

浙江天都实业有限公司

2016-2017 年度审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表.....	第 4 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 5 页
(三) 合并利润表.....	第 6 页
(四) 母公司利润表.....	第 7 页
(五) 合并现金流量表.....	第 8 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 11 页
三、财务报表附注.....	第 12—61 页



审 计 报 告

天健审〔2018〕4470号

浙江天都实业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江天都实业有限公司（以下简称天都实业公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度和 2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了天都实业公司 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度和 2016 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，我们独立于天都实业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

天都实业公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估天都实业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。

天都实业公司治理层（以下简称治理层）负责监督天都实业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天都实业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披

露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天都实业公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吕群



中国注册会计师：

耿振



二〇一八年一月二十七日

合并资产负债表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合01表
单位：人民币元

资 产	注释 号	2017年12月31日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注释 号	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	747,127,366.16	31,835,281.38	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2	3,060,253.97	3,239,284.07	应付票据			
预付款项	3	1,035,598.70	1,035,598.70	应付账款	12	162,922,516.75	151,201,341.77
应收保费				预收款项	13	1,364,214,420.19	703,573,396.88
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	14	483,405.57	572,618.24
应收股利				应交税费	15	102,167,200.80	103,179,098.11
其他应收款	4	16,563,351.79	20,368,477.23	应付利息	16	5,061,388.90	
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	2,043,548,414.05	2,062,718,314.36	其他应付款	17	748,807,690.67	1,156,452,706.90
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	60,996,409.63	30,936,012.20	代理买卖证券款			
流动资产合计		2,872,331,394.30	2,150,132,967.94	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		2,383,656,622.88	2,114,979,161.90
				非流动负债：			
				长期借款	18	450,000,000.00	
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		450,000,000.00	
				负债合计		2,833,656,622.88	2,114,979,161.90
非流动资产：				所有者权益：			
发放委托贷款及垫款				实收资本	19	310,000,000.00	310,000,000.00
可供出售金融资产				其他权益工具			
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				资本公积	20	1,137,939.66	1,137,939.66
投资性房地产	7	35,912,880.23		减：库存股			
固定资产	8	194,510,506.21	201,424,115.83	其他综合收益			
在建工程				专项储备			
工程物资				盈余公积	21	22,921,171.18	18,323,437.07
固定资产清理				一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	22	-1,594,097.43	-51,082,450.43
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		332,465,013.41	278,378,926.30
无形资产	9	8,289,054.00	8,632,049.40	少数股东权益			
开发支出				所有者权益合计		332,465,013.41	278,378,926.30
商誉							
长期待摊费用	10	3,690,750.21	6,553,541.97				
递延所得税资产	11	51,387,051.34	26,615,413.06				
其他非流动资产							
非流动资产合计		293,790,241.99	243,225,120.26				
资产总计		3,166,121,636.29	2,393,358,088.20	负债和所有者权益总计		3,166,121,636.29	2,393,358,088.20

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

编制单位：浙江天都实业有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	2017年12月31日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注 释 号	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		741,463,900.97	30,254,492.50	短期借款			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	10,985,125.88	11,381,914.40	应付账款		156,103,153.35	145,323,401.13
预付款项				预收款项		1,361,557,375.64	702,463,860.55
应收利息				应付职工薪酬		411,286.43	485,234.10
应收股利				应交税费		102,158,161.84	103,107,405.53
其他应收款	2	16,534,180.79	20,308,645.72	应付利息		5,061,388.90	
存货		2,041,849,340.09	2,061,064,885.05	应付股利			
持有待售资产				其他应付款		719,777,388.32	1,132,175,959.97
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		60,847,627.52	30,936,012.20	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		2,871,680,175.25	2,153,945,949.87	其他流动负债			
				流动负债合计		2,345,068,754.48	2,083,555,861.28
				非流动负债：			
				长期借款		450,000,000.00	
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
非流动资产：				专项应付款			
可供出售金融资产				预计负债			
持有至到期投资				递延收益			
长期应收款				递延所得税负债			
长期股权投资	3	3,794,131.99	3,794,131.99	其他非流动负债			
投资性房地产		231,959,929.10	202,621,292.91	非流动负债合计		450,000,000.00	
固定资产		5,401,276.64	5,981,645.87	负债合计		2,795,068,754.48	2,083,555,861.28
在建工程				所有者权益：			
工程物资				实收资本		310,000,000.00	310,000,000.00
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产		462,879.22	482,032.78	资本公积		722,041.06	722,041.06
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用		3,690,750.21	6,553,541.97	专项储备			
递延所得税资产		53,102,431.29	27,350,994.35	盈余公积		22,921,171.18	18,323,437.07
其他非流动资产				未分配利润		41,379,606.98	-11,871,749.67
非流动资产合计		298,411,398.45	246,783,639.87	所有者权益合计		375,022,819.22	317,173,728.46
资产总计		3,170,091,573.70	2,400,729,589.74	负债和所有者权益总计		3,170,091,573.70	2,400,729,589.74

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

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合02表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
一、营业总收入		634,713,712.29	466,429,605.92
其中：营业收入	1	634,713,712.29	466,429,605.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		625,363,402.91	558,437,094.20
其中：营业成本	1	497,305,877.06	399,088,539.31
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	24,597,876.55	31,095,428.06
销售费用	3	60,867,067.29	95,634,177.07
管理费用	4	37,696,825.61	37,608,967.31
财务费用	5	-447,342.48	7,197,380.47
资产减值损失	6	5,343,098.88	-12,267,511.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7		-80,113.46
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	8	108,100.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,458,409.38	-92,007,488.28
加：营业外收入	9	20,591,265.93	21,011.88
减：营业外支出	10	735,226.48	1,312,214.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,314,448.83	-93,298,691.23
减：所得税费用	11	-24,771,638.28	-11,332,912.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,086,087.11	-81,965,778.70
（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.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）		54,086,087.11	-81,965,778.70
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			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		54,086,087.11	-81,965,778.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		54,086,087.11	-81,965,778.70
归属于少数股东的综合收益总额			

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

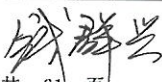
编制单位：浙江天都实业有限公司

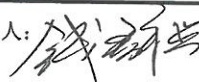
会企02表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
一、营业收入	1	600,630,811.41	433,627,219.09
减：营业成本	1	492,508,036.61	394,118,963.66
税金及附加		24,575,218.84	30,292,384.27
销售费用		44,890,433.16	79,990,419.50
管理费用		18,144,170.77	17,403,122.57
财务费用		-523,570.43	7,050,567.77
资产减值损失		8,917,335.59	-9,845,202.61
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-80,113.46
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,119,186.87	-85,383,036.07
加：营业外收入		20,578,306.93	16,011.88
减：营业外支出		599,839.98	1,202,168.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,097,653.82	-86,649,306.24
减：所得税费用		-25,751,436.94	-11,821,151.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,849,090.76	-74,828,155.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		57,849,090.76	-74,828,155.04

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

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合03表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
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		1,315,412,230.56	860,278,926.11
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	9,447,740.77	8,307,306.08
经营活动现金流入小计		1,324,859,971.33	868,586,232.19
购买商品、接受劳务支付的现金		458,503,543.45	410,718,740.98
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		37,059,893.70	38,929,266.11
支付的各项税费		59,207,590.64	57,965,205.84
支付其他与经营活动有关的现金	2	63,266,216.45	96,139,626.38
经营活动现金流出小计		618,037,244.24	603,752,839.31
经营活动产生的现金流量净额		706,822,727.09	264,833,392.88
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			163,613.10
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		29,648,000.00
投资活动现金流入小计			29,811,613.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,864,921.38	8,613,365.37
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		11,890,666.67
投资活动现金流出小计		5,864,921.38	20,504,032.04
投资活动产生的现金流量净额		-5,864,921.38	9,307,581.06
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		450,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	64,725,000.00	177,206,772.15
筹资活动现金流入小计		514,725,000.00	177,206,772.15
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		13,304,618.04	
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	487,086,102.89	446,802,608.91
筹资活动现金流出小计		500,390,720.93	446,802,608.91
筹资活动产生的现金流量净额		14,334,279.07	-269,595,836.76
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		715,292,084.78	4,545,137.18
加：期初现金及现金等价物余额		31,835,281.38	27,290,144.20
六、期末现金及现金等价物余额		747,127,366.16	31,835,281.38

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

编制单位：浙江天都实业有限公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	2017年度	2016年度
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	1,274,096,104.12	821,834,359.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,112,025.02	7,977,583.13
经营活动现金流入小计	1,283,208,129.14	829,811,942.74
购买商品、接受劳务支付的现金	449,485,807.59	402,470,412.66
支付给职工以及为职工支付的现金	20,384,171.44	22,815,549.16
支付的各项税费	58,787,187.60	56,617,152.70
支付其他与经营活动有关的现金	47,332,328.26	77,937,438.45
经营活动现金流出小计	575,989,494.89	559,840,552.97
经营活动产生的现金流量净额	707,218,634.25	269,971,389.77
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		163,613.10
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		29,648,000.00
投资活动现金流入小计		29,811,613.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,618,504.85	8,328,132.37
投资支付的现金		
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		11,890,666.67
投资活动现金流出小计	5,618,504.85	20,218,799.04
投资活动产生的现金流量净额	-5,618,504.85	9,592,814.06
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	450,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	174,406,772.15
筹资活动现金流入小计	510,000,000.00	174,406,772.15
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	13,304,618.04	
支付其他与筹资活动有关的现金	487,086,102.89	448,502,608.91
筹资活动现金流出小计	500,390,720.93	448,502,608.91
筹资活动产生的现金流量净额	9,609,279.07	-274,095,836.76
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	711,209,408.47	5,468,367.07
加：期初现金及现金等价物余额	30,254,492.50	24,786,125.43
六、期末现金及现金等价物余额	741,463,900.97	30,254,492.50

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

单位：人民币元

项 目		2017年度										2016年度									
		归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益									
		实收资本	其他权益工具	资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具	资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计		
一、上年年末余额	310,000,000.00			18,324,437.07		-51,082,156.43			278,278,928.20	310,000,000.00								310,000,000.00	310,000,000.00		
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
同一控制下企业合并																					
其他																					
二、本年期初余额	310,000,000.00			18,324,437.07		-51,082,156.43			278,278,928.20	310,000,000.00								310,000,000.00	310,000,000.00		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				4,397,734.11		49,469,253.00			54,086,987.11	1,127,528.66			18,324,437.07					360,344,785.00	360,344,785.00		
（一）综合收益总额									54,086,987.11									-81,985,778.70	-81,985,778.70		
（二）所有者投入和减少资本																		-81,985,778.70	-81,985,778.70		
1. 所有者投入资本																					
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
（三）利润分配				1,597,734.11		-4,597,734.11															
1. 提取盈余公积				4,397,734.11		-4,397,734.11															
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者的分配																					
4. 其他																					
（四）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本																					
2. 盈余公积转增资本																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 其他																					
（五）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（六）其他																					
四、本期末余额	310,000,000.00			22,921,171.18		-1,594,007.43			332,465,013.41	310,000,000.00			18,324,437.07					374,789,520.30	374,789,520.30		
法定代表人：_____		主管会计工作的负责人：_____																			

法定代表人：王强

主管会计工作负责人：王强

会计机构负责人：王强

母公司所有者权益变动表

编制单位：浙江天晟实业有限公司
 金额单位：人民币元
 单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	310,000,000.00				722,041.06				18,323,437.07	-11,871,749.67	317,173,728.46	310,000,000.00				722,041.06					18,323,437.07	-11,871,749.67	317,173,728.46
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年年初余额	310,000,000.00				722,041.06				18,323,437.07	-11,871,749.67	317,173,728.46	310,000,000.00				722,041.06					18,323,437.07	-11,871,749.67	317,173,728.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,597,734.11	53,351,356.65	57,949,090.76										-74,828,155.04	-74,828,155.04	
（一）综合收益总额																							
（二）所有者投入和减少资本																							
1. 所有者投入资本																							
2. 其他权益工具持有者投入资本																							
3. 股份支付计入所有者权益的金额																							
4. 其他																							
（三）利润分配									4,597,734.11	-4,597,734.11													
1. 提取盈余公积									4,597,734.11	-4,597,734.11													
2. 对所有者的分配																							
3. 其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增资本																							
2. 盈余公积转增资本																							
3. 盈余公积弥补亏损																							
4. 其他																							
（五）专项储备																							
1. 本期提取																							
2. 本期使用																							
（六）其他																							
四、本年年末余额	310,000,000.00				722,041.06				22,921,171.18	41,379,606.98	375,022,819.22	310,000,000.00				722,041.06					18,323,437.07	-11,871,749.67	317,173,728.46
法定代表人：																							

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



浙江天都实业有限公司

财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江天都实业有限公司系由浙江广厦股份有限公司（以下简称浙江广厦公司）、浙江龙翔大厦有限公司投资设立，于 1998 年 8 月 3 日在杭州市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330110704305232H 的营业执照，注册资本 31,000 万元。

本公司经营范围：房地产开发（房地产开发贰级《房地产开发企业资质证书》上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期内方可经营）。旅游资源开发、旅游咨询服务、园林休闲观光；蔬果的种植；物业管理。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

账龄组合	账龄分析法
------	-------

(2) 账龄分析法

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

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、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. 发出存货的计价方法

（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。

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）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权

的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十三) 投资性房地产

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

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-36	3-5	2.63-4.85
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	3-5	9.50-19.40
运输工具	年限平均法	2-10	3-5	9.50-48.50
其他设备	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40

(十五) 在建工程

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

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

(十六) 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。

（十七）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	2-10

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。

（十八）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。

（十九）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）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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

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。

(二十五) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

4. 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。

(二十六) 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。

(二十七) 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。

(二十八) 重要会计政策和会计估计变更

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

(2) 本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号), 将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法, 调减 2016 年度营业外支出 80,113.46 元, 调增资产处置收益 -80,113.46 元。

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	5%、11%
营业税	应纳税营业额	5%
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	实行四级超率累进税率 (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%和 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) 其他

1. 土地增值税, 根据地方税务局税收政策, 暂按预收款项的一定比例预缴。
2. 增值税, 根据国家税务局税收政策, 房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目, 在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。
3. 企业所得税, 根据预收款项变动额按一定的计税毛利率并入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

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

库存现金	85,461.49	26,989.54
银行存款	747,027,691.79	31,584,773.13
其他货币资金	14,212.88	223,518.71
合 计	747,127,366.16	31,835,281.38

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,448,663.75	100.00	388,409.78	11.26	3,060,253.97
合 计	3,448,663.75	100.00	388,409.78	11.26	3,060,253.97

(续上表)

种 类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,490,068.65	100.00	250,784.58	7.19	3,239,284.07
合 计	3,490,068.65	100.00	250,784.58	7.19	3,239,284.07

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,227,555.83	61,377.79	5.00
1-2 年	1,715,639.92	171,563.99	10.00
2-3 年	500,000.00	150,000.00	30.00
3 年以上	5,468.00	5,468.00	100.00
小 计	3,448,663.75	388,409.78	11.26

续:

账 龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,690,761.65	134,538.08	5.00

1-2 年	636,866.00	63,686.60	10.00
2-3 年	156,973.00	47,091.90	30.00
3 年以上	5,468.00	5,468.00	100.00
小 计	3,490,068.65	250,784.58	7.19

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年度计提坏账准备 426,435.20 元, 2016 年度计提坏账准备 7,503.23 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

1) 2017 年度实际核销应收账款 288,810.00 元。

2) 本期重要的应收账款核销情况

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
杭州品希服饰有限公司	货款	236,020.00	账龄较长, 催收后确认款项无法收回	管理层审批	否
杭州沐馨坊时装有限公司	货款	52,790.00	账龄较长, 催收后确认款项无法收回	管理层审批	否
小 计		288,810.00			

(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
杭州市余杭区星桥街道安乐村经济联合社	1,551,878.42	45.00	155,187.84
广厦物业天都公园	500,000.00	14.50	150,000.00
广厦控股集团有限公司	204,982.00	5.94	10,249.10
王俊	174,005.00	5.05	8,700.25
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	147,890.00	4.29	7,394.50
小 计	2,578,755.42	74.78	331,531.69

(5) 应收关联方账款

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广厦控股集团有限公司 (以下简称广厦控股公司)	204,982.00	80,565.00
广厦建设集团有限责任公司 (以下简称广厦建设公司)	20,028.00	71,810.00
浙江广厦公司	6,256.00	12,812.00

浙江广厦篮球俱乐部有限公司	147,890.00	77,627.00
小 计	379,156.00	242,814.00

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	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	1,035,598.70	100.00		1,035,598.70	1,035,598.70	100.00		1,035,598.70
合 计	1,035,598.70	100.00		1,035,598.70	1,035,598.70	100.00		1,035,598.70

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州市西湖游船有限公司	1,035,598.70	100.00
小 计	1,035,598.70	100.00

(3) 期末无预付关联方款项。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,904,171.94	100.00	18,340,820.15	52.55	16,563,351.79
合 计	34,904,171.94	100.00	18,340,820.15	52.55	16,563,351.79

(续上表)

种 类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,817,007.47	100.00	14,448,530.24	41.50	20,368,477.23
合 计	34,817,007.47	100.00	14,448,530.24	41.50	20,368,477.23

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	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,010,007.72	150,500.39	5.00
1-2 年	310,361.59	31,036.16	10.00
2-3 年	19,177,884.33	5,753,365.30	30.00
3 年以上	12,405,918.30	12,405,918.30	100.00
小 计	34,904,171.94	18,340,820.15	52.55

续:

账 龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	349,495.59	17,474.78	5.00
1-2 年	22,032,554.58	2,203,255.46	10.00
2-3 年	295,939.00	88,781.70	30.00
3 年以上	12,139,018.30	12,139,018.30	100.00
小 计	34,817,007.47	14,448,530.24	41.50

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年度计提坏账准备 3,892,289.91 元, 2016 年度计提坏账准备-12,275,014.71 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金保证金	32,168,331.52	31,891,728.52
备用金	72,488.54	90,181.30
应收暂付款	2,663,351.88	2,835,097.65
合 计	34,904,171.94	34,817,007.47

(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	是否为关联方
杭州市余杭区房地产管理处	押金保证金	30,272,930.52	[注 1]	86.73	17,048,278.86	否
物业维修基金	应收暂付款	2,446,193.66	1 年以内	7.01	122,309.68	否
余杭区供电局	押金保证金	1,265,600.00	[注 2]	3.63	630,165.00	否
杭州市西湖游船有限公司	押金保证金	200,000.00	3 年以上	0.57	200,000.00	否

杭州余杭星桥城建开发有限公司	押金保证金	150,000.00	[注 3]	0.43	10,000.00	否
小 计		34,334,724.18		98.37	18,010,753.54	

注 1: 其中, 账龄 2-3 年 18,892,359.52 元, 账龄 3 年以上 11,380,571.00 元。

注 2: 其中, 账龄 1 年以内 283,300.00 元, 账龄 1-2 年 245,300.00 元, 账龄 2-3 年 207,900.00 元, 账龄 3 年以上 529,100.00 元。

注 3: 其中, 账龄 1 年以内 100,000.00 元, 账龄 1-2 年 50,000.00 元。

(5) 期末无应收关联方款项。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	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	360,209.22		360,209.22	209,739.40		209,739.40
开发成本	1,852,941,687.97		1,852,941,687.97	1,808,480,975.40		1,808,480,975.40
库存商品	1,338,864.74		1,338,864.74	1,443,689.91		1,443,689.91
开发产品	189,558,062.60	1,289,110.04	188,268,952.56	253,119,024.71	602,558.06	252,516,466.65
周转材料	638,699.56		638,699.56	67,443.00		67,443.00
合 计	2,044,837,524.09	1,289,110.04	2,043,548,414.05	2,063,320,872.42	602,558.06	2,062,718,314.36

(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	
开发产品	602,558.06	1,024,373.77		337,821.79		1,289,110.04
小 计	602,558.06	1,024,373.77		337,821.79		1,289,110.04

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说明

期末开发产品的可变现净值按照其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

(3) 借款费用资本化情况

2017 年度借款费用资本化金额为 53,436,006.94 元, 2016 年度借款费用资本化金额为 25,725,826.23 元。

(4) 其他说明

1) 期末存货中已有 1,570,600,584.99 元用于担保。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2017 年 12 月 31 日
天明 C-宾果公寓	2014.04	2018.9	334,409,654.32
丽舍花园等苑区			1,498,672,141.90
丽舍花园等配套设施			19,859,891.75
小 计			1,852,941,687.97

3) 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	期末数
天风苑	2005.04	4,845,332.77			4,845,332.77
天河苑	2008.05	100,054,722.52		32,071,399.36	67,983,323.16
天月苑	2006.08	874,956.61			874,956.61
天水苑	2009.09	13,247,889.41	959,963.19	4,296,980.57	9,910,872.03
天星苑	2010.07	473,151.42	204,772.19	204,772.19	473,151.42
天湖苑	2004.12	442,751.33		-9,032.76	451,784.09
天泉苑	2008.12	3,519,142.43		-24,591.00	3,543,733.43
温莎花园-天禧 A	2012.11	70,144,343.49		61,609,587.74	8,534,755.75
爱丽山庄	2011.10	8,425,861.81			8,425,861.81
紫韵花园-天韵 A	2015.11	32,719,553.36		3,695,644.98	29,023,908.38
蓝调公寓-天明 A	2015.11	4,040,851.11		1,233,699.79	2,807,151.32
爵士花园-天明 B	2015.07	14,330,468.45		7,307,271.22	7,023,197.23
枫桥公馆-天韵 C	2017.12		449,489,975.10	403,829,940.50	45,660,034.60
小 计		253,119,024.71	450,654,710.48	514,215,672.59	189,558,062.60

6. 其他流动资产

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	17,416,250.04	9,110,074.23

预缴城市维护建设税	1,412,071.06	1,116,803.79
预缴教育费附加	931,286.32	804,743.26
预缴地方教育附加	198,445.77	114,083.71
预缴增值税	41,038,356.44	13,076,090.63
预缴营业税		6,714,216.58
合 计	60,996,409.63	30,936,012.20

7. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
2016 年 12 月 31 日		
本期增加金额	36,613,842.59	36,613,842.59
1) 外购	7,968,822.00	7,968,822.00
2) 存货转入	28,645,020.59	28,645,020.59
本期减少金额		
2017 年 12 月 31 日	36,613,842.59	36,613,842.59
累计折旧和累计摊销		
2016 年 12 月 31 日		
本期增加金额	700,962.36	700,962.36
1) 计提或摊销	700,962.36	700,962.36
本期减少金额		
期末数	700,962.36	700,962.36
账面价值		
2017 年 12 月 31 日账面价值	35,912,880.23	35,912,880.23
2016 年 12 月 31 日账面价值		

8. 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	252,453,439.12	3,654,639.67	4,445,190.65	4,539,988.08	1,445,206.41	266,538,463.93
本期增加金额		178,010.28	189,422.22		3,401.71	370,834.21
1) 购置		178,010.28	189,422.22		3,401.71	370,834.21
本期减少金额			107,730.00			107,730.00
1) 处置或报废			107,730.00			107,730.00
期末数	252,453,439.12	3,832,649.95	4,526,882.87	4,539,988.08	1,448,608.12	266,801,568.14
累计折旧						
期初数	54,475,368.51	2,825,536.56	3,782,656.55	2,673,073.17	1,357,713.31	65,114,348.10
本期增加金额	6,376,292.40	242,583.14	184,384.85	461,484.16	14,312.78	7,279,057.33
1) 计提	6,376,292.40	242,583.14	184,384.85	461,484.16	14,312.78	7,279,057.33
本期减少金额			102,343.50			102,343.50
1) 处置或报废			102,343.50			102,343.50
期末数	60,851,660.91	3,068,119.70	3,864,697.90	3,134,557.33	1,372,026.09	72,291,061.93
账面价值						
期末账面价值	191,601,778.21	764,530.25	662,184.97	1,405,430.75	76,582.03	194,510,506.21
期初账面价值	197,978,070.61	829,103.11	662,534.10	1,866,914.91	87,493.10	201,424,115.83

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日, 固定资产中有账面价值为 191,601,778.21 元的房屋及建筑物用于抵押担保。

9. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	合 计
账面原值		
2016 年 12 月 31 日	12,062,003.40	12,062,003.40
本期增加金额		
本期减少金额		
2017 年 12 月 31 日	12,062,003.40	12,062,003.40

累计摊销		
2016 年 12 月 31 日	3,429,954.00	3,429,954.00
本期增加金额	342,995.40	342,995.40
1) 计提	342,995.40	342,995.40
本期减少金额		
2017 年 12 月 31 日	3,772,949.40	3,772,949.40
账面价值		
期末账面价值	8,289,054.00	8,289,054.00
期初账面价值	8,632,049.40	8,632,049.40

(2) 期末无形资产中有账面价值 8,289,054.00 元的土地使用权用于抵押担保。

10. 长期待摊费用

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少	2017 年 12 月 31 日
装修费	6,553,541.97		2,862,791.76		3,690,750.21
合 计	6,553,541.97		2,862,791.76		3,690,750.21

11. 递延所得税资产

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	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	155,187.84	38,796.96	77,593.92	19,398.48
存货跌价准备	1,289,110.04	322,277.50	602,558.06	150,639.52
预售房款的预计利润	204,103,907.50	51,025,976.88	105,781,500.25	26,445,375.06
合 计	205,548,205.38	51,387,051.34	106,461,652.23	26,615,413.06

12. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
工程款	143,284,231.36	132,959,744.83
其他	19,638,285.39	18,241,596.94

合 计	162,922,516.75	151,201,341.77
-----	----------------	----------------

(2) 应付关联方账款

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广厦建设公司	70,078,766.16	71,556,082.53
浙江福临园林花木有限公司	15,439,753.14	16,903,626.17
浙江青年传媒集团有限公司	280,000.00	630,000.00
杭州市建筑工程监理有限公司	942,029.00	598,307.50
浙江华文世纪广告有限公司	20,721.05	20,721.05
杭州建工集团有限责任公司	2,816,779.81	6,567,656.41
通瀛商业投资管理（浙江）有限公司	252,019.15	
浙江广厦建筑设计研究有限公司	6,333.54	6,333.54
小 计	89,836,401.85	96,282,727.20

13. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收房款	1,360,727,853.00	702,074,928.00
其他	3,486,567.19	1,498,468.88
合 计	1,364,214,420.19	703,573,396.88

(2) 预售房产收款情况

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例 (%)
天明 C-宾果公寓	429,958,119.00	249,076,703.00	2018.9	99.09
天祥 A-滨沁公寓	896,001,966.00		2019.12	77.89
小 计	1,325,960,085.00	249,076,703.00		

(3) 期末无预收关联方款项。

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
-----	------------------	------	------	------------------

短期薪酬	572,618.24	34,484,295.02	34,573,507.69	483,405.57
离职后福利—设定提存计划		2,953,095.60	2,953,095.60	
辞退福利		148,943.00	148,943.00	
合 计	572,618.24	37,586,333.62	37,675,546.29	483,405.57

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		29,459,985.02	29,459,985.02	
职工福利费		1,483,827.48	1,483,827.48	
社会保险费		2,143,615.87	2,143,615.87	
其中：医疗保险费		1,831,215.75	1,831,215.75	
工伤保险费		112,906.93	112,906.93	
生育保险费		199,493.19	199,493.19	
住房公积金		1,261,710.00	1,261,710.00	
工会经费和职工教育经费	572,618.24	135,156.65	224,369.32	483,405.57
小 计	572,618.24	34,484,295.02	34,573,507.69	483,405.57

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险		2,798,688.63	2,798,688.63	
失业保险费		154,406.97	154,406.97	
小 计		2,953,095.60	2,953,095.60	

15. 应交税费

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
企业所得税	99,550,670.94	99,550,670.94
代扣代缴个人所得税	933,439.02	317,786.43
城市维护建设税	208.33	3,967.64
房产税	308,943.42	343,089.05
土地使用税	1,371,078.00	2,742,156.00
印花税	2,712.28	2,062.41

教育费附加	89.29	1,700.42
地方教育附加	59.52	1,133.61
地方水利建设基金		160,445.54
增值税		56,086.07
合 计	102,167,200.80	103,179,098.11

16. 应付利息

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期借款应付利息	5,061,388.90	
合 计	5,061,388.90	

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金保证金	6,502,141.02	6,805,178.47
拆借款	736,153,016.50	1,137,377,467.35
应付暂收款	6,022,533.15	12,268,588.08
其他	130,000.00	1,473.00
合 计	748,807,690.67	1,156,452,706.90

(2) 应付关联方款项

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
浙江广厦公司	668,372,723.16	788,147,723.16
广厦传媒有限公司	60,000,000.00	
广厦房地产开发集团有限公司（以下简称广厦房开公司）	395,219.19	4,895,219.19
浙江雍竺实业有限公司（以下简称雍竺实业公司）	381,211.32	477,507.52
卢英英	200,000.00	200,000.00
广厦建设公司	96,904.00	157,692.00
杭州建工集团有限责任公司	79,620.00	79,620.00

杭州海外旅游有限公司		1,901,906.00
广厦控股公司	35,530.40	1,035,530.40
广厦湖北第六建设工程有限责任公司		820,000.00
小 计	729,561,208.07	797,715,198.27

18. 长期借款

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
保证及抵押借款	450,000,000.00	
合 计	450,000,000.00	

19. 实收资本

投资者名称	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
浙江广厦公司	310,000,000.00			310,000,000.00
合 计	310,000,000.00			310,000,000.00

20. 资本公积

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
资本溢价	415,898.60			415,898.60
其他资本公积	722,041.06			722,041.06
合 计	1,137,939.66			1,137,939.66

21. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	18,323,437.07	4,597,734.11		22,921,171.18
合 计	18,323,437.07	4,597,734.11		22,921,171.18

(2) 盈余公积本期增减原因及依据说明

根据公司章程规定，按本期实现净利润弥补以前年度亏损后金额的 10%计提法定盈余公积。

22. 未分配利润

项 目	2017 年度	2016 年度
期初未分配利润	-51,082,450.43	30,883,328.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	54,086,087.11	-81,965,778.70
减：提取法定盈余公积	4,597,734.11	
期末未分配利润	-1,594,097.43	-51,082,450.43

(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	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	631,131,611.35	496,604,914.70	464,170,270.17	399,088,539.31
其他业务收入	3,582,100.94	700,962.36	2,259,335.75	
合 计	634,713,712.29	497,305,877.06	466,429,605.92	399,088,539.31

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	2017 年度		
	收 入	成 本	利 润
房产销售收入	593,620,139.05	485,232,830.21	108,387,308.84
酒店服务收入	36,371,237.60	10,870,699.96	25,500,537.64
游船餐饮服务	1,140,234.70	501,384.53	638,850.17
小 计	631,131,611.35	496,604,914.70	134,526,696.65

续：

项 目	2016 年度		
	收 入	成 本	利 润
房产销售收入	427,939,311.91	387,544,719.62	40,394,592.29
酒店服务收入	35,520,726.46	11,241,209.53	24,279,516.93
游船餐饮服务	710,231.80	302,610.16	407,621.64
小 计	464,170,270.17	399,088,539.31	65,081,730.86

2. 税金及附加

项 目	2017 年度	2016 年度
土地增值税	11,936,056.27	9,239,464.19
城市维护建设税	2,112,267.05	1,577,453.19
营业税	6,714,216.58	17,811,635.39
教育费附加	905,257.38	676,051.38
地方教育费附加	603,504.88	450,700.96
印花税	724,114.97	439,241.25
房产税	890,546.02	471,081.33
土地使用税	706,622.00	429,800.37
车船税	5,291.40	
合 计	24,597,876.55	31,095,428.06

3. 销售费用

项 目	2017 年度	2016 年度
工资及福利费	15,012,048.81	14,335,034.53
广告、宣传及展览费	23,084,018.78	42,208,867.38
办公费、差旅费及邮电费	1,856,717.10	2,175,224.53
水电费	3,700,087.89	4,049,393.55
折旧费	271,903.65	269,686.71
物料燃料消耗	2,033,089.80	1,547,808.44
物业管理费及交房修理费	7,379,617.03	1,340,800.06
佣金	4,686,093.30	26,245,094.09
其他	2,843,490.93	3,462,267.78
合 计	60,867,067.29	95,634,177.07

4. 管理费用

项 目	2017 年度	2016 年度
工资福利保险费	17,116,153.06	18,668,568.76
折旧及摊销	9,339,059.06	8,714,632.71

业务招待费	4,382,122.89	1,901,992.54
差旅费	733,405.75	368,908.06
办公水电费	715,564.09	973,001.72
汽车费用	387,287.26	498,709.11
审计咨询费	1,360,654.60	1,092,953.95
装修费	1,249,029.18	2,392,763.15
其他	2,340,053.31	2,461,049.33
租赁费	73,496.41	
税金		536,387.98
合 计	37,696,825.61	37,608,967.31

5. 财务费用

项 目	2017 年度	2016 年度
利息收入	-681,158.49	-303,237.18
手续费	233,816.01	434,120.59
利息支出		7,066,497.06
合 计	-447,342.48	7,197,380.47

6. 资产减值损失

项 目	2017 年度	2016 年度
坏账损失	4,318,725.11	-12,267,511.48
存货跌价损失	1,024,373.77	
合 计	5,343,098.88	-12,267,511.48

7. 资产处置收益

项 目	2017 年度	2016 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益		-80,113.46	
合 计		-80,113.46	

8. 其他收益

项 目	2017 年度	2016 年度	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	108,100.00		108,100.00
合 计	108,100.00		108,100.00

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. 营业外收入

项 目	2017 年度	2016 年度	计入本期非经常性损益的金额
债务重组利得	20,407,861.11		20,407,861.11
地方水利建设基金	160,445.54[注]		160,445.54
政府补助		5,000.00	
罚没收入		16,000.00	
其他	22,959.28	11.88	22,959.28
合 计	20,591,265.93	21,011.88	20,591,265.93

注：根据浙江省财政厅 2016 年 11 月 30 日发布的《浙江省财政厅浙江省地方税务局关于暂停向企事业单位和个体经营者征收地方水利建设基金的通知》（浙财综〔2016〕43 号）的规定，浙江省地方税务局暂停征收地方水利建设基金，本公司冲回已计提的水利建设基金。

10. 营业外支出

项 目	2017 年度	2016 年度	计入本期非经常性损益的金额
违约赔偿支出	450,736.80	749,853.00	450,736.80
捐赠支出	85,000.00		85,000.00
无法收回的款项	49,650.00		49,650.00
伤残补助金	130,000.00		130,000.00
非流动资产毁损报废损失	5,386.50	61,671.14	5,386.50
滞纳金		5,039.62	

地方水利建设基金		451,494.16	
罚款支出		44,156.91	
其他	14,453.18		14,453.18
合 计	735,226.48	1,312,214.83	735,226.48

11. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2017 年度	2016 年度
递延所得税费用	-24,771,638.28	-11,332,912.53
合 计	-24,771,638.28	-11,332,912.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2017 年度	2016 年度
利润总额	29,314,448.83	-93,298,691.23
按母公司适用税率计算的所得税费用	7,328,612.21	-23,324,672.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,044,024.02	-1,576,251.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-33,650,429.18	2,294,463.23
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		11,444,649.93
合并抵消利润的影响	-493,845.33	-171,101.67
所得税费用	-24,771,638.28	-11,332,912.53

(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	2017 年度	2016 年度
代收代付款	904,112.87	3,520,371.52
收到房屋租赁款	4,022,691.03	2,259,335.75
地方财政补助	108,100.00	5,000.00
银行存款利息	681,158.49	303,237.18
其他	3,731,678.38	2,219,361.63

合 计	9,447,740.77	8,307,306.08
-----	--------------	--------------

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2017 年度	2016 年度
广告策划及宣传费	24,092,409.07	39,550,813.86
办公水电费	7,532,703.90	7,351,262.98
租赁费及物业管理费	12,325,951.31	7,177,030.62
物料消耗及维修费	4,014,833.02	4,672,609.35
销售佣金及代理费	4,686,093.30	26,245,094.09
业务招待费	5,310,837.95	2,376,570.54
差旅费	1,093,653.73	818,614.39
违约赔偿金及滞纳金	15,189.98	
代收代付款	163,484.74	2,606,758.24
其他	4,031,059.45	5,340,872.31
合 计	63,266,216.45	96,139,626.38

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2017 年度	2016 年度
收到往来款及利息		29,648,000.00
合 计		29,648,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2017 年度	2016 年度
代雍竺付华融借款利息费用		11,890,666.67
合 计		11,890,666.67

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017 年度	2016 年度
借入往来资金	64,725,000.00	177,206,772.15

合 计	64,725,000.00	177,206,772.15
-----	---------------	----------------

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017 年度	2016 年度
归还往来款借款本息	452,016,102.89	438,929,608.91
支付财务咨询费	35,070,000.00	7,873,000.00
合 计	487,086,102.89	446,802,608.91

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017 年度	2016 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	54,086,087.11	-81,965,778.70
加: 资产减值准备	5,343,098.88	-12,267,511.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,980,019.69	7,379,314.41
无形资产摊销	342,995.40	342,995.40
长期待摊费用摊销	2,862,791.76	2,049,833.40
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)		80,113.46
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,386.50	61,671.14
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		7,066,497.06
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-24,771,638.28	-11,332,912.53
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)	42,936,512.89	75,527,463.68
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-30,011,503.00	-38,747,219.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	648,048,976.14	316,638,926.94
其他		

经营活动产生的现金流量净额	706,822,727.09	264,833,392.88
(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	747,127,366.16	31,835,281.38
减: 现金的期初余额	31,835,281.38	27,290,144.20
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	715,292,084.78	4,545,137.18

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2017 年度	2016 年度
(1) 现金	747,127,366.16	31,835,281.38
其中: 库存现金	85,461.49	26,989.54
可随时用于支付的银行存款	747,027,691.79	31,584,773.13
可随时用于支付的其他货币资金	14,212.88	223,518.71
(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	747,127,366.16	31,835,281.38

(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
存货	1,570,600,584.99	提供抵押/诉讼担保
固定资产	191,601,778.21	提供抵押担保
投资性房地产	31,654,255.66	提供抵押担保
无形资产	8,289,054.00	提供抵押担保
合 计	1,802,145,672.86	

2. 政府补助

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
阳光厨房补贴	4,000.00	其他收益	余市监(2017)27号关于公布余杭区第一批餐饮单位、企事业单位食堂“阳光厨房”创建验收结果的通知
服务业发展专项资金	4,100.00	其他收益	余商务(2017)133号关于下达2015-2017年市场监测中央财政补助资金的通知
旅游发展专项资金	100,000.00	其他收益	余旅(2017)64号关于下达2017年第四期旅业发展专项资金的通知
小 计	108,100.00		

六、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
天都城物业公司	新设	2017年10月10日	500.00万元	100.00%

(二) 其他说明

根据天都城物业公司股东会决议和章程的规定，天都实业公司出资500万元设立天都城物业公司，注册资本为500万元，截至2017年12月31日，天都实业公司尚未出资。

七、在其他主体中的权益

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	
天都城酒店公司	杭州	杭州	住宿、餐饮		100.00	同一控制下企业合并
天都城物业公司	杭州	杭州	服务业		100.00	设立

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. 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本公司对应收账款余额进行持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信誉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 2017 年 12 月 31 日,本公司具有特定信用风险集中,本公司的应收账款的 74.78% (2016 年 12 月 31 日: 77.34%) 源于前五大客户。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。

2. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系拆借款及保证金等,公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

(二) 流动风险

流动风险,是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险,其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,本公司综合运用信托借款、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。本公司已从多家银行、信托机构签订借款协议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	2017 年 12 月 31 日				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

应付账款	162,922,516.75	162,922,516.75	162,922,516.75		
应付利息	5,061,388.90	5,061,388.90	5,061,388.90		
其他应付款	719,777,388.32	719,777,388.32	719,777,388.32		
长期借款	450,000,000.00	515,239,270.83	28,262,500.00	486,976,770.83	
小 计	1,337,761,293.97	1,403,000,564.80	916,023,793.97	486,976,770.83	

(续上表)

项 目	2016 年 12 月 31 日				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	151,201,341.77	151,201,341.77	151,201,341.77		
其他应付款	1,156,452,706.90	1,156,452,706.90	1,156,452,706.90		
小 计	1,307,654,048.67	1,307,654,048.67	1,307,654,048.67		

(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2017年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款为450,000,000.00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

外汇风险是因汇率变动产生的风险。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，且其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。

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

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
浙江广厦股份有限公司	东阳	房地产投资等	871,789,100.00	100.00	100.00

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

(1) 本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
浙江广厦公司	母公司
广厦控股公司	母公司之控股股东
广厦房开公司	广厦控股公司之子公司
楼忠福	实际控制人
楼明	广厦控股公司董事长
卢英英	楼明配偶
雍竺实业公司	广厦控股公司之孙公司
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	广厦控股公司之子公司
广厦建设公司	母公司之股东
杭州建工集团有限责任公司	广厦建设公司之子公司
浙江广厦建筑设计研究有限公司	广厦房开公司之子公司
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	广厦控股公司之子公司
浙江福临园林花木有限公司	广厦房开公司之子公司
浙江华文世纪广告有限公司	广厦控股公司之子公司
杭州市建筑工程监理有限公司	卢英英控股公司
杭州海外旅游有限公司	广厦建设公司之子公司
浙江青年传媒集团有限公司	广厦控股公司之子公司
浙江寰宇能源集团有限公司	同一实际控制人
杭州益荣房地产开发有限公司	广厦控股公司之孙公司
广厦传媒有限公司	同一母公司

广厦（舟山）能源集团有限公司	同一实际控制人
通瀛商业投资管理（浙江）有限公司	广厦控股公司之孙公司

(二) 关联交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。
2. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 购买商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
广厦建设公司	接受工程劳务	17,965.55	29,200.95
浙江福临园林花木有限公司	接受工程劳务	532.02	1,064.47
浙江华文世纪广告有限公司	接受劳务	735.90	395.52
杭州市建筑工程监理有限公司	接受劳务	369.46	162.49
浙江广厦建筑设计研究有限公司	接受劳务	168.47	27.34
浙江青年传媒集团有限公司	接受劳务	50.00	200.00
杭州建工集团有限责任公司	接受工程劳务	458.34	603.15
杭州海外旅游有限公司	接受劳务	60.00	
小 计		20,339.74	31,653.92

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
浙江广厦公司	餐饮住宿	6,556.00	19,616.00
广厦建设公司	餐饮住宿	70,734.43	197,896.23
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	餐饮住宿	269,667.92	165,481.70
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	餐饮住宿	3,390.57	6,386.79
广厦控股公司	餐饮住宿	213,243.40	141,946.49
浙江寰宇能源集团有限公司	餐饮住宿	10,066.04	19,883.00
杭州建工集团有限责任公司	餐饮住宿		65,441.00
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	餐饮住宿		30,583.02
小 计		573,658.36	647,234.23

3. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

担保单位	被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保借款余额	借款到期日	备注
				账面原值	账面净值			
本公司	杭州益荣房地产开发有限公司	存货	中国华融资产管理有限公司浙江省分公司	3,743.76	3,743.76	22,300.00	2019/12/12	[注 1]
		房屋建筑物		25,245.34	19,160.18			
		土地使用权		1,206.20	828.91			
	广厦控股公司	存货	中国华融资产管理有限公司浙江省分公司	47,130.85	47,130.85	30,000.00	2019/6/14	[注 2]
	广厦控股公司	存货	渤海国际信托股份有限公司	3,240.86	3,240.86	10,000.00	2018/3/21	[注 3]
		投资性房地产		3,227.21	3,165.43			
	广厦控股公司	存货	渤海国际信托股份有限公司	39,487.61	39,487.61	30,000.00	2018/7/19	[注 4]
	广厦（舟山）能源集团有限公司	存货	珙春农村商业银行股份有限公司			37,000.00	2020/12/4	[注 5]
	小计			123,281.83	116,757.60	129,300.00		

注 1：该笔借款同时由浙江广厦公司、楼明以及广厦控股公司提供保证担保，由杭州益荣房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

注 2：该笔借款同时由楼忠福、楼明以及本公司提供保证担保。

注 3：该笔借款同时由浙江广厦公司提供保证担保。

注 4：该笔借款同时由楼忠福、楼明以及本公司提供保证担保。

注 5：该笔借款同时由楼忠福、楼明以及本公司以天都欢乐四季公园提供担保。

(2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
楼明、楼忠福、浙江广厦公司	本公司	45,000.00	2017/4/10	2020/4/10	否

注：该笔借款同时由本公司以账面价值为 63,169.20 万元的存货提供抵押担保。

4. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

拆入				
浙江广厦公司	472.50	——	——	本期归还 12,450.00 万元，不计提利息
广厦传媒有限公司	6,000.00	——	——	本期拆入 6,000.00 万元，不计提利息
广厦房开公司		——	——	本期归还 450.00 万元，不计提利息
雍竺实业公司		——	——	[注]
广厦建设公司		——	——	本期归还 6.08 万元，不计提利息
广厦控股公司		——	——	本期归还 100.00 万元，不计提利息
杭州海外旅游有限公司		——	——	本期归还 190.19 万元，不计提利息

注：期初应付余额 47.75 万元，本期新增债务 18.37 万元，其中雍竺实业公司为本公司代垫水电费 3.37 万元以及原预收售房款因权属属于雍竺实业公司，冲回售房款 15.00 万元。另归还拆借款 28.00 万元。上述借款不计息，期末应付余额 38.12 万元。

十、或有事项

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方交易之担保说明。

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)，本公司以其持有的价值为 4,270.57 万元的存货为广厦控股公司与吴坚借贷一案提供诉讼保全担保。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，公司不存在资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

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。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,001,833.50	100.00	7,016,707.62	38.98	10,985,125.88
合 计	18,001,833.50	100.00	7,016,707.62	38.98	10,985,125.88

(续上表)

种 类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,401,833.50	100.00	3,019,919.10	20.97	11,381,914.40
合 计	14,401,833.50	100.00	3,019,919.10	20.97	11,381,914.40

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,600,000.00	180,000.00	5.00
1-2 年	5,151,878.42	515,187.84	10.00
2-3 年	4,183,479.00	1,255,043.70	30.00
3 年以上	5,066,476.08	5,066,476.08	100.00
小 计	18,001,833.50	7,016,707.62	38.98

续:

账 龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,151,878.42	257,593.92	5.00
1-2 年	4,183,479.00	418,347.90	10.00
2-3 年	3,889,284.00	1,166,785.20	30.00
3 年以上	1,177,192.08	1,177,192.08	100.00
小 计	14,401,833.50	3,019,919.10	20.97

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年度计提坏账准备 3,996,788.52 元, 2016 年度计提坏账准备 7,503.23 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
浙江天都城酒店有限公司	16,449,955.08	91.38	6,861,519.78
杭州市余杭区星桥街道安乐村经济联合社	1,551,878.42	8.62	155,187.84
小 计	18,001,833.50	100.00	7,016,707.62

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,663,691.94	100.00	18,129,511.15	52.30	16,534,180.79
合 计	34,663,691.94	100.00	18,129,511.15	52.30	16,534,180.79

(续上表)

种 类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,541,983.57	100.00	14,233,337.85	41.21	20,308,645.72
合 计	34,541,983.57	100.00	14,233,337.85	41.21	20,308,645.72

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	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,991,227.72	149,561.39	5.00
1-2 年	301,661.59	30,166.16	10.00
2-3 年	19,172,884.33	5,751,865.30	30.00
3 年以上	12,197,918.30	12,197,918.30	100.00

小 计	34,663,691.94	18,129,511.15	52.30
-----	---------------	---------------	-------

续:

账 龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	339,295.59	16,964.78	5.00
1-2 年	21,980,730.68	2,198,073.07	10.00
2-3 年	290,939.00	87,281.70	30.00
3 年以上	11,931,018.30	11,931,018.30	100.00
小 计	34,541,983.57	14,233,337.85	41.21

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017年度计提坏账准备金额3,896,173.30元, 2016年度计提坏账准备-11,875,751.24元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金保证金	31,936,631.52	31,645,028.52
备用金	72,488.54	90,181.30
应收暂付款	2,654,571.88	2,806,773.75
合 计	34,663,691.94	34,541,983.57

(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
杭州市余杭区房地产管理处	押金保证金	30,272,930.52	[注 1]	87.33	17,048,278.86
物业维修基金	应收暂付款	2,446,193.66	1 年以内	7.06	122,309.68
余杭区供电局	押金保证金	1,265,600.00	[注 2]	3.65	630,165.00
杭州余杭星桥城建开发有限公司	押金保证金	150,000.00	[注 3]	0.43	10,000.00
杭州市余杭区星桥街道民乐村经济联合社	押金保证金	150,000.00	3 年以上	0.43	150,000.00
小 计		34,284,724.18		98.90	17,960,753.54

注 1: 其中, 账龄 2-3 年 18,892,359.52 元, 账龄 3 年以上 11,380,571.00 元。

注 2: 其中, 账龄 1 年以内 283,300.00 元, 账龄 1-2 年 245,300.00 元, 账龄 2-3 年 207,900.00 元, 账龄 3 年以上 529,100.00 元。

注 3: 其中, 账龄 1 年以内 100,000.00 元, 账龄 1-2 年 50,000.00 元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	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	3,794,131.99		3,794,131.99	3,794,131.99		3,794,131.99
合 计	3,794,131.99		3,794,131.99	3,794,131.99		3,794,131.99

(2) 对子公司投资

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末数
浙江天都城酒店有限公司	3,794,131.99			3,794,131.99		
浙江天都城物业管理有限公司[注]						
小 计						

注: 根据天都城物业公司股东会决议和章程的规定, 天都实业公司出资 500 万元设立天都城物业公司, 注册资本为 500 万元, 截至 2017 年 12 月 31 日, 天都实业公司尚未出资。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	593,620,139.05	485,232,830.21	427,939,311.91	387,544,719.62
其他业务收入	7,010,672.36	7,275,206.40	5,687,907.18	6,574,244.04
合 计	600,630,811.41	492,508,036.61	433,627,219.09	394,118,963.66

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	2017 年度		
	收 入	成 本	利 润
房产销售收入	593,620,139.05	485,232,830.21	108,387,308.84
小 计	593,620,139.05	485,232,830.21	108,387,308.84

续:

项 目	2016 年度		
-----	---------	--	--

	收 入	成 本	利 润
房产销售收入	427,939,311.91	387,544,719.62	40,394,592.29
小 计	427,939,311.91	387,544,719.62	40,394,592.29

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	2017 年度	2016 年度
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	-5,386.50	-141,784.60
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）	108,100.00	5,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	20,407,861.11	
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	-546,435.16	-783,037.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	19,964,139.45	-919,822.25
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）		
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	19,964,139.45	-919,822.25

