

罗顿发展股份有限公司

审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—5 页
二、财务报表.....	第 6—13 页
(一) 合并资产负债表.....	第 6 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 7 页
(三) 合并利润表.....	第 8 页
(四) 母公司利润表.....	第 9 页
(五) 合并现金流量表.....	第 10 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 11 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 12 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 13 页
三、财务报表附注.....	第 14—69 页

审计报告

天健审〔2019〕3-244号

罗顿发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了罗顿发展股份有限公司（以下简称罗顿发展公司）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，公允反映了罗顿发展公司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，我们独立于罗顿发展公司，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）转让上海名门世家项目合作权益

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）8 以及十二（三）。

2018 年罗顿发展公司与上海时蓄公司签署《项目合作终止协议》，就名门世家项目进行权益分配，并由上海时蓄公司收回罗顿发展公司原持有的名门世家项目 38.53%的合作权益，该交易形成投资收益 5,071.75 万元。双方聘请了有相关资质的第三方评估机构对合作项目权益价值进行了评估，并根据评估价值确定了分配方案和金额。由于上述事项涉及关联交易，交易价格公允性及对投资收益的处理方法对罗顿发展公司财务报表具有重大影响，因此我们将此事项识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们主要执行了以下程序：

（1）了解并测试与名门世家项目权益转让相关的内部控制，并检查该交易是否已经过恰当审批和披露；

（2）获取并查看了相关的协议、价款收取凭证等资料、查看相关法律手续是否完成；

（3）评价聘请的第三方评估机构的胜任能力、专业素质和独立性；

（4）聘请了评估专家对第三方评估机构所采取的方法、关键假设等进行了再复核；

（5）获取评估报告及基准日的财务报表，并对基准日的财务报表实施审计程序，重新计算该事项的投资收益计算是否正确；

（6）检查与名门世家项目权益转让相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

（二）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）4 以及五（一）5。

截至 2018 年 12 月 31 日，罗顿发展公司存货账面余额为人民币 11,439.56 万元，跌价准备为人民币 4,116.30 万元，账面价值为人民币 7,323.26 万元。

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。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据合同约定售价确定估计售价，并按照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存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 结合罗顿发展公司的经营情况对存货跌价准备计提政策进行评价和测试；

(3) 复核罗顿发展公司存货跌价准备计算过程；

(4) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

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，管理层负责评估罗顿发展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。

罗顿发展公司治理层（以下简称治理层）负责监督罗顿发展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，就可能导致对罗顿发展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罗顿发展公司不能持续经营。

（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) 就罗顿发展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）

李联 

中国注册会计师：

孙慧敏 

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：罗顿发展股份有限公司

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 (或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	135,385,857.55	34,519,015.18	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			
应收票据及应收账款	2	47,209,481.65	69,379,766.82	衍生金融负债			
预付款项	3	3,855,673.46	4,362,935.07	应付票据及应付账款	15	103,101,924.94	101,472,669.87
应收保费				预收款项	16	9,249,382.96	17,677,570.12
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	117,802,483.76	8,628,171.05	应付职工薪酬	17	1,919,296.80	2,307,362.74
买入返售金融资产				应交税费	18	31,704,315.07	24,152,677.39
存货	5	73,232,588.47	65,627,249.23	其他应付款	19	14,902,536.81	16,494,253.63
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	16,720,392.02	35,598,314.47	代理买卖证券款			
流动资产合计		394,206,476.91	218,115,451.82	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		160,877,456.58	162,104,533.75
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
发放委托贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产	7	12,623,181.34	13,623,181.34	其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	8	32,002,549.89	226,838,944.88	长期应付职工薪酬			
投资性房地产				预计负债			
固定资产	9	137,373,087.37	156,871,192.41	递延收益			
在建工程	10	947,500.00		递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
无形资产	11	10,506,779.34	10,725,941.10	负债合计		160,877,456.58	162,104,533.75
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	20	439,011,169.00	439,011,169.00
长期待摊费用	12	1,713,045.70	1,356,048.40	其他权益工具			
递延所得税资产	13			其中：优先股			
其他非流动资产	14	249,716,117.67	220,716,117.67	永续债			
非流动资产合计		444,882,261.31	630,131,425.80	资本公积	21	118,386,578.49	118,386,578.49
资产总计		839,088,738.22	848,246,877.62	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	22	41,134,874.33	32,678,398.53
				一般风险准备			
				未分配利润	23	28,279,055.85	28,461,134.81
				归属于母公司所有者权益合计		626,811,677.67	618,537,280.83
				少数股东权益		51,399,603.97	67,605,063.04
				所有者权益合计		678,211,281.64	686,142,343.87
				负债和所有者权益总计		839,088,738.22	848,246,877.62

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

2018年12月31日

会企01表

编制单位：罗顿发展股份有限公司

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		126,943,580.51	8,993,297.91	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			
应收票据及应收账款	1	9,907.00	22,641.00	应付票据及应付账款			
预付款项			2,784,392.74	预收款项			2,920,000.00
其他应收款	2	111,813,400.18	13,202.74	应付职工薪酬		441,619.29	674,118.47
存货		798,874.54	798,874.54	应交税费		4,119,969.16	35,138.13
持有待售资产				其他应付款		244,399,861.77	328,798,545.24
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		1,620,245.78	31,362,514.12	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		241,186,008.01	43,974,923.05	其他流动负债			
				流动负债合计		248,961,450.22	332,427,801.84
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
可供出售金融资产		12,623,181.34	13,623,181.34	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	414,691,121.70	607,527,516.69	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		840,357.11	840,357.11	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				非流动负债合计			
开发支出				负债合计		248,961,450.22	332,427,801.84
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		439,011,169.00	439,011,169.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产		249,716,117.67	220,716,117.67	其中：优先股			
非流动资产合计		677,870,777.82	842,707,172.81	永续债			
				资本公积		113,841,010.13	113,841,010.13
资产总计		919,056,785.83	886,682,095.86	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		41,134,874.33	32,678,398.53
				未分配利润		76,108,282.15	-31,276,283.64
				所有者权益合计		670,095,335.61	554,254,294.02
				负债和所有者权益总计		919,056,785.83	886,682,095.86

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

财会02表

编制单位：罗顿发展股份有限公司

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		159,841,987.18	150,110,956.21
其中：营业收入	1	159,841,987.18	150,110,956.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		206,027,307.26	203,030,415.10
其中：营业成本	1	148,137,187.53	139,721,651.75
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	3,397,016.34	2,896,880.35
销售费用			
管理费用	3	52,875,727.29	42,243,826.16
研发费用			
财务费用	4	135,083.59	-59,913.54
其中：利息费用		195,013.59	
利息收入		123,100.62	148,581.96
资产减值损失	5	1,482,292.51	18,227,970.38
加：其他收益	6	47,109.18	84,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	7	52,358,620.07	-3,731,476.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,932,265.22	-3,740,172.00
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）	8	304,441.25	134,311.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,524,850.42	-56,432,623.76
加：营业外收入	9	436,637.84	150,227.41
减：营业外支出	10	207,491.08	161,146.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,753,997.18	-56,443,542.41
减：所得税费用	11	4,685,059.41	353,378.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,068,937.77	-56,796,920.66
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,068,937.77	-56,796,920.66
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,274,396.84	-45,608,164.36
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,205,459.07	-11,188,756.30
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）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			
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			
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		2,068,937.77	-56,796,920.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,274,396.84	-45,608,164.36
归属于少数股东的综合收益总额		-6,205,459.07	-11,188,756.30
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.02	-0.10
（二）稀释每股收益		0.02	-0.10

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：罗顿发展股份有限公司

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		971,698.08
减：营业成本	1		701,452.18
税金及附加		2,220.00	10,636.77
销售费用			
管理费用	2	24,683,111.99	16,359,768.09
研发费用			
财务费用		-5,497.50	-66,162.54
其中：利息费用			
利息收入		16,990.69	84,321.44
资产减值损失		-2,638,543.47	-996,814.53
加：其他收益		6,678.68	
投资收益（损失以“-”号填列）	3	142,193,303.65	-3,740,172.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,932,265.22	-3,740,172.00
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）		120,158,691.31	-18,777,353.89
加：营业外收入			7,950.99
减：营业外支出		485.57	141,013.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		120,158,205.74	-18,910,416.76
减：所得税费用		4,317,164.15	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		115,841,041.59	-18,910,416.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		115,841,041.59	-18,910,416.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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			
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			
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		115,841,041.59	-18,910,416.76
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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：罗顿发展股份有限公司

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		186,234,531.68	143,365,945.48
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	6,881,127.45	4,251,322.57
经营活动现金流入小计		193,115,659.13	147,617,268.05
购买商品、接受劳务支付的现金		140,815,827.84	112,022,644.18
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		27,922,263.50	26,599,379.18
支付的各项税费		4,469,555.13	5,751,365.76
支付其他与经营活动有关的现金	2	28,240,844.58	18,438,548.90
经营活动现金流出小计		201,448,491.05	162,811,938.02
经营活动产生的现金流量净额		-8,332,831.92	-15,194,669.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		128,476,400.00	
取得投资收益收到的现金		2,048,415.06	8,695.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		338,863.11	173,261.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	70,000,000.00	
投资活动现金流入小计		200,863,678.17	181,956.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,473,961.53	1,770,708.42
投资支付的现金			
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	80,500,000.00	2,000,000.00
投资活动现金流出小计		82,973,961.53	3,770,708.42
投资活动产生的现金流量净额		117,889,716.64	-3,588,751.57
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	1,304,986.41	
筹资活动现金流入小计		1,304,986.41	
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		10,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	2,950,000.00
筹资活动现金流出小计		10,000,000.00	2,950,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-8,695,013.59	-2,950,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		4,971.24	-7,150.06
五、现金及现金等价物净增加额		100,866,842.37	-21,740,571.60
加：期初现金及现金等价物余额		34,519,015.18	56,259,586.78
六、期末现金及现金等价物余额		135,385,857.55	34,519,015.18

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：罗顿发展股份有限公司

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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,623,522.12	1,110,635.21
经营活动现金流入小计		22,623,522.12	1,110,635.21
购买商品、接受劳务支付的现金			584,853.56
支付给职工以及为职工支付的现金		8,977,000.62	6,493,704.74
支付的各项税费		11,997.21	63,541.56
支付其他与经营活动有关的现金		25,043,740.33	13,268,097.23
经营活动现金流出小计		34,032,738.16	20,410,197.09
经营活动产生的现金流量净额		-11,409,216.04	-19,299,561.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		128,476,400.00	
取得投资收益收到的现金		1,883,098.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		35,000,000.00	
投资活动现金流入小计		165,359,498.64	200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		2,000,000.00	
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		34,000,000.00	
投资活动现金流出小计		36,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		129,359,498.64	200.00
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,950,000.00
筹资活动现金流出小计			2,950,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-2,950,000.00
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			
加：期初现金及现金等价物余额		117,950,282.60	-22,249,361.88
加：期初现金及现金等价物余额		8,993,297.91	31,242,659.79
六、期末现金及现金等价物余额			
		126,943,580.51	8,993,297.91

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

2018年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债 债	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债 债	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计				
一、上年年末余额	439,011,109.00		119,386,578.49			28,461,134.81	67,605,065.04	686,142,343.87	439,011,109.00		119,386,578.49			74,069,299.63	78,739,819.34	742,690,264.63				
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	439,011,109.00		119,386,578.49			28,461,134.81	67,605,065.04	686,142,343.87	439,011,109.00		119,386,578.49			74,069,299.63	78,739,819.34	742,690,264.63				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-182,078.96	-16,205,459.07	-7,971,062.29						-45,609,164.36	-11,188,766.30	-56,790,930.66				
（一）综合收益总额						8,274,290.84	-6,265,459.07	2,008,831.77						-45,609,164.36	-11,188,766.30	-56,790,930.66				
（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. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 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	439,011,109.00		119,386,578.49			28,279,055.85	51,399,605.97	678,171,381.44	439,011,109.00		119,386,578.49			28,461,134.81	67,605,065.04	686,142,343.87				

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

法定代表人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章(深)


母公司所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数					
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	439,011,169.00				113,841,010.13	22,678,398.53	-31,276,283.64	554,254,294.02	439,011,169.00				113,841,010.13	32,678,398.53	-12,365,866.98	573,164,710.78
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	439,011,169.00				113,841,010.13	22,678,398.53	-31,276,283.64	554,254,294.02	439,011,169.00				113,841,010.13	32,678,398.53	-12,365,866.98	573,164,710.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						8,456,475.80	107,384,666.79	115,841,041.59							-18,910,416.76	
（一）综合收益总额						115,841,041.59		115,841,041.59							-18,910,416.76	
（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						8,456,475.80	-8,456,475.80									
1. 提取盈余公积						8,456,475.80	-8,456,475.80									
2. 对所有者（或股东）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（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 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、本期末余额	439,011,169.00				113,841,010.13	41,134,874.33	76,108,292.15	670,995,335.61	439,011,169.00				113,841,010.13	32,678,398.53	-31,276,283.61	554,254,294.02

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




罗顿发展股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

罗顿发展股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经海南省工商行政管理局批准，由海南黄金海岸集团有限公司（以下简称集团公司）、海口金海岸罗顿国际旅业发展有限公司（以下简称罗顿国际旅业公司（清算组））、海口黄金海岸技术产业投资有限公司、海口国能投资发展有限公司以及海南大宇实业有限公司（以下简称海南大宇公司）共同发起设立，于 1998 年 6 月 11 日在海南省工商行政管理局登记注册，总部位于海南省海口市。公司现持有统一社会信用代码为 91460000708852903E 的营业执照，注册资本 439,011,169.00 元，股份总数 439,011,169 股（每股面值 1 元）。其中，无限售条件的流通股份 A 股 439,011,169 股。公司股票已于 1999 年 3 月 25 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属酒店服务、装饰工程施工行业。经营范围：宾馆酒店业、酒店管理与咨询、企业管理与咨询、装饰工程设计、咨询及施工、影视多媒体、电子产品、石油产品（凭证经营）销售、饮料食品生产与加工、生产销售网卡、调制解调器、铜轴调制解调器、数字用户环路设备、以太网交换机、路由器、交换路由器、基站、基站控制器、移动通讯终端、接入网及相关设备。主要产品或提供的劳务：提供酒店管理与咨询、装饰工程设计、咨询及施工。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 25 日第七届第二十次董事会批准对外报出。

本公司将海南金海岸罗顿大酒店有限公司（以下简称罗顿酒店公司）、海南金海岸装饰工程有限公司（以下简称海南工程公司）、上海罗顿装饰工程有限公司（以下简称上海工程公司）、海南中油罗顿石油有限公司（以下简称海南中油公司）、上海罗顿商务管理服务有限公司（以下简称上海罗顿商务公司）、上海中油罗顿石油有限公司（以下简称上海中油公司）、北京罗顿建设工程有限公司（以下简称北京工程公司）和海南银杉树现代农业发展有限公司（以下简称海南银杉树公司）8 家子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

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）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。

(十一) 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	单项金额 500 万元以上(含)的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
------	-------

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

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和个别认定法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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、处在施工过程中的未完工程施工成本以及在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 工程施工成本的具体核算方法：以工程项目为核算对象，按支出分别核算各工程项目的工程施工成本。期末，工程施工成本根据完工百分比法确认的营业收入，配比结转至营业成本。

4. 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。

5. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

6. 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

公司所拥有的投资性房地产位于上海，由于上海是我国最发达的几个大城市之一，具有活跃的房地产市场，且在上述活跃市场上存在与本公司资产相似的交易案例并且可比和量化，故公允价值采用市场法进行评估。

(十六) 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	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物及装修	平均年限法	5-30	5.00	3.167-19.00
机器设备	平均年限法	10-15	5.00	6.33-9.50
运输工具	平均年限法	8	5.00	11.875
电子及其他设备	平均年限法	5	5.00	19.00

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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	50-69.25
专利权	10
软件	5-10

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。

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

（二十三）收入

1. 收入确认原则

（1）建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（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。

2. 收入确认的具体方法

公司主要系提供酒店管理与咨询、装饰工程业务。

酒店经营收入确认需满足以下条件：已经收款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入；与酒店经营相关的成本能够可靠地计量；每天根据客户消费结算单形成销售日报表，销售日报表经审核后确认收入。

装饰工程业务收入按照完工百分比法确认合同收入和合同成本。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十七) 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。

(二十八) 重要会计政策变更

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	500,000.00	应收票据及应收账款	69,379,766.82
应收账款	68,879,766.82		
应收利息		其他应收款	8,628,171.05
应收股利			
其他应收款	8,628,171.05		
固定资产	156,871,192.41	固定资产	156,871,192.41
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	101,472,669.87
应付账款	101,472,669.87		
应付利息		其他应付款	16,494,253.63
应付股利	463,926.85		
其他应付款	16,030,326.78		
管理费用	42,243,826.16	管理费用	42,243,826.16
		研发费用	

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	3、6、11、16
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增值额	按超率累进税率 30-60
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

(二) 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

根据海南省海口市地方税务局第二税务分局《税务事项通知书》(海口地税第二分局通[2018]3110 号)规定，海南工程公司(除北京分公司外)2018 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日适用核定征收企业所得税。海南工程公司(除北京分公司外)按照收入的 10% 核定计算应纳税所得额。

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

项 目	期末数	期初数
库存现金	394,320.55	312,924.78
银行存款	134,991,537.00	34,206,090.40
合 计	135,385,857.55	34,519,015.18

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据	900,000.00	500,000.00
应收账款	46,309,481.65	68,879,766.82
合 计	47,209,481.65	69,379,766.82

(2) 应收票据

1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	900,000.00		900,000.00	500,000.00		500,000.00
小 计	900,000.00		900,000.00	500,000.00		500,000.00

2) 期末公司已质押的应收票据情况

期末无已质押的应收票据。

3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止 确认金额	期末未终止 确认金额
银行承兑汇票	7,046,557.97	
小 计	7,046,557.97	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(3) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	30,118,871.87	25.11	30,118,871.87	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	89,835,681.68	74.89	43,526,200.03	48.45	46,309,481.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	119,954,553.55	100.00	73,645,071.90	61.39	46,309,481.65

(续上表)

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

单项金额重大并单项计提坏账准备	30,118,871.87	19.64	30,118,871.87	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	123,201,500.22	80.36	54,321,733.40	44.09	68,879,766.82
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	153,320,372.09	100.00	84,440,605.27	55.07	68,879,766.82

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
中集建设集团有限公司	12,124,382.00	12,124,382.00	100.00	无法收回
长沙影视会展中心	11,636,368.79	11,636,368.79	100.00	无法收回
海南亚太工贸有限公司	6,358,121.08	6,358,121.08	100.00	无法收回
小计	30,118,871.87	30,118,871.87	100.00	

③ 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	23,622,159.69	1,181,107.99	5.00
1-2年	9,428,788.58	942,878.86	10.00
2-3年	18,443,634.10	3,688,726.82	20.00
3-4年	949,509.06	379,803.62	40.00
4-5年	289,537.60	231,630.09	80.00
5年以上	37,102,052.65	37,102,052.65	100.00
小计	89,835,681.68	43,526,200.03	48.45

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-10,695,533.37元，核销坏账100,000.00元。

3) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
海口金狮娱乐有限公司	12,861,769.30	10.72	12,861,769.30
中集建设集团有限公司	12,124,382.00	10.11	12,124,382.00
北京罗顿沙河建设发展有限公司	11,987,171.96	9.99	2,397,434.39
长沙影视会展中心	11,636,368.79	9.70	11,636,368.79
海南亚太工贸有限公司	6,358,121.08	5.30	6,358,121.08
小计	54,967,813.13	45.82	45,378,075.56

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	3,734,690.86	96.86		3,734,690.86	3,809,401.58	87.31		3,809,401.58
1-2年					432,550.89	9.92		432,550.89
2-3年					397.00	0.01		397.00
3年以上	120,982.60	3.14		120,982.60	120,585.60	2.76		120,585.60
合计	3,855,673.46	100.00		3,855,673.46	4,362,935.07	100.00		4,362,935.07

(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(%)
陕西万众地产有限公司西安达博酒店分公司	936,413.23	24.29
北京直方(三亚)律师事务所	741,666.67	19.24
海南仲裁委员会秘书处	470,254.34	12.20
上海煌羽云石装饰有限公司	382,603.00	9.92
北京永浩泰德建筑科技有限公司	150,000.00	3.89
小计	2,680,937.24	69.54

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	138,766,451.63	99.46	20,963,967.87	15.11	117,802,483.76
单项金额不重大但单项计提坏账准备	750,000.00	0.54	750,000.00	100.00	
合计	139,516,451.63	100.00	21,713,967.87	15.56	117,802,483.76

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	26,546,360.76	97.25	17,918,189.71	67.50	8,628,171.05
单项金额不重大但单项计提坏账准备	750,000.00	2.75	750,000.00	100.00	
合计	27,296,360.76	100.00	18,668,189.71	68.39	8,628,171.05

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	119,848,697.77	5,992,434.89	5.00
1-2 年	1,835,914.22	183,591.43	10.00
2-3 年	1,321,074.56	264,214.91	20.00
3-4 年	2,043,397.39	817,358.95	40.00
4-5 年	55,000.00	44,000.00	80.00
5 年以上	13,662,367.69	13,662,367.69	100.00
小 计	138,766,451.63	20,963,967.87	15.11

(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 3,135,968.48 元, 核销坏账 90,190.32 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
项目权益处置款	117,670,200.00	
押金保证金	4,632,438.28	5,245,423.72
个人借款	1,254,175.07	2,533,040.66
应收暂付款	3,130,366.43	6,303,844.35
往来款	4,229,258.31	4,717,835.76
代垫水电费	8,600,013.54	8,496,216.27
合 计	139,516,451.63	27,296,360.76

(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
上海时蓄企业发展有限公司	项目权益处置款	117,670,200.00	1 年以内	84.34	5,883,510.00
海南千禧大同实业有限公司	代垫水电费	4,258,092.03	5 年以上	3.05	4,258,092.03
海口金狮娱乐有限公司	代垫水电费	4,121,878.52	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	2.95	635,448.18
北京市建壮咨询有限公司	押金保证金	1,000,000.00	3-4 年	0.72	400,000.00
陈沧桑	往来款	750,000.00	5 年以上	0.54	750,000.00
小 计		127,800,170.55		91.60	11,927,050.21

(5) 其他说明

2018 年 12 月 7 日, 本公司与上海时蓄企业发展有限公司 (以下简称上海时蓄公司) 签署《项目合作终止协议》, 就上海名门世家商业广场项目进行权益分配, 并由上海时蓄公司收回本公司原持有的名门世家项目 38.53% 的合作权益, 本公司按持有的目标项目权益比例

应享有的项目权益价值为 241,081,200.00 元,扣减公司应支付未支付的投资款 459,600.00 元后,应支付给公司现金金额为 240,621,600.00 元,该款项已于 2018 年 12 月 26-28 日分批收到人民币 122,951,400.00 元,剩余应于 2019 年 12 月 31 日前付清。具体情况详见附注十二(三)收回上海名门世家商业广场项目权益事项的说明。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	484,728.20	162,894.02	321,834.18
在产品	798,874.54		798,874.54
库存商品	2,998.90		2,998.90
低值易耗品	848,831.36		848,831.36
建造合同形成的资产	112,260,154.40	41,000,104.91	71,260,049.49
合 计	114,395,587.40	41,162,998.93	73,232,588.47

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	533,090.40	162,894.02	370,196.38
在产品	798,874.54		798,874.54
库存商品	2,998.90		2,998.90
低值易耗品	950,653.06		950,653.06
建造合同形成的资产	95,462,773.86	31,958,247.51	63,504,526.35
合 计	97,748,390.76	32,121,141.53	65,627,249.23

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

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	
原材料	162,894.02					162,894.02
建造合同形成的资产	31,958,247.51	9,041,857.40				41,000,104.91
小 计	32,121,141.53	9,041,857.40				41,162,998.93

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

结合工程存货的账龄对工程施工项目的可收回性进行分析,并确定其可变现净值。

(3) 期末建造合同形成的资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	480,073,913.23
累计已确认毛利	53,384,733.31
减：预计损失	41,000,104.91
已办理结算的金额	310,850,171.63
与预收账款对冲	110,348,320.51
建造合同形成的资产	71,260,049.49

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品	13,500,000.00	32,000,000.00
待抵扣增值税进项税额	2,306,941.11	1,197,964.13
酒店消费卡		454,761.00
预缴税费	913,450.91	1,945,589.34
合 计	16,720,392.02	35,598,314.47

7. 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	12,623,181.34		12,623,181.34	13,623,181.34		13,623,181.34
其中：按成本计量的	12,623,181.34		12,623,181.34	13,623,181.34		13,623,181.34
合 计	12,623,181.34		12,623,181.34	13,623,181.34		13,623,181.34

(2) 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
海南天实保险代理公司	123,181.34			123,181.34
北京罗顿沙河建设发展有限公司	12,500,000.00			12,500,000.00
上海东洲罗顿通信股份有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
小 计	13,623,181.34		1,000,000.00	12,623,181.34

(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		
海南天实保险代理公司					12.50	

北京罗顿沙河建设发展有限公司					4.17	
上海东洲罗顿通信股份有限公司						
小计						

8. 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	32,002,549.89		32,002,549.89	226,838,944.88		226,838,944.88
合计	32,002,549.89		32,002,549.89	226,838,944.88		226,838,944.88

(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					
上海名门世家商业广场项目	188,890,796.68		189,904,129.77	1,013,333.09	
德稻(上海)资产管理有限公司	37,948,148.20			-5,945,598.31	
合计	226,838,944.88		189,904,129.77	-4,932,265.22	

(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						
上海名门世家商业广场项目						
德稻(上海)资产管理有限公司					32,002,549.89	
合计					32,002,549.89	

(3) 其他说明

2018年12月7日,本公司与上海时蓄公司签署《项目合作终止协议》,就上海名门世家商业广场项目进行权益分配,并由上海时蓄公司收回本公司原持有的名门世家项目38.53%的合作权益,该交易形成投资收益5,071.75万元,具体情况详见附注十二(三)收回上海名门世家商业广场项目权益事项的说明。

9. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋建筑物及装修	机器设备	运输工具
账面原值			
期初数	492,897,892.74	35,509,683.58	13,295,074.79
本期增加金额	4,490.00	352,362.50	197,404.23
1) 购置	4,490.00	352,362.50	197,404.23
2) 在建工程转入			
本期减少金额	263,083.00	984,978.02	2,144,662.12
1) 处置或报废	263,083.00	984,978.02	2,144,662.12
期末数	492,639,299.74	34,877,068.06	11,347,816.90
累计折旧			
期初数	342,777,770.65	31,329,159.71	12,001,710.46
本期增加金额	19,227,566.96	283,509.01	394,910.32
1) 计提	19,227,566.96	283,509.01	394,910.32
本期减少金额	230,549.44	930,081.37	2,005,577.51
1) 处置或报废	230,549.44	930,081.37	2,005,577.51
期末数	361,774,788.17	30,682,587.35	10,391,043.27
减值准备			
期初数		830,320.33	
本期增加金额			
1) 计提			
本期减少金额			
1) 处置或报废			
期末数		830,320.33	
账面价值			
期末账面价值	130,864,511.57	3,364,160.38	956,773.63
期初账面价值	150,120,122.09	3,350,203.54	1,293,364.33

(续上表)

项 目	电子及其他设备	合 计
账面原值		
期初数	22,223,824.67	563,926,475.78
本期增加金额	193,155.00	747,411.73
1) 购置	193,155.00	747,411.73
2) 在建工程转入		
本期减少金额	216,184.16	3,608,907.30
1) 处置或报废	216,184.16	3,608,907.30
期末数	22,200,795.51	561,064,980.21

累计折旧		
期初数	19,969,011.39	406,077,652.21
本期增加金额	98,233.42	20,004,219.71
1) 计提	98,233.42	20,004,219.71
本期减少金额	201,401.92	3,367,610.24
1) 处置或报废	201,401.92	3,367,610.24
期末数	19,865,842.89	422,714,261.68
减值准备		
期初数	147,310.83	977,631.16
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置或报废		
期末数	147,310.83	977,631.16
账面价值		
期末账面价值	2,187,641.79	137,373,087.37
期初账面价值	2,107,502.45	156,871,192.41

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

罗顿酒店房产系 2004 年集团公司及海南黄金海岸综合开发有限公司以增资方式投入罗顿酒店公司。截至 2018 年 12 月 31 日，该房产(账面价值 20,230,855.14 元)的产权过户手续尚未办妥。

10. 在建工程

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
农场建设工程	947,500.00		947,500.00			
合 计	947,500.00		947,500.00			

11. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	专利权	软件	合 计
账面原值				
期初数	14,792,476.44	15,800,000.00	248,193.00	30,840,669.44
本期增加金额				
1) 购置				
本期减少金额				

1) 处置				
期末数	14,792,476.44	15,800,000.00	248,193.00	30,840,669.44
累计摊销				
期初数	4,066,535.34	8,567,000.12	248,193.00	12,881,728.46
本期增加金额	219,161.76			219,161.76
1) 计提	219,161.76			219,161.76
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	4,285,697.10	8,567,000.12	248,193.00	13,100,890.22
减值准备				
期初数		7,232,999.88		7,232,999.88
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置				
期末数		7,232,999.88		7,232,999.88
账面价值				
期末账面价值	10,506,779.34			10,506,779.34
期初账面价值	10,725,941.10			10,725,941.10

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
楼占地土地使用权(部分)	2,615,843.85	注
小 计	2,615,843.85	

未办妥产权证书的无形资产的情况说明

注：2004年4月15日，海南黄金海岸综合开发有限公司和集团公司分别以面积为2,566.60平方米和1,336.73平方米的土地使用权共计作价3,376,100.00元对罗顿酒店公司进行增资。截至2018年12月31日，上述土地使用权(账面价值为2,615,843.85元)的产权过户手续尚未办妥。

12. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
客房维修	1,356,048.40	779,049.80	422,052.50		1,713,045.70
合 计	1,356,048.40	779,049.80	422,052.50		1,713,045.70

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	94,294,237.54	153,390,966.21
资产减值准备	144,732,669.74	143,440,567.55
小 计	239,026,907.28	296,831,533.76

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018年		26,718,186.15	
2019年	21,594,330.04	28,780,172.38	
2020年	19,119,341.09	27,865,555.89	
2021年	19,223,024.15	38,889,195.95	
2022年	15,641,575.57	31,137,855.84	
2023年	18,715,966.69		
小 计	94,294,237.54	153,390,966.21	

14. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
拆迁补偿	220,716,117.67	220,716,117.67
股权转让款	29,000,000.00	
合 计	249,716,117.67	220,716,117.67

(2) 其他说明

1) 本公司于2002年购买琼海市面积为1,811.17亩土地使用权，已支付全部土地价款并于2003年取得土地使用权证；2010年11月25日，公司接到琼海市国土环境资源局通知，为加快“博鳌滨水旅游区、滨水度假区”等项目的开发建设进度，琼海市国土环境资源局拟加速开展实施以上项目征地后续补偿安置工作。经初步估算，上述项目征地后续补偿安置工作需新增费用16,000.00万元，截至2018年12月31日，本公司已支付上述款项5,000.00万元。具体情况详见附注十二（二）琼海市面积为1,811.17亩土地使用权补充协议事项。

2) 公司2018年12月25日与江铜熙金（上海）股权投资基金管理中心（有限合伙）（以下简称江铜熙金）有限合伙人签订《合伙企业权益转让协议》，约定收购其在合伙企业30%的权益，权益收购价格为人民币3,100.00万元，自协议签署之日起3日内支付订金2,900.00万元，具体情况详见附注十一（二）预付受让权益订金事项的说明。

15. 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	103,101,924.94	101,472,669.87
合 计	103,101,924.94	101,472,669.87

(2) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付材料款	73,881,408.12	74,658,421.71
应付工程费	29,220,516.82	26,814,248.16
合 计	103,101,924.94	101,472,669.87

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
上海达留门窗安装服务有限公司	2,768,417.18	系与供货商未结算的应付材料款
安徽众诚家具有限公司	1,166,479.20	系与供货商未结算的应付材料款
黄山市屯溪区丰乐建材商行	909,022.66	系与供货商未结算的应付材料款
合 计	4,843,919.04	

16. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收工程款	6,927,609.70	15,068,132.09
预收客房款	2,321,773.26	2,609,438.03
合 计	9,249,382.96	17,677,570.12

17. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	2,263,460.10	25,013,148.66	25,402,345.56	1,874,263.20
离职后福利—设定提存计划	43,902.64	2,514,381.34	2,513,250.38	45,033.60
合 计	2,307,362.74	27,527,530.00	27,915,595.94	1,919,296.80

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,044,437.38	22,230,626.58	22,578,252.43	1,696,811.53
职工福利费		919,060.67	919,060.67	
社会保险费	25,673.73	1,249,433.86	1,249,373.89	25,733.70
其中：医疗保险费	22,113.70	1,133,248.91	1,132,633.76	22,728.85
工伤保险费	1,581.04	45,417.38	46,082.39	916.03
生育保险费	1,978.99	70,767.57	70,657.74	2,088.82

住房公积金	11,326.00	556,467.76	553,836.76	13,957.00
工会经费和职工教育经费	182,022.99	57,559.79	101,821.81	137,760.97
小计	2,263,460.10	25,013,148.66	25,402,345.56	1,874,263.20

(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	42,751.76	2,441,436.67	2,440,343.69	43,844.74
失业保险费	1,150.88	72,944.67	72,906.69	1,188.86
小计	43,902.64	2,514,381.34	2,513,250.38	45,033.60

18. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	22,905,876.83	19,914,402.10
企业所得税	5,911,711.85	1,830,600.82
代扣代缴个人所得税	20,196.12	27,932.03
城市维护建设税	1,664,195.87	1,367,526.02
房产税	355,030.83	355,030.83
土地使用税	121,345.30	121,345.29
教育费附加	646,074.07	427,426.94
其他	79,884.20	108,413.36
合计	31,704,315.07	24,152,677.39

19. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付股利	463,926.85	463,926.85
其他应付款	14,438,609.96	16,030,326.78
合计	14,902,536.81	16,494,253.63

(2) 应付股利

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
普通股股利	463,926.85	463,926.85
小计	463,926.85	463,926.85

2) 账龄1年以上重要的应付股利

项目	未支付金额	未支付原因
普通股股利	463,926.85	存在未结清应收款项
小计	463,926.85	

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	2,782,812.04	3,070,004.64
往来款	4,901,757.50	4,365,565.55
应付暂收款	2,996,937.30	3,785,285.74
应付费用款	2,590,000.00	2,450,182.45
其他	1,167,103.12	2,359,288.40
小 计	14,438,609.96	16,030,326.78

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
海南中远博鳌有限公司	2,062,930.70	尚未结算
广海物资联营总公司	1,146,265.39	租赁押金
小 计	3,209,196.09	

20. 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	439,011,169.00						439,011,169.00

21. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	113,341,010.13			113,341,010.13
其他资本公积	5,045,568.36			5,045,568.36
合 计	118,386,578.49			118,386,578.49

22. 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	32,678,398.53	8,456,475.80		41,134,874.33
合 计	32,678,398.53	8,456,475.80		41,134,874.33

23. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	28,461,134.81	74,069,299.17
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

调整后期初未分配利润	28,461,134.81	74,069,299.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,274,396.84	-45,608,164.36
减：提取法定盈余公积	8,456,475.80	
期末未分配利润	28,279,055.85	28,461,134.81

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	159,719,130.04	148,136,429.89	149,887,770.49	139,721,056.90
其他业务	122,857.14	757.64	223,185.72	594.85
合 计	159,841,987.18	148,137,187.53	150,110,956.21	139,721,651.75

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	612,911.37	181,437.33
教育费附加	442,896.58	133,498.63
房产税	1,479,204.36	1,475,106.72
土地使用税	485,968.30	485,954.49
印花税	42,223.42	26,409.13
车船税	10,230.00	13,371.00
其他	323,582.31	581,103.05
合 计	3,397,016.34	2,896,880.35

3. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
人工费用	21,670,153.24	19,531,445.70
折旧费用	6,812,648.27	7,008,111.68
摊销费	469,943.35	220,420.76
差旅及交通费	1,398,660.40	1,204,718.78
办公费	2,034,499.74	2,043,417.88
水电及维修费	2,088,428.08	2,335,713.11
税费		3,000.00
招待费	1,487,630.21	1,071,307.53
保险及咨询费	15,201,937.04	7,314,131.01
其他费用	1,711,826.96	1,511,559.71
合 计	52,875,727.29	42,243,826.16

4. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	195,013.59	
利息收入	-123,100.62	-148,581.96
汇兑损失	-4,971.24	7,150.06
金融手续费	68,141.86	81,518.36
合 计	135,083.59	-59,913.54

5. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-7,559,564.89	8,280,538.04
存货跌价损失	9,041,857.40	9,947,432.34
合 计	1,482,292.51	18,227,970.38

6. 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
与收益相关的政府补助	47,109.18	84,000.00	47,109.18
合 计	47,109.18	84,000.00	47,109.18

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。

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-4,932,265.22	-3,740,172.00
处置长期股权投资产生的投资收益	50,717,470.23	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,525,000.00	
理财产品持有期间取得的投资收益	2,048,415.06	8,695.85
合 计	52,358,620.07	-3,731,476.15

8. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	304,441.25	134,311.28	304,441.25
合 计	304,441.25	134,311.28	304,441.25

9. 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
不用支付的供应商款项	436,017.84	130,126.42	436,017.84
出售废品收入		12,150.00	
其他	620.00	7,950.99	620.00
合 计	436,637.84	150,227.41	436,637.84

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	206,875.20	23,520.64	206,875.20
行政罚款支出	105.41	137,625.42	105.41
其他	510.47		510.47
合 计	207,491.08	161,146.06	207,491.08

11. 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	4,685,059.41	353,378.25
合 计	4,685,059.41	353,378.25

(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	6,753,997.18	-56,443,542.41
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,688,499.30	-14,110,885.60
子公司适用不同税率的影响	349,616.31	803,351.14
权益法核算的长期股权投资收益的影响	1,233,066.31	949,316.37
权益法核算的长期股权投资处置收益	10,848,532.44	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	307,251.29	144,128.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,530,228.33	
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	5,788,322.09	12,567,467.45
所得税费用	4,685,059.41	353,378.25

(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
收到往来款	6,274,279.81	3,998,639.62
收到政府补助	47,109.18	84,000.00
收到利息收入	123,100.62	148,581.96
其他	436,637.84	20,100.99
合 计	6,881,127.45	4,251,322.57

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
支付往来款	4,254,142.34	2,755,218.86
管理费用付现部分	23,917,944.50	15,464,186.26
行政罚款支出	105.41	137,625.42
手续费支出	68,141.86	81,518.36
其他	510.47	
合 计	28,240,844.58	18,438,548.90

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
赎回理财产品	70,000,000.00	
合 计	70,000,000.00	

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
购买理财产品	51,500,000.00	2,000,000.00
预付收购款	29,000,000.00	
合 计	80,500,000.00	2,000,000.00

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
票据贴现	1,304,986.41	
合 计	1,304,986.41	

6. 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	2,068,937.77	-56,796,920.66
加: 资产减值准备	1,482,292.51	18,227,970.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,004,219.71	20,463,322.65
无形资产摊销	219,161.76	220,420.76
长期待摊费用摊销	422,052.50	154,803.29
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)	-304,441.25	-134,311.28
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	206,875.20	23,520.64
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	190,042.35	7,150.06
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,358,620.07	3,731,476.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	-16,647,196.64	2,711,014.27
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	38,070,521.41	539,238.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,686,677.17	-4,342,354.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,332,831.92	-15,194,669.97
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	135,385,857.55	34,519,015.18
减: 现金的期初余额	34,519,015.18	56,259,586.78
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	100,866,842.37	-21,740,571.60

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

1) 现金	135,385,857.55	34,519,015.18
其中：库存现金	394,320.55	312,924.78
可随时用于支付的银行存款	134,991,537.00	34,206,090.40
可随时用于支付的其他货币资金		
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	135,385,857.55	34,519,015.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,556.00	6.8632	10,679.14
欧元	30.00	7.8473	235.42
港币	111,315.00	0.8762	97,534.20
日元	200.00	0.0619	12.38
台币	160.00	0.2230	35.68

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
财政扶持收入	31,000.00	其他收益	中国（上海）自由贸易试验区管理委员会陆家嘴管理局《浦东新区财政扶持资格-浦东新区“十三五”期间安商育商政策》（浦财扶陆（2018）第00861）
个税手续费返还	16,109.18	其他收益	
小计	47,109.18		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为47,109.18元。

六、合并范围的变更

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
------	--------	--------	-----	------

海南银杉树公司	新设	2018年11月21日	2,000,000.00	70%
---------	----	-------------	--------------	-----

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
罗顿酒店公司	海口	海口	住宿和餐饮业	51.00		投资设立
上海工程公司	上海	上海	建筑业	90.00		投资设立
海南工程公司	海口	海口	建筑业	90.00		投资设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
罗顿酒店公司	49	-6,803,994.48		57,510,605.75
上海工程公司	10	-402,818.85		444,828.44
海南工程公司	10	755,140.09		7,100,012.91

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
罗顿酒店公司	16,221,431.59	143,343,829.40	159,565,260.99
上海工程公司	130,961,911.11	7,998,317.83	138,960,228.94
海南工程公司	127,274,593.45	193,577.07	127,468,170.52

(续上表)

子公司名称	期末数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
罗顿酒店公司	42,288,362.85		42,288,362.85
上海工程公司	134,511,944.56		134,511,944.56
海南工程公司	49,645,460.00		49,645,460.00

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
罗顿酒店公司	22,687,410.78	162,440,810.29	185,128,221.07
上海工程公司	129,830,192.77	8,137,291.51	137,967,484.28
海南工程公司	227,830,272.73	317,892.00	228,148,164.73

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
罗顿酒店公司	53,965,266.44		53,965,266.44
上海工程公司	129,491,011.35		129,491,011.35
海南工程公司	53,712,891.80		53,712,891.80

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
罗顿酒店公司	24,468,680.55	-13,886,056.49	-13,886,056.49	-4,005,085.26
上海工程公司	133,502,579.94	-4,028,188.55	-4,028,188.55	-2,254,399.71
海南工程公司	1,870,726.69	3,387,437.59	3,387,437.59	9,460,181.21

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
罗顿酒店公司	24,373,006.84	-18,136,386.91	-18,136,386.91	2,256,873.61
上海工程公司	113,721,725.91	-14,473,453.06	-14,473,453.06	4,272,022.90
海南工程公司	11,044,525.38	-3,653,150.07	-3,653,150.07	-2,458,777.52

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
德稻(上海)资产管理有限公司	上海	上海	投资、管理咨询	47.62		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
流动资产	226,610.14	1,381,062.68
非流动资产	64,852,061.87	69,083,365.75
资产合计	65,078,672.01	70,464,428.43
流动负债	220,850.00	800.00
非流动负债		
负债合计	220,850.00	800.00
少数股东权益		

归属于母公司所有者权益	64,857,822.01	70,463,628.43
按持股比例计算的净资产份额	32,002,549.89	37,948,148.20
对联营企业权益投资的账面价值	32,002,549.89	37,948,148.20
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-12,485,806.42	-11,757,599.04
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-12,485,806.42	-11,757,599.04
本期收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。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

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

由于本公司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45.82%(2017年12月31日:48.96%)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。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额,以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下:

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	900,000.00				900,000.00
小 计	900,000.00				900,000.00

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	500,000.00				500,000.00
小 计	500,000.00				500,000.00

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(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。

为控制该风险,本公司通过加快收款等方式取得现金流。本公司也在积极与各商业银行接触,以获取银行信贷额度,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
应付票据及应付账款	103,101,924.94	103,101,924.94	103,101,924.94		
其他应付款	14,902,536.81	14,902,536.81	14,902,536.81		
小 计	118,004,461.75	118,004,461.75	118,004,461.75		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据及	101,472,669.87	101,472,669.87	101,472,669.87		

应付账款					
其他应付款	16,494,253.63	16,494,253.63	16,494,253.63		
小计	117,966,923.50	117,966,923.50	117,966,923.50		

(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。本公司未承担重大利率风险。

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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。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。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

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(%)
海南罗衡机电工程设备安装有限公司 [以下简称罗衡机电]	海口	装饰工程、工程设计、安装维修、建材销售等	2,000 万元	20.00	20.00

(2) 本公司实际控制人是李维。

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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

集团公司	同一实际控制人
罗顿国际旅业公司(清算组)	参股股东
海南大宇公司	参股股东
上海时蓄公司	同一实际控制人
北京罗顿沙河建设发展有限公司	同一实际控制人

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
集团公司	酒店消费	1,643,543.20	1,779,035.21
海南大宇公司	酒店消费	247,936.57	275,204.42
北京罗顿沙河建设发展有限公司	工程款	922,796.71	1,278,376.70

2. 关联方资产转让、债务重组情况

公司收回项目合作权益情况

关联方	关联交易内容	2018年度	2017年度	2016年度
上海时蓄公司	项目权益处置款	241,081,200.00		

3. 关键管理人员报酬

单位: 万元

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	561.19	318.48

(三) 关联方应收应付款项

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
应收票据及应收账款					
	集团公司 [注]	5,441,325.55	663,830.11	8,927,228.03	2,922,655.17
	北京罗顿沙河建设发展有限公司 [注]	11,989,947.06	2,399,654.47	28,558,168.71	7,559,032.08
	海南大宇公司 [注]	805,562.53	96,401.58	2,836,040.58	1,843,520.15
	罗顿国际旅业公司(清算组)	5,903,276.35	5,903,276.35	5,903,276.35	5,898,455.32
小计		24,140,111.49	9,063,162.51	46,224,713.67	18,223,662.72
其他应收款					
	上海时蓄公司	117,670,200.00	5,883,510.00		
小计		117,670,200.00	5,883,510.00		

[注]: 根据 2018 年 4 月 10 日集团公司、海南大宇公司、北京罗顿沙河建设发展有限公司签订的还款承诺, 三家关联方承诺分期偿还截止 2017 年 12 月 31 日所欠本公司工程款及酒店消费款项, 2018 年底前偿还应收款项的 30%, 2019 年底前偿还 30%, 2020 年底前清

还 40%。本期已收回上述三家公司应收款项 2,292.41 万元,其中按计划还款 1,209.56 万元,超额还款 1,082.85 万元。

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日,本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日,本公司不存在需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

(一) 股东利益责任纠纷诉讼事项

2018 年 1 月 17 日,公司收到海南省高级人民法院送达的《应诉通知书》,海口建能房地产开发有限公司(以下简称建能地产)及海口罗顿信息技术有限公司(以下简称罗顿电子)将本公司原股东集团公司、本公司及实际控制人李维告上法庭,将罗衡机电列为第三人。建能地产及罗顿电子系集团公司股东,此两公司请求判令集团公司未依章程、法律规定召开股东会并形成减持本公司股权的决议无效,请求判令本公司、李维及罗衡机电归还集团公司在本公司持股的 140,772,629 股并承担全部诉讼费用。

2019 年 3 月 12 日,公司收到中华人民共和国最高人民法院《民事判决书》[(2018)最高法民终 1109 号],建能地产、罗顿电子的上诉请求不能成立,依法应予驳回。

(二) 预付受让权益订金事项

公司第七届董事会临时会议决议通过了关于公司收购江铜熙金 30%权益的议案。公司 2018 年 12 月 25 日与江铜熙金有限合伙人签订《合伙企业权益转让协议》,约定收购其在合伙企业 30%的权益,权益收购价格为人民币 3,100.00 万元,自协议签署之日起 3 日内支付订金 2,900.00 万元。

截止 2018 年 12 月 31 日,已预付基金权益款项 2,900.00 万元,该权益转让尚未完成。

2019 年 4 月 15 日,因未能就尾期权益转让价格调整事宜达成一致,双方签订《合伙企业权益转让协议解除协议》,公司已于 2019 年 4 月 16 日收到退回的订金 2,900.00 万元。

(三) 资产负债表日后利润分配情况

根据公司董事会审议通过了 2018 年度利润分配预案,公司拟以实施利润分配时股权登记日的总股本为基数,向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.057 元(含税),共计派发股

利 2,502,363.66 元,占 2018 年度合并报表中归属于本公司股东的净利润的比例为 30.24%。
资本公积不转增股本。

十二、其他重要事项

(一) 股东罗顿国际旅业公司清算

根据海南省海口市中级人民法院民事裁定书,因罗顿国际旅业公司经营期限已于 2007 年 3 月 4 日届满,依法裁定对该公司强制清算。罗顿国际旅业公司为本公司的股东,截至 2018 年 12 月 31 日持有本公司无限售股 21,329,736.00 股,占本公司股份数的 4.86%。

截至 2018 年 12 月 31 日,罗顿国际旅业公司尚在清算中。

(二) 琼海市面积为 1,811.17 亩土地使用权补充协议

2013 年 1 月 16 日,经本公司第五届第十一次董事会审议,本公司与琼海市人民政府签订的《大灵湖滨温泉酒店等四个项目的建设用地征地补偿费用协议书补充协议》,约定本公司就四宗地块已经支付的资金(以合法凭证为准)均列入土地开发成本。未来协议项下的地块依法出让超出开发成本(含应缴税费)所得溢价部分,由本公司与琼海市人民政府双方按 7:3 的比例分享。结算方式届时由双方商定。

公司于 2013 年 5 月办妥该土地使用权证注销手续,并将该无形资产转入其他非流动资产核算。

2013 年 12 月 20 日本公司接到琼海市国土环境资源局通知,由于政策调整原因,琼海市拟通过对该区域部分土地进行局部调整的方式推进该地区的开发建设,截至本报告出具日,本公司正与琼海市国土环境资源局洽商土地调整事宜。

(三) 收回上海名门世家商业广场项目权益事项

2006 年 1 月 20 日,本公司与上海时蓄公司签订《房屋买卖协议》,协议规定本公司以 25000 元/m²的单价购买上海时蓄公司开发的上海名门世家(四期)商业广场 A、C 区建筑面积 5,606.89 平方米的房产。2006 年 2 月 20 日,根据上海大华资产评估有限公司出具的《上海时蓄企业发展有限公司部分资产评估报告》(沪大华资评报(2006)第 027 号),本公司向上海时蓄公司购买房产的最终价格为 123,359,699.00 元。

2006 年 9 月,根据上海投资咨询公司出具的上海名门世家四期商业广场 A、C 区投资项目《可行性研究报告》,本公司投入 23,610,000.00 元对购买的房产实施改造装修。

2007 年 4 月 26 日,本公司与上海时蓄公司签订《项目合作协议》,合作期限为十年,协议规定终止 2006 年 1 月 20 日签订的《房屋买卖协议》,双方共同经营管理上海名门世家(四

期)商业广场项目,按出资比例分享利润或分担亏损。项目总投资为 381,397,600.00 元,本公司已经支付的购房及装修款共计 146,969,600.00 元转为项目投资款,占该项目投资及利润分配的比例为 38.53%。上海时蓄公司以上海名门世家(四期)商业广场 B、D、E 区房产价值 234,428,000.00 元出资,占该项目投资及利润分配的比例为 61.47%。

合作到期后,双方根据合同约定对合作终止后的具体处理方法进行了商讨,并根据合作协议的约定就项目的价值进行评估。2018 年 12 月 7 日,本公司与上海时蓄公司签署《项目合作终止协议》,就上海名门世家商业广场项目进行权益分配,并由上海时蓄公司收回本公司原持有的名门世家项目 38.53%的合作权益。根据上海众华资产评估有限公司出具的沪众评报字(2018)第 0600 号评估报告,截至 2018 年 9 月 30 日,名门世家项目全部权益价值经评估值为 700,522,900.00 元,扣除项目相关税金 74,825,500.00 元后的净权益价值为 625,697,400.00 元。本公司按持有的目标项目权益比例应享有的项目权益价值为 241,081,200.00 元,扣减公司应支付未支付的投资款 459,600.00 元后,应支付给本公司现金金额为 240,621,600.00 元,双方约定由上海时蓄公司以现金形式向本公司进行分配。截至 2018 年 9 月 30 日,本公司持有的上述投资账面价值为 189,904,129.77 元;本期投资到期确认的投资收益为 50,717,470.23 元。

根据约定,上海时蓄公司以如下进度向本公司支付享有的项目权益:第一期于 2018 年 12 月 31 日前支付总金额的 51%,即人民币 122,951,400.00 元,该款项已于 2018 年 12 月 26-28 日分批收到;第二期 118,129,800.00 元扣减公司应支付未支付的投资款 459,600.00 元后,应于 2019 年 12 月 31 日前付清。

(四)出售上海东洲罗顿通信股份有限公司股权

公司通过第七届董事会第十五次会议,于 2018 年 10 月 25 日与上海东洲企业投资管理有限公司签署了《股份转让协议》,将公司所持有的上海东洲罗顿通信股份有限公司 4.25%的股权出售给上海东洲企业投资管理有限公司,经双方协商,最终确认的转让价格为 5,525,000.00 元,该事项产生的投资收益 4,525,000.00 元。

(五)控股子公司罗顿酒店公司承包经营合同纠纷诉讼

海口金狮娱乐有限公司承包经营罗顿酒店公司俱乐部,与罗顿酒店公司签订合同,承包金为每年 540 万元。自 2011 年以来,罗顿酒店公司未收到过海口金狮娱乐有限公司支付的承包金。公司 2012 年起已成立催收专门小组开展清理自查和债权清收等工作。由于款项回收存在不确定性,公司从 2010 年开始未再确认海口金狮娱乐有限公司的承包金收入。截至 2018 年 12 月 31 日,罗顿酒店公司就账面应收海口金狮娱乐有限公司前期承包费收入合计

12,861,769.30元，已全额计提坏账准备。

2018年10月15日，罗顿酒店公司就承包经营合同纠纷案向海南仲裁委员会提交了《仲裁申请书》，请求海口金狮娱乐有限公司支付到期的承包金58,761,769.30元，支付违约金51,445,773.30元、支付水电费4,445,148.51元（以上暂计算至2018年6月30日，以到期实际应付金额为准）。

截至本财务报表批准日，海南仲裁委员会已对该承包经营合同纠纷案做出仲裁，海口金狮娱乐有限公司应向罗顿酒店公司支付截至裁决生效之日到期的承包金、违约金、水电费及2018年7月1日起至裁决生效之日止按每月450,000.00元支付承包金。

（六）子公司上海罗顿商务公司及上海中油公司注销事项

截止2018年12月31日，上海罗顿商务公司及上海中油公司由于无实质经营，已办理完毕税务注销登记，工商注销手续尚未办理完毕。

截止本财务报表批准日，上述两家子公司工商注销手续已办理完毕。

（七）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，并以行业分部基础确定报告分部。分别对工程业务、酒店业务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	工程	酒店	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	135,250,449.49	24,468,680.55			159,719,130.04
主营业务成本	125,627,427.24	22,509,002.65			148,136,429.89
资产总额	238,123,309.83	159,565,260.99	921,215,970.78	479,815,803.38	839,088,738.22
负债总额	209,385,012.69	42,288,362.85	248,971,450.22	339,767,369.18	160,877,456.58

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

应收账款	9,907.00	22,641.00
合 计	9,907.00	22,641.00

(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(%)	
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	247,837.60	100.00	237,930.60	96.00	9,907.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	247,837.60	100.00	237,930.60	96.00	9,907.00

(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(%)	
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	247,837.60	100.00	225,196.60	90.86	22,641.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	247,837.60	100.00	225,196.60	90.86	22,641.00

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(%)
2-3 年	5,000.00	1,000.00	20.00
4-5 年	29,535.00	23,628.00	80.00
5 年以上	213,302.60	213,302.60	100.00
小 计	247,837.60	237,930.60	96.00

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 12,734.00 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	126,135,741.65	100.00	14,322,341.47	11.35	111,813,400.18
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	126,135,741.65	100.00	14,322,341.47	11.35	111,813,400.18

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	16,986,821.68	100.00	16,973,618.94	99.92	13,202.74
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	16,986,821.68	100.00	16,973,618.94	99.92	13,202.74

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	117,698,315.98	5,884,915.80	5.00
5 年以上	8,437,425.67	8,437,425.67	100.00
小 计	126,135,741.65	14,322,341.47	11.35

(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-2,651,277.47元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
项目权益处置款	117,670,200.00	
往来款	6,211,112.42	14,651,864.59
个人借款	114,493.28	195,021.14
应收暂付款	2,101,435.95	2,101,435.95
押金保证金	38,500.00	38,500.00
合 计	126,135,741.65	16,986,821.68

(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
上海时蓄公司	项目权益 处置款	117,670,200.00	1年以内	93.29	5,883,510.00
海南金海岸罗 顿大酒店有限 公司	往来款	6,211,112.42	5年以上	4.92	6,211,112.42
海南白水塘加 油站	应收暂付 款	602,540.45	5年以上	0.48	602,540.45
海南省财政国 库支付局	应收暂付 款	471,743.00	5年以上	0.37	471,743.00
Huizhou One Limited	应收暂付 款	400,000.00	5年以上	0.32	400,000.00
小 计		125,355,595.87		99.38	13,568,905.87

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	382,688,571.81		382,688,571.81	380,688,571.81		380,688,571.81
对联营、合营 企业投资	32,002,549.89		32,002,549.89	226,838,944.88		226,838,944.88
合 计	414,691,121.70		414,691,121.70	607,527,516.69		607,527,516.69

(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
海南工程公司	28,430,849.81			28,430,849.81		
罗顿酒店公司	195,057,722.00			195,057,722.00		
海南中油公司	48,500,000.00			48,500,000.00		
上海罗顿商务 公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
上海中油公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京工程公司	27,200,000.00			27,200,000.00		
上海工程公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
海南银杉树公 司		2,000,000.00		2,000,000.00		
小 计	380,688,571.81	2,000,000.00		382,688,571.81		

(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					
上海名门世家商业广场项目	188,890,796.68		189,904,129.77	1,013,333.09	
德稻(上海)资产管理有限公司	37,948,148.20			-5,945,598.31	
合计	226,838,944.88		189,904,129.77	-4,932,265.22	

(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						
上海名门世家商业广场项目						
德稻(上海)资产管理有限公司					32,002,549.89	
合计					32,002,549.89	

(4) 其他说明

2018年12月7日,本公司与上海时蓄公司签署《项目合作终止协议》,就上海名门世家商业广场项目进行权益分配,并由上海时蓄公司收回本公司原持有的名门世家项目38.53%的合作权益,该交易形成投资收益5,071.75万元,具体情况详见附注十二(三)收回上海名门世家商业广场项目权益事项的说明。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入			971,698.08	701,452.18
合计			971,698.08	701,452.18

2. 管理费用

项目	本期数	上年同期数
人工费用	8,744,501.44	7,164,483.76
差旅及交通费	672,372.36	363,781.85
办公费	388,431.60	432,390.66

水电及维修费	436,326.08	453,236.88
其他费用	300,552.44	405,812.24
招待费	531,102.11	343,104.04
中介费	13,609,825.96	7,196,958.66
合 计	24,683,111.99	16,359,768.09

3. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-4,932,265.22	-3,740,172.00
按成本法核算的长期投资收益	90,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	50,717,470.23	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,525,000.00	
理财产品持有期间取得的投资收益	1,883,098.64	
合 计	142,193,303.65	-3,740,172.00

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	51,021,911.48	
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）	47,109.18	
委托他人投资或管理资产的损益	2,048,415.06	
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	4,525,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	229,146.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	57,871,582.48	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	14,479,280.49	
少数股东权益影响额(税后)	30,068.87	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	43,362,233.12	

(2) 重大非经常性损益项目说明

本公司重大非经常性损益项目详见本财务报表附注在其他重要事项之说明。

(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	1.33	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.64	-0.08	-0.08

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	8,274,396.84
非经常性损益	B	43,362,233.12
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	-35,087,836.28
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	618,537,280.83
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	(事项一, 说明具体事项内容)	I
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	622,674,479.25
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	1.33%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-5.64%

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	8,274,396.84
非经常性损益	B	43,362,233.12
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	-35,087,836.28
期初股份总数	D	439,011,169.00
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	
报告期月份数	K	12

发行在外的普通股加权平均数	$\frac{L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J}{G/K-H \times I/K-J}$	439,011,169.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.02
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.08

(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。

罗顿发展股份有限公司
二〇一九年四月二十五日