

南都物業服務股份有限公司

2017 年年度報告

NACITY



让生活更美好!

2018 年 4 月

重要提示

一、本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證年度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

二、公司全體董事出席董事會會議。

三、天健會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司出具了標準無保留意見的審計報告。

四、公司負責人韓芳、主管會計工作負責人陳紅及會計機構負責人（會計主管人員）華美娜聲明：保證年度報告中財務報告的真實、準確、完整。

五、經董事會審議的報告期利潤分配預案或公積金轉增股本預案

2017年度利潤分配預案：擬以公司2018年2月1日的總股本79,365,080股為基數，向全體股東每10股派發現金紅利3.00元（含稅），派發現金紅利總額為23,809,524.00元。當年現金分紅數額占2017年度合併報表中歸屬於母公司所有者淨利潤的31.82%，剩餘未分配利潤結轉下一年度。同時，以資本公積金轉增股本方式向全體股東每10股轉增3股。轉增後，公司總股本將增至103,174,604股。

六、前瞻性陳述的風險聲明

適用 不適用

本年度報告內容中涉及的经营計劃、發展戰略等前瞻性陳述因存在不確定性，不構成公司對投資者的實質承諾，敬請投資者注意投資風險。

七、是否存在被控股股東及其關聯方非經營性占用資金情況

否

八、是否存在違反規定決策程序對外提供擔保的情況？

否

九、重大風險提示

公司已在本報告中詳細描述可能存在的相关風險，敬請投資者查閱本報告“第四節 經營情況討論與分析”中“三、（四）可能面對的風險”部分的内容。

十、其他

適用 不適用

目錄

第一節	釋義	4
第二節	公司簡介和主要財務指標.....	5
第三節	公司業務概要	9
第四節	經營情況討論與分析	13
第五節	重要事項	25
第六節	普通股股份變動及股東情況.....	39
第七節	優先股相關情況	44
第八節	董事、監事、高級管理人員和員工情況.....	45
第九節	公司治理	51
第十節	公司債券相關情況	53
第十一節	財務報告	54
第十二節	備查文件目錄	146

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、南都物业	指	南都物业服务股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元，中国法定流通货币单位
南都地产服务	指	浙江南都房地产服务有限公司
舟山五彩石	指	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
上海南都	指	上海南都集团有限公司
银泰置地	指	北京银泰置地商业有限公司
中城年代	指	上海中城年代股权投资基金管理有限公司
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
大悦资产	指	浙江大悦资产管理有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
采林物业	指	上海采林物业管理有限公司
审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
保荐机构	指	长江证券承销保荐有限公司
募投项目	指	募集资金投资项目
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
股东大会	指	南都物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	南都物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	南都物业服务股份有限公司监事会
物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理/物业服务	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
酬金制	指	在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等
顾问咨询服务	指	为开发商、承建商、物业服务企业提供与物业服务相关的专业咨询服务
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
承建商	指	负责房地产或者物业项目建筑施工的单位
业态	指	物业企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态

商业综合体	指	是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，常见的产业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
社区 O2O	指	通过线上到线下资源的整合，以社区生活场景为中心，以线下服务为基础，构建用户与商家、上门服务提供者之间连接的平台
APP	指	Application，即手机软件
在管面积/管理面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类房屋及其与之相配套的共用部位的总建筑面积之和

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	南都物业服务股份有限公司
公司的中文简称	南都物业
公司的外文名称	Nacity Property Service Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Nacity Property
公司的法定代表人	韩芳

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵磊	郑琪
联系地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-85222678	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	zhengqi@nacity.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司注册地址的邮政编码	310023
公司办公地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
公司办公地址的邮政编码	310023
公司网址	http://www.nacityres.com/
电子信箱	IR@nacity.cn

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼 董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南都物业	603506	无

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	赵丽、柯宗地
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	长江证券承销保荐有限公司
	办公地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1198号28层
	签字的保荐代表人姓名	孙玉龙、王珏
	持续督导的期间	2018年2月1日至2020年12月31日

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	819,523,428.66	577,745,318.77	41.85	470,762,403.26
归属于上市公司股东的净利润	74,832,415.45	62,964,778.66	18.85	22,112,255.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	69,464,313.94	56,118,121.08	23.78	46,897,831.48
经营活动产生的现金流量净额	175,690,458.69	63,296,465.37	177.57	200,204,719.65
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	283,374,124.11	236,541,708.85	19.80	69,576,930.19
总资产	810,404,394.24	572,973,104.53	41.44	340,221,832.49

（二）主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益（元/股）	1.26	1.13	11.50	0.50
稀释每股收益（元/股）	1.26	1.13	11.50	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.17	1.01	15.84	1.05
加权平均净资产收益率（%）	29.58	38.93	减少9.35个百分点	20.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	27.46	34.70	减少7.24个百分点	43.53

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明
 适用 不适用

报告期内，公司加大市场开发力度，物业管理服务项目增加，同时新增收购采林物业等综合因素使公司营业收入增长；随着公司营业收入的增长以及在管项目物业服务费预收力度的加大使公司经营活动产生的现金流量净额比上年同期增长 177.57%；资产总额同比增长 41.44%，主要系公司营业收入及新增项目交付使物业费及能耗费预收增加。

八、境内外会计准则下会计数据差异
(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况
 适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况
 适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：
 适用 不适用

九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	175,521,265.80	199,546,696.94	205,336,038.03	239,119,427.89
归属于上市公司股东的净利润	16,830,907.93	18,830,907.93	14,903,888.91	24,266,710.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,391,876.59	18,391,876.59	13,669,547.03	21,011,013.73
经营活动产生的现金流量净额	15,326,028.50	18,158,691.90	-1,578,712.28	143,784,450.56

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

 适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注 (如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	-18,497.85		-5,954.67	1,503,154.00
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，	7,703,237.48		2,029,283.27	5,297,314.94

但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				
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			7,688,269.31	2,041,219.17
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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性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		-616,988.74	-95,441.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-32,174,896.60

少数股东权益影响额	-89,125.58			-8,535.21
所得税影响额	-1,855,910.14		-2,247,951.59	-1,348,391.23
合计	5,368,101.51		6,846,657.58	-24,785,576.05

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 主要业务

公司是中国首家登陆 A 股的物业服务企业。公司以“创百年卓越服务企业”为愿景，以“让生活更美好”为使命，致力于建立提供以物业管理服务为基础，涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务的一站式物业服务体系，以满足业主多元化的物业服务需求，并实现业主资产的保值增值。

基础物业服务：主要提供的包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务，服务对象为住宅、写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、会所、政府公建项目等。

1、包干制收费方式：包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

2、酬金制收费方式：酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

案场服务：公司为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等。

顾问咨询服务：按服务对象可以分为前期物业顾问业务和物业管理顾问咨询业务两类：

1、前期物业顾问业务：主要面向房地产开发商、承建商，公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等，为今后物业的投入使用提供意见和建议。

2、物业管理顾问咨询业务：主要面向中小型物业公司，公司凭借多年的管理经验与健全的管理体系，向对方输出管理经验，提供专业化的培训，帮助其培养物业管理团队。

增值服务：为住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等。公司为了自身经营需要，增强盈利能力，在基础物业服务之外设立悦都科技、大悦资产、乐勤清洁、乐勤楼宇等专业子公司为住户提供个性化专项服务。公司将以物业管理服务为主，同时大力开展增值服务，以社区作为入口，应用移动互联网等技术，构建物业生态圈和社商生态圈，提升业主服务体验。

公司一直紧密关注互联网技术发展进程，积极探索与尝试通过新工具新技术以追求更高的服务效率。2015 年以来，公司先后上线了“悦嘉家”、“悦服务”与“joypark”APP，围绕住、商、行、食、购、学等需求，为住宅、办公等不同用户搭建了以便民服务为特色的线上线下一体化社区移动服务平台。

在国家大力培育住房租赁市场的大背景下，大悦资产依托公司综合运营实力与设计、开发资源，以住宅社区、企业园区客群为入口，以“产品+互联网+社群”为手段，打造以群岛 MOMA（服务公寓）、群岛 JUNGLE（国际青年社区）、群岛 HOME（托管公寓）和群岛 PARK（复合型园区）四大产品为核心的群岛品牌，致力于实现客户投资、持有资产的持续增值，做高成长力的资产管理服务商。

（二）经营模式

1、采购模式

按照采购对象的种类，可以将公司的采购业务分为物资采购与业务采购。物资采购包括服装及配件、办公用品及家具、清洁用品等，主要是前期开办物资与项目运营过程中所需的物资。业务采购包括项目保洁、秩序外包、电梯保养、道闸改造、软件系统维护、公关活动策划等业务，公司为了有效控制营业成本，提高品质和顾客满意度，将一些业务外包给专业、高效的服务供应商。

2、生产模式

物业管理行业的生产过程即提供服务的过程。公司以客户需求为导向，在生产过程中主要关注两个方面：一方面是对设备的关注，确保各项目的设施、设备状况良好；一方面是对服务的关注，通过质量管理体系与人力资源管理体系，对员工进行培训、督导及奖罚，保证服务优质。前者由工程管理中心负责统一调度，项目负责人现场实施解决方案；后者则是需要按照客户所需，执行标准且灵活的服务流程。

3、营销模式

公司市场营销中心负责市场调研分析与项目开发管理，在各个事业部中设置二级营销人员，制定了《二级营销管理制度》，以扩大项目信息收集和承接渠道，有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训，由各个事业部/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。公司对于新客户的拓展主要有两个部分，其一，对于知名企业，公司会密切关注，分析客户需求，主动进行拓展；其二，对于其他客户，由于公司在市场上有一定的知名度与品牌影响力与服务口碑，因此许多新的客户主动寻找与公司合作。

近年来，公司扩大自有媒体平台，由品牌文化中心进行统筹，对官方网站、微信、杂志、报刊等实行有效管理。除此之外，公司还积极参与公益类、社区联动类活动，如园区便民系列活动、小黄人公益活动、家园公约暨邻里嘉年华等，积极投入社会公益事业，不断树立企业外在形象，进一步提升品牌知名度。

（三）行业情况

1、基础服务持续提升

基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近年来，在全行业的共同努力下，基础服务水平持续提升。首先是服务理念的正端，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”等活动，宣传并实践“固本”、“守正”的经营理念，指导物业服务企业认真做好物业管理本职工作。其次是服务技能的提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入，引导企业提高基础服务技能。再者是服务品质的提高，多数企业较为关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的广泛认可。

2、行业规模持续增长

根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》中显示，2016 年全国物业管理面积约为 185.1 亿平方米，较 2015 年的 174.5 亿平方米增长了约 6.07%，相比 2014 年的 164.5 亿平方米增长了约 12.52%，管理面积规模持续扩大。

一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联网时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。由于上游行业房地产开发市场仍在上升阶段，加上近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，根据中国指数院预测，预计到 2022 年，全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

3、商业模式的发展

传统物业服务企业由于服务内容局限于秩序服务、保洁、绿化、工程等基础物业服务，收入来源较为单一，物业服务费价格较难上调。因此，百强企业以基础服务为入口，发挥自身独特优势，提供社区服务、顾问咨询、工程服务及其他特色服务，并开始取得初步成效。

随着互联网技术的发展及国家政策的有利影响，传统物业管理行业的商业模式也随之产生了不同的应用创新，其中较为有影响力并能代表物业管理服务未来发展方向之一的创新模式即是基于互联网的社区 O2O 的商业模式。

社区 O2O 是以小区为核心，以物业服务为载体，全面整合社区周边零散商家（生活服务、超市、餐饮、生鲜、药品等）。业主通过社区 O2O，足不出户即可解决各类生活需求，高效便捷，提高生活品质和工作效率。

4、市场格局由高度分散逐渐向优势企业集中

物业服务行业集中度逐年提升，市场份额逐渐向百强优质企业集中，2013-2016 年间，百强企业的全国市场份额从 16.28% 上升至 29.44%。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。百强企业作为行业优质服务品牌，也受到越来越多开发商的认知与认同，成为其寻找物业服务供应商时的首选。

5、生产要素由劳动密集型逐步向技术密集型升级

传统的物业服务行业是劳动力高度密集型行业，从业人员以低学历的社会基层劳动力为主，人力成本支出是几乎所有物业企业最主要的经营成本。由于全行业收入来源单一且难以上调，而人员最低工资持续多年刚性上升，大部分中小物业企业开始陷入经营困境，而百强企业则凭借自身的经营规模优势主动通过融合渗透信息化、智能化等新技术，为企业打开低成本运营、多维度发展的新空间。

目前行业内正在大力推进的信息化与智能化应用技术主要有车辆进出管理系统、人行门禁管理系统、设备设施管理系统、设备远程监控系统、机器人等。

二、報告期內公司主要資產發生重大變化情況的說明

✓適用 □不適用

項目名稱	本期期末數	本期期末數占 比(%)	上期期末數	本期期末數占 比(%)	本期期末較上 期期末變動比 例	重大變動說明
貨幣資金	479,189,294.17	59.13%	267,082,420.41	46.61%	79.42%	主要係公司隨著業務拓展，新項目增加，預收物業服務費、能耗費相應增加；上年理財產品收回。
應收賬款	141,736,338.39	17.49%	97,926,886.26	17.09%	44.74%	主要係公司業務規模擴大，隨著營業收入增加，應收賬款相應增加。
其他應收款	51,272,645.40	6.33%	34,753,175.24	6.07%	47.53%	主要係公司業務規模擴大，在管項目應收水電能耗費相應增加。
商譽	43,596,660.85	5.38%	/	/	/	新增收購採林物業增加商譽。
長期待攤費用	41,798,393.71	5.16%	/	/	/	新增大悅資產裝修費形成長期待攤費用。

其中：境外資產 0.00（單位：元 幣種：人民幣），佔總資產的比例為 0.00%

三、報告期內核心競爭力分析

√適用 □不適用

公司成立於 1994 年，成立之初為房地產開發商下屬的物業公司，公司較早發現了市場機會，開展了市場化運營，2006 年後公司成為完全獨立的第三方物業企業。

二十多年的物業管理經驗，公司的核心競爭力在於其擁有機制優勢、人員與組織優勢、管理與品牌優勢，以及常年經營積累的项目資源優勢。

一、機制優勢

公司率先實現了市場化運作，不存在地產開發母公司或集團的制約，能夠做到獨立決策，提升對客戶的關注度。公司的靈活機制優勢使公司在市場上動力充足，競爭能力較強，相比同業能夠提供更高性價比的服務。獨立決策的機制使得公司的管理層能夠發揮最大的能動性，使得公司的戰略規劃得到貫徹與延續，避免了高級管理層波動的风险。

二、人員與組織優勢

公司擁有年輕化的管理團隊，高級管理人員主要集中在 70 後年齡段，中級管理人員主要集中在 80 後，具有充足的活力與動力，具備良好的創新精神與奮鬥精神。公司歷來重視組織架構的作用，持續進行組織架構的調整與優化，使得公司職能部門扁平化，預算績效獨立核算，權力得到充分下放。此種架構對保留人才、激發人員鬥志、保持信息暢通等方面都起到了較大的作用。

公司還建立了有效的員工薪酬與激勵機制，制訂了各項員工關懷制度來增強員工的歸屬感與滿意度。公司建立了完善的培訓體系，為員工創造職後再教育的機會，鼓勵員工自學提升學歷。

三、管理與品牌優勢

公司作為專業化物業管理企業和中國物業管理協會常務理事單位，已通過 ISO9001、ISO14001 和 OHSAS18001 三項管理體系認證，具有較完整的管理運行體系和豐富的管理經驗。公司 3 次入圍中國物業管理協會全國物業服務企業綜合實力前 30 強，曾在全國物業服務企業商業類排名位居第 4 位，獲得了商業模式創新企業稱號。此外，公司獲得了中國指數研究院服務領先品牌稱號，其品牌价值位列全國前 15 強，並獲得中國物業服務商辦物業管理 TOP10 稱號。2017 年獲得中國指數研究院“中國物業服務百強企業”、“市場化運營領先企業”稱號。

公司的 40 餘個在管項目被各級部門評為優秀示範項目，獲得了浙江省服務業重點企業、杭州市十佳物業服務企業等稱號。在公司業務分布的主要區域，形成了良好的口碑效應，具有較強的品牌影響力。

四、項目資源優勢

公司通過提供不斷更新與优化的服務，積累了一大批優質且穩定的客戶資源。2011 年起，公司與銀泰置地開展合作，進軍綜合商業物業市場，率先實現了齊全的业态分布與多元化服務體系的建立。公司總結各類項目的服務與管理經驗，創造了“南都管家”等服務模式，獲得了多個綜合體、寫字樓、產業園區等商辦項目以及較為高端的住宅項目。公司在獲得多個項目的同時，提升服務品質，贏得了客戶的認可，保證了穩定的項目來源。

此外，公司與銀泰置地、綠地集團、阿里巴巴等近百家有相同品牌發展理念的開發企業達成了多種層次的合作，為公司未來項目的穩定性與拓展性打下了堅實的基础。

第四節 經營情況討論與分析

一、經營情況討論與分析

報告期內，公司秉承“让生活更美好”企業使命，堅守“客戶第一、誠信、專業、協作、激情、敬業和創新”的七色花文化核心理念，嚴格管理，銳意進取，成功實現公司在業務規模、品牌推廣、資本市場、併購融合和長租公寓等多方面的重大突破。

1、業務規模再創新高

2017 年，公司挺進江西、安徽、湖北等省。至 2017 年 12 月 31 日，服務版圖已覆蓋全國十餘省（直轄市），穩步推進全國物業服務業務拓展計劃。

截止 2017 年 12 月 31 日,公司累计总签约项目 275 个,比上年同期增加 72 个,增长率 35.47%,公司累计总签约面积 3884.95 万平方米,比上年同期增长 736.91 万平方米,增长率 23.41%。

2、品牌知名度、美誉度持续提升

1) 业绩荣誉

在中国指数研究院举办的 2017 中国物业服务百强企业评选中,公司名列全国 23 位,并荣膺“2017 中国物业服务行业市场化运营领先企业”称号。同年,公司还被评为浙江省 A 级“守合同重信用”企业,荣获杭州市物业管理协会颁发的 2017 年度行业贡献奖等。

2) 客户满意度

2017 年,公司在园区绿化养护、日常事务处理及时率、信息公布、仪容仪表、服务态度等方面客户满意度均获提升。

3、资本市场实现突破

2017 年 12 月 5 日,公司顺利通过中国证券监督管理委员会第十七届发行审核委员会 2017 年第 61 次发审委会议审核,并于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所上市发行,成为国内首家登陆 A 股的物业服务企业,为公司持续健康发展打下了坚实的基础。

4、信息化建设取得重要成果

1) 悦嘉家智慧平台

2017 年,悦都科技在产品技术方面,完成对悦嘉家智慧平台的多次系统升级,包括悦购管理、快递代收优化、缴费账单管理、园区 PC 发布、门禁系统改造等,并在 8 大重点研发系统上均取得重要成果,包括缴费系统、三方平台接入、智能人行门禁系统、梯控系统、可视对讲系统、访客系统、手机巡更系统和立屏系统等。

2) 总部信息系统

2017 年,公司完成了对原有协同办公系统的更换,已上线的新系统一期,包括行政、人事、财务、采购等类别近百条流程及营销、合同等模块,进一步提升了公司内部协同效率与规范性。

在财务信息化方面,公司完成财务管理系统一期优化,覆盖旗下各分子公司,财务核算更精细化、标准化;完成系统二期需求调研及部分实施工作,预计于 2018 年分步上线;完成国税开票系统与物业管理系统的对接,实现了在业务系统上直接开具增值税发票。

5、采林物业整合效应初显

2017 年 1 月 16 日,采林物业完成股权转让的工商变更登记,公司取得采林物业 90% 股权,成为采林物业控股股东。

在 2017 年里,采林物业逐步导入物业管理系统、协同办公系统、财务管理系统等公司总部信息化管理工具,与公司管理体系顺利融合,成功完成新项目拓展签约以及老项目到期续约工作。多个在管项目获得荣誉表彰,如“西安市高新区 2016 年度安全生产工作先进基层单位”、“重庆市巴南区物业良好项目”、“2016 年度如皋市住建系统行业管理先进集体”、“第二届‘如城最美’评选最美小区”、“2016 年度宿迁市物业服务优秀示范项目”等。

6、公寓租赁服务业务稳步推进

2017 年,大悦资产位于杭州市滨江区的群岛 MOMA 服务公寓和江干区的群岛 JUNGLE 国际青年社区先后开业。2018 年,大悦资产入选成为杭州市首批住房租赁试点企业之一。

二、报告期内主要经营情况

2017 年度公司实现营业收入 81,952.34 万元,比上年同期增长 41.85%;发生营业总成本 72,388.85 万元,比上年同期增长 44.47%;实现营业利润 10,333.76 万元,比上年同期增长 22.47%;实现利润总额 10,292.78 万元,比上年同期增长 20.37%;实现净利润 7,536.67 万元,比上年同期增长 19.70%;实现归属母公司股东的净利润 7,483.24 万元,比上年同期增长 18.85%;实现基本每股收益 1.26 元,比上年同期增长 11.50%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	819,523,428.66	577,745,318.77	41.85
营业成本	619,551,453.64	420,696,346.48	47.27
销售费用	22,589,080.58	13,807,880.85	63.60
管理费用	78,739,631.88	52,966,640.97	48.66
财务费用	-4,269,992.22	187,340.77	-2,379.26
经营活动产生的现金流量净额	175,690,458.69	63,296,465.37	177.57
投资活动产生的现金流量净额	67,586,901.31	-6,121,138.16	1,204.15
筹资活动产生的现金流量净额	-32,630,537.59	98,250,000.00	-133.21
研发支出	0	0	

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 81,952.34 万元，比上年同期增长 41.85%；发生营业成本 61,955.15 万元，比上年同期增长 47.27%；原因系公司加大市场开发力度，物业管理服务项目增加，并且新增合并采林物业。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理服务	817,773,633.84	618,680,572.58	24.35%	42.00	47.39	减少 2.77 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
包干制物业管理服务	667,205,947.34	537,154,329.76	19.49	46.70	52.48	减少 3.05 个百分点
酬金制物业管理服务	7,449,727.33	0.00	100.00	50.77	/	/
案场服务	89,642,348.87	68,009,418.58	24.13	11.07	12.83	减少 1.18 个百分点
顾问服务	834,811.35	0	100.00	-40.31	/	/
增值服务	52,640,798.95	13,516,824.24	74.32	54.55	87.35	减少 4.5 个百分点
合计	817,773,633.84	618,680,572.58	24.35	42.00	47.39	减少 2.77 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
杭州市	467,602,345.97	366,246,801.77	21.68	16.12	23.18	减少 4.49 个百分点
浙江省(除杭州市)	151,645,100.26	109,453,905.93	27.82	69.19	73.75	减少 1.90 个百分点

上海市	77,342,139.52	56,102,096.37	27.46	250.32	246.00	增加 0.91 个百分点
江苏省	53,353,686.03	34,954,498.98	34.49	-4.53	-8.29	增加 2.68 个百分点
四川省	19,908,126.22	11,391,117.26	42.78	555.65	487.96	增加 6.59 个百分点
陕西省	13,458,589.05	12,557,871.51	6.69	/	/	增加 6.69 个百分点
河南省	15,717,963.54	13,240,465.10	15.76	506.66	316.04	增加 38.6 个百分点
重庆市	8,493,896.20	7,005,376.27	17.52	/	/	增加 17.52 个百分点
安徽省	5,113,864.43	3,857,507.28	24.57	/	/	增加 24.57 个百分点
山西省	2,541,153.38	1,639,701.40	35.47	/	/	增加 35.47 个百分点
山东省	2,596,769.24	2,231,230.71	14.08	/	/	增加 14.08 个百分点
合计	817,773,633.84	618,680,572.58	24.35	42.00	47.39	减少 2.77 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

报告期内，公司实现主营业务收入 81,777.36 万元，较上年同比收入增长 42.00%；杭州市、浙江省（除杭州市）实现主营业务收入 61,924.74 万元，较上年同期增长 25.78%；公司加大浙江省外（不含杭州市、浙江省）市场开发力度，物业管理服务项目增加，实现主营业务收入 19,852.62 万元，较上年同期增长 137.50%。毛利率与上年同比下降 2.77%，原因系新增合并采林物业。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业管理服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用	618,680,572.58	100.00	419,769,670.07	100.00	47.39	公司管理项目增加，相应成本增加。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
包干制物业管理服务	人工成本（自有员工、外包人员）、工程材料、电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化相关费用、秩序维护费用	537,154,329.76	86.82	352,279,822.28	83.92	52.48	公司管理项目增加，相应成本增加；新增合并采林物业。
酬金制物业管理服务							
案场服务	人工成本（自有员工、外包人员）	68,009,418.58	10.99	60,275,165.81	14.36	12.83	营业规模增大，相应成本增加。
顾问服务							
增值服务	增值服务成本	13,516,824.24	2.18	7,214,681.98	1.72	87.35	公司增值业务增加，相应成本增加。
合计	/	618,680,572.58	100.00	419,769,670.07	100.00		

成本分析其他情況說明
 適用 不適用

(4). 主要銷售客戶及主要供應商情況

適用 不適用

前五名客戶銷售額 7,863.40 萬元，占年度銷售總額 9.60%；其中前五名客戶銷售額中關聯方銷售額 2,254.50 萬元，占年度銷售總額 2.75 %。

前五名供應商採購額 12,353.42 萬元，占年度採購總額 19.94%；其中前五名供應商採購額中關聯方採購額 0.00 萬元，占年度採購總額 0.00%

其他說明

無

2. 費用

適用 不適用

2017 年和 2016 年銷售費用占對應期間營業收入的比例分別為 2.76%、2.39%，主要系公司業務擴張，新簽約項目增加所致。

2017 年和 2016 年管理費用占對應期間營業收入的比例分別為 9.61%、9.17%，主要系公司在報告期內提升管理品質增加管理費用以滿足公司日益增長的经营需求，同時新增合并采林物業；大悅資產未出租房地產的租金成本。

2017 年和 2016 年財務費用占對應期間營業收入的比例分別為-0.52%、0.03%，利息收入主要系公司经营情況良好，銀行存款增加導致利息收入的增加。

3. 研發投入

研發投入情況表

適用 不適用

情況說明

適用 不適用

4. 現金流

適用 不適用

1. 經營活動產生的現金流量淨額為 17,569.05 萬元，比上年同期增長 177.57%，主要系報告期內公司營業收入增加，在管項目預收催繳力度加強導致預收賬款的增加，新項目交付較多也增加預收賬款；

2. 投資活動產生的現金流量淨額為 6,758.69 萬元，比上年同期增加 7,370.80 萬元，主要系公司收回理財產品所致；上年為負數，主要系公司購買理財產品導致現金流出；

3. 籌資活動產生的現金流量淨額為-3,263.05 萬元，比上年同期減少 13,088.05 萬元，主要系公司在報告期內分配股利導致的現金流出；上年同期籌資活動產生的現金流量淨額為 9,825.00 萬元，主要系增加註冊資本取得的現金流入。

(二) 非主營業務導致利潤重大變化的說明

適用 不適用

(三) 資產、負債情況分析

適用 不適用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	479,189,294.17	59.13	267,082,420.41	46.61	79.42	主要系公司随着业务拓展,新项目增加,预收物业服务费、能耗费相应增加;上年理财产品收回。
应收账款	141,736,338.39	17.49	97,926,886.26	17.09	44.74	主要系公司业务规模不断扩大,随着营业收入增加,应收账款相应增加。
其他应付款	236,310,936.85	29.16	145,092,629.5	25.32	62.87	主要系公司业务规模扩大,项目预收水电能耗费增加。
预收款项	120,700,864.15	14.89	79,939,721.81	13.95	50.99	主要系公司加强预收催缴力度,预收账款增加;新项目交付较多,增加预收账款。
应付账款	93,103,425.53	11.49	47,644,562.66	8.32	95.41	主要系公司业务规模扩大,服务采购费用增加。
其他应收款	51,272,645.4	6.33	34,753,175.24	6.07	47.53	主要系公司业务规模扩大,在管项目应收水电能耗费相应增加。

 其他说明
 无

2. 截至報告期末主要資產受限情況

適用 不適用

報告期末，其他貨幣資金 6,294,577.65 元，其中保函保證金 3,611,330.55 元，質押的定期存款 400,000.00 元，使用受限。

3. 其他說明

適用 不適用

(四) 行業經營性信息分析

適用 不適用

詳見“第四節”三（一）行業格局和趨勢

房地產行業經營性信息分析

1. 報告期內房地產儲備情況

適用 不適用

2. 報告期內房地產開發投資情況

適用 不適用

3. 報告期內房地產銷售情況

適用 不適用

4. 報告期內房地產出租情況

適用 不適用

單位：萬元 幣種：人民幣

序號	地區	項目	經營业态	出租房地產的建築面積(平方米)	出租房地產的租金收入	是否採用公允價值計量模式	租金收入/房地產公允價值(%)
1	杭州	聯合大廈	辦公	2,390.11	119.21	否	不適用
2	上海	綠地北外灘中心寫字樓 1 幢樓 1 單元 2404 室	辦公	152.09	29.98	否	不適用

5. 報告期內公司財務融資情況

適用 不適用

6. 其他說明

適用 不適用

公司下屬全資子公司浙江大悅資產管理有限公司（以下簡稱“大悅資產”）實施募投項目之一的“公寓租賃服務項目”。大悅資產實施的兩個公寓租賃項目，分別於 2017 年 7 月和 9 月正式投入運營，在報告期內獲得租金收益分別為 400.63 萬元和 59.57 萬元。

(五) 投資狀況分析

1、對外股權投資總體分析

適用 不適用

截止報告期末，公司對外股權投資總額 74,307,000.00 元，均為對子公司的投資。

(1) 重大的股权投资
 适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	持股比例 (%)	投资金额	主要业务	注册资本
上海采林物业管理有限公司	90	4,950.00	物业管理	500.00
宁波杭州湾南都物业服务有限公司	70	350.00	物业管理	500.00

(2) 重大的非股权投资
 适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产
 适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售
 适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析
 适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本	资产总额	净资产	营业收入	净利润
杭州盈方物业服务 有限公司	物业管理	100.00	121.71	-133.93	60.45	-68.47
浙江乐勤清洁服务 有限公司	家政服务	1,000.00	1,424.44	829.73	5,446.41	360.49
杭州乐勤楼宇工程 有限公司	工程施工	50.00	142.32	85.90	182.27	21.76
浙江悦都网络科技 有限公司	网络技术	1,000.00	622.72	493.88	216.25	-392.74
浙江大悦资产管理 有限公司	资产管理	1,000.00	5,546.36	-208.78	460.48	-1,155.76
杭州大悦西庭企业 管理有限公司	资产管理	200.00	304.17	-193.67	-	-193.67
上海采林物业管理 有限公司	物业管理	500.00	6,135.74	1,190.19	8,421.78	534.27
宁波杭州湾南都物 业服务有限公司	物业管理	500.00	35.00	35.00	-	-

(八) 公司控制的结构化主体情况
 适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析
(一) 行业格局和趋势
 适用 不适用

1、消费升级，行业迎来新机遇

国务院办公厅在印发的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》中，明确指出要推动物业管理、搬家保洁、家用车辆保养维修等生活性服务规范化、标准化发展。目前我国正处在第三次消费结构升级中，传统的生存型、物质型消费逐步让步于发展型、服务型等新型消费，消费者从最初的应付生活转变为经营生活、享受生活。物业管理行业也正摆脱传统理念的桎梏，不断挖掘行业本身价值，积极向现代服务业转型升级。随着国家产业结构调整，第三产业占 GDP 比重已经达到 51.6%，但与发达国家占比 70%相比，服务业还较大增长空间，物业服务行业处于发展的机遇期。

2、行业规模稳步增长，市场规模持续扩大

中国指数研究院 2017 年发布的报告显示，2016 年全国商品房在管面积约为 185.1 亿平方米，2016 年商品房竣工面积约为 10.61 亿平方米，预计 2017 年全国商品房在管面积将达到 195.7 亿平方米。2012 年-2016 年，商品房竣工面积的年均增速约为 1.6%，按照此增速计算，2020 年物业在管面积将达到 228.6 亿平方米。按百强企业管理项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

3、行业集中度持续提升，市场分化加剧

目前，中国物业管理行业的集中度不高，呈现区域性较大的竞争格局。行业处在不断的整合过程中，行业集中度逐渐提升。百强不同层级企业管理面积分化明显，规模较大企业轻松跑赢大市，规模较小企业发展相对平稳。

4、服务全面升级，驱动企业加速发展

物业服务将实现“服务标准化、技术现代化、业务多元化、人才技术化”的全面升级。传统的物业服务业态粗放式、手工式的程度较高，伴随着明显的效率低化、成本重化、服务非标化、管理困难化等先天缺陷。现代化的物业企业将充分利用科技化、信息化、人工智能等高新技术对传统密集型劳动输出模式转变为针对不同业主需求的集约型现代物业服务模式。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司以“让生活更美好”为企业使命，充分利用自身物业服务的技术优势和团队优势，将主营业务做大做强，扩大营业规模，提高利润率，提升品牌影响力，借助互联网与资本市场的力量，力争将公司打造成具有核心竞争力的百年卓越服务企业。

1、增量开发，聚焦优势

公司通过全国网点布局，做好营销网络拓展，获取更多项目；同时寻找并购整合机会，稳步扩大业务规模。在具体策略上，实行聚焦经济重镇、突出商办优势、拓展战略客户的原则：

聚焦经济重镇：公司按照“3+X”城市发展战略，以江浙沪为中心，逐步实现覆盖长三角、渤海湾、珠三角和内陆省会四大城市群的全局布局；在杭州、上海、北京、苏州、南京、宁波、无锡、成都、重庆、长沙、郑州、武汉、西安、青岛、济南、广州、深圳等一二线城市重点开展业务，发挥规模效应。

突出商办优势：在服务百余个商办物业项目的基础上，公司沉淀管理经验为标准化、透明化、专业化的服务产品，力争打造国内商办物业服务领先品牌，与旗下住宅物业服务业务均衡发展。

拓展战略客户：公司进一步加强大客户培育，以优势互补、合作共赢的思路扩大与大客户的合作。

2、存量保有，提升品质

公司充分利用自身物业服务的技术优势和团队优势，通过服务标准化、管理信息化和人力优化等方式，提升服务品质和管理效率，从而提高客户满意度。

服务标准化：公司针对不同建筑类别、不同收费标准的物业，梳理形成分层的标准化服务体系并不断优化。

管理信息化：公司通过信息技术的应用，提升客户体验和便捷性，提高管理效率，降低管理成本。

人力优化：公司优化人力资源，提升人员价值，调整人力成本；坚持文化建设，提高内部管理水平。

3、变量挖掘，模式创新

公司深入挖掘客户需求，以客户满意为前提，积极创造社区商业服务机会，提高物业增值服务附加值，用多样化的经营模式来增强公司的盈利能力。

悦嘉家社区生活服务平台：公司以子公司浙江悦都网络科技有限公司（悦都科技）为主要平台，通过与互联网结合的方式，优化物业服务，缩短响应时间，提升服务效率，并使服务更精准、更到位，同时创新社区服务类别，接入多种第三方服务，例如家政、幼托、养老、健康、培训等，使得社区服务多样化，业主需求得到全方位满足，努力成为未来社区服务的整合者与领跑者。

公寓租赁服务：公司以子公司浙江大悦资产管理有限公司（大悦资产）为载体，依托南都物业综合运营实力与设计、开发资源，以住宅社区、企业园区客群为入口，以“产品+互联网+社群”为手段，打造“群岛”品牌租赁公寓，致力于实现客户投资、持有资产的持续增值，做高成长力的资产管理服务商。

（三） 经营计划

适用 不适用

2018 年，公司将继续秉承“让生活更美好”使命，通过积极开拓外部市场，加强营销能力，挖掘客户需求，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。

1、 市场开发计划

随着国内经济的快速发展，居民生活服务、商办综合服务需求不断提升，物业服务行业将迎来转型升级的大好机会。公司将全面推进全国化市场拓展计划，加大品牌推广力度，积极推进并购合作，与更多有实力的开发企业形成合作关系，深耕已进入的城市周边市场。

2、 品质管控计划

公司坚守“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业和创新”的七色花文化为核心价值观，把握客户需求，提升服务质量，将品质打造作为企业立身之本。公司将根据物业项目的类型和定位，建立并不断优化标准化服务产品体系；由事业部负责人、区域负责人及优秀项目负责人组建项目运营专家库，参与项目品质检查工作，切实提升项目品质，有效解决项目运营过程中碰到的难点与痛点问题；全面推进第三方满意度调查和问责机制。

3、 人力资源计划

公司将继续优化人力资源管理体系，完善岗位职责、考核激励、培训教育等体系建设，形成良性竞争机制，营造和谐的用人环境。公司将根据实际情况和未来发展规划，在公司中高层管理者中，继续引进和储备市场营销、质量控制、经营管理等各方面的优质人才，优化人才结构；在基层管理者特别是项目经理中，加大“80 后”、“90 后”、本科生比例，建立有知识、勤思考、能担当的一线管理者团队。

4、 增值服务计划

公司对于增值服务加强统筹管理，整合公司商业资源，挖掘潜在客户需求，提高公司多种经营收益。在项目，公司计划对项目物业服务中心进行功能升级，在保证物业服务品质的同时，增加社区客厅、快递包裹室、儿童游玩区、商品展示等场地，与业主进行娱教互动，推广业主需求较高的增值服务内容。

5、 公司治理计划

公司将以此次成功上市为契机，严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规规定，根据企业内部控制体系要求，进一步完善和优化公司的法人治理结构与风险防范机制，稳健推进现代企业制度建设，完善决策机制和内控机制，提升企业决策科学化和运营规范化水平。

上述经营计划并不构成业绩承诺，投资者也应对此保持足够的风险意识，应当理解经营计划于业绩承诺之间的差异。

（四） 可能面对的风险

适用 不适用

1、 市场风险

国内物业管理企业数量众多，相对于市场总规模而言，物业企业经营规模普遍较小，竞争较为分散，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司，行业集中度不明显。随着市场竞争愈加激烈，越来越多的物业企业在香港联合交易所上市、在新三板挂牌。物业企业追求规

模化、品牌化发展将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

2、经营风险

公司主营业务为物业服务，属于劳动密集型行业。公司除了自有服务人员，还将部分秩序服务、保洁等业务委托给该领域的专业外包公司，以提高服务效率，灵活适应市场需求。因此，如果人力成本上升或者外包公司不能按合同约定提供外包服务，或将影响公司业务运营和品牌声誉。

此外，公司虽近年来积极拓展全国市场，但物业管理服务区域仍主要集中在浙江地区，一旦出现浙江省竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营产生不利影响。

3、财务风险

公司管理项目多数采用包干制收费方式，即业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担。大部分业主能够按期或者在一定期限内缴纳物业费，但也存在部分物业费无法收回的情形，对公司经营造成不利影响。

4、管理风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，保持核心业务人员的稳定性、实现人员的标准化管理是保证公司核心竞争力的关键。公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力。

5、募集资金投资项目风险

公司的募投项目有一定的实施周期，在项目达产前难以获得较高收益，因此公司存在发行后净资产收益率被摊薄的风险。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据《中华人民共和国公司法》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》等法律、法规、规范性文件的规定，为保护投资者合法权益、实现股东价值、积极回报投资者，公司于2016年召开了第一届董事会第五次会议，审议并通过了《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》，进一步细化公司《章程》中关于利润分配原则的条款，增加利润分配决策透明度、参与度和可操作性，具体内容如下：

公司在谋求发展的同时，一贯重视对股东合法权益的保障，为股东提供稳定持续的投资回报。根据目前公司所处的发展阶段，公司董事会在综合分析企业发展实际、股东意愿和要求、社会资金成本和外部融资环境等因素的基础上，结合公司目前及未来的盈利规模、现金流量状况、项目投资资金需求、本次发行融资、银行信贷及债权融资环境等情况，对未来三年的股利分配作出了具体的进一步安排。

2016年-2018年，在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

公司将根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事会的意见制定或调整股利分配政策。公司至少每三年重新审阅一次《股东分红回报规划》，对公司即时生效的股利分配政策作出适当、必要的修改，确定该期间的股东回报计划，并由公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段、当期资金需求及未来投资计划，制定年度股利分配方案。

公司 2017 年召开的第一届董事会第十五次会议和 2016 年年度股东大会审议的《公司 2016 年度利润分配预案》，关于 2016 年利润分配方案为：以 2016 年年末总股本 59,523,810 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 4.7040 元（含税），共计分配利润人民币 28,000,000.22 元，母公司尚余未分配利润 42,889,405.71 元，转入下一年度。本次利润分配已于 2017 年 5 月实施完毕。

公司于 2018 年 4 月召开的第一届董事会第二十六次会议审议的《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》，公司 2017 年度利润分配预案为：拟以公司 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），派发现金红利总额为 23,809,524.00 元。当年现金分红数额占 2017 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 31.82%，剩余未分配利润结转下一年度。同时，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 3 股。转增后，公司总股本将增至 103,174,604 股。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0.00	4.704	0.00	28,000,000.19	74,832,415.45	37.42
2016 年						
2015 年	0.00	57.500	0.00	115,000,000.00	22,112,255.43	520.07

2015 年现金分红是公司由有限责任公司转为股份有限公司，对之前的累积可供分配利润进行的分红。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承諾事項履行情況
(一) 公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內或持續到報告期內的承諾事項

✓適用 □不適用

承諾背景	承諾類型	承諾方	承諾內容	承諾時間及期限	是否有履行期限	是否及時嚴格履行	如未能及時履行應說明未完成履行的具體原因	如未能及時履行應說明下一步計劃
與首次公開發行相關的承諾	股份限售	韓芳、南都地產服務、舟山五彩石、肖小凌、金濤、上海南都、銀泰置地、鄭勇強、中城年代	自公司上市之日起三十六個月內，不轉讓或者委託他人管理所直接或間接持有的南都物業公開發行股份前已發行的股份，也不由南都物業回購該等股份。	上市之日起 36 個月	是	是		
	股份限售	闕建華、沈慧芳、徐靜、潘才平、余劍義、陳紅、金新昌、章文亞、倪瑤	自公司上市之日起十二個月內，不轉讓或者委託他人管理本人直接或間接持有的南都物業公開發行股份前已發行的股份，也不由南都物業回購該等股份。	上市之日起 12 個月	是	是		
	股份限售	韓芳、肖小凌、金濤、闕建華、沈慧芳、徐靜、潘才平、余劍義、陳紅、金新昌、章文亞、倪瑤	鎖定期滿後，在公司擔任董事、監事、高級管理人員期間，每年轉讓直接或間接持有的南都物業股份不超過本人直接或間接持有南都物業股份總數的 25%；在離職半年內，本人不轉讓所直接或間接持有南都物業的股份。	鎖定期滿後，擔任董監高期間；離職半年內	是	是		
	股份限售	韓芳、南都地產服務、舟山五彩石、肖小凌、金濤、闕建華、沈慧芳、徐靜、潘才平、余劍義、陳紅	公司上市後六個月內如公司股票連續二十個交易日的收盤價均低於首次公開發行價格，或者上市後六個月期末收盤價低於首次公開發行價格，本人持有公司股票的鎖定期限在原有鎖定期限基礎上自動延長六個月。不因其職務變更、離職等原因，而放棄履行承諾。	上市後 6 個月	是	是		
	股份限售	韓芳、南都地產服務、舟山五彩石、肖小凌、金濤	如在鎖定期滿後兩年內減持直接或間接持有發行人股票的，減持價格將不低於本次發行的發行價。不因其職務變更、離職等原因，而放棄履行承諾。	鎖定期滿後 2 年內	是	是		

股份限售	上海南都、银泰置地	如在锁定期满后一年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。	锁定期满后 1 年内	是	是		
股份限售	韩芳、南都地产服务、舟山五彩石、上海南都、银泰置地、肖小凌、金涛、阙建华、沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义、陈红、金新昌、章文亚、倪瑶	自公司股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。	自公司股票上市至其减持期间	是	是		
其他	实际控制人韩芳	<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对南都物业实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。</p> <p>(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		
其他	控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石	<p>持股意向及减持意向：</p> <p>(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。</p> <p>(2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。</p> <p>(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内</p>	锁定期届满后 1 年内	是	是		

		减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。 (4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。					
其他	股东上海南都、银泰置地	持股意向及减持意向： (1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。 (2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。 (3) 如在上述锁定期满后一年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。 (4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。	锁定期届满后 1 年内	是	是		
其他	实际控制人韩芳、控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石、股东上海南都、银泰置地	由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。	不适用	否	是		
其他	公司、控股股东、董事（独立董事除外）、高级管理人员	股价稳定预案相关的承诺： 公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，应在发生上述情形后按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，回购、增持公司股份。	上市后 3 年内	是	是		
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员	信息披露重大违规方面的承诺 公司承诺： 如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对	不适用	否	是		

		<p>判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起 30 日内，本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序，回购价格按照回购时本公司的股票市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>控股股东南都地产服务承诺：</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时，如本公司已公开发售股份或转让原限售股的，本公司亦将按照回购时南都物业股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格，依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本公司非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业取得股东分红，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p>实际控制人韩芳承诺：</p> <p>如南都物业服务股份有限公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在南都物业股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p> <p>董事、监事和高级管理人员承诺：</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。</p> <p>如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。</p>					
其他	公司、董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人	<p>关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺：</p> <p>公司承诺：</p> <p>公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用； 2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制； 	不适用	否	是		

		<p>3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。</p> <p>董事、高级管理人员承诺： 为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺： 1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、对本人的职务消费行为进行约束； 3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>控股股东、实际控制人承诺： 公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。</p>					
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员、公司股东	<p>责任主体未能履行承诺时的约束措施：</p> <p>公司承诺： 如公司在首次公开发行股票（A股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施： 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因； 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益； 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议； 4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。</p> <p>控股股东、实际控制人的承诺： 浙江南都房地产服务有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行股票上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：</p>	不适用	否	是		

			<p>1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p>公司董事、高级管理人员的承诺： 南都物业服务股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失； 3、有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p>发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。</p> <p>股东承诺： 韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都地产服务、舟山五彩石、银泰置地、上海南都、中城年代作为南都物业服务股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施： 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正； 2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失； 3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理； 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺； 5、根据届时规定可以采取的其他措施。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	900,000.00
境内会计师事务所审计年限	3 年

	名称	报酬
保荐人	长江证券承销保荐有限公司	0

注：公司首次公开发行股份支付给长江证券承销保荐有限公司的保荐费和承销费共计 2,137.74 万元，已于 2018 年 1 月 29 日募集资金到账后直接扣除。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2016 年度股东大会审议通过了《关于续聘公司财务审计机构的议案》，续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度财务审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一） 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二） 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

(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”）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》，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。

(二) 大悦资产于 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》，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。

(三) 大悦资产于 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》，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。

(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》，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。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内，公司继续秉承“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业、创新”的企业核心价值观理念，积极地将履行社会责任贯彻于公司经营活动的各个环节。

1、规范公司治理，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设，为全体股东营造安全的投资环境；

2、公司努力践行“创百年卓越服务企业”的愿景，在为业主提供基础物业服务的基础上，更加关注业主的需求和满意度，公司通过“悦嘉家”APP 的在线缴费、智能人行门禁、邮包代收、报事报修等智慧功能为业主带来社区生活新体验，赢得了广大业主的好评。同时，为了让业主的城市生活更加丰盛，公司还组织了“公益小黄人”、“家园公约”、“戏曲沙龙”、“盛夏好时光”、“NA 生活家”等系列社区活动。

3、公司自 2010 年成立“南都乐基金”，基金主要资助对象是公司困难员工及家属，2017 年公司拨付了 118000 元乐基金，从医疗与教育方面资助了 13 名员工及其家人。按资助人员的类型分，员工 7 人，78000 元，员工家属 6 人，40000 元；按基金类型分，医疗 115000 元，教育 3000 元。另外，2017 年公司通过圣诞集市义卖活动，筹集了 15930.5 元公益基金，全部捐助给山区的孩子，为他们送去了 3983 份爱心餐。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 其他說明

適用 不適用

十八、可轉換公司債券情況

(一) 轉債發行情況

適用 不適用

(二) 報告期轉債持有人及擔保人情況

適用 不適用

(三) 報告期轉債變動情況

適用 不適用

報告期轉債累計轉股情況

適用 不適用

(四) 轉股價格歷次調整情況

適用 不適用

(五) 公司的負債情況、資信變化情況及在未來年度還債的現金安排

適用 不適用

(六) 轉債其他情況說明

適用 不適用

第六節 普通股股份變動及股東情況

一、普通股股本變動情況

(一) 普通股股份變動情況表

1、普通股股份變動情況表

報告期內，公司普通股股份總數及股本結構未發生變化。

2、普通股股份變動情況說明

適用 不適用

3、普通股股份變動對最近一年和最近一期每股收益、每股淨資產等財務指標的影響（如有）

適用 不適用

4、公司認為必要或證券監管機構要求披露的其他內容

適用 不適用

經中國證券監督管理委員會《關於核准南都物業服務股份有限公司首次公開發行股票的批复》（證監許可[2017]2333 號）核准，並經上海證券交易所同意，南都物業首次公開發行人民幣普通股（A 股）1,984.127 萬股，發行價格為每股人民幣 16.25 元。共計募集資金人民幣 32,242.06 萬元，扣除各項發行費用人民幣 3,493.77 萬元後的募集資金淨額為人民幣 28,748.30 萬元。上述募集資金到位情況已經天健會計師事務所（特殊普通合夥）驗證，並於 2018 年 1 月 29 日出具天健驗[2018]22 號驗資報告。2018 年 2 月 1 日，公司在上海證券交易所掛牌上市。

本次變更後，公司註冊資本由 5,952.381 萬元增加至 7,936.508 萬元。

(二) 限售股份變動情況

適用 不適用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	9
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	15,712
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江南都房地产服务有限公司		27,272,750	45.82%	27,272,750	无		境内非国有法人
韩芳		17,045,450	28.64%	17,045,450	无		境内自然人
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)		3,954,550	6.64%	3,954,550	无		其他
上海南都集团有限公司		3,571,429	6.00%	3,571,429	无		境内非国有法人
北京银泰置地商业有限公司		3,571,429	6.00%	3,571,429	无		境内非国有法人
郑勇强		1,190,476	2.00%	1,190,476	无		境内自然人

上海中城年代股权投资 基金管理有限 公司		1,190,476	2.00%	1,190,476	无		境内非国 有法人
金涛		1,136,350	1.91%	1,136,350	无		境内自然 人
肖小凌		590,900	0.99%	590,900	无		境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
无							
上述股东关联关系或一 致行动的说明	截至 2017 年 12 月 31 日，公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 28.64% 的股权，通过浙江南都房地产服务有限公司间接持有公司 45.82% 的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.38% 的股权，合计持有公司 75.83% 股份，为公司实际控制人。						
表决权恢复的优先股股 东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√ 适用 □ 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易 情况		限售条件
			可上市交易 时间	新增可上市 交易股份数 量	
1	浙江南都房地产服务有限公司	27,272,750	2021-02-01		首发限售
2	韩芳	17,045,450	2021-02-01		首发限售
3	舟山五彩石投资合伙企业（有 限合伙）	3,954,550	2021-02-01		首发限售
4	上海南都集团有限公司	3,571,429	2021-02-01		首发限售
5	北京银泰置地商业有限公司	3,571,429	2021-02-01		首发限售
6	郑勇强	1,190,476	2021-02-01		首发限售
7	上海中城年代股权投资基金管 理有限公司	1,190,476	2021-02-01		首发限售
8	金涛	1,136,350	2021-02-01		首发限售
9	肖小凌	590,900	2021-02-01		首发限售
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2017 年 12 月 31 日，公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 28.64% 的股权，通过浙江南都房地产服务有限公司间接持有公司 45.82% 的股权，通过舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 1.38% 的股权，合计持有公司 75.83% 股份，为公司实际控制人。				

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	浙江南都房地产服务有限公司
单位负责人或法定代表人	韩芳
成立日期	2010 年 09 月 19 日
主要经营业务	服务：房地产中介服务，市场营销策划，企业形象策划，经济信息咨询（除商品中介），投资管理、资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务），承办会展，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

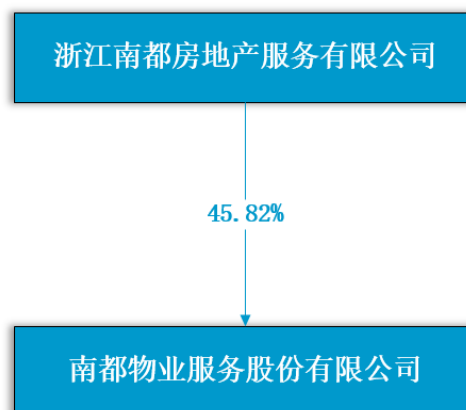
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：上图为公司截至报告期时的状态

(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	韩芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

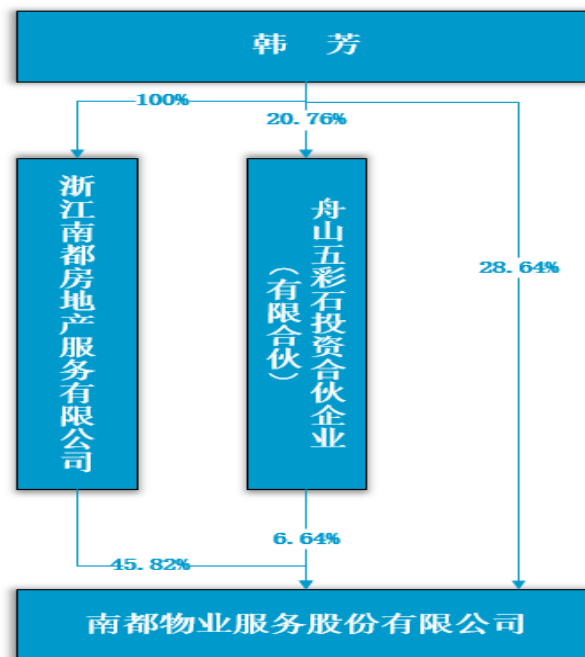
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：上图为公司截至报告期时的状态

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股東

適用 不適用

六、股份限制減持情況說明

適用 不適用

第七節 優先股相關情況

適用 不適用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
韩芳	董事长	女	47	2015-12-27	2018-12-26	17,045,450	17,045,450			78.41	
肖小凌	董事、总经理	男	45	2015-12-27	2018-12-26	590,900	590,900			76.18	
金涛	董事	男	50	2015-12-27	2018-12-26	1,136,350	1,136,350			0	
阙建华	董事、副总经理	男	44	2015-12-27	2018-12-26					71.80	
黄瑜	独立董事	女	51	2016-03-23	2018-12-26					6.04	
蔡黛燕	独立董事	女	47	2016-03-23	2018-12-26					6.04	
张法荣	独立董事	男	54	2016-03-23	2018-12-26					6.04	
何师柱	监事会主席 (辞任)	男	65	2015-12-27	2017-04-20					2.01	
章文亚	监事	女	34	2015-12-27	2018-12-26					34.83	
倪瑶	职工代表监事	女	34	2015-12-27	2018-12-26					34.19	
金新昌	监事会主席	男	50	2017-04-20	2018-12-26					20.82	
徐静	副总经理	女	46	2015-12-27	2018-12-26					64.77	
沈慧芳	副总经理	女	46	2015-12-27	2018-12-26					64.97	
张显	副总经理(辞任)	女	45	2015-12-27	2017-10-29					26.13	
潘才平	副总经理	男	40	2015-12-27	2018-12-26					58.54	
张林	副总经理	男	37	2016-09-09	2018-12-26					69.58	
余剑义	副总经理	女	41	2017-07-05	2018-12-26					43.61	
吁悦	副总经理	男	43	2017-11-10	2018-12-26					10.95	
陈红	财务总监	女	58	2016-03-02	2018-12-26					44.05	

合计	/	/	/	/	/	18,772,700	18,772,700	/	718.96	/
----	---	---	---	---	---	------------	------------	---	--------	---

姓名	主要工作经历
韩芳	曾就职于浙江南都房产集团有限公司，历任营销总监、总经理助理、集团副总裁；现任公司董事长。
肖小凌	曾就职于同济大学建筑设计研究院，历任设计师、副所长；上海同济科技实业股份有限公司，历任董事会秘书、副总经理、总经理；现任公司董事、总经理。
金涛	曾就职于浙江南都集团有限责任公司，历任办公室主任、采购部经理；浙江五环实业有限公司副总经理；现任公司董事。
阙建华	曾任常山县政府经济民警；历任南都物业，历任项目经理、分公司总经理、物业总监、公司副总经理、常务副总经理等职务，现任公司董事及副总经理。
黄瑜	曾就职于北京住宅建设开发集团总公司，历任技术员、主任、项目经理；香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理；威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问；北京搜房网网络技术有限公司副总裁；现任公司独立董事。
蔡黛燕	历任浙江之江资产评估有限公司副总经理、董事；浙江之江会计师事务所有限公司副所长、董事；杭州杭瑞税务师事务所有限公司执行董事兼所长；现任公司独立董事。
张法荣	曾就职于杭州大学经济学院，历任房地产研究所所长、经济管理系主任；浙江南都房产集团有限公司副总裁；浙江郡原地产股份有限公司执行总裁、总裁、行政总裁、董事；浙江蓝城建设管理有限公司副总裁、执行总裁；现任公司独立董事。
章文亚	历任公司物业客服部经理、市场营销中心副总监；现任公司监事、市场营销中心总监。
倪瑶	历任公司行政管家部主管、董事长秘书、总经办副主任、总经办总监等职；现任公司监事、董事会办公室主任。
金新昌	历任杭州全向科技有限公司副总经理；现任公司监事会主席、物业运营中心总监。
徐静	历任海外海酒店房务总监、总经理助理，历任公司项目经理、区域总监，现任公司副总经理。
沈慧芳	历任杭州黄龙饭店前厅部督导、浙江建行旅行社亚大部销售经理、浙江绿都宾馆房务总监、杭州海外海宾馆房务总监，现任公司副总经理。
潘才平	历任香港福而伟（上海）物业管理有限公司置业顾问、浙江南都房产集团有限公司置业顾问兼项目销售部副经理、通和置业投资有限公司销售管理中心总经理助理、杭州通原房地产开发有限公司销售策划部经理、杭州精泽房地产策划有限公司总经理、浙江侨福置业有限公司副总经理；现任公司副总经理。
张林	历任仲量联行项目总经理、北京银泰置业有限公司发展部副总经理、北京银泰置地有限公司工程物业部副总经理、浙江银泰百货有限公司工程物业部总经理；创办北京火龙港商贸有限公司；历任万达商业管理有限公司工程物业中心副总经理；现任公司副总经理。
余剑义	历任浙江东阳五洲大酒店前厅部经理、浙江文化大酒店前厅部副经理；现任公司副总经理。
吁悦	曾任职于中国舰船研究院武汉科技开发中心；历任广东长青（集团）股份有限公司总办主管、万科物业发展有限公司总监；现任公司副总经理。
陈红	曾任职于西湖电子集团公司研究所；历任杭州中山大酒店财务经理助理、中大股份有限公司旗下中大宾馆财务经理、杭州卓盛物业管

理有限公司财务总监、杭州卓盛房地产开发有限公司财务主管、镇江金盛房地产开发有限公司财务经理；现任公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

2017年4月20日，公司召开2017年第一次临时股东大会，审议通过了《关于更换公司监事的议案》，何师柱先生因个人原因辞去监事职务，选举金新昌先生为公司监事。2017年4月25日，公司召开第一届监事会第八次会议，选举金新昌先生为监事会主席。

2017年7月5日，公司第一届董事会第十九次会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任余剑义女士为公司副总经理。

2017年10月29日，张显女士因个人原因辞去公司副总经理职务。

2017年11月10日，公司第一届董事会第二十二次会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任吁悦先生为公司副总经理。

(二) 董事、高級管理人員報告期內被授予的股權激勵情況
 適用 不適用

二、現任及報告期內離任董事、監事和高級管理人員的任職情況
(一) 在股東單位任職情況
 適用 不適用

任職人員姓名	股東單位名稱	在股東單位擔任的職務	任期起始日期	任期終止日期
韓芳	浙江南都房地產服務有限公司	執行董事	2010-09-19	
韓芳	舟山五彩石投資合夥企業（有限合夥）	執行事務合夥人	2015-08-25	
在股東單位任職情況的說明	無			

(二) 在其他單位任職情況
 適用 不適用

任職人員姓名	其他單位名稱	在其他單位擔任的職務	任期起始日期	任期終止日期
韓芳	浙江南都房地產營銷策劃有限公司	執行董事	2007-12-27	
	杭州南郡廣告策劃有限公司	執行董事	2011-06-17	
	浙江南都企業管理服務有限公司	執行董事	2004-06-08	
	杭州悅嘉教育諮詢有限公司	執行董事	2016-08-29	
	浙江悅都網絡科技有限公司	執行董事	2015-11-03	
	浙江大悅資產管理有限公司	執行董事	2016-08-29	
	杭州大悅西庭企業管理有限公司	執行董事	2017-11-02	
肖小凌	浙江南都悅盛投資管理有限公司	執行董事	2016-08-04	
	杭州狐鵬科技股份有限公司	董事	2016-10-27	
	上海易立德信息技術股份有限公司	獨立董事	2017-11-29	
金濤	浙江五環實業有限公司	副總經理	2007-01-01	
黃瑜	北京搜房網絡技術有限公司	副總經理	2000-06-01	
	北京中銳行房地產土地評估有限公司	經理	2015-09-29	
蔡黛燕	浙江之江資產評估有限公司	董事	2008-07-08	
	浙江之江會計師事務所	董事	1999-09-29	

	所有限公司			
	杭州杭瑞税务师事务 所有限公司	执行董事	2004-7-1	
张法荣	浙江蓝城建设管理有 限公司	副总裁	2016-12-19	
	浙江伟业房地产估价 有限公司	董事	2011-03-14	
	浙江杭州湾花田小镇 建设开发有限公司	董事、总经理	2017-1-20	
	上海攸澜置业有限公 司	董事、总经理	2017-4-18	
倪瑶	宁波杭州湾南都物业 服务有限公司	监事	2017-10-20	
沈慧芳	杭州悦嘉教育咨询有 限公司	监事	2016-08-29	
潘才平	杭州易至教育咨询有 限公司	执行董事兼总经 理	2016-01-07	
在其他单位任职 情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报 酬的决策程序	根据公司《薪酬制度》及《绩效考核方案》确定高级管理人员薪酬，经董事会、薪酬委员会审议，股东大会审批。
董事、监事、高级管理人员报 酬确定依据	根据行业、地区薪酬水平，结合个人履职情况，确定月度工资。 根据《绩效考核方案》及考核结果，发放月度、季度绩效。 以年初制定的经营目标为基础，以年末个人考核绩效及公司经营 目标完成情况为依据，发放年终报酬。
董事、监事和高级管理人员报 酬的实际支付情况	报告期内，根据上述原则，董事、监事、高级管理人员薪酬按时 足额发放。
报告期末全体董事、监事和高 级管理人员实际获得的报酬 合计	报告期内，董事、监事和高级管理人员报酬合计 718.96 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
何师柱	监事会主席	离任	个人原因
金新昌	监事会主席	选举	监事会选举
余剑义	副总经理	聘任	董事会聘任
张显	副总经理	离任	个人原因
吁悦	副总经理	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,691
主要子公司在职员工的数量	2,209
在职员工的数量合计	5,900
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	651
客服人员	997
维修人员	909
秩序人员	870
保洁/绿化人员	2,294
其他人员	179
合计	5,900
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上学历	23
本科学历	339
大专学历	992
中专及以下学历	4,546
合计	5,900

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司严格按照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规，参照行业薪酬水平，遵循对外具有竞争性、对内兼顾公平与价值体现的薪酬理念，建立科学与公正的薪酬机制。

员工薪酬与业绩、胜任能力、个人成长密切相关，综合评估岗位、考核、经营业绩等因素按月发放工资及年终报酬。

(三) 培训计划

适用 不适用

2017年，公司根据行业发展趋势与人员结构现状开展了系列培训：针对项目负责人应知应会的专业与管理知识持续轮训，多层次开展青年骨干高潜人才培养，对物业操作规范与基础技能，层层传递，形成了多级培训管理与实施机制。

未来几年，公司将进一步完善结构清晰、重点突出的培训运营与实施体系：

- 1、建立健全高中基层人才培养体系，提升公司整体管理水平；
- 2、加强核心人才后备梯队储备与培养，加大内部人才开发与供应力度；
- 3、整合内外部教育资源，快速响应、支撑公司重点经营任务与业务转型升级；

4、推进公司内训师、人才导师、项目导师队伍建设，逐步完善师者荣誉体系与激励体系，全面加速公司内部经验萃取与管理积淀，打造学习型组织。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	13909918.88 小时
-----------	----------------

劳务外包支付的报酬总额	232,341,977.44 元
-------------	------------------

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构、建立健全公司内部控制体系，规范公司运作。制订了公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事津贴制度》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《财务管理制度》、《内部审计制度》、《公司内部控制制度》、《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《董事会战略决策委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》等相关配套制度，并按照上市公司的规范性要求，并根据相关制度设置了相关机构，进一步规范了公司的法人治理结构。

公司股东大会、董事会、监事会规范运作，公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责并均能忠实履行职务，切实维护了投资者和公司的利益。本公司法人治理状况与中国证监会有关上市公司治理的要求不存在重大差异。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年年度股东大会	2017-03-20		
2017 年第一次临时股东大会	2017-04-20		
2017 年第二次临时股东大会	2017-5-11		
2017 年第三次临时股东大会	2017-8-8		
2017 年第四次临时股东大会	2017-8-30		
2017 年第五次临时股东大会	2017-12-7		

股东大会情况说明

适用 不适用

公司于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所挂牌上市，2017 年召开的股东大会会议相关情况未在上海证券交易所网站及证监会指定媒体上披露。

2017 年，公司召开的股东大会审议的所有议案均获通过。

三、董事履行職責情況

(一) 董事參加董事會和股東大會的情況

董事姓名	是否獨立董事	參加董事會情況						出席股東大會的次數
		本年應參加董事會次數	親自出席次數	以通訊方式參加次數	委託出席次數	缺席次數	是否連續兩次未親自參加會議	
韓芳	否	10	10	0	0	0	否	6
肖小凌	否	10	10	0	0	0	否	6
闕建華	否	10	10	0	0	0	否	6
金濤	否	10	10	0	0	0	否	6
黃瑜	是	10	2	8	0	0	否	6
蔡黛燕	是	10	10	0	0	0	否	6
張法榮	是	10	10	0	0	0	否	6

連續兩次未親自出席董事會會議的說明

適用 不適用

年內召開董事會會議次數	10
其中：現場會議次數	2
通訊方式召開會議次數	0
現場結合通訊方式召開會議次數	8

(二) 獨立董事對公司有關事項提出異議的情況

適用 不適用

(三) 其他

適用 不適用

四、董事會下設專門委員會在報告期內履行職責時所提出的重要意見和建議，存在異議事項的，應當披露具體情況

適用 不適用

公司董事會下設四個專門委員會，分別為：審計委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、戰略決策委員會。2017 年度，各專門委員會本着勤勉盡責的原則，按照有關法律、法規、規範性文件及公司各專門委員會議事規則的規定開展相關工作。

報告期內，各專門委員會履職情況如下：

(一) 審計委員會

報告期內審計委員會根據相關法律法規及公司《章程》、《董事會審計委員會工作細則》的相關規定，積極履行職責。2017 年度，審計委員會共召開 3 次會議，本着對公司和對股東負責的態度，對公司內部控制制度及執行情況、財務狀況和經營情況進行了審查，組織對重大關聯交易進行了審議。

(二) 提名委員會

報告期內提名委員會根據相關法律法規及公司《章程》、《董事會提名委員會工作細則》的相關規定，積極履行職責。2017 年度，提名委員會共召開 3 次會議，就擬聘任的高級管理人員的任職資格、專業背景、履職經歷等情況進行審查，並提交董事會審議。

(三) 薪酬與考核委員會

報告期內薪酬與考核委員會根據相關法律法規及公司《章程》、《董事會薪酬與考核委員會工作細則》的相關規定，積極履行職責。2017 年度，薪酬與考核委員會共召開 1 次會議，對 2016 年度董事和高級管理人員薪酬發放情況進行了審核。

(四) 戰略決策委員會

報告期內戰略決策委員會根據相關法律法規及公司《章程》、《董事會戰略決策委員會工作細則》的相關規定，積極履行職責。2017 年度，戰略決策委員會共召開 1 次會議，審議通過了《公司 2016 年度董事會戰略決策委員會工作報告》。

報告期內，公司第一屆董事會各專門委員會未提出異議事項。

五、監事會發現公司存在風險的說明

適用 不適用

六、公司就其與控股股東在業務、人員、資產、機構、財務等方面存在的不能保證獨立性、不能保持自主經營能力的情况说明

適用 不適用

存在同業競爭的，公司相應的解決措施、工作進度及後續工作計劃

適用 不適用

七、報告期內對高級管理人員的考評機制，以及激勵機制的建立、實施情況

適用 不適用

公司建立了針對高級管理人員的考評機制，公司高級管理人員根據公司制定的年度經營目標對公司進行經營管理，董事會下設薪酬與考核委員會，負責對高級管理人員進行經營業績及管理指標的綜合考核，並以此為依據進行獎懲。

報告期內，公司高級管理人員能夠按照《公司法》、公司《章程》及國家有關法律法規認真履行職責，積極落實股東大會及董事會各項決議，在董事會的指導下较好地完成了本年度的各項工作任務。

八、是否披露內部控制自我评价報告

適用 不適用

報告期內部控制存在重大缺陷情況的說明

適用 不適用

九、內部控制審計報告的相關情況說明

適用 不適用

是否披露內部控制審計報告：否

十、其他

適用 不適用

第十節 公司債券相關情況

適用 不適用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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。

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。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:
(项目合伙人)

中国·杭州 中国注册会计师:

二〇一八年四月二十日

二、财务报表

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位:南都物业服务股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		479,189,294.17	267,082,420.41
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			500,000
应收账款		141,736,338.39	97,926,886.26
预付款项		985,763.29	
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		51,272,645.40	34,753,175.24
买入返售金融资产			
存货		755,140.45	339,788.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,763,357.64	136,023,563.49
流动资产合计		681,702,539.34	536,625,833.85
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		8,706,928.50	
固定资产		27,539,999.42	28,710,541.98
在建工程			925,468.91
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		949,514.39	362,817.12
开发支出			
商誉		43,596,660.85	
长期待摊费用		41,798,393.71	
递延所得税资产		6,110,358.03	1,398,442.67
其他非流动资产			4,950,000
非流动资产合计		128,701,854.90	36,347,270.68
资产总计		810,404,394.24	572,973,104.53
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		93,103,425.53	47,644,562.66
预收款项		120,700,864.15	79,939,721.81
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		49,958,351.64	40,914,800.29
应交税费		25,766,499.37	22,839,681.42
应付利息			
应付股利			
其他应付款		236,310,936.85	145,092,629.50
应付分保账款			

保險合同準備金			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
持有待售負債			
一年內到期的非流動負債			
其他流動負債			
流動負債合計		525,840,077.54	336,431,395.68
非流動負債：			
長期借款			
應付債券			
其中：優先股			
永續債			
長期應付款			
長期應付職工薪酬			
專項應付款			
預計負債			
遞延收益			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計			
負債合計		525,840,077.54	336,431,395.68
所有者權益			
股本		59,523,810	59,523,810
其他權益工具			
其中：優先股			
永續債			
資本公積		99,674,620.20	99,674,620.20
減：庫存股			
其他綜合收益			
專項儲備			
盈餘公積		16,111,505.47	7,876,600.66
一般風險準備			
未分配利潤		108,064,188.44	69,466,677.99
歸屬於母公司所有者權益合計		283,374,124.11	236,541,708.85
少數股東權益		1,190,192.59	
所有者權益合計		284,564,316.70	236,541,708.85
負債和所有者權益總計		810,404,394.24	572,973,104.53

法定代表人：韓芳 主管會計工作負責人：陳紅 會計機構負責人：華美娜

母公司資產負債表

2017年12月31日

編制單位：南都物業服務股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣

項目	附注	期末餘額	期初餘額
流動資產：			
貨幣資金		415,223,274.76	242,830,110.20
以公允價值計量且其變動計入当期			

损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			500,000.00
应收账款		130,418,500.14	97,546,880.93
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		82,896,647.06	34,844,633.20
存货		431,646.04	339,788.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,641,335.36	136,022,743.49
流动资产合计		630,611,403.36	512,084,156.27
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		74,307,000.00	27,957,000.00
投资性房地产		8,706,928.50	
固定资产		26,378,461.18	28,611,631.07
在建工程			445,468.91
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		948,266.70	362,817.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,514,894.77	
递延所得税资产		2,036,508.17	1,396,547.75
其他非流动资产			4,950,000.00
非流动资产合计		114,892,059.32	63,723,464.85
资产总计		745,503,462.68	575,807,621.12
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		71,575,888.71	47,101,910.16
预收款项		113,829,007.94	79,816,054.48
应付职工薪酬		40,414,869.80	35,333,961.29
应交税费		21,914,739.46	21,839,133.25
应付利息			
应付股利			
其他应付款		205,414,297.44	153,710,950.51
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		453,148,803.35	337,802,009.69
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		453,148,803.35	337,802,009.69
所有者权益:			
股本		59,523,810.00	59,523,810.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		99,715,794.84	99,715,794.84
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: 韩芳 主管会计工作负责人: 陈红 会计机构负责人: 华美娜

合并利润表

2017 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		819,523,428.66	577,745,318.77
其中: 营业收入		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		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			

保單紅利支出			
分保費用			
稅金及附加		4,385,068.38	9,895,894.50
銷售費用		22,589,080.58	13,807,880.85
管理費用		78,739,631.88	52,966,640.97
財務費用		-4,269,992.22	187,340.77
資產減值損失		2,893,240.32	3,500,986.36
加：公允價值變動收益（損失以“-”號填列）			
投資收益（損失以“-”號填列）			7,688,269.31
其中：對聯營企業和合營企業的投资收益			
資產處置收益（損失以“-”號填列）		-569.32	
匯兌收益（損失以“-”號填列）			
其他收益		7,703,237.48	
三、營業利潤（虧損以“-”號填列）		103,337,614.24	84,378,498.15
加：營業外收入		55,672.32	2,391,151.93
減：營業外支出		465,513.12	1,258,985.91
四、利潤總額（虧損總額以“-”號填列）		102,927,773.44	85,510,664.17
減：所得稅費用		27,561,091.97	22,545,885.51
五、淨利潤（淨虧損以“-”號填列）		75,366,681.47	62,964,778.66
（一）按經營持續性分類			
1. 持續經營淨利潤（淨虧損以“-”號填列）		75,366,681.47	62,964,778.66
2. 終止經營淨利潤（淨虧損以“-”號填列）			
（二）按所有權歸屬分類			
1. 少數股東損益		534,266.02	
2. 歸屬於母公司股東的淨利潤		74,832,415.45	62,964,778.66
六、其他綜合收益的稅後淨額			
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額			
（一）以後不能重分類進損益的其他綜合收益			
1. 重新計量設定受益計劃淨負債或淨資產的變動			
2. 權益法下在被投資單位不能重分類進損益的其他綜合收益中享有的份額			
（二）以後將重分類進損益的其他綜合收益			
1. 權益法下在被投資單位以後將重分類進損益的其他綜合收益中享有的份額			
2. 可供出售金融資產公允價值變動損益			
3. 持有至到期投資重分類為可供出售金融資產損益			
4. 現金流量套期損益的有效部分			
5. 外幣財務報表折算差額			

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

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

母公司利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		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）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-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
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

合并现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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		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		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

二、投资活动产生的现金流量：			
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			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
三、筹资活动产生的现金流量：			
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
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		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：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

母公司现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		138,478,617.65	
取得投资收益收到的现金		0.00	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		0.00	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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			104,000,000.00
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			
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
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		171,993,164.56	153,228,192.86
加：期初现金及现金等价物余额		240,278,831.00	87,050,638.14
六、期末现金及现金等价物余额		412,271,995.56	240,278,831.00

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

合并所有者权益变动表
 2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	
	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	59,523,810.00				99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99	236,541,708.85
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	59,523,810.00				99,674,620.20				7,876,600.66		69,466,677.99	236,541,708.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								8,234,904.81		38,597,510.45	1,190,192.59	48,022,607.85
（一）综合收益总额										74,832,415.45	534,266.02	75,366,681.47
（二）所有者投入和减少资本											655,926.57	655,926.57
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												

所有者權益的金額													
4. 其他											655,926.57		655,926.57
(三) 利潤分配							8,234,904.81		-36,234,905.00				-28,000,000.19
1. 提取盈餘公積							8,234,904.81		-8,234,904.81				
2. 提取一般風險準備													
3. 對所有者(或股東)的分配									-28,000,000.19				-28,000,000.19
4. 其他													
(四) 所有者權益內部結轉													
1. 資本公積轉增資本(或股本)													
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)													
3. 盈餘公積彌補虧損													
4. 其他													
(五) 專項儲備													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末餘額	59,523,810.00				99,674,620.20			16,111,505.47		108,064,188.44	1,190,192.59		284,564,316.70

項目	上期		
	歸屬於母公司所有者權益	少數股東權益	所有者權益合計

	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	50,000,000.00				5,198,430.20				1,517,380.47		12,861,119.52	69,576,930.19
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、本年期初余额	50,000,000.00				5,198,430.20				1,517,380.47		12,861,119.52	69,576,930.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	9,523,810.00				94,476,190.00				6,359,220.19		56,605,558.47	166,964,778.66
（一）综合收益总额											62,964,778.66	62,964,778.66
（二）所有者投入和减少资本	9,523,810.00				94,476,190.00							104,000,000.00
1. 股东投入的普通股	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									6,359,220.19		-6,359,220.19	

1. 提取盈余公积								6,359,220.19		-6,359,220.19		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	59,523,810.00				99,674,620.20			7,876,600.66		69,466,677.99		236,541,708.85

法定代表人：韩芳 主管会计工作负责人：陈红 会计机构负责人：华美娜

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	59,523,810.00				99,715,794.84				7,876,600.66	70,889,405.93	238,005,611.43

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	
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	
（一）综合收益总额									82,349,048.09	82,349,048.09	
（二）所有者投入和减少资本											
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											
4. 其他											
（三）利润分配								8,234,904.81	-36,234,905.00	-28,000,000.19	
1. 提取盈余公积								8,234,904.81	-8,234,904.81		
2. 对所有者（或股东）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. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
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

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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	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）	9,523,810.00				94,476,190.00				6,359,220.19	57,232,981.70	167,592,201.89
（一）综合收益总额										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. 股东投入的普通股	9,523,810.00				94,476,190.00						104,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入											

資本											
3. 股份支付計入所有權益的金額											
4. 其他											
(三) 利潤分配								6,359,220.19	-6,359,220.19		
1. 提取盈餘公積								6,359,220.19	-6,359,220.19		
2. 對所有者(或股東)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者權益內部結轉											
1. 資本公積轉增資本(或股本)											
2. 盈餘公積轉增資本(或股本)											
3. 盈餘公積彌補虧損											
4. 其他											
(五) 專項儲備											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末餘額	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：韓芳 主管會計工作負責人：陳紅 會計機構負責人：華美娜

三、公司基本情況

1. 公司概況

適用 不適用

南都物業服務股份有限公司（以下簡稱公司或本公司）前身系浙江南都物業管理有限公司（原名浙江南都物業管理公司，以下簡稱南都有限公司）。南都有限公司系由浙江華電房地產開發公司投資設立，於 1994 年 4 月 13 日在浙江省工商行政管理局登記註冊，取得註冊號為 14292494-6 的企業法人營業執照，成立時註冊資本 200 萬元。南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日為基準日，整體變更為股份有限公司，於 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登記註冊，總部位於浙江省杭州市。公司現持有統一社會信用代碼為 91330000142924946H 的營業執照，註冊資本 5,952.381 萬元，股份總數 5,952.381 萬股（每股面值 1 元）。

本公司屬物業管理行業。主要經營活動為：物業管理，家政服務，商品房的租賃、管理、維修、裝飾，餐飲管理，綠化養護服務，停車服務（《設置路外停車場登記證》），游泳池的經營和管理（憑許可證經營），房地產信息諮詢服務，水電安裝和維修，建築及裝飾材料、百貨、農副產品（不含食品）、五金交電、電子產品、文教用品、服裝、家具的銷售。

本財務報表業經公司 2018 年 4 月 20 日第一屆董事會第二十六次會議批准對外報出。

本公司將杭州盈方物業服務有限公司、浙江樂勤清潔服務有限公司、杭州樂勤樓宇工程有限公司、浙江悅都網絡科技有限公司、浙江大悅資產管理有限公司、杭州大悅西庭企業管理有限公司、上海採林物業管理有限公司和寧波杭州灣南都物業服務有限公司等 8 家子公司納入報告期合併財務報表範圍，情況詳見本財務報表附註合併範圍的變更和在其他主體中的權益之說明。

2. 合併財務報表範圍

適用 不適用

四、財務報表的編制基礎

1. 編制基礎

本公司財務報表以持續經營為編制基礎。

2. 持續經營

適用 不適用

本公司不存在導致對報告期末起 12 個月內的持續經營假設產生重大疑慮的事項或情況。

五、重要會計政策及會計估計

具體會計政策和會計估計提示：

適用 不適用

1. 遵循企業會計準則的聲明

本公司所編制的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了公司的財務狀況、經營成果、股東權益變動和現金流量等有關信息。

2. 會計期間

本公司會計年度自公曆 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 營業周期

適用 不適用

公司經營業務的營業周期較短，以 12 個月作為資產和負債的流動性劃分標準。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

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。

金融負債在初始確認時劃分為以下兩類：以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融負債（包括交易性金融負債和在初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融負債）、其他金融負債。

2. 金融資產和金融負債的確認依據、計量方法和終止確認條件

公司成為金融工具合同的一方時，確認一項金融資產或金融負債。初始確認金融資產或金融負債時，按照公允價值計量；對於以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產和金融負債，相關交易費用直接計入当期損益；對於其他類別的金融資產或金融負債，相關交易費用計入初始確認金額。

公司按照公允價值對金融資產進行後續計量，且不扣除將來處置該金融資產時可能發生的交易費用，但下列情況除外：（1）持有至到期投資以及貸款和應收款項採用實際利率法，按攤余成本計量；（2）在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，以及與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產，按照成本計量。

公司採用實際利率法，按攤余成本對金融負債進行後續計量，但下列情況除外：（1）以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融負債，按照公允價值計量，且不扣除將來結清金融負債時可能發生的交易費用；（2）與在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融負債，按照成本計量；（3）不屬於指定為以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融負債的財務擔保合同，或沒有指定為以公允價值計量且其變動計入当期損益並將以低於市場利率貸款的貸款承諾，在初始確認後按照下列兩項金額之中的較高者進行後續計量：1）按照《企業會計準則第 13 號——或有事項》確定的金額；2）初始確認金額扣除按照《企業會計準則第 14 號——收入》的原則確定的累積攤銷額後的餘額。

金融資產或金融負債公允價值變動形成的利得或損失，除與套期保值有關外，按照如下方法處理：（1）以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產或金融負債公允價值變動形成的利得或損失，計入公允價值變動收益；在資產持有期間所取得的利息或現金股利，確認為投資收益；處置時，將實際收到的金額與初始入賬金額之間的差額確認為投資收益，同時調整公允價值變動收益。（2）可供出售金融資產的公允價值變動計入其他綜合收益；持有期間按實際利率法計算的利息，計入投資收益；可供出售權益工具投資的現金股利，於被投資單位宣告發放股利時計入投資收益；處置時，將實際收到的金額與賬面價值扣除原直接計入其他綜合收益的公允價值變動累計額之後的差額確認為投資收益。

當收取某項金融資產現金流量的合同權利已終止或該金融資產所有權上几乎所有的風險和報酬已轉移時，終止確認該金融資產；當金融負債的現時義務全部或部分解除時，相應終止確認該金融負債或其一部分。

3. 金融資產轉移的確認依據和計量方法

公司已將金融資產所有權上几乎所有的風險和報酬轉移給了轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上几乎所有的風險和報酬的，繼續確認所轉移的金融資產，並將收到的對價確認為一項金融負債。公司既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上几乎所有的風險和報酬的，分別下列情況處理：（1）放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產；（2）未放棄對該金融資產控制的，按照繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額計入当期損益：（1）所轉移金融資產的賬面價值；（2）因轉移而收到的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和。金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將下列兩項金額的差額計入当期損益：（1）終止確認部分的賬面價值；（2）終止確認部分的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額之和。

4. 金融資產和金融負債的公允價值確定方法

公司採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據和其他信息支持的估值技術確定相關金融資產和金融負債的公允價值。公司將估值技術使用的輸入值分以下層級，並依次使用：

（1）第一層次輸入值是在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；

（2）第二層次輸入值是除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值，包括：活躍市場中類似資產或負債的報價；非活躍市場中相同或類似資產或負債的報價；除報價以

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。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

适用 不适用

12. 存货

适用 不适用

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。

13. 持有待售资产

适用 不适用

14. 长期股权投资

适用 不适用

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。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

16. 固定資產

(1). 確認條件

適用 不適用

固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一個會計年度的有形資產。固定資產在同時滿足經濟利益很可能流入、成本能夠可靠計量時予以確認。

(2). 折舊方法

適用 不適用

類別	折舊方法	折舊年限（年）	殘值率	年折舊率
房屋及建築物	直線法	20	5	4.75
運輸工具	直線法	3-5	5	31.67-19
其他設備	直線法	3-5	5	31.67-19

資產負債表日，有迹象表明固定資產發生減值的，按照賬面價值高於可收回金額的差額計提相應的減值準備。

(3). 融資租入固定資產的認定依據、計價和折舊方法

適用 不適用

17. 在建工程

適用 不適用

1. 在建工程同時滿足經濟利益很可能流入、成本能夠可靠計量則予以確認。在建工程按建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的實際成本計量。

2. 在建工程達到預定可使用狀態時，按工程實際成本轉入固定資產。已達到預定可使用狀態但尚未辦理竣工決算的，先按估計價值轉入固定資產，待辦理竣工決算後再按實際成本調整原暫估價值，但不再調整原已計提的折舊。

18. 借款費用

適用 不適用

19. 生物資產

適用 不適用

20. 油氣資產

適用 不適用

21. 無形資產

(1). 計價方法、使用壽命、減值測試

適用 不適用

1. 無形資產包括土地使用權、專利權及非專利技術等，按成本進行初始計量。

2. 使用壽命有限的無形資產，在使用壽命內按照與該項無形資產有關的經濟利益的預期實現方式系統合理地攤銷，無法可靠確定預期實現方式的，採用直線法攤銷。具體年限如下：

項 目	攤銷年限(年)
軟件	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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

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。

29. 政府補助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
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》。		未来适用法
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”。		追溯调整法

其他说明

无

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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：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%。

存在不同企業所得稅稅率納稅主體的，披露情況說明

適用 不適用

2. 稅收優惠

適用 不適用

3. 其他

適用 不適用

七、合併財務報表項目註釋

1、貨幣資金

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
庫存現金	702,111.73	189,922.59
銀行存款	472,192,604.79	262,172,813.69
其他貨幣資金	6,294,577.65	4,719,684.13
合計	479,189,294.17	267,082,420.41
其中：存放在境外的款 項總額	0.00	0.00

其他說明

期末其他貨幣資金包括保函保證金 3,611,330.55 元，質押的定期存款 400,000.00 元，使用受限。

2、以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產

適用 不適用

3、衍生金融資產

適用 不適用

4、應收票據

(1). 應收票據分類列示

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
銀行承兌票據		500,000.00
商業承兌票據		
合計		500,000.00

(2). 期末公司已質押的應收票據

適用 不適用

(3). 期末公司已背書或貼現且在資產負債表日尚未到期的應收票據：

適用 不適用

(4). 期末公司因出票人未履約而將其轉應收賬款的票據

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

5、 应收账款
(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	150,118,273.01	100.00	8,381,934.62	5.58	141,736,338.39	103,543,032.82	100.00	5,616,146.56	5.42	97,926,886.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
合计	150,118,273.01	/	8,381,934.62	/	141,736,338.39	103,543,032.82	/	5,616,146.56	/	97,926,886.26

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	140,688,842.86	7,034,442.14	5.00
1 至 2 年	8,315,359.46	831,535.95	10.00
2 至 3 年	712,297.07	213,689.12	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	199,012.42	99,506.21	50.00
4 至 5 年	0.00	0.00	0.00
5 年以上	202,761.20	202,761.20	100.00
合计	150,118,273.01	8,381,934.62	5.58

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,675,581.82 元；因合并范围变更而增加坏账准备 1,090,206.24 元，本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

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

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	985,763.29			
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	985,763.29			

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款
(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	55,613,145.40	100.00	4,340,500.00	7.80	51,272,645.40	37,727,934.87	100.00	2,974,759.63	7.88	34,753,175.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
合计	55,613,145.40	/	4,340,500.00	/	51,272,645.40	37,727,934.87	/	2,974,759.63	/	34,753,175.24

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	48,830,471.95	2,441,523.61	5.00
1 至 2 年	4,330,712.10	433,071.21	10.00
2 至 3 年	1,201,651.97	360,495.59	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	123,534.75	61,767.38	50.00
4 至 5 年	415,662.10	332,529.68	80.00
5 年以上	711,112.53	711,112.53	100.00
合计	55,613,145.40	4,340,500.00	7.80

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏帐准备情况：

本期计提坏帐准备金额 399,488.78 元；因合并范围变更而增加坏帐准备 966,251.59 元，本期收回或转回坏帐准备金额 0.00 元。

其中本期坏帐准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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
合计	/	6,168,138.65	/	11.10	308,406.93

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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
在产品						
库存商品						
周转材料						

消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	755,140.45		755,140.45	339,788.45		339788.45

(2). 存货跌价准备

 适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

 适用 不适用

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

11、持有待售资产

 适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

 适用 不适用

13、其他流动资产

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货币基金	0.00	30,000,000.00
理财产品	0.00	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	0.00
待摊房租	2,041,677.36	0.00
其他	1,132,559.70	500,820.00
合计	7,763,357.64	136,023,563.49

其他说明

无

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

 适用 不适用

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

 适用 不适用

(3). 期末按成本計量的可供出售金融資產
 適用 不適用

(4). 報告期內可供出售金融資產減值的變動情況
 適用 不適用

(5). 可供出售權益工具期末公允價值嚴重下跌或非暫時性下跌但未計提減值準備的相關說明：
 適用 不適用

其他說明

 適用 不適用

15、持有至到期投資
(1). 持有至到期投資情況：
 適用 不適用

(2). 期末重要的持有至到期投資：
 適用 不適用

(3). 本期重分類的持有至到期投資：
 適用 不適用

其他說明：

 適用 不適用

16、長期應收款
(1) 長期應收款情況：
 適用 不適用

(2) 因金融資產轉移而終止確認的長期應收款
 適用 不適用

(3) 轉移長期應收款且繼續涉入形成的資產、負債金額
 適用 不適用

其他說明

 適用 不適用

17、長期股權投資
 適用 不適用

18、投資性房地產

投資性房地產計量模式

(1). 採用成本計量模式的投資性房地產

單位：元 币种：人民幣

項目	房屋、建築物	土地使用權	在建工程	合計
一、賬面原值				
1. 期初餘額				
2. 本期增加金額	9,846,741.12			9,846,741.12
(1) 外購	9,846,741.12			9,846,741.12
(2) 存貨\固定資產\在				

建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	9,846,741.12			9,846,741.12
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	321,642.90			321,642.90
(1) 计提或摊销	321,642.90			321,642.90
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	321,642.90			321,642.90
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	818,169.72			818,169.72
(1) 计提	818,169.72			818,169.72
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	818,169.72			818,169.72
四、账面价值				
1. 期末账面价值	8,706,928.50			8,706,928.50
2. 期初账面价值				

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

19、固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
----	--------	------	------	----

一、账面原值：					
1. 期初余额	40,029,520.00	6,603,680.50	5,165,693.11		51,798,893.61
2. 本期增加金额		2,494,911.92	1,100,779.80		3,595,691.72
(1) 购置		862,616.96	622,866.80		1,485,483.76
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		1,632,294.96	477,913.00		2,110,207.96
3. 本期减少金额		1,376,499.49	112,860.00		1,489,359.49
(1) 处置或报废		1,376,499.49	112,860.00		1,489,359.49
4. 期末余额	40,029,520.00	7,722,092.93	6,153,612.91		53,905,225.84
二、累计折旧					
1. 期初余额	14,640,085.78	4,524,994.06	3,923,271.79		23,088,351.63
2. 本期增加金额	1,896,277.61	2,125,271.61	555,085.85		4,576,635.07
(1) 计提	1,896,277.61	963,188.54	474,679.66		3,334,145.81
2) 企业合并增加		1,162,083.07	80,406.19		1,242,489.26
3. 本期减少金额		1,252,764.39	46,995.89		1,299,760.28
(1) 处置或报废		1,252,764.39	46,995.89		1,299,760.28
4. 期末余额	16,536,363.39	5,397,501.28	4,431,361.75		26,365,226.42
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	23,493,156.61	2,324,591.65	1,722,251.16		27,539,999.42
2. 期初账面价值	25,389,434.22	2,078,686.44	1,242,421.32		28,710,541.98

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	5,466,747.38

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
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。

其他说明：

 适用 不适用

20、在建工程
(1). 在建工程情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：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	28,000,000.00	480,000.00	25,582,151.53	/	26,062,151.53	/	71.54	100.00	/	/	/	募集资金
群岛国际青年社区装修工程	15,000,000.00	0.00	14,782,820.43	/	14,782,820.43	/	74.31	100.00	/	/	/	募集资金
合计	43,000,000.00	480,000.00	40,364,971.96	/	40,844,971.96	/	/	/	/	/	/	/

(3). 本期計提在建工程減值準備情況:

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

21、工程物資

適用 不適用

22、固定資產清理

適用 不適用

23、生產性生物資產

(1). 採用成本計量模式的生產性生物資產

適用 不適用

(2). 採用公允價值計量模式的生產性生物資產

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

24、油氣資產

適用 不適用

25、無形資產

(1). 無形資產情況

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	土地使用權	專利權	非專利技術	軟件	合計
一、賬面原值					
1. 期初餘額				457,555.56	457,555.56
2. 本期增加金額				746,192.30	746,192.30
(1) 購置				727,692.30	727,692.30
(2) 內部研發					
(3) 企業合併增加				18,500.00	18,500.00
3. 本期減少金額					
(1) 處置					

4. 期末余额				1,203,747.86	1,203,747.86
二、累计摊销					
1. 期初余额				94,738.44	94,738.44
2. 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
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				254,233.47	254,233.47
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				949,514.39	949,514.39
2. 期初账面价值				362,817.12	362,817.12

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或	期初余	本期增加	本期减少	期末余额
----------	-----	------	------	------

形成商誉的事项	额	企业合并形成的	处置		
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). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

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。

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
群岛服务式 公寓装修工 程		26,062,151.53	1,228,568.65		24,833,582.88
群岛国际青 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

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	9,645,385.42	2,411,346.36		
预提房租费	5,765,306.59	1,441,326.65		
合计	24,441,432.08	6,110,358.03	5,593,770.67	1,398,442.67

(2). 未经抵销的递延所得税负债
 适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：
 适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
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	0.00
合计	14,069,763.97	8,142,091.88

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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		
合计	9,272,897.49	5,144,956.36	/

其他说明：

 适用 不适用

30、其他非流动资产
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付股权转让款	0.00	4,950,000.00
合计	0.00	4,950,000.00

其他说明：

无

31、短期借款
(1). 短期借款分类
 适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况
 适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

 适用 不适用

其他說明

適用 不適用

32、以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融負債

適用 不適用

33、衍生金融負債

適用 不適用

34、應付票據

適用 不適用

35、應付賬款

(1). 應付賬款列示

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
勞務費	69,304,452.27	42,455,830.57
工程款	14,473,854.84	923,483.06
房租費	5,775,866.84	
購房款		2,029,520.00
其他	3,549,251.58	2,235,729.03
合計	93,103,425.53	47,644,562.66

(2). 賬齡超過 1 年的重要應付賬款

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

36、預收款項

(1). 預收賬款項列示

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
物業管理費	120,700,864.15	79,939,721.81
合計	120,700,864.15	79,939,721.81

(2). 賬齡超過 1 年的重要預收款項

適用 不適用

(3). 期末建造合同形成的已結算未完工項目情況：

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

37、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,914,800.29	316,898,375.36	307,854,824.01	49,958,351.64
二、离职后福利-设定提存计划		15,578,770.26	15,578,770.26	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	40,914,800.29	332,477,145.62	323,433,594.27	49,958,351.64

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、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
二、职工福利费		32,984,136.75	32,984,136.75	
三、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	
四、住房公积金		2,822,575.14	2,822,575.14	
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	40,914,800.29	316,898,375.36	307,854,824.01	49,958,351.64

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		14,866,141.01	14,866,141.01	
2、失业保险费		712,629.25	712,629.25	
3、企业年金缴费				
合计		15,578,770.26	15,578,770.26	

其他说明:

√适用 □不适用

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。

38、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

項目	期末餘額	期初餘額
增值稅	9,118,711.82	7,064,012.36
企業所得稅	14,766,163.88	13,861,891.95
個人所得稅	689,061.95	736,359.39
城市維護建設稅	474,333.64	516,099.04
房產稅	306,173.15	281,616.25
教育費附加	208,698.96	222,607.48
地方教育附加	132,973.95	148,359.62
地方水利建設基金	1,715.73	3,324.95
其他	68,666.29	5,410.38
合計	25,766,499.37	22,839,681.42

其他說明：

無

39、應付利息

適用 不適用

重要的已逾期未支付的利息情況：

適用 不適用

其他說明：

適用 不適用

40、應付股利

適用 不適用

41、其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

適用 不適用

單位：元 币种：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
代收代付款	156,383,792.32	88,803,521.89
押金保證金	68,770,356.32	50,267,205.46
股權轉讓款	3,751,951.73	0.00
其他	7,404,836.48	6,021,902.15
合計	236,310,936.85	145,092,629.50

(2) 賬齡超過 1 年的重要其他應付款

適用 不適用

其他說明

適用 不適用

42、持有待售負債

適用 不適用

43、1 年內到期的非流動負債

適用 不適用

44、其他流動負債

其他流動負債情況

適用 不適用

短期應付債券的增減變動：

適用 不適用

其他說明：

適用 不適用

45、長期借款

(1). 長期借款分類

適用 不適用

其他說明，包括利率區間：

適用 不適用

46、應付債券

(1). 應付債券

適用 不適用

(2). 應付債券的增減變動：（不包括劃分為金融負債的優先股、永續債等其他金融工具）

適用 不適用

(3). 可轉換公司債券的轉股條件、轉股時間說明：

適用 不適用

(4). 劃分為金融負債的其他金融工具說明：

期末發行在外的優先股、永續債等其他金融工具基本情況

適用 不適用

期末發行在外的優先股、永續債等金融工具變動情況表

適用 不適用

其他金融工具劃分為金融負債的依據說明

適用 不適用

其他說明：

適用 不適用

47、長期應付款

(1) 按款項性質列示長期應付款：

適用 不適用

48、长期应付职工薪酬
 适用 不适用

49、专项应付款
 适用 不适用

50、预计负债
 适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

 适用 不适用

涉及政府补助的项目：

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

52、其他非流动负债
 适用 不适用

53、股本
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		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

其他说明：

无

54、其他权益工具
(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况
 适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
 适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

55、资本公积
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	99,674,620.20			99,674,620.20
其他资本公积				
合计	99,674,620.20			99,674,620.20

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:
无

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

59、 盈余公积

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,876,600.66	8,234,904.81		16,111,505.47
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	7,876,600.66	8,234,904.81		16,111,505.47

盈余公积说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

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。

60、 未分配利润

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	69,466,677.99	12,861,119.52
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	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
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
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

其他說明：

根據 2017 年 3 月 20 日 2016 年度股東大會決議，公司分配現金股利 28,000,000.19 元(含稅)。

調整期初未分配利潤明細：

- 1、由於《企業會計準則》及其相關新規定進行追溯調整，影響期初未分配利潤 0.00 元。
- 2、由於會計政策變更，影響期初未分配利潤 0.00 元。
- 3、由於重大會計差錯更正，影響期初未分配利潤 0.00 元。
- 4、由於同一控制導致的合併範圍變更，影響期初未分配利潤 0.00 元。
- 5、其他調整合計影響期初未分配利潤 0.00 元。

61、營業收入和營業成本

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額		上期發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	817,773,633.84	618,680,572.58	575,907,799.58	419,769,670.07
其他業務	1,749,794.82	870,881.06	1,837,519.19	926,676.41
合計	819,523,428.66	619,551,453.64	577,745,318.77	420,696,346.48

62、稅金及附加

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
消費稅		
營業稅	347,521.55	6,080,386.61
城市維護建設稅	2,072,181.34	2,021,795.56
教育費附加	893,408.40	873,473.58
地方教育費附加	584,269.83	582,159.19
資源稅		
房產稅	436,887.15	274,072.46
土地使用稅	18,338.87	11,802.40
車船使用稅	660.00	
印花稅	31,801.24	52,204.70
合計	4,385,068.38	9,895,894.50

其他說明：

[注]：根據財政部《增值稅會計處理規定》(財會〔2016〕22 號)以及《關於〈增值稅會計處理規定〉有關問題的解讀》，本公司將 2016 年 5-12 月及 2017 年度房產稅、印花稅、土地使用稅和車船稅的發生額列報於“稅金及附加”項目，2016 年 5 月之前的發生額仍列報於“管理費用”項目。

63、銷售費用

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
職工薪酬	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

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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		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

其他说明：

无

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

項目	本期發生額	上期發生額
一、壞賬損失	2,075,070.60	3,500,986.36
二、存貨跌價損失		
三、可供出售金融資產減值損失		
四、持有至到期投資減值損失		
五、長期股權投資減值損失		
六、投資性房地產減值損失	818,169.72	
七、固定資產減值損失		
八、工程物資減值損失		
九、在建工程減值損失		
十、生產性生物資產減值損失		
十一、油氣資產減值損失		
十二、無形資產減值損失		
十三、商譽減值損失		
十四、其他		
合計	2,893,240.32	3,500,986.36

其他說明：

無

67、公允價值變動收益

適用 不適用

68、投資收益

適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
權益法核算的長期股權投資收益		
處置長期股權投資產生的投資收益		
以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產在持有期間的投資收益		
處置以公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產取得的投資收益		
持有至到期投資在持有期間的投資收益		
可供出售金融資產等取得的投資收益		
處置可供出售金融資產取得的投資收益		
喪失控制權後，剩餘股權按公允價值重新計量產生的利得		
理財產品收益	0.00	7,688,269.31
合計	0.00	7,688,269.31

其他說明：

无

69、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
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

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	4,581,161.00	796,614.28	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	1,090,688.74	与收益相关
其他补助	557,618.75	141,980.25	与收益相关
合计	7,703,237.48	2,029,283.27	/

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。

其他说明：

□适用 √不适用

70、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	17,928.53	5,954.67	17,928.53

其中：固定资产处置 损失			
无形资产处 置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换 损失			
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

其他说明：

无

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	102,927,773.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,731,943.36
子公司适用不同税率的影响	-206,211.71
调整以前期间所得税的影响	59,919.36
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	642,144.74
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
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
所得税费用	27,561,091.97

其他说明：

适用 不适用

72、其他综合收益

适用 不适用

73、現金流量表項目
(1). 收到的其他與經營活動有關的現金：
 適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
代收代付款	60,776,112.91	23,896,272.07
收到押金保證金	14,869,434.91	17,044,988.61
政府補助	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
合計	90,547,826.99	44,548,151.82

收到的其他與經營活動有關的現金說明：

無

(2). 支付的其他與經營活動有關的現金：
 適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
代收代付款	15,352,628.60	15,986,126.18
支付押金保證金	6,504,886.62	3,990,567.98
付現費用	47,446,144.48	28,119,343.09
支付拆借款	900,000.00	
對外捐贈	36,000.00	48,000.00
其他	1,776,216.04	345,929.52
合計	72,015,875.74	48,489,966.77

支付的其他與經營活動有關的現金說明：

無

(3). 收到的其他與投資活動有關的現金
 適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
收購採林物業支付股權轉讓款		4,950,000.00
合計		4,950,000.00

收到的其他與投資活動有關的現金說明：

無

(4). 支付的其他與投資活動有關的現金
 適用 不適用

(5). 收到的其他與籌資活動有關的現金
 適用 不適用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金
 适用 不适用

74、现金流量表补充资料
(1) 现金流量表补充资料
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
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現金淨額
 適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

	金額
本期發生的企業合併於本期支付的現金或現金等價物	35,331,854.15
減：購買日子公司持有的現金及現金等價物	24,342,829.25
加：以前期間發生的企業合併於本期支付的現金或現金等價物	
取得子公司支付的現金淨額	10,989,024.90

其他說明：

無

(3) 本期收到的處置子公司的現金淨額
 適用 不適用

(4) 現金和現金等價物的構成
 適用 不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	期初餘額
一、現金	475,177,963.62	264,531,141.21
其中：庫存現金	702,111.73	189,922.59
可隨時用於支付的銀行存款	472,192,604.79	262,172,813.69
可隨時用於支付的其他貨幣資	2,283,247.10	2,168,404.93
金		
項		
可用於支付的存放中央銀行款		
存放同業款項		
拆放同業款項		
二、現金等價物		
其中：三個月內到期的債券投資		
三、期末現金及現金等價物餘額	475,177,963.62	264,531,141.21
其中：母公司或集團內子公司使用		
受限制的現金和現金等價物		

其他說明：

 適用 不適用

貨幣資金期末數中含保函保證金 3,611,330.55 元，質押的定期存款 400,000.00 元，共計 4,011,330.55 元，期初數中含保函保證金 2,551,279.20 元，不屬於現金及現金等價物。

75、所有者權益變動表項目注釋

說明對上年期末餘額進行調整的“其他”項目名稱及調整金額等事項：

 適用 不適用

無

76、所有權或使用权受到限制的資產
 適用 不適用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,011,330.55	保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	4,011,330.55	保证金

其他说明：

无

77、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目：**适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用**78、 套期**适用 不适用**79、 政府补助****1. 政府补助基本情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
古荡街道办事处 2016 年财政扶持款	3,569,000.00	其他收益	3,569,000.00
退税补贴	1,398,000.00	其他收益	1,398,000.00
用工补助专项资金	1,166,457.73	其他收益	1,166,457.73
财政局绩效奖励	530,000.00	其他收益	530,000.00
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	340,818.00
2016 年物业企业财政奖励	200,000.00	其他收益	200,000.00
住房和城乡建设局 2015 年财政补贴	282,161.00	其他收益	282,161.00
零星政府补助	216,800.75	其他收益	210,698.75
小计	7,703,237.48		7,703,237.48

2. 政府补助退回情况适用 不适用

其他说明

无

80、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1).

(2). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	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	4,950.00	90.00	支付现金	2017 年 1 月 1 日	取得实质性控制权	8,421.78	534.27

其他说明：

无

(3). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海采林物业管理有限公司
--现金	49,500,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
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

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。

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。

其他说明：

无

(4). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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：	50,454,350.46	50,454,350.46
货币资金	25,117,263.95	25,117,263.95
应收款项	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
负债：	43,895,084.74	43,895,084.74
借款		
应付款项	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

应交稅費	10,763,389.40	10,763,389.40
其他應付款	20,872,069.20	20,872,069.20
遞延所得稅負債		
淨資產	6,559,265.72	6,559,265.72
減：少數股東權益		
取得的淨資產	6,559,265.72	6,559,265.72

可辨認資產、負債公允價值的確定方法：

上海采林物業管理有限公司可辨認資產、負債的公允價值以賬面價值為基礎進行確定。

企業合併中承擔的被購買方的或有負債：

無

其他說明：

無

(5). 購買日之前持有的股權按照公允價值重新計量產生的利得或損失

是否存在通過多次交易分步實現企業合併且在報告期內取得控制權的交易

適用 不適用

(6). 購買日或合併當期末無法合理確定合併對價或被購買方可辨認資產、負債公允價值的相關說明

適用 不適用

(7). 其他說明：

適用 不適用

無

2、 同一控制下企業合併

適用 不適用

3、 反向購買

適用 不適用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1. 合并范围增加

单位：万元 币种：人民币

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服务有限公司	设立	2017年10月20日	350.00	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	100.00%

2. 合并范围减少

单位：元 币种：人民币

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

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司
 适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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%			

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

 适用 不适用

其他说明:

 适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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	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	350,000.00		350,000.00									

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	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								

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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		

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、 本期內發生的估值技術變更及變更原因
 適用 不適用

8、 不以公允價值計量的金融資產和金融負債的公允價值情況
 適用 不適用

9、 其他
 適用 不適用

十二、 關聯方及關聯交易
1、 本企業的母公司情況
 適用 不適用

單位：萬元 币种：人民幣

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江南都房地产服务有限公司	浙江杭州	服务业	2,000	45.82	45.82

本企业的母公司情况的说明

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。

本企业最终控制方是 韩芳。

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

 適用 不適用

本公司的子公司情况详见本财务报告在其他主体中的权益之说明。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

 適用 不適用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

 適用 不適用

其他说明

 適用 不適用

4、 其他关联方情况
 適用 不適用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

其他说明

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。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

上期发生额系 2016 年度 5-12 月交易额。

本期传富置业（成都）有限公司代公司支付水电燃气费 7,950,409.21 元，公司账列其他应付款。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	718.96	568.06

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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
应收账款	传富置业（成都）有限公司	5,819,561.70	290,978.09	51,210.00	2,560.50
应收账款	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
应收账款	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
应收账款	杭州新湖滨商业发展有限公司	223,408.36	11,170.42		
应收账款	杭州新龙翔商业发展有限公司	165,206.31	8,260.32		
应收账款	杭州湖滨国际商业发展有限公司	129,179.77	6,458.99		
应收账款	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). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州龙翔商业发展有	7,500.00	

	限公司		
其他应付款	传富置业（成都）有限公司	7,950,409.21	
其他应付款	杭州新湖滨商业发展有限公司	16,553.46	
其他应付款	杭州银泰购物中心有限公司	1,070,952.45	41,612.31
其他应付款	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

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(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。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司不存在多种经营，故无报告分部。

(4). 其他說明:

√ 適用 □ 不適用

本公司按服務分類的主營業務收入及主營業務成本明細如下:

項 目	主營業務收入	主營業務成本
包干制物業管理服務	667,205,947.34	537,154,329.76
酬金制物業管理服務	7,449,727.33	
案場服務	89,642,348.87	68,009,418.58
顧問服務	834,811.35	
增值服務	52,640,798.95	13,516,824.24
小 計	817,773,633.84	618,680,572.58

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 应收账款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	137,746,363.09	100.00	7,327,862.95	5.32	130,418,500.14	103,133,071.91	100.00	5,586,190.98	5.42	97,546,880.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
合计	137,746,363.09	/	7,327,862.95	/	130,418,500.14	103,133,071.91	/	5,586,190.98	/	97,546,880.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项	130,868,347.91	6,543,417.40	5.00
1 年以内小计	130,868,347.91	6,543,417.40	5.00
1 至 2 年	6,503,857.33	650,385.73	10.00
2 至 3 年	265,095.53	79,528.66	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	109,062.32	54,531.16	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	137,746,363.09	7,327,862.95	5.32

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,741,671.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

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

浙江森象置業有限公司	4,224,219.33	3.07	211,210.97
杭州西溪銀盛置地有限公司	3,755,346.93	2.73	187,767.35
河南綠地牟山置業有限公司	3,733,566.07	2.71	186,678.30
小 計	36,707,417.89	26.65	1,835,370.90

(5). 因金融資產轉移而終止確認的應收賬款:

適用 不適用

(6). 轉移應收賬款且繼續涉入形成的資產、負債金額:

適用 不適用

其他說明:

適用 不適用

2、 其他應收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	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的其他应收款	48,171,411.80	55.64	3,682,176.69	7.64	44,489,235.11	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独计提坏账准备的其他应收款	1,622,025.92	1.87	/	/	1,622,025.92	1,480,882.51	3.92	/	/	1,480,882.51
合计	86,578,823.75	100.00	3,682,176.69	4.25	82,896,647.06	37,742,124.16	100.00	2,897,490.96	7.68	34,844,633.20

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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
合计	36,785,386.03		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项	43,904,663.85	2,195,233.19	5.00
1 年以内小计	43,904,663.85	2,195,233.19	5.00
1 至 2 年	2,134,015.38	213,401.54	10.00
2 至 3 年	1,064,552.07	319,365.62	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	83,221.29	41,610.65	50.00
4 至 5 年	361,967.60	289,574.08	80.00
5 年以上	622,991.61	622,991.61	100.00
合计	48,171,411.80	3,682,176.69	7.64

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

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、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 784,685.73 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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
合计	/	42,429,625.18	/	49.01	201,119.26

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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
对联营、合营企业投资						
合计	74,307,000.00		74,307,000.00	27,957,000.00		27,957,000.00

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州盈方物业服务服务有限公司	957,000.00			957,000.00		
宁波北仑南都物业服务服务有限公司	500,000.00		500,000.00			
上海南郡物业管理服务有限公司	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		
上海采林物业管理服务有限公司		49,500,000.00		49,500,000.00		
宁波杭州湾南都物业服务服务有限公司		350,000.00		350,000.00		
合计	27,957,000.00	49,850,000.00	3,500,000.00	74,307,000.00		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	718,638,675.14	534,409,653.08	565,721,758.75	413,265,836.72
其他业务	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

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-21,382.35	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益		7,688,269.31
合计	-21,382.35	7,688,269.31

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-18,497.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性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		
所得税影响额	-1,855,910.14	
少数股东权益影响额	-89,125.58	
合计	5,368,101.51	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	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
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

3、 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**4、 其他**适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	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。
备查文件目录	报告期内在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上披露过的公司文件正本及公告原稿。

董事长：韩芳

董事会批准报送日期：2018年4月20日

修订信息适用 不适用