

南都物业服务股份有限公司

2017 年度审计报告

## 目 录

一、审计报告.....	第 1—6 页
二、财务报表.....	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表.....	第 7 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 8 页
(三) 合并利润表.....	第 9 页
(四) 母公司利润表.....	第 10 页
(五) 合并现金流量表.....	第 11 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 14 页
三、财务报表附注.....	第 15—65 页

# 审计报告

天健审〔2018〕2982号

南都物业服务股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了南都物业公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母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。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于南都物业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

## 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。

## （一）物业服务收入的确认

### 1. 关键审计事项

南都物业公司 2017 年度主营业务收入为 81,777.36 万元，较 2016 年度增长 42.00%，如财务报表附注三（十九）所述，南都物业公司在物业管理服务已提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

南都物业公司主要提供物业管理等服务，客户数量众多且分散于全国各地，各地区物业服务费定价存在差异，而且具有单笔金额小而业务量大的行业特点，导致收入确认的固有风险较高，因此，我们将物业服务收入的确认作为关键审计事项。

### 2. 审计中的应对

（1）测试和评价与收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯地运用；

（2）了解南都物业公司的收入确认政策，结合实际经营情况、相关交易合同条款，检查主营业务收入的确认条件、方法是否符合企业会计准则的规定，判断在收入确认时点上与物业服务相关的主要风险和报酬是否发生转移；

（3）结合服务类型对收入以及毛利情况进行分析，判断本期收入金额是否出现异常波动的情况；

（4）获取主要客户的所有合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间。

## （二）成本的确认

### 1. 关键审计事项

南都物业公司 2017 年度主营业务成本为 61,868.06 万元，主要成本项目为人工成本、公共水电费、维修保养费及工程材料费。由于南都物业公司按物业服务项目归集成本，且物业服务项目数量众多并分散于全国各地，导致成本确认固

有风险较高，因此，我们将成本的确认作为关键审计事项。

## 2. 审计中的应对

- (1) 对营业成本相关内部控制的设计和运行有效性进行了分析和测试；
- (2) 检查主营业务成本的核算内容和计算方法是否符合规定，前后期是否一致；
- (3) 结合主营业务收入审计，比较各月主营业务成本的波动趋势，并查明异常情况的原因；
- (4) 抽取主要服务外包合同，根据合同复核公司是否足额确认了外包服务成本；
- (5) 从成本结转的会计记录中选取样本，与该笔采购相关的合同、开票记录及付款记录做交叉核对，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间。

## (三) 应收账款坏账准备

### 1. 关键审计事项

南都物业公司 2017 年 12 月 31 日应收账款账面余额为 15,011.83 万元，应收账款-坏账准备为 838.19 万元，账面价值占资产总额的 17.49%。关于应收账款坏账准备会计政策详见附注三（十）。由于应收账款坏账准备的计提需要管理层根据客户的信用风险进行重大判断及估计，且应收账款坏账准备对于财务报表具有重要性，因此我们将应收账款坏账准备确定为关键审计事项。

### 2. 审计中的应对

- (1) 对应收账款相关内部控制的设计和运行有效性进行了分析和测试；
- (2) 复核管理层与应收账款可收回性进行评估的相关考虑及客观证据；
- (3) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，结合信用风险特征及账龄分析，评价管理层坏账准备计提的合理性；
- (4) 执行应收账款函证程序并结合期后回款情况查验，评价管理层对坏账准备计提的合理性。

#### **四、其他信息**

南都物业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括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**

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，管理层负责评估南都物业公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

南都物业公司治理层（以下简称治理层）负责监督南都物业公司的财务报告过程。

#### **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，就可能导致对南都物业公司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南都物业公司不能持续经营。

(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) 就南都物业公司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。

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。



中国注册会计师：  
（项目合伙人）

赵丽



中国注册会计师：

柯宗地



二〇一八年四月二十日

# 合并资产负债表

2017年12月31日

会合01表

单位：人民币元

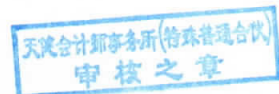
编制单位：南都物业服务股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	479,189,294.17	267,082,420.41	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据	2		500,000.00	衍生金融负债			
应收账款	3	141,736,338.39	97,926,886.26	应付票据			
预付款项	4	985,763.29		应付账款	16	93,103,425.53	47,644,562.66
应收保费				预收款项	17	120,700,864.15	79,939,721.81
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	18	49,958,351.64	40,914,800.29
应收股利				应交税费	19	25,766,499.37	22,839,681.42
其他应收款	5	51,272,645.40	34,753,175.24	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	6	755,140.45	339,788.45	其他应付款	20	236,310,936.85	145,092,629.50
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	7,763,357.64	136,023,563.49	代理买卖证券款			
流动资产合计		681,702,539.34	536,625,833.85	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		525,840,077.54	336,431,395.68
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
发放委托贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				长期应付职工薪酬			
投资性房地产	8	8,706,928.50	28,710,541.98	专项应付款			
固定资产	9	27,539,999.42	28,710,541.98	预计负债			
在建工程	10		925,468.91	递延收益			
工程物资				递延所得税负债			
固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计			
油气资产				负债合计		525,840,077.54	336,431,395.68
无形资产	11	949,514.39	362,817.12	股东权益：			
开发支出				股本	21	59,523,810.00	59,523,810.00
商誉	12	43,596,660.85		其他权益工具			
长期待摊费用	13	41,798,393.71		其中：优先股			
递延所得税资产	14	6,110,358.03	1,398,442.67	永续债			
其他非流动资产	15		4,950,000.00	资本公积	22	99,674,620.20	99,674,620.20
非流动资产合计		128,701,854.90	36,347,270.68	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	23	16,111,505.47	7,876,600.66
				一般风险准备			
				未分配利润	24	108,064,188.44	69,466,677.99
				归属于母公司所有者权益合计		283,374,124.11	236,541,708.85
				少数股东权益		1,190,192.59	
				所有者权益合计		284,564,316.70	236,541,708.85
资产总计		810,404,394.24	572,973,104.53	负债和所有者权益总计		810,404,394.24	572,973,104.53

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母 公 司 资 产 负 债 表

2017年12月31日

会企01表

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		415,223,274.76	242,830,110.20	短期借款			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据			500,000.00	应付票据			
应收账款	1	130,418,500.14	97,546,880.93	应付账款		71,575,888.71	47,101,910.16
预付款项				预收款项		113,829,007.94	79,816,054.48
应收利息				应付职工薪酬		40,414,869.80	35,333,961.29
应收股利				应交税费		21,914,739.46	21,839,133.25
其他应收款	2	82,896,647.06	34,844,633.20	应付利息			
存货		431,646.04	339,788.45	应付股利			
持有待售资产				其他应付款		205,414,297.44	153,710,950.51
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		1,641,335.36	136,022,743.49	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		630,611,403.36	512,084,156.27	其他流动负债			
				流动负债合计		453,148,803.35	337,802,009.69
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	74,307,000.00	27,957,000.00	长期应付款			
投资性房地产		8,706,928.50		长期应付职工薪酬			
固定资产		26,378,461.18	28,611,631.07	专项应付款			
在建工程			445,468.91	预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
无形资产		948,266.70	362,817.12	负债合计		453,148,803.35	337,802,009.69
开发支出				股东权益：			
商誉				股本		59,523,810.00	59,523,810.00
长期待摊费用		2,514,894.77		其他权益工具			
递延所得税资产		2,036,508.17	1,396,547.75	其中：优先股			
其他非流动资产			4,950,000.00	永续债			
非流动资产合计		114,892,059.32	63,723,464.85	资本公积		99,715,794.84	99,715,794.84
资产总计		745,503,462.68	575,807,621.12	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		16,111,505.47	7,876,600.66
				未分配利润		117,003,549.02	70,889,405.93
				所有者权益合计		292,354,659.33	238,005,611.43
				负债和所有者权益总计		745,503,462.68	575,807,621.12

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

2017年度

会合02表

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		819,523,428.66	577,745,318.77
其中：营业收入	1	819,523,428.66	577,745,318.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		723,888,482.58	501,055,089.93
其中：营业成本	1	619,551,453.64	420,696,346.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	4,385,068.38	9,895,894.50
销售费用	3	22,589,080.58	13,807,880.85
管理费用	4	78,739,631.88	52,966,640.97
财务费用	5	-4,269,992.22	187,340.77
资产减值损失	6	2,893,240.32	3,500,986.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	7		7,688,269.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	-569.32	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	9	7,703,237.48	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		103,337,614.24	84,378,498.15
加：营业外收入	10	55,672.32	2,391,151.93
减：营业外支出	11	465,513.12	1,258,985.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,927,773.44	85,510,664.17
减：所得税费用	12	27,561,091.97	22,545,885.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		75,366,681.47	62,964,778.66
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		75,366,681.47	62,964,778.66
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		74,832,415.45	62,964,778.66
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		534,266.02	
六、其他综合收益的税后净额			
归属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导致的变动			
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所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		75,366,681.47	62,964,778.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		74,832,415.45	62,964,778.66
归属于少数股东的综合收益总额		534,266.02	
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.26	1.13
（二）稀释每股收益（元/股）		1.26	1.13

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 利 润 表

2017年度

会企02表

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	720,385,767.26	567,559,277.94
减：营业成本		535,280,534.14	414,192,513.13
税金及附加		3,448,519.14	8,557,517.81
销售费用		19,689,348.56	13,068,346.02
管理费用		57,303,939.60	51,879,093.28
财务费用		-4,392,482.84	228,533.98
资产减值损失		3,344,527.42	3,409,739.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	-21,382.35	7,688,269.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益		5,654,771.21	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		111,344,770.10	83,911,803.53
加：营业外收入		36,270.30	1,969,049.70
减：营业外支出		223,707.00	371,442.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		111,157,333.40	85,509,410.37
减：所得税费用		28,808,285.31	21,917,208.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,349,048.09	63,592,201.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		82,349,048.09	63,592,201.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		82,349,048.09	63,592,201.89

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2017年度

会合03表

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		881,751,220.20	579,129,724.74
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		606.84	
收到其他与经营活动有关的现金	1	90,547,826.99	44,548,151.82
经营活动现金流入小计		972,299,654.03	623,677,876.56
购买商品、接受劳务支付的现金		328,880,654.32	195,094,295.84
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		323,538,990.27	255,836,157.76
支付的各项税费		72,173,675.01	60,960,990.82
支付其他与经营活动有关的现金	2	72,015,875.74	48,489,966.77
经营活动现金流出小计		796,609,195.34	560,381,411.19
经营活动产生的现金流量净额		175,690,458.69	63,296,465.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		135,450,000.00	
取得投资收益收到的现金			6,517,272.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,101.36	72,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		135,621,101.36	6,590,122.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,045,175.15	2,761,261.09
投资支付的现金			5,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,989,024.90	
支付其他与投资活动有关的现金	3		4,950,000.00
投资活动现金流出小计		68,034,200.05	12,711,261.09
投资活动产生的现金流量净额		67,586,901.31	-6,121,138.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			104,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			104,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,630,537.59	5,750,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		32,630,537.59	5,750,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-32,630,537.59	98,250,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		210,646,822.41	155,425,327.21
加：期初现金及现金等价物余额		264,531,141.21	109,105,814.00
六、期末现金及现金等价物余额		475,177,963.62	264,531,141.21

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2017年度

会企03表

编制单位：南都物业服务股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	771,084,349.34	566,645,351.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	62,657,696.47	53,637,511.97
经营活动现金流入小计	833,742,045.81	620,282,863.83
购买商品、接受劳务支付的现金	343,215,084.42	242,887,974.01
支付给职工以及为职工支付的现金	230,076,244.16	200,143,342.49
支付的各项税费	57,316,566.56	57,167,354.91
支付其他与经营活动有关的现金	90,060,928.81	47,062,961.40
经营活动现金流出小计	720,668,823.95	547,261,632.81
经营活动产生的现金流量净额	113,073,221.86	73,021,231.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	138,478,617.65	
取得投资收益收到的现金		6,517,272.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	138,478,617.65	6,590,122.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,876,820.61	2,183,161.09
投资支付的现金	350,000.00	17,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,331,854.15	
支付其他与投资活动有关的现金		4,950,000.00
投资活动现金流出小计	51,558,674.76	24,633,161.09
投资活动产生的现金流量净额	86,919,942.89	-18,043,038.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		104,000,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		104,000,000.00
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	28,000,000.19	5,750,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	28,000,000.19	5,750,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-28,000,000.19	98,250,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		
加：期初现金及现金等价物余额	240,278,831.00	87,050,638.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	412,271,995.56	240,278,831.00

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数												
	归属于母公司所有者权益					所有者权益					归属于母公司所有者权益					所有者权益							
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	所有者权益合计	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	59,523,810.00		99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,108.85	59,000,000.00		5,198,430.20				1,517,380.47		12,861,119.52		69,576,530.19	
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、本年年初余额	59,523,810.00		99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,108.85	59,000,000.00		5,198,430.20				1,517,380.47		12,861,119.52		69,576,530.19	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							8,234,904.81		38,597,510.45		46,022,697.85	9,523,810.00		94,476,190.00				6,359,220.19		56,605,588.47		106,964,778.66	
（一）综合收益总额									74,832,415.45		75,366,681.47			94,476,190.00						62,964,778.66		62,964,778.66	
1. 所有者投入资本																							
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																							
4. 其他																							
（二）留存收益增加																							
1. 所有者投入资本																							
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																							
4. 其他																							
（三）利润分配																							
1. 提取盈余公积																							
2. 提取一般风险准备																							
3. 对股东的分配																							
4. 其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增股本																							
2. 盈余公积转增股本																							
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、本期期末余额	59,523,810.00		99,674,620.20				16,111,505.47		108,064,188.44		284,564,316.70	59,523,810.00		94,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,108.85	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2017年度

会企04表  
单位：人民币元

项 目	本期数						上年同期数							
	股本	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债						其他	优先股				
一、上年年末余额	59,523,810.00			99,715,794.84	7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43	50,000,000.00			5,239,604.84	1,517,380.47	13,656,424.23	70,413,409.54
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	59,523,810.00			99,715,794.84	7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43	50,000,000.00			5,239,604.84	1,517,380.47	13,656,424.23	70,413,409.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,234,904.81	46,114,143.09	54,349,047.90	9,523,810.00			94,476,190.00	6,359,220.19	57,232,981.70	167,692,201.89
（一）综合收益总额						82,349,048.09	82,349,048.09						63,592,201.89	63,592,201.89
（二）所有者投入和减少资本								9,523,810.00			94,476,190.00			104,000,000.00
1. 所有者投入资本								9,523,810.00			94,476,190.00			104,000,000.00
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														
4. 其他														
（三）利润分配					8,234,904.81	-36,234,905.00	-28,000,000.19					6,359,220.19	-6,359,220.19	
1. 提取盈余公积					8,234,904.81	-8,234,904.81						6,359,220.19	-6,359,220.19	
2. 对股东的分配						-28,000,000.19	-28,000,000.19							
3. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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、本期期末余额	59,523,810.00			99,715,794.84	16,111,505.47	117,003,549.02	292,354,659.33	59,523,810.00			99,715,794.84	7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 南都物业服务股份有限公司

## 财务报表附注

2017 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

南都物业服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司）。南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于 1994 年 4 月 13 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 14292494-6 的企业法人营业执照，成立时注册资本 200 万元。南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日，整体变更为股份有限公司，于 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142924946H 的营业执照，注册资本 5,952.381 万元，股份总数 5,952.381 万股（每股面值 1 元）。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为：物业管理，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，停车服务（《设置路外停车场登记证》），游泳池的经营和管理（凭许可证经营），房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。

本财务报表业经公司 2018 年 4 月 20 日第一届董事会第二十六次会议批准对外报出。

本公司将杭州盈方物业服务有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦资产管理有限公司、杭州大悦西庭企业管理有限公司、上海采林物业管理有限公司和宁波杭州湾南都物业服务有限公司等 8 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

## （二）持续经营能力评价

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

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

### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### （六）合并财务报表的编制方法

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

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

#### (九) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金

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

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

### (十) 应收款项

#### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

#### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
------	-------

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其

他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

### (十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

### (十四) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
运输工具	直线法	3-5	5	31.67-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十五) 在建工程

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

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

### (十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
----	---------

软件	5
----	---

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

#### (十七) 长期待摊费用

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

#### (十八) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### （十九）收入

#### 1. 收入确认原则

##### （1）销售商品

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

##### （2）提供劳务

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

##### （3）让渡资产使用权

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

#### 2. 收入确认的具体方法

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

## (二十) 政府补助

### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,难以区分与资产相关或与收益相关的,整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,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。

3. 与公司日常经营活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

## (二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

## （二十二） 租赁

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

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

## （二十三） 重要会计政策变更

### 企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，对本公司 2016 年度营业外收入、营业外支出及资产处置收益科目金额无影响。

## 四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、11%、6%、5%、3%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2% 或 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10% [注]

注：杭州盈方物业服务有限公司、上海采林物业管理有限公司泗阳分公司采用核定征收方法计缴企业所得税；杭州乐勤楼宇工程有限公司、上海采林物业管理有限公司如皋分公司

适用小微企业所得税税率 20%减半征收政策。除上述以外的其他纳税主体所得税率为 25%。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	702, 111. 73	189, 922. 59
银行存款	472, 192, 604. 79	262, 172, 813. 69
其他货币资金	6, 294, 577. 65	4, 719, 684. 13
合 计	479, 189, 294. 17	267, 082, 420. 41

##### (2) 其他说明

期末其他货币资金包括保函保证金 3, 611, 330. 55 元，质押的定期存款 400, 000. 00 元，使用受限。

#### 2. 应收票据

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				500, 000. 00		500, 000. 00
合 计				500, 000. 00		500, 000. 00

#### 3. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	150, 118, 273. 01	100. 00	8, 381, 934. 62	5. 58	141, 736, 338. 39
合 计	150, 118, 273. 01	100. 00	8, 381, 934. 62	5. 58	141, 736, 338. 39

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	103,543,032.82	100.00	5,616,146.56	5.42	97,926,886.26
合计	103,543,032.82	100.00	5,616,146.56	5.42	97,926,886.26

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	140,688,842.86	7,034,442.14	5.00	98,841,037.47	4,942,051.87	5.00
1-2年	8,315,359.46	831,535.95	10.00	3,799,610.94	379,961.10	10.00
2-3年	712,297.07	213,689.12	30.00	855,547.89	256,664.37	30.00
3-4年	199,012.42	99,506.21	50.00			
4-5年				46,836.52	37,469.22	80.00
5年以上	202,761.20	202,761.20	100.00			
小计	150,118,273.01	8,381,934.62	5.58	103,543,032.82	5,616,146.56	5.42

(2) 本期计提坏账准备 1,675,581.82 元, 因合并范围变更而增加坏账准备 1,090,206.24 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	19,174,723.86	12.77	958,736.19
传富置业(成都)有限公司	5,819,561.70	3.88	290,978.09
浙江森象置业有限公司	4,224,219.33	2.81	211,210.97
杭州西溪银盛置地有限公司	3,755,346.93	2.50	187,767.35
河南绿地牟山置业有限公司	3,733,566.07	2.49	186,678.30
小计	36,707,417.89	24.45	1,835,370.90

4. 预付款项

(1) 明细情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

1 年以内	985,763.29				
小 计	985,763.29				

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州陈飞波室内设计事务所	715,000.00	72.53
杭州胜盛保洁服务有限公司	150,000.00	15.22
国网浙江省电力公司杭州供电公司	33,635.76	3.41
国网江苏省电力公司如皋市供电公司	30,122.69	3.06
杭州网易严选贸易有限公司	23,682.98	2.40
小 计	952,441.43	96.62

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	55,613,145.40	100.00	4,340,500.00	7.80	51,272,645.40
合 计	55,613,145.40	100.00	4,340,500.00	7.80	51,272,645.40

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	37,727,934.87	100.00	2,974,759.63	7.88	34,753,175.24
合 计	37,727,934.87	100.00	2,974,759.63	7.88	34,753,175.24

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	48,830,471.95	2,441,523.61	5.00	34,547,314.30	1,727,365.72	5.00
1-2 年	4,330,712.10	433,071.21	10.00	1,568,510.81	156,851.08	10.00

2-3 年	1,201,651.97	360,495.59	30.00	261,674.29	78,502.29	30.00
3-4 年	123,534.75	61,767.38	50.00	579,395.07	289,697.54	50.00
4-5 年	415,662.10	332,529.68	80.00	243,487.00	194,789.60	80.00
5 年以上	711,112.53	711,112.53	100.00	527,553.40	527,553.40	100.00
小 计	55,613,145.40	4,340,500.00	7.80	37,727,934.87	2,974,759.63	7.88

(2) 本期计提坏账准备 399,488.78 元, 因合并范围变更而增加坏账准备 966,251.59 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	35,482,196.36	26,511,859.80
押金保证金	13,973,175.05	6,561,334.88
定期存款利息	3,463,150.68	2,738,876.72
其他	2,694,623.31	1,915,863.47
合 计	55,613,145.40	37,727,934.87

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
中信银行杭州玉泉支行	定期存款利息	1,823,424.66	1 年以内	3.28	91,171.23
杭州兴耀商业经营管理有限公司	履约保证金	1,300,000.00	1 年以内	2.34	65,000.00
中国建设银行浙江省分行	应收暂付款	1,237,542.57	1 年以内	2.23	61,877.13
苏州工业园区国库支付中心	保证金	961,418.00	1 年以内	1.73	48,070.90
中国工商银行杭州开元支行	定期存款利息	845,753.42	1 年以内	1.52	42,287.67
小 计		6,168,138.65		11.10	308,406.93

6. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	755,140.45		755,140.45	339,788.45		339,788.45

合 计	755,140.45		755,140.45	339,788.45		339,788.45
-----	------------	--	------------	------------	--	------------

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
货币基金		30,000,000.00
理财产品		105,000,000.00
预缴税金	121,789.41	522,743.49
待抵扣增值税进项税	4,467,331.17	
待摊房租	2,041,677.36	
其他	1,132,559.70	500,820.00
合 计	7,763,357.64	136,023,563.49

8. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	9,846,741.12	9,846,741.12
1) 外购	9,846,741.12	9,846,741.12
本期减少金额		
期末数	9,846,741.12	9,846,741.12
累计折旧和累计摊销		
期初数		
本期增加金额	321,642.90	321,642.90
1) 计提或摊销	321,642.90	321,642.90
本期减少金额		
期末数	321,642.90	321,642.90
减值准备		
期初数		
本期增加金额	818,169.72	818,169.72

1) 计提	818,169.72	818,169.72
本期减少金额		
期末数	818,169.72	818,169.72
账面价值		
期末账面价值	8,706,928.50	8,706,928.50
期初账面价值		

## 9. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	40,029,520.00	5,165,693.11	6,603,680.50	51,798,893.61
本期增加金额		1,100,779.80	2,494,911.92	3,595,691.72
1) 购置		622,866.80	862,616.96	1,485,483.76
2) 企业合并增加		477,913.00	1,632,294.96	2,110,207.96
本期减少金额		112,860.00	1,376,499.49	1,489,359.49
1) 处置或报废		112,860.00	1,376,499.49	1,489,359.49
期末数	40,029,520.00	6,153,612.91	7,722,092.93	53,905,225.84
累计折旧				
期初数	14,640,085.78	3,923,271.79	4,524,994.06	23,088,351.63
本期增加金额	1,896,277.61	555,085.85	2,125,271.61	4,576,635.07
1) 计提	1,896,277.61	474,679.66	963,188.54	3,334,145.81
2) 企业合并增加		80,406.19	1,162,083.07	1,242,489.26
本期减少金额		46,995.89	1,252,764.39	1,299,760.28
1) 处置或报废		46,995.89	1,252,764.39	1,299,760.28
期末数	16,536,363.39	4,431,361.75	5,397,501.28	26,365,226.42
账面价值				
期末账面价值	23,493,156.61	1,722,251.16	2,324,591.65	27,539,999.42
期初账面价值	25,389,434.22	1,242,421.32	2,078,686.44	28,710,541.98

## (2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	5,466,747.38
小 计	5,466,747.38

## (3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	23,493,156.61	因开发商原因项目处于抵押、查封状态，尚不具备分割登记、转让的条件。

## 10. 在建工程

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
群岛服务式公寓装修工程				480,000.00		480,000.00
群岛国际青年社区装修工程						
其他				445,468.91		445,468.91
合 计				925,468.91		925,468.91

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
群岛服务式公寓装修工程	2,800.00	480,000.00	25,582,151.53		26,062,151.53	
群岛国际青年社区装修工程	1,500.00		14,782,820.43		14,782,820.43	
小 计	4,300.00	480,000.00	40,364,971.96		40,844,971.96	

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
群岛服务式公寓装修工程	71.54	100.00				募集资金
群岛国际青年社区装修工程	74.31	100.00				募集资金
小 计						

## 11. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	457,555.56	457,555.56
本期增加金额	746,192.30	746,192.30
1) 购置	727,692.30	727,692.30
2) 企业合并增加	18,500.00	18,500.00
本期减少金额		
期末数	1,203,747.86	1,203,747.86
累计摊销		
期初数	94,738.44	94,738.44
本期增加金额	159,495.03	159,495.03
1) 计提	149,728.20	149,728.20
2) 企业合并增加	9,766.83	9,766.83
本期减少金额		
期末数	254,233.47	254,233.47
账面价值		
期末账面价值	949,514.39	949,514.39
期初账面价值	362,817.12	362,817.12

## 12. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
上海采林物业管理有限公司		43,596,660.85		43,596,660.85
合 计		43,596,660.85		43,596,660.85

### (2) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

期末重新估算被投资单位未来现金流量现值，作为确定可收回金额的依据，并按账面价值高于可收回金额的差额计提减值准备。2017 年末，上海采林物业管理有限公司经估算的未来现金流量现值按公司 90%持股比例计算得到的可收回金额大于公司账面对应的长期股

权投资成本，故不存在减值损失。

### 13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
青岛服务式公寓装修工程		26,062,151.53	1,228,568.65		24,833,582.88
青岛国际青年社区装修工程		14,782,820.43	435,357.30		14,347,463.13
零星装修工程		2,933,917.81	316,570.11		2,617,347.70
合 计		43,778,889.77	1,980,496.06		41,798,393.71

### 14. 递延所得税资产

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,030,740.07	2,257,685.02	5,593,770.67	1,398,442.67
预提房租费	5,765,306.59	1,441,326.65		
可抵扣亏损	9,645,385.42	2,411,346.36		
合 计	24,441,432.08	6,110,358.03	5,593,770.67	1,398,442.67

#### (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	9,272,897.49	5,144,956.36
资产减值准备	4,509,864.27	2,997,135.52
超支广告费	287,002.21	
小 计	14,069,763.97	8,142,091.88

#### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2018 年	611,180.54	611,180.54
2019 年	1,913,082.52	1,913,082.52
2020 年	62,102.24	62,102.24

2021年	2,093,454.65	2,558,591.06
2022年	4,593,077.54	
小计	9,272,897.49	5,144,956.36

15. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付股权转让款		4,950,000.00
合计		4,950,000.00

16. 应付账款

项目	期末数	期初数
劳务费	69,304,452.27	42,455,830.57
工程款	14,473,854.84	923,483.06
房租费	5,775,866.84	
购房款		2,029,520.00
其他	3,549,251.58	2,235,729.03
合计	93,103,425.53	47,644,562.66

17. 预收款项

项目	期末数	期初数
物业管理费	120,700,864.15	79,939,721.81
合计	120,700,864.15	79,939,721.81

18. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	40,914,800.29	316,898,375.36	307,854,824.01	49,958,351.64
离职后福利—设定提存计划		15,578,770.26	15,578,770.26	
合计	40,914,800.29	332,477,145.62	323,433,594.27	49,958,351.64

## (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	38,502,097.68	266,390,423.38	258,124,232.42	46,768,288.64
职工福利费		32,984,136.75	32,984,136.75	
社会保险费		10,870,219.48	10,870,219.48	
其中：医疗保险费		9,488,333.00	9,488,333.00	
工伤保险费		507,855.12	507,855.12	
生育保险费		874,031.36	874,031.36	
住房公积金		2,822,575.14	2,822,575.14	
工会经费和职工教育经费	2,412,702.61	3,831,020.61	3,053,660.22	3,190,063.00
小 计	40,914,800.29	316,898,375.36	307,854,824.01	49,958,351.64

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		14,866,141.01	14,866,141.01	
失业保险费		712,629.25	712,629.25	
小 计		15,578,770.26	15,578,770.26	

## (4) 其他说明

本期因合并范围增加而增加的合并日应付职工薪酬为 3,007,369.05 元。

## 19. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	9,118,711.82	7,064,012.36
企业所得税	14,766,163.88	13,861,891.95
代扣代缴个人所得税	689,061.95	736,359.39
城市维护建设税	474,333.64	516,099.04
房产税	306,173.15	281,616.25
教育费附加	208,698.96	222,607.48
地方教育附加	132,973.95	148,359.62
地方水利建设基金	1,715.73	3,324.95

其他	68,666.29	5,410.38
合 计	25,766,499.37	22,839,681.42

#### 20. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
代收代付款	156,383,792.32	88,803,521.89
押金保证金	68,770,356.32	50,267,205.46
股权转让款	3,751,951.73	
其他	7,404,836.48	6,021,902.15
合 计	236,310,936.85	145,092,629.50

#### 21. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	59,523,810.00						59,523,810.00
合 计	59,523,810.00						59,523,810.00

#### 22. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	99,674,620.20			99,674,620.20
合 计	99,674,620.20			99,674,620.20

#### 23. 盈余公积

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	7,876,600.66	8,234,904.81		16,111,505.47
合 计	7,876,600.66	8,234,904.81		16,111,505.47

(2) 本期增加系按母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积 8,234,904.81 元。

24. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	69,466,677.99	12,861,119.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	74,832,415.45	62,964,778.66
减：提取法定盈余公积	8,234,904.81	6,359,220.19
应付现金股利	28,000,000.19	
期末未分配利润	108,064,188.44	69,466,677.99

(2) 其他说明

根据 2017 年 3 月 20 日 2016 年度股东大会决议，公司分配现金股利 28,000,000.19 元（含税）。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	817,773,633.84	618,680,572.58	575,907,799.58	419,769,670.07
其他业务收入	1,749,794.82	870,881.06	1,837,519.19	926,676.41
合 计	819,523,428.66	619,551,453.64	577,745,318.77	420,696,346.48

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	347,521.55	6,080,386.61
城市维护建设税	2,072,181.34	2,021,795.56
教育费附加	893,408.40	873,473.58
地方教育附加	584,269.83	582,159.19
房产税[注]	436,887.15	274,072.46
印花税[注]	31,801.24	52,204.70
土地使用税[注]	18,338.87	11,802.40

车船税[注]	660.00	
合 计	4,385,068.38	9,895,894.50

[注]：根据财政部《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月及2017年度房产税、印花税、土地使用税和车船税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,818,666.27	1,847,893.95
办公费	6,338,164.07	3,642,745.02
交通费	2,284,641.67	1,793,909.94
业务招待费	4,256,272.63	2,715,289.80
差旅费	1,332,295.32	1,023,190.74
广告宣传费	5,543,203.70	1,771,383.42
通讯费	695,371.62	589,509.41
其他	320,465.30	423,958.57
合 计	22,589,080.58	13,807,880.85

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	50,605,667.40	36,916,825.54
办公费	4,870,478.26	3,531,414.95
差旅费	1,940,650.34	1,175,362.47
交通费	1,315,144.34	997,494.14
折旧费与摊销	2,782,871.67	2,008,792.22
业务招待费	1,989,986.39	2,090,823.38
通讯费	134,792.80	81,159.65
咨询费	2,953,453.47	4,429,034.03

税费[注]		149,051.09
租赁费	10,203,258.33	
其他	1,943,328.88	1,586,683.50
合 计	78,739,631.88	52,966,640.97

[注]：详见本财务报表附注税金及附加之说明。

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息收入	-5,594,629.58	-878,802.09
手续费	1,324,637.36	1,066,142.86
合 计	-4,269,992.22	187,340.77

#### 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	2,075,070.60	3,500,986.36
投资性房地产减值准备	818,169.72	
合 计	2,893,240.32	3,500,986.36

#### 7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
理财产品收益		7,688,269.31
合 计		7,688,269.31

#### 8. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的固定资产收益	-569.32		-569.32
合 计	-569.32		-569.32

#### 9. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	7,703,237.48		7,703,237.48
合 计	7,703,237.48		7,703,237.48

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
财政扶持资金	4,581,161.00		与收益相关
退税补贴	1,398,000.00		与收益相关
用工补助专项资金	1,166,457.73		与收益相关
其他补助	557,618.75		与收益相关
小 计	7,703,237.48		

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

10. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助		2,029,283.27	
其他	55,672.32	361,868.66	55,672.32
合 计	55,672.32	2,391,151.93	55,672.32

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
财政扶持资金		796,614.28	与收益相关
用工补助专项资金		1,090,688.74	与收益相关
其他补助		141,980.25	与收益相关
小 计		2,029,283.27	

本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	17,928.53	5,954.67	17,928.53
对外捐赠	36,000.00	48,000.00	36,000.00
地方水利建设基金	20,309.87	274,173.84	
罚款支出	206,600.00		206,600.00
赔款支出	182,685.90	904,000.00	182,685.90
其他	1,988.82	26,857.40	1,988.82
合 计	465,513.12	1,258,985.91	445,203.25

12. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	32,020,942.83	23,227,343.72
递延所得税费用	-4,459,850.86	-681,458.21
合 计	27,561,091.97	22,545,885.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	102,927,773.44	85,510,664.17
按母公司适用税率计算的所得税费用	25,731,943.36	21,377,666.03
子公司适用不同税率的影响	-206,211.71	7,563.77
调整以前期间所得税的影响	59,919.36	-63,911.77
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	642,144.74	434,286.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-241,937.09	-40,107.84
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,575,233.31	830,388.73
其他		
所得税费用	27,561,091.97	22,545,885.51

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
代收代付款	60,776,112.91	23,896,272.07
收到押金保证金	14,869,434.91	17,044,988.61
政府补助	7,703,237.48	2,029,283.27
利息收入	4,870,355.62	878,802.09
收回拆借款	900,000.00	
其他	1,428,686.07	698,805.78
合 计	90,547,826.99	44,548,151.82

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
代收代付款	15,352,628.60	15,986,126.18
支付押金保证金	6,504,886.62	3,990,567.98
付现费用	47,446,144.48	28,119,343.09
支付拆借款	900,000.00	
对外捐赠	36,000.00	48,000.00
其他	1,776,216.04	345,929.52
合 计	72,015,875.74	48,489,966.77

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收购采林物业支付股权转让款		4,950,000.00
合 计		4,950,000.00

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
------	-----	-------

1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	75,366,681.47	62,964,778.66
加: 资产减值准备	2,893,240.32	3,500,986.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,655,788.71	2,894,824.72
无形资产摊销	149,728.20	58,571.78
长期待摊费用摊销	1,980,496.06	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	569.32	5,954.67
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	17,928.53	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		-7,688,269.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,459,850.86	-681,458.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-364,502.88	-12,173.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-49,635,206.03	-69,287,456.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	146,085,585.85	71,540,707.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	175,690,458.69	63,296,465.37
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	475,177,963.62	264,531,141.21
减: 现金的期初余额	264,531,141.21	109,105,814.00
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	210,646,822.41	155,425,327.21

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数	上年同期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	35,331,854.15	
其中：上海采林物业管理有限公司	35,331,854.15	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,342,829.25	
其中：上海采林物业管理有限公司	24,342,829.25	
取得子公司支付的现金净额	10,989,024.90	

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	475,177,963.62	264,531,141.21
其中：库存现金	702,111.73	189,922.59
可随时用于支付的银行存款	472,192,604.79	262,172,813.69
可随时用于支付的其他货币资金	2,283,247.10	2,168,404.93
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	475,177,963.62	264,531,141.21

(4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金期末数中含保函保证金 3,611,330.55 元，质押的定期存款 400,000.00 元，共计 4,011,330.55 元，期初数中含保函保证金 2,551,279.20 元，不属于现金及现金等价物。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,011,330.55	保证金
合 计	4,011,330.55	

2. 政府补助

(1) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
-----	----	------	----

古荡街道办事处 2016 年 财政扶持款	3,569,000.00	其他收益	根据杭州市西湖区财政局财政简复(2017)21号,公司收到财政扶持款
退税补贴	1,398,000.00	其他收益	上海采林物业管理有限公司根据与城桥经济开发区签订的《协议书》享受崇明县人民政府关于经济区的财税奖励政策
用工补助专项资金	1,166,457.73	其他收益	根据《杭州市人民政府关于支持大众创业促进就业的意见》(杭政函(2015)174号),公司收到用工补助
财政局绩效奖励	530,000.00	其他收益	根据上海市虹口区相关政策,公司收到财政扶持资金
杭州市就业管理服务局 员工制家政社保补贴	340,818.00	其他收益	根据《浙江省人力资源和社会保障厅等10部门关于进一步鼓励和支持家政服务发展的若干意见》(杭人社发(2016)20号),公司收到家政服务社会保险补贴
2016 年物业企业财政奖励	200,000.00	其他收益	根据海财预(2017)369号文件,公司收到2016年度财政奖励资金
住房和城乡建设局 2015 年财政补贴	282,161.00	其他收益	根据《杭州市人民政府办公厅关于加快发展现代物业服务业的实施意见》(杭政办(2013)5号),公司收到财政扶持资金
零星政府补助	216,800.75	其他收益	
小 计	7,703,237.48		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 7,703,237.48 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

##### (1) 基本情况

被购买方名称	股权取得	股权取得	股权取得	股权取得
--------	------	------	------	------

	时点	成本	比例(%)	方式
上海采林物业管理有限公司	2017年1月1日	49,500,000.00	90.00	支付现金

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海采林物业管理有限公司	2017年1月1日	取得实质性控制权	84,217,799.71	5,342,660.25

## 2. 合并成本及商誉

### (1) 明细情况

项 目	上海采林物业管理有限公司
合并成本	
现金	49,500,000.00
合并成本合计	49,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,903,339.15
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	43,596,660.85

### (2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

合并成本的公允价值以购买方付出的现金资产金额确定。

### (3) 大额商誉形成的主要原因

被合并方拥有较好的市场前景及较强的盈利能力，其市场价值高于其可辨认净资产的公允价值。

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (1) 明细情况

项 目	上海采林物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产		
货币资金	25,117,263.95	25,117,263.95
应收账款	11,731,055.67	11,731,055.67
预付款项	222,763.73	222,763.73
其他应收款	11,728,693.41	11,728,693.41
存货	50,849.12	50,849.12

其他流动资产	475,208.21	475,208.21
固定资产	867,718.70	867,718.70
无形资产	8,733.17	8,733.17
递延所得税资产	252,064.50	252,064.50
资产总计	50,454,350.46	50,454,350.46
负债		
应付账款	3,201,179.11	3,201,179.11
预收款项	6,051,077.98	6,051,077.98
应付职工薪酬	3,007,369.05	3,007,369.05
应交税费	10,763,389.40	10,763,389.40
其他应付款	20,872,069.20	20,872,069.20
负债总计	43,895,084.74	43,895,084.74
净资产	6,559,265.72	6,559,265.72
取得的净资产	6,559,265.72	6,559,265.72

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

上海采林物业管理有限公司可辨认资产、负债的公允价值以账面价值为基础进行确定。

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
宁波杭州湾南都物业服务有限公司	设立	2017年10月20日	350.00万元	70.00%
杭州大悦西庭企业管理有限公司	设立	2017年11月2日	200.00万元	100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
宁波北仑南都物业服务有限公司	注销	2017年3月15日	496,166.00	185.61
上海南郡物业管理有限公司	注销	2017年9月28日	2,982,451.65	660.13

**七、在其他主体中的权益**

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

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	
杭州盈方物业服务 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下 企业合并
浙江乐勤清洁服务 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	100.00		设立
杭州乐勤楼宇工程 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
浙江悦都网络科技 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	网络技术	100.00		设立
浙江大悦资产管理 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
杭州大悦西庭企业 管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理		100.00	设立
上海采林物业管理 有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制 下合并
宁波杭州湾南都物 业服务有限公司	宁波	宁波	物业管理	70.00		设立

2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
上海采林物业管理 有限公司	10.00%	534,266.02		1,190,192.59
宁波杭州湾南都物 业服务有限公司	30.00%			

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司 名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海采林物 业管理有限 公司	60,088,978.64	1,268,428.17	61,357,406.81	49,455,480.84		49,455,480.84
宁波杭州湾 南都物业服 务有限公司	350,000.00		350,000.00			

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海采林物业管理有限公司	49,325,834.09	1,128,516.37	50,454,350.46	43,895,084.74		43,895,084.74
宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司						

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海采林物业管理有限公司	84,217,799.71	5,342,660.25	5,342,660.25	25,060,324.93
宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司				

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款、应收账款和其他流动资产。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果,本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易,并对其应收款项余额进行监控,以确保本公司不会

面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 24.45%（2016 年 12 月 31 日：24.21%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

## （二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用企业信用等融资手段，优化融资结构，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	93,103,425.53	93,103,425.53	93,103,425.53		
其他应付款	236,310,936.85	236,310,936.85	236,310,936.85		
小 计	329,414,362.38	329,414,362.38	329,414,362.38		

（续上表）

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	47,644,562.66	47,644,562.66	47,644,562.66		
其他应付款	145,092,629.50	145,092,629.50	145,092,629.50		
小 计	192,737,192.16	192,737,192.16	192,737,192.16		

## 九、关联方及关联交易

### （一）关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### （1）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)

浙江南都房地产服务有限公司	浙江杭州	服务业	2,000 万元	45.82	45.82
---------------	------	-----	----------	-------	-------

(2) 韩芳持有浙江南都房地产服务有限公司 100.00%的股权,持有公司股东舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙) 20.76%的股权,直接持有本公司 28.64%的股权,合计持有本公司 75.83%的股权,是本公司的实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州南郡广告策划有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
北京银泰置地商业有限公司	股东
沈国军	[注 1]
杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
传富置业(成都)有限公司	沈国军控制的企业
浙江银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司[注 2]	沈国军之弟沈君升担任董事的企业
杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军有重大影响的企业
杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
金华市传云物联网技术有限公司[注 3]	沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司

注 1: 2016 年 5 月 6 日,沈国军通过北京银泰置地商业有限公司间接持有公司 5.9775% 股份,为公司的关联自然人。沈国军直接或间接控制的其他企业自 2016 年 5 月起与公司之间的交易认定为关联交易。

注 2: 自 2017 年 8 月 14 日起,沈君升不再担任名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司董事,根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定,截至 2017 年 12 月 31 日,名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司仍认定为公司的关联方。

注 3: 自 2016 年 2 月 22 日起,沈国军不再担任菜鸟网络科技有限公司董事,根据《上

海证券交易所股票上市规则》有关规定，自 2017 年 2 月 22 日起金华市传云物联网技术有限公司不再认定为公司的关联方。

(二) 关联交易情况

1. 接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	349,514.56	116,504.86
浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	33,805.24	
杭州龙翔商业发展有限公司	垃圾清理费	21,650.94	
小计		404,970.74	116,504.86

2. 提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年数[注]
杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	2,756,636.37	2,143,689.08
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	4,375,403.44	2,904,216.19
杭州银泰购物中心有限公司	物业费	11,440,503.91	4,142,939.80
传富置业(成都)有限公司	物业费	5,634,973.16	585,029.62
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	物业费	3,029,755.23	388,349.51
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	9,100,145.66	530,660.38
金华市传云物联网技术有限公司	物业费	2,004,365.64	1,808,424.14
杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	1,146,620.72	
杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	590,098.31	
浙江银泰商业管理有限公司	物业费	110,034.54	
小计		40,188,536.98	12,503,308.72

注：系 2016 年度 5-12 月交易额。

3. 本期传富置业(成都)有限公司代公司支付水电能耗费 7,950,409.21 元，公司账列其他应付款。

#### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	7,189,608.83	5,680,602.01

#### (三) 关联方应收应付款项

##### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州银泰购物中心有限公司	3,220,913.16	161,045.66	676,525.80	33,826.29
	传富置业（成都）有限公司	5,819,561.70	290,978.09	51,210.00	2,560.50
	杭州西溪银盛置地有限公司	3,755,346.93	187,767.35	337,500.00	16,875.00
	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	1,565,024.84	78,251.24	1,482,015.15	74,100.76
	杭州新湖滨商业发展有限公司	223,408.36	11,170.42		
	杭州新龙翔商业发展有限公司	165,206.31	8,260.32		
	杭州湖滨国际商业发展有限公司	129,179.77	6,458.99		
	杭州龙翔商业发展有限公司	66,588.18	3,329.41		
其他应收款	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司			1,422,848.13	71,142.41
小 计		14,945,229.25	747,261.48	3,970,099.08	198,504.96

##### 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	杭州龙翔商业发展有限公司	7,500.00	
其他应付款	传富置业（成都）有限公司	7,950,409.21	
	杭州新湖滨商业发展有限公司	16,553.46	
	杭州银泰购物中心有限公司	1,070,952.45	41,612.31
	杭州龙翔商业发展有限公司	284,030.55	893,185.99
小 计		9,329,445.67	934,798.30

#### 十、承诺及或有事项

(一) 公司子公司浙江大悦资产管理有限公司（以下简称大悦资产公司）于 2016 年 12 月 27 日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦北楼 13-23 层、一层大堂及大厦配套的房屋，租赁期自 2017 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，租金及物业费合计 111,015,884 元。首年租金及物业费于 2017 年 8 月 1 日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦资产公司已支付 3,074,364.00 元租赁费。

(二) 大悦资产公司于 2016 年 12 月 29 日与杭州天瑞服饰有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市九环路 31-6 号 2 幢北楼整栋 1-5 层及南楼 4-5 层房屋，租赁期自 2017 年 3 月 20 日起至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 25,464,587.70 元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦资产公司已支付 1,973,351.38 元租赁费。

(三) 大悦资产公司于 2017 年 7 月 14 日与杭州天目艺术专修学校签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市西湖区天目山路 405 号的房屋，租赁期自 2017 年 7 月 15 日起至 2029 年 7 月 14 日止，租金及物业费合计 69,283,724.00 元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦资产公司已支付 3,666,666.00 元租赁费。

(四) 大悦资产公司于 2017 年 10 月 26 日与浙江兽王控股集团有限公司签订《房屋租赁合同》，承租该公司位于杭州市下城区朝晖九小区 69 幢的房屋，租赁期自 2017 年 11 月 1 日起至 2033 年 2 月 28 日止，租金合计 38,102,876.00 元。首年租金于合同生效且该租赁房屋的抵押权人已出具符合大悦资产公司要求的承诺书后 5 个工作日内支付 500,000.00 元，第二租赁年起租金每年支付一次。截至 2017 年 12 月 31 日，大悦资产公司已支付 952,380.96 元租赁费。

## 十一、资产负债表日后事项

### (一) 发行股份

根据公司一届五次董事会和 2016 年度第三次临时股东大会决议，公司申请通过向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 19,841,270 股，增加注册资本人民币 19,841,270.00 元。2017 年 12 月 15 日经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2017〕2333 号）核准，由主承销商长江证券承销保荐有限公司采用直接定价方式发行人民币普通股（A 股）股票 19,841,270 股，每股面值 1

元，发行价为每股人民币 16.25 元，募集资金总额为 322,420,637.50 元。发行后公司注册资本为人民币 79,365,080.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 79,365,080 股。募集资金总额扣除发行费用后的净额超过新增注册资本部分计入资本公积（股本溢价）。公司股票已于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所挂牌交易，其中：有限售条件的流通股份为 59,523,810 股，占股份总数的 75.00%，无限售条件的流通股份为 19,841,270 股，占股份总数的 25.00%。

## （二）资产负债表日后利润分配情况

根据 2018 年 4 月 20 日公司第一届董事会第二十六次会议审议通过的 2017 年度利润分配预案，公司以 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，每 10 股分配 3 元（含税）现金股利，并以资本公积转增股本方式每 10 股转增 3 股。

## 十二、其他重要事项

### 分部信息

本公司不存在多种经营，故无报告分部。本公司按服务分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本
包干制物业管理服务	667,205,947.34	537,154,329.76
酬金制物业管理服务	7,449,727.33	
案场服务	89,642,348.87	68,009,418.58
顾问服务	834,811.35	
增值服务	52,640,798.95	13,516,824.24
小 计	817,773,633.84	618,680,572.58

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### （一）母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### （1）明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	

				(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	137,746,363.09	100.00	7,327,862.95	5.32	130,418,500.14
合计	137,746,363.09	100.00	7,327,862.95	5.32	130,418,500.14

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	103,133,071.91	100.00	5,586,190.98	5.42	97,546,880.93
合计	103,133,071.91	100.00	5,586,190.98	5.42	97,546,880.93

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	130,868,347.91	6,543,417.40	5.00	98,620,227.12	4,931,011.35	5.00
1-2年	6,503,857.33	650,385.73	10.00	3,610,460.38	361,046.04	10.00
2-3年	265,095.53	79,528.66	30.00	855,547.89	256,664.37	30.00
3-4年	109,062.32	54,531.16	50.00			
4-5年				46,836.52	37,469.22	80.00
小计	137,746,363.09	7,327,862.95	5.32	103,133,071.91	5,586,190.98	5.42

(2) 本期计提坏账准备 1,741,671.97 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	19,174,723.86	13.92	958,736.19
传富置业(成都)有限公司	5,819,561.70	4.22	290,978.09
浙江森象置业有限公司	4,224,219.33	3.07	211,210.97
杭州西溪银盛置地有限公司	3,755,346.93	2.73	187,767.35
河南绿地牟山置业有限公司	3,733,566.07	2.71	186,678.30
小计	36,707,417.89	26.65	1,835,370.90

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	36,785,386.03	42.49			36,785,386.03
按信用风险特征组合计提坏账准备	48,171,411.80	55.64	3,682,176.69	7.64	44,489,235.11
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,622,025.92	1.87			1,622,025.92
合 计	86,578,823.75	100.00	3,682,176.69	4.25	82,896,647.06

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	36,261,241.65	96.08	2,897,490.96	7.99	33,363,750.69
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,480,882.51	3.92			1,480,882.51
合 计	37,742,124.16	100.00	2,897,490.96	7.68	34,844,633.20

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
浙江大悦资产管理有限公司	36,785,386.03			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
小 计	36,785,386.03			

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	43,904,663.85	2,195,233.19	5.00	33,145,081.20	1,657,254.06	5.00
1-2 年	2,134,015.38	213,401.54	10.00	1,505,105.69	150,510.57	10.00
2-3 年	1,064,552.07	319,365.62	30.00	261,619.29	78,485.79	30.00
3-4 年	83,221.29	41,610.65	50.00	579,395.07	289,697.54	50.00
4-5 年	361,967.60	289,574.08	80.00	242,487.00	193,989.60	80.00
5 年以上	622,991.61	622,991.61	100.00	527,553.40	527,553.40	100.00

小 计	48,171,411.80	3,682,176.69	7.64	36,261,241.65	2,897,490.96	7.99
-----	---------------	--------------	------	---------------	--------------	------

4) 期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
浙江悦都网络科技有限公司	172.00			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
杭州盈方物业服务有限公司	1,621,853.92			合并范围内关联方，经单独测试未发生减值
小 计	1,622,025.92			

(2) 本期计提坏账准备金额 784,685.73 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	70,446,876.73	27,992,345.78
押金保证金	10,915,376.29	5,195,704.88
定期存款利息	3,463,150.68	2,738,876.72
其他	1,753,420.05	1,815,196.78
合 计	86,578,823.75	37,742,124.16

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
浙江大悦资产管理有限公司	应收暂付款	36,785,386.03	1 年以内	42.49	
中信银行杭州玉泉支行	定期存款利息	1,823,424.66	1 年以内	2.11	91,171.23
杭州盈方物业服务有限公司	应收暂付款	1,621,853.92	1 年以内	1.87	
中国建设银行浙江省分行	应收暂付款	1,237,542.57	1 年以内	1.43	61,877.13
苏州工业园区国库支付中心	保证金	961,418.00	1 年以内	1.11	48,070.90
小 计		42,429,625.18		49.01	201,119.26

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

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

对子公司投资	74,307,000.00		74,307,000.00	27,957,000.00		27,957,000.00
合 计	74,307,000.00		74,307,000.00	27,957,000.00		27,957,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
杭州盈方物业服务有限公司	957,000.00			957,000.00		
宁波北仑南都物业服务有限公司	500,000.00		500,000.00			
上海南郡物业管理有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00			
浙江乐勤清洁服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00			500,000.00		
浙江悦都网络科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江大悦资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海采林物业管理有限公司		49,500,000.00		49,500,000.00		
宁波杭州湾南都物业服务 有限公司		350,000.00		350,000.00		
小 计	27,957,000.00	49,850,000.00	3,500,000.00	74,307,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	718,638,675.14	534,409,653.08	565,721,758.75	413,265,836.72
其他业务收入	1,747,092.12	870,881.06	1,837,519.19	926,676.41
合 计	720,385,767.26	535,280,534.14	567,559,277.94	414,192,513.13

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
处置长期股权投资产生的投资收益	-21,382.35	

理财产品收益		7,688,269.31
合 计	-21,382.35	7,688,269.31

#### 十四、其他补充资料

##### (一) 非经常性损益

##### 1. 非经常性损益明细表

##### (1) 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-18,497.85	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	7,703,237.48	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-371,602.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	7,313,137.23	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	1,855,910.14	
少数股东权益影响额(税后)	89,125.58	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	5,368,101.51	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	29.58	1.26	1.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.46	1.17	1.17

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	74,832,415.45
非经常性损益	B	5,368,101.51
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	69,464,313.94
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	236,541,708.85
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	28,000,000.19
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	9
其他	I	
外币报表折算差额		

	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	252,957,916.43
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	29.58%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	27.46%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	74,832,415.45
非经常性损益	B	5,368,101.51
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	69,464,313.94
期初股份总数	D	59,523,810.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
报告期月份数	H	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/H$	59,523,810.00
基本每股收益	$M = A/L$	1.26
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	1.17

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

南都物业服务股份有限公司

二〇一八年四月二十日