

审 计 报 告

天健审〔2017〕123号

杭州滨江物业管理有限公司股东：

我们审计了后附的杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是滨江物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,滨江物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了滨江物业公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况,以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: 向晓三

中国·杭州

中国注册会计师: 蒋舒媚

二〇一七年一月一十六日

合 并 资 产 负 债 表							
2016年12月31日							
编制单位：杭州滨江物业管理有限公司							会合01表
							单位：人民币元
资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	187,672,215.02	84,967,241.08	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款			182,190.00	应付票据			
预付款项				应付账款			
应收保费				预收款项	7	61,362,745.20	29,466,294.06
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	8	26,105,391.84	15,820,173.34
应收股利				应交税费	9	12,106,412.90	3,832,185.55
其他应收款	2	6,430,437.59	6,496,517.00	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	3	402,134.88	635,719.80	其他应付款	10	54,417,780.51	27,447,863.52
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	4	113,942.75	17,810.39	代理买卖证券款			
流动资产合计		194,618,730.24	92,299,478.27	代理承销证券款			
				划分为持有待售的负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		153,992,330.45	76,566,516.47
				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			
非流动资产：				递延收益			
发放委托贷款及垫款				递延所得税负债			
可供出售金融资产				其他非流动负债			
持有至到期投资				非流动负债合计			
长期应收款				负债合计		153,992,330.45	76,566,516.47
长期股权投资				所有者权益：			
投资性房地产				实收资本	11	5,000,000.00	5,000,000.00
固定资产	5	7,659,204.33	5,936,210.09	其他权益工具			
在建工程				其中：优先股			
工程物资				永续债			
固定资产清理				资本公积			
生产性生物资产				减：库存股			
油气资产				其他综合收益			
无形资产				专项储备			
开发支出				盈余公积	12	2,500,000.00	1,759,740.86
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用				未分配利润	13	40,579,459.65	15,042,172.28
递延所得税资产	6	110,559.76	132,741.25	归属于母公司所有者权益合计		48,079,459.65	21,801,913.14
其他非流动资产				少数股东权益		316,704.23	
非流动资产合计		7,769,764.09	6,068,951.34	所有者权益合计		48,396,163.88	21,801,913.14
资产总计		202,388,494.33	98,368,429.61	负债和所有者权益总计		202,388,494.33	98,368,429.61
法定代表人：			主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：		

母 公 司 资 产 负 债 表

2016年12月31日

编制单位：杭州滨江物业管理有限公司
会企01表
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		178,867,401.75	83,009,837.09	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款			178,200.00	应付账款			
预付款项				预收款项		61,362,745.20	29,466,294.06
应收利息				应付职工薪酬		25,927,732.54	15,709,345.75
应收股利				应交税费		12,091,308.53	3,816,937.40
其他应收款		6,373,119.54	6,478,437.00	应付利息			
存货		402,134.88	635,719.80	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款		46,803,301.22	25,470,906.62
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产			17,810.39	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		185,642,656.17	90,320,004.28	其他流动负债			
				流动负债合计		146,185,087.49	74,463,483.83
				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			
非流动资产：				专项应付款			
可供出售金融资产				预计负债			
持有至到期投资				递延收益			
长期应收款				递延所得税负债			
长期股权投资	1	2,010,000.00	500,000.00	其他非流动负债			
投资性房地产				非流动负债合计			
固定资产		7,646,387.22	5,930,499.54	负债合计		146,185,087.49	74,463,483.83
在建工程				所有者权益：			
工程物资				实收资本		5,000,000.00	5,000,000.00
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产				资本公积			
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		110,559.76	132,741.25	盈余公积		2,500,000.00	1,759,740.86
其他非流动资产				未分配利润		41,724,515.66	15,660,020.38
非流动资产合计		9,766,946.98	6,563,240.79	所有者权益合计		49,224,515.66	22,419,761.24
资产总计		195,409,603.15	96,883,245.07	负债和所有者权益总计		195,409,603.15	96,883,245.07

单位负责人：主管会计工作的负责人：会计机构负责人：

合并利润表

2016年度

编制单位：杭州滨江物业管理有限公司		会合02表 单位：人民币元	
项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	275,130,927.32	192,643,119.26
其中：营业收入	1	275,130,927.32	192,643,119.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		240,910,892.16	183,467,239.89
其中：营业成本	1	219,242,488.46	162,484,407.16
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	6,107,404.47	8,687,646.03
销售费用		6,265.23	
管理费用		14,826,056.13	11,607,758.92
财务费用		736,803.00	484,823.90
资产减值损失	3	-8,125.13	202,603.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	4	1,062,543.12	873,021.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,282,578.28	10,048,900.58
加：营业外收入	5	302,189.13	173,614.17
其中：非流动资产处置利得			29,496.21
减：营业外支出	6	461,755.79	156,326.45
其中：非流动资产处置损失		23,476.61	7,150.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		35,123,011.62	10,066,188.30
减：所得税费用	7	9,018,760.88	2,703,443.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,104,250.74	7,362,744.39
归属于母公司所有者的净利润		26,277,546.51	7,362,744.39
少数股东损益		-173,295.77	
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		26,104,250.74	7,362,744.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,277,546.51	7,362,744.39
归属于少数股东的综合收益总额		-173,295.77	
八、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：	主管会计工作的负责人：	会计机构负责人：	

母 公 司 利 润 表

2016年度

		会企02表	
编制单位：杭州滨江物业管理有限公司		单位：人民币元	
项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入		273,474,227.64	191,792,319.26
减：营业成本		217,404,786.60	161,155,989.95
税金及附加		6,087,069.66	8,640,000.13
销售费用			
管理费用		14,313,092.63	11,458,183.26
财务费用		721,624.15	463,438.80
资产减值损失		-15,896.08	201,833.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	1	1,018,555.20	771,126.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,982,105.88	10,643,999.67
加：营业外收入		302,189.13	164,014.17
其中：非流动资产处置利得			29,496.21
减：营业外支出		460,779.71	155,475.65
其中：非流动资产处置损失		23,476.61	7,150.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		35,823,515.30	10,652,538.19
减：所得税费用		9,018,760.88	2,703,443.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,804,754.42	7,949,094.28
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		26,804,754.42	7,949,094.28
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：	主管会计工作的负责人：	会计机构负责人：	

合 并 现 金 流 量 表

2016年度

会合03表

编制单位：杭州滨江物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	317,343,926.97	196,396,270.78
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29,822,829.55	3,907,258.99
经营活动现金流入小计	347,166,756.52	200,303,529.77
购买商品、接受劳务支付的现金	39,257,212.63	34,773,345.28
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	183,641,746.43	133,100,798.50
支付的各项税费	13,795,582.13	11,208,750.78
支付其他与经营活动有关的现金	8,126,880.57	12,686,618.32
经营活动现金流出小计	244,821,421.76	191,769,512.88
经营活动产生的现金流量净额	102,345,334.76	8,534,016.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	244,740,000.00	174,610,000.00
取得投资收益收到的现金	1,062,543.12	873,021.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	225.00	44,126.21
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	245,802,768.12	175,527,147.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,276,366.60	2,652,732.68
投资支付的现金	244,740,000.00	174,610,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	249,016,366.60	177,262,732.68
投资活动产生的现金流量净额	-3,213,598.48	-1,735,585.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	490,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	490,000.00	
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	3,082,761.58	100,000.00
筹资活动现金流入小计	3,572,761.58	100,000.00
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		
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		
筹资活动产生的现金流量净额	3,572,761.58	100,000.00
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	102,704,497.86	6,898,431.63
加：期初现金及现金等价物余额	84,762,441.82	77,864,010.19
六、期末现金及现金等价物余额	187,466,939.68	84,762,441.82

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2016年度

会企03表

编制单位：杭州滨江物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	315,648,522.97	195,549,670.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	24,023,227.10	3,876,605.60
经营活动现金流入小计	339,671,750.07	199,426,276.38
购买商品、接受劳务支付的现金	39,257,212.63	34,773,345.28
支付给职工以及为职工支付的现金	181,870,037.47	131,785,465.24
支付的各项税费	13,731,380.09	11,154,698.86
支付其他与经营活动有关的现金	7,279,830.40	4,484,555.28
经营活动现金流出小计	242,138,460.59	182,198,064.66
经营活动产生的现金流量净额	97,533,289.48	17,228,211.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	226,740,000.00	133,110,000.00
取得投资收益收到的现金	1,018,555.20	771,126.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	225.00	44,126.21
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	227,758,780.20	133,925,252.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,267,266.60	2,652,732.68
投资支付的现金	226,740,000.00	133,110,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,510,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	232,517,266.60	135,762,732.68
投资活动产生的现金流量净额	-4,758,486.40	-1,837,480.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,082,761.58	100,000.00
筹资活动现金流入小计	3,082,761.58	100,000.00
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	3,082,761.58	100,000.00
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	95,857,564.66	15,490,731.68
加：期初现金及现金等价物余额	83,009,837.09	67,519,105.41
六、期末现金及现金等价物余额	178,867,401.75	83,009,837.09

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2016年度

会合04表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江物业管理有限公司

项 目	本期数												上年同期数														
	归属于母公司所有者权益										少数股东	所有者	归属于母公司所有者权益										少数股东	所有者			
	实收资本	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	实收资本	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											优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	5,000,000.00							1,759,740.86			15,042,172.28		21,801,913.14	5,000,000.00									964,831.43		8,474,337.32		14,439,168.75
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、本年初余额	5,000,000.00							1,759,740.86			15,042,172.28		21,801,913.14	5,000,000.00									964,831.43		8,474,337.32		14,439,168.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								740,259.14			25,537,287.37	316,704.23	26,594,250.74										794,909.43		6,567,834.96		7,362,744.39
（一）综合收益总额											26,277,546.51	-173,295.77	26,104,250.74												7,362,744.39		7,362,744.39
（二）所有者投入和减少资本												490,000.00	490,000.00														
1. 所有者投入资本												490,000.00	490,000.00														
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								740,259.14			-740,259.14												794,909.43		-794,909.43		
1. 提取盈余公积								740,259.14			-740,259.14												794,909.43		-794,909.43		
2. 提取一般风险准备																											
3. 对所有者的分配																											
4. 其他																											
（四）所有者权益内部结转																											
1. 资本公积转增资本																											
2. 盈余公积转增资本																											
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	5,000,000.00							2,500,000.00			40,579,459.65	316,704.23	48,396,163.88	5,000,000.00									1,759,740.86		15,042,172.28		21,801,913.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表																						
2016年度																						
编制单位：杭州滨江物业管理有限公司										会企04表												
										单位：人民币元												
项 目	本期数											上年同期数										
	实收资本	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	实收资本	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000.00								1,759,740.86	15,660,020.38	22,419,761.24	5,000,000.00								964,831.43	8,505,835.53	14,470,666.96
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	5,000,000.00								1,759,740.86	15,660,020.38	22,419,761.24	5,000,000.00								964,831.43	8,505,835.53	14,470,666.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									740,259.14	26,064,495.28	26,804,754.42									794,909.43	7,154,184.85	7,949,094.28
（一）综合收益总额										26,804,754.42	26,804,754.42										7,949,094.28	7,949,094.28
（二）所有者投入和减少资本																						
1.所有者投入资本																						
2.其他权益工具持有者投入资本																						
3.股份支付计入所有者权益的金额																						
4.其他																						
（三）利润分配									740,259.14	-740,259.14										794,909.43	-794,909.43	
1.提取盈余公积									740,259.14	-740,259.14										794,909.43	-794,909.43	
2.对所有者的分配																						
3.其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1.资本公积转增资本																						
2.盈余公积转增资本																						
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	5,000,000.00								2,500,000.00	41,724,515.66	49,224,515.66	5,000,000.00								1,759,740.86	15,660,020.38	22,419,761.24
法定代表人：				主管会计工作的负责人：								会计机构负责人：										

杭州滨江物业管理有限公司

财务报表附注

2016 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

杭州滨江物业管理有限公司（以下简称公司或本公司）成立于 1995 年 4 月 21 日，原由杭州滨江房屋资产管理有限公司（原名为杭州滨江房屋建设开发有限公司）和杭州中达贸易公司共同投资设立，注册资本人民币 300 万元。经股权转让和增资后，变更为杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）全资子公司。公司现持有统一社会信用代码为 913301042554249137 的营业执照，注册资本人民币 500 万元。

本公司经营范围：服务：物业管理，房产中介，房产代理，家政服务，水电上门安装及维修，游泳（凭有效许可证经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（五）合并财务报表的编制方法

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

（六）现金及现金等价物的确定标准

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

（七）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

(3) 可供出售金融资产

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

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

(八) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 80% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对滨江集团公司合并范围内会计主体间款项，由于其可收回性与其他款项存在明显差异，报告期内对该等款项均按 1% 计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），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。

（九）存货

1. 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. 发出存货采用月末一次加权平均法。
3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。
4. 存货的盘存制度为永续盘存制。
5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

（十）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

（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。

（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

对被投资单位能够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. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	平均年限法	3-10	5	31.67-9.50
运输工具	平均年限法	5	5	19.00

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

(十二) 收入

1. 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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量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。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，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。

2. 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。

物业出租按租赁合同、协议约定的租赁日期与金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

3. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（十四）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

（十五）经营租赁、融资租赁

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

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始

直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	除淳安、浦江分公司按 5%计缴外，其余按 7%计缴
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%

五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

(一) 控制的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
通过设立或投资等方式取得			
杭州滨江房地产经纪有限公司	房地产中介	100 万	服务：房地产中介，房地产咨询。其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
杭州滨瑞装饰工程有限公司	服务	100 万	服务：装饰工程，室内设计，家具、软装设计，会展服务，家居设计咨询服务，软装设计咨询服务，室内装饰、家用电器及家具的上门安装；家具，洁具，橱柜，灯具及家装配套饰品的批发零售及进出口业务（国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
杭州滨怡酒店管理有限公司	酒店管理	50 万	服务：酒店管理，物业管理（凭资质经营），会议服务，企业管理咨询，经济信息咨询（除商品中介），企业营销策划，文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）；批发、零售：酒店用品，日用百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(续上表)

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)
杭州滨江房地产经纪有限公司	100 万		100.00	100.00
杭州滨瑞装饰有限公司	51 万		51.00	51.00
杭州滨怡酒店管理有限公司	50 万		100.00	100.00

(二) 合并范围发生变更的说明

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1. 本期公司与杭州尹泰瑞祺陈设艺术有限公司共同出资设立杭州滨瑞装饰有限公司，于 2016 年 9 月 12 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91330104MA27YKYK7R 的营业执照。该公司注册资本 100 万元，公司出资 51 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2. 本期公司出资设立杭州滨怡酒店管理有限公司，于 2016 年 10 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91330104MA27YYTL11 的营业执照。该公司注册资本 50 万元，公司出资 50 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体

名 称	期末净资产	本期净利润
杭州滨瑞装饰有限公司	646,335.17	-353,664.83
杭州滨怡酒店管理有限公司	485,085.33	-14,914.67

六、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数
库存现金	1,266,016.09
银行存款	186,200,923.59
其他货币资金	205,275.34
合 计	187,672,215.02

(2) 其他货币资金余额中 200,000.00 元系中介业务保证金，5,275.34 元系监管账户余

额。

2. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,816,783.30	84.50	290,839.17	5,525,944.13
1-2 年	983,900.29	14.29	98,390.03	885,510.26
2-3 年	17,524.00	0.26	3,504.80	14,019.20
3-5 年	24,820.00	0.36	19,856.00	4,964.00
5 年以上	40,750.00	0.59	40,750.00	
合 计	6,883,777.59	100.00	453,340.00	6,430,437.59

(2) 期末无应收关联方账款。

3. 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	402,134.88		402,134.88
合 计	402,134.88		402,134.88

4. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴的相关税金	28,942.75		28,942.75
待摊房租	85,000.00		85,000.00
合 计	113,942.75		113,942.75

5. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	5,744,267.68	1,460,575.91	87,748.00	7,117,095.59

运输工具	5,599,664.06	2,195,760.69	235,466.00	7,559,958.75
小 计	11,343,931.74	3,656,336.60	323,214.00	14,677,054.34

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	3,464,849.91	851,533.93	75,819.69	4,240,564.15
运输工具	1,942,871.74	1,058,106.82	223,692.70	2,777,285.86
小 计	5,407,721.65	1,909,640.75	299,512.39	7,017,850.01

账面价值

项 目	期初数	期末数
通用设备	2,279,417.77	2,876,531.44
运输工具	3,656,792.32	4,782,672.89
合 计	5,936,210.09	7,659,204.33

6. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数
资产减值准备	110,559.76
合 计	110,559.76

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	442,239.05
小 计	442,239.05

7. 预收款项

期末无预收关联方款项。

8. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	24,710,953.15

离职后福利—设定提存计划	1,394,438.69
合 计	26,105,391.84

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,835,459.51
福利费	380,000.00
社会保险费	1,495,488.64
其中：医疗保险费	1,385,839.93
工伤保险费	31,699.71
生育保险费	77,949.00
工会经费和职工教育经费	5.00
小 计	24,710,953.15

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期末数
基本养老保险	1,281,782.61
失业保险费	112,656.08
小 计	1,394,438.69

9. 应交税费

项 目	期末数
增值税	2,500,366.62
企业所得税	8,942,728.51
代扣代缴个人所得税	207,731.85
城市维护建设税	175,606.77
房产税	182,972.23
教育费附加	35,397.61
地方教育附加	50,074.07
地方水利建设基金	10,045.44
印花税	1,489.80
合 计	12,106,412.90

10. 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数
杭州滨江房屋资产管理有限公司	8,526,004.91
滨江集团公司	6,502,669.65
平湖滨江房地产开发有限公司	250,000.00
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	100,000.00
小 计	15,378,674.56

11. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
滨江集团公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

12. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,759,740.86	740,259.14		2,500,000.00
合 计	1,759,740.86	740,259.14		2,500,000.00

(2) 本期法定盈余公积已提至实收资本的 50%，拟不再按母公司本期净利润的 10%提取。

13. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	15,042,172.28	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,277,546.51	
减：提取法定盈余公积	740,259.14	
期末未分配利润	40,579,459.65	

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
主营业务收入	275,130,927.32
合 计	275,130,927.32

成本

项 目	本期数
主营业务成本	219,242,488.46
合 计	219,242,488.46

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
物业管理及相关收入	273,474,227.64	217,404,786.60	56,069,441.04
中介服务收入	1,656,699.68	1,837,701.86	-181,002.18
小 计	275,130,927.32	219,242,488.46	55,888,438.86

2. 税金及附加

项 目	本期数
营业税	4,165,279.32
城市维护建设税	755,641.45
教育费附加	326,554.17
地方教育附加	217,702.76
房产税	636,723.80
土地使用税	171.76
印花税	5,331.21
合 计	6,107,404.47

3. 资产减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-8,125.13

合 计	-8,125.13
-----	-----------

4. 投资收益

项 目	本期数
理财产品投资收益	1,062,543.12
合 计	1,062,543.12

5. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数
政府补助	254,773.10
违约金收入	17,787.03
赔款收入	3,754.00
其他	25,875.00
合 计	302,189.13

(2) 政府补助说明

项 目	本期数	与资产相关/与收益相关
就业管理服务局大学生见习训练补贴	112,053.10	与收益相关
凯旋街道用工补助	91,120.00	与收益相关
四季青街道奖励	50,000.00	与收益相关
拱墅区住建局垃圾分类星级奖励	1,600.00	与收益相关
小 计	254,773.10	

6. 营业外支出

项 目	本期数
固定资产处置损失	23,476.61
地方水利建设基金	141,613.68
赔款支出	296,665.50
合 计	461,755.79

7. 所得税费用

项 目	本期数
当期所得税费用	8,996,579.39
递延所得税费用	22,181.49
合 计	9,018,760.88

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	26,104,250.74	7,362,744.39
加：资产减值准备	-8,125.13	202,603.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,909,640.75	1,496,491.75
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	23,476.61	-22,345.77
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
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)	-1,062,543.12	-873,021.21
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	22,181.49	-50,458.47
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)	233,584.92	-340,671.50
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-90,213.90	-2,124,924.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	75,213,082.40	2,883,598.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	102,345,334.76	8,534,016.89
(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	187,466,939.68	84,762,441.82
减：现金的期初余额	84,762,441.82	77,864,010.19
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	102,704,497.86	6,898,431.63

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	187,466,939.68	84,762,441.82
其中：库存现金	1,266,016.09	1,190,087.98
可随时用于支付的银行存款	186,200,923.59	83,572,353.84
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	187,466,939.68	84,762,441.82

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

其他货币资金期末余额中 200,000.00 元系中介业务保证金，5,275.34 元系监管账户余额，不属于现金及现金等价物。

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
滨江集团公司	母公司
杭州滨江投资控股有限公司	母公司之控股股东
杭州滨绿房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江商博房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江三花房地产开发有限公司	同受同一母公司控制

平湖滨江房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江西部房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江南部房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨润房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
浙江锦绣天成置业有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
上虞滨江城市之星置业有限公司	同受同一母公司控制
杭州万家星城房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州万家之星房地产开发有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江房屋资产管理有限公司	同受同一母公司控制
杭州滨江餐饮管理有限公司	杭州滨江投资控股有限公司之子公司
世方科技（杭州）有限公司	杭州滨江投资控股有限公司之子公司
杭州普特房地产开发有限公司	杭州滨江投资控股有限公司间接控制的合伙企业投资的项目公司
杭州滨普房地产开发有限公司	杭州滨江投资控股有限公司间接控制的合伙企业投资的项目公司

（二）关联方交易情况

1. 2016 年度，本公司为关联方提供的物业管理服务的金额如下：

关联方名称	金 额
杭州滨绿房地产开发有限公司	3,939,526.10
杭州滨江商博房地产开发有限公司	2,426,342.90
滨江集团公司	1,824,934.42
杭州滨江三花房地产开发有限公司	1,795,313.29
杭州滨普房地产开发有限公司	1,417,714.86
杭州普特房地产开发有限公司	1,401,393.43
平湖滨江房地产开发有限公司	1,382,255.81
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	1,211,027.48

杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	1,133,618.86
杭州滨江西部房地产开发有限公司	1,086,005.33
杭州滨江南部房地产开发有限公司	994,998.08
杭州滨润房地产开发有限公司	859,384.17
浙江锦绣天成置业有限公司	815,904.26
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	589,862.52
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	339,622.64
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	169,811.32
上虞滨江城市之星置业有限公司	169,811.32
杭州万家星城房地产开发有限公司	169,811.32
杭州万家之星房地产开发有限公司	155,718.92
杭州滨江房屋资产管理有限公司	117,455.17
世方科技（杭州）有限公司	9,901.29
小 计	22,010,413.49

2. 2011年10月31日，子公司杭州滨江房地产经纪有限公司向滨江集团公司承租位于杭州市江干区新塘路119号新城时代广场4幢506室的房屋，根据双方签订的《房屋租赁协议》约定的租赁价格，2016年度共向其支付租赁费用64,721.00元。

3. 本公司及杭州滨瑞装饰有限公司向杭州滨江房屋资产管理有限公司承租位于杭州市秋涛路79号401室的房屋，根据双方签订的《房屋租赁合同》约定的租赁价格，2016年度共向其支付租赁费用125,000.00元。

4. 2016年9月28日，子公司杭州滨怡酒店管理有限公司向杭州滨江房屋资产管理有限公司承租位于杭州市江干区秋涛北路79号403室的房屋，根据双方签订的《房屋租赁合同》约定的租赁价格，2016年度共向其支付租赁费用60,000.00元。

5. 杭州滨江餐饮管理有限公司向本公司提供餐饮服务，2016年度本公司共向其支付餐饮服务费用202,442.00元。

6. 杭州滨江房屋资产管理有限公司向本公司提供综合管理服务，2016年度本公司共向其支付综合管理费65,000.00元。

7. 公司本期向平湖滨江房地产开发有限公司借入资金250,000.00元，双方约定不计息。截至2016年12月31日，该款项尚未结清。

8. 公司部分员工劳动合同关系挂在杭州滨江房屋资产管理有限公司，由其为相关员工

缴纳五险一金，费用由本公司承担，2016 年度缴纳员工五险一金金额为 954,462.38 元。

9. 公司本期向杭州滨江房屋资产管理有限公司借入资金 2,832,761.58 元，截至 2016 年 12 月 31 日，上述款项尚未归还。

10. 公司与相关承租户签署了《商业营业管理协议》，经公司与杭州滨江房屋资产管理有限公司协商，《商业营业管理协议》相关服务内容由杭州滨江房屋资产管理有限公司履行，公司按照原合同金额转付给杭州滨江房屋资产管理有限公司。2016 年度相关合同涉及的综合服务费用共计 3,600,252.73 元。

11. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

八、其他重要事项

（一）或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

（二）承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

（三）资产负债表日后事项中的非调整事项

截至 2017 年 1 月 16 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

九、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 长期股权投资

（1）明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,010,000.00		2,010,000.00
合 计	2,010,000.00		2,010,000.00

（2）对子公司投资

被投资单位名称	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	期末数
杭州滨江房地产经纪有限公司	100.00	100.00	1,000,000.00
杭州滨瑞装饰有限公司	51.00	51.00	510,000.00
杭州滨怡酒店管理有限公司	100.00	100.00	500,000.00

小 计			2,010,000.00
-----	--	--	--------------

(二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

项 目	本期数
理财产品投资收益	1,018,555.20
合 计	1,018,555.20

杭州滨江物业管理有限公司

二〇一七年一月一十六日