

浙江广厦股份有限公司

2018 年度审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—7 页
二、财务报表	第 8—15 页
(一) 合并资产负债表	第 8 页
(二) 母公司资产负债表	第 9 页
(三) 合并利润表	第 10 页
(四) 母公司利润表	第 11 页
(五) 合并现金流量表	第 12 页
(六) 母公司现金流量表	第 13 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 14 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 15 页
三、财务报表附注	第 16—85 页

审 计 报 告

天健审〔2019〕4378号

浙江广厦股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了浙江广厦股份有限公司（以下简称浙江广厦公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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，公允反映了浙江广厦公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018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，我们独立于浙江广厦公司，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）商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）13 商誉之所述。

截至 2018 年 12 月 31 日，浙江广厦公司财务报表所示商誉项目账面原值为人民币 447,818,511.54 元，减值准备为人民币 315,172,352.90 元，账面价值为人民币 132,646,158.64 元。

管理层于每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，相关资产组或资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值计算确定。减值测试中采用的关键假设包括：详细预测期收入增长率、永续预测期增长率、毛利率、折现率等。

由于商誉金额重大，且商誉减值测试涉及重大管理层判断，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对商誉减值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与商誉减值相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

（3）评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

（4）评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

（5）测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；

（6）测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

（7）检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

(二) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十五)与收入相关的重要会计政策和会计估计，以及五(二)1 营业收入/营业成本之所述。

浙江广厦公司的营业收入主要来自于房地产开发和影视制作发行等。2018年度，浙江广厦公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 808,555,952.37 元，其中房地产开发业务和影视制作发行业务的营业收入为人民币 742,427,761.38 元，占营业收入的 91.82%。

浙江广厦公司收入确认依据为：房地产开发业务根据浙江广厦公司与其客户销售合同的约定，在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认销售收入的实现；影视制作发行业务在电视剧购入或完成摄制并经电影电视行政主管部门审查通过取得《电视剧发行许可证》，电视剧播映带和其他载体转移给购货方并已取得收款权利时确认收入。

由于营业收入是浙江广厦公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 评估了收入确认政策是否符合公司所处的房地产开发和影视制作发行的行业特点及企业会计准则的规定；

(3) 抽查并核对收入确认的相关原始单据，包括商品房的交付记录和影视剧的供带记录等，同时对资产负债表日前后的销售收入执行截止性测试，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

- (4) 结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期销售额；
- (5) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

(三) 子公司股权转让

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注九(二)6 股权转让之所述。

根据浙江广厦公司 2018 年 6 月 4 日与广厦控股集团有限公司签署《关于浙江天都实业有限公司 100%股权之股权转让协议》及相关补充协议，浙江广厦公司将其持有的浙江天都实业有限公司 100%的股权以人民币 176,940.64 万元转让给广厦控股集团有限公司。截至 2018 年 12 月 31 日浙江广厦公司尚未收到全部股权转让款，考虑该股权转让事项涉及金额重大，涉及关联方交易且对财务报表具有重大影响，为此我们将子公司股权转让识别为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解和评价浙江广厦公司与股权转让相关的内部控制设计和执行是否有效；

(2) 获取股权转让事项相关的董事会决议、股东大会决议和股权转让协议，了解交易定价的原则及依据，获取并复核了外部评估机构出具的《评估报告》，判断该交易定价的公允性；

(3) 检查该交易合同约定事项的实际执行情况，并向广厦控股集团有限公司进行函证；

(4) 检查与股权转让相关的信息是否在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

浙江广厦公司管理层（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，管理层负责评估浙江广厦公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

浙江广厦公司治理层（以下简称治理层）负责监督浙江广厦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。

(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，就可能对浙江广厦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浙江广厦公司不能持续经营。

(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) 就浙江广厦公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

沟通该事项。

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）

吕晓群



中国注册会计师：

皇甫凌



二〇一九年四月二十五日

合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和股东权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,082,482,487.26	898,327,953.05	短期借款	17		262,000,000.00
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			
应收票据及应收账款	2	189,160,629.62	74,184,537.58	衍生金融负债			
预付款项	3	50,757,058.24	92,097,287.01	应付票据及应付账款	18	53,628,625.36	226,373,950.21
应收保费				预收款项	19	4,945,462.13	1,405,546,325.81
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	50,036,127.02	268,962,257.91	应付职工薪酬	20	1,619,263.09	2,024,638.77
买入返售金融资产				应交税费	21	216,470,800.65	343,166,447.37
存货	5	30,659,696.28	2,236,072,515.01	其他应付款	22	917,112,815.61	67,680,385.31
持有待售资产	6	4,110,897,213.25		应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	7	4,311,437.73	65,164,836.72	代理买卖证券款			
流动资产合计		5,518,304,649.40	3,634,809,387.28	代理承销证券款			
				持有待售负债	23	3,258,600,372.27	
				一年内到期的非流动负债	24	80,000,000.00	100,000,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		4,532,377,339.11	2,406,791,747.47
				非流动负债：			
				长期借款	25		555,000,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	26	4,001,716.77	4,001,716.77
				长期应付职工薪酬			
				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		4,001,716.77	559,001,716.77
非流动资产：				负债合计		4,536,379,055.88	2,965,793,464.24
发放委托贷款及垫款				股东权益：			
可供出售金融资产	8	614,808,407.80	590,855,367.89	股本	27	871,789,092.00	871,789,092.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	9	713,103,404.34	567,082,448.20	永续债			
投资性房地产	10		35,912,880.23	资本公积	28	157,539,603.80	157,539,603.80
固定资产	11	1,902,040.22	196,661,458.36	减：库存股			
在建工程				其他综合收益	29	374,257,247.80	350,304,207.89
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积	30	228,228,283.35	228,228,283.35
无形资产	12	116,884.35	8,448,014.43	一般风险准备			
开发支出				未分配利润	31	819,656,160.98	701,839,686.25
商誉	13	132,646,158.64	182,758,855.55	归属于母公司所有者权益合计		2,451,470,387.93	2,309,700,873.29
长期待摊费用	14		4,045,358.59	少数股东权益			
递延所得税资产	15	6,092,038.84	54,920,567.00	所有者权益合计		2,451,470,387.93	2,309,700,873.29
其他非流动资产	16	875,860.22					
非流动资产合计		1,469,544,794.41	1,640,684,950.25				
资产总计		6,987,849,443.81	5,275,494,337.53	负债和所有者权益总计		6,987,849,443.81	5,275,494,337.53

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

张霞印

吴伟印

吴伟印



母公司资产负债表

2018年12月31日

会企01表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,024,616,996.49	12,845,543.70	短期借款			252,000,000.00
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			
应收票据及应收账款	1			应付票据及应付账款		8,097,076.34	8,100,732.34
预付款项			216,194.96	预收款项			
其他应收款	2	539,431,028.22	953,666,782.69	应付职工薪酬		1,492,766.32	1,457,528.38
存货				应交税费		1,011,521.40	2,454,998.73
持有待售资产		370,000,000.00		其他应付款		1,662,625,939.97	805,528,207.17
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		1,470.52		一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,934,049,495.23	966,728,521.35	其他流动负债			
				流动负债合计		1,673,227,304.03	1,069,541,466.62
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			25,000,000.00
可供出售金融资产		614,808,407.80	590,855,367.89	应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	1,538,523,147.04	1,992,921,855.65	长期应付款		4,001,716.77	
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		1,589,742.37	1,716,312.26	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产		116,884.35	158,960.43	非流动负债合计		4,001,716.77	25,000,000.00
开发支出				负债合计		1,677,229,020.80	1,094,541,466.62
商誉				股东权益：			
长期待摊费用				股本		871,789,092.00	871,789,092.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
非流动资产合计		2,155,038,181.56	2,585,652,496.23	永续债			
				资本公积		158,279,182.96	158,279,182.96
资产总计		4,089,087,676.79	3,552,381,017.58	减：库存股			
				其他综合收益		374,257,247.80	350,304,207.89
				专项储备			
				盈余公积		251,461,083.42	251,461,083.42
				未分配利润		756,072,049.81	826,005,984.69
				所有者权益合计		2,411,858,655.99	2,457,839,550.96
				负债和所有者权益总计		4,089,087,676.79	3,552,381,017.58

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2018年度

会合02表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		808,555,952.37	821,633,917.87
其中：营业收入	1	808,555,952.37	821,633,917.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		834,574,632.99	790,658,974.07
其中：营业成本	1	602,875,358.61	594,497,681.49
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	16,913,146.10	25,569,982.30
销售费用	3	50,879,421.84	71,799,644.28
管理费用	4	62,047,540.95	59,403,870.80
研发费用	5	9,341,782.76	7,918,132.80
财务费用	6	-3,600,314.34	12,788,012.85
其中：利息费用		19,876,042.21	34,425,172.25
利息收入		23,710,556.60	21,987,628.17
资产减值损失	7	96,117,697.07	18,681,649.55
加：其他收益	8	4,658,590.46	4,362,252.00
投资收益（损失以“-”号填列）	9	141,763,947.62	109,833,548.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		146,020,956.14	81,944,135.62
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		120,403,857.46	145,170,744.04
加：营业外收入	10	591,759.59	24,763,481.97
减：营业外支出	11	1,409,833.03	1,425,801.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		119,585,784.02	168,508,424.73
减：所得税费用	12	1,769,309.29	-20,083,759.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		117,816,474.73	188,592,183.91
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		117,816,474.73	188,592,183.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		117,816,474.73	188,592,183.91
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	13	23,953,039.91	19,686,169.38
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		23,953,039.91	19,686,169.38
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		23,953,039.91	19,686,169.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		23,953,039.91	19,686,169.38
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		141,769,514.64	208,278,353.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		141,769,514.64	208,278,353.29
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.14	0.22
（二）稀释每股收益（元/股）		0.14	0.22

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

2018年度

会企02表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

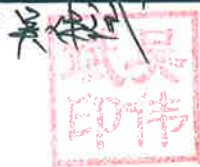
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1		94,339.62
减：营业成本	1		
税金及附加		941,265.74	330,676.34
销售费用			
管理费用		12,200,254.53	10,898,955.67
研发费用			
财务费用		-8,428,032.71	-1,513,399.46
其中：利息费用		8,823,106.60	19,053,038.92
利息收入		17,275,458.57	20,582,830.19
资产减值损失		204,657,898.33	14,539,374.31
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	139,408,042.59	109,830,342.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		146,020,956.14	81,944,135.62
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-69,963,343.30	85,669,075.52
加：营业外收入		29,408.42	24,248.36
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-69,933,934.88	85,693,323.88
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,933,934.88	85,693,323.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,933,934.88	85,693,323.88
（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		23,953,039.91	19,686,169.38
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		23,953,039.91	19,686,169.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		23,953,039.91	19,686,169.38
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		-45,980,894.97	105,379,493.26

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

2018年度

会合03表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,379,674,472.83	1,705,500,046.90
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	1	31,886,996.88	15,519,105.37
经营活动现金流入小计		1,411,561,469.71	1,721,019,152.27
购买商品、接受劳务支付的现金		937,502,907.42	748,500,990.55
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		50,885,840.04	48,339,627.40
支付的各项税费		180,111,612.18	207,766,233.38
支付其他与经营活动有关的现金	2	80,279,663.57	92,242,495.35
经营活动现金流出小计		1,248,780,023.21	1,096,849,346.68
经营活动产生的现金流量净额		162,781,446.50	624,169,805.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		133,850,000.00	
取得投资收益收到的现金		30,089,108.73	27,889,412.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		287,517,782.33	
收到其他与投资活动有关的现金	3	1,796,222,805.66	95,444,741.88
投资活动现金流入小计		2,247,679,696.72	123,334,154.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,328,902.30	5,923,102.52
投资支付的现金		135,000,000.00	3,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金	4	891,009,100.00	275,000.00
投资活动现金流出小计		1,029,338,002.30	9,198,102.52
投资活动产生的现金流量净额		1,218,341,694.42	114,136,051.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		640,500,000.00	817,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	149,113,700.00	
筹资活动现金流入小计		789,613,700.00	817,000,000.00
偿还债务支付的现金		577,500,000.00	314,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,396,988.42	49,684,103.29
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	6	174,904,904.79	535,985,488.60
筹资活动现金流出小计		800,801,893.21	899,669,591.89
筹资活动产生的现金流量净额		-11,188,193.21	-82,669,591.89
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		1,369,934,947.71	655,636,265.68
加：期初现金及现金等价物余额		898,117,953.05	242,481,687.37
六、期末现金及现金等价物余额		2,268,052,900.76	898,117,953.05

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

2018年度

会企03表

编制单位：浙江广厦股份有限公司

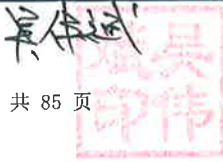
单位：人民币元

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	7,300.00	100,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,098,947.07	214,793.73
经营活动现金流入小计	7,106,247.07	314,793.73
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,570,894.08	4,890,772.92
支付的各项税费	59,241,979.74	500,566.76
支付其他与经营活动有关的现金	6,451,648.63	4,639,716.25
经营活动现金流出小计	70,264,522.45	10,031,055.93
经营活动产生的现金流量净额	-63,158,275.38	-9,716,262.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	27,886,207.14	27,886,207.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	287,517,782.33	
收到其他与投资活动有关的现金	1,979,406,400.00	178,727,100.00
投资活动现金流入小计	2,294,810,389.47	206,613,307.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,550.00	5,105.00
投资支付的现金	3,000,000.00	6,000,000.00
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	912,262,702.00	10,125,000.00
投资活动现金流出小计	915,271,252.00	16,130,105.00
投资活动产生的现金流量净额	1,379,539,137.47	190,483,202.14
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	190,500,000.00	277,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,500,000.00
筹资活动现金流入小计	190,500,000.00	282,500,000.00
偿还债务支付的现金	467,500,000.00	304,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,282,041.09	22,340,395.30
支付其他与筹资活动有关的现金	18,327,368.21	135,864,000.00
筹资活动现金流出小计	495,109,409.30	462,204,395.30
筹资活动产生的现金流量净额	-304,609,409.30	-179,704,395.30
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	1,011,771,452.79	1,062,544.64
加：期初现金及现金等价物余额	12,845,543.70	11,782,999.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,024,616,996.49	12,845,543.70

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

合并资产负债表
单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数																							
	母公司所有者权益					少数股东权益					所有者权益合计					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 优先股	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
一、上年年末余额	871,799,092.00			157,539,605.90	350,309,927.89	228,229,261.65	701,829,086.35	2,309,769,873.29	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42		
加：会计政策变更																																		
前期差错更正																																		
同一控制下企业合并																																		
其他																																		
二、本年年初余额	871,799,092.00			157,539,605.90	350,309,927.89	228,229,261.65	701,829,086.35	2,309,769,873.29	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	219,659,959.26	2,041,615,427.42		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)																																		
(一)综合收益总额					23,953,039.91		117,916,379.73	141,769,519.64	54,227,100.00								54,227,100.00																	
(二)所有者投入和减少资本																																		
1.所有者投入的普通股																																		
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																																		
1.提取盈余公积																																		
2.提取一般风险准备																																		
3.对股东的分配																																		
4.其他																																		
(四)所有者权益内部结转																																		
1.资本公积转增股本																																		
2.盈余公积转增股本																																		
3.盈余公积弥补亏损																																		
4.设定受益计划变动额结转留存收益																																		
5.其他																																		
(五)专项储备																																		
1.本期提取																																		
2.本期使用																																		
(六)其他																																		
四、本年年末余额	871,799,092.00			157,539,605.90	374,262,967.80	228,229,261.65	819,666,108.38	2,451,470,973.33	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	243,879,059.35	2,304,865,877.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	243,879,059.35	2,304,865,877.42	871,799,092.00			350,309,927.89	350,309,927.89	19,086,498.38	243,879,059.35	2,304,865,877.42		

合并报表共85页
第14页

合并报表共85页
第14页

合并报表共85页
第14页

合并报表共85页
第14页

合并报表共85页
第14页



母公司所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项目	本阶段										上年同期														
	股本		资本公积		其他权益工具		其他综合收益		留存收益		所有者权益合计		股本		资本公积		其他权益工具		其他综合收益		留存收益		所有者权益合计		
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	
一、上年年末余额	671,789,092.00		158,279,182.96		350,201,207.89	251,461,084.42	420,005,981.69	2,457,839,550.96	871,789,092.00		101,052,082.96		330,618,608.51	242,881,751.03	718,981,932.20	2,298,232,857.70									
加：会计政策变更																									
前期差错更正																									
其他																									
二、本年年初余额	671,789,092.00		158,279,182.96		350,201,207.89	251,461,084.42	420,005,981.69	2,457,839,550.96	871,789,092.00		101,052,082.96		330,618,608.51	242,881,751.03	718,981,932.20	2,298,232,857.70									
三、本阶段增减变动金额（减少以“-”号填列）																									
（一）综合收益总额																									
（二）所有者投入和减少资本																									
1. 所有者投入的普通股																									
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																									
（二）利润分配																									
1. 提取盈余公积																									
2. 对所有者分配的利润																									
3. 其他																									
（四）所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增资本（股本）																									
2. 盈余公积转增资本（股本）																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																									
5. 其他																									
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本阶段期末余额	871,789,092.00		158,279,182.96		374,257,247.80	251,461,084.42	420,005,981.69	2,411,358,655.90	871,789,092.00		158,279,182.96		330,618,608.51	251,461,084.42	826,005,981.69	2,457,839,550.96									

法定代表人：张霞
 主管会计工作的负责人：张霞
 会计机构负责人：张霞

张霞
 张霞
 张霞



浙江广厦股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江广厦股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点协调小组浙股（1992）55 号文批准，于 1993 年 7 月 13 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000704206103U 的营业执照，注册资本 871,789,092.00 元，股份总数 871,789,092 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股 A 股。公司股票已分别于 1997 年 4 月 15 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业及影视行业。主要经营活动为房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、幕墙、智能化、装修装饰、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，有色金属的销售，水电开发，会展服务。主要产品：商品房、影视剧等。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 25 日九届十四次董事会批准对外报出。

本公司将浙江天都实业有限公司（以下简称天都实业公司）、浙江广厦文化旅游开发有限公司（以下简称文化旅游公司）、东阳市广厦旅行社有限公司（以下简称旅行社公司）、广厦（南京）房地产投资实业有限公司（以下简称南京投资公司）、浙江天都城酒店有限公司（以下简称天都城酒店公司）、广厦传媒有限公司（以下简称广厦传媒公司）、浙江广厦体育文化有限公司（以下简称广厦体育公司）、广盛体育文化（上海）有限公司（以下简称广盛体育公司）、嘉兴广厦盛寰投资合伙企业（有限合伙）（以下简称广厦盛寰合伙企业）和浙江天都城物业管理有限公司（以下简称天都城物业公司）纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

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 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

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

—合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

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

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

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1,000 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

（2）账龄分析法 1

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

(3) 账龄分析法 2

母公司应收合并报表范围内子公司款项的坏账准备

组合名称	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	1	1
1-2 年	2	2
2-3 年	5	5
3 年以上	10	10

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

(1) 从事房地产开发业务的公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

(2) 从事影视业务的公司存货主要包括原材料 (影视剧本)、在拍影视剧、完成拍摄影视剧、外购影视剧等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 从事房地产开发业务的公司

1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积或占地面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(2) 从事影视业务的公司发出存货采用个别计价法，自符合收入确认条件之日起，按以下方法和规定结转销售成本：

1) 一次性卖断国内全部著作权的，在确认收入时，将全部实际成本一次性结转销售成本。

2) 采用按票款、发行收入等分账结算方式，或采用多次、局部（特定院线或一定区域、一定时期内）将发行权、放映权转让给部分电影院线（发行公司）或电视台等，且仍可继续向其他单位发行、销售的影视剧，应在符合收入确认条件之日起，不超过 24 个月的期间内采用计划收入比例法将其全部实际成本逐笔（期）结转销售成本。

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

（2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记

的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的
在丧失控制权之前,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	3-5	1.90-9.70
通用设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33
专用设备	年限平均法	5-10	4-5	9.50-19.20
运输工具	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40
其他设备	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40

(十六) 在建工程

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

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使

用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	35.17

软件	10
----	----

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

(十九) 部分长期资产减值

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

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

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定, 维修基金在开发产品销售(预售)时, 向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本, 并统一上缴维修基金管理部门。

(二十四) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十五) 收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

2. 收入确认的具体方法

(1) 公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认销售收入的实现。

(2) 电视剧销售收入：在电视剧购入或完成摄制并经电影电视行政主管部门审查通过取得《电视剧发行许可证》，电视剧播映带和其他载体转移给购货方并已取得收款权利时确认收入。

(二十六) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作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。与资产相关的政府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。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

(二十八) 经营租赁

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

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

(二十九) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(三十) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收	74,184,537.58
应收账款	74,184,537.58	账款	
应收利息		其他应收款	268,962,257.91
应收股利			
其他应收款	268,962,257.91		
固定资产	196,661,458.36	固定资产	196,661,458.36
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付	226,373,950.21
应付账款	226,373,950.21	账款	
应付利息	7,418,637.70	其他应付款	67,680,385.31
应付股利			
其他应付款	60,261,747.61		
长期应付款	4,001,716.77	长期应付款	4,001,716.77
专项应付款			
管理费用	67,322,003.60	管理费用	59,403,870.80
		研发费用	7,918,132.80

2. 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%[注]、11%、10%、5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的	实行四级超率累进税率（30%~60%）

	增值额	
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除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%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	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%、20%、15%

[注]：根据财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，本公司发生增值税应税销售行为原适用17%和11%税率的，税率调整为16%和10%。

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
文化旅游公司	20%
旅行社公司	20%
广厦传媒公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠

1. 广厦传媒公司于2018年11月30日通过高新技术企业认定，取得证书编号为GR201833000818的高新技术企业证书，企业所得税自2018年起三年内减按15%的税率计缴。

2. 根据财政部、国家税务总局颁布的《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43号）、《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），文化旅游公司和旅行社公司属于小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

（三）其他说明

1. 土地增值税，根据各地地方税务局税收政策，暂按预收账款的一定比例预缴。
2. 企业所得税，企业销售未完工开发产品取得的收入，按一定的预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额计缴企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	64,528.75	214,113.83
银行存款	1,082,417,958.51	897,889,626.34
其他货币资金		224,212.88
合 计	1,082,482,487.26	898,327,953.05

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

项 目	期末数	期初数
按揭保证金		210,000.00
小 计		210,000.00

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	189,160,629.62	74,184,537.58
合 计	189,160,629.62	74,184,537.58

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	206,366,778.77	96.27	17,206,149.15	8.34	189,160,629.62
单项金额不重大但单项计提坏账准备	8,000,000.00	3.73	8,000,000.00	100.00	
小 计	214,366,778.77	100.00	25,206,149.15	11.76	189,160,629.62

(续上表)

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

按信用风险特征组合计提坏账准备	83,250,108.39	91.23	9,065,570.81	10.89	74,184,537.58
单项金额不重大但单项计提坏账准备	8,000,000.00	8.77	8,000,000.00	100.00	
小计	91,250,108.39	100.00	17,065,570.81	18.70	74,184,537.58

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	181,966,751.36	9,098,337.57	5.00
1-2年	2,651,900.90	265,190.09	10.00
2-3年	19,865,007.17	5,959,502.15	30.00
3年以上	1,883,119.34	1,883,119.34	100.00
小计	206,366,778.77	17,206,149.15	8.34

2) 本期计提的坏账准备情况

本期计提坏账准备 8,825,443.83 元，转至持有待售资产应收款对应的坏账准备 629,865.49 元。

3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 55,000.00 元。

4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南快乐阳光互动娱乐传媒有限公司	178,660,377.36	83.34	8,933,018.87
黑龙江广播影视传媒集团有限公司	11,014,000.00	5.14	3,304,200.00
西藏乐视网有限公司	8,000,000.00	3.73	8,000,000.00
江苏正阳投资控股集团有限公司	5,000,000.00	2.33	1,500,000.00
中视合利文化传媒(北京)有限公司	2,248,000.00	1.05	224,800.00
小计	204,922,377.36	95.59	21,962,018.87

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值

1 年以内	19,309,561.85	38.04		19,309,561.85	5,500,597.66	5.97		5,500,597.66
1-2 年	3,982,761.00	7.85		3,982,761.00	38,172,054.93	41.45		38,172,054.93
2-3 年	6,605,183.39	13.01		6,605,183.39	34,762,472.00	37.75		34,762,472.00
3 年以上	20,859,552.00	41.10		20,859,552.00	13,662,162.42	14.83		13,662,162.42
合 计	50,757,058.24	100.00		50,757,058.24	92,097,287.01	100.00		92,097,287.01

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
上海银润传媒广告有限公司	19,500,000.00	38.42
上海剧合影视文化有限公司	18,000,000.00	35.46
浙江宝行影业公司	6,945,487.50	13.68
霍尔果斯鑫岳影视传媒有限公司	4,481,131.91	8.83
海口民间旅行社有限公司杭州分公司	297,950.00	0.59
小 计	49,224,569.41	96.98

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	50,036,127.02	268,962,257.91
合 计	50,036,127.02	268,962,257.91

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	21,000,000.00	22.44	21,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	72,582,689.75	77.56	22,546,562.73	31.06	50,036,127.02
合 计	93,582,689.75	100.00	43,546,562.73	46.53	50,036,127.02

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	328,939,816.91	100.00	59,977,559.00	18.23	268,962,257.91
合计	328,939,816.91	100.00	59,977,559.00	18.23	268,962,257.91

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海银润传媒广告有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	100.00	因投资的电影《欧洲攻略》预计亏损，收回投资款的可能性较小，全额计提坏账准备。
小计	21,000,000.00	21,000,000.00	100.00	

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	36,986,720.48	1,849,336.03	5.00
1-2年	15,008.24	1,500.82	10.00
2-3年	21,264,621.64	6,379,386.49	30.00
3年以上	14,316,339.39	14,316,339.39	100.00
小计	72,582,689.75	22,546,562.73	31.06

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 18,254,398.75 元，转至持有待售其他应收款对应的坏账准备 31,415,395.02 元。

3) 本期实际核销的其他应收款情况

① 本期实际核销其他应收款 3,270,000.00 元。

② 本期重要的其他应收款核销情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
完美时空(北京)文化传媒有限公司	联合投资拍摄款	3,270,000.00	根据法院民事调解书确认部分款项无法收回	浙江广厦公司管理层审批	否

小 计		3,270,000.00			
-----	--	--------------	--	--	--

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
股权转让款及利息		276,015,900.00
押金保证金	274,780.00	32,389,511.52
拆借款		103,161.48
应收暂付款	14,132,218.64	17,457,421.38
其他	1,245,457.94	2,973,822.53
联合投资拍摄款	77,930,233.17	
合 计	93,582,689.75	328,939,816.91

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
上海剧合影视文化有限公司	联合投资拍摄款	26,186,611.53	1年以内	27.98	1,309,330.58	否
上海银润传媒广告有限公司	联合投资拍摄款	21,000,000.00	1年以内	22.44	21,000,000.00	否
完美时空(北京)文化传媒有限公司	联合投资拍摄款	9,180,000.00	1年以内	9.81	459,000.00	否
北京润阳国际文化传媒有限公司	联合投资拍摄款	8,629,576.00	2-3年	9.22	2,588,872.80	否
上海广目天影视传播有限公司	联合投资拍摄款	6,647,072.00	2-3年	7.10	1,994,121.60	否
小 计		71,643,259.53		76.55	27,351,324.98	

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,786,938.16		8,786,938.16	3,991,798.94		3,991,798.94
开发成本				1,852,941,687.97		1,852,941,687.97
低值易耗品	80,936.77		80,936.77	718,214.67		718,214.67
库存商品	519,544.00		519,544.00	1,835,568.92		1,835,568.92
开发产品	6,620,929.79	191,713.12	6,429,216.67	197,573,167.37	1,480,823.16	196,092,344.21

在拍影视剧	10,346,344.68		10,346,344.68	28,219,589.12		28,219,589.12
已完成影视剧	22,913,186.48	18,416,470.48	4,496,716.00	152,273,311.18		152,273,311.18
合计	49,267,879.88	18,608,183.60	30,659,696.28	2,237,553,338.17	1,480,823.16	2,236,072,515.01

(2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他[注]	
开发产品	1,480,823.16	508,687.10		1,245,170.11	552,627.03	191,713.12
已完成影视剧		18,416,470.48				18,416,470.48
小计	1,480,823.16	18,925,157.58		1,245,170.11	552,627.03	18,608,183.60

[注]: 本期其他减少系期末将天都实业公司开发产品对应的存货跌价准备转至持有待售处置组。

(3) 借款费用资本化情况

本期借款费用资本化金额为 31,927,534.72 元。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
杭州天都城房地产		分期开发	336,460.00 万元	1,852,941,687.97	
小计				1,852,941,687.97	

2) 存货——开发产品

项目名称	最后一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	转入持有待售资产	期末数
天都城-香榭花园	2013.02	88,083,153.51	6,070.40	3,885,411.69	84,203,812.22	
天都城-温莎花园	2012.11	8,534,755.75		4,666,394.61	3,868,361.14	
天都城-爱丽山庄	2011.10	8,425,861.81			8,425,861.81	
天都城-紫韵花园	2015.11	29,023,908.38		3,350,350.33	25,673,558.05	
天都城-蓝调公寓	2015.11	2,807,151.32		2,807,151.32		
天都城-爵士花园	2015.07	7,023,197.23		2,652,212.26	4,370,984.97	
天都城-枫桥公馆	2017.12	45,660,034.60		18,096,622.20	27,563,412.40	

天都城-宾果公寓	2018.09		446,034,474.70	420,540,405.00	25,494,069.70	
南京邓府巷项目	2016.08	8,015,104.77	2,095,673.96	3,489,848.94		6,620,929.79
小计		197,573,167.37	448,136,219.06	459,488,396.35	179,600,060.29	6,620,929.79

6. 持有待售资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天都实业公司资产	4,110,897,213.25		4,110,897,213.25			
合 计	4,110,897,213.25		4,110,897,213.25			

(2) 期末持有待售资产情况

持有待售的处置组

处置组名称	所属分部	期末账面价值		处置组公允价值	预计出售费用	出售原因及方式	预计处置时间
		资产小计	负债小计				
天都实业公司	房地产行业	4,110,897,213.25	3,258,600,372.27	1,769,406,400.00		股权转让	2019年4月
小 计		4,110,897,213.25	3,258,600,372.27	1,769,406,400.00			

(3) 股权转让情况见本财务报表附注九（二）6之说明。

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴增值税	161,437.73	42,180,847.42
预缴土地增值税		17,416,250.04
预缴其他税款		2,567,739.26
理财产品	4,150,000.00	3,000,000.00
合 计	4,311,437.73	65,164,836.72

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的	546,941,247.80		546,941,247.80	522,988,207.89		522,988,207.89
按成本计量的	67,867,160.00		67,867,160.00	67,867,160.00		67,867,160.00
合计	614,808,407.80		614,808,407.80	590,855,367.89		590,855,367.89

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金额资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	小计
权益工具的成本	172,684,000.00	172,684,000.00
公允价值	546,941,247.80	546,941,247.80
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	374,257,247.80	374,257,247.80

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江东阳农村商业银行股份有限公司	20,367,160.00			20,367,160.00
盛世景资产管理集团股份有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳前海盛世云金投资企业（有限合伙）	27,500,000.00			27,500,000.00
小计	67,867,160.00			67,867,160.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
浙江东阳农村商业银行股份有限公司					2.98	3,547,368.00
盛世景资产管理集团股份有限公司					0.20	
深圳前海盛世云金投资企业（有限合伙）					71.43	
小计						3,547,368.00

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	713,103,404.34		713,103,404.34	567,082,448.20		567,082,448.20
合计	713,103,404.34		713,103,404.34	567,082,448.20		567,082,448.20

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
浙江雍竺实业有限公司（以下简称雍竺实业公司）	567,082,448.20			146,020,956.14	
合计	567,082,448.20			146,020,956.14	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
浙江雍竺实业有限公司（以下简称雍竺实业公司）					713,103,404.34	
合计					713,103,404.34	

10. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	装修成本	合计
账面原值			
期初数	28,645,020.59	7,968,822.00	36,613,842.59
本期增加金额	44,701,374.21		44,701,374.21
1) 存货转入	44,701,374.21		44,701,374.21
本期减少金额	73,346,394.80	7,968,822.00	81,315,216.80
1) 其他减少[注]	73,346,394.80	7,968,822.00	81,315,216.80
期末数			
累计折旧和累计摊销			
期初数	548,401.36	152,561.00	700,962.36
本期增加金额	1,174,995.37	305,122.00	1,480,117.37

1) 计提或摊销	1,174,995.37	305,122.00	1,480,117.37
本期减少金额	1,723,396.73	457,683.00	2,181,079.73
1) 其他减少[注]	1,723,396.73	457,683.00	2,181,079.73
期末数			
账面价值			
期末账面价值			
期初账面价值	28,096,619.23	7,816,261.00	35,912,880.23

[注]：本期其他减少系期末将天都实业公司的投资性房地产转至持有待售处置组。

11. 固定资产

(1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
账面原值						
期初数	299,908,636.88	7,526,269.07	4,944,450.37	8,326,120.85	1,448,608.12	322,154,085.29
本期增加金额		153,066.68	184,573.58			337,640.26
1) 购置		153,066.68	184,573.58			337,640.26
本期减少金额	252,453,439.12	3,962,318.40	4,694,856.45	7,059,886.08	1,448,608.12	269,619,108.17
1) 处置或报废		57,980.00	533,251.20	2,519,898.00		3,111,129.20
2) 其他减少[注]	252,453,439.12	3,904,338.40	4,161,605.25	4,539,988.08	1,448,608.12	266,507,978.97
期末数	47,455,197.76	3,717,017.35	434,167.50	1,266,234.77		52,872,617.38
累计折旧						
期初数	72,393,521.90	6,582,972.91	4,145,026.85	6,695,476.54	1,372,026.09	91,189,024.29
本期增加金额	6,489,905.52	301,490.40	198,811.02	368,322.04	14,689.80	7,373,218.78
1) 计提	6,489,905.52	301,490.40	198,811.02	368,322.04	14,689.80	7,373,218.78
本期减少金额	67,227,953.31	3,296,060.61	4,040,924.11	5,943,614.63	1,386,715.89	81,895,268.55
1) 处置或报废		55,081.00	501,678.42	2,444,301.06		3,001,060.48
2) 其他减少[注]	67,227,953.31	3,240,979.61	3,539,245.69	3,499,313.57	1,386,715.89	78,894,208.07
期末数	11,655,474.11	3,588,402.70	302,913.76	1,120,183.95		16,666,974.52
减值准备						

期初数	34,303,602.64					34,303,602.64
本期增加金额						
本期减少金额						
期末数	34,303,602.64					34,303,602.64
账面价值						
期末账面价值	1,496,121.01	128,614.65	131,253.74	146,050.82		1,902,040.22
期初账面价值	193,211,512.34	943,296.16	799,423.52	1,630,644.31	76,582.03	196,661,458.36

[注]：本期其他减少系期末将天都实业公司的固定资产转至持有待售资产组。

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面原值	未办妥产权证书原因
文化旅游公司房屋及建筑物	43,940,810.66	审批手续尚未办理完毕
小 计	43,940,810.66	

12. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			
期初数	12,062,003.40	420,760.69	12,482,764.09
本期增加金额			
本期减少金额	12,062,003.40		12,062,003.40
1) 其他减少[注]	12,062,003.40		12,062,003.40
期末数		420,760.69	420,760.69
累计摊销			
期初数	3,772,949.40	261,800.26	4,034,749.66
本期增加金额	342,995.40	42,076.08	385,071.48
1) 计提	342,995.40	42,076.08	385,071.48
本期减少金额	4,115,944.80		4,115,944.80
1) 其他减少[注]	4,115,944.80		4,115,944.80
期末数		303,876.34	303,876.34
账面价值			

期末账面价值		116,884.35	116,884.35
期初账面价值	8,289,054.00	158,960.43	8,448,014.43

[注]：本期其他减少系期末将天都实业公司的无形资产转至持有待售处置组。

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
广厦传媒公司	447,818,511.54			447,818,511.54
合计	447,818,511.54			447,818,511.54

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
广厦传媒公司	265,059,655.99	50,112,696.91		315,172,352.90
小计	265,059,655.99	50,112,696.91		315,172,352.90

(3) 商誉减值测试过程

广厦传媒公司资产组

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	广厦传媒公司资产组
资产组或资产组组合的账面价值	309,088,596.91
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	全部分摊至广厦传媒公司
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	491,847,496.91
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率13.924%，预测期以后的现金流量根据公司预计以后年度实现的收入推断得出，预测期内收入不存在固定的增长率。

减值测试中采用的其他关键数据包括：电视剧的预计销售收入、摄制成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当

前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。根据公司聘请的中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《评估报告》（中铭评报字[2019]第 2020 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 441,734,800.00 元，低于账面价值 491,847,496.91 元，本期应确认商誉减值损失 50,112,696.91 元。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	期末数
装修费	4,045,358.59	150,255.00	3,300,875.17	894,738.42	
合 计	4,045,358.59	150,255.00	3,300,875.17	894,738.42	

[注]：本期其他减少系期末将天都实业公司的长期待摊费用转至持有待售处置组。

15. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	22,206,172.22	3,329,568.27	14,289,250.48	3,572,312.62
存货跌价准备	18,416,470.48	2,762,470.57	1,289,110.04	322,277.51
预售房款的预计利润			204,103,907.50	51,025,976.87
合 计	40,622,642.70	6,092,038.84	219,682,268.02	54,920,567.00

16. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
智能化运动服务平台	875,860.22	
合 计	875,860.22	

(2) 其他说明

本期其他非流动资产系子公司广厦体育公司采购的智能化运动服务平台，致力于为篮球培训俱乐部和用户提供标准化服务体系，提供数据搜集和检测，赛事组织，训练营日常管理等。

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款		180,000,000.00
保证借款		72,000,000.00
信用借款		10,000,000.00
合 计		262,000,000.00

18. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	53,628,625.36	226,373,950.21
合 计	53,628,625.36	226,373,950.21

(2) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	52,017,435.35	203,035,491.81
其他	1,611,190.01	23,338,458.40
小 计	53,628,625.36	226,373,950.21

2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
广厦湖北第六建设工程有限 责任公司	10,385,638.82	工程尚未结算
小 计	10,385,638.82	

19. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收房款	4,325,910.34	1,365,053,763.34
电视剧预售款	150,000.00	34,584,905.94
其他	469,551.79	5,907,656.53

合 计	4,945,462.13	1,405,546,325.81
-----	--------------	------------------

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	转入持有待售负债	期末数
短期薪酬	2,024,638.77	44,311,197.42	44,120,813.60	595,759.50	1,619,263.09
离职后福利—设定提存计划		3,376,690.36	3,376,690.36		
辞退福利		2,949,469.13	2,949,469.13		
合 计	2,024,638.77	50,637,356.91	50,446,973.09	595,759.50	1,619,263.09

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	转入持有待售负债	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	45,590.00	37,269,830.27	36,866,737.63	403,092.64	45,590.00
职工福利费		2,272,878.91	2,272,878.91		
社会保险费		2,781,631.71	2,781,631.71		
其中：医疗保险费		2,440,081.48	2,440,081.48		
工伤保险费		86,816.78	86,816.78		
生育保险费		254,733.45	254,733.45		
住房公积金		1,564,289.00	1,564,289.00		
工会经费和职工教育经费	1,979,048.77	422,567.53	635,276.35	192,666.86	1,573,673.09
小 计	2,024,638.77	44,311,197.42	44,120,813.60	595,759.50	1,619,263.09

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		3,255,015.40	3,255,015.40	
失业保险费		121,674.96	121,674.96	
小 计		3,376,690.36	3,376,690.36	

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	1,963,674.01	2,107,296.55

企业所得税	52,565,919.72	154,949,706.49
代扣代缴个人所得税	142,125.33	1,098,974.06
城市维护建设税	164,653.01	166,659.44
土地增值税	160,472,077.08	182,706,185.43
房产税	12,901.76	329,569.03
土地使用税	20,682.12	1,384,332.12
教育费附加	105,584.01	83,095.17
地方教育附加	58,278.61	50,561.53
地方水利建设基金		64,154.18
印花税	963,375.00	155,483.55
残疾人就业保障金	1,530.00	64,486.42
文化事业建设费		5,943.40
合 计	216,470,800.65	343,166,447.37

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	154,840.29	7,418,637.70
其他应付款	916,957,975.32	60,261,747.61
合 计	917,112,815.61	67,680,385.31

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息		453,570.00
长期借款利息		5,297,012.15
一年内到期的信托借款利息		1,668,055.55
一年内到期的长期借款利息	154,840.29	
小 计	154,840.29	7,418,637.70

(3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

押金保证金	926,764.75	7,413,899.26
拆借款	10,290,322.20	41,709,092.39
应付暂收款	85,155.28	6,074,503.27
其他	3,258,433.09	5,064,252.69
股权转让款	902,397,300.00	
小 计	916,957,975.32	60,261,747.61

23. 持有待售负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
天都实业公司负债	3,258,600,372.27	
合 计	3,258,600,372.27	

(2) 股权转让情况见本财务报表附注九（二）6之说明。

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	80,000,000.00	
一年内到期的信托借款		100,000,000.00
合 计	80,000,000.00	100,000,000.00

25. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证及抵押借款		450,000,000.00
保证借款		75,000,000.00
信用借款		30,000,000.00
合 计		555,000,000.00

26. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
林地山地租用费	4,001,716.77	4,001,716.77
合 计	4,001,716.77	4,001,716.77

(2) 其他说明

根据原子公司东阳市江南置业有限公司与东阳市学陶村、天宫寺自然村签订的《租用山林地土地协议书》，东阳市学陶村、天宫寺自然村将其山林地 23.03 亩及土地 48.25 亩出租给东阳市江南置业有限公司，租用时间自 2007 年 9 月 1 日至 2057 年 9 月 1 日，每年租金为 76,478.05 元，每五年支付一次租金，自 2018 年起每 10 年提升 10% 计算租金。本期东阳市江南置业有限公司完成全部注销手续，其相关债权债务由本公司承担。

27. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	871,789,092						871,789,092

28. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	157,539,603.80			157,539,603.80
合 计	157,539,603.80			157,539,603.80

29. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	350,304,207.89	23,953,039.91			23,953,039.91		374,257,247.80
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	350,304,207.89	23,953,039.91			23,953,039.91		374,257,247.80
其他综合收益合计	350,304,207.89	23,953,039.91			23,953,039.91		374,257,247.80

30. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	228,228,283.35			228,228,283.35
合计	228,228,283.35			228,228,283.35

31. 未分配利润

项目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	701,839,686.25	521,816,834.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	117,816,474.73	188,592,183.91
减：提取法定盈余公积		8,569,332.39
期末未分配利润	819,656,160.98	701,839,686.25

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	801,418,505.57	601,340,763.73	811,683,900.08	593,251,944.03
其他业务收入	7,137,446.80	1,534,594.88	9,950,017.79	1,245,737.46
合计	808,555,952.37	602,875,358.61	821,633,917.87	594,497,681.49

(2) 房地产行业分项目主营业务收入/主营业务成本

项目	本期数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
杭州天都城	480,596,460.57	410,052,003.09	593,620,139.05	485,232,830.21
南京邓府巷	2,166,666.67	3,489,848.94	866,666.66	663,751.20
小计	482,763,127.24	413,541,852.03	594,486,805.71	485,896,581.41

2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
营业税		6,714,216.58
城市维护建设税	2,247,954.28	2,422,767.00

教育费附加	1,018,317.99	1,056,135.08
地方教育附加	679,718.73	705,304.07
土地增值税	9,704,745.48	11,953,389.60
印花税	1,166,587.44	1,041,197.85
房产税	1,369,136.54	924,126.48
土地使用税	717,554.24	717,554.24
文化事业建设费		30,000.00
车船使用税	9,131.40	5,291.40
合 计	16,913,146.10	25,569,982.30

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告、宣传及展览费	18,860,671.94	31,747,480.06
职工薪酬	11,880,566.15	16,203,458.17
佣金	9,158,422.59	4,686,093.30
办公水电费	6,077,251.97	6,444,749.00
物业管理及修理费	389,489.18	7,487,166.84
物料及燃料消耗	917,091.99	2,033,089.80
折旧费	283,930.29	277,733.71
其他	3,311,997.73	2,919,873.40
合 计	50,879,421.84	71,799,644.28

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	31,115,420.44	24,826,871.54
折旧及摊销	9,736,154.19	9,914,293.18
审计咨询费	4,898,768.84	4,191,503.65
业务招待费	5,222,778.03	5,629,037.67
办公水电费	2,285,042.88	4,495,408.43

装修费	1,266,823.22	1,260,521.88
租赁费	1,497,967.53	1,531,006.44
差旅费	1,228,576.01	1,555,005.57
汽车费用	595,321.56	598,647.10
其他	4,200,688.25	5,401,575.34
合 计	62,047,540.95	59,403,870.80

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,012,597.02	1,471,133.68
服务费	5,664,917.12	4,791,740.23
折旧与摊销	177,304.19	204,151.01
外购设计费	873,000.00	911,600.00
外购劳务费	495,108.00	
其他费用	1,118,856.43	539,507.88
合 计	9,341,782.76	7,918,132.80

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	19,876,042.21	34,425,172.25
减：利息收入	23,710,556.60	21,987,628.17
汇兑损益		76,706.00
手续费	234,200.05	273,762.77
合 计	-3,600,314.34	12,788,012.85

7. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	27,079,842.58	17,465,562.66
存货跌价损失	18,925,157.58	1,216,086.89

商誉减值损失	50,112,696.91	
合 计	96,117,697.07	18,681,649.55

8. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	4,658,590.46	4,362,252.00	4,658,590.46
合 计	4,658,590.46	4,362,252.00	4,658,590.46

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。

9. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	146,020,956.14	81,944,135.62
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	27,886,207.14	27,886,207.14
理财产品投资收益	2,202,901.59	3,205.48
处置长期股权投资产生的损益	-34,346,117.25	
合 计	141,763,947.62	109,833,548.24

(2) 其他说明

处置长期股权投资产生的损益主要系原子公司东阳市江南置业有限公司以前年度根据金华市地方税务局《关于调整土地增值税征收政策的通知》（金地税政〔2010〕6号2010-1-13），按照2%或3%预缴土地增值税，本期土地增值税清算补纳土地增值税与以前年度预缴差额所致。

10. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
债务重组利得		20,407,861.11	
违约金、罚没收入	37,402.00	4,117,878.63	37,402.00

无需支付款项	497,120.23	161,045.54	497,120.23
其他	57,237.36	76,696.69	57,237.36
合 计	591,759.59	24,763,481.97	591,759.59

11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
伤残补助金		130,000.00	
对外捐赠		85,000.00	
非流动资产毁损报废损失	110,068.72	5,386.50	110,068.72
违约赔偿支出	1,236,611.00	600,736.80	1,236,611.00
滞纳金	15,494.54	400,917.17	15,494.54
无法收回的款项		202,653.44	
其他	47,658.77	1,107.37	47,658.77
合 计	1,409,833.03	1,425,801.28	1,409,833.03

12. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	30,503,896.46	7,500,037.42
递延所得税费用	-28,734,587.17	-27,583,796.60
合 计	1,769,309.29	-20,083,759.18

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	119,585,784.02	168,508,424.73
按母公司适用税率计算的所得税费用	29,896,446.01	42,127,106.18
子公司适用不同税率的影响	-2,169,949.00	
调整以前期间所得税的影响	-1,094,029.70	-6,074,394.11
非应税收入的影响	-43,476,790.80	-27,457,585.69

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,829,350.95	36,104,088.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,391,730.33	-33,062,134.98
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	13,613,281.44	1,807,982.11
合并抵消利润的影响		-33,428,475.22
其他	-1,437,269.28	-100,346.38
所得税费用	1,769,309.29	-20,083,759.18

13. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
代收代付款	2,691,560.07	1,644,112.87
收到房屋租赁款	9,759,733.87	4,022,691.03
政府补助	4,658,590.46	4,362,252.00
银行存款利息	9,063,207.02	1,358,003.60
其他	5,713,905.46	4,132,045.87
合计	31,886,996.88	15,519,105.37

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
广告策划及宣传费	18,727,727.85	32,755,870.35
办公水电费	12,081,743.09	11,404,141.58
租赁费及物业管理费	2,604,533.36	16,340,906.36
物料消耗及维修费	3,177,695.09	4,133,875.53
销售佣金及代理费	9,158,422.59	4,686,093.30

业务招待费	6,821,349.02	6,901,708.81
差旅费	1,461,023.60	2,290,049.45
押金及保证金	10,691,350.18	551,655.85
代收代付款	488,922.94	830,081.14
研究开发费	8,151,881.55	6,242,848.11
其他	6,915,014.30	6,105,264.87
合 计	80,279,663.57	92,242,495.35

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到往来款及利息	26,816,405.66	41,217,641.88
广厦控股集团有限公司业绩承诺补偿款		54,227,100.00
收到天都实业公司股权转让款	1,769,406,400.00	
合 计	1,796,222,805.66	95,444,741.88

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付合伙企业管理费		275,000.00
支付往来款	24,000,000.00	
归还天都实业公司股权转让预付款	867,009,100.00	
合 计	891,009,100.00	275,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
借入往来资金	149,113,700.00	
合 计	149,113,700.00	

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

归还往来款借款本息	174,582,390.86	499,901,599.71
支付财务顾问费		35,070,000.00
支付基金管理费	322,513.93	1,013,888.89
合 计	174,904,904.79	535,985,488.60

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	117,816,474.73	188,592,183.91
加: 资产减值准备	96,117,697.07	18,681,649.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,853,336.15	8,369,184.27
无形资产摊销	385,071.48	385,071.48
长期待摊费用摊销	3,300,875.17	3,249,637.92
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	110,068.72	5,386.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	6,074,595.54	13,758,347.13
投资损失(收益以“-”号填列)	-141,763,947.62	-109,833,548.24
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-28,734,587.17	-27,583,796.60
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)	-270,278,816.03	-90,159,404.41
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-199,564,025.57	115,707,638.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	570,464,704.03	502,997,456.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	162,781,446.50	624,169,805.59
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	2,268,052,900.76	898,117,953.05
减: 现金的期初余额	898,117,953.05	242,481,687.37
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	1,369,934,947.71	655,636,265.68

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	287,517,782.33
其中: 雍竺实业公司	287,517,782.33
处置子公司收到的现金净额	287,517,782.33

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,268,052,900.76	898,117,953.05
其中: 库存现金	64,528.75	214,113.83
可随时用于支付的银行存款	1,082,417,958.51	897,889,626.34
可随时用于支付的其他货币资金		14,212.88
持有待售资产中的现金及现金等价物	1,185,570,413.50	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	2,268,052,900.76	898,117,953.05

(4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金中不属于现金及现金等价物的款项

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

按揭保证金		210,000.00
小 计		210,000.00

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
持有待售资产	1,531,695,670.91	提供抵押担保
可供出售金融资产	546,941,087.35	提供质押担保
固定资产	1,496,121.01	提供抵押担保
长期股权投资	713,103,404.34	提供质押担保
合 计	2,793,236,283.61	

2. 政府补助

(1) 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
税收突出贡献补贴	3,244,025.00	其他收益	东政办发(2017)195号关于进一步扶持影视文化产业发展的补充意见
旅游局旅行社地接奖励	774,024.00	其他收益	东财预(2017)61号关于下达2016年度市旅游发展专项资金的通知
公园经营补贴	325,000.00	其他收益	东阳市人民政府办公室抄告单(2005)85号关于免费开放城区有关公园的意见
浙江省新闻出版广电局《维和》补助款	200,000.00	其他收益	浙宣电(2017)2号关于开展浙江省文化精品扶持工程第十二批项目申报评选工作的通知
东阳会计核算中心“金华市高新奖”补助	100,000.00	其他收益	东财企(2018)492号关于下达2017年度东阳市科技经费的通知
其他	15,541.46	其他收益	
小 计	4,658,590.46		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 4,658,590.46 元。

六、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天都实业公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		设立
文化旅游公司	东阳	东阳	服务业	90.00		设立
旅行社公司	东阳	东阳	服务业		90.00	设立
南京投资公司	南京	南京	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天都城酒店公司	杭州	杭州	住宿、餐饮		100.00	同一控制下企业合并
广厦传媒公司	东阳	东阳	影视文化	100.00		非同一控制下企业合并
广厦体育公司	杭州	杭州	体育文化	100.00		设立
广盛体育公司	上海	上海	体育文化		100.00	设立
广厦盛寰合伙企业	嘉兴	嘉兴	实业投资		100.00	设立
天都城物业公司	杭州	杭州	服务业		100.00	设立

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
雍竺实业公司	杭州	杭州	房地产业	49.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	雍竺实业公司	雍竺实业公司
流动资产	1,954,833,965.83	2,858,046,458.99
其中：现金和现金等价物	4,110,602.25	166,168,848.40
非流动资产	1,945,657.06	36,850,215.33
资产合计	1,956,779,622.89	2,894,896,674.32
流动负债	438,735,222.82	1,595,354,225.55
非流动负债	62,731,330.00	142,231,330.00
负债合计	501,466,552.82	1,737,585,555.55
少数股东权益		

归属于母公司所有者权益	1,455,313,070.07	1,157,311,118.77
按持股比例计算的净资产份额	713,103,404.34	567,082,448.20
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,066,921,059.36	1,091,369,177.61
财务费用	-63,399,956.44	-497,858.97
所得税费用	145,531,019.05	26,307,726.92
净利润	298,001,951.30	167,232,929.83
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	298,001,951.30	167,232,929.83
本期收到的来自合营企业的股利		

七、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。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

本公司持续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。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 95.59%(2017 年 12 月 31 日：79.88%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(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，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

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
短期借款					
应付票据及应付账款	53,628,625.36	53,628,625.36	53,628,625.36		
其他应付款	917,112,815.61	917,112,815.61	917,112,815.61		
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	81,443,236.11	81,443,236.11		
长期应付款	4,001,716.77	4,001,716.77	420,629.28		3,581,087.50
小 计	1,054,743,157.74	1,056,186,393.85	1,052,605,306.36		3,581,087.50

(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
短期借款	262,000,000.00	265,899,120.08	265,899,120.08		

应付票据及应付账款	226,373,950.21	226,373,950.21	226,373,950.21		
其他应付款	67,680,385.31	67,680,385.31	67,680,385.31		
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	108,966,666.67	108,966,666.67		
长期借款	555,000,000.00	630,744,737.68	35,693,124.90	595,051,612.78	
长期应付款	4,001,716.77	4,001,716.77		305,912.20	3,695,804.57
小 计	1,215,056,052.29	1,303,666,576.72	704,613,247.17	595,357,524.98	3,695,804.57

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司无浮动利率计息的银行借款（2017年12月31日：人民币525,000,000.00元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

八、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产				
浙商银行股份有限公司	546,941,247.80			546,941,247.80

持续以公允价值计量的资产总额	546,941,247.80			546,941,247.80
----------------	----------------	--	--	----------------

(二) 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

本公司持有的浙商银行股份有限公司股份系在 H 股上市的股票, 市价按照资产负债表日的收盘价格和资产负债表日外汇管理局中间汇率折算确定。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广厦控股集团有限公司(以下简称广厦控股公司)	杭州	风险投资等	150,000 万元	37.43	37.43

(2) 本公司最终控制方是楼忠福。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
王益芳	楼忠福配偶
楼明	楼忠福子女
楼江跃	楼忠福子女
卢英英	楼明配偶
广厦建设集团有限责任公司(以下简称广厦建设公司)	同一母公司
浙江广福房地产开发有限公司	同一母公司
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	同一母公司
浙江青年传媒集团有限公司	同一母公司
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	楼明控股公司

浙江广厦建筑设计研究有限公司	卢英英控股公司
杭州海外旅游有限公司	同一母公司
杭州建工集团有限责任公司	同一母公司
杭州环湖大酒店有限公司	楼忠福控股公司
浙江福临园林花木有限公司	同一实际控制人
东阳市广宁置业有限公司	同一母公司
浙江华文世纪广告有限公司	同一母公司
广厦（舟山）能源集团有限公司	过去 12 个月同一实际控制人公司
浙江广厦建设职业技术学院	同一母公司
杭州市建筑工程监理有限公司	卢英英控股公司
广厦东阳古建园林工程有限公司	同一母公司
广厦（南京）置业发展有限公司	同一母公司
浙江广厦贸易有限公司	同一母公司
杭州益荣房地产开发有限公司	同一母公司
浙江寰宇能源集团有限公司	同一实际控制人
沈阳明鸿地产有限公司	同一母公司
浙江广厦北川水电开发有限公司	同一实际控制人
浙江广厦东金投资有限公司	同一母公司
舟山寰宇码头有限公司	同一实际控制人
通瀛商业投资管理（浙江）有限公司	同一母公司
浙江北生药业汉生制药有限公司	同一母公司
上海明凯市政工程有限责任公司	同一母公司
广厦房产集团有限公司	同一母公司
杭州通益房地产开发有限公司	同一母公司
浙江暄竺实业有限公司	同一母公司
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	过去 12 个月由母公司董事担任董事的公司
金华时代置业有限公司	同一母公司

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 子公司天都实业公司接受劳务的关联交易付款情况

(单位:万元)

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
广厦建设公司	接受工程劳务	53,561.13	17,965.55
浙江福临园林花木有限公司	接受工程劳务	2,096.57	532.02
杭州市建筑工程监理有限公司	接受工程劳务	284.97	369.46
浙江华文世纪广告有限公司	接受劳务	22.29	735.90
浙江青年传媒集团有限公司	接受劳务	63.00	50.00
浙江广厦建筑设计研究有限公司	接受劳务		168.47
杭州海外旅游有限公司	接受劳务		60.00
杭州建工集团有限责任公司	接受工程劳务	11,865.00	458.34
上海明凯市政工程有限责任公司	接受工程劳务	5,465.50	
小 计		73,358.46	20,339.74

(2) 子公司南京投资公司接受劳务的关联交易付款情况

(单位:万元)

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州建工集团有限责任公司	接受工程劳务		437.17
广厦建设公司	接受工程劳务		1,955.56
浙江福临园林花木有限公司	接受工程劳务	17.51	227.66
杭州市建筑工程监理有限公司	接受工程劳务	7.56	
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	接受工程劳务	658.00	998.13
小 计		683.07	3,618.52

(3) 子公司旅行社公司接受劳务的关联交易付款情况

(单位:万元)

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州海外旅游有限公司	接受劳务	28.59	
小 计		28.59	

(4) 子公司天都城酒店公司、天都城物业公司及文化旅游公司提供劳务的关联交易

(单位:元)

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	餐饮住宿	340,200.00	269,667.92

东阳市广宁置业有限公司	餐饮住宿	11,961.17	24,514.56
广厦建设公司	餐饮住宿	18,822.64	70,734.43
广厦控股公司	餐饮住宿	251,961.32	213,243.40
浙江寰宇能源集团有限公司	餐饮住宿		10,066.04
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	餐饮住宿	5,660.38	27,358.49
广厦东阳古建园林工程有限公司	餐饮住宿		264,077.67
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	餐饮住宿		3,390.57
浙江广厦建设职业技术学院	餐饮住宿		933.98
广厦(舟山)能源集团有限公司	餐饮住宿	2,830.19	
广厦房产集团有限公司	餐饮住宿	5,939.62	
浙江雍竺实业有限公司	物业管理服务	610,811.65	
小 计		1,248,186.97	883,987.06

2. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
浙江广厦贸易有限公司	房产	619,047.65	619,047.65

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履 行完毕
本公司[注 1]	广厦建设公司	1,480.00	2018-3-16	2019-3-15	否
本公司、楼忠福、楼明、卢英英	广厦建设公司	1,500.00	2018-5-18	2019-5-17	否
本公司、楼忠福、楼明、卢英英	广厦建设公司	500.00	2018-5-21	2019-5-20	否
本公司、广厦控股公司、楼明、卢英英[注 2]	杭州建工集团有限 责任公司	3,350.00	2018-6-26	2019-6-22	否
本公司	广厦建设集团有限 责任公司贵州分公 司	990.00	2018-11-26	2019-5-26	否
		3,000.00	2018-12-18	2019-6-18	
本公司[注 3]	广厦建设公司	937.50	2016-2-5	2020-2-4	否
		1,250.00	2016-8-3	2020-8-3	
本公司	广厦建设集团有限	1,000.00	2018-12-20	2019-7-30	否

	责任公司河南分公司	1,900.00	2018-8-7	2019-7-30	
		4,100.00	2018-10-26	2019-4-26	
		2,900.00	2018-10-29	2019-4-29	
本公司[注 4]	雍竺实业公司	2,600.00	2016-9-1	2021-5-23	否
		3,673.13	2017-1-20	2021-5-23	
本公司、楼明、卢英英[注 5]	沈阳明鸿地产有限公司	12,778.00	2018-9-29	2019-9-28	否
本公司、广厦控股公司、楼明、天都实业公司[注 6]	杭州益荣房地产开发有限公司	18,000.00	2016-12-13	2019-12-12	否
本公司、广厦控股公司、楼明[注 7]	杭州益荣房地产开发有限公司	22,500.00	2017-7-1	2020-1-15	否
本公司、楼明[注 8]	广厦控股公司	8,409.86	2018-12-10	2019-12-10	否
		2,183.46	2018-12-11	2019-12-11	
本公司、楼明[注 9]	广厦控股公司	24,297.28	2018-11-27	2019-11-27	否
本公司、楼忠福	广厦控股公司	5,000.00	2016-12-1	2019-11-30	否
本公司、广厦控股公司、楼明[注 10]	广厦建设公司	200.00	2018-1-31	2019-1-31	否
		200.00	2018-2-13	2019-2-13	
		100.00	2018-3-9	2019-3-9	
		200.00	2018-3-16	2019-3-16	
		630.00	2018-6-1	2019-6-1	
		370.00	2018-6-25	2019-6-25	
本公司、广厦控股公司	浙江广厦北川水电开发有限公司	6,411.71	2016-12-13	2021-12-13	否
本公司、楼明	浙江广厦北川水电开发有限公司	1,333.33	2016-12-8	2019-12-8	否
天都实业公司、楼忠福、楼明[注 11]	广厦控股公司	18,000.00	2017-6-14	2019-6-14	否
本公司、楼忠福、王益芳[注 12]	广厦(舟山)能源集团有限公司	20,000.00	2017-8-31	2027-8-31	否
天都实业公司、楼忠福、楼明[注 13]	广厦(舟山)能源集团有限公司、广厦控股公司	33,000.00	2017-12-23	2020-12-4	否
天都实业公司、楼忠福、王益芳、楼明、卢英英、广厦控股公司[注 14]	广厦控股公司	8,140.00	2018-4-16	2019-11-24	否
		4,791.00	2018-4-2	2019-10-25	
		11,000.00	2018-4-27	2019-4-25	
本公司[注 15]	广厦控股公司	20,000.00	2018-8-27	2019-6-18	否
本公司、广厦控股公司	广厦建设集团有限责任公司山西分公司	5,000.00	2018-12-4	2019-12-3	否
		5,000.00	2018-12-5	2019-12-4	

注 1: 该笔借款同时由本公司以账面价值为 149.61 万元的房屋及建筑物提供抵押担保。

注 2: 该笔借款同时由广厦控股公司以房产及土地使用权提供抵押担保。

注 3：该笔借款同时由广厦建设公司以保证金提供质押担保。

注 4：该笔借款同时由雍竺实业公司以存货提供抵押担保，由本公司以持有的雍竺实业公司 49%的股权提供质押担保和广厦房产集团有限公司以持有的雍竺实业公司 51%的股权提供质押担保。

注 5：该笔借款同时由沈阳明鸿地产有限公司以房产及土地使用权提供抵押担保。

注 6：该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 3,743.76 万元的存货、以账面价值为 221.81 万元的投资性房地产、以账面价值为 18,522.55 万元的房屋及建筑物及以账面价值为 794.61 万元的土地使用权提供抵押担保。由杭州益荣房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

注 7：该笔借款同时由浙江广厦东金投资有限公司以存货提供抵押担保

注 8：该笔借款同时由本公司以持有的 2,375.96 万股浙商银行股份有限公司股权提供质押担保

注 9：该笔借款同时由本公司以持有的 5,449.6 万股浙商银行股份有限公司股权提供质押担保。

注 10：该笔借款同时由广厦建设公司以应收账款提供质押担保。

注 11：该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 151.66 万元的存货提供抵押担保，由杭州益荣房地产开发有限公司、雍竺实业公司、杭州通益房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

注 12：该笔借款同时由浙江北生药业汉生制药有限公司以房屋及建筑物和土地使用权提供抵押担保、由舟山寰宇码头有限公司以土地使用权提供抵押担保、由浙江寰宇能源集团有限公司以持有的舟山寰宇码头有限公司 30%的股权提供质押担保、由浙江明凯照明有限公司房屋及建筑物和土地使用权提供抵押担保及广厦(舟山)能源集团有限公司提供保证担保。

注 13：该笔借款同时由天都实业公司以天都欢乐四季公园提供抵押担保。

注 14：该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 2,889.27 万元的投资性房地产及以账面价值为 3,022.73 万元的存货提供抵押担保，由广厦控股公司持有的广厦建设公司的 8.56%的股权提供质押担保。

注 15：该笔借款由本公司以持有的 6,491.40 万股浙商银行股份有限公司提供质押担保。

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履 行完毕
-----	------	--------------	-----------	-----------	----------------

卢英英	广厦传媒公司	3,000.00	2017-4-10	2019-4-6	否
卢英英	广厦传媒公司	2,000.00	2017-5-18	2019-4-5	否
楼明、楼忠福[注 1]	天都实业公司	45,000.00	2017-4-10	2020-4-10	否
楼明、楼忠福[注 2]	天都实业公司	45,000.00	2018-12-12	2020-4-10	否

注 1: 该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 84,666.45 万元的存货提供抵押担保。

注 2: 该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 31,910.56 的存货提供抵押担保。

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入				
广厦建设公司		—	—	期初应付余额 23.91 万元, 本期累计归还 2.87 万元, 期末应付余额 21.04 万元, 不计息。
广厦控股公司	18.37	—	—	期初应付余额 62.71 万元, 本期累计拆入 18.37 万元, 累计归还 33.77 万元, 期末应付余额 47.31 万元, 不计息。
卢英英		—	—	期初应付余额 200.10 元, 本期累计归还 180.10 万元, 期末应付余额 20 万元, 不计息。
雍竺实业公司		—	—	期初应付余额 64.61 万元, 本期累计归还拆借款及利息 265 万元, 代付水电费等 4.90 万元, 另计提拆借款利息 236.92 万元, 期末应付余额 31.63 万元。
浙江暗竺实业有限公司	14,533.00	—	—	本期累计拆入 14,533.00 万元, 计提拆借款利息 146.67 万元, 累计归还 14,633.00 万元, 期末应付余额 46.67 万元。
金华时代置业有限公司		—	—	期初应付余额 61.10 万元, 本期累计归还 61.10 万元, 期末无应付余额, 不计息。

5. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,554,860.24	2,014,593.12

6. 股权转让

根据公司 2018 年度第九届董事会第五次会议决议及与广厦控股公司签订的《股权转让协议》《补充协议之一》《补充协议之二》以及《补充协议之三》，公司将持有的天都实业公司 100.00% 股权以 176,940.64 万元的价格转让给广厦控股公司，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司累计收到股权转让款 90,239.73 万元，考虑到上述股权转让事项极可能发生且将在一年内完成，故将天都实业公司期末相关资产和负债列示于持有待售资产和持有待售负债反映。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广厦控股公司			204,982.00	10,249.10
	浙江广厦篮球俱乐部有限公司			147,890.00	7,394.50
	广厦建设公司			20,028.00	1,001.40
	广厦东阳古建园林工程有限公司			272,000.00	13,600.00
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司			16,000.00	800.00
小 计				660,900.00	33,045.00
其他应收款					
	浙江广福房地产开发有限公司			276,015,900.00	26,439,105.00
小 计				276,015,900.00	26,439,105.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	杭州市建筑工程监理有限公司	245,866.00	942,029.00
	浙江福临园林花木有限公司	1,256,895.35	16,871,733.49
	广厦建设公司	437,430.09	71,368,029.84
	杭州建工集团有限责任公司		2,816,779.81
	通瀛商业投资管理(浙江)有限公司		252,019.15
	浙江华文世纪广告有限公司		20,721.05
	杭州海外旅游有限公司		33,558.00
	浙江青年传媒集团有限公司		280,000.00
	浙江广厦建筑设计研究有限公司	6,333.54	6,333.54
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司	28,331,541.82	34,965,638.82

小 计		30,278,066.80	127,556,842.70
其他应付款			
	广厦（南京）置业发展有限公司	231,194.74	231,194.74
	浙江福临园林花木有限公司	336,909.40	336,909.40
	卢英英		2,001,000.00
	杭州建工集团有限责任公司		79,620.00
	广厦控股公司	902,651,204.74	627,092.25
	雍竺实业公司	302,398.18	646,067.42
	浙江广福房地产开发有限公司	291,975.04	760,491.60
	广厦建设公司	113,529.82	239,144.92
	杭州环湖大酒店有限公司	21,200.00	21,200.00
	楼江跃		35,923.60
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司		820,000.00
小 计		903,948,411.92	5,798,643.93

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

根据 2015 年 9 月 9 日公司召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司拟退出房地产行业的议案》，公司自 2015 年 9 月 9 日起三年内将在保证稳定、健康、持续发展的前提下，综合考虑各项目的不同开发阶段，有计划地逐步退出房地产行业。

（二）或有事项

1. 为关联方提供的借款担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。
2. 为关联方提供的其他担保事项

根据 2017 年 10 月 16 日浙江省高级人民法院出具的民事裁定书（(2017)浙民初 10-2 号），天都实业公司以其持有的价值为 4,317.79 万元的存货为广厦控股公司与吴坚借贷一案提供诉中保全担保。

十一、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	根据 2019 年 4 月 25 日九届十四次董事会会议通过的 2018 年度利润分配预案, 公司拟以截至 2018 年 12 月 31 日的总股本 871, 789, 092 股为基数, 向公司全体股东按每 10 股派发现金股利 0. 77 元 (含税), 共分配股利 67, 127, 760. 08 元。如在董事会审议利润分配预案后, 公司总股本或可参与分配的股数发生变动, 公司将按照“分配总额不变”的原则对每股分红比例进行相应调整。
-----------	---

(二) 股权回购

公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》, 拟不高于 4. 4 元/股的价格以集中竞价交易方式回购不低于人民币 1 亿元且不超过人民币 2 亿元的股份。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

根据公司 2018 年度第九届董事会第五次会议决议及与广厦控股公司签订的《股权转让协议》《补充协议之一》《补充协议之二》以及《补充协议之三》, 公司将持有的天都实业公司 100. 00% 股权以 176, 940. 64 万元的价格转让给广厦控股公司, 截至 2019 年 4 月 19 日已全额收到此次重组的交易价款, 天都实业公司于 2019 年 4 月 22 日办妥工商变更手续。

十二、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部, 并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业、影视业及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	房地产行业	影视业	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	482, 763, 127. 24	259, 664, 634. 14	58, 973, 062. 30	-17, 681. 89	801, 418, 505. 57
主营业务成本	413, 541, 852. 03	152, 663, 597. 60	35, 135, 314. 10		601, 340, 763. 73
资产总额	4, 306, 652, 409. 65	416, 392, 588. 36	3, 748, 946, 964. 06	1, 484, 142, 518. 26	6, 987, 849, 443. 81

负债总额	3,988,356,639.92	140,466,559.09	967,691,535.76	560,135,678.89	4,536,379,055.88
------	------------------	----------------	----------------	----------------	------------------

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据2006年12月28日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187号),公司土地增值税清算存在不确定性。

2. 截至2018年12月31日,本公司控股股东广厦控股公司持有本公司股份326,300,000股,占本公司总股本的37.43%。广厦控股公司被质押股份326,300,000股(质押给中国银行股份有限公司浙江省分行、北银金融租赁有限公司和中泰证券股份有限公司)。

3. 截至2018年12月31日,本公司股东广厦建设公司持有本公司股份47,230,000股,占本公司总股本的5.42%。广厦建设公司被冻结股份27,230,000股,被质押股份20,000,000股(质押给绍兴银行股份有限公司),轮候冻结股份47,230,000股。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,457,919.34	100.00	1,457,919.34	100.00	
小计	1,457,919.34	100.00	1,457,919.34	100.00	

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	
小计	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	

2) 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

3年以上	1,457,919.34	1,457,919.34	100.00
小计	1,457,919.34	1,457,919.34	100.00

2) 本期计提的坏账准备情况

本期计提坏账准备-7,300.00元。

(2) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
张阿龙	600,000.00	41.15	600,000.00
葛畅	500,000.00	34.30	500,000.00
张永成	357,919.34	24.55	357,919.34
小计	1,457,919.34	100.00	1,457,919.34

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
其他应收款	539,431,028.22	953,666,782.69
合计	539,431,028.22	953,666,782.69

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账龄分析法组合1	13,309,840.48	2.31	13,309,838.35	100.00	2.13
账龄分析法组合2	561,927,624.71	97.69	22,496,598.62	4.00	539,431,026.09
合计	575,237,465.19	100.00	35,806,436.97	6.22	539,431,028.22

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账龄分析法组合1	290,000,061.37	28.48	40,414,554.77	13.94	249,585,506.60

账龄分析法组合 2	728,227,624.71	71.52	24,146,348.62	3.32	704,081,276.09
合 计	1,018,227,686.08	100.00	64,560,903.39	6.34	953,666,782.69

② 组合中，采用账龄组合 1 计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2.24	0.11	5.00
3 年以上	13,309,838.24	13,309,838.24	100.00
小 计	13,309,840.48	13,309,838.35	100.00

确定组合依据的说明：组合 1 系扣除合并内关联方后的其他应收款。

③ 组合中，采用账龄组合 2 计提坏账准备的其他应收款，具有相同的信用风险特征

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	226,825,000.00	2,268,250.00	1.00
1-2 年	164,273,923.16	3,285,478.46	2.00
2-3 年	2,800,000.00	140,000.00	5.00
3 年以上	168,028,701.55	16,802,870.16	10.00
小 计	561,927,624.71	22,496,598.62	4.00

确定组合依据的说明：组合 2 系应收合并报表范围内子公司的其他应收款，具有相同的信用风险特征。

2) 本期计提的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-28,754,466.42 元。

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
股权转让款及利息		276,015,900.00
拆借款	561,927,624.71	728,227,624.71
应收暂付款	13,309,840.48	13,984,161.37
合 计	575,237,465.19	1,018,227,686.08

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
天都实业公司	拆借款	337,548,923.16	[注 1]	58.68	4,970,978.46

天都城酒店公司	拆借款	120,823,800.00	[注 2]	21.00	11,564,380.00
文化旅游公司	拆借款	54,729,901.55	3年以上	9.51	5,472,990.16
广厦传媒公司	拆借款	45,125,000.00	1年以内	7.84	451,250.00
广厦体育公司	拆借款	3,700,000.00	1年以内	0.64	37,000.00
小 计		561,927,624.71		97.67	22,496,598.62

[注 1]: 其中, 账龄 1 年以内 178,000,000.00 元, 账龄 1-2 年 159,548,923.16 元。

[注 2]: 其中, 账龄 1-2 年 4,725,000.00 元, 账龄 2-3 年 2,800,000.00 元, 账龄 3 年以上 113,298,800.00 元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,059,274,512.52	233,419,664.75	825,854,847.77	1,426,274,512.52		1,426,274,512.52
对联营企业投资	712,668,299.27		712,668,299.27	566,647,343.13		566,647,343.13
合 计	1,771,942,811.79	233,419,664.75	1,538,523,147.04	1,992,921,855.65		1,992,921,855.65

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
天都实业公司	370,000,000.00		370,000,000.00[注]			
南京投资公司	362,274,512.52			362,274,512.52		
文化旅游公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
广厦传媒公司	642,000,000.00			642,000,000.00	233,419,664.75	233,419,664.75
广厦体育公司	7,000,000.00	3,000,000.00		10,000,000.00		
小 计	1,426,274,512.52	3,000,000.00	370,000,000.00	1,059,274,512.52	233,419,664.75	233,419,664.75

[注]: 本期其他减少系期末将对天都实业公司的长期股权投资转至持有待售资产。

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					

雍竺实业公司	566,647,343.13			146,020,956.14	
小 计	566,647,343.13			146,020,956.14	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业					
雍竺实业公司				712,668,299.27	
小 计				712,668,299.27	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入			94,339.62	
合 计			94,339.62	

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	146,020,956.14	81,944,135.62
处置长期股权投资产生的损益	-34,499,120.69	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	27,886,207.14	27,886,207.14
合 计	139,408,042.59	109,830,342.76

(2) 其他说明

处置长期股权投资产生的损益主要系原子公司东阳市江南置业有限公司以前年度根据金华市地方税务局《关于调整土地增值税征收政策的通知》（金地税政〔2010〕6号2010-1-13），按照2%或3%预缴土地增值税，本期土地增值税清算补纳土地增值税与以前年度预缴差额所致。

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-34,456,185.97	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	4,658,590.46	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,850,832.39	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-708,004.72	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,202,901.59	
小 计	-17,451,866.25	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	467,183.22	
少数股东权益影响额(税后)		
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-17,919,049.47	

(2) 重大非经常性损益项目说明

本期重大非经常性损益发生额中计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 10,850,832.39 元系本公司对应收浙江广福房地产开发有限公司股权转让款 238,370,500.00 元根据协议约定计提相应利息 10,850,832.39 元。

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.95	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.70	0.16	0.16

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	117,816,474.73	
非经常性损益	B	-17,919,049.47	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	135,735,524.20	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,309,700,873.29	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	浙商银行股份有限公司股权公允价值变动形成的其他综合收益	I	23,953,039.91
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L= D+A/2+ E \times F/K-G \times H/K$	2,380,585,630.61	

	$H/K+I \times J/K$	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	4.95%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	5.70%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	117,816,474.73
非经常性损益	B	-17,919,049.47
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	135,735,524.20
期初股份总数	D	871,789,092.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	871,789,092.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.14
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.16

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

