



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

—2017—

公司年度大事记

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

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

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

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

2017 年 8 月，公司与黄新等签署股转转让协议，受让其持有的无锡金昌物业管理有限公司 49% 的股权，并将该公司更名为江苏开元金昌物业管理有限公司，成功完成挂牌后的首单并购。

2017 年 12 月，“致敬致远·2017 地产新时代盛典”在北京雁栖湖国际会展中心举行，公司总经理谢建军荣膺“2017 中国十大物业 CEO”，杭州区域总经理王国丽获评“2017 中国物业经理人百强”。

目录

第一节	声明与提示	4
第二节	公司概况	8
第三节	会计数据和财务指标摘要	10
第四节	管理层讨论与分析	13
第五节	重要事项	32
第六节	股本变动及股东情况	38
第七节	融资及利润分配情况	41
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	42
第九节	行业信息	45
第十节	公司治理及内部控制	48
第十一节	财务报告	56

释义

释义项目	指	释义
本公司、公司、开元物业、股份公司	指	浙江开元物业管理股份有限公司
控股股东、开元房产、开元房地产集团	指	杭州开元房地产集团有限公司
开元旅业、开元旅业集团	指	开元旅业集团有限公司
三会	指	董事会、监事会、股东大会
股东大会	指	浙江开元物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	浙江开元物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	浙江开元物业管理股份有限公司监事会
公司章程、章程	指	浙江开元物业管理股份有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
德威地产	指	TecwayRealEstateLimited(德威地产有限公司)
中信证券	指	中信证券股份有限公司
普华、会计师事务所、普华永道中天会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），系公司聘请的会计师事务所
上海开元	指	上海开元企业经营管理有限公司
杭州开元	指	杭州开元商业经营管理有限公司
开元颐养	指	杭州开元颐养投资管理有限公司
金介公司	指	杭州金介房屋置换有限公司(已更名为：杭州开元资产管理有限公司)
萧山剧院	指	杭州萧山剧院经营管理有限公司
合伙企业	指	杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）
元、万元	指	人民币元、万元

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。

公司负责人陈灿荣、主管会计工作负责人汤雄及会计机构负责人（会计主管人员）汤雄保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【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	公司实际控制人为陈妙林，间接控制公司 22,805,250 股股份，比例为 55.53%，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。
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。

<p>3、重大关联交易风险</p>	<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。本年度公司为关联方提供物业经营管理服务金额为 28,318,126.08 元，占当年物业经营管理收入比例为 5.11%。本年度公司向关联方购买商品及接受劳务金额为 4,564,141.80 元，占当年物业经营管理收入比例为 0.82%。</p>
<p>4、业务分包协作风险</p>	<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。本年度第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 34.98%，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，本年度浙江地区营业收入为 420,935,953.03 元，占相应期间营业收入的比例为 76.01%。浙江地区业务集中是公司近年来一直遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”发展战略的结果，同时也导致公司在浙江地区品牌影响力、服务能力和竞争优势的进一步提升，也进一步强化了这一结果。未来，如果浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境发生不利变化时，将会对公司业务产生不利影响。</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。本年度人力成本占主营业务收入的比例为 47.34%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影</p>

	响。
8、应收账款余额较大的风险	<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 2017 年 12 月 31 日，公司应收账款账面净额为 72,384,084.45 元，属于信用期内的应收账款为 25,243,900.00 元，信用期外的应收账款为 47,140,184.45 元，占总资产比例为 12.25%。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>
9、重大理财投资的风险	<p>报告期内，公司根据董事会授权，运用自有闲置资金 9,290 万元购买短期理财产品，同时，公司利用短期备用的闲置资金进行国债逆回购操作。虽然根据《浙江开元物业管理股份有限公司重大经营决策管理制度》的有关规定，公司管理层一方面通过分期、分批且分散单次购买金额等手段以尽可能降低理财风险，报告期内不存在逾期收回的情形，也取得了预期收益，但不能排除重大理财的投资风险。</p>
10、现金收款资金管理风险	<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 59,455.09 万元，其中银行转账收入占销售商品、提供劳务收到的现金比约 70.45%，POS 刷卡收入占比约 23.26%，现金收入占比约 6.28%，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>
11、公司人员管理风险	<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</p>

	业主要求，造成公司与业主的纠纷。
12、垫资项目比例增大的风险	随着公司物业管理类型的变化，尤其是高品质管理 G20 场馆带来的品牌效应，公司预计未来非住宅业务的比例会逐步加大，以及公司主动向城市综合服务商方向转型，先服务后付款的非住宅类项目可能会逐步增多，2017 年非住宅项目营收增加 3,109.00 万元，同比增长 16.93%，存在应收账款回收、降低资金运营效率的风险。
13、合同续约的风险	公司目前总共签约的 332 个项目合同中，合同履约期至 2018 年到期的有 132 个、占 39.76%，合同履约期至 2019 年到期的有 52 个、占 15.66%，合同履约期至 2020 年到期的有 35 个、占 10.54%。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。
14、收购资产和对外借款的风险	2017 年 8 月 29 日，公司发布《关于资产收购的公告》、《对外提供借款的公告》（公告编码分别为：临 2017-084、临 2017-085），公司以 2,352 万元的价格收购无锡金昌物业管理有限公司 49%的股权，向卖方提供 1,568 万元的借款，后经公司 2017 年 9 月 13 日临时股东大会审议通过（公告编号：临 2017-091）。公司于 9 月 26 日完成股权受让登记，并将该公司更名为江苏开元金昌物业管理有限公司。虽然本次收购的价款平均分三年三期支付，公司向卖方提供的借款取得了卖方剩余 51% 股权的质押登记。鉴于本次交易三年业绩对赌完成的不确定性及标的公司的或有负债，公司存在投资损失和借款不能收回的风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

1、本年度减少风险：公司投资养老产业的风险

本年度公司将杭州开元颐养投资管理有限公司 90%股权转让给开元旅业集团有限公司，故公司投资养老产业的风险不再提示。

2、本年度新增风险：收购资产和对外借款的风险

本年度公司收购无锡金昌物业管理有限公司，存在业绩对赌和借款安排，鉴于业绩对赌的不确定性及标的公司的或有负债，存在投资损失和借款不能收回的风险，故新增收购资产和对外借款的风险。

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	ZheJiangNewCenturyPropertyManagementLimited
证券简称	开元物业
证券代码	831971
法定代表人	陈灿荣
办公地址	杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢 11 楼

二、 联系方式

董事会秘书	钱立言
是否通过董秘资格考试	是
电话	0571-83899933
传真	0571-82886320
电子邮箱	zjkywy@hzkywy.com
公司网址	http://www.hzkywy.com/
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	www.neeq.com.cn
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
成立时间	2001 年 6 月 26 日
挂牌时间	2015 年 2 月 10 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产业-物业管理-物业管理
主要产品与服务项目	为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业管理服务
普通股股票转让方式	做市转让
普通股总股本（股）	41,067,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	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	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91330100730295306H	否
注册地址	杭州市萧山区宁围街道富业巷 3 号浙江民营企业发展大厦 1 幢 1101、1102、1103、1104 室	否
注册资本	41,067,000 元	是
注：2017 年 6 月 1 日，公司完成 2016 年度权益分派方案，公司股本由 3,159 万股增加至 4,106.70 万股。		

五、 中介机构

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

六、 报告期后更新情况

√适用□不适用

2018 年 2 月 5 日，公司发布《关于竞拍杭州萧安物业服务有限公司股权成功的公告》（公告编号：临 2018-012），公司以 714.81 万元人民币的价格对杭州萧安物业服务有限公司增资扩股，增资后公司持有杭州萧安物业服务有限公司 49%的股权。截至本报告出具日，公司已经完成了增资协议的签署，并根据增资协议约定完成了增资款的支付，相关工商变更登记手续在办理之中。

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	553,778,242.03	432,046,443.03	28.18%
毛利率%	22.49%	23.13%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	51,785,511.37	34,086,231.65	52.05%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	46,520,637.97	30,386,075.11	53.10%
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)	46.71%	45.06%	-
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)	41.92%	40.17%	-
基本每股收益	1.26	0.83	51.81%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	384,731,530.92	292,982,620.38	31.32%
负债总计	247,029,662.28	203,439,007.65	21.43%
归属于挂牌公司股东的净资产	135,839,590.09	89,543,612.73	53.78%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.35	2.83	18.37%
资产负债率% (母公司)	65.45%	67.28%	-
资产负债率% (合并)	64.21%	69.44%	-
流动比率	1.36	1.27	-
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	98,389,693.28	81,241,830.40	21.11%
应收账款周转率	8.14	8.40	-
存货周转率	186.53	218.86	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	31.32%	54.49%	-
营业收入增长率%	28.18%	39.57%	-
净利润增长率%	52.05%	80.48%	-

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	41,067,000	31,590,000	30.00%
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
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销	-79,902.30
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,058,645.27
委托他人投资或管理资产的损益	4,307,022.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,068.84
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,920,505.78
非经常性损益合计	7,076,202.60
所得税影响数	1,769,050.65
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	5,307,151.95

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√适用□不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
营业收入	558,662,210.38	553,778,242.03	-	-
所得税费用	15,479,189.40	14,258,197.31	-	-

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 2017 年度本公司营业收入高估人民币 4,883,968 元，所得税费用高估人民币 1,220,992 元。

八、 业绩预告、业绩快报的差异说明

√适用□不适用

公司年度报告中披露的财务数据与最近一次业绩预告、业绩快报中披露的财务数据存在差异，但差异幅度较小且差异幅度在 15%以内，具体如下：

项目	业绩快报数据	年报数据	差异金额	差异率
营业总收入	559,636,240.95	553,778,242.03	-5,857,998.92	-1.05%
营业利润	76,858,370.74	65,884,385.83	-10,973,984.91	-14.28%
利润总额	77,199,867.08	66,085,987.23	-11,113,879.85	-14.40%
归属于挂牌公司股东的净利润	55,321,840.95	51,827,789.92	-3,494,051.03	-6.32%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,041,460.42	46,520,637.97	-4,520,822.45	-8.86%
基本每股收益	1.35	1.26	-0.09	-6.67%
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）	50.43%	46.71%	-3.72%	-7.38%
项目	业绩快报数据	年报数据	差异金额	差异率
总资产	403,437,509.89	384,731,530.92	-18,705,978.97	-4.64%
归属于挂牌公司股东的所有者权益	135,802,454.14	135,839,590.09	37,135.95	0.03%
股本	41,067,000.00	41,067,000.00	-	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.31	3.31	-	-

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式:

本公司系一家物业管理服务提供商，拥有国家一级资质，依托自身多年积累的各种业态物业管理经验，以开元酒店式物业服务为特色，为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业的物业服务。公司坚持稳健永续经营，持续追求价值领先的经营理念，打造“祺服务”核心品牌，辅以楼宇智能、园林景观、资产管理等一体化综合性服务，根据项目所在地城市发展需要不断丰富自身的服务内涵，致力成为价值领先的城市运营服务商。

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

报告期（2017 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。

核心竞争力分析:

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企业，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”、“区域聚焦”以及“多业态”的竞争策略，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”精湛品牌，确保了公司持续稳健发展势头。

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，跻身全国物业服务百强企业第 34 位。通过不断创新与服务品牌的提升，秉承与城市“祺”精彩的发展理念，实施住宅、公建、医院等多业态发展策略，将“祺服务”理念传递至业主的生活方式，有效整合物业生命周期和人生生命周期服务。以居者满意为

动力，在对品质的创新与执着追求中不断超越，并通过不断扩大业务的服务深度和宽度，如四点半学堂的开设、儿童剧的举办，增强了业主粘性，提升了公司的经营绩效，为公司的健康发展奠定了坚实的基础。

②品牌管理有序，企业文化彰显

通过“企业品牌文化”重塑，构建“祺”服务品牌体系，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，以“人性关爱、精心倾情、至善尽美、和谐发展”为管理哲学，顺利通过“浙江名牌产品、杭州名牌产品”评定，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。另一方面，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。因城市运营服务商发展策略的推进，公司整体看是“大而全”，下属区域则是“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。新设立全资子公司杭州开元客房服务有限公司、杭州开元教育科技有限公司、杭州开元会展服务有限公司、杭州开元剧院经营管理有限公司等；同时还

对智能科技、园林景观、安保护卫等业务进行培育。但由于这些新业务尚处于培育期，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

人力资源瓶颈制约，一线劳动用工紧缺，专业型人才匮乏。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。

报告期内变化情况：

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

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

2017 年，公司奉行“四个创新”，即组织创新、机制创新、经营创新、措施创新，整合产业链上下游资源，推进物业管理服务生态圈建设，做大做强开元物业，增添公司发展后劲。

全年实现营业收入 55,377.82 万元，比上年同期的 43,204.64 万元增加 12,173.18 万元，同比增长 28.18%；实现利润总额 7,097.00 万元，比上年同期的 4,296.19 万元增加 2,800.81 万元，同比增长 65.19%；实现净利润 6,608.60 万元，比上年同期的 4,784.58 万元增加 1,824.02 万元，同比增长 38.12%。

报告期内实现新增签约项目 93 个，其中：全委合同 61 个，专项服务合同 17 个，案场服务合同 10 个，顾问服务合同 4 个、委托管理 1 个。公司累计总签约项目（累计总签约项目是指 2017 年期间有产生收入的项目和截至 2017 年 12 月 31 日已签约未履行项目）332 个，其中住宅项目 157 个、非住宅项目 95 个、案场项目 32 个、顾问项目 14 个、专项项目 33 个、委托管理 1 个。全年新增签约面积 999 万平方米，比上年上升 21.97%，累计签约面积达 3,797.25 万平方米，其中，储备未交付项目面积 477.78 万平方米。

(二) 行业情况

2017 年是实施《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》的重要一年，是物业管理行业供给侧结构性改革的深化之年。顺应我国经济发展新常态，物业管理行业全面贯彻落实健康发展新理念，推动创新发展新实践。物业服务企业利用资本实现跨越式发展，提升了行业集中度。行业与互联网技术有了更深刻的融合，提升了管理水平和服务质量。行业诚信建设有了实质性推进，体现了行业在诚信问题上的责任和担当。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	104,170,144.46	27.08%	87,823,400.15	29.98%	18.61%
应收账款	72,384,084.45	18.81%	63,091,491.37	21.53%	14.73%
存货	2,843,068.68	0.74%	1,758,900.09	0.60%	61.64%
长期股权投资	25,128,935.82	6.53%	-	-	-
固定资产	11,863,755.73	3.08%	8,931,269.95	3.05%	32.83%
在建工程	-	-	10,847,271.52	3.70%	-100.00%
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
资产总计	384,731,530.92	-	292,982,620.38	-	31.32%

资产负债项目重大变动原因：

应收账款 7,238.41 万元，较 2016 年末增加 929.26 万元，同比增长 14.73%，主要系管理规模增长导致期末应收物业费增加。

预付账款 809.84 万元，较 2016 年末增加 325.23 万元，同比增长 67.11%，主要系哈尔滨分公司（高地物业）增加预付国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨供电公司的电费 56.08 万元；子公司金键智能工程项目增加，导致工程所用原材料预付款增加 91.39 万元；子公司银艺园林景观工程公司增加预付句容市李德鹏草坪专业合作社的草皮款 34.94 万元。

其他应收款 2,406.27 万元，较 2016 年末增加 603.90 万元，同比增长 33.51%，主要系随着业务的不断拓展，增加履约及投标保证金 634.33 万元所致。

存货 284.31 万元，较 2016 年末增加 108.42 万元，同比增长 61.64%，主要系子公司金键智能工程项目有所增加，导致 2017 年末工程所用原材料增加 124.69 万元。

其他流动资产 12,436.93 万元,较 2016 年末增加 1,634.67 万元,同比增长 18.61%,主要系理财产品及国债逆回购增加 8,730.43 万元所致。

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

本期新增长期股权投资 2,512.89 万元,系新增公司对无锡金昌物业管理有限公司的投资及损益 2,421.72 万元;新增公司对杭州玖维客物业服务有限公司的投资 50 万元;新增子公司杭州开元资产管理有限公司对杭州元众房地产代理有限公司的投资及损益 41.17 万元。

固定资产 1,186.38 万元,较 2016 年末增加 293.25 万元,同比增长 32.83%,主要系下属分公司新增购买别克商务车三辆,共 102.29 万元;购买依维柯客车一辆 17.86 万元;购买工程救险车一辆 27.08 万元;子公司购买江铃牌货车一辆 9.15 万元;在管项目数量增加导致扫地车等保洁资产增加 38.74 万元,电动巡逻车等安保资产增加 25.56 万元,电脑增加 79.03 万元。

本期无在建工程,2016 年末 1,084.73 万元余额,主要系原子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司乐都养老院与天津医院的装修工程款,该子公司已于 2017 年 5 月 3 日经 2016 年度股东大会批准后转出。

长期待摊费用 561.49 万元,较 2016 年末减少 844.62 万元,同比下降 60.07%,主要系本期处置子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司天津养老院的费用 813 万元转出。

递延所得税资产 303.51 万元,较 2016 年末增加 237.34 万元,同比增长 358.68%,主要系各项资产减值准备产生的递延所得税资产余额 208.86 万元,2017 年股份支付递延所得税资产余额 110.86 万元,以及可供出售金融资产公允价值变动计提递延所得税负债 16.21 万元。

预收账款 9,623.67 万元,较 2016 年末增加 2,641.11 万元,同比增长 37.82%,主要系在管项目数量增加所致。

应付职工薪酬 2,515.28 万元,较 2016 年末增加 639.66 万元,同比增长 34.10%,主要系在管项目数量增加,员工数量相应增加,导致应付职工薪酬增加。

本期无递延收益,2016 年末 80.41 万元余额,主要系本期处置子公司杭州开元颐养投资管理有限公司下属公司天津养老院收到的天津市津南区民政局建设补贴。

股本 4,106.70 万元,比 2016 年末增加 947.70 万元,同比增长 30%,主要系 2017 年 5 月 3 日,公司 2016 年年度股东大会审议通过《2016 年度利润分配议案》:以截止 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 3,159 万股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 3 元(含税),同时向全体股东每 10 股送红

股 3 股。本次派送后，公司总股本由 3,159 万股增加至 4,106.70 万股。

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

盈余公积 2,088.22 万元，比 2016 年末增加 820.68 万元，同比增长 64.75%，主要系公司提取法定及任意盈余公积所致。

本期新增少数股东权益 186.23 万元，主要系宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司对杭州开元颐高物业服务有限公司的投资款 147 万元，关键管理人员陈天敏对杭州金键智能科技有限公司的投资款 15 万元，关键管理人员励民对杭州开元剧院经营管理有限公司的投资款 20 万元，以及未分配利润 4.23 万元。

资产总计增加 9,174.89 万元，同比增长 31.32%，主要系上述各主要资产负债表在项目余额的变动结果。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	553,778,242.03	-	432,046,443.03	-	28.18%
营业成本	429,212,194.91	77.51%	332,119,144.24	76.87%	29.23%
毛利率%	22.49%	-	23.13%	-	-
管理费用	51,130,907.08	9.23%	41,975,134.31	9.72%	21.81%
销售费用	6,024,047.45	1.09%	4,280,728.33	0.99%	40.72%
财务费用	1,012,348.56	0.18%	703,437.06	0.16%	43.91%
营业利润	65,884,385.83	11.90%	45,423,248.58	10.51%	45.05%
营业外收入	563,109.80	0.10%	2,835,151.63	0.66%	-80.14%
营业外支出	361,508.40	0.07%	412,560.85	0.10%	-12.37%
净利润	51,827,789.92	9.36%	34,086,231.65	7.89%	52.05%

项目重大变动原因：

营业收入 55,377.82 万元，比上年同期 43,204.64 万元增加 12,173.18 万元，同比增长 28.18%，主要系 2017 年比上年同期在管项目数量增加，其中住宅项目增加 32 个，非住宅项目增加 8 个。

营业成本 42,921.22 万元，比上年同期 33,211.91 万元增加 9,709.31 万元，同比增长 29.23%，主要系在管项目数量增加，员工平均人数增加 916 人，以及随着最低工资标准的上调，人力成本比上年同期增加 4,260.38 万元，业务外包成本比上年同期增加 4,229.01 万元；物料及能源成本、保险及维修、

工程成本比上年同期增加 795.64 万元。

管理费用 5,113.09 万元，比上年同期增加 915.58 万元，同比增长 21.81%，主要系行政管理人员增加，人力成本增加 653.24 万元，股份支付增加 277.07 万元。

销售费用 602.40 万元，比上年同期增加 174.33 万元，同比增长 40.72%，主要系 2017 年公司加大市场拓展力度，增加业务人员，及业务宣传费增加 100.03 万元所致。

财务费用 101.23 万元，比上年同期增加 30.89 万元，同比增长 43.92%，主要系随着公司业务的不间断扩大，为了方便快捷，提高工作效率，各分子公司均开通网银系统，另外各项目以 POS 收款的比例大幅增加，导致手续费增加。

营业利润 6,588.44 万元，比上年同期增加 2,046.11 万元，同比增长 45.05%，主要系上述各主要利润构成项目发生情况的变动导致。

本期营业外收入 56.31 万元，比上年同期减少 227.21 万元，同比下降 80.14%，主要系根据 2017 年财政部下发的《企业会计准则第 16 号-政府补助》通知执行，将与日常活动相关的政府补助计入其他收益中核算，涉及金额为 105.86 万元。

净利润 5,182.77 万元，比上年同期增加 1,774.15 万元，同比增长 52.05%，主要系上述营业利润增长所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	553,724,218.14	432,018,773.82	28.17%
其他业务收入	54,023.89	27,669.21	95.25%
主营业务成本	429,212,194.91	332,119,144.24	29.23%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

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%
物业经营管理收入	534,696,357.48	96.55%	413,924,094.24	95.81%
有偿服务收入	8,044,028.49	1.45%	5,055,763.13	1.17%
配套业务收入	9,890,631.10	1.79%	12,501,214.20	2.89%
其他收入	1,147,224.96	0.21%	565,371.46	0.13%
小计	553,778,242.03	100.00%	432,046,443.03	100.00%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

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	420,935,953.03	76.01%	312,999,728.69	72.45%
上海地区	35,069,155.00	6.33%	29,969,943.93	6.93%
海南地区	2,796,537.00	0.50%	14,919,335.59	3.45%
江苏地区	43,718,262.00	7.90%	29,276,958.88	6.78%
河南地区	36,020,980.00	6.51%	30,715,668.85	7.11%
东北地区	8,348,663.00	1.51%	9,551,828.26	2.21%
江西地区	4,068,546.00	0.73%	2,797,660.28	0.65%
湖北地区	2,662,778.00	0.48%	1,807,418.90	0.42%
云南地区	157,368.00	0.03%	7,899.65	0.00%
小计	553,778,242.03	100.00%	432,046,443.03	100.00%

收入构成变动的原因：

浙江地区营业收入占比 76.01%，比上年同期上升 3.56 个百分点，主要系 2017 年浙江地区新增项目 36 个所致。

海南地区营业收入占比 0.50%，比上年同期下降 2.95 个百分点，主要系海南地区各项目于 2017 年 5 月份全部撤场所致。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	杭州国际博览中心有限公司	40,624,910.19	7.34%	否
2	浙江大学医学院附属第二医院	26,981,709.37	4.87%	否
3	杭州市萧山区第四人民医院	6,033,024.86	1.09%	否
4	杭州德城置业有限公司	4,743,251.89	0.86%	否
5	台州市方远景龙建设置业有限公司	4,706,056.26	0.85%	否
合计		83,088,952.57	15.01%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	台州市宏泰物业管理有限公司（注）	19,900,945.49	4.09%	否
2	郓城县联众人力资源有限公司	8,960,413.92	1.84%	否
3	上海海天人力资源管理有限公司	8,364,566.84	1.72%	否
4	开封市四季物业管理有限公司	4,516,080.40	0.93%	否
5	开封市首信物业服务服务有限公司	4,366,606.24	0.90%	否
合计		46,108,612.89	9.48%	-

注：台州市宏泰物业管理有限公司系原“台州市宏佳物业管理有限公司”更名而来。

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	98,389,693.28	81,241,830.40	21.11%
投资活动产生的现金流量净额	-74,385,948.97	-37,878,968.68	-96.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-7,657,000.00	-10,530,000.00	27.28%

现金流量分析：

2017 年，公司期初现金余额 87,823.40 万元，期末现金余额 10,417.01 万元，本期现金净流出 1,634.67 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 9,838.97 万元，比上年同期增加流入 1,714.79 万元，同比增长 21.11% 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出 7,438.59 万元，比上年同期增加流出 3,650.69 万元，同比下降 96.38%，主要系本期新增公司对杭州开元颐养投资管理有限公司的投资 270 万元；对无锡金昌物业管理有限公司的投资 2,352 万元；对杭州玖维客物业服务有限公司的投资 270 万元；新增子公司杭州开元资产管理有限公司对杭州元众房地产代理有限公司的投资 48 万元；以及本期理财产品增加购买所致。筹资活动产生的现金净流量为流出 765.70 万元，比上年同期减少流出 287.30 万元，同比增长 27.28%，主要系吸收宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司对杭州开元颐高物业服务有限公司的投资款 147 万元，吸收关键管理人员陈天敏对杭州金键智能科技有限公司的投资款 15 万元，吸收关键管理人员励民对杭州开元剧院经营管理有限公司的投资款 20 万元，本期派发现金股利 947.70 万元，比上年同期减少 105.30 万元。

经营活动产生的现金流量净额 9,838.97 万元与本年度公司净利润 5,182.78 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 1,323.22 万元；2) 同样因公司经营项目的增加以及物业费收缴力度的加大，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 2,641.11 万元。

(四) 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	投资设立	2011 年 4 月	50 万元	100%
杭州开元安保服务有限公司[注 1]	投资设立	2013 年 1 月	500 万元	100%
杭州开元资产管理有限公司[注 2]	投资设立	2013 年 2 月	300 万元	100%

杭州银艺园林景观工程有限公司	投资设立	2014 年 1 月	200 万元	100%
杭州乐都物业服务有限公司	投资设立	2014 年 1 月	50 万元	100%
杭州金键智能科技有限公司	投资设立	2014 年 2 月	85 万元	85%
徐州名都物业服务有限公司	投资设立	2014 年 2 月	50 万元	100%
杭州开元颐养投资管理有限公司	投资设立	2014 年 3 月	371 万元	10%
杭州三元壹和综合服务有限公司	投资设立	2017 年 1 月	300 万元	100%
杭州开元教育科技有限公司	投资设立	2017 年 2 月	50 万元	100%
杭州开元颐高物业服务有限公司	投资设立	2017 年 2 月	153 万元	51%
杭州开元客房服务有限公司	投资设立	2017 年 2 月	200 万元	100%
杭州开心点点居家综合服务有限公司 [注 3]	投资设立	2017 年 3 月	50 万元	100%
台州开元物业管理有限公司	投资设立	2017 年 3 月	300 万元	100%
杭州开元会展服务有限公司	投资设立	2017 年 4 月	100 万元	100%
杭州开元剧院经营管理有限公司	投资设立	2017 年 8 月	80 万元	80%
江苏开元金昌物业管理有限公司	购买	2017 年 9 月	490 万元	49%
杭州开元玖维客物业服务有限公司	投资设立	2017 年 11 月	250 万元	50%

[注 1]：2017 年 9 月 8 日，“杭州金猎保安服务有限公司”更名为“杭州开元安保服务有限公司”。

[注 2]：2017 年 5 月 10 日，“杭州金介房屋置换有限公司”更名为“杭州开元资产管理有限公司”。

[注 3]：2018 年 1 月 5 日，“杭州创谐物业服务有限公司”更名为“杭州开心点点居家综合服务有限公司”。

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 A95 号”理财产品	15,000,000.00	2016.7.13-2017.7.12	791,506.85
中信信泽财富 136 号	20,000,000.00	2016.9.20-2017.3.16	438,000.00
中信保本增益 2 期	30,000,000.00	2017.2.16-2017.5.18	310,397.26
中信保本增益 4 期	20,000,000.00	2017.2.23-2017.5.2	149,041.10
中信信泽财富 136 号	20,000,000.00	2017.3.16-2017.6.15	226,000.00
中信保本增益 73 期	30,000,000.00	2017.5.25-2017.7.2	128,219.18
保本增益系列 115 期	20,000,000.00	2017.7.13-2017.8.14	67,506.85
保本增益系列 111 期	50,000,000.00	2017.7.6-2017.10.9	553,082.19
中信信泽财富 136 号	20,000,000.00	2017.6.16-2017.10.15	258,080.45
中信证券保本增益系列 210 期	20,000,000.00	2017.11.9-2017.12.11	73,643.83
共赢保本周期 35 天 (B160C0242)	900,000.00	2017.11.28-2018.1.1	
共赢保本周期 91 天 (B160C0243)	2,000,000.00	2017.11.28-2018.2.26	
中信证券信享财富 12 号集合资产	60,000,000.00	2017.10.24-2018.4.23	

管理计划			
中信证券保本增益系列 212 期	10,000,000.00	2017.11.9-2018.2.12	
德邦兴盛 50 号	20,000,000.00	2017.12.22-2018.3.23	
国债逆回购	122,456,000.00		1,311,544.98
总计	460,356,000.00		4,307,022.69

(五) 研发情况

研发支出情况:

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	-	-
研发支出占营业收入的比例	-	-
研发支出中资本化的比例	-	-

研发人员情况:

教育程度	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	-	-
本科以下	-	-
研发人员总计	-	-
研发人员占员工总量的比例	-	-

专利情况:

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

研发项目情况:

无。

(六) 审计情况

1. 非标准审计意见说明

适用 不适用

2. 关键审计事项说明:

本期公司的关键审计事项是应收账款的可收回性，具体如下：

应收账款的可收回性：请参阅“第十一节财务报告”之“二、财务报表”之附注二(10)“应收账款会计政策”、附注二(26)的“重要会计估计和判断”及附注四(3)“应收账款”。

于 2017 年 12 月 31 日，开元物业应收账款账面净值为 72,384,084.45 元，已扣除坏账准备 7,072,146.33 元。占流动资产比例 21.57%，占总资产比例 18.84%。（2016 年 12 月 31 日，应收账款账

面净值 63,0981,491.37 元，已扣除坏账准备 1,841,007.14 元。占流动资产比例 24.59%，占总资产比例 21.69%)。

管理层在判断应收账款的可收回性时需考虑众多因素：当存在客观证据表明应收账款存在减值时，管理层根据预计未来现金流量现值低于账面价值的差额计提单项减值准备。对于不存在客观证据的应收账款，管理层根据信用风险特征将其分为若干组合进行评估。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为基础，结合业主偿债能力等现时信息确定应计提的坏账准备。

由于应收账款的金额重大，并且应收账款未来现金流的估计、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和假设，因此我们将应收账款的可收回性确定为关键审计事项。

审计师在审计中如何应对关键审计事项：

了解、评估并测试管理层对于应收账款可收回性相关的关键内部控制设计的合理性和执行的有效性，主要包括应收账款发生减值的客观证据的识别、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；

检查与业主签订的合同、物业费结算单、发票等文件，对应收账款账龄进行抽样测试；

选取金额重大或高风险的应收账款，检查应收账款询证函回函、收款凭据、应收账款的期后收款记录和结算凭据，对应收账款未来新金流的合理性进行评估；

取得管理层对应收账款可收回性的评估分析表，通过对历史应收账款回收率、坏账情况及业主的偿债能力的比较，考虑应收账款的账龄，回收原因，对应收账款坏账准备计提的充分性和合理性进行评估，并重点关注长期未收回的应收账款。

考虑历史上同类应收账款组合的实际坏账发生金额及信息，结合客户的信用、市场条件等因素，评估管理层将应收账款划分为若干组合进行减值评估的方法，依据此方法重新计算坏账准备的计提金额，并与管理层计提金额进行了比对。

基于所实施的审计程序，我们发现我们获取的证据可以支持管理层在确定应收账款可收回金额时作出的判断与假设。

(七) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(八) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见第十一节财务报告之附注六(1)。本年度新纳入合并范围的

子公司主要有：杭州开元会展服务有限公司、杭州三元壹和综合服务有限公司、杭州开元教育科技有限公司、杭州开元颐高物业服务有限公司、杭州开元客房服务有限公司、杭州开心点点居家综合服务有限公司、台州开元物业管理有限公司、杭州开元剧院经营管理有限公司，详见附注六(1)；本年度不再纳入合并范围的子公司是杭州开元颐养投资管理有限公司(“颐养投资”)，详见附注五(1)。

(九) 企业社会责任

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

公司在不断为股东创造价值的同时，也积极承担对员工、客户、社会等的责任。截止报告期末，公司聘用来自国家扶贫开发工作重点县的员工共计 235 人，占公司员工总数的比例约 4.82%，同时，公司聘用残疾员工 18 人。公司今后将根据自身经营情况，加强与国家扶贫开发工作重点县劳动主管部门联系，制定向上述省份倾斜的人才招聘计划，努力将社会责任融入自身的发展战略中，为社会发展做出应有的贡献。

此外，公司还比较重视垃圾分类，积极引导业主良好的生活习惯。

三、 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；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。

四、 未来展望

(一) 行业发展趋势

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，受到了社会各界和资本市场的广泛关注。

首先，随着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，加大向市场物业管理项目的拓展力度和同业兼并收购，规模企业投入资金研发互联网技术平台，规模效益显著增加，物业管理行业的集中度有较大幅度的提升。

其次，房地产开发市场格局发生重大转变，前期物业管理市场正在向房地产开发龙头企业聚集，物

业管理行业的竞争格局呈现出新的发展态势。新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业服务市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。

再次，伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码，导致大量存量物业管理市场向品牌物业服务企业聚集。

最后，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、诚信机制的建设，将为行业品牌服务企业的发展打造更为健康的外部环境。

综上所述，伴随物业服务市场竞争格局的变化，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程，使得未来物业管理业务向拥有专业能力、品牌实力的企业聚集。

（二） 公司发展战略

未来，公司将时刻关注行业竞争格局的变化，深入研究持续增长的发展模式，通过标准化建设的全面实施，构建多种服务业态的服务标杆项目，不断优化组织变革与经营管理模式的创新，进一步加强品质管理、储备人才，利用信息技术提高效率、简化流程。同时，继续实施“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”的业务发展战略，聚焦优势区域和优势业态，不断丰富城市运营服务商的业务内涵，推进前期物业服务项目和更迭类物业服务项目并重、住宅服务项目和非住宅服务项目全面发力的市场拓展策略，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。努力确保公司良好的发展势头，最终实现公司持续稳健发展。

另一方面，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的发展后劲，加快公司的发展速度。

（三） 经营计划或目标

2018年，公司以新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧抓住“后峰会，前亚运”的杭州拥江发展大好时机，不忘初心，砥砺奋进，进一步聚焦优势区域、优势业务，做实住宅、做多公建、强攻医院，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

由于地方落实国家新政的时滞性，部分地区招投标市场还不够规范，增加了品牌企业业务拓展的不确定性，另一方面，公司大量新业务尚在培育之中，尚未形成合力，若新业务推进缓慢，存在影响公司业绩的风险。

五、 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 22,805,250 股股份，比例为 55.53%，处于绝对控股地位。公司实际控制人有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

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

2、同业竞争的风险

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

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

3、重大交易关联风险

公司实际控制人陈妙林控制及有重大影响的境内外企业数量较多。本年度公司为关联方提供物业管理服务金额为 28,318,126.08 元，占当年物业经营管理收入比例为 5.11%。本年度公司向关联方购买商品及接受劳务金额为 4,564,141.80 元，占当年物业经营管理收入比例为 0.82%。

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

4、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。本年度第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 34.98%，占比较高。

应对措施：公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，并建立了系统的业务巡视和暗访制度。

5、市场竞争风险

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

6、业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江地区，本年度浙江地区营业收入为 420,935,953.03 元，占相应期间营业收入的比例为 76.01%。浙江地区业务集中是公司近年来一直遵循“立足杭州、充实浙江、发力长三角、放眼全中国”发展战略的结果，同时也导致公司在浙江地区品牌影响力、服务能力和竞争优势的进一步提升，也进一步强化了这一结果。未来，如果浙江地区竞争加剧、业务规模饱和或该地区政府政策及经营环境发生不利变化时，将会对公司业务产生不利影响。

应对措施：公司一方面将进一步秉承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”的发展战略，积极在

各个区域加大业务拓展的力度。

7、人力成本上涨风险

随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。本年度，人力成本占主营业务收入的比例为 47.34%，人力成本的增长可能对公司的盈利能力造成不利影响。

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

8、应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至 2017 年 12 月 31 日，公司应收账款账面净额为 72,384,084.45 元，属于信用期内的应收账款为 25,243,900.00 元，信用期外的应收账款为 47,140,184.45 元，占总资产比例为 12.25%。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。

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

9、重大理财投资的风险

报告期内，公司根据董事会授权，运用自有闲置资金 9,290 万元购买短期理财产品，同时，公司利用短期备用的闲置资金进行国债逆回购操作。虽然根据《浙江开元物业管理股份有限公司重大经营决策管理制度》的有关规定，公司管理层一方面通过分期、分批且分散单次购买金额等手段以尽可能降低理财风险，报告期内不存在逾期收回的情形，也取得了预期收益，但不能排除重大理财的投资风险。

应对措施：为最大程度的规避投资风险，公司将采取以下风控措施：（1）经营管理层根据授权范围行使该项投资决定权并签署相关合同文件。公司财务总监负责组织实施，公司财务部具体操作。财务总监需及时跟踪和分析投资产品的情况，一旦发现或判断有不利因素，将及时采取相应的保全措施，控制投资风险；（2）公司财务总监和审计总监须事前对投资产品方案发表明确的同意意见；（3）公司审计总监负责对低风险投资理财资金使用与保管情况的审计与监督，每个季度末应对所有银行理财产品投资项目进行全面检查，并根据谨慎性原则，合理的预计各项投资可能发生的风险，并在工作报告中向董事会报告；（4）尽可能分期、分批购买，降低单个产品的单次购买金额；（5）公司将依据全国中小企业股份转让系统的相关规定，在定期报告中披露报告期内低风险投资理财以及相应的损益情况。

10、现金收款资金管理风险

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 59,409.79 万元，其中银行转账收入占销售商品、提供劳务收到的现金比约 70.45%，POS 刷卡收入占比约 23.26%，现金收入占比约 6.28%，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主客户。虽然公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，但是不排除现金收款的资金管理风险。

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

11、公司人员管理风险

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

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

12、垫资项目比例增大的风险

随着公司物业管理类型的变化，尤其是高品质管理 G20 场馆带来的品牌效应，公司预计未来非住宅业务的比例会逐步加大，以及公司主动向城市综合服务商方向转型，先服务后付款的非住宅类项目可能会逐步增多，2017 年非住宅项目营收增加 3,109.00 万元，同比增长 16.93%，存在应收账款回收、降低资金运营效率的风险。

应对措施：在预防垫资风险方面，公司对拟垫资项目进行可行性研究，对业主方的资金实力与支付能力等综合资信进行深入评估，充分考虑到自己的垫资能力、垫资范围和垫资后收益问题，严格标前评审管理，控制垫支的时间和垫支额度。

13、合同续约的风险

公司目前总共签约的 332 个项目合同中，合同履行期至 2018 年到期的有 132 个、占 39.76%，合同履行期至 2019 年到期的有 52 个、占 15.66%，合同履行期至 2020 年到期的有 35 个、占 10.54%。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：根据历年高质量的项目续约经验，结合 2018 年度续约的强度，严格执行公司一贯的服务标准，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。严谨的根据续约项

目的程序性要求，制定年度续约计划，有条不紊地开展各项工作。同时，加强人才队伍的建设和培养、针对性的开展培训，不断提升公司的综合服务能力和品牌影响力，增强公司的合同续约能力。

（二） 报告期内新增的风险因素

1、收购资产和对外借款的风险

2017年8月29日，公司发布《关于资产收购的公告》、《对外提供借款的公告》（公告编码分别为：临 2017-84、临 2017-085），公司以 2,352 万元的价格收购无锡金昌物业管理有限公司 49%的股权，向卖方提供 1,568 万元的借款，后经公司 2017 年 9 月 13 日临时股东大会审议通过（公告编号：临 2017-091）。公司于 9 月 26 日完成股权受让登记，并将该公司更名为江苏开元金昌物业管理有限公司。虽然本次收购的价款平均分三年三期支付，公司向卖方提供的借款取得了卖方剩余 51%股权的质押登记。鉴于本次交易三年业绩对赌完成的不确定性及标的公司的或有负债，公司存在投资损失和借款不能收回的风险。

应对措施：为尽量化解本次资产收购的风险，公司根据交易双方的实际需求，一方面前期在交易设计上做了特别安排：（1）将收购对价平均分三年三期支付，后两期支付需要股权转让协议生效即公司股东大会审议通过满两年、满三年方予支付，尽量延后付款节点；（2）对借款安排，公司将股权转让协议作为借款协议的附件，在股权变更的同时及时办妥了股权质押登记，并取得随时启动债权的追偿主动权。另一方面，公司在交割后，大力支持标的公司发展，促使标的公司规范经营，加强内控管理和制度建设，每月跟进标的公司的经营、发展情况以及账面货币资金的有效利用情况，确保标的公司的持续健康发展。

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是□否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	□是√否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	□是√否	
是否对外提供借款	√是□否	五.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	√是□否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	√是□否	五.二.(四)
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□否	五.二.(五)
是否存在股权激励事项	√是□否	五.二.(六)
是否存在已披露的承诺事项	√是□否	五.二.(七)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是√否	
是否存在被调查处罚的事项	□是√否	
是否存在失信情况	□是√否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是√否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	4,448,115.16	1,864,640.16	6,312,755.32	4.58%

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

□适用√不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

□适用√不适用

（二） 对外提供借款情况

单位：元

债务人	借款期间	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	债务人与公司的关联关系
黄新、单丽燃	2017年9月29日-2019年	0	1,568万	0	1,568万	0%	黄新为公司参股公司江苏开元金昌

	9月29日						物业管理有 限公司的董 事长,单丽燃 为该公司董 事
总计	-	0	1,568 万	0	1,568 万	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响:

鉴于公司与黄新、单丽燃（上述两人合称为“借款方”）就借款方将其持有的无锡金昌物业管理有
限公司（以下简称“金昌物业”）49%的股权转让给公司达成合意（详情参见公司于2017年8月29日在
全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《开元物业关于收购
资产的公告》（公告编号：临2017-084）），股权转让交易价格定为2,352万人民币。但考虑本次股权交
易中借款方存在三年的业绩承诺等潜在风险，经与借款方协商一致将股权转让款平均分三年三期支付，
因借款方有其他资金需求，故向公司借款。

公司与借款方签署了《借款协议》，金昌物业股权转让完成后，借款方自愿将其持有的金昌物业51%
的股权及其派生的权益质押予公司，公司同意向借款方出借款项，金额共计人民币壹仟伍佰陆拾捌万元
（小写：1,568万元），借款时间为公司向借款方支付第一期金昌物业股权转让款的当日。借款的期限自
出款项提供之日起算，不计利息。借款方的借款分笔返还，其中784万元借款的返还时间为公司支付
第二期股权转让款的同日；另外784万元借款的返还时间为公司支付第三期股权转让款的同日。

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

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	37,314,000	28,318,126.08
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	28,446,700	4,564,141.80
6. 其他		

总计	65,760,700	32,882,267.88
----	------------	---------------

(四) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时公告披露时间	临时公告编号
开元旅业集团有限公司	股权类资产	2,700,000	是	2017.4.12	临 2017-033
杭州开元剧院经营管理有限公司	股权类资产	1,000,000	是	2017.8.29	临 2017-083
总计	-	3,700,000	-	-	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

1、公司将全资子公司杭州开元颐养投资管理有限公司 90%的股权转让给开元旅业集团有限公司是公司根据公司养老业务的发展现状，基于养老需要一个较长的培育期，为进一步推进养老业务的发展、维护公司中小投资者的利益而做出的决定。本次股权变更是公司战略发展所需，能够进一步推进养老业务的发展，提高开元颐养的持续经营能力，有利于促进公司持续健康发展。公司于 2017 年 5 月 3 日召开了 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》。

2、公司将全资子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司 100%股权转让给公司控股子公司杭州开元剧院经营管理有限公司，有利于优化公司业务结构，符合公司的发展战略，不会对公司正常经营活动造成影响。股权转让完成后，有利于促进公司在剧院管理方面的业务规模发展，盈利能力及市场地位得到有效提高，符合公司及全体股东的利益。公司于 2017 年 9 月 13 日召开了 2017 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司股权转让暨关联交易的议案》。

(五) 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

1、2017 年 5 月 3 日公司召开了 2016 年年度股东大会，会议审议通过了《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》。根据开元颐养 2016 年度审计报告，开元颐养注册资本为人民币 1,010 万元、实收资本为人民币 1,010 万元，净资产 104.34 万元，本次股权变更及增资前开元颐养的股权价值定为人民币 300 万元。基于此，开元旅业以人民币 270 万元的对价、受让公司持有的开元颐养 90%的出资。在上述股权变更的同时，开元旅业对开元颐养增资 2,430 万元、公司对开元颐养增资 270 万元，增资后开元颐养的注册资本和出资情况如下：开元旅业出资金额为 3,339 万元，持有开

元颐养 90%的出资，公司出资金额为 371 万元，持有开元颐养 10%的出资。本次增资的资金为公司自有资金。公司于 2017 年 4 月 12 日在股转系统披露了《开元物业关于全资子公司股权变更与增资暨关联交易的公告》（公告编号：临 2017-033）。2017 年 6 月 19 日，公司完成了上述股权变更及增资手续。

2、2017 年 7 月 27 日公司召开了 2017 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于投资设立控股子公司的议案》。公司与自然人励民共同出资设立控股子公司杭州开元剧院经营管理有限公司，注册资本为人民币 100 万元，其中公司出资人民币 80 万元，占注册资本的 80%，自然人励民出资人民币 20 万元，占注册资本的 20%。公司于 2017 年 7 月 12 日在股转系统披露了《开元物业对外投资公告（设立控股子公司）》（公告编号：临 2017-066）。2017 年 8 月 14 日，上述控股子公司完成设立。

3、2017 年 9 月 13 日公司召开了 2017 年第四次临时股东大会，会议审议通过了《关于全资子公司股权转让暨关联交易的议案》。公司将全资子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司 100%股权转让给公司控股子公司杭州开元剧院经营管理有限公司，转让价格为人民币 100 万元。公司于 2017 年 8 月 29 日在股转系统披露了《开元物业关于全资子公司股权转让暨关联交易的公告》（公告编号：临 2017-083）。2017 年 9 月 29 日，公司完成对萧山剧院的股权转让手续。

4、2017 年 9 月 13 日公司召开了 2017 年第四次临时股东大会，会议审议通过了《关于收购无锡金昌物业管理有限公司 49%股权的议案》。公司以人民币 2,352 万收购自然人黄新、单丽燃共同持有的无锡金昌物业管理有限公司 49%的股权。公司于 2017 年 8 月 29 日在股转系统披露了《开元物业关于收购资产的公告》（公告编号：临 2017-084）。2017 年 9 月 26 日，公司完成对无锡金昌物业管理有限公司的股权转让手续，并更名为江苏开元金昌物业管理有限公司。

（六） 股权激励情况

经第一届董事会第三十九次会议和 2017 年第二次临时股东大会审议，公司制定了《开元物业第二期股权激励方案》，该方案已于 2017 年 6 月 8 日披露在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台（www.neeq.com.cn）（公告编号：临 2017-054）。本次激励对象为公司各区域、事业部核心团队，新增职能部门负责人以及计划调整的首期激励对象，本期计划授予的激励股份总数为 240 万股，实际授予的激励股份为 195 万股（上述股份数系 2016 年度权益分派前的数值）。截至报告期末，开元物业第二期股权激励计划已经实施完成。

另外，第一期激励对象中蒋国华因工作岗位变动，不再具备公司股权激励方案有关股权激励对象的条件，其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。

(七) 承诺事项的履行情况

挂牌时，公司在公开转让说明书中披露以下关于避免同业竞争的承诺：

公司实际控制人陈妙林先生出具了《避免同业竞争承诺》：“（1）本人作为开元物业的实际控制人，除开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人及本人所控制的其他公司现在不存在，且在实际控制开元物业期间未来亦不会以参股、控股、合作、合伙、承包、租赁等方式从事物业服务及相关配套服务业务；（2）除已投资的开元物业、杭州开元商业经营管理有限公司和上海开元企业经营管理有限公司外，本人未来将不投资或参与可能与开元物业构成同业竞争的企业或业务经营；（3）在作为开元物业实际控制人期间，若本人未来控制其他企业，该类企业将不在中国境内外以任何方式直接、间接从事或参与任何与开元物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动，或拥有与开元物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益、或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。本人不在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；（4）若本人及本人控制的其他企业产品或服务与开元物业发生竞争的，本人及其所控制的其他企业将按照如下方式退出与开元物业的竞争：停止生产或提供构成竞争或可能构成竞争的产品或服务；停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；将存在竞争的业务纳入到开元物业经营；将存在竞争的业务转让给无关联的第三方。（5）如对开元物业造成损失，本人愿意赔偿开元物业遭受的损失。”

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

转让给无关联的第三方。(6) 自本承诺函出具日起, 本公司承诺赔偿开元物业因本公司违反本承诺函作任何承诺而遭受的一切实际损失、损害和开支。”

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

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

截至 2017 年 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。

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	19,089,996	60.43%	16,127,004	35,217,000	85.75%	
	其中：控股股东、实际控制人	9,249,996	29.28%	13,175,004	22,425,000	54.61%	
	董事、监事、高管	1,500,000	4.75%	466,000	1,966,000	4.79%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售 条件股 份	有限售股份总数	12,500,004	39.57%	-6,650,004	5,850,000	14.25%	
	其中：控股股东、实际控制人	8,000,004	25.32%	-8,000,004	0	0.00%	
	董事、监事、高管	4,500,000	14.25%	1,350,000	5,850,000	14.25%	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		31,590,000	-	9,477,000	41,067,000	-	
普通股股东人数							50

(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	17,250,000	5,175,000.00	22,425,000	54.61%	0	22,425,000
2	杭州君健 晟阳投资 管理合伙 企业（有 限合伙）	6,750,000	2,025,000.00	8,775,000	21.37%	0	8,775,000
3	谢建军	6,000,000	1,800,000.00	7,800,000	18.99%	5,850,000	1,950,000
4	王铁铭	210,000	99,400.00	309,400	0.75%	0	309,400
5	信达证券 股份有限 公司做市 专用证券 账户	289,000	-22,000.00	267,000	0.65%	0	267,000

6	上海证券有限责任公司做市专用证券账户	392,000	-157,200.00	234,800	0.57%	0	234,800
7	汤佳丹	173,000	-21,000.00	152,000	0.37%	0	152,000
8	周雪钦	0	146,000.00	146,000	0.36%	0	146,000
9	范虎城	66,000	36,800.00	102,800	0.25%	0	102,800
10	高源	80,000	17,800.00	97,800	0.24%	0	97,800
合计		31,210,000.00	9,099,800.00	40,309,800.00	98.16%	5,850,000.00	34,459,800.00

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

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

（一） 控股股东情况

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

（二） 实际控制人情况

公司实际控制人为陈妙林先生。陈妙林先生持有德威地产有限公司 85.21% 股权，德威地产有限公司持有浙江开元置业有限公司 100% 股权，浙江开元置业有限公司持有开元旅业集团有限公司 100% 股权，开元旅业集团有限公司持有开元房地产集团有限公司 85% 股权；开元旅业集团有限公司持有浙江开元股权投资有限公司 100% 股权，浙江开元股权投资有限公司持有杭州聚亦谦投资管理有限公司 100% 股权，杭州聚亦谦投资管理有限公司作为杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人，占合伙企业总出资额的 42.67%，杭州君健晟阳投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 21.37% 股权，陈妙林先生通过层层控制的结构，控制公司 55.53% 的股权。

陈妙林先生，1952 年生，中国籍，持有香港永久性居民身份证，硕士学历，高级经济师，中国旅游协会副会长，浙江省旅游联合会会长。在酒店经营及管理方面拥有逾 31 年经验，曾担任杭州开元房地产集团有限公司董事长、开元旅业集团有限公司总裁，现任开元旅业集团有限公司董事，浙江开元酒

店管理股份有限公司董事。

公司实际控制人在报告期内一直为陈妙林先生，未发生变化。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、可转换债券情况

适用 不适用

五、间接融资情况

适用 不适用

违约情况：

适用 不适用

六、利润分配情况

(一) 报告期内的利润分配情况

适用 不适用

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
2017 年 6 月 1 日	3	3	0
合计	3	3	0

(二) 利润分配预案

适用 不适用

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
年度分配预案	8	0	0

未提出利润分配预案的说明：

适用 不适用

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	年度薪酬
陈灿荣	董事长	男	54	硕士	2017.07.27-2020.07.26	0
张冠明	董事	男	53	硕士	2017.07.27-2020.07.26	0
谢建军	董事兼总经理	男	48	本科	2017.07.27-2020.07.26	894,700.00
石忱锋	董事	男	45	本科	2017.07.27-2020.07.26	446,000.00
钱立言	董事、董事会秘书、副总经理	女	61	本科	2017.07.27-2020.07.26	433,610.00
查向宏	监事会主席	女	46	硕士	2017.07.27-2020.07.26	0
夏爱兰	监事	女	49	硕士	2017.07.27-2020.07.26	0
麻慧丹	职工监事	女	38	本科	2017.07.27-2020.07.26	223,680.00
严股斐	副总经理	女	36	本科	2017.07.27-2020.07.26	378,155.58
叶建英	副总经理	男	43	本科	2017.07.27-2020.07.26	524,596.00
汤雄	财务总监	男	37	大专	2017.07.27-2020.07.26	262,949.55
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						5

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	6,000,000	1,800,000	7,800,000	18.99%	0
张冠明	董事	0	16,000	16,000	0.04%	0
合计	-	6,000,000	1,816,000	7,816,000	19.03%	0

备注：谢建军的持股系发起人股份，张冠明的持股系通过二级市场自行购买。

(三) 变动情况

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

注：公司于 2017 年 7 月 27 日审议并通过了《董事长、高级管理人员及监事会主席换届选举的议案》，董事长、高级管理人员及监事会主席均无变动，详情参见公司于 2017 年 7 月 31 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（<http://www.neeq.com.cn>）披露的《董事长、高级管理人员及监事会主席换届选举的公告》（公告编号：临 2017-076）。

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
朱铁伟	副总经理	离任	公司华南区域总经理	工作调动

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

无

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	533	790
生产人员	2,961	3,628
销售人员	106	21
技术人员	275	326
财务人员	75	101
员工总计	3,950	4,866

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	4	4
本科	152	198
专科	454	588
专科以下	3,340	4,076
员工总计	3,950	4,866

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司快速发展需要强有力的人才支持，公司坚持招聘和培养两手抓，加强关键人才引进、深化校企合作、完善三级人才培养体系。布点综合性和区域性大型招聘网站，尝试微信、招聘 APP 等多种新招聘渠道，积极参加现场招聘会；重视内部人才推荐，举办专项内推活动；开展全国范围内校园招聘，尝试“现代学徒制”校企合作，优化雇主品牌，大力引进和培养管理培训生，多类型储备人才，为公司快速发展做好人才保障。进一步完善三级人才培养体系：璞石计划（应届毕业生培养计划）、璞玉计划（后备职业经理培养计划）和完璞计划（高层管理人员培养计划）。全年举办内部培训 190 次、外请外送培训 114 次。与浙江旅游职业学院继续教育学院以及浙江广播电视大学萧山学院合作，为公司内部需提升

学历的员工开设高升专，专升本的学习。与浙江育英职业技术学院合作开设物业管理专业“开元订单班”，与马鞍山师范高等专科学校合作，探索“现代学徒制”培养模式，开设“开元项目经理班”。截止 2017 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 110 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) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工

√适用 □不适用

姓名	岗位	期末普通股持股数量
言卓群	直属区域总经理	338,000
朱铁伟	华南区域总经理	338,000
朱淑莉	上海区域总经理	286,000
何小安	医院物业事业部总经理	286,000
王艳	江苏区域总经理	247,000
张小芹	河南区域总经理	221,000
柯来兴	酒店会展物业事业部总经理兼杭州国际博览中心项目总经理	195,000
周宏	浙北区域总经理	182,000
王国丽	杭州区域总经理	52,000

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

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

□适用 √不适用

核心人员的变动情况：

报告期内，因工作岗位调整，原杭州区域总经理何小安岗位调整为医院物业事业部总经理，另新聘任王国丽为杭州区域总经理。

第九节 行业信息

√适用□不适用

在党的十九大报告中，“美好生活”先后出现 14 次。习近平总书记强调：全党同志一定要永远与人民同呼吸、共命运、心连心，永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，以永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态，继续朝着实现中华民族伟大复兴的宏伟目标奋勇前进。

（一）多省份提出“房住不炒”

十九大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

在各省份的政府工作报告中，这一定位均得到响应。加大租赁市场供地力度，增加保障性住房建设成为各地 2018 年房地产调控政策中的“主旋律”。

在北京，2017 年已完成 207 公顷共有产权房供地。“2018 年，市住建委和各区将推进这批项目建设，加快开工，并力争上市销售。”北京市住建委副主任邹劲松说。

保障租赁住房供应的力度也会进一步加大。按计划，2018 年北京要分配 1.5 万套、竣工 1.1 万套公租房。此外，邹劲松透露，截至 2017 年年底，已推出 27 个企业自持租赁房项目，自持面积约 143 万平方米，这些项目 2018 年将力争全面开工，尽早竣工使用。

上海市市长应勇在政府工作报告中谈到：“坚持严控高房价高地价不是权宜之计，减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖也不是权宜之计，加强房地产市场调控不动摇、不放松。”

2018 年，上海将加大租赁房建设力度，支持专业化、机构化的代理经租企业发展，提出了“新建和转化租赁房源 20 万套，新增代理经租房源 9 万套”的目标，同时将建立住房租赁服务平台，落实相应的公共服务。

浙江则提出，更加注重分类调控、因城因地施策，合理引导市场预期和购房行为，纾缓热点城市住房市场潜在的价格上涨压力。

棚户区改造，被不少省份列入重点民生工程。河北将实施新的三年棚户区改造计划，年内新开工建设 23 万套住房。新疆将加大城镇保障性住房建设和棚户区改造力度，开工建设各类棚户区改造住房 47.1 万套。陕西也提出，推进新一轮棚户区改造工作，全年开工 20.2 万套。

（二）2017 中国房地产企业品牌价值 50 强揭晓，强势品牌引领行业发展

2017 年 9 月 13 日，“2017 中国房地产企业品牌价值测评成果发布会暨房地产品牌价值高峰论坛”在上海举行。这是中国房地产业协会、中国房地产测评中心连续第七年开展此项活动。

本次测评成果发布会上同时发布了《2017 中国房地产企业品牌价值测评研究报告》及 2017 中国房地产开发企业品牌价值 50 强、区域 10 强、商业地产企业品牌价值 10 强、物业管理企业品牌价值 50 强、供应商品品牌系列 5 强等榜单。其中,中海地产、恒大集团和万科分别以 529.21 亿元、431.23 亿元和 404.41 亿元品牌价值,继续蝉联 2017 中国房地产开发企业品牌价值排行榜前三强。

从近两年中国房地产品牌价值 20 强榜单来看,2016-2017 年连续两次入选 20 强的企业共有 17 家,换榜率为 15%。其中,新晋的 20 强企业为新城、旭辉与中南置地。品牌企业凭借强劲的销售表现和运营能力持续占据领先优势。

中海地产持续奉行稳中求进的品牌经营策略,年内凭借稳固的运营,全国性均衡布局,领导性的品牌的资金实力继续保持行业内领先优势。恒大地产在复杂的市场形势下,凭借敏锐的市场洞察力,前瞻性的思维及战略布局充分发展,同时,集团着力打造多元化产业布局,形成房地产、金融、旅游、健康共同发展的产业集团,发展优势遥遥领先。万科面对内外部环境挑战,年内表现依然亮眼。集团围绕“城市配套服务商”定位而拓展的商业、物流地产、滑雪度假、长租公寓、教育、养老等新业务布局也稳步推进,品牌实力依然强劲。

房地产企业品牌价值成长快速

随着中国房地产行业逐步发展成熟,房地产企业品牌价值实现稳步积累。从 2013-2017 年房地产品牌价值测评结果来看,大多数企业品牌价值均呈现稳步增长的态势。数据显示,品牌 50 强和 20 强企业的品牌价值均值保持持续增长。其中,品牌 50 强房企的品牌价值均值由 2013 年的 94.29 亿元上升至 2017 年 149.18 亿元,平均年增长率为 12.2%。

2016 年,市场环境整体宽松,房地产市场呈现量价齐升。在房地产整体向好的背景下,品牌企业继续保持领先优势,在销售、运营、盈利方面均有良好表现,品牌超额收益亦实现稳步增长。在此背景下,房企在品牌积累方面亦不断强化,通过积极适应市场调整策略,品牌呈现快速成长的态势。2017 年测评数据显示,有超过 90%测评企业的品牌价值实现正向增长,其中,有 70%以上的企业品牌价值增长率在 10%以上。品牌优势不断扩大,企业实现品牌价值稳步积累。

从各梯队品牌价值区间分布来看,2017 年 50 强房企中,品牌价值在 200 亿元以上的企业数量为 10 家,较 2016 年增加了 3 家,梯队内企业品牌价值均值 304.65 亿元。品牌价值均值在 100 亿元和 200 亿元之间的第二梯队有 20 家,较 2016 年增加了 2 家,品牌价值均值为 149.78 亿元。品牌价值均值低于 100 亿元的有 20 家,品牌价值均值为 70.84 亿元。整体来看,企业随着品牌年龄的不断积累,品牌价值得以进一步强化。优秀品牌房企继续稳步领先,同时越来越多房企通过良好的产品品质及服务创新实现了品牌价值的大幅提升。

同期发布的测评系列榜单显示：2017 中国物业管理企业品牌价值 50 强中，万科物业、金地物业、彩生活服务位列前三甲，开元物业名列第 27 位；2017 中国物业管理企业综合实力 100 强中，万科物业、绿城服务、中海物业位列前三甲，开元物业名列第 28 位。

第十节 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

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。

报告期内公司修订了《监事会议事规则》。

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，公司对章程进行了三次修改，分别是：

1、公司于 2017 年 4 月 13 日召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司章程修改的议案》，具体修改内容如下：

原章程内容	修改后的章程内容
<p>第二章第十二条：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>第二章第十二条：公司的经营范围：服务：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、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁；批发、零售：食品，初级食用农产品（除食品、药品），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>

2、公司于 2017 年 6 月 26 日召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司章程修改的议案》，具体修改内容如下：

原章程内容	修改后的章程内容
<p>第一章第五条：公司注册资本为人民币 3159 万元。</p>	<p>第一章第五条：公司注册资本为人民币 4106.7 万元。</p>
<p>第三章第十八条：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>第三章第十八条：公司股份总数为 4106.7 万股。公司的股本结构为：普通股 4106.7 万股，无其他种类股份。</p>

3、公司于 2017 年 9 月 29 日召开了 2017 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司章程修改的议案》，具体修改内容如下：

原章程内容	修改后的章程内容
-------	----------

<p>第二章第十二条：公司的经营范围：服务：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、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁；批发、零售：食品，初级食用农产品（除食品、药品），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>第二章第十二条：服务：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），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、河道工程，城市生活垃圾经营性清扫、收集，道路保洁；批发、零售：食品，初级食用农产品（除食品、药品），日用百货，服装鞋帽，针纺织品，工艺美术品，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>
---	---

(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）
董事会	9	<p>1、2017年3月27日公司召开了第一届董事会第三十七次会议，审议通过《关于公司章程修改的议案》、《关于提请召开2017年第一次临时股东大会的议案》；2、2017年4月12日公司召开了第一届董事会第三十八次会议，审议通过《2016年度总经理工作报告》、《2016年度董事会工作报告》、《2016年度财务决算报告》、《2017年度财务预算报告》、《开元物业2016年度利润分配议案》、《2016年年度报告及摘要》、《关于续聘公司2017年度审计机构的议案》、《关于预计2017年度日常性关联交易额度的议案》、《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》、《关于杭州开元颐养投资管理有限公司注册资本变更的议案》、《关于提请召开2016年度股东大会的</p>

		<p>议案》；3、2017年6月6日公司召开了第一届董事会第三十九次会议，审议通过《关于修改公司章程的议案》、《关于浙江开元物业管理股份有限公司第二期股权激励方案的议案》、《关于提请召开2017年第二次临时股东大会的议案》；4、2017年7月10日公司召开了第一届董事会第四十次会议，审议通过《关于投资设立控股子公司的议案》、《关于董事会换届选举的议案》、《关于提请召开2017年第三次临时股东大会的议案》，审议讨论《关于追认以及补充预计2017年度日常性关联交易的议案》；5、2017年7月27日公司召开了第二届董事会第一次会议，审议通过《关于选举陈灿荣先生为公司第二届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》；6、2017年8月18日公司召开了第二届董事会第二次会议，审议通过《2017年半年度报告》、《关于公司执行新会计准则并变更会计政策的议案》；7、2017年8月25日公司召开了第二届董事会第三次会议，审议通过《关于收购无锡金昌物业管理有限公司49%股权的议案》、《关于对外提供借款的议案》、《关于公司使用自有闲置资金投资理财的议案》、《关于提请召开公司2017年第四次临时股东大会的议案》，审议讨论《关于全资子公司股权转让暨关联交易的议案》；8、2017年9月12日公司召开了第二届董事会第四次会议，审议通过《关于修改公司章程的议案》、《关于提请召开2017年第五次临时股东大会的议案》；9、2017年11月13日公司召开了第二届董事会第五次会议，审议通过《关于变更会计师事务所的议案》、《关于提请召开2017年第六次临时股东大会的议案》。</p>
<p>监事会</p>	<p>5</p>	<p>1、2017年2月13日公司召开了第一届监事会第八次会议，审议通过《关于提议完善内部审计职能的议案》；2、2017年4月12日公司召开了第一届监事会第九次会议，审议通过《2016年度监事会工作报告》、《2016年度财务决算报告》、</p>

		<p>《2017 年度财务预算报告》、《2016 年年度报告及摘要》、《开元物业 2016 年度利润分配议案》、《关于续聘公司 2017 年度审计机构的议案》、《关于修订<监事会议事规则>的议案》、《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》；3、2017 年 7 月 10 日公司召开了第一届监事会第十次会议，审议通过《关于股东代表监事换届选举的议案》；4、2017 年 7 月 27 日公司召开了第二届监事会第一次会议，审议通过《关于选举查向宏女士为公司第二届监事会主席的议案》；5、2017 年 8 月 18 日公司召开了第二届监事会第二次会议，审议通过《2017 年半年度报告》、《关于公司执行新会计准则并变更会计政策的议案》。</p>
股东大会	7	<p>1、2017 年 4 月 13 日公司召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司章程修改的议案》；2、2017 年 5 月 3 日公司召开了 2016 年度股东大会，审议通过《2016 年度董事会工作报告》、《2016 年度监事会工作报告》、《2016 年度财务决算报告》、《2017 年度财务预算报告》、《2016 年度利润分配议案》、《2016 年年度报告及摘要》、《关于续聘公司 2017 年度审计机构的议案》、《关于预计 2017 年度日常性关联交易额度的议案》、《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》、《关于杭州开元颐养投资管理有限公司股权变更与增资暨关联交易的议案》、《关于修订<监事会议事规则>的议案》；3、2017 年 6 月 26 日公司召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程的议案》、《关于浙江开元物业管理股份有限公司第二期股权激励方案的议案》；4、2017 年 7 月 27 日公司召开了 2017 年第三次临时股东大会，审议通过《关于投资设立控股子公司的议案》、《关于追认以及补充预计 2017 年度日常性关联交易的议案》、《关于董事会换</p>

		<p>届选举的议案》、《关于股东代表监事换届选举的议案》；5、2017年9月13日公司召开了2017年第四次临时股东大会，审议通过《关于全资子公司股权转让暨关联交易的议案》、《关于收购无锡金昌物业管理有限公司49%股权的议案》、《关于对外提供借款的议案》、《关于公司使用自有闲置资金投资理财的议案》；6、2017年9月29日公司召开了2017年第五次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程的议案》；7、2017年11月30日公司召开了2017年第六次临时股东大会，审议通过《关于变更会计师事务所的议案》。</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2017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

本年度第一届董事会、监事会已届满，根据相关法律、法规，公司完成了第二届董事会、监事会的选举和任命。

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。另外，公司已经制定了《投资者关系管理制度》，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。

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

公司已制定了《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，公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	无
审计报告编号	普华永道中天审字（2018）第 15009 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 4 月 23 日
注册会计师姓名	徐宏、吴宇潇
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	1
会计师事务所审计报酬	500,000 元

审计报告正文：

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 15009 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度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，认为对本期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>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(3)“应收账款”。</p> <p>于 2017 年 12 月 31 日，开元物业合并财务报表中应收账款原值为 79,456,230.78 元,坏账准备为 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。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> <p>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。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <ul style="list-style-type: none"> 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； 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> <ul style="list-style-type: none"> 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。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> <p>选取样本，对应收账款账龄进行测试；</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

四、其他信息

开元物业管理层对其他信息负责。其他信息包括开元物业 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、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。

六、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本期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: 徐宏

中国·上海市
2018 年 4 月 23 日

注册会计师: 吴宇潇

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
流动资产：			
货币资金	四(1)	104,170,144.46	87,823,400.15
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	四(2),九(6)	100,000.00	450,000.00
应收账款	四(3),九(6)	72,384,084.45	63,091,491.37
预付款项	四(4),九(6)	8,098,433.56	4,846,118.72
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	四(5),九(6)	24,062,705.69	18,023,673.83
买入返售金融资产			
存货	四(6)	2,843,068.68	1,758,900.09
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(7)	124,369,328.77	82,329,971.07
流动资产合计		336,027,765.61	258,323,555.23
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	四(8)	3,000,000.00	-
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	四(9)	25,128,935.82	-
投资性房地产			
固定资产	四(10)	11,863,755.73	8,931,269.95
在建工程	四(11)	-	10,847,271.52
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	四(12)	60,983.48	157,677.28
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	四(13)	5,614,948.46	14,061,127.17
递延所得税资产	四(14)	3,035,141.82	661,719.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		48,703,765.31	34,659,065.15
资产总计		384,731,530.92	292,982,620.38
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	四(16), 九(6)	12,706,981.20	13,169,052.00
预收款项	四(17)	96,236,698.99	69,825,612.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	四(18)	25,152,804.32	18,756,232.71
应交税费	四(19)	14,329,858.27	15,975,026.62
应付利息			
应付股利			
其他应付款	四(20), 九(6)	98,603,319.50	84,908,999.36
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		247,029,662.28	202,634,923.15
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	四(21)		804,084.50
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计			804,084.50
负债合计		247,029,662.28	203,439,007.65
所有者权益（或股东权益）：			
股本	四(22)	41,067,000.00	31,590,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	四(23)	15,894,622.77	12,393,403.36
减：库存股			
其他综合收益	四(24)	486,246.58	-
专项储备			
盈余公积	四(25)	20,882,195.97	12,675,402.11
一般风险准备			
未分配利润	四(26)	57,509,524.77	32,884,807.26
归属于母公司所有者权益合计		135,839,590.09	89,543,612.73
少数股东权益		1,862,278.55	-
所有者权益合计		137,701,868.64	89,543,612.73
负债和所有者权益总计		384,731,530.92	292,982,620.38

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
流动资产：			
货币资金		97,373,832.79	74,220,433.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六(1)	70,757,106.97	62,046,000.00
预付款项		6,888,918.77	3,749,183.07
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六(2)	32,385,533.20	47,831,614.36
存货		262,845.75	447,564.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		121,469,328.77	82,293,646.32
流动资产合计		329,137,566.25	270,588,441.34
非流动资产：			

可供出售金融资产		3,000,000.00	-
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六(3)	39,197,229.86	20,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		10,787,367.67	6,847,879.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		60,983.48	157,677.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		474,384.74	539,028.43
递延所得税资产		3,035,141.82	661,719.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		56,555,107.57	28,206,304.01
资产总计		385,692,673.82	298,794,745.35
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,813,152.93	9,589,364.66
预收款项		95,000,398.23	69,234,092.71
应付职工薪酬		23,375,527.26	17,250,851.68
应交税费		13,773,768.66	15,163,985.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款		108,463,923.25	89,798,847.18
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		252,426,770.33	201,037,142.19
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

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			
非流动负债合计			
负债合计		252,426,770.33	201,037,142.19
所有者权益：			
股本		41,067,000.00	31,590,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,858,487.77	12,393,403.36
减：库存股			
其他综合收益		486,246.58	-
专项储备			
盈余公积		21,067,633.82	12,860,839.96
一般风险准备			
未分配利润		54,786,535.32	40,913,359.84
所有者权益合计		133,265,903.49	97,757,603.16
负债和所有者权益合计		385,692,673.82	298,794,745.35

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		553,778,242.03	432,046,443.03
其中：营业收入	四(27)	553,778,242.03	432,046,443.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		495,765,198.46	389,134,145.73
其中：营业成本	四(27), 四(32)	429,212,194.91	332,119,144.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(28)	2,448,687.40	9,544,672.57

销售费用	四(29), 四(32)	6,024,047.45	4,280,728.33
管理费用	四(30), 四 (32)	51,130,907.08	41,975,134.31
财务费用	四(31)	1,012,348.56	703,437.06
资产减值损失	四(36)	5,937,013.06	511,029.22
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)	四(33)	6,892,599.29	2,563,339.12
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		628,935.82	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	四(34)	-79,902.30	-52,387.84
其他收益	四(35)	1,058,645.27	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		65,884,385.83	45,423,248.58
加:营业外收入	四(37)	563,109.80	2,835,151.63
减:营业外支出	四(38)	361,508.40	412,560.85
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		66,085,987.23	47,845,839.36
减:所得税费用	四(39)	14,258,197.31	13,759,607.71
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		51,827,789.92	34,086,231.65
其中:被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类:	-	-	-
1.持续经营净利润		51,827,789.92	34,086,231.65
2.终止经营净利润			
(二)按所有权归属分类:	-	-	-
1.少数股东损益		42,278.55	-
2.归属于母公司所有者的净利润		51,785,511.37	34,086,231.65
六、其他综合收益的税后净额		486,246.58	-
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		486,246.58	-
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		486,246.58	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

七、综合收益总额		52,314,036.50	34,086,231.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		52,271,757.95	34,086,231.65
归属于少数股东的综合收益总额		42,278.55	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	四(40)	1.26	0.83
（二）稀释每股收益	四(40)	1.26	0.83

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
一、营业收入	十六(4)	526,389,025.04	410,794,473.59
减：营业成本	十六(4)	411,462,110.26	319,945,370.61
税金及附加		2,314,472.94	9,086,325.59
销售费用		6,024,047.45	4,280,728.33
管理费用		43,734,202.22	31,143,406.08
财务费用		1,003,346.39	689,674.82
资产减值损失		6,046,969.92	507,418.69
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）		-2,095,747.45	2,563,339.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		697,229.86	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	十六(5)	-81,936.33	-43,388.00
其他收益		1,047,780.45	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		54,673,972.53	47,661,500.59
加：营业外收入		465,285.90	2,700,616.37
减：营业外支出		359,028.00	387,723.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,780,230.43	49,974,393.45
减：所得税费用		13,746,261.09	13,076,517.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,033,969.34	36,897,875.87
（一）持续经营净利润		41,033,969.34	36,897,875.87
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		486,246.58	-
（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		486,246.58	-
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		486,246.58	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		41,520,215.92	36,897,875.87
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(五) 合并现金流量表

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		594,550,857.50	451,546,514.67
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(41)(a)	66,478,369.24	63,091,183.99
经营活动现金流入小计		661,029,226.74	514,637,698.66
购买商品、接受劳务支付的现金		211,049,274.65	144,728,648.63
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		255,383,703.66	205,521,919.50
支付的各项税费		41,908,536.93	23,838,863.81
支付其他与经营活动有关的现金	四(41)(b)	54,298,018.22	59,306,436.32
经营活动现金流出小计		562,639,533.46	433,395,868.26

经营活动产生的现金流量净额	四(42)(a)	98,389,693.28	81,241,830.40
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		386,600,000.00	178,405,850.54
取得投资收益收到的现金		4,307,022.69	2,563,339.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		89,722.65	-17,624.45
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	四(41)(c)		
投资活动现金流入小计		390,996,745.34	180,951,565.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,070,916.37	22,224,483.35
投资支付的现金		430,756,000.00	196,606,050.54
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		24,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(41)(d)	4,055,777.94	-
投资活动现金流出小计		465,382,694.31	218,830,533.89
投资活动产生的现金流量净额		-74,385,948.97	-37,878,968.68
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		1,470,000.00	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,470,000.00	-
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		350,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,820,000.00	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,477,000.00	10,530,000.00
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,477,000.00	10,530,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-7,657,000.00	-10,530,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	四(42)(a)	16,346,744.31	32,832,861.72
加:期初现金及现金等价物余额		87,823,400.15	54,990,538.43
六、期末现金及现金等价物余额	四(42)(c)	104,170,144.46	87,823,400.15

单位:元

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

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		565,859,245.05	429,471,330.53
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		69,345,900.90	60,347,144.04
经营活动现金流入小计		635,205,145.95	489,818,474.57
购买商品、接受劳务支付的现金		201,640,106.41	151,216,777.56
支付给职工以及为职工支付的现金		234,797,026.13	185,047,903.06
支付的各项税费		39,983,955.50	22,631,392.37
支付其他与经营活动有关的现金		57,750,687.70	73,104,641.84
经营活动现金流出小计		534,171,775.74	432,000,714.83
经营活动产生的现金流量净额		101,033,370.21	57,817,759.74
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金		386,599,999.98	178,405,850.56
取得投资收益收到的现金		4,307,022.69	2,563,339.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		77,905.20	-8,624.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,850,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		394,834,927.87	180,960,565.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,631,898.64	4,875,872.16
投资支付的现金		425,156,000.00	196,606,050.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	十六(3)	32,450,000.00	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		463,237,898.64	202,481,922.70
投资活动产生的现金流量净额		-68,402,970.77	-21,521,357.63
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,477,000.00	10,530,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		9,477,000.00	10,530,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-9,477,000.00	-10,530,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		23,153,399.44	25,766,402.11
加：期初现金及现金等价物余额		74,220,433.35	48,454,031.24
六、期末现金及现金等价物余额		97,373,832.79	74,220,433.35

(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	31,590,000.00				12,393,403.36				12,675,402.11		32,884,807.26		89,543,612.73
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	31,590,000.00				12,393,403.36				12,675,402.11		32,884,807.26		89,543,612.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	9,477,000.00	-	-	-	3,501,219.41	-	486,246.58	-	8,206,793.86	-	24,624,717.51	1,862,278.55	48,158,255.91
（一）综合收益总额							486,246.58				51,785,511.37	42,278.55	52,314,036.50
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	3,501,219.41	-	-	-	-	-	-	1,820,000.00	5,321,219.41

1. 股东投入的普通股												1,820,000.00	1,820,000.00
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				3,501,219.41									3,501,219.41
4. 其他													-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,206,793.86	-	-17,683,793.86	-	-9,477,000.00
1. 提取盈余公积									8,206,793.86		-8,206,793.86		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者(或股东)的分配											-9,477,000.00		-9,477,000.00
4. 其他													-
(四) 所有者权益内部结转	9,477,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,477,000.00	-	-
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	9,477,000.00										-9,477,000.00		-
(五) 专项储备													-
1. 本期提取													-

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. 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														-
四、本年期末余额	31,590,000.00	-	-	-	12,393,403.36	-	-	-	12,675,402.11	-	32,884,807.26	-		89,543,612.73

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	一般风险准备	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	31,590,000.00				12,393,403.36				12,860,839.96		40,913,359.84	97,757,603.16
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	31,590,000.00	-	-	-	12,393,403.36	-	-	-	12,860,839.96	-	40,913,359.84	97,757,603.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	9,477,000.00	-	-	-	3,465,084.41	-	486,246.58	-	8,939,389.12	-	16,803,556.48	35,508,300.33
（一）综合收益总额							486,246.58				44,696,945.60	41,520,215.92
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	3,465,084.41	-	-	-	-	-	-	3,465,084.41
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					3,465,084.41							3,465,084.41
4. 其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,939,389.12	-	-18,416,389.12	-9,477,000.00

1. 提取盈余公积									8,939,389.12		-8,939,389.12	-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,477,000.00	-9,477,000.00
4. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	9,477,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,477,000.00	-
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	9,477,000.00										-9,477,000.00	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本年期末余额	41,067,000.00	-	-	-	15,858,487.77	-	486,246.58	-	21,800,229.08	-	57,716,916.32	133,265,903.49

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	一般风险准备	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. 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）												-

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

浙江开元物业管理股份有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营物业管理业务。经营范围为: 物业服务、房屋租赁、房地产中介、公共停车场经营管理、物业管理咨询、家政服务等等。

本年度纳入合并范围的子公司详见附注六(1)。本年度新纳入合并范围的子公司主要有: 杭州开元会展服务有限公司(“开元会展”)、杭州三元壹和综合服务有限公司(“三元壹和”)、杭州开元教育科技有限公司(“开元教育”)、杭州开元颐高物业服务有限公司(“颐高物业”)、杭州开元客房服务有限公司(“开元客房”)、杭州开心点点居家综合服务有限公司(“开心点点”)、台州开元物业管理有限公司(“台州物业”)、杭州开元剧院经营管理有限公司(“开元剧院”), 详见附注六(1); 本年度不再纳入合并范围的子公司是杭州开元颐养投资管理有限公司(“颐养投资”), 详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 4 月 23 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(26)。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2017 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量, 如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团的金融资产主要为应收款项(附注二(10))、其他流动资产(附注四(7))和可供出售金融资产(附注四(8))等。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量(续)

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的,列示为流动负债;期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示为一年内到期的非流动负债;其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可观察输入值。

(10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、应收票据等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款,按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时,计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为:单项金额超过 3,000,000 元且占应收账款账面余额 10%以上的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为:根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

组合 1	信用风险极低的应收款项
组合 2	其他
银行承兑汇票	信用风险较低的银行

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1	根据其信用风险特征类似的应收款的历史损失率，报告期内组合计提坏账的比例为 0%
组合 2	账龄分析法
银行承兑汇票	不计提

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内(含一年，以下同)	2%	2%
一到二年	8%	8%
二到三年	20%	20%
三年以上	50%	50%

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

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

(b) 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按月末一次加权平均法核算。

(c) 软件开发成本核算方法

以工程项目为核算对象，按支出分别核算各个工程项目的工程施工成本。期末，工程施工成本根据完工百分比法确认的营业收入，配比结转至营业成本。

(d) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去存货的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(c) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(f) 低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品采用一次摊销法进行摊销。

(12) 长期股权投资

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

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括通用设备、专用设备、运输工具及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
通用设备	5 年	5.00%	19.00%
专用设备	5-10 年	5.00%	9.5% - 19.00%
运输工具	5 年	5.00%	19.00%
其他设备	5 年	5.00%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(15) 无形资产

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

(a) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产(续)

(b) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(16) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(17) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(18) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 股份支付

股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。权益工具包括公司本身、公司的母公司或同集团其他会计主体的权益工具。股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 股份支付(续)

后续信息表明可行权权益工具的数量或公允价值与以前估计不同的, 将进行调整, 并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量或公允价值。如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件, 公司在处理可行权条件时, 考虑修改后的可行权条件; 如果公司按照不利于职工的方式修改可行权条件, 公司在处理可行权条件时, 不考虑修改后的可行权条件。

于行权日, 根据实际行权的权益工具数量, 计算确定应转入股本的金额, 将其转入股本。

如果本集团在等待期内取消了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外), 本集团应当将取消作为加速可行权处理, 立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

(21) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中提供劳务和销售商品时, 已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团, 相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时, 确认相关的收入:

(a) 提供劳务

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

(b) 销售商品

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

(c) 软件开发服务

本集团对外软件开发服务, 根据已发生成本占估计总成本的比例确定完工进度, 按照完工百分比确认收入。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本；本集团同类政府补助采用相同的列报方式。

将与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，将与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(24) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

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

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

由于本集团业务模式较为单一，本集团管理层将日常经营作为一个整体进行管理。因此，本集团仅有一个用于报告的经营分部。

(26) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

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

本集团固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)的预计使用寿命和预计净残值按照过去性质及功能相似的固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该等资产的使用寿命缩短，或预计净残值减少，本集团将提高折旧摊销率、淘汰或技术性更新该等资产。

于每年年度终了，本集团对固定资产、无形资产以及长期待摊费用(经营租入固定资产改良)的预计使用寿命和预计净残值进行复核并作适当调整。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 长期资产减值准备

本集团管理层于资产负债表日对存在减值迹象的各项资产进行减值测试，如果减值测试的结果显示长期资产的账面价值无法全部收回，则会就相关资产账面价值高于可回收金额的部分计提减值损失并计入当期损益。

评估资产的回收金额是资产或资产组公允价值减去处置费用后的净额与资产或资产组预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产或资产组产生经营收入、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可回收金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括合理的可支持的鸡舍，以及所做出有关经营收入及相关经营成本的预测。

(iii) 所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(iv) 递延所得税资产

递延税项按资产负债表日已生效或实质上已生效的税率(和税法)确定，预期在相关递延所得税资产或递延所得税负债转回时实现。本公司在很可能存在未来应税利润可用来抵扣暂时性差异时，确认相应的递延所得税资产。

本集团管理层根据递延所得税资产预计将转回的年度生效或实质上已生效的税率(和税法)，以及对相应年度的盈利预测确认递延所得税资产。管理层认为确认的递延所得税资产在预计年度转回的可能性很大，并将每个资产负债表日前修订这些假设和盈利预测。如果已确认的递延所得税资产在预计年度不能全部转回，则管理层将需要在未来根据进一步的预测相应调减递延所得税资产并增加所得税费用。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(v) 应收款项减值准备

本集团管理层在评估应收款项的可回收性的基础上计提减值准备。此评估是基于客户的信贷历史和目前的市场条件判断得出。管理层于各资产负债表日重新评估该等估计的合理性。

(27) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度的财务报表。对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额 2016 年度
本集团将 2017 年度处置固定资产产生的损失计入资产处置损失项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置损失 营业外收入 营业外支出	借记：52,387.84 借记：5,109.68 贷记：57,497.52
本集团将 2017 年度获得的与收益相关的政府补助计入其他收益项目，2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率/征收率	税基
企业所得税	25%	应缴税营业额
增值税(a)	3%、5%、6% 或 17%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
营业税(a)	5%	应缴税营业额
城市维护建设税	1%、5%或 7%	缴纳的增值税及营业额
教育费附加	3%	缴纳的增值税及营业额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税及营业额
河道管理费	1%	缴纳的增值税及营业额

三 税项(续)

- (a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号),自2016年5月1日起,本集团的物业服务,租赁业务及装修安装类业务适用增值税,其中物业服务收入适用税率为6%或征收率3%,租赁业务适用征收率5%,装修安装类适用征收率为3%,2016年5月1日前以上业务均适用营业税,税率为5%。

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	139,427.80	132,716.36
银行存款	104,029,800.53	87,690,599.66
其他货币资金	916.13	84.13
	<u>104,170,144.46</u>	<u>87,823,400.15</u>

其中：存放在境外的款项 - -

于2017年12月31日和2016年12月31日,其他货币资金为国债逆回购平台上可由本集团主导使用的可用资金及第三方资金结算平台款项。

(2) 应收票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>100,000.00</u>	<u>450,000.00</u>

- (a) 于2017年12月31日和2016年12月31日,本集团无已质押的和已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	79,456,230.78	64,932,498.51
减：坏账准备	(7,072,146.33)	(1,841,007.14)
	<u>72,384,084.45</u>	<u>63,091,491.37</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	68,279,451.21	59,776,989.97
一到二年	8,805,434.30	4,012,865.30
二到三年	1,902,929.65	573,310.56
三年以上	468,415.62	569,332.68
	<u>79,456,230.78</u>	<u>64,932,498.51</u>

于 2017 年 12 月 31 日应收账款中无已逾期但未减值的应收款项。

(3) 应收账款

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	68,099,564.23	85.71%	(1,868,748.97)	2.74%	64,932,498.51	100.00%	(1,841,007.14)	2.84%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	11,356,666.55	14.29%	(5,203,397.36)	45.82%	-	-	-	-
	<u>79,456,230.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>(7,072,146.33)</u>	<u>8.90%</u>	<u>64,932,498.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,841,007.14)</u>	<u>2.84%</u>

(c) 于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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。

四 合并财务报表项目附注(续)

(d) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提 比例
一年以内	61,635,845.95	(1,232,716.91)	2.00%	59,933,011.53	(1,198,660.24)	2.00%
一到二年	5,728,464.94	(458,277.20)	8.00%	4,012,865.30	(321,029.22)	8.00%
二到三年	632,906.04	(126,581.21)	20.00%	573,310.56	(114,662.11)	20.00%
三年以上	102,347.30	(51,173.65)	50.00%	413,311.12	(206,655.57)	50.00%
	68,099,564.23	(1,868,748.97)	2.74%	64,932,498.51	(1,841,007.14)	2.84%

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 5,468,117.15 元，无收回或转回的坏账准备金额，无重大的坏账准备金额收回或转回。

(f) 本年度实际核销的应收账款为 233,786.74 元。

(g) 于 2017 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 额总额比例
余额前五名的应收账款总额	8,741,010.91	(157,994.08)	11.00%

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日 金额	2016 年 12 月 31 日 金额
预付能耗费	1,240,486.40	985,677.53
预付货款	1,397,906.23	221,238.35
预付租赁费	2,670,186.64	1,926,529.24
预付服务费	1,518,200.76	870,202.78
其他	1,271,653.53	842,470.82
	8,098,433.56	4,846,118.72

于 2017 年 12 月 31 日，2016 年 12 月 31 日，本集团预付款项账龄均在一年以内。

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项 (续)

(b) 于 2017 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:

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	2,185,982.56	26.99%

(5) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金及保证金	19,839,258.03	13,099,824.04
为业主代收代付款项	3,702,377.72	5,220,273.56
其他	1,894,902.41	610,172.79
	25,436,538.16	18,930,270.39
减: 坏账准备	(1,373,832.47)	(906,596.56)
	<u>24,062,705.69</u>	<u>18,023,673.83</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	18,294,609.12	15,717,967.56
一到二年	4,865,222.86	2,179,621.14
二到三年	1,951,280.42	328,244.36
三年以上	325,425.76	704,437.33
	<u>25,436,538.16</u>	<u>18,930,270.39</u>

于 2017 年 12 月 31 日和 2016 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。

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	25,436,538.16	100.00%	1,373,832.47	5.40%	18,930,270.39	100.00%	906,596.56	4.79%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>25,436,538.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,373,832.47</u>	<u>5.40%</u>	<u>18,930,270.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>906,596.56</u>	<u>4.79%</u>

(c) 于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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:

	2017 年 12 月 31 日			2016 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	18,294,609.12	365,892.18	2.00%	15,717,967.56	314,359.33	2.00%
一到二年	4,708,668.10	376,693.94	8.00%	2,179,621.14	174,369.69	8.00%
二到三年	1,951,280.42	390,256.08	20.00%	328,244.36	65,648.87	20.00%
三年以上	481,980.52	240,990.27	50.00%	704,437.33	352,218.67	50.00%
	<u>25,436,538.16</u>	<u>1,373,832.47</u>	<u>5.40%</u>	<u>18,930,270.39</u>	<u>906,596.56</u>	<u>4.79%</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

- (e) 本年度计提的坏账准备金额为 468,895.91 元，无收回或转回的坏账准备。无重大收回或转回的坏账准备。
- (f) 本年度无实际核销的其他应收款。本年度坏账准备因颐养投资股权转让，合并范围变动而减少 1,660.00 元。
- (g) 于 2017 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
国网浙江杭州市萧山区供电公司	应收押金保证 金款项	1,697,633.55	一年以 内	6.67%	33,952.67
浙江大学医学院附属第二医院	应收押金保证 金款项	1,306,500.00	一年以 内	5.14%	26,130.00
江苏省供销合作经济产业园有限公司	应收押金保证 金款项	1,000,000.00	一年以 内	3.93%	20,000.00
哈尔滨市道外区城乡建设局	应收押金保证 金款项	950,200.00	二到三 年	3.74%	190,040.00
苏州市轨道交通集团有限公司	应收押金保证 金款项	767,732.15	一到二 年	3.02%	18,354.64
		5,722,065.70		22.50%	288,477.31

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
原材料	297,439.85	-	297,439.85	447,940.93	-	447,940.93
库存商品	2,237.75	-	2,237.75	14,433.30	-	14,433.30
工程施工- 软件开发	2,543,391.08	-	2,543,391.08	1,296,525.86	-	1,296,525.86
	<u>2,843,068.68</u>	<u>-</u>	<u>2,843,068.68</u>	<u>1,758,900.09</u>	<u>-</u>	<u>1,758,900.09</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
非保本浮动收益理财产品(附注四(8))	60,648,328.77	-
保本理财产品(附注四(8))	63,721,000.00	82,265,000.00
待抵扣进项税额	-	64,971.07
	<u>124,369,328.77</u>	<u>82,329,971.07</u>

(8) 可供出售金融资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
以成本法计量- 可供出售权益工具		
- 颐养投资 (a)	3,000,000.00	-
-		
以公允价值计量 -		
- 非保本浮动收益理财产品 (b)	60,648,328.77	-
- 保本理财产品(b)	<u>63,721,000.00</u>	<u>82,265,000.00</u>
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(7))	<u>(124,369,328.77)</u>	<u>(82,265,000.00)</u>
	<u>3,000,000.00</u>	<u>-</u>

(a) 以成本计量的可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日	在被投资单位 持股比例	本年 现金分红
颐养投资	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	10%	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产(续)

(a) 以成本计量的可供出售金融资产(续)

于 2017 年 4 月 12 日，本公司与母公司的控股公司开元旅业集团有限公司(“开元旅业集团”)签订股权转让协议，将本公司持有的子公司颐养投资 90%的权益转让于开元旅业集团，转让对价合计 2,700,000.00 元。同时，本公司与开元旅业集团约定，自 2017 年 1 月 1 日起不再参与子公司颐养投资的财务和经营决策活动，因此本公司对颐养投资不具有重大影响，将其作为以成本法计量的可供出售权益工具核算。本次股权转让完成之后，本公司持有颐养投资 10%的权益。

于 2017 年 4 月 12 日，本公司与开元旅业集团按股权转让后的持股比例对颐养投资增资 27,000,000.00 元，其中本公司出资 2,700,000.00 元，持股比例仍为 10%。

(b) 以公允价值计量的可供出售金融资产

本集团于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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。

(c) 于 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，可供出售金融资产未发生减值。

(d) 以公允价值计量的可供出售金融资产相关信息分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
- 公允价值	124,369,328.77	82,265,000.00
- 成本	123,721,000.00	82,265,000.00
- 累计计入其他综合收益	648,328.77	-
- 累计计提减值	-	-

(9) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(a)	25,128,935.82	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>25,128,935.82</u>	<u>-</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资

(a) 合营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		本年投资	按权益法调整 的净损益	宣告发放现金 股利或利润		
江苏开元金昌物业管理有限公司 ("金昌物业")	-	23,520,000.00	697,229.86	-	24,217,229.86	-
杭州开元玖维客物业服务 有限公司 ("玖维客物业")	-	500,000.00	-	-	500,000.00	-
杭州元众房地产代理有限公司 ("元众房地产")	-	480,000.00	(68,294.04)	-	411,705.96	-
	-	<u>24,500,000.00</u>	<u>628,935.82</u>	-	<u>25,128,935.82</u>	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
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
本年购置	1,415,812.98	772,537.24	1,619,804.63	2,595,900.31	6,404,055.16
本年处置及报废	(235,193.50)	(150,795.00)	(29,000.00)	(443,980.08)	(858,968.58)
本年处置子公司转出 (附注五(1))	(1,162,012.40)	(73,000.00)	<u>(71,740.65)</u>	(260,779.00)	(1,567,532.05)
2017 年 12 月 31 日	5,425,282.74	1,925,977.00	<u>4,394,531.22</u>	6,814,253.94	18,560,044.90
累计折旧					
2016 年 12 月 31 日	(2,032,532.97)	(563,079.55)	(768,404.98)	(2,287,202.92)	(5,651,220.42)
本年计提	(685,325.52)	(156,570.98)	(499,927.86)	(804,195.42)	(2,146,019.78)
本年处置及报废	223,731.22	109,609.07	25,692.20	356,458.27	715,490.76
本年处置子公司转出 (附注五(1))	227,371.46	10,787.80	<u>50,268.58</u>	97,032.43	385,460.27
2017 年 12 月 31 日	(2,266,755.81)	(599,253.66)	(1,192,372.06)	(2,637,907.64)	(6,696,289.17)
减值准备					
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
净值					
2017 年 12 月 31 日	3,158,526.93	1,326,723.34	3,202,159.16	4,176,346.30	<u>11,863,755.73</u>
2016 年 12 月 31 日	3,374,142.69	814,155.21	2,107,062.26	2,635,909.79	<u>8,931,269.95</u>

于 2017 年度，固定资产计提的折旧金额为 2,146,019.78 元，其中计入主营业务成本及管理费用的折旧费用分别为 1,224,432.87 元及 921,586.91 元。

于 2017 年度，无在建工程转入固定资产。

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 在建工程

工程名称	2016 年 12 月 31 日	本期新增	本期处置子公司 转出(附注五(1))	2017 年 12 月 31 日
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)	
减：在建工程减值准备	-	-	-	-
	<u>10,847,271.52</u>	<u>-</u>	<u>(10,847,271.52)</u>	

(a) 本期除由于子公司处置导致在建工程转出外，无重大在建工程项目变动。

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 无形资产

	软件
<u>原价</u>	
2016 年 12 月 31 日	1,109,471.59
本年其他增加	121,346.92
2017 年 12 月 31 日	1,230,818.51
<u>累计摊销</u>	
2016 年 12 月 31 日	(951,794.31)
本年计提	(218,040.72)
2017 年 12 月 31 日	(1,169,835.03)
<u>减值准备</u>	
2016 年 12 月 31 日	-
本年增加	-
2017 年 12 月 31 日	-
<u>账面价值</u>	
2017 年 12 月 31 日	60,983.48
2016 年 12 月 31 日	157,677.28

于 2017 年度，无形资产的摊销金额为 218,040.72 元，其中计入主营业务成本及管理费用的摊销费用分别为 151,292.04 元及 66,748.68 元。

(13) 长期待摊费用

	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期处置 子公司转出 (附注五(1))	2017 年 12 月 31 日
经营租入					
固定资产改良	13,993,264.84	107,334.95	(378,480.02)	(8,130,047.83)	5,580,497.00
其他	67,862.33		(44,985.81)	-	34,451.46
	14,061,127.17	107,334.95	(423,465.83)	(8,130,047.83)	5,614,948.46

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	递延所得税 资产	可抵扣 暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣 暂时性差异
资产减值准备	2,088,578.55	8,354,314.21	419,344.87	1,677,379.47
股份支付(附注七)	-	-	-	-
	<u>1,108,645.46</u>	<u>4,434,581.84</u>	<u>242,374.36</u>	<u>969,497.43</u>
	<u>3,197,224.01</u>	<u>12,788,896.05</u>	<u>661,719.23</u>	<u>2,646,876.90</u>
其中:				
预计于 1 年内 (含 1 年)转回的金额	2,088,578.55		419,344.87	
预计于 1 年后转回 的金额	<u>1,108,645.46</u>		<u>242,374.36</u>	
	<u>3,197,224.01</u>		<u>661,719.23</u>	

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异
可供出售金融资产公允 价值变动	<u>162,082.19</u>	<u>648,328.77</u>	-	-
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	162,082.19		-	
预计于 1 年后转回 的金额	-		-	
	<u>162,082.19</u>		<u>-</u>	

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和负债

(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:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	91,664.59	1,070,224.23
可抵扣亏损	2,399,075.34	11,011,020.61
	<u>2,490,739.93</u>	<u>12,081,244.84</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:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2019 年	71,854.01	3,396,937.61
2020 年	59,058.37	526,643.14
2021 年	1,027,191.19	7,087,439.86
2022 年	1,240,971.77	-
	<u>2,399,075.34</u>	<u>11,011,020.61</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:

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	162,082.19	3,035,141.82	-	661,719.23
递延所得税负债	162,082.19	-	-	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2017 年 12 月 31 日
			转回	核销	处置子公司 转出 (附注五(1))	
坏账准备:						
其中: 应收账款 坏账准备	1,841,007.14	5,468,117.15	-	(233,786.74)	(3,191.22)	7,072,146.33
其他应收款 坏账准备	906,596.56	468,895.91	-	-	(1,660.00)	1,373,832.47
	<u>2,747,603.70</u>	<u>5,937,013.06</u>	<u>-</u>	<u>(233,786.74)</u>	<u>(4,851.22)</u>	<u>8,445,978.80</u>

(16) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付外包费用	6,645,060.24	8,662,706.69
应付物料及服务费用	3,461,109.71	3,050,450.44
其他	2,600,811.25	1,455,894.87
	<u>12,706,981.20</u>	<u>13,169,052.00</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日, 2016 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。

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 预收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收物业管理费	92,347,884.33	69,276,535.53
预收配套服务费	519,903.07	182,471.62
其他	3,368,911.59	366,605.31
	<u>96,236,698.99</u>	<u>69,825,612.46</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 4,767,156.11 元(2016 年 12 月 31 日: 2,989,649.55), 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。

(18) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	25,094,774.32	18,727,163.04
应付设定提存计划(b)	58,030.00	29,069.67
	<u>25,152,804.32</u>	<u>18,756,232.71</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			本年支付	处置子公司转出	
工资、奖金、津贴和补贴	17,037,914.77	210,546,272.63	(204,845,347.64)	(333,143.65)	22,405,696.11
社会保险费	92,306.10	9,642,771.62	(9,662,683.12)	(21,570.00)	50,824.60
其中: 医疗保险费	63,823.54	8,617,277.83	(8,635,079.02)	-	46,022.35
工伤保险费	1,145.81	422,632.95	(422,978.16)	-	800.60
生育保险费	5,766.75	602,860.84	(604,625.94)	-	4,001.65
其他	21,570.00	-	-	(21,570.00)	-
住房公积金	-	2,352,838.14	(2,352,634.14)	-	204.00
工会经费	1,500,576.48	4,256,263.80	(3,250,889.26)	(19,775.89)	2,486,175.13
职工教育经费	4,394.14	1,119,961.60	(1,116,811.60)	-	7,544.14
职工福利费	33,659.55	19,675,346.25	(19,564,675.46)	-	144,330.34
	<u>18,668,851.04</u>	<u>247,593,454.04</u>	<u>(240,793,041.22)</u>	<u>(374,489.54)</u>	<u>25,094,774.32</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年支付	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	80,735.71	13,902,215.06	(13,926,922.27)	56,028.50
失业保险费	6,645.96	659,095.71	(663,740.17)	2,001.50
	<u>87,381.67</u>	<u>14,561,310.77</u>	<u>(14,590,662.44)</u>	<u>58,030.00</u>

(19) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交企业所得税	8,886,909.76	9,307,749.55
应交营业税	-	1,772,198.80
未交增值税	4,791,472.26	4,031,422.98
应交城市维护建设税	260,308.05	388,443.44
应交教育费附加	187,613.97	281,648.61
应交个人所得税	125,658.59	100,593.52
其他	77,895.64	92,969.72
	<u>14,329,858.27</u>	<u>15,975,026.62</u>

其他应付款

(20)

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
代收款项	33,479,381.57	30,405,688.09
代收公共区域收入	8,083,137.17	10,739,395.16
应付押金保证金	47,631,649.26	37,711,457.29
其他	9,409,151.50	6,052,458.82
	<u>98,603,319.50</u>	<u>84,908,999.36</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 12,731,034.88 元(2016 年 12 月 31 日: 3,614,315.91 元)，主要为应付押金和保证金款项，因为尚未到期，该款项尚未结清。

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 递延收益

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年处置 子公司转出 (附注五(1))	2017 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	<u>804,084.50</u>	<u>-</u>	<u>(804,084.50)</u>	<u>-</u>	床位改扩建补贴
政府 补助项目	2016 年 12 月 31 日	本年新增补 助金额	本年处置 子公司转出 (附注五(1))	2017 年 12 月 31 日	与资产相关/与 收益相关
床位运营补贴	<u>804,084.50</u>	<u>-</u>	<u>(804,084.50)</u>	<u>-</u>	与资产相关

以上政府补助是根据天津市民政局、天津市财政局《关于调整养老机构补贴标准的通知》(津民发【2014】57 号)向本公司原子公司天津市津南区开元东方养老院发放的床位运营补贴，由于本年本公司转让了该子公司 90%的权益，账列以成本计量的可供出售金融资产，因此，该政府补助不在继续纳入合并报表范围核算。

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 股本

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			小计	2017 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	未分配利润 转股(a)		
人民币普通股	31,590,000.00	-	-	9,477,000.00	9,477,000.00	41,067,000.00

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动			小计	2016 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	资本公积转股(b)		
人民币普通股	10,530,000.00	-	-	21,060,000.00	21,060,000.00	31,590,000.00

- (a) 根据本公司 2016 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 9,477,000.00 元，以 2016 年 12 月 31 日总股份 31,590,000.00 为基数，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润 9,477,000.00 元向全体出资者转增股份总额 9,477,000.00 股，每股面值 1 元，增加股本 9,477,000.00 元，减少未分配利润 9,477,000.00 元。
- (b) 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 21,060,000.00 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。

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
资本溢价	11,423,905.93	-	-	11,423,905.93
股份支付(附注七)	969,497.43	3,501,219.41	-	4,470,716.84
	12,393,403.36	3,501,219.41	-	15,894,622.77
	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价(附注四(22))	32,483,905.93	-	(21,060,000.00)	11,423,905.93
股份支付(附注七)	238,933.33	730,564.10	-	969,497.43
	32,722,839.26	730,564.10	(21,060,000.00)	12,393,403.36

- (a) 于 2017 年 9 月 16 日,本公司将子公司杭州金键智能科技有限公司(“金键智能”)15% 的股权转让予金键智能的关键管理人员。于股权转让日,金键智能 100% 股权经评估的公允价值为 1,240,900.00 元,转让对价为 150,000.00 元。该股权转让形成的转让部分股权公允价值与转让对价的差异 36,135.00 元,由于不设服务期,故作为立即可行权的权益结算的股份支付,在本年度确认为费用,并计入“资本公积 - 其他资本公积”。

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2017年度利润表中其他综合收益				
	2016年 12月31 日	税后归属 于母公司	2017年 12月31日	本年所得 税前发生 额	减:前期计入 其他综合收 益本年转出	减:所得税费 用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东
将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	486,246.58	486,246.58	4,955,351.46	(4,307,022.69)	(162,082.19)	(486,246.58)	-
	-	486,246.58	486,246.58	4,955,351.46	(4,307,022.69)	(162,082.19)	(486,246.58)	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	6,244,982.13	4,103,396.93	-	10,348,379.06
任意盈余公积金	6,430,419.98	4,103,396.93	-	10,533,816.91
	12,675,402.11	8,206,793.86	-	20,882,195.97
	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2017 年按实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 4,103,396.93 元(2016 年：按净利润的 10%提取，共 3,689.787.59 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，本公司按 2017 年度净利润的 10%提取任意盈余公积金 4,103,396.93 元(2016 年：按净利润的 10%提取，共 3,689.787.59 元)。

(26) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	32,884,807.25	16,708,150.79
加：本年归属于母公司股东的净利润	51,785,511.38	34,086,231.64
减：提取法定盈余公积	(4,103,396.93)	(3,689,787.59)
提取任意盈余公积	(4,103,396.93)	(3,689,787.59)
未分配利润转增股本(a)	(9,477,000.00)	-
应付普通股股利(b)	(9,477,000.00)	(10,530,000.00)
年末未分配利润	57,509,524.77	32,884,807.25

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 未分配利润(续)

- (a) 如上述附注四(22)所述，本集团本年度因未分配利润转增股本导致减少未分配利润金额减少 9,477,000.00 (2016 年度：无)。
- (b) 根据 2017 年 4 月 12 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.23 元，按照已发行股份 41,067,000 股计算，共计 9,477,000.00 元。

根据 2018 年 4 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股 10 股派发现金股利人民币 8 元，按已发行股份 41,067,000 计算，拟派发现金股利共计 32,853,600 元，上述提议尚待股东大会批准(附注十一(3))。

(27) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
物业服务收入	542,200,845.82	420,642,403.76
养老收入		3,843,731.56
配套业务收入	11,577,396.21	7,560,307.71
	<u>553,778,242.03</u>	432,046,443.03
	2017 年度	2016 年度
物业服务成本	(420,900,216.12)	(323,780,064.42)
养老成本		(1,921,088.97)
配套业务成本	(8,311,978.79)	(6,417,990.85)
	<u>(429,212,194.91)</u>	(332,119,144.24)

(28) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度	计缴标准
营业税	-	7,333,720.32	附注三
城市维护建设税	1,308,893.28	1,247,577.87	附注三
教育费附加	965,700.78	919,310.96	附注三
印花税	25,255.52	18,116.49	
房产税	104,002.01	15,267.86	
土地使用税	22,095.87	7,769.08	
其他	22,739.94	2,909.99	
	<u>2,448,687.40</u>	<u>9,544,672.57</u>	

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
职工薪酬费用	1,866,345.84	1,123,303.22
业务宣传费	4,157,701.61	3,157,425.11
	<u>6,024,047.45</u>	<u>4,280,728.33</u>

(30) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
职工薪酬费用	34,339,474.27	27,807,072.17
办公差旅费	3,479,358.29	2,729,622.98
股份支付	3,501,219.41	730,564.10
物料、能源耗用费	1,809,062.18	2,073,000.05
折旧及摊销	1,387,076.19	1,922,112.38
中介机构服务费	1,441,170.49	743,268.30
租赁费	1,073,650.59	1,085,922.24
服装费	476,248.68	413,310.05
保险及维修费	314,973.21	360,056.44
其他	3,308,673.77	4,110,205.60
	<u>51,130,907.08</u>	<u>41,975,134.31</u>

(31) 财务费用 -净额

	2017 年度	2016 年度
利息收入	(151,427.64)	(122,876.97)
银行手续费	1,163,776.20	826,314.03
	<u>1,012,348.56</u>	<u>703,437.06</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 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：

	2017 年度	2016 年度
职工薪酬费用	262,154,764.81	212,275,449.13
办公差旅费	5,645,897.65	5,097,175.62
股份支付	3,501,219.41	730,564.10
物料、能源耗用费	27,241,077.35	18,880,145.51
折旧及摊销	2,787,526.33	3,102,478.64
中介机构服务费	1,441,170.49	762,768.30
租赁费	2,655,289.49	2,420,041.30
服装费	3,889,352.64	3,230,443.19
保险及维修费	1,366,418.55	652,856.44
外包费用	150,123,811.92	107,833,758.24
广告宣传费	4,157,701.61	3,157,425.11
其他	21,402,919.19	20,231,901.30
	<u>486,367,149.44</u>	<u>378,375,006.88</u>

(33) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益 (附注四(9)、附注五(1))	628,935.82	-
处置子公司产生的投资收益(附注五(1))	1,956,640.78	-
理财产品投资收益	4,307,022.69	2,563,339.12
	<u>6,892,599.29</u>	<u>2,563,339.12</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 资产处置损失

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年度非经常性损益的金额
固定资产处置损失	<u>79,902.30</u>	<u>52,387.84</u>	<u>79,902.30</u>

(35) 其他收益

	2017 年度	2016 年度	与资产相关/ 与收益相关
人才开发专项资金	862,555.78	-	与收益相关
优秀先进评奖	179,169.81	-	与收益相关
其他	16,919.68	-	与收益相关
	<u>1,058,645.27</u>	<u>-</u>	

(36) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
坏账损失(附注四(15))	<u>5,937,013.06</u>	<u>511,029.22</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度
政府补助(a)	-	2,654,479.93
赔偿收入	51,484.34	-
废品收入	113,471.53	52,957.09
无需支付的应付款项	331,670.24	-
其他	66,483.69	127,714.61
	<u>563,109.80</u>	<u>2,835,151.63</u>

(a) 政府补助明细

	2017 年度	2016 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	-	-	与收益相关
大学生见习训练补贴	-	-	与收益相关
行业扶持资金	-	-	与收益相关
其他	-	323,614.43	与收益相关
		<u>2,654,479.93</u>	

(38) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度
固定资产处置损失	-	57,497.52
其他	361,508.40	355,063.33
	<u>361,508.40</u>	<u>412,560.85</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	16,793,702.09	14,076,852.51
递延所得税	(2,535,504.78)	(317,244.80)
	<u>14,258,197.31</u>	<u>13,759,607.71</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：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	66,085,987.24	47,845,839.35
按适用税率计算的所得税	16,521,496.81	11,961,459.84
不得扣除的成本、费用和损失	118,098.18	396,609.22
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	310,242.94	1,115,149.56
使用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣 累亏	(2,350,729.22)	-
以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异在当期确认递延所得税资产	-	-
非应纳税收入	60,962.47	286,389.09
汇算清缴差异	(157,233.96)	-
所得税费用	<u>(244,639.91)</u>	<u>-</u>

(40) 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。

	2017 年度	2016 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	51,785,511.37	34,086,231.65
本公司发行在外普通股的加权平均数	41,067,000.00	41,067,000.00
基本每股收益(人民币/元)	1.26	0.83

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 每股收益(续)

(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。2017 年度及 2016 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。

(41) 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

	2017 年度	2016 年度
收到押金保证金	34,065,444.39	22,542,045.44
收到业主代垫款、代收代垫款	30,639,742.14	36,740,067.97
收到的政府补助款项	1,058,645.27	3,458,564.43
收到的利息收入	151,427.64	122,738.60
收到的往来款	-	47,095.85
其他	563,109.80	180,671.70
	66,478,369.24	63,091,183.99

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
支付业主代垫款、代收代付款	30,459,575.96	37,910,612.90
存出保证金支出	6,739,433.99	5,929,803.64
服装费	476,248.68	413,310.05
支付的银行手续费	1,163,776.20	826,175.66
保险及维修费	314,973.21	360,056.44
办公差旅费	3,479,358.29	2,729,622.98
物料、能源耗用费	1,809,062.18	2,073,000.05
中介机构服务费	1,441,170.49	743,268.30
租赁费	1,073,650.59	1,085,922.24
广告宣传费	4,157,701.61	3,157,425.11
其他	3,183,067.02	4,077,238.95
	<u>54,298,018.22</u>	<u>59,306,436.32</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到的与资产相关的政府补助	-	865,000.00

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
处置颐养投资支出的现金金额 (附注四(42)(b))	4,055,777.94	

(42) 现金流量表补充项目

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	51,827,789.94	34,086,231.66
加：资产减值损失	5,937,013.10	511,029.22
固定资产及投资性房地产折旧	2,146,019.78	1,666,333.03
无形资产摊销	218,040.72	416,904.34
长期待摊费用摊销	423,465.83	1,019,241.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	79,902.30	52,387.84
投资收益	(6,892,599.29)	(2,563,339.12)
股份支付摊销	3,501,219.41	730,564.10
递延所得税资产增加	(2,373,422.59)	(317,244.80)
存货的减少/(增加)	(1,091,319.52)	(482,741.69)
经营性应收项目的增加	(25,997,499.94)	(32,479,067.39)
经营性应付项目的增加	70,611,083.61	77,797,447.44
递延收益的增加	-	804,084.50
经营活动产生的现金流量净额	<u>98,389,693.28</u>	<u>81,241,830.40</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金及现金等价物的年末余额	104,170,144.46	87,823,400.15
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(87,823,400.15)</u>	<u>(54,990,538.43)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>16,346,744.31</u>	<u>32,832,861.72</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表补充项目(续)

(b) 处置子公司

	2017 年度
处置颐养投资于本年收到的现金和现金等价物	2,700,000.00
减：丧失控制权日颐养投资持有的现金和现金等价物	<u>(6,755,777.94)</u>
处置颐养投资支付的现金净额	<u>(4,055,777.94)</u>
2017 年度处置子公司的价格	
颐养投资	<u>2,700,000.00</u>
处置子公司的净资产	
	2017 年度
流动资产	7,904,396.98
非流动资产	20,159,391.13
流动负债	<u>(27,020,428.89)</u>
	<u>1,043,359.22</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表补充项目(续)

(c) 现金及现金等价物

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金	104,170,144.46	87,823,400.15
其中：库存现金	139,427.80	132,716.36
可随时用于支付的银行存款	104,029,800.53	87,690,599.66
可随时用于支付的其他货币资金	916.13	84.13
年末现金及现金等价物余额	<u>104,170,144.46</u>	<u>87,823,400.15</u>

(d) 外币货币性项目

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团无外币货币性项目。

五 合并范围的变更

(1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	颐养投资
处置价款	2,700,000.00
原持股比例	100%
处置比例	90%
处置方式	股权转让
丧失控制权时点	2017 年 1 月 1 日
丧失控制权时点的判断依据	协议约定
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,760,976.70
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	-

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下:

处置损益计算如下:

	金额
90%股权处置价格	2,700,000.00
剩余 10%股权计入可供出售金融资产金额	300,000.00
减: 处置日合并财务报表层面享有的颐养投资净资产 (附注四(42))	(1,043,359.22)
处置产生的投资收益(附注四(33))	<u>1,956,640.78</u>

母公司个别财务报表中, 处置价格与处置长期股权投资账面价值之间的差额为 6,390,000.00 元, 确认为投资损失(附注十六(5)), 计算如下:

	金额
处置价格	2,700,000.00
减: 处置 90%长期股权投资对应的账面价值	(9,090,000.00)
处置产生的投资损失	<u>(6,390,000.00)</u>

剩余股权的账面价值 1,010,000.00 元与公允价值 300,000.00 元的差额 710,000.00 元, 确认为投资损失(附注十六(5))。

五 合并范围的变更(续)

(2) 其他原因的合并范围变动

本公司于 2017 年 1 月 25 日，出资设立子公司三元壹和，注册资本为 3,000,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，三元壹和的实收资本为 1,000,000.00 元。

本公司于 2017 年 4 月 24 日，设立子公司开元会展，注册资本为 1,000,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，开元会展的实收资本为 0.00 元。

本公司于 2017 年 2 月 17 日，出资设立子公司开元客房。截止 2017 年 12 月 31 日，开元客房的注册资本和实收资本均为 2,000,000.00 元。

本公司于 2017 年 2 月 7 日，出资设立子公司杭州开元教育科技有限公司(“开元教育”)，注册资本为 500,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，开元教育的实收资本为 300,000.00 元。

本公司于 2017 年 8 月 14 日，与自然人共同出资设立子公司开元剧院，注册资本为 1,000,000.00 元，其中本公司出资额为 800,000.00 元，持股比例为 80%。截止 2017 年 12 月 31 日，开元剧院的实收资本为 1,000,000.00 元。

本公司于 2017 年 3 月 31 日，设立子公司台州开元，注册资本为 3,000,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，台州物业的实收资本为 0.00 元。

本公司于 2017 年 2 月 7 日，与宁波市江东区颐高市场经营服务有限公司共同出资设立子公司颐高物业，注册资本为 3,000,000.00 元，其中本公司出资额为 1,530,000.00 元，持股比例为 51%。截止 2017 年 12 月 31 日，颐高物业的实收资本为 3,000,000.00 元。同时，于 2017 年 5 月 8 日，颐高物业设立子公司泰兴颐元物业服务有限公司(“泰兴颐元”)，注册资本为 1,000,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，泰兴颐元的实收资本为 0.00 元。

本公司于 2017 年 3 月 16 日，出资设立子公司开心点点，注册资本为 500,000.00 元。截止 2017 年 12 月 31 日，开心点点的实收资本为 100,000.00 元。

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
三元壹和	浙江, 杭州	浙江, 杭州	物业管理服务, 家政服务等	100%	-	设立
开元会展	浙江, 杭州	浙江, 杭州	会展服务	100%	-	设立
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”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	服务行业	100%	-	设立
开元客房	浙江, 杭州	浙江, 杭州	客房保洁服务, 物业管理服务	100%	-	设立
开元教育	浙江, 杭州	浙江, 杭州	教育软件开发, 教育用品研究及开发	100%	-	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”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	资产管理	100%	-	设立
开元剧院(i)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	剧院经营管理	80%	-	共同设立
萧山剧院(i)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	剧院经营管理	-	80%	设立
台州物业	浙江, 台州	浙江, 台州	物业管理服务	100%	-	设立
颐高物业	浙江, 杭州	浙江, 杭州	物业管理服务	51%	-	共同设立
泰兴颐元	江苏, 泰兴	江苏, 泰兴	物业管理服务	-	51%	子公司设立
杭州乐都物业服务有限公司(“乐都物业”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	-	设立
金键智能(附注四(22))	浙江, 杭州	浙江, 杭州	服务行业	85%	-	设立
杭州银艺园林景观工程有限公司(“银艺园林”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	服务行业	100%	-	设立
淳安千岛湖开元物业管理有限公司(“千岛湖物业”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	-	同一控制企业合
徐州名都物业服务有限公司(“徐州物业”)	浙江, 杭州	浙江, 杭州	物业管理服务	100%	-	并
开心点点	浙江, 杭州	浙江, 杭州	服务行业	100%	-	设立

(i) 于 2017 年 10 月 18 日, 本公司将全资子公司杭州萧山剧院经营管理有限公司(“萧山剧院”)100%的股权转让予本公司持股 80%的子公司开元剧院。股权转让完成后, 本公司通过开元剧院间接持有萧山剧院 80%的股权。

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动	持股比例(%)	
				是否具有战略性	直接	间接
合营企业 - 金昌物业	江苏, 无锡	江苏, 无锡	物业管理	是	49%	-

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2017年12月31日
	金昌物业
流动资产	13,757,194.56
其中：现金和现金等价物	227,317.72
非流动资产	669,501.96
资产合计	<u>14,426,696.52</u>
流动负债	2,979,219.79
非流动负债	-
负债合计	<u>2,979,219.79</u>
归属于合营企业股东的权益	11,447,476.73
按持股比例计算的净资产份额(i)	5,609,263.60
对合营企业投资的账面价值	24,217,229.86
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	无

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2017 年度
	金昌物业
营业收入	76,598,496.86
财务费用	20,954.49
所得税费用	85,822.92
	投资日至
	2017 年 12 月 31 日
净利润	1,422,918.08
其他综合收益	-
综合收益总额	1,422,918.08
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于合营企业股东的金额为基础,按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(c) 不重要合营企业汇总信息

	2017 年 12 月 31 日	
	玖维客物业	元众房地产
投资账面价值合计	500,000.00	411,705.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	-	(68,294.04)
综合收益总额	-	(68,294.04)

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(d) 截止 2017 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 股份支付

以权益结算的股份支付

(1) 概要

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。

(2) 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

	2017 年度	2016 年度
年初授予的权益工具份数	1,890,000.00	640,000.00
本年授予的权益工具份数	1,950,000.00	40,000.00
本年增配的权益工具份数	1,152,000.00	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	(39,000.00)	(150,000.00)
年末发行在外的权益工具份数	4,953,000.00	1,890,000.00

(3) 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，2017 年：19.06 元/股

七 股份支付(续)

(4) 股份支付交易对财务状况和经营成果的影响

	2017 年度	2016 年度
当期因权益结算的股份支付而确认的费用总额	3,465,084.41	730,564.10
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	4,434,581.84	969,497.43

八 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。

九 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

本公司的最终控制方为陈妙林先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
房产集团	<u>950,000,000.00</u>	<u>293,529,412.00</u>	<u>-</u>	<u>1,243,529,412.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	<u>54.61%</u>	<u>54.61%</u>	<u>54.61%</u>	<u>54.61%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

九 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司情况(续)

(3) 合营企业情况

除附注四(9)及附注六(2)中已披露的重要合营企业情况外，本集团无其他合营企业和联营企业。

(4) 其他关联方情况

除附注四(8)所列处置子公司的关联交易外，本集团其他关联交易如下：

其他关联方名称	与本集团的关系
开元旅业集团有限公司	母公司之母公司
台州开元名都置业有限公司	同受实际控制人控制
宁波镇海和雅企业管理有限公司	同受母公司控制
杭州开元名郡置业有限公司	同受母公司控制
杭州开元世纪置业有限公司	母公司之联营企业
徐州开元名都置业有限公司	同受母公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司	同受开元旅业集团控制
海宁开元名都置业有限公司	同受母公司控制
台州开元华庭置业有限公司	同受母公司控制
宁波开元华城置业有限公司	同受母公司控制
开封开元影城有限公司	同受母公司控制
杭州开元颐养投资管理有限公司	同受开元旅业集团控制
无锡金昌物业服务有限公司	本公司的合营公司
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
德清益新投资管理有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江开元名都大酒店有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员
台州中贝开元置业有限公司	同受母公司控制
建德开元芳草地酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海开元企业管理有限公司	同受母公司控制
浙江金扇子网络科技有限公司	同受开元旅业集团控制
舟山开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元旅游开发有限公司天域开元酒店	同受开元旅业集团控制
开元旅业集团有限公司工会	同受开元旅业集团控制
河南开元名都置业有限公司	同受母公司控制
上海开元商业经营管理有限公司	同受母公司控制
杭州开元装饰工程有限公司	同受母公司控制
杭州开元商业经营管理有限公司	同受母公司控制
上海开元天阳投资有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元酒店用品有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州璧萝酒业有限公司	同受开元旅业集团控制

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况(续)

其他关联方名称	与本集团的关系
杭州枫景假日酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海开元地中海影剧院有限公司	同受母公司控制
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元森泊旅游投资有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元股权投资有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江皓谷网络科技有限公司	浙江开元酒店管理股份有限公司的联营公司
上海松江开元百货有限公司	同受母公司控制
杭州开元名都家居有限公司	同受实际控制人控制
杭州开元之江清洗连锁有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江辉维资产管理有限公司	同受实际控制人控制
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限公司	同受开元旅业集团控制
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	同受母公司控制
开元控股集团有限公司	同受实际控制人控制
杭州智荣贸易有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元旅游开发有限公司	同受母公司控制
浙江开元酒店管理股份有限公司宁波开元名都大酒店	同受开元旅业集团控制
杭州开元颐居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
德清开元投资管理有限公司	母公司之母公司
宁波开元曼居酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元国际旅游有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州开元超市有限公司	同受母公司控制
杭州开元之江清洗连锁有限公司	同受母公司控制
杭州开元信息系统有限公司	同受开元旅业集团控制
宁波九龙湖开元度假村有限公司	同受母公司控制
开封开元名都商务酒店有限公司	同受母公司控制
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
徐州开元名都大酒店有限公司	同受母公司控制
长兴开元芳草地酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
台州开元大酒店有限公司	同受实际控制人控制
北京歌华开元大酒店有限公司	浙江开元酒店管理股份有限公司的联营公司
海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	同受开元旅业集团控制
宁波开元大酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
上海瑞悦酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
浙江开元酒店管理股份有限公司上海分公司	同受开元旅业集团控制
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	同受开元旅业集团控制
绍兴大禹开元度假村有限公司	同受开元旅业集团控制
北京开元德明酒店管理有限公司	同受实际控制人控制
德国法兰克福大酒店	同受开元旅业集团控制
杭州市萧山区开元乐都养老院	同受开元旅业集团控制
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	同受开元旅业集团控制
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	同受开元旅业集团控制

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 销售商品

关联方	关联交易定价协议	2017 年度	2016 年度
杭州市萧山区开元乐都养老院	协议定价	2,826.30	
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
		2,826.30	22,877.35

(b) 提供物业服务:

关联方	关联交易定价协议	2017 年度	2016 年度
宁波镇海开元和雅置业有限公司	协议定价	4,025,547.42	410,727.03
建德开元芳草地酒店有限公司	协议定价	325,129.13	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	2,075,407.99	1,841,591.12
海宁开元名都置业有限公司	协议定价	2,026,573.98	1,380,894.91
台州开元名都置业有限公司	协议定价	4,632,137.04	5,861,085.32
重庆市大足区开元观堂酒店有限公司	协议定价	158,989.32	-
徐州开元名都置业有限公司	协议定价	2,327,831.86	4,997,002.70
绍兴禹庄开元酒店管理有限公司	协议定价	706,067.96	-
开封开元影城有限公司	协议定价	929,545.27	532,662.66
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	572,741.77	598,010.43
杭州开元世纪置业有限公司	协议定价	2,546,705.83	4,577,246.06
上海开元企业管理有限公司	协议定价	194,771.38	189,773.32
台州中贝开元置业有限公司	协议定价	390,166.78	3,346,577.11
宁波开元华城置业有限公司	协议定价	958,297.79	2,972,725.71
杭州开元名都置业有限公司	协议定价	2,745,922.64	
台州开元华庭置业有限公司	协议定价	996,155.58	1,764,696.75
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	373,345.59	70,771.93
上海松江晟阳房地产项目开发有限公司	协议定价	-	11,291.20
浙江金扇子网络科技有限公司	协议定价	232,664.36	94,204.74
浙江开元曼居酒店管理有限公司	协议定价	173,416.91	62,099.51
杭州开元房地产集团有限公司	协议定价	108,225.83	91,043.96
杭州开元颐居酒店管理有限公司	协议定价	54,828.82	3,127.18
河南开元名都置业有限公司	协议定价	322,421.34	4,364,689.91

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 提供物业服务(续):

关联方	关联交易定价 协议	2017 年度	2016 年度
杭州开元装饰工程有限公司	协议定价	54,550.92	47,817.79
杭州开元商业经营管理有限公司	协议定价	43,568.72	34,638.06
上海开元商业经营管理有限公司	协议定价	22,423.02	8,167.28
杭州市萧山区开元乐都养老院	协议定价	240,116.70	-
杭州开元森泊旅游投资有限公司	协议定价	13,676.40	11,625.23
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	26,905.98	21,860.47
上海松江开元百货有限公司	协议定价	6,834.90	2,588.67
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	协议定价	19,045.48	13,630.14
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	17,716.61	23,526.21
杭州湘湖开元森泊文化旅游开发有限 公司	协议定价	1,969.96	582.52
杭州开元名都家居有限公司	协议定价	57,028.19	-
浙江开元股权投资有限公司	协议定价	11,002.02	5,048.55
杭州开元颐养投资管理有限公司	协议定价	15,281.89	-
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	3,373.31	3,181.51
关联高级管理人员	协议定价	69,816.43	60,683.13
德清益新投资管理有限公司	协议定价	473,827.19	-
舟山开元曼居酒店管理有限公司	协议定价	180,281.55	-
上海开元天阳投资有限公司	协议定价	43,305.83	-
杭州开元酒店用品有限公司	协议定价	37,229.95	21,976.68
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	745.62	2,939.72
开元控股集团有限公司	协议定价	-	233,833.50
德清开元投资管理有限公司	协议定价	-	188,139.92
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
杭州开元超市有限公司	协议定价	-	1,800.00
杭州智荣贸易有限公司	协议定价	-	1,514.55
		28,317,330.57	35,367,460.86

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 接受劳务

关联方	关联交易定价协议	2017 年度	2016 年度
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	559,089.99	501,264.01
宁波九龙湖开元度假村有限公司	协议定价	366,804.69	144,929.60
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	261,822.96	361,147.70
开封开元名都商务酒店有限公司	协议定价	265,381.58	226,285.27
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	120,366.21	116,969.97
徐州开元名都大酒店有限公司	协议定价	67,592.44	57,123.55
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	183,772.50	58,104.00
杭州开元悦阁餐饮管理有限公司	协议定价	91,445.00	66,194.00
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	43,016.70	2,357.00
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	16,981.14	8,490.57
台州开元大酒店有限公司	协议定价	32,017.51	17,420.40
长兴开元芳草地酒店有限公司	协议定价	37,204.00	5,263.00
开封开元名都大酒店有限公司	协议定价	1,283.58	846.79
开封开元影城有限公司	协议定价	5,795.00	8,635.00
上海瑞悦酒店有限公司	协议定价	1,132.08	-
天津瑞湾开元酒店管理有限公司	协议定价	509.43	1,010.00
北京歌华开元大酒店有限公司	协议定价	16,122.84	-
海宁盐官古城开元度假酒店有限公司	协议定价	72,958.88	-
海南恒盛元棋子湾开元度假村有限公司	协议定价	13,987.00	-
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	7,680.00	-
杭州户外开元旅行社有限公司	协议定价	800.00	-
宁波开元大酒店有限公司	协议定价	320.00	258.00
天津市津南区开元东方养老院	协议定价	-	1,136,098.70
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
		2,172,430.53	4,718,751.44

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 采购商品

关联方	关联交易定价 协议	2017 年度	2016 年度
浙江金扇子网络科技有限公司	协议定价	588,439.79	377,339.69
杭州开元酒店用品有限公司	协议定价	944,564.33	408,282.83
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	492,452.83	416,037.74
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	345,619.61	158,416.20
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	8,047.92	18,895.96
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	8,553.52	-
Birot Trading by New Century 开元碧萝酒业贸易公司	协议定价	12,904.00	-
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	2,588.93	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	1,336.00	5,345.13
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	731.34	710.00
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	500.00	-
开封开元名都商务酒店有限公司	协议定价	-	7,168.00
浙江金扇子网络科技有限公司	协议定价	588,439.79	377,339.69
杭州开元酒店用品有限公司	协议定价	944,564.33	408,282.83
杭州开元信息系统有限公司	协议定价	492,452.83	416,037.74
杭州璧萝酒业有限公司	协议定价	345,619.61	158,416.20
浙江开元酒店管理股份有限公司	协议定价	8,047.92	18,895.96
杭州开元旅游开发有限公司	协议定价	8,553.52	-
Birot Trading by New Century 开元碧萝酒业贸易公司	协议定价	12,904.00	-
上海松江开元名都大酒店有限公司	协议定价	2,588.93	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	1,336.00	5,345.13
杭州开元之江清洗连锁有限公司	协议定价	731.34	710.00
杭州开元国际旅游有限公司	协议定价	500.00	-
开封开元名都商务酒店有限公司	协议定价	-	7,168.00
杭州开元超市有限公司	协议定价	-	61.00
		2,391,711.27	1,393,800.16

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 采购长期资产

	2017 年	2016 年
杭州开元装饰工程有限公司	-	<u>4,477,500.00</u>

(e) 租赁

本集团作为承租方：

出租方名称	资产 种类	2017 年度确认 的 租赁费	2016 年度确认的 租赁费
上海开元天阳投资有限公司	房屋租赁	178,337.01	143,630.00
开元控股集团有限公司	房屋租赁	1,475,354.86	460,000.00
杭州市萧山区开元乐都养老院	房屋租赁	7,497.00	-
杭州开元商业经营管理有限公司	房屋租赁	50,447.62	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
徐州开元名都大酒店有限公司	房屋租赁	76,415.09	72,000.00
		1,711,636.49	1,721,490.95

(f) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	3,490,956.22	2,863,172.21

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	
浙江开元酒店管理股份有限公司	16,755.00	10,000.00	-
杭州开元旅游开发有限公司	32,508.00	-	-
舟山开元曼居酒店管理有限公司	19,278.00	-	-
河南开元名都置业有限公司	33,730.00	17,934.00	-
宁波开元曼居酒店管理有限公司	5,652.96	22,902.96	-
上海阅尚酒店管理有限公司	3,500.00	-	-
上海开元天阳投资有限公司	2,333.25	-	-
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	-
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	-
	755,529.15	415,640.49	

减: 其他应收款坏账准备

(15,110.58) (8,312.81)

740,418.57 407,327.68

预付款项

	2017 年	2016 年
	12 月 31 日	12 月 31 日

宁波九龙湖开元度假村有限公司

40,150.00 -

浙江金扇子网络科技有限公司

603,931.30 -

644,081.30 -

应付关联方款项:

应付账款

	2017 年	2016 年
	12 月 31 日	12 月 31 日

开元旅业集团有限公司

6,536.68 -

6,536.68 -

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
杭州开元超市有限公司	10,000.00	-
杭州开元商业经营管理有限公司	5,000.00	-
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	469,942.05	621,800.85
宁波开元华城置业有限公司	123,482.97	-
浙江开元酒店管理股份有限公司	-	952,847.07
杭州开元装饰工程有限公司	-	260,000.00
杭州千岛湖开元度假村游艇俱乐部有限公司	-	100,000.00
宁波九龙湖开元度假村有限公司	-	9,000.00
杭州璧萝酒业有限公司	65,994.00	194,152.93
周亮亮	-	200.00
徐州开元名都置业有限公司	-	1.20
	674,769.02	2,138,352.05

预收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
开封开元影城有限公司	239,154.72	217,413.21
德清益新投资管理有限公司	197,428.16	-
上海阅尚酒店管理有限公司	28,006.00	-
杭州开元房地产集团有限公司	205,825.24	-
杭州开元名郡置业有限公司	176,092.71	229,760.92
杭州开元名都家居有限公司	71,985.50	86,093.16
杭州开元世纪置业有限公司	60,862.18	218,416.33
徐州开元名都置业有限公司	-	18,000.00
海宁开元名都置业有限公司	-	177.20
	979,354.51	769,860.82

十 承诺事项

(1) 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	2,840,075.55	2,639,116.26
一到二年	1,751,000.42	1,786,045.84
二到三年	1,415,421.48	1,560,349.90
三至四年	893,422.92	1,534,663.25
四至五年	789,700.55	1,444,196.25
五年以上	1,020,820.60	6,595,153.15
	8,710,441.52	15,559,524.65

十一 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
商丘名都物业服务有限公司	新设	2018年3月6日	1,000,000.00元	100.00%

(2) 公司期后投资的联营及合营公司信息如下

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本	出资比例
杭州开元斯宾塞网络科技有限公司	新设	2018年3月9日	1,000,000.00元	35.00%
杭州萧安物业服务有限公司	竞拍	2018年2月1日	9,803,921.00元	49%

十一 资产负债表日后事项(续)

(3) 公司期后利润分配情况如下

根据 2018 年 4 月 24 日公司通过的 2017 年度利润分配预案,以公司总股本 41,067,000 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 8 元(含税)。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

十二 企业合并

见附注五(1)、(2)。

十三 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)、信用风险和流动性风险。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。

(1) 市场风险

(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 2017 年 12 月 31 日及 2016 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 2017 年度及 2016 年度,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 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日,本集团未持有长期带息债务。

十三 金融风险(续)

(2) 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、应收账款、其他应收款和应收票据等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，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，对于应收账款、其他应收款和应收票据，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。

(3) 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：

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	12,706,981.20	-	-	-	12,706,981.20
其他应付款	98,603,319.50	-	-	-	98,603,319.50
	<u>111,310,300.70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,310,300.70</u>
	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
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>

十四 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 2017 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	-	-	63,721,000.00	63,721,000.00
非保本理财产品	-	-	60,648,328.77	60,648,328.77
金融资产合计	-	-	124,369,328.77	124,369,328.77
资产合计	-	-	124,369,328.77	124,369,328.77

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	-	-	82,265,000.00	82,265,000.00
资产合计	-	-	82,265,000.00	82,265,000.00

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。

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	可供出售金融资产	
	保本理财产品	非保本理财产品
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	82,265,000.00	-
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	-	-
2017 年 1 月 1 日	82,265,000.00	-
购买	368,056,000.00	60,000,000.00
出售	(390,907,022.69)	
当期利得或损失总额		
计入损益的利得或损失	4,307,022.69	-
计入其他综合收益的利得或损失	-	648,328.77
2017 年 12 月 31 日	63,721,000.00	60,648,328.77
2017 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2017 年度损益的未实现利得或损失的变动—	-	-
公允价值变动收益	-	648,328.77

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。

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

				输入值			
2017年12月31日		估值技术	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	
公允价值							
可供出售金融资产—							
理财产品	<u>124,369,328.77</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	
				输入值			
2016年12月31日		估值技术	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	
公允价值							
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。

十五 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，利用资产负债比率监控资本。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>64%</u>	<u>69%</u>

十六 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
应收账款	63,723,379.47			77,524,510.25
		本期增加	本期核销	
减：坏账准备	<u>(1,677,379.47)</u>	<u>(5,423,810.55)</u>	<u>233,786.74</u>	<u>(6,867,403.28)</u>
	<u>62,046,000.00</u>			<u>70,657,106.97</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	66,096,711.29	59,179,382.23
一到二年	8,959,004.79	3,881,565.74
二到三年	1,990,265.46	493,163.96
三年以上	478,528.71	169,267.54
	<u>77,524,510.25</u>	<u>63,723,379.47</u>

于 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未计提减值准备的应收账款。

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款 (续)

(b) 应收账款按类别分析如下:

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 1 计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 2 计提坏账准备	66,167,843.70	85.35%	1,804,588.62	2.73%	63,723,379.47	100.00%	(1,677,379.47)	2.63%
单项金额不重大但单独 计提坏账准备	11,356,666.55	14.65%	5,062,814.71	44.58%	-	-	-	-
	77,524,510.25	100.00%	6,867,403.33	8.86%	63,723,379.47	100.00%	(1,677,379.47)	2.63%

于 2017 年 12 月 31 日本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(c) 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:

	2017 年 12 月 31 日			2016 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	59,628,366.21	(1,202,591.15)	2.00%	59,179,382.23	(1,183,587.65)	2.00%
一到二年	5,704,855.25	(424,242.61)	8.00%	3,881,565.74	(310,525.26)	8.00%
二到三年	721,839.85	(126,581.21)	20.00%	493,163.96	(98,632.79)	20.00%
三年以上	112,782.39	(51,173.65)	50.00%	169,267.54	(84,633.77)	50.00%
	66,167,843.70	(1,804,588.62)	2.80%	63,723,379.47	(1,677,379.47)	2.63%

(e) 于 2017 年度, 本公司计提的坏账准备金额为 5,423,810.62 元, 无重要收回或转回的坏账准备。

(f) 本年度实际核销的应收账款为 233,786.74 元。

(g) 于 2017 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	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	8,741,010.91	(157,994.08)	11.28%

(j) 于 2017 年 12 月 31 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金及保证金	18,057,711.33	11,183,686.86
为业主代收代付款	3,350,932.73	5,844,174.91
代垫子公司款项	11,045,279.17	31,358,500.00
其他	1,418,520.90	309,004.20
	33,872,444.13	48,695,365.97
减：坏账准备	(1,486,910.93)	(863,751.61)
	32,385,533.20	47,831,614.36

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	27,157,637.52	45,601,533.60
一到二年	3,953,336.31	1,993,226.00
二到三年	1,780,635.82	436,467.68
三年以上	980,834.48	664,138.69
	33,872,444.13	48,695,365.97

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合 1 计提坏账准备	10,952,657.05	32.34%	-	-	11,355,000.00	64.39%	-	-
按组合 2 计提坏账准备	22,919,787.08	67.66%	(1,486,910.93)	6.49%	7,340,365.97	35.61%	(863,751.61)	4.98%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	33,872,444.13	100.00%	(1,486,910.93)	4.39%	8,695,365.97	100.00%	(863,751.61)	1.77%

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(c) 于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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:

	2017 年 12 月 31 日			2016 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	16,204,980.47	(324,099.62)	2%	14,246,533.60	(284,930.65)	2%
一到二年	3,953,336.31	(316,266.90)	8%	1,993,226.00	(159,458.08)	8%
二到三年	1,780,635.82	(356,127.16)	20%	436,467.68	(87,293.54)	20%
三年以上	980,834.48	(490,417.25)	50%	664,138.69	(332,069.34)	50%
	22,919,787.08	(1,486,910.93)	6.49%	17,340,365.97	(863,751.61)	4.98%

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 623,159.32 元, 无收回或转回的坏账准备金额。

(f) 本年度无实际核销的其他应收款。

(g) 于 2017 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
国网浙江杭州市萧山区供电公司	应收押金保证金款项	1,697,633.55	一年以内	5.01%	33,952.67
浙江大学医学院附属第二医院	应收押金保证金款项	1,306,500.00	一年以内	3.86%	26,130.00
江苏省供销合作经济产业园有限公司	应收押金保证金款项	1,000,000.00	一年以内	2.95%	20,000.00
哈尔滨市道外区城乡建设局	应收押金保证金款项	950,200.00	二到三年	2.81%	190,040.00
苏州市轨道交通集团有限公司	应收押金保证金款项	767,732.15	一到二年	2.27%	18,354.64
		5,722,065.70		16.90%	288,477.31

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司(a)	14,480,000.00	20,000,000.00
合营企业(b)	24,717,229.86	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>39,197,229.86</u>	<u>20,000,000.00</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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

	本年增减变动额			2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告 分派的 现金股利
	2016 年 12 月 31 日	追加投资	当期减少			
千岛湖物业	400,000.00	-	-	400,000.00	-	-
开元安保	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
开元资管	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
金键智能(附注七)	1,000,000.00	-	(150,000.00)	850,000.00	-	-
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	-	-
颐养投资(附注五)	10,100,000.00	-	(10,100,000.00)	-	-	-
萧山剧院(附注七)	1,000,000.00	-	(1,000,000.00)	-	-	-
三元壹和(附注五)	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
开元教育(附注五)	-	300,000.00	-	300,000.00	-	-
颐高物业(附注五)	-	1,530,000.00	-	1,530,000.00	-	-
开元客房(附注五)	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-
开心点点(附注五)	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
开元剧院(附注五)	-	800,000.00	-	800,000.00	-	-
	<u>20,000,000.00</u>	<u>5,730,000.00</u>	<u>(11,250,000.00)</u>	<u>14,480,000.00</u>	-	-

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	本年增减变动								2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2016 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备		
金昌物业	-	23,520,000.00	-	697,229.86	-	-	-	-	24,217,229.86	-
玖维客物业	-	500,000.00	-	-	-	-	-	-	500,000.00	-
	-	24,020,000.00	-	697,229.86	-	-	-	-	24,717,229.86	-

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	<u>526,389,025.04</u>	<u>410,794,473.59</u>

	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	<u>411,462,110.26</u>	<u>319,945,370.61</u>

(5) 投资(损失)/收益

	2017 年度	2016 年度
理财产品投资收益	4,307,022.69	2,563,339.12
权益法核算的长期股权投资收益	697,229.86	-
处置子公司投资损失	(7,100,000.00)	-
	<u>(2,095,747.45)</u>	<u>2,563,339.12</u>

十七 重分类

比较期间财务报表的部分项目已按本年度财务报表的披露方式进行了重分类。

十八 期后事项

本公司于 2018 年 2 月 5 日签署股权转让协议，出资 714.81 万元取得杭州萧安物业服务有限公司 49% 的股权。

浙江开元物业管理股份有限公司

2017 年度财务报表补充资料

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损失	(79,902.30)	(109,885.36)
处置子公司的收益	1,956,640.78	
计入当期损益的政府补助	1,058,645.27	2,654,479.93
委托他人投资或管理资产的 损益	4,307,022.69	2,563,339.12
股份支付	(36135.00)	
除上述各项之外的其他 营业外收入和支出	(130,068.84)	(174,391.63)
合计	7,112,337.60	4,933,542.06
所得税影响额	1,778,084.40	1,233,385.52
少数股东权益影响额(税后)	-	-
净额	5,334,253.20	3,700,156.54

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(%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股东的净利润	46.71	45.06	1.26	0.83	1.26	0.83
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	41.92	40.17	1.13	0.74	1.13	0.74

浙江开元物业管理股份有限公司

二〇一八年四月二十三日

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