 股（每股面值 1 元）。公司股票已于 2015 年 2 月 10 日在全国中小企业股份转让系统挂牌。

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

本公司将淳安千岛湖开元物业管理有限公司、杭州金猎保安服务有限公司、杭州金介房屋置换有限公司、杭州银艺园林景观工程有限公司、杭州乐都物业服务有限公司、杭州金键智能科技有限公司、徐州名都物业服务有限公司、杭州开元颐养投资管理有限公司和杭州萧山剧院经营管理有限公司等 9 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

本财务报表业经公司 2017 年 4 月 12 日第一届董事会第三十八次会议批准对外报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

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

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (六) 合并财务报表的编制方法

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

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

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

#### (八) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交



易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

##### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于

其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

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

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

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

（2）账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	2.00	2.00
1-2 年	8.00	8.00
2-3 年	20.00	20.00
3 年以上	50.00	50.00

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在明显差异
-------------	--

坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
-----------	--------------------------------------

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

#### (十) 存货

##### 1. 存货的分类

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

##### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

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

##### 4. 存货可变现净值的确定依据

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

##### 5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 6. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

#### (十一) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

##### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

### (十二) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

### (十三) 在建工程

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

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

### (十四) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
软件	2

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

#### (十五) 部分长期资产减值

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

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

#### (十六) 长期待摊费用

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

#### (十七) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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



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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (十八) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用, 相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用, 相应调整资本公积。

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

##### (2) 以现金结算的股份支付

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

负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

## (十九) 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 销售商品

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

#### (2) 提供劳务

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

#### (3) 让渡资产使用权

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

### 2. 收入确认的具体方法

物业管理在物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的

经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### (二十) 政府补助

##### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

##### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (二十二) 经营租赁

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

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

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%，公司自 2016 年 5 月起实施营

		改增开始缴纳增值税
房产税	从租计征的,按租金收入的 12%计缴	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## (二) 税收优惠

根据《国务院关于印发加快养老服务业的若干意见》(国发〔2013〕35号)第三条规定,子公司天津市津南区开元东方养老院、杭州市滨江区开元颐康养老服务中心以及杭州市萧山区开元居家养老服务中心 2016 年 1-4 月提供的养老服务免征营业税。

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),子公司天津市津南区开元东方养老院、杭州市萧山区开元居家养老服务中心、杭州市萧山区开元乐都养老院以及天津市津南区开元东方颐养医院(有限合伙)自 2016 年 5 月 1 日起提供的养老、医疗服务免征增值税。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### (1) 货币资金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	132,716.36	185,518.56
银行存款	87,690,599.66	54,785,098.23
其他货币资金	84.13	19,921.64
	<u>87,823,400.15</u>	<u>54,990,538.43</u>

注:其他货币资金主要系国债逆回购平台上可由本集团主导使用的可用资金。

#### (2) 应收票据及应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收票据(a)	450,000.00	52,878.00
应收账款(b)	63,091,491.37	39,328,516.90
	<u>63,541,491.37</u>	<u>39,381,394.90</u>

#### (a) 应收票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>450,000.00</u>	<u>52,878.00</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据，且本集团无已质押的应收票据。

(b) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	64,932,498.51	40,652,161.48
减：坏账准备	<u>(1,841,007.14)</u>	<u>(1,323,644.58)</u>
	<u>63,091,491.37</u>	<u>39,328,516.90</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	59,776,989.97	37,793,539.99
一到二年	4,012,865.30	1,671,063.84
二到三年	573,310.56	532,300.54
三年以上	<u>569,332.68</u>	<u>655,257.11</u>
	<u>64,932,498.51</u>	<u>40,652,161.48</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，应收账款中无已逾期但未减值的应收款项。

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提	64,932,498.51	100.00%	1,841,007.14	2.84%	40,652,161.48	100.00%	1,323,644.58	3.26%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>64,932,498.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,841,007.14</u>	<u>2.84%</u>	<u>40,652,161.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,323,644.58</u>	<u>3.26%</u>

(iii) 2016 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(iv) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法的账龄组合分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	59,933,011.53	1,198,660.24	2.00%	37,793,539.99	755,870.79	2.00%
一到二年	4,012,865.30	321,029.22	8.00%	1,671,063.84	133,685.11	8.00%
二到三年	573,310.56	114,662.11	20.00%	532,300.54	106,460.11	20.00%
三年以上	413,311.12	206,655.57	50.00%	655,257.11	327,628.57	50.00%
	<b>64,932,498.51</b>	<b>1,841,007.14</b>	<b>2.84%</b>	<b>40,652,161.48</b>	<b>1,323,644.58</b>	<b>3.26%</b>

(v) 于 2016 年度，本集团计提的坏账准备金额为 424,414.84 元，收回坏账准备 145,184.20 元。

于 2015 年度，本集团计提的坏账准备金额为 1,716,043.02 元，无重要收回或转回的坏账准备。

(vi) 于 2016 年度，本集团核销的坏账金额为 52,236.48 元。

于 2015 年度，本集团核销的坏账金额为 1,208,010.01 元。

(vii) 于 2016 年 12 月 31 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
余额前五名的应收账款总额	<b>13,468,442.45</b>	<b>269,003.45</b>	<b>20.74%</b>

于 2015 年 12 月 31 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
余额前五名的应收账款总额	<b>6,829,707.67</b>	<b>136,594.15</b>	<b>16.80%</b>

(viii) 2016 年度及 2015 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## (3) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金及保证金	13,099,824.04	7,170,020.40
为业主代收代付款	5,220,273.56	4,182,587.39
其他	610,172.79	518,255.44
	18,930,270.39	11,870,863.23
减：坏账准备	(906,596.56)	(906,776.28)
	18,023,673.83	10,964,086.95

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	15,717,967.56	8,957,379.72
一到二年	2,179,621.14	1,413,339.39
二到三年	328,244.36	452,157.77
三年以上	704,437.33	1,047,986.35
	18,930,270.39	11,870,863.23

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团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：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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 单项金额不重大但单独计提坏账准备	18,930,270.39	100.00%	906,596.56	4.79%	11,870,863.23	100.00%	906,776.28	7.64%
	-	-	-	-	-	-	-	-
	18,930,270.39	100.00%	906,596.56	4.79%	11,870,863.23	100.00%	906,776.28	7.64%

## (c) 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收账款。



(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(续):

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	15,717,967.56	314,359.33	2.00%	8,957,095.24	179,142.16	2.00%
一到二年	2,179,621.14	174,369.69	8.00%	1,413,339.39	113,067.15	8.00%
二到三年	328,244.36	65,648.87	20.00%	452,157.77	90,431.55	20.00%
三年以上	704,437.33	352,218.67	50.00%	1,048,270.83	524,135.42	50.00%
	<b>18,930,270.39</b>	<b>906,596.56</b>	<b>4.79%</b>	<b>11,870,863.23</b>	<b>906,776.28</b>	<b>7.64%</b>

(e) 于 2016 年度，本集团计提的坏账准备金额为 86,614.38 元，无重要收回或转回的坏账准备。

于 2015 年度，本集团计提的坏账准备金额为 344,995.97 元，无重要收回或转回的坏账准备。

(f) 于 2016 年度，本集团核销其他应收款 86,794.10 元。2015 年度本集团无实际核销的其他应收款。

(g) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
哈尔滨市道外区城 乡建设局	押金及保证 金	950,200.00	一到二年	5.02%	76,016.00
陈玲定	职工借款	850,000.00	一年以内	4.49%	17,000.00
杭州市滨江医院	押金及保证 金	753,364.22	三年以上	3.98%	372,026.74
国网浙江杭州市萧 山区供电公司	押金及保证 金	669,492.33	一年以内	3.54%	13,189.85
杭州信达投资咨询 估价监理有限 公司萧山分公 司	押金及保证 金	500,000.00	一年以内	2.64%	10,000.00
		<u>3,723,056.55</u>		<u>19.67%</u>	<u>488,232.59</u>

于 2015 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
哈尔滨市道外区城乡 建设局	应收押金 保证金款 项	950,200.00	一年以内	8.00%	19,004.00
杭州市滨江医院	应收押金 保证金款 项	753,364.22	三年以上	6.35%	370,164.59
杭州市萧山区第四人 民医院	应收押金 保证金款 项	579,936.00	一到二年	4.89%	14,316.12
国网浙江杭州市萧山 区供电公司	应收押金 保证金款 项	547,067.75	一年以内	4.61%	46,394.88
陈玲定	职工借款	530,000.00	一年以内	4.46%	10,600.00
		<u>3,360,567.97</u>		<u>28.31%</u>	<u>460,479.59</u>

## (4) 预付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预付能耗费	985,677.53	126,964.30
预付货款	221,238.35	116,780.62
预付租赁费	1,926,529.24	806,433.29
预付服务费	870,202.78	677,535.77
其他	842,470.82	1,006,283.83
	<u>4,846,118.72</u>	<u>2,733,997.81</u>

(a) 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，预付账款的账龄均在一年以内。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	余额	占预付账款总额的比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,074,839.40</u>	<u>42.81%</u>

于 2015 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	余额	占预付账款总额的比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,937,202.64</u>	<u>107.43%</u>

## (5) 存货

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
原材料	451,796.65	304,791.41
库存商品	10,577.58	103,249.04
智能化工程设备	1,296,525.86	868,117.94
	<u>1,758,900.09</u>	<u>1,276,158.39</u>
减：存货跌价准备	-	-
	<u>1,758,900.09</u>	<u>1,276,158.39</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团存货未出现减值情形，无需计提存货跌价准备。

(6) 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保本理财产品 (附注四(7))	82,265,000.00	64,064,800.00
非保本浮动收益理财 产品(附注四(7))	-	-
待抵扣进项税额	64,971.07	-
	<u>82,329,971.07</u>	<u>64,064,800.00</u>

(7) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
以成本法计量		
- 可供 出售权益工具 颐养投资(a)	-	-
以公允价值计量		
- 非保本浮动收 益理 财产品(b)	-	-
- 保本理财产品 (b)	82,265,000.00	64,064,800.00
减: 减值准备(c)	-	-
减: 列示于其他流动 资产的可供出售金 融资产(附注四(6))	(82,265,000.00)	(64,064,800.00)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 以公允价值计量的可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
—公允价值	82,265,000.00	64,064,800.00
—初始确认成本	82,265,000.00	64,064,800.00
—累计计入其他综合收 益(附注四(24))	-	-

本集团于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日持有的保本理财产品和非保本浮动收益理财产品本金及收益均已于本报告日之前到期收回。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日, 可供出售金融资产未发生减值。

## (8) 固定资产

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日	
固定资产	8,931,269.95				4,933,080.46	
	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备		合计
原价						
2015 年 12 月 31 日	3,163,717.40	1,305,828.00	1,147,675.53	3,741,083.20		9,358,304.13
本期增加						
购置	2,352,818.13	168,546.76	1,864,651.71	1,378,071.84		5,764,088.44
本期减少						
处置及报废	(109,859.87)	(97,140.00)	(136,860.00)	(196,042.33)		(539,902.20)
2016 年 12 月 31 日	5,406,675.66	1,377,234.76	2,875,467.24	4,923,112.71		14,582,490.37
累计折旧						
2015 年 12 月 31 日	(1,581,339.84)	(474,117.36)	(582,842.32)	(1,786,924.15)		(4,425,223.67)
本期增加						
计提	(546,943.58)	(142,872.80)	(313,786.87)	(662,729.78)		(1,666,333.03)
本期减少						
处置及报废	95,750.45	53,910.61	128,224.21	162,451.01		440,336.28
2016 年 12 月 31 日	(2,032,532.97)	(563,079.55)	(768,404.98)	(2,287,202.92)		(5,651,220.42)
减值准备						
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-		-
本期增加	-	-	-	-		-
本期减少	-	-	-	-		-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-		-
账面价值						
2016 年 12 月 31 日	3,374,142.69	814,155.21	2,107,062.26	2,635,909.79		8,931,269.95
2015 年 12 月 31 日	1,582,377.56	831,710.64	564,833.21	1,954,159.05		4,933,080.46

于 2015 年度，固定资产计提的折旧金额为 1,147,938.46 元，其中计入主营业务成本及管理费用的折旧费用分别为 616,027.72 元及 531,910.74 元。

于 2015 年度，无在建工程转入固定资产。

于 2016 年度，固定资产计提的折旧金额为 1,666,333.03 元，其中计入主营业务成本及管理费用的折旧费用分别为 973,286.09 元及 693,046.94 元。

于 2016 年度，无在建工程转入固定资产。

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产及融资租入的固定资产。

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。

(9) 在建工程

本集团于 2015 年 12 月 31 日无在建工程。

	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
天津颐养医院装修改造项目	1,961,698.06	-	1,961,698.06
萧山乐都养老院装修改造项目	8,885,573.46	-	8,885,573.46
	<u>10,847,271.52</u>	<u>-</u>	<u>10,847,271.52</u>

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2015 年 12 月 31 日	本年投资	2016 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的比例	工程进度	资金来源
天津颐养医院装修改造项目	2,000,000.00	-	1,961,698.06	1,961,698.06	98.08%	98.08%	自有资金
萧山乐都养老院装修改造项目	10,000,000.00	-	8,885,573.46	8,885,573.46	88.86%	88.86%	自有资金
	<u>12,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>10,847,271.52</u>	<u>10,847,271.52</u>			

于2016年12月31日，本集团的在建工程中借款费用资本化金额为零，不存在减值风险。

(10) 无形资产(续)

软件

原价	
2015 年 12 月 31 日	987,075.00
本期增加	
购置	122,396.59
本期减少	
处置及报废	-
2016 年 12 月 31 日	1,109,471.59
累计摊销	
2015 年 12 月 31 日	(534,889.97)
本期增加	
计提	(416,904.34)
本期减少	
处置及报废	-
2016 年 12 月 31 日	(951,794.31)
减值准备	
2015 年 12 月 31 日	-
本期增加	
计提	-
本期减少	
处置及报废	-
2016 年 12 月 31 日	-
账面价值	
2016 年 12 月 31 日	157,677.28
2015 年 12 月 31 日	452,185.03

于 2015 年度，无形资产的摊销金额为 400,543.73 元，其中计入主营业务成本及管理费用的摊销费用为 29,900.00 元及 370,643.73 元。

于 2016 年度，无形资产的摊销金额为 416,904.34 元，其中计入主营业务成本及管理费用的摊销费用分别为 35,000.00 元及 381,904.34 元。

(11) 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本期 其他增加	本期摊销	处置 子公司转出	2016 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良	9,516,161.44	5,474,278.00	(1,008,749.54)	-	13,981,689.90
其他	-	89,929.00	(10,491.73)	-	79,437.27
	<u>9,516,161.44</u>	<u>5,564,207.00</u>	<u>(1,019,241.27)</u>	<u>-</u>	<u>14,061,127.17</u>

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,677,379.46	419,344.87	1,138,964.38	284,741.10
股份支付(附注四(21))	969,497.44	242,374.36	238,933.32	59,733.33
	<u>2,646,876.90</u>	<u>661,719.23</u>	<u>1,377,897.70</u>	<u>344,474.43</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		419,344.87		284,741.10
预计于 1 年后转回的金额		<u>242,374.36</u>		<u>59,733.33</u>
		<u>661,719.23</u>		<u>344,474.43</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

本集团于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日无递延所得税负债。

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,070,224.23	1,091,456.48
可抵扣亏损	<u>11,011,020.61</u>	<u>3,923,580.75</u>
	<u>12,081,244.84</u>	<u>5,015,037.23</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2023	-	-
2022	7,087,439.86	-
2021	526,643.14	526,643.14
2020	<u>3,396,937.61</u>	<u>3,396,937.61</u>
	<u>11,011,020.61</u>	<u>3,923,580.75</u>



(e) 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：

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	-	661,719.23	-	344,474.43
递延所得税负债	-	-	-	-

(13) 资产减值准备

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	转回	本期减少		2016 年 12 月 31 日
				核销	处置 子公司转出	
坏账准备						
其中：应收账款 坏账准备	1,323,644.58	424,414.84	145,184.20	(52,236.48)	-	1,841,007.14
其他应收款 坏账准备	906,776.28	86,614.38	-	(86,794.10)	-	906,596.56
	<u>2,230,420.86</u>	<u>511,029.22</u>	<u>-</u>	<u>6,153.62</u>	<u>-</u>	<u>2,747,603.70</u>

(14) 应付票据及应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付票据	-	-
应付账款	13,169,052.00	8,083,894.99
	<u>13,169,052.00</u>	<u>8,083,894.99</u>

  

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付外包费用	8,662,706.69	4,431,284.34
应付物料及服务费用	3,050,450.44	2,394,400.84
其他	1,455,894.87	1,258,209.81
	<u>13,169,052.00</u>	<u>8,083,894.99</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款主要为应付采购款尾款，由于尚未收到供应商开具的发票，该款项尚未进行最后清算。

(15) 预收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收物业管理费	69,276,535.53	41,640,592.55
预收配套服务费	182,471.62	38,190.00
其他	366,605.31	653,879.95
	<u>69,825,612.46</u>	<u>42,332,662.50</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收 2,989,649.55 元及 2,441,408.82 元，主要为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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	18,668,851.04	11,915,638.90
应付设定提存计划(b)	87,381.67	87,064.18
	<u>18,756,232.71</u>	<u>12,002,703.08</u>

(a) 短期薪酬(续)

	2015 年 12 月 31 日	本期减少			2016 年 12 月 31 日
		本期增加	本期支付	处置 子公司转出	
工资、奖金、津贴和补贴	10,629,057.24	168,807,206.20	(162,398,348.67)	-	17,037,914.77
社会保险费	95,153.23	7,522,695.43	(7,525,542.56)	-	92,306.10
其中：医疗保险费	64,596.04	6,688,721.79	(6,689,494.29)	-	63,823.54
工伤保险费	2,246.77	365,316.81	(366,417.77)	-	1,145.81
生育保险费	6,740.42	461,788.31	(462,761.98)	-	5,766.75
其他	21,570.00	6,868.52	(6,868.52)	-	21,570.00
住房公积金	-	1,770,644.08	(1,770,644.08)	-	-
工会经费	1,184,004.29	3,419,355.47	(3,102,783.28)	-	1,500,576.48
职工教育经费	7,544.14	522,252.74	(525,402.74)	-	4,394.14
职工福利费	(120.00)	18,049,716.54	(18,015,936.99)	-	33,659.55
	<u>11,915,638.90</u>	<u>200,091,870.46</u>	<u>(193,338,658.32)</u>	-	<u>18,668,851.04</u>

(b) 设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期支付	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	78,638.60	11,357,672.73	(11,355,575.62)	80,735.71
	8,425.58			6,645.96
失业保险费		825,905.94	(827,685.56)	
	87,064.18	12,183,578.67	(12,183,261.18)	87,381.67

(17) 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交企业所得税	9,307,749.55	2,933,109.77
应交营业税	1,772,198.80	1,462,727.83
未交增值税	4,031,422.98	2,643.38
应交城市维护建设税	388,443.44	101,730.68
应交教育费附加	281,648.61	74,231.11
应交个人所得税	100,593.52	54,096.84
其他	92,969.72	89,866.57
	15,975,026.62	4,718,406.18

(18) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
代收款项	30,405,688.09	25,218,421.45
代收公共区域收入	10,739,395.16	3,904,636.97
应付押金保证金	37,711,457.29	20,268,797.28
其他	6,052,458.82	7,852,634.11
	84,908,999.36	57,244,489.81

(a) 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款分别为 14,106,548.16 元及 14,227,336.23 元，主要为押金保证金，因为尚未到期，该款项尚未结清。

(19) 递延收益

	2015 年 12 月 31 日	本年新增	本期减少	2016 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助(a)	-	865,000.00	(60,915.50)	804,084.50	床位改扩建补贴

本集团于 2018 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2015 年度无递延收益变动。

(a) 政府补助

	2015 年 12 月 31 日	本年新增	本期计入 营业外收入 (附注四(37))	2016 年 12 月 31 日	与资产相关/ 收益相关
床位改扩建补贴	-	865,000.00	(60,915.50)	804,084.50	与资产相关

本集团于 2016 年度计入损益的政府补助的明细如下：

政府补助项目	种类	2016 年度 计入损益的金额	2016 年度计入损益 的列报项目
床位改扩建补贴	与资产相关	60,915.50	营业外收入

(20) 股份支付

(a) 概要

以权益结算的股份支付

2015 年 8 月 21 日，本公司董事会审议通过了《浙江开元物业管理股份有限公司股权激励方案》。根据该方案，本公司拟授予激励对象 22.50% 的股份，激励对象包括公司授薪的董事会成员、总经理、副总经理等高级管理人员以及总经理提名的业务骨干和突出贡献人员。激励股权来源于杭州开元房地产集团有限公司转让给杭州君健晟阳投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称君健投资企业)的 22.50% 的股份。授予的股权为限制性股权，设置锁定期，激励对象在本激励方案授予日前已任职 5 年(含 5 年)以上，拟授予的份额自授予日起锁定期为 10 年；任职不足 5 年的，拟授予份额自授予日起锁定期为 15 年。2016 年 4 月 20 日，本公司第一届董事会第三十一次会议审议通过了《浙江开元物业管理股份有限公司股权激励方案》(2016 年修订)。根据该修订方案，激励对象在本激励方案授予日前已任职 5 年(含 5 年)以上，拟授予的份额自授予日起锁定期为 3 年，锁定期满激励对象每年有权选择变现 10% 的份额；任职不足 5 年的，拟授予份额自授予日起锁定期为 5 年，锁定期满激励对象每年有权选择变现 10% 的份额。如激励对象在锁定期内办理的法定退休手续的，锁定期至激励对象办妥法定退休手续之日止。

在锁定期及锁定期满后存续期内，激励对象享有通过君健投资企业获得本公司股票分红的权利。锁定期满后，各激励对象以退伙的方式实现激励股份的变现。激励对象可选择与君健投资企业的普通合伙人杭州聚亦谦投资管理有限公司(以下简称“聚亦谦”)商定价格，由聚亦谦受让激励对象所持君健投资企业的出资份额；若协商不成，激励对象有权利要求聚亦谦以激励对象认为合适的价格，在二级市场出售激励对象对应享有的公司股份，相关税费由激励对象承担。

(b) 年度内通过君健投资企业间接持有本公司权益工具变动情况表

	2016 年度	2015 年度
年初授予的权益工具份数	640,000.00	-
本年授予的权益工具份数	40,000.00	640,000.00
本年增配的权益工具份数	1,360,000.00	-
本年行权的权益工具份数	-	-
本年失效的权益工具份数	(150,000.00)	-
年末发行在外的权益工具份数	<u>1,890,000.00</u>	<u>640,000.00</u>

(c) 授予日股票期权公允价值的确定方法

按授予日当年做市转让价-2015 年：20 元/股  
按收益法评估公允价值-2016 年：19.06 元/股

(d) 股份支付交易对财务状况和经营成果的影响

	2016 年度	2015 年度
当期因权益结算的股份支付而确认的费用总额	730,564.10	238,933.33
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	<u>969,497.43</u>	<u>238,933.33</u>

(21) 股本

	2016 年 1 月 1 日	发行 新股	资本公积 转股	未分配利润 转股	2016 年 12 月 31 日
人民币普 通股	<u>10,530,000.00</u>	-	<u>21,060,000.00</u>	-	<u>31,590,000.00</u>

- (a) 根据本公司 2015 年年度股东大会决议和修改后的章程的规定，本公司申请新增注册资本人民币 21,060,000.00 元，以 2015 年 12 月 31 日总股份 10,530,000 为基数，按每 10 股转增 20 股的比例，以资本公积 21,060,000.00 元向全体出资者转增股份总额 21,060,000 股，每股面值 1 元，增加股本 21,060,000.00 元，减少资本公积 21,060,000.00 元。

(22) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价	32,483,905.93	-	(21,060,000.00)	11,423,905.93
股份支付	238,933.33	730,564.10	-	969,497.43
	<u>32,722,839.26</u>	<u>730,564.10</u>	<u>(21,060,000.00)</u>	<u>12,393,403.36</u>

其他综合收益

(23)

于 2015 及 2016 年度本集团并无其他综合收益变动。

(24) 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,555,194.54	3,689,787.59	-	6,244,982.13
任意盈余公积金	2,740,632.39	3,689,787.59	-	6,430,419.98
	5,295,826.93	7,379,575.18	-	12,675,402.11

经董事会决议，本公司 2016 年度及 2015 年度分别按实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 3,689,787.59 元和 2,068,306.42 元。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。经董事会决议，本公司 2016 年度及 2015 年度分别按净利润的 10%提取任意盈余公积金 3,689,787.59 元和 2,068,306.42 元。

(25) 未分配利润

	2016 年度	2015 年度
期/年初未分配利润	16,708,150.79	1,958,648.30
加：本期/年归属于母公司股东的净利润	5	18,886,115.33
减：提取法定盈余公积	(3,689,787.59)	(2,068,306.42)
提取任意盈余公积	(3,689,787.59)	(2,068,306.42)
未分配利润转股(附注四(22))	-	-
应付普通股股利(a)	(10,530,000.00)	-
期/年末未分配利润	<u>32,884,807.26</u>	<u>16,708,150.79</u>

根据 2016 年 4 月 20 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 1.00 元，按照已发行股份 10,530,000 股计算，共计 10,530,000.00 元。

(26) 营业收入和营业成本

	<u>2016 年度</u>		<u>2015 年度</u>	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业服务收入				
养老收入	420,642,403.76	(323,780,064.42)	302,674,974.27	(222,562,477.93)
配套业务收入	3,843,731.56	(1,921,088.97)	3,254,993.96	(492,746.27)
	<u>7,560,307.71</u>	<u>(6,417,990.85)</u>	<u>3,629,062.25</u>	<u>(2,612,372.62)</u>
	<u>432,046,443.03</u>	<u>(332,119,144.24)</u>	<u>309,559,030.48</u>	<u>(225,667,596.82)</u>

(27) 税金及附加

	2016 年度	2015 年度	计缴标准
营业税	7,333,720.32	13,440,889.03	附注三
城市维护建设税	1,247,577.87	904,819.90	附注三
教育费附加	919,310.96	672,531.94	附注三
印花税	18,116.49	-	
房产税	15,267.86	-	
土地使用税	7,769.08	-	
其他	2,909.99	2,811.00	
	<u>9,544,672.57</u>	<u>15,021,051.87</u>	

(28) 销售费用

	2016 年度	2015 年度
职工薪酬费用	1,123,303.22	828,403.76
广告宣传费	3,157,425.11	2,314,956.18
	<u>4,280,728.33</u>	<u>3,143,359.94</u>

(29) 管理费用

	2016 年度	2015 年度
职工薪酬费用	27,807,072.17	28,072,185.36
办公差旅费	2,729,622.98	2,046,220.41
股份支付	730,564.10	238,933.33
物料、能源耗用费	2,073,000.05	1,488,734.65
折旧及摊销	1,922,112.38	1,698,539.90
中介机构服务费	743,268.30	2,077,938.41
租赁费	1,085,922.24	1,515,032.83
服装费	413,310.05	393,595.96
保险及维修费	360,056.44	214,209.38
其他	4,110,205.60	1,652,373.16
	<u>41,975,134.31</u>	<u>39,397,763.39</u>



(30) 财务费用

	2016 年度	2015 年度
利息收入	(122,738.60)	(175,945.80)
银行手续费	826,175.66	516,810.06
	<u>703,437.06</u>	<u>340,864.26</u>

(31) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2016 年度	2015 年度
职工薪酬费用	212,275,449.13	178,622,499.18
办公差旅费	5,097,175.62	3,146,053.34
股份支付	730,564.10	238,933.33
物料、能源耗用费	18,880,145.51	10,873,928.80
折旧及摊销	3,102,478.64	2,344,467.62
中介机构服务费	762,768.30	2,080,338.41
租赁费	2,420,041.30	1,652,432.83
服装费	3,230,443.19	2,177,395.96
保险及维修费	652,856.44	459,109.38
外包费用	107,833,758.24	45,726,431.14
广告宣传费	3,157,425.11	2,314,956.18
其他	20,231,901.30	18,572,173.98
	<u>378,375,006.88</u>	<u>268,208,720.15</u>

(32) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
可供出售金融资产投资收益	2,563,339.12	2,374,658.99
处置子公司投资收益	-	-
	<u>2,563,339.12</u>	<u>2,374,658.99</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(33) 资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
坏账准备	511,029.22	2,061,038.99

(34) 营业外收入

	2016 年度	2015 年度
政府补助(a)	2,654,479.93	541,458.73
赔偿收入	-	100,000.00
废品收入	52,957.09	26,839.40
处置非流动资产损益	5,109.68 -	-
其他	127,714.61	156,686.44
	<u>2,840,261.31</u>	<u>824,984.57</u>

(35) 营业外收入(续)

(a) 政府补助明细

	2016 年度	2015 年度	与资产相关/ 与收益相关
上市财政补助资金	2,000,000.00	-	与收益相关
新三板挂牌奖励	100,000.00	-	与收益相关
资本市场扶持资金	63,300.00	-	与收益相关
人才开发专项资金	60,000.00	-	与收益相关
养老服务业发展补助资金	46,650.00	-	与收益相关
床位改扩建补贴摊销	60,915.50	-	与资产相关
物业服务业发展补助资金	-	256,200.00	与收益相关
大学生见习训练补贴	-	102,875.00	与收益相关
行业扶持资金	-	100,000.00	与收益相关
其他	323,614.43	82,383.73	与收益相关
	<u>2,654,479.93</u>	<u>541,458.73</u>	

**(36) 营业外支出**

	2016 年度	2015 年度
固定资产处置损失	57,497.52	47,903.56
其他	412,560.85	879,520.77
	<u>470,058.37</u>	<u>927,424.33</u>

**(37) 资产处置损失**

	2016 年度	2015 年度
处置固定资产、无形资产 损失	52,387.84	-

**(38) 所得税费用**

	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的 当期所得税	14,076,852.51	7,473,247.93
递延所得税	(317,244.80)	(159,788.82)
	<u>13,759,607.71</u>	<u>7,313,459.11</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	47,845,839.35	26,199,574.44
按适用税率计算的所得税	11,961,459.84	6,549,893.61
不得扣除的费用、成本和损失	396,609.22	187,936.81
当期未确认递延所得税的可抵扣亏损	1,115,149.56	213,031.42
使用以前年度未确认递延所得税资产的 可抵扣累亏	-	-
当期其他未确认递延所得税的暂时性差 异	-	385,307.62
以前年度汇算清缴差异	286,389.09	(22,710.35)
非应纳税收入	-	-
使用以前年度未确认递延所得税资产的 可抵扣暂时性差异	-	-
	<u>13,759,607.71</u>	<u>7,313,459.11</u>

(39) 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。

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	34,086,231.65	18,886,115.33
本公司发行在外普通股的加权平均数	41,067,000.00	39,079,282.00
基本每股收益(人民币元)	0.83	0.48
其中：		
一 持续经营基本每股收益：	0.83	0.48

(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。2016 年度及 2015 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。

(40) 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

	2016 年度	2015 年度
收到押金保证金	22,542,045.44	10,844,451.71
收到业主代垫款、代收代垫款	36,740,067.97	17,679,301.58
收到的政府补助款项	3,458,564.43	541,458.73
收到的利息收入	122,738.60	175,945.80
收到的往来款	47,095.85	-
其他	180,671.70	283,525.84
	63,091,183.99	29,524,683.66

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
支付业主代垫款、代收代付款	37,910,612.90	18,331,476.22
存出保证金支出	5,929,803.64	4,033,030.15
服装费	413,310.05	393,595.96
支付的银行手续费	826,175.66	516,810.06
保险及维修费	360,056.44	214,209.38
办公差旅费	2,729,622.98	2,046,220.41
物料、能源耗用费	2,073,000.05	1,488,734.65
中介机构服务费	743,268.30	2,077,938.41
租赁费	1,085,922.24	1,515,032.83
广告宣传费	3,157,425.11	2,314,956.17
其他	4,077,238.95	2,292,370.97
	<u>59,306,436.32</u>	<u>35,224,375.21</u>

(41) 现金流量表补充资料

(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

	2016 年度	2015 年度
净利润	34,086,231.66	18,886,115.32
加：资产减值损失	511,029.22	2,061,038.99
固定资产及投资性房地产折旧	1,666,333.03	1,147,938.46
无形资产摊销	416,904.34	400,543.73
长期待摊费用摊销	1,019,241.27	795,985.43
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失	52,387.84	-
投资收益	(2,563,339.12)	(2,374,658.99)
股份支付摊销	730,564.10	238,933.33
递延所得税资产增加	(317,244.80)	(159,788.82)
存货的减少/(增加)	(482,741.69)	(973,630.79)
经营性应收项目的增加	(32,479,067.39)	(15,745,605.40)
经营性应付项目的增加	77,797,447.44	41,900,276.00
递延收益的增加	804,084.50	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>81,241,830.40</u>	<u>46,177,147.26</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2016 年度	2015 年度
现金的期/年末余额	87,823,400.15	54,990,538.43
减：现金的期/年初余额	(54,990,538.43)	(33,528,798.22)
现金及现金等价物净增加 /(减少)额	<u>32,832,861.72</u>	<u>21,461,740.21</u>

(b) 现金及现金等价物

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金 -	87,823,400.15	54,990,538.43
其中：库存现金	132,716.36	185,518.56
可随时用于支付的 银行存款	87,690,599.66	54,785,098.23
可随时用于支付的 其他货币资金	84.13	19,921.64
期/年末现金及现金等价 物余额	<u>87,823,400.15</u>	<u>54,990,538.43</u>

## 六 在其他主体中的权益

### (1) 在子公司中的权益

#### (a) 企业集团的构成

2016 年 12 月 31 日, 2015 年 12 月 31 日, 纳入合并范围的子公司列示如下:

子公司名称	成立时间	注册地	业务性质	持股比例		直接/间接	取得方式
				2015	2016		
杭州开元安保服务有限公司 (原名“杭州金猎保安服务有限公司”)(“开元安保”)	22/01/2013	浙江, 杭州	服务行业	100%	100%	直接	设立
杭州开元资产管理有限公司(原名“杭州金介房屋置换有限公司”)(“开元资产”)	07/02/2013	浙江, 杭州	资产管理	100%	100%	直接	设立
杭州萧山剧院经营管理有限公司 (“萧山剧院”)(i)	04/01/2016	浙江, 杭州	剧院经营管理	-	100%	直接	设立

2016 年 12 月 31 日, 2015 年 12 月 31 日, 纳入合并范围的子公司列示如下:

子公司名称	成立时间	注册地	业务性质	持股比例		直接/间接	取得方式
				2015	2016		
杭州乐都物业服务服务有限公司(“乐都物业”)	29/01/2014	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	100%	间接	设立
金键智能(附注四(23))	12/02/2014	浙江, 杭州	服务行业	100%	100%	直接	设立
杭州银艺园林景观工程有限公司 (“银艺园林”)	29/01/2014	浙江, 杭州	服务行业	100%	100%	直接	设立
淳安千岛湖开元物业管理有限公司 (“千岛湖物业”)	17/01/2008	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	100%	直接	同一控制 企业合并
徐州名都物业服务服务有限公司 (“徐州物业”)	19/02/2014	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	100%	直接	设立
杭州开元颐养投资管理有限公司(附注五(1))	19/03/2014	浙江, 杭州	养老服务	100%	100%	直接	设立

- (a) 本集团并无存在重要少数股东权益的子公司
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益
- (a) 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

## 七 分部信息

本集团在中国大陆地区从事物业管理及相关配套服务。由于业务模式较为单一，为了方便绩效考核和资源配置，本集团管理层将经营作为一个整体进行管理。因此，本集团只有一个用于报告的经营分部。

## 八 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(“房产集团”)	浙江，杭州	房地产开发

本公司的最终控制人为陈妙林先生。

#### (b) 母公司注册资本及其变化

	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
房产集团	950,000,000.00	-	-	950,000,000.00

#### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2016 年 12 月 31 日		2015 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) 其他关联方情况

关联方名称	与本集团的关系
杭州市萧山区开元居家养老服务中心	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州市萧山区开元乐都养老院	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州开元颐养投资管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
浙江开元酒店管理股份有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元之江清洗连锁有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
宁波镇海开元和雅置业有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
建德开元芳草地酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
台州开元名都置业有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
徐州开元名都置业有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
开封开元影城有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
上海松江开元名都大酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元世纪置业有限公司	关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事
上海开元企业管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
大连开元曼居酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
宁波开元华城置业有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州开元名郡置业有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
台州开元华庭置业有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
湖南曼居酒店管理有限责任公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元旅游开发有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
浙江金扇子网络科技有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
浙江开元曼居酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元房地产集团有限公司	该企业的母公司
杭州开元颐居酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
河南开元名都置业有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
上海开元地中海影剧院有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州开元装饰工程有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
浙江开元餐饮管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元商业经营管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
上海开元商业经营管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州开元国际旅游有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
上海松江开元百货有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州璧萝酒业有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元名都家居有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
浙江开元股权投资有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	该企业的合营企业
浙江美镇酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
德清益新投资管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
舟山开元曼居酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
上海开元天阳投资有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业

关联方名称	与本集团的关系
杭州开元酒店用品有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
北京开元德明酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
天津市津南区开元东方养老院	与该企业受同一母公司控制的其他企业
开元控股集团有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
德清开元投资管理有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
宁波开元曼居酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
宁波九龙湖开元度假村有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
开封开元名都商务酒店有限公司	与该企业受同一母公司控制的其他企业
徐州开元名都大酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
台州开元大酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
开封开元名都大酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
上海瑞悦酒店有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州户外开元旅行社有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
宁波开元大酒店有限公司	关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事
绍兴大禹开元度假村有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
开元酒店管理(德国)有限责任公司 New Century Hotel Management (Germany)GmbH	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
天津市津南区开元东方颐养医院	与该企业受同一母公司控制的其他企业
北京开元名都大酒店管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州憬天资产管理有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
无锡金昌物业服务服务有限公司	该企业的合营企业
德清开元森泊度假开发有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州黄氏超艺印刷有限公司	实际控制人陈妙林关系密切的家庭成员控制的其他企业
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	实际控制人陈妙林控制或共同控制的企业
杭州萧安物业服务服务有限公司	该企业的联营企业
江苏开元金昌物业管理有限公司	该企业的合营企业
杭州萧山开元医院	与该企业受同一母公司控制的其他企业

## (3) 关联交易

## (a) 销售商品

关联方	关联交易定价协议	2016 年度	2015 年度
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	17,703.77	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	4,481.13	-
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	协议定价	692.45	-
		<u>22,877.35</u>	<u>-</u>

## (b) 提供物业服务:

关联方	关联交易定价协议	2016 年度	2015 年度
宁波镇海开元和雅置业有限公司	协议定价	410,727.03	-
海宁开元名都置业有限公司	协议定价	1,380,894.91	1,702,358.00
台州开元名都置业有限公司	协议定价	5,861,085.32	8,061,155.08
徐州开元名都置业有限公司	协议定价	4,997,002.70	3,730,072.47
开封开元影城有限公司	协议定价	532,662.66	198,629.80
杭州开元世纪置业有限公司	协议定价	4,577,246.06	9,331,685.92
上海开元企业管理有限公司	协议定价	189,773.32	69,179.12
台州中贝开元置业有限公司	协议定价	629,924.74	557,991.84
宁波开元华城置业有限公司	协议定价	3,346,577.11	4,026,413.65
杭州开元名都置业有限公司	协议定价	2,972,725.71	1,176,076.27
台州开元华庭置业有限公司	协议定价	1,764,696.75	902,881.20
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	70,771.93	24,813.40
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	协议定价	11,291.20	7,560.00
浙江金扇子网络科技有限公司	协议定价	94,204.74	66,502.00
浙江开元曼居酒店管理有限公司	协议定价	62,099.51	29,104.00
杭州开元房地产集团有限公司	协议定价	91,043.96	65,682.00
杭州开元颐居酒店管理有限公司	协议定价	3,127.18	-
河南开元名都置业有限公司	协议定价	4,364,689.91	9,476,303.50
开元旅业集团有限公司	协议定价	68,409.13	66,667.96
上海开元地中海影剧院有限公司	协议定价	18,528.22	10,384.01
杭州开元装饰工程有限公司	协议定价	47,817.79	26,980.00
杭州开元商业经营管理有限公司	协议定价	34,638.06	50,841.58
上海开元商业经营管理有限公司	协议定价	8,167.28	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	协议定价	11,625.23	-
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	21,860.47	33,715.00
上海松江开元百货有限公司	协议定价	2,588.67	3,360.00
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	协议定价	13,630.14	7,625.00
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	23,526.21	16,277.00
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	协议定价	582.52	-
杭州开元名都家居有限公司	协议定价	-	934,995.67
浙江开元股权投资有限公司	协议定价	5,048.55	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	3,181.51	4,665.00
关联高级管理人员	协议定价	60,683.13	50,264.00
上海开元天阳投资有限公司	协议定价	-	47,456.46
杭州开元酒店用品有限公司	协议定价	21,976.68	17,509.00
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	2,939.72	2,964.00

开元控股集团有限公司	协议定价	233,833.50	239,656.58
德清开元投资管理有限公司	协议定价	188,139.92	686,129.14
宁波开元曼居酒店管理有限公司	协议定价	185,831.07	-
杭州开元厚实投资发展有限公司	协议定价	69,114.14	10,826.00
杭州开元超市有限公司	协议定价	1,800.00	6,610.00
杭州智荣贸易有限公司	协议定价	1,514.55	-
昌江恒盛元棋子湾旅游置业有限公司	协议定价	-	501,655.10
浙江锐至投资股份有限公司	协议定价	-	28,215.00
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	协议定价	-	881.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司	协议定价	-	800.00
		<u>35,367,460.86</u>	<u>44,000,623.62</u>

(c) 接受服务:

关联方	关联交易定价协议	2016 年度	2015 年度
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	501,264.01	360,314.60
宁波九龙湖开元度假村有限公司	协议定价	144,929.60	468,787.80
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	361,147.70	-
余姚开元曼居酒店管理有限公司	协议定价	-	-
开封开元名都商务酒店有限公司	协议定价	226,285.27	95,505.90
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	116,969.97	104,347.72
徐州开元名都大酒店有限公司	协议定价	57,123.55	716.00
上海开元企业管理有限公司	协议定价	-	-
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	58,104.00	102,861.00
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	协议定价	66,194.00	13,971.00
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	2,357.00	12,860.00
建德开元芳草地酒店有限公司	协议定价	-	-
德清益新投资管理有限公司	协议定价	-	108,473.35
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	8,490.57	288,000.00
台州开元大酒店有限公司	协议定价	17,420.40	29,977.50
长兴开元芳草地酒店有限公司	协议定价	5,263.00	-
开封开元名都大酒店有限公司	协议定价	846.79	11,155.00
开封开元影城有限公司	协议定价	8,635.00	550.00
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	协议定价	1,010.00	1,344.00
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	协议定价	-	3,285.00
宁波开元大酒店有限公司	协议定价		

		258.00	-
天津市津南区开元东方养老院	协议定价	1,136,098.70	235,500.30
绍兴大禹开元度假村有限公司	协议定价	25,250.00	-
开元酒店管理(德国)有限责任公司	协议定价	5,423.00	-
北京开元德明酒店管理有限公司	协议定价	620.00	4,100.00
开元旅业集团有限公司	协议定价	-	9,120.40
北京开元名都大酒店管理有限公司	协议定价	-	7,961.00
		<u>4,718,751.44</u>	<u>2,610,141.14</u>

(c) 采购商品:

关联方	关联交易定价协议	2016 年度	2015 年度
		377,339.69	
浙江金扇子网络科技有限公司	协议定价		193,579.38
杭州开元酒店用品有限公司	协议定价	408,282.83	491,709.65
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	416,037.74	18,000.00
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	158,416.20	191,806.67
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	18,895.96	4,333.70
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	888.61	-
上海开元地中海影剧院有限公司	协议定价	716.00	-
徐州开元名都大酒店有限公司	协议定价	5,345.13	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	710.00	-
开封开元名都商务酒店有限公	协议定价	7,168.00	-
杭州开元超市有限公司	协议定价	61.00	9,800.00
开封开元名都大酒店有限公司	协议定价	-	10,665.00
开元旅业集团有限公司	协议定价	-	1,356.50
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	协议定价	-	408.00
		<u>1,393,800.16</u>	<u>922,014.86</u>

(d) 采购长期资产(续)

关联方	关联交易定价协议	2016 年度	2015 年度
杭州开元装饰工程有限公司	协议定价	<u>4,477,500.00</u>	<u>-</u>

(e) 租赁房产费用 - 本集团作为承租方

出租方名称	资产 种类	2016 年度 确认的 租赁费	2015 年度 确认的 租赁费
上海开元天阳投资有限公司	房屋租赁	143,630.00	116,414.25
开元控股集团有限公司	房屋租赁	460,000.00	-
杭州开元商业经营管理有限公司	房屋租赁	45,860.95	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	房屋租赁	1,000,000.00	1,000,000.00
徐州开元名都大酒店有限公司	房屋租赁	72,000.00	60,000.00
		<u>1,721,490.95</u>	<u>1,176,414.25</u>

(f) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	<u>2,863,172.21</u>	<u>2,239,709.23</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项

应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
杭州开元世纪置业有限公司	<u>398,512.00</u>	<u>-</u>
	<u>398,512.00</u>	<u>-</u>
减：应收账款坏账准备	<u>(7,970.24)</u>	<u>-</u>
	<u>390,541.76</u>	<u>-</u>

其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
杭州开元世纪置业有限公司	101,544.44	240,785.10
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	78,601.00	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	10,000.00	-
河南开元名都置业有限公司	17,934.00	57,014.00

宁波开元曼居酒店管理有限公司	22,902.96	-
徐州开元名都大酒店有限公司	20,000.00	20,000.00
徐州开元名都置业有限公司	100,909.09	16,791.30
杭州开元装饰工程有限公司	50,000.00	-
宁波开元华城置业有限公司	13,749.00	-
杭州开元名都家居有限公司	-	4,918.00
开元旅业集团有限公司	-	35,084.01
	<u>415,640.49</u>	<u>374,592.41</u>
减：其他应收款坏账准备	(8,312.81)	(7,491.85)
	<u>407,327.68</u>	<u>367,100.56</u>

预付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
宁波九龙湖开元度假村有限公司	-	235,000.00
浙江金扇子网络科技有限公司	-	333,000.00
徐州开元名都大酒店有限公司	-	78,630.00
	<u>-</u>	<u>646,630.00</u>

应付关联方款项

应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
杭州开元装饰工程有限公司	-	2,821.00
	<u>-</u>	<u>2,821.00</u>

其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
开封开元名都大酒店有限公司	350.00	350.00
河南开元名都置业有限公司	621,800.85	1,000,100.00
浙江开元酒店管理股份有限公司	952,847.07	969,700.81
杭州开元装饰工程有限公司	260,000.00	200.00
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	100,000.00	100,000.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司	9,000.00	9,000.00
杭州璧萝酒业有限公司	194,152.93	435,299.19
周亮亮	200.00	-
徐州开元名都置业有限公司	1.20	-
杭州开元国际旅游有限公司	-	35,820.60

	2,138,352.05	2,550,470.60
预收账款		
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
开封开元影城有限公司	217,413.21	32,923.00
杭州开元名郡置业有限公司	229,760.92	-
杭州开元名郡家居有限公司	86,093.16	-
杭州开元世纪置业有限公司	218,416.33	325,372.00
徐州开元名郡置业有限公司	18,000.00	102,000.00
海宁开元名郡置业有限公司	177.20	-
杭州萧安物业服务有限公司	-	2,700.00
	<u>769,860.82</u>	<u>462,995.00</u>

## (7) 关联方承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

### 提供物业服务

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
杭州开元世纪置业有限公司	3,710,552.40	6,895,381.78
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	1,572,022.00	-
台州开元名郡置业有限公司	5,301,982.15	8,069,857.01
台州开元华庭置业有限公司	1,447,002.20	757,150.80
徐州开元名郡置业有限公司	200,000.00	-
杭州开元名郡置业有限公司	6,375.37	200,932.87
台州中贝开元置业有限公司	-	345,970.95
宁波开元华城置业有限公司	-	150,000.00
海宁开元名郡置业有限公司	-	133,333.00
	<u>12,237,934.12</u>	<u>16,552,626.41</u>

### 租赁

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
徐州开元名郡大酒店有限公司	12,000.00	84,000.00
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	11,000,000.00	12,000,000.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司	-	108,000.00
	<u>11,012,000.00</u>	<u>12,192,000.00</u>

## 九 承诺事项



**(1) 资本性支出承诺事项**

本集团于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，并无已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺。

**(2) 经营租赁承诺事项**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	2,639,116.26	2,826,871.92
一到二年	1,786,045.84	1,791,536.00
二到三年	1,560,349.90	1,591,113.67
三至四年	1,534,663.25	1,444,540.50
四至五年	1,444,196.25	1,474,663.25
五年以上	6,595,153.15	8,034,349.40
	15,559,524.65	17,163,074.74

**十 资产负债表日后事项****1. 公司期后成立的子公司信息如下**

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资比例
杭州三元壹和综合服务有限公司	新设子公司	2017 年 1 月 25 日	300 万元	100%
杭州开元教育科技有限公司	新设子公司	2017 年 2 月 7 日	50 万元	100%
杭州开元客房服务有限公司	新设子公司	2017 年 2 月 17 日	200 万元	100%
杭州创谐物业服务服务有限公司	新设子公司	2017 年 3 月 16 日	50 万元	100%
杭州开元颐高物业服务服务有限公司	新设子公司	2017 年 2 月 7 日	300 万元	51%
杭州市萧山区开元乐都养老院	新设民办非企业机构	2016 年 12 月 27 日	500 万元	100%[注]
杭州萧山开元医院	新设民办非企业机构	2017 年 3 月 6 日	500 万元	100%[注]

注：系本公司全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司新设之全资机构。

2. 根据 2017 年 4 月 12 日公司第一届董事会第三十八次会议审议通过，公司拟将持有的子公司杭州开元颐养投资管理有限公司 90%的股权以 270 万元价格转让给开元旅业集团。转让的同时，公司将与开元旅业集团按转让后的持股比例同比例增资，其中开元旅业集团增资 2,430 万元，公司增资 270 万元。上述议案尚待股东大会审议批准。

3. 根据 2017 年 4 月 12 日公司通过的 2016 年度利润分配预案，以公司总股本 31,590,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税)，同时向全体股东每 10 股送红股 3 股。本次派送后，公司总股本将由 31,590,000 股增加至 41,067,000 股。上述利润分。

## 十一 企业合并

见附注五。

## 十二 金融风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团未持有外币金融资产和外币金融负债。于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团未持有长期带息债务。

### (c) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据及应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收票据及应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

### (d) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款

协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2016 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融负债—					
应付票据及应付账款	13,169,052.00	-	-	-	13,169,052.00
其他应付款	84,908,999.36	-	-	-	84,908,999.36
	<u>98,078,051.36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,078,051.36</u>

### 十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2016 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
保本理财产品	-	-	82,265,000.00	82,265,000.00
金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,265,000.00</u>	<u>82,265,000.00</u>
资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,265,000.00</u>	<u>82,265,000.00</u>

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

2016 年 1 月 1 日	64,064,800.00	-
购买	196,606,050.54	-
出售	(180,969,189.66)	-
当期利得或损失总额		
计入损益的利得或损失	2,563,339.12	-
计入其他综合收益的利得或损失	-	-
2016 年 12 月 31 日	<u>82,265,000.00</u>	<u>-</u>
2016 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2016 年度损益的未实现利得或损失的变动 — 公允价值变动收益		<u>-</u>

本集团由财务部门负责金融资产的估值工作及账务处理并编制与公允价值有关的披露信息。

	2016 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权 平均值	与公允价 值之间的 关系	可观察/ 不可观察
可供出售金融资产—						
理财产品	<u>82,265,000.00</u>	现金流量折 现模型	折现率	8%-10%	折现率越 高，公允 价值越低	不可观察

#### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项及应付款项等，账面价值与公允价值差异很小。

#### 十四 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资本负债率监控资本。

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资本负债率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资本负债比率	<u>69%</u>	<u>66%</u>

#### 十五 公司财务报表附注

##### (1) 应收票据及应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收票据(a)	-	-
应收账款(b)	<u>62,046,000.00</u>	<u>38,234,930.50</u>
	<u>62,046,000.00</u>	<u>38,234,930.50</u>

##### (b)

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	63,723,379.47	39,373,894.88
减：坏账准备	<u>(1,677,379.47)</u>	<u>(1,138,964.38)</u>
	<u>62,046,000.00</u>	<u>38,234,930.50</u>

##### (i) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	59,179,382.23	37,130,086.32
一到二年	3,881,565.74	1,336,121.96
二到三年	493,163.96	499,866.48
三年以上	169,267.54	407,820.12
	<u>63,723,379.47</u>	<u>39,373,894.88</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，应收账款中无已逾期但未减值的应收账款。

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	3,379.47	100.00%	1,677,379.47	2.63%	39,373,894.88	100.00%	1,138,964.38	2.89%
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>3,379.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,677,379.47</u>	<u>2.63%</u>	<u>39,373,894.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,138,964.38</u>	<u>2.89%</u>

(iii) 2016 年 12 月 31 日及 2015 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。

(iv) 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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	59,179,382.23	1,183,587.65	2.00%	37,160,108.13	743,202.18	2.00%
一到二年	3,881,565.74	310,525.26	8.00%	1,336,121.96	106,889.76	8.00%
二到三年	493,163.96	98,632.79	20.00%	499,866.48	99,973.29	20.00%
三年以上	169,267.54	84,633.77	50.00%	377,798.31	188,899.15	50.00%
	<u>63,723,379.47</u>	<u>1,677,379.47</u>	<u>2.63%</u>	<u>39,373,894.88</u>	<u>1,138,964.38</u>	<u>2.89%</u>

(v) 于 2016 年度，本公司计提的坏账准备金额为 434,060.37 元，无重要收回或转回的坏账准备。

于 2015 年度，本公司计提的坏账准备金额为 1,608,231.96 元，无重要收回或转回的坏账准备。

(vi) 于 2016 年度，本公司核销的坏账金额为 40,829.48 元。

于 2015 年度，本公司核销的坏账金额为 1,208,010.01 元。

(vii) 于 2016 年 12 月 31 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
余额前五名的应收账款总额	<u>13,468,442.45</u>	<u>269,003.45</u>	<u>21.14%</u>

于 2015 年 12 月 31 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
余额前五名的应收账款总额	<u>6,829,707.67</u>	<u>136,594.15</u>	<u>17.35%</u>

(viii) 2016 年度及 2015 年度，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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
押金及保证金	11,183,686.86	6,315,255.75
为业主代收代付款	5,844,174.91	4,393,144.04
代垫子公司款项	31,358,500.00	6,677,701.00
其他	309,004.20	380,914.69
	<u>48,695,365.97</u>	<u>17,767,015.48</u>
减：坏账准备	<u>(863,751.61)</u>	<u>(877,187.39)</u>
	<u>47,831,614.36</u>	<u>16,889,828.09</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	45,601,533.60	15,006,295.86
一到二年	1,993,226.00	1,272,842.16
二到三年	436,467.68	451,682.41
三年以上	664,138.69	1,036,195.05
	<u>48,695,365.97</u>	<u>17,767,015.48</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 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。

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2016 年 12 月 31 日				2015 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	31,355,000.00	64.39%	-	-	6,660,000.00	37.49%	-	-
按组合 2 计提	17,340,365.97	35.61%	863,751.61	1.98%	11,107,015.48	62.51%	877,187.39	7.90%
单项金额不重大但单独计提坏账	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>48,695,365.97</u>	<u>00.00%</u>	<u>863,751.61</u>	<u>1.77%</u>	<u>17,767,015.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>877,187.39</u>	<u>4.94%</u>

(c) 2016 年 12 月 31 日及 2015 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:

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	14,246,533.60	284,930.65	2.00%	8,346,295.86	166,926.01	2.00%
一到二年	1,993,226.00	159,458.08	8.00%	1,272,842.16	101,827.37	8.00%
二到三年	436,467.68	87,293.54	20.00%	451,682.41	90,336.48	20.00%
三年以上	664,138.69	332,069.34	50.00%	1,036,195.05	518,097.53	50.00%
	<u>17,340,365.97</u>	<u>863,751.61</u>	<u>4.98%</u>	<u>11,107,015.48</u>	<u>877,187.39</u>	<u>7.90%</u>

(e) 于 2016 年度及于 2015 年度, 本公司计提的坏账准备金额分别为 73,358.32 元及 326,097.51 元, 无重要收回或转回的坏账准备。

(f) 于 2016 年度本公司核销其他应收款 86,794.10 元, 2015 年度, 本公司无实际核销的其他应收款。



于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余 额总额比例	坏账准备
哈尔滨市道外区 城乡建设局	应收押金保 证金款项	950,200.00	一到二年	1.95%	76,016.00
陈玲定	职工借款	850,000.00	一年以内	1.75%	17,000.00
杭州市滨江医院	应收押金保 证金款项	753,364.22	三年以上	1.55%	372,026.74
国网浙江杭州市 萧山区供电公司	应收押金保 证金款项	669,492.33	一年以内	1.37%	13,189.85
杭州信达投资咨 询估价监理有 限公司	应收押金保 证金款项	500,000.00	一年以内	1.03%	10,000.00
		<u>3,723,056.55</u>		<u>7.65%</u>	<u>488,232.59</u>

### (3) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(a)	20,000,000.00	19,000,000.00
合营企业(附注六(2)(b))		-
联营企业(c)	-	-
减：长期股权投资减值 准备	-	-
	<u>20,000,000.00</u>	<u>19,000,000.00</u>

2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 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				2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
	2015 年 12 月 31 日	新增投资	减少投资	本期处置			
千岛湖物业	400,000.00	-	-	-	400,000.00	-	-

杭州金猎保安服务有限公司	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-	-
开元资产	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-	-
杭州金键智能科技有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-	-
乐都物业	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-	-
银艺园林	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-	-
徐州物业	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-	-
杭州开元颐养投资管理有限公司	10,100,000.00	-	-	-	10,100,000.00	-	-
萧山剧院	-	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
	<u>19,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(5) 物业服务收入	<u>410,794,473.59</u>	<u>(319,945,370.61)</u>	<u>298,769,934.25</u>	<u>(222,603,166.11)</u>
(5) 投资收益				

	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产投资收益	2,563,339.12	2,374,658.99
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置子公司投资损失	-	-
	<u>2,563,339.12</u>	<u>2,374,658.99</u>

## 2016 年度财务报表补充资料

## 一 非经常性损益明细表

	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	(57,497.52)	(47,903.56)
处置子公司的收益	-	-
计入当期损益的政府补助	2,654,479.93	541,458.73
理财产品收益	2,563,339.12	2,374,658.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(226,779.47)	(595,994.93)
	<u>4,933,542.06</u>	<u>2,272,219.23</u>
所得税影响额	1,233,385.52	568,054.81
少数股东权益影响额(税后)	-	-
	<u>3,700,156.54</u>	<u>1,704,164.42</u>

## 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

	加权平均净资产收益率(%)	
	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	45.06	40.30
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润	40.17	36.67
	基本每股收益(人民币元)	
	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	0.83	0.48
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润	0.74	0.44
	稀释每股收益(人民币元)	
	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	0.83	0.48
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润	0.74	0.44

浙江开元物业管理股份有限公司

二〇一七年四月十二日

附：

### 备查文件目录

（一）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。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度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稿。

文件备置地址：

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 楼董事会秘书办公室